

# 最快年底實施 確保四年租住權 劃房租管條例 涵蓋工廈天台屋

保障基層

政府將落實劃房租務管制，為租客提供四年租住權保障，並禁止業主濫收公用設施費用、續租時加租幅度不可超過15%。法例草案將於本周五刊憲，下周三在立法會首讀，最快今年年底實施，涵蓋住宅大廈的劃房、工廈、板間房及天台屋等，寮屋、村屋等無圍則屋宇則不受規管。政府強調，規管工廈劃房不等於讓其合法化，現行執法行動也不受影響。

大公報記者 鄭文迪

全港估計約22萬人蝸居於11萬間劃房，「住得細、住得貴」一直是劃房戶困境。行政會議昨日通過由行政長官向立法會提交《2021年業主與租客（綜合）（修訂）條例草案》，落實劃房租務管制。

## 濫收水電費可罰款

條例草案納入大部分早前劃房租務管制研究工作小組的報告建議，包括引入標準租約，租期固定兩年，期間業主不得加租，但可減租；租客有四年租住權保障，續租加幅最多15%等（詳見表）。倘業主違反濫收公共設施及水電費等規定，即屬犯罪，首次被定罪可處罰款1萬元，再犯者可處罰款最高2.5萬元。

運輸及房屋局局長陳帆表示，立法最大挑戰在於定義「劃房」和訂立規管範圍，目前已盡可能涵蓋各類型劃房，包括住宅大廈和工商大廈內的板間房、太空艙、閣樓、籠屋、天台屋和平台屋等。根據條例草案，「劃房」定義可參考建築物圖則或公契，以了解「單位」的定義，如租約只租出整個單位的一部分，便可納入租管範圍之內。

「的確有部分劃房處於非法使用甚或僭建物範圍，但這些劃房租

客更為弱勢，更需要租務措施的保障。」陳帆強調，今次安排並非要將非法劃房合法化，亦不會影響相關部門就建築物安全和消防安全的執法行動。

對於有聲音要求就劃房租管訂立起租租金，陳帆解釋，這需時建立資料庫，要有一個過程，並且在當前經濟環境下，加租情況不顯著。他又稱，會為負責執法的差估署提供足夠人手及資源。

多個關注團體及政黨歡迎政府的劃房租管措施，但認為仍有改善空間。公屋聯會建議將續租加幅上限降至10%，期望研究訂立起租租金。社區組織協會建議長遠應按年測定「劃房租金指數」，規定業主每年租金收入不能高於差估署估計租值的120%，兩年租約加入一、兩個月冷靜期。九龍樂善堂希望盡快通過及落實條例。

## 議員倡租金加幅限10%

立法會過渡性房屋及劃房事宜小組主席、民建聯鄭泳舜，以及工聯會立法會議員麥美娟均認為，應設起租租金、租金加幅封頂於10%。麥美娟稱，爭取政府提出修正案，希望盡快通過法例，避免業主趁立法前大幅加租。鄭泳舜稱要加派人手執法，避免法例變成「無牙老虎」。

房租戶。

政府已表明，租管並不影響針對工廈的其他執法，業主亦不能以租管作為不遵從其他法例的辯解，招國偉預料，規管安排對工廈劃房供應不會有太大影響。

社區組織協會副主任施麗珊表示，工廈劃房屬於非法用途，劃房調查亦未能確切估算全港工廈劃房數字，但她引述有調查發現，有工廈單位平均「1開13」，估算全港工廈劃房數量是「無一萬都幾千」。

施麗珊認同劃房租管應涵蓋工廈劃房，保障基層租戶，但她關注很多租戶在業主面前根本「無牙力」，政府必須加強執法，也加強宣傳，令劃房戶學會保障自身權利。

## 劃房租務管制主要建議

**規管範圍**

- 住宅劃房、工廈劃房、天台屋、板間房等
- 私人後巷或庭院的僭建物、寮屋、非法構築物、新界豁免管制屋宇（例如丁屋）等

**引入標準租約**

- 強制規定業主與租客簽立書面租賃協議
- 租期兩年，期間不得加租
- 租客住滿12個月後，給予業主一個月通知可終止租賃
- 租客不得將處所作非法用途、改動結構、分租等
- 業主不能要求租客支付租金、按金、經分攤公用設施及損壞賠償以外費用
- 業主須保養和維修分間單位

**租住權保障**

- 首個租期過後，租客有權續租一次，享四年租住權保障，即俗稱「2+2」
- 次期租賃的條款須與首次相同，租金可按機制調整

**規管續租租金**

- 租金加幅可根據差估署私樓租金指數調整，但加幅不能超過15%
- 若私樓租金指數為負數，業主要按相應幅度減租

**罪行及罰則**

- 業主濫收費用，首次定罪罰款\$10000，再犯罰款\$25000
- 業主在租期開始後60日內拒交租賃通知書，可罰款\$10000，每拖延一日另處罰款\$200

註：僱員宿舍，政府、房委會、房協、香港平民屋宇有限公司及市建局的出售單位，以及社會服務機構籌辦的過渡性房屋及青年宿舍，建議不受相關條例規管

資料來源：運輸及房屋局



本港現時估計有約二十二萬人蝸居在十一萬間劃房。



「住得細、住得貴」一直是劃房戶面對的困境。

## 蝸居百呎六口家冀條例即生效

特寫

「以為舊年疫情會減租？」

點知係加租！」40歲單親媽媽劉女士與70歲母親、四名年齡7至12歲的兒女，居住深水埗一間不足100平方呎的劃房，已經五年。她希望馬上執行劃房租管條例，因為「一等，業主就會說辦法點去拆（解）」。

