

文匯社評

WEN WEI EDITORIAL

選委會政治光譜更多元

全國人大常委會通過香港基本法附件一及附件二的修訂，完善香港選舉制度，其中的核心是選舉委員會。在規模擴大、界別增加、分組優化、職能增加之後，選委會政治光譜更廣更多元、代表性更強，社會各界的參與可以更加均衡，更能體現香港社會的整體利益和根本利益。在新選舉制度下，有意參與政治的愛國賢者都要努力提升能力水準，須以建設香港和國家、造福市民的真本事爭取選委和市民最廣泛的支持，推動香港擺脫政爭撕裂博取選票的政治歪風，以利構建穩固良性的政治生態，提升民主品質，促進香港社會團結思想把握機遇，重新踏上發展快車道。

選委會重構職權作為此次完善選舉制度的核心，經修訂後規模擴大，由原來1,200人增加至1,500人；界別增加，原來是四大界別，現在增加了第五界別；從選舉委員的社會覆蓋面看，一方面把現時高度政治化的區議會「去政治化」，取消不應由其行使的政治職能，恢復其根據基本法規定的非政權性質；另一方面新增了中小企業、基層社團、同鄉社團、內地港人團體的代表、有關全國性團體香港成員的代表等界別分組，使選舉委員來源的社會覆蓋面進一步擴大，有利於香港社會的政治參與更具多元性和公正性。選委會構成和職能的優化調整，因應了香港社會政治經濟情況發展變化，使選委會更具廣泛代表性，更好地體現均衡參與，更能代表香港社會整體利益，更能體現「一國兩制」特點。

此次修訂還涉及未來參與選舉的提名門檻的調整：特首參選人要在選委會五個界別均取得不少於15個提名票，並要獲得不少於188票才能入閣參選；參選立法會者，除了在所在界別或分區取得選民提名外，還要在選委會五個界別各取最少2個提名，即至少有10票才能入閣。這樣的提名門檻，要求無論是特首參選人，還是立法會議員參

利香港踏上發展快車道

選人，參政理念和實際行動都必須兼顧不同界別的利益和訴求，要避免為討好小眾選民而一意孤行走激進極端路線，從而保證最終選出的特首和立法會議員是真正符合候選人資格要求、有較廣泛代表性和認受性、有能力的愛國者；保證在當選後的履職過程中，能夠較好地將界別、團體或地區利益與香港社會整體利益和廣大居民根本利益結合起來，使各階層、各界別、各方面利益都能夠在香港的管治架構中得到兼顧，更充分體現香港社會的整體利益，促進香港優質民主發展，提升香港管治效能。

另一方面，在更廣泛、更多元政治參與的選舉制度下，無論是特首還是立法會參選人，除了確保符合「愛國者」這個基本條件，還要具備更加廣泛的民意認受性，具備被各方充分認可的更加高超的管治能力。未來的管治者必須德才兼備，樂於服務市民，具有過硬的政治判斷、把握大局、體察民情、銳意變革等從政必備能力；未來的選舉必將聚焦在比拚建設香港、服務市民的政綱，參選者在敢為擔當、團結社會等方面要進行良性競爭，接受全體選委和香港市民的選擇和監督。

也可以預見，在新的選舉制度下，以往靠激進言行、激化矛盾來換取政治利益的亂象將受到很大遏制，反中亂港分子更不可能再進入香港的管治架構，不可能再利用選舉平台攪炒香港、顛覆國家。這將極大地有利於香港社會回歸理性，把精力重新集中到發展經濟、改善民生，凝聚解決困擾香港的土地房屋、貧富差距等深層次矛盾，更好地融入國家發展大局，抓住「十四五」規劃、粵港澳大灣區建設等一系列國家發展重大歷史機遇，令香港撥亂反正、再創輝煌。這正是此次完善香港選舉制度的重大現實意義和深遠歷史意義所在。

行業帶頭接種

新冠疫情持續超過一年，各地封閉令仍未解除，本港市民在復活清明長假無法外遊。有本地航空公司將試用國際航空運輸協會的旅行通行證，有旅行社也積極鼓勵員工接種疫苗。本港經濟民生要早日復常，實現與內地通關，與周邊地區建立旅遊氣泡，關鍵措施是提高疫苗接種率，讓各地對本港防疫有信心。特區政府以至本港各行各業都應該提供或增加誘因，鼓勵市民接種疫苗，為經濟民生恢復常態創造條件。

明日開始的復活節清明節長假，是本港難得一見的五日超級長假，往年一定是出遊的熱門假期。然而新冠疫情揮之不去，連續第二年令港人無法在復活節假期外遊。即使是留港本地游，也要繼續嚴守防疫限制，不能玩個痛快。

有航空旅遊業界已經積極行動起來。香港航空宣布將會採用由國際航空運輸協會建立的旅行通行證，作為日後相互認證新冠病毒檢測結果和疫苗接種證明的規範。有旅行社老闆也帶頭接種疫苗，並呼籲員工接種，準備迎接日後對外旅遊重啟。旅遊業界樂觀估計，內地遊有望在今年暑假恢復，日本遊則有望在秋季啟程，近月已經有日本的地接公司積極與本港旅行社聯絡籌備出團事宜。

但航空旅遊業界亦預期，即使各地重新打開大門，接種疫苗肯定是搭飛機和旅遊的必要條件，因為現

力促出行復常

時各國推動的「旅遊護照」、旅行通行證等，均以接種疫苗作為主要恢復雙向交流的前提條件。截至前日，本港只有約45萬人接種一至兩劑疫苗，佔全港人口不足7%，進度並不理想。在這種情況下，即使啟動旅遊氣泡和疫苗接種後通關，能夠參與外遊的市民也不多，對相關行業復甦幫助不大。

