租務管制

不訂立「起始租金」住戶可獲四年租住權

劏房租管小組倡加租不能逾15%

劏房租務管制研究工作小組報告昨日出爐，建議制定有強制性條款的「標準租約」，列明租賃租期固定為兩年，期內不得加租但可減租；租客有權續租一次，從而獲得「2+2」的四年租住權，續租時租金加幅不能超過15%。小組強調，規管只是針對不良業主行為。不過，多個劏房關注團體均認為15%加租上限太高，而未釐訂起始租金亦會留下極大漏洞。有劏房戶感慨，疫情下加租一百幾十都是大負擔。

大公報記者　解雪薇



◀本港基層住屋問題一直嚴峻，劏房單位數目近五年更是有增無減。

劏房管制主要建議

1. 制訂包含強制條款的「標準租約」，包括租期固定為兩年，期間租金不可上調，但可協定減租
2. 如業主未能在指明期間提書面租約，租客可暫緩繳付一個月或以上租金
3. 若業主無理濫收費用，即屬犯罪，可處以懲罰
4. 租客有權續租一次，透過「2+2」安排，享有四年租住權保障
5. 續租時按私人住宅租金指數變動調整租金，加幅上限為15%
6. 大房東終止源頭租契及收回處所時，須給予劏房租客較長通知期（例如60日）

資料來源：劏房租務管制研究小組

劏房租務管制研究工作小組提前三個月完成研究並向政府提交報告，建議通過立法制訂劏房租務管制措施，保障劏房租客權益。政府表示，會仔細和積極考慮有關建議，在本立法年度內盡快向立法會提交相關條例草案。

工作小組主席梁永祥昨日舉行記者會闡述報告內容。小組認為，一份清楚列出業主與租客權利和責任的書面租約對於向劏房租戶提供更佳保障至關重要，故建議制訂載有強制性條款的「標準租約」，首兩年租約完成後續租時，業主可加租，但加幅不可超出差估署的私人住宅租金指數變化，並設15%封頂機制；若指數是負數，租金亦要作出相同下調。

租住權保障方面，租客有權續租一次，從而獲得「2+2」的四年租住權，首12個月租期過後，只有租客有權藉給予業主一個月通知終止租約。源頭出租人在終止源頭租契時，要給予受影響劏房租客較長通知期如60日。

攤分水電費 不得超賬單款額

至於屢受劏房戶詬病的濫收水電費問題，小組建議，租客攤分水電費用不得超出賬單款額；若劏房不設由電力公司或水務署安裝的獨立電錶，而業主要求租客補還公用設施費用時，須向租客換供公用設施賬單等副本及明細表，否則違法。

對於有團體建議訂立「起始租金」，小組認為並不可行。梁永祥解釋，全港逾10萬間劏房特徵各有不同，而租金水平亦受眾多因素影響，故以行政手段為全港每間劏房訂定「起始租金」將涉及高昂行政費用及負擔，亦會引及租客及業主的糾紛。同時因未有起始租金相關數據，加上需要考慮現有法例，強調現時租管做法最快，若有起始租金「空窗期」會更長，「幾個月做唔到。」

梁永祥續指，「如果我們向租戶傾斜太多令業主無晒興趣」，會影響劏房供應以致「會好心做壞事」。他稱，會觀察不設起始租金的情況，不排除政府日後會加緊監管，強調今次建議是「先易後難」。至於立法時間表，條例的罰則亦要交由律政司研究，希望立法會支持小組提出的租務管制，可以盡快通過。

劏房戶：政府不了解租戶疾苦

黃太一家四口曾住劏房逾五年，今年初才搬入公屋，她認為業主隨意加租及濫收水電費令劏房戶最感無奈，「好唔公平，業主可以隨意要價」。她說，入住公屋近兩個月都無需繳付水費，但以往一個月要交近300元水費；至於租金加幅，她認為15%加租上限太高，坦言政府不了解租戶疾苦，尤其是疫下多一兩百蚊都對開支有很大影響。

公屋聯會期望政府參考房委會的公屋租金調整機制中，設10%的加租封頂上限機制。對於小組不建議訂立「起始租金」，聯會表示失望，希望政府日後在檢討租管措施時，應考慮制定「起始租金」，填補政策漏洞。

