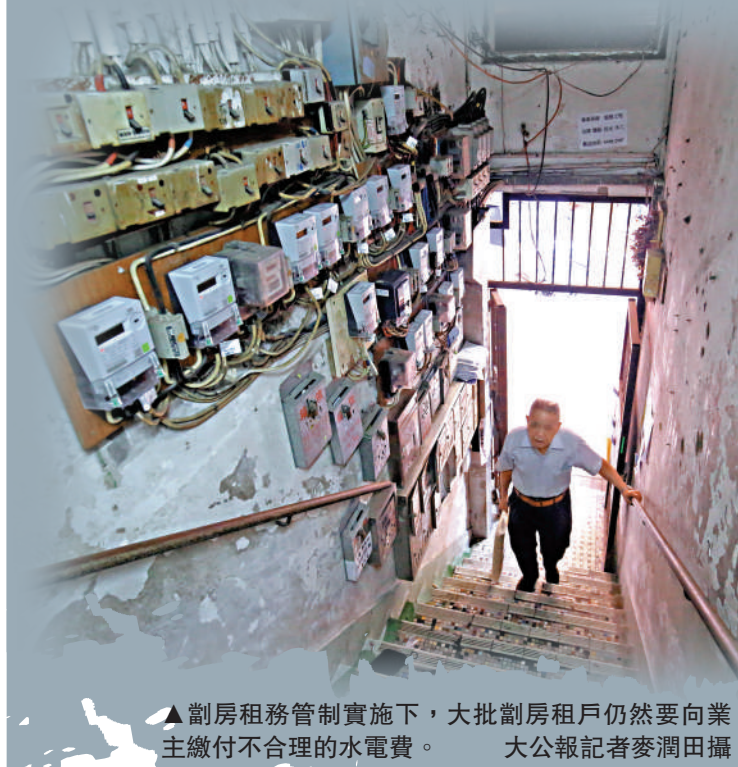


◀有關注基層團體指出，很多劏房租客的租約安排不合理，有人未入住已被無理加租，租約更遭隨意修改。

大公報記者攝

團體指地產代理未盡責



▲劏房租務管制實施下，大批劏房租戶仍然要向業主繳付不合理的水電費。 大公報記者麥潤田攝



劏房租務管制生效已有一年半，關注基層的社區組織協會調查發現，涉及租約安排、水電收費違規情況仍然存在。約八成受訪者表示，出租者沒主動解釋租管及調整任何安排。社協到13間地產代理公司「放蛇」，當中僅一間的回覆能完全符合現行法例要求。有基層市民透過地產中介租住劏房，簽署臨時租約後，仍未入住便已被無理加租，租約遭隨意修改，繳交的水電費亦按照單據計算，租戶要求退租後卻未能收回按金。社協直言，租管執行未如理想，部分地產代理兼具業主身份，或簽約時未盡責解釋相關規定，難以保障租客利益，建議地產代理監管局加強教育及監管，抽查及嚴懲違規地產代理。

大公報記者昨日到多區劏房了解，有住戶直言從未見過業主，更不知水電費如何計算。

大公報記者 易曉彤、調查組

《大公報》直擊 住戶：從沒見過業主

「我無睇過張水電費單，不知道每度電、每立方水收多少錢。」在觀塘康寧道租住套房的劉先生說，直接跟業主租住，每月除繳交3800元租金，需另外繳交水電費和清潔費，業主每月以短訊通知他水、電用量和收費，但自己不知實際用量是多少。

盛女士與兒子一家四口租住深水埗劏房，經地產中介租住，從未見過業主，所有事項都經中介通知，「水費每立方收10元，電費都好貴，地產無提供電費單，是直接說要收多少錢。月租9000元，水電費要1000多元，收費貴都無辦法，現在很難找地方住。」

譚小姐去年8月向深水埗一間地產中介租屋，遇到無理要求，「簽臨時租約時，租金是4500元，第二日地產中介打電話說要收4600元」，而且水費每立方收18元，每度電1.7元，她遂決定退租，「地產代理態度好惡劣，唔肯退租金。」她向差估署投訴，但由於只有臨時租約，且未獲正本，其後取得的副本內容被地產代理篡改，致未能處理。

管制「劏房」租務的《業主與租客（綜合）條例》於去年1月22日生效，管制條文包括禁止業主濫收水電費，業主須向租客出示水電繳費單副本及提供書面賬目，分攤款額總和不得超過繳費單款額。不過，社協於今年一至五月期間，訪問282名劏房租戶的結果顯示，八成半受訪者表示出租者沒出示由電力公司或水務署發出的賬單，近15%租客需繳交每度電電費高於1.8元，只有約兩成租客繳交的水費低於水務署訂立的最高分級定價每立方11.97元。

調查中，有六成受訪劏房戶經由地產代理租屋，近三成半人租住單位後由地產代理收租及計算水電，四成人從未見過業主。在租管生效後簽約或續約的受訪者中，近七成受訪者說地產代理沒提及租務管制已生效，不足兩成代理有提及及其他與打釐印、優先續租及濫收水電方面的安排。

議員：須加強執法和懲處

社協委託四名義務調查員，於最近兩個月到長沙灣、深水埗及旺角的13間地產代理公司「放蛇」，實測租屋過程發現，只有一間地產代理的回覆能完全符合法例要求。

社協表示，地產代理監管局應加強教育及監管出租業界，加強巡查，若發現違規行為，應向持牌人作出制裁行動，例如警告、處分，甚至吊銷牌照。政府應檢視及簡化現有舉證流程，特別是保障投訴方的身份免受披露，如因而被業主趕走，應協助處理其後公屋或過渡性房屋安置保障，從而保障租戶。