劉女士一家六口生計，靠她任職銷售員約萬多元收入獨力支撐。去年

10月疫情嚴峻時，劃房租約期滿，她以為可減租，殊不知卻是加租。月租5000多元，加上逾千元水電雜費，生活捉襟見肘。「（每個月）得3000蚊使用，所以七都怪，唯有趁傍晚街市收檔前買幾日餅，再逐啲逐啲食。」她無奈地說。

她輪候公屋三年仍未上樓，收入大部分用來交租，但是「劃房只擺到一張碌架床，連開張食飯嘅地方都無，無衣櫃，啲衫只可以掛住，仲經

常有老鼠爬入屋。」長期飽受經濟與居住環境壓力，她常常以淚洗臉，情緒抑鬱，「只希望捱過小朋友成長呢幾年，唔好將我嘅窮延續下一代。」

劉女士昨日聽聞實施劃房租管，希望「唔好等，最好即刻落實執行，一等，業主就會說辦法點去拆（解）」。

她希望水電費開支也可以減少，「業主收每度電1.7元，每度水16元，從來佢（業主）講幾多就幾多，我未見過水費同電費單。」

## 工廈劃房戶：偷雞住點敢講

阿偉以5000多元租用葵興一個面積約200方呎的工廈劃房，同廈入住的不少也是年輕人。工廈雖禁止居住，但他不在乎，「個個都係咁住，點解我唔住？我可以話開公司創業，同時住喺度。」他歡迎政府規管工廈劃房，但相信不會受惠，「我哋係『偷雞』住，點會明目張膽話佢人知住工廈，周圍講，咪即係自己踢爆自己？點會咁蠢？」

大公報記者方學明



掃一掃 有片睇



劉女士展示業主發給她的水電費，她說：「都是業主講幾多就幾多，從來未見過水費同電費單。」

## 連續29日本地「零確診」 政府擬提通關報告

【大公報訊】記者解雪薇報道：本港錄得連續29日本地零確診，行政長官林鄭月娥表示，就與內地通關尚無時間表，早前訪京已向港澳辦表達通關強烈訴求，政府正疏理向中央提交的報告。新一批科興疫苗昨日由北京運抵香港，有醫學專家認為，本港每日接種10萬針，才能加快達到600萬人完成接種目標，建立免疫屏障。

## 新一批科興疫苗抵港

本港近期單日接種疫苗人數徘徊於五萬多至六萬多，昨日有59663人打針，第一針接種率為35.9%。第三批約170萬劑科興新冠疫苗昨日由北京運抵香港。疫苗抵港後，工作人員隨即按既定程序，對有關疫苗進行檢查及核對，以確保疫苗符合產品規格及相關的冷鏈運輸標準。

港大感染及傳染病中心總監何栢良稱，若每日有10萬人接種，將能加快達到600萬人完成接種的目標。全球接種率最高和染疫死亡率最低的國家是阿聯酋，當地接種率已高達九成，染疫死亡人數比例僅0.2%。他認為政府應參考阿聯酋、東非國家塞舌爾，盡早提出接種的終極路線圖。

## 美領館職員疑復陽個案

前日初步確診的25歲美國駐港總領事館職員於今年3月抵港，她於1月在美國確診，7月4日檢測結果陽性，入院後的病毒檢測呈陰性，抗體測試為陽性，並無發現N501Y、L452R變種病毒株。衛生防護中心稱，檢視流行病學資料、臨床數據和化驗結果，認為她與復陽個案胞合，有機會是體內殘餘病毒，中心正與美國衛生當局跟進。

昨日確診的56歲男機組人員，來自俄羅斯，驗出帶有L452R。他上月在俄羅斯完成接種兩劑當地研發的「Sputnik V」（衛士五號）疫苗，該疫苗屬於港府認可、完成接種後可縮減檢疫的新冠疫苗之一。另有少於五宗初步確診。



美國駐港總領館昨日關閉進行消毒，取消所有已預約的服務。

## 消費券認證「九宮格」 「三關」變「兩關」

【大公報訊】記者馮錫雄報道：5000元電子消費券系統的網絡塞車情況昨日明顯改善，頁面不再接納直接以「智方便」登記，原先過程要經三次驗證，揀選二幅圖案，經改動後，減為兩次，市民昨晚無需輪候，已可登入，只要資料齊備，五分鐘內可完成手續。截至昨晚六時，已有逾350萬人完成登記。

部分市民質疑，消費券「九宮格」選圖認證複雜，要求取消。政府資訊科技總監林偉喬昨日解釋，如果沒有選圖，存在保安漏洞，「用其他揀圖方式可能容易一些，但越

容易（揀圖方式），黑客越容易做手腳！」

## 語音驗證將提供廣東話版

對於有視障人士批評，登記過程的語音驗證只說英語，政府回應稱，正尋找有否本地程式開發商提供廣東話版的語音驗證。

消費券的登記日期至8月14日，合共六星期，在首兩星期（即7月17日或之前）完成登記，會於8月1日獲發第一期消費券，若在7月18日或之後完成登記，則一般會於9月1日才獲發放第一期消費券。