民建聯立法會議員鄭泳舜認為，報告對劏房戶是一個喜訊，四年租住權保障可令租戶有較穩定的居住環境，但認為租金加幅不高於10%才較為合理。

數看劏房現況

- 約22.6萬人居於劏房，約16%是15歲以下人士
- 市面上有約10萬間住宅劏房、6900間工廈劏房
- 住宅劏房平均每個單位間3.38間劏房
- 81.9%劏房處於樓齡達50年或以上樓宇，約46.5%無業主或物業管理
- 63%劏房戶居住面積少於13平方米，人均居住面積6.6平方米
- 約56%劏房戶已居住劏房逾兩年，48.4%已申請公屋
- 逾85%劏房戶有簽書面租約，但未必完整，其中約六成租期為一年至兩年
- 劏房戶月入中位數為1.5萬元，遠低於全港中位數的3.3萬元，當中約1/3用作交租
- 劏房月租中位數為4800元，每平方米月租中位數為417元
- 劏房戶水電費中位數為每度水13元和每度電1.5元
- 75.6%住戶對上一次租金調整中被加租，上調幅度中位數為7%

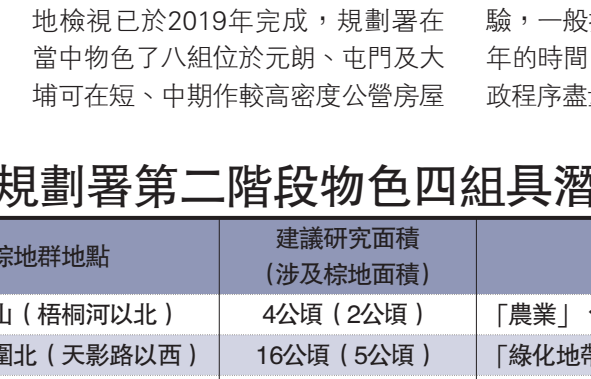
資料來源：劏房租務管制研究工作小組報告

去年調查中的劏房種類及數目

劏房種類	數目
屋外直達分間單位*	100943
板間房	3415
閣樓空間	258
太空艙	1165
床位	160
天台屋	4067
總數	110008

註：*符合2016年主題性報告「劏房」定義的「劏房」

資料來源：劏房租務管制研究工作小組報告



◀小組建議制訂有強制性條款的標準租約。圖為小組主席梁永祥出席記者會。 中通社

22.6萬人住劏房 月租中位數4800元

【大公報訊】記者解雪薇報道：本港基層住屋問題一直十分嚴峻，劏房單位數目近五年來更是有增無減。劏房租務管制研究工作組委託研究機構在去年底至今年初進行的調查顯示，全港共有22.6萬人居於劏房，較2016年統計處數據增加逾8000人，當中約六成居於九龍。調查顯示，逾六成劏房住戶介乎25至64歲，家庭月入中位數為1.5萬元，遠低於去年第四季的全港月入中位數的3.3萬元。

報告指出，樓齡達15年以上的私人樓宇有29897個單位中有100943間劏房，涉及超過22.6萬人，平均每個單位有3.38間劏房。至於其他類別的不適切住房，當中以天台屋的數目最多，有超過4000間，而板間房及太空艙亦分別有3415及1165間。由於工商大廈的人士不願參與調查，根據303個訪問推算，工商大廈中有6927間用作住宅劏房。

調查發現，劏房戶月租中位數為4800元，最多劏房單位月租介乎4000元至4999元，佔22.5%；逾六成沒有訂明終止租約的通知期，約八成沒有訂明租金加幅，曾被調整租金的三分二住戶中，75.6%住戶租金被上調，幅度中位數為7%。住房面積方面，約一半劏房單位面積僅11.5平方米、即約123平方呎，有逾兩成有7平方米或以下，即不足75平方呎。人均居住面積中位數僅6.6平方米，即約71平方呎。

歐美限制業主驅逐租客

【大公報訊】記者解雪薇報道：本港租金管制和租住權保障先後於1998年及2004年被取消。劏房租務管制研究工作小組表示，是次租務管制建議有檢視不同海外實施租管的例子，其中英國和澳洲沒有實行租金管制，德國、荷蘭和紐約則透過實行租金上限的規定或通過限制加租幅度來實施租金管制。

小組指出，英國及澳洲一般沒有實行租管，但英國有立法規定有2個或以上獨立住戶，及由5名或以上人士佔用的房屋需申領牌照，房間大小設最低要求；澳洲則有立法規管加租，由審裁處斷定超額租金，亦禁止房間作非法改動等。並舉例指實行租管的德國，如果業主對處所進行翻新，可把單位翻新工程承包加入年度租金。至於租住權，海外大多數受檢視的司法管轄區，除非符合某些限制條件如業主收回物業自用、或租客違反租約、或將物業作非法用途等，否則業主不能驅逐租客。