立法會議員陳學鋒表示，現時劏房業主租約登記數字遠低於一半水平，政府除了加強宣傳，應加強執法力度和懲罰力度，「如果不做重要的個案懲處，很多業主得過且過，阻嚇力不大。」

社協「神秘顧客」查詢租住劏房紀錄(部分)

地產代理位置	醫局街	長沙灣道	桂林街A	青山道A	北河街	彌敦道
優先續租期	一年生約一年死約，沒提及可優先續租	沒正面回應	一年生約一年死約，沒提及可優先續租	視乎租客租住情況	可以優先續租	可以優先續租
簽約及釐印安排	沒正面回應	不會打釐印，若要打，租客付一半費用	業主決定及負責，租客不用理會	會簽約及打釐印	租客打釐印，可以自己去打	業主不會打釐印
水電計算方式	沒按單收費，電費（每度）1.7元	沒按單收費，水費（每立方米）15元；電費（每度）1.6元	跟隨公價	有讀數錶，跟錶收費	沒按單收費，水費（每立方米）16元；電費（每度）1.7元	會按水電費單計

資料來源：香港社區組織協會

交水電費不知用量

觀塘套房租客 劉先生



每月除繳交租金，要另外繳交水電費和清潔費；我無睇過水電費單，不知道每度電、每立方水收多少錢。

個案1

無奈接受昂貴收費

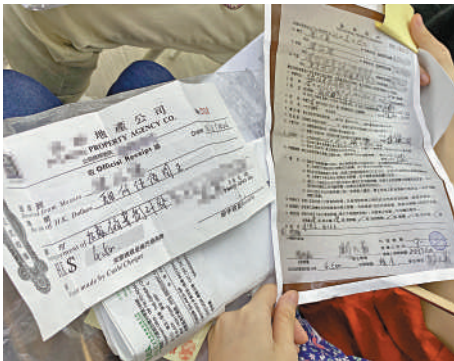
深水埗劏房租客 盛女士



與兒子一家四口經地產中介租住，從未見過業主，水費、電費都好貴，地產無提供電費單；收費貴都無辦法，現在很難找地方住。

個案2

大公報調查組攝



▲有劏房租客表示，臨時租約遭隨意修改，要求退租後卻未能收回租金。

大公報記者易曉彤攝



◀社區組織協會公布調查結果，顯示不足兩成地產代理在簽約時有提及打釐印、優先續租及水電費等安排。 大公報記者易曉彤攝

租金雜費照收 拒負維修責任

業主懶理

現時在劏房租務管制下，仍有業主或地產代理存在違法行為，濫收租戶水電費的情況依然十分常見。條例也有強制性條款，指明業主有義務維修單位的排水渠、喉管、電線、窗戶等，惟當劏房出現相關問題時，大部分仍未獲任何出租人處理。

Idy通過地產代理租住深水埗一間劏房，對方無主動解釋租務管制條例及調整安排，「我都唔知業主是誰，從未見過。」她的租金與水電費都是交給地產代理，水電費由地產代理計算，每度電收費1.8元，租金則包含水費。「我見其他人

都係每度電1.2元左右，地產卻說『商業用電就係咁收費』。她早前被加租400元，月租增至5500元。『我是單親媽媽，要照顧小朋友，擔心惹麻煩，所以唔敢投訴，唯有等找到地方再搬。』

Judy亦是透過地產代理租住劏房，面積約180平方呎，月租6000元。地產代理無提過租務管制條例，電費是每度電1.5元，水費是每立方13元，早前被加租500元，「出租人話加就加」。她說，居住環境差，廁所漏水，通知出租者但未獲處理，「家中其他地方出現問題，都是自己出錢維修。」

大公報記者易曉彤

租約打釐印 獲法律保障

律師教路

社協的「神秘顧客」抽查發現，部分地產代理沒有或拒絕為租約打釐印（交予稅務局加蓋印花），濫收水電費情況普遍。執業大律師陸偉雄指出，租約欠缺釐印，將欠缺法律保障，一旦出現爭拗，雙方各執一詞，業主若未有按錶收費，成功入罪機會則較大。不過，大公報記者翻查紀錄，見濫收水電費罰款輕微，首宗案例僅罰6600元，阻嚇力不足。

付款只領收據 業主亂加租

執業大律師陸偉雄指出，法例沒有明文規定，租約必須打釐印，一般而言，租約一式兩份，由業主和租客各持一份，如果沒有打釐印，難以證明雙方的租務關係，一旦出現糾紛，往往各執一詞。

社協引述的一宗個案，租客付款後只領回一份收據而非租約，地產代理後來以業主反價為由，要求租客每月多付100元租金。陸偉雄指出，租客若遇到類似情

況，付款時必須要求地產代理提供一份副本，並拍照存檔，否則地產代理後來展示的合約就算租金跟原先口頭協議不同，只憑一張普通收據將難作證明。

至於業主濫收水電費，根據《業主與租客（綜合）條例》（第7章）第120AAZM條的規定，業主必須向租客出示有關繳費單副本及提供書面賬目顯示款額如何分攤，以及各經分攤款額的總和不得超過繳費單的款額，若沒有履行有關責任，即屬違法，業主如屬首次被定罪，可處「第三級罰款」10000元，如屬第二次或其後再被定罪，可處「第四級罰款」25000元。

陸偉雄認為，一般而言，濫收水電費較容易舉證，不過如果租約沒有打釐印，也有機會影響法庭舉證。《劏房租務條例》自推出以來，成效一直備受質疑，法例實施至今，只有數名劏房業主因違反《條例》而被定罪及罰款，金額由2000至18600元不等。

大公報記者賴振雄

責任編輯：杜樂民 美術編輯：徐家寶