新增四組棕地群 料可建屋逾萬伙

【大公報訊】記者伍軒沛報道：規劃署公布棕地第二階段檢視結果，除了62公頃土地已經納入不同發展計劃外，還物色到11公頃棕地可以在短中期作公營房屋發展，涉及四組分別位於上水及元朗的棕地群，預計可提供逾一萬伙供應。當中最大一幅於元朗流浮山沙江圍北、天影路以西的棕地群，佔地5公頃。

規劃署在第二階段檢視了290公頃的棕地，發現有11公頃土地可以在短中期內發展。若果連同相鄰的土地合併發展，總範圍達31公頃。土木工程拓展署將於今年第二季起陸續展開可行性研究，以確定發展參數。

規劃署敲定的四組棕地分別於上水及元朗（**詳見列表**）。當中最大的一幅位於元朗流浮山沙江圍北、天影路以西，佔地五公頃，連同周邊用地範圍更達16公頃，目前為綠化地帶及休憩用地，鄰近天水圍天恆邨。最細的棕地群位於上水華山、梧桐河北用地，涉及棕地2公頃，連同周邊用地亦只是4公頃。

發展局盼六年內生地變熟地

發展局期望在六年內將「生地」造成「熟地」，包括完成工程可行性研究、改劃、詳細設計、收地、清拆、土地除污及平整工程，並將地盤交付相關機構興建公營房屋。

至於62公頃已納入不同發展計劃的棕地，當中約12公頃已被納入新田及落馬洲發展樞紐研究的經修訂範圍，預計可提供3.1萬個房屋單位，以及經濟和社區設施；約18公頃將會被納入牛潭尾地區的土地用途檢討研究；約32公頃屬已規劃作不同發展用途的地帶內。發展局又指，首階段棕地檢視已於2019年完成，規劃署在當中物色了八組位於元朗、屯門及大埔可在短、中期作較高密度公營房屋發展的棕地群，八個項目的研究範圍合共約63公頃，粗略預計共可提供超過2萬個公營房屋單位。

團結香港基金土地及房屋研究主管葉文祺認為，本次找到有發展潛力的棕地只有11公頃，只有第一階段時找到36公頃的1/3，顯示大部分發展潛力較高的棕地已經被規劃，剩下的都比較難發展。葉文祺對於政府希望在六年內把這些棕地變成熟地，表示不太樂觀。葉文祺指，觀乎過往經驗，一般把生地變成熟地至少也要10年的時間，期望政府可以把當中的行政程序盡量壓縮。

◀規劃署完成第二階段棕地研究，物色到四組位於上水及元朗的可建屋棕地群。

規劃署第二階段物色四組具潛力棕地群

棕地群地點	建議研究面積（涉及棕地面積）	目前土地用途
上水華山（梧桐河以北）	4公頃（2公頃）	「農業」、「綠化地帶」
元朗沙江圍北（天影路以西）	16公頃（5公頃）	「綠化地帶」及「休憩用地（1）」
元朗屏葵路（近屏柏里）	5公頃（2公頃）	「住宅(乙類)1」、「政府、機構或社區」、「休憩用地」及「住宅(甲類)1」
元朗錦河路（八鄉路以南）	6公頃（2公頃）	「農業」及「綠化地帶」
總計	31公頃（11公頃）	

劏房租管只是止痛藥

透視鏡 蔡樹文

「劏房租務管制研究工作小組」向政府提交最終報告。小組建議參考指數，規管調整租金，租金加幅將會以15%「封頂」，同時將設立「2+2」的優先續租權。

據統計處2018年公布的統計數字，當時全港約有9.27萬個劏房，較2017年8.88萬個微升約4%。另外，據政府「居住環境欠佳的住戶」估算數字，劏房戶由2013年公布的7.49萬戶，激增至去年底公布的12.2萬戶，反映本港居住問題相當嚴峻。

對劏房實施租金管制，本身是雙面刃，短期內對抑制租金上升有效果，惟長期可能衍生更多問題，例如業主因租金回報不理想，放棄經營劏房，導致供求失衡，變相推高劏房租金。

劏房的出現，歸根究底是土地供應及公營房屋供求失衡的結果。現時公屋一般申請者及長者一人申請者，分別平均要輪5.7年及3.4年才有機會上樓；非長者一人申請者更是上樓無期。大量等候上公屋人士，被迫棲身劏房。

劏房租管只是時間換空間的一劑止痛藥，無法根治劏房問題。唯有增加土地供應及加快公營房屋建設，才能徹底解決劏房問題。