因此，本港的各行各業，尤其是航空、旅遊、餐飲、零售等與遊客息息相關行業的從業員，應充分認識到，積極接種疫苗既關係到自身飯碗，也關係到行業生存復甦，更關係到本港經濟能否早日走出低谷，為公為私都應該積極接種。作為相關行業的企業管理層，不僅應以身作則，帶頭接種，更要積極為員工提供「疫苗假」等誘因，提升行業接種率。

特區政府已經走出一小步，容許個別行業的員工在接種疫苗後豁免定期檢測，這已經為接種疫苗提供一定誘因。政府未來應儘快多走一步，仿效內地和美國等地，組織開展接種隊伍，直接到企業為員工接種，提供便利，從而提升接種率，加強對市民健康安全保護，為經濟民生重啟創造條件。

廣大市民履行接種疫苗的社會責任，是本港盡早與外地恢復往來的關鍵，政府和業界一定要共同為接種計劃提供激勵和誘因，加快接種進度，達至群體免疫，讓本港經濟民生盡快復常。

劃房租管倡設可加可減機制

按差餉估價署指數調整 團體憂業主趁未落實狂加租

特區政府委任劃房租務管制研究工作小組，研究實施劃房租務管制的可行性。小組昨日向政府提交最終報告，建議制定有強制性條款的「標準租約」，列明租期固定為兩年，租期內租金不得上調，租客並有權續租一次，從而獲得「2+2」的四年租住權。在完成首兩年租期後，小組建議業主續租時可調整租金一次，但須按差餉物業估價署的私人住宅租金指數調整，加租不得高於相關幅度，並設15%封頂機制；若指數屬負數，租金亦要被強制減租，讓劃房租金也有「可加可減」機制。不過，小組未有建議制定「起始租金」（即「起租點」），有關團體直言，擔心業主趁措施未落實前瘋狂加租，令住屋繼續成難以負擔的「奢侈品」。

●香港文匯報記者 明其道

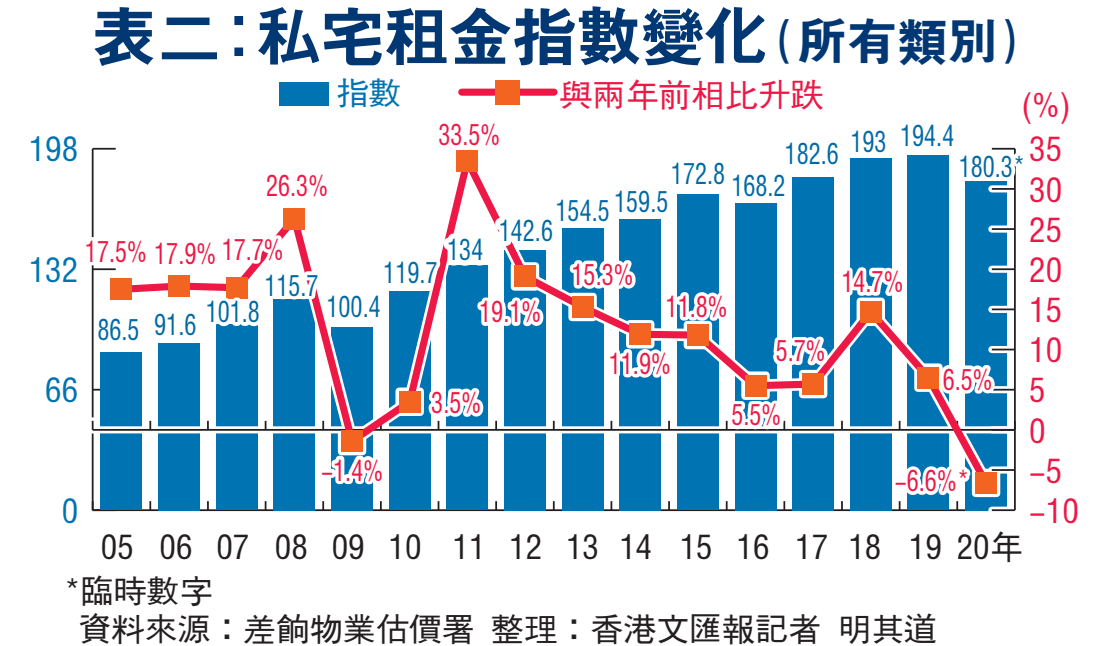
表一：建議標準租約內容

- 4年租住權，首兩年租金不得上調
- 只有租客有權於首年過後終止租約，屆時須給予業主一個月通知
- 首兩年租約完結後，租客有優先續租權，業主須隨差估署私人住宅租金指數上下調整，最多加租15%
- 租客只須向業主支付租金、按金(金額固定為相等於兩個月租金)、公用設施費用，違反租約而產生的款項，任何其他款項均毋須支付
- 業主要求租客交水電費時，須向租客提供有關賬單的副本及明細表
- 業主須於指明期限內向租客退還按金

資料來源：劃房租務管制研究工作小組報告
整理：香港文匯報記者 明其道



工作小組報告建議透過立法為劃房設立租務管制，其規管範圍應限於租住的劃房，並盡可能覆蓋各類劃房。工作小組主席梁永祥昨日在記者會上表示，寮屋及天台屋等或涉及僱建的違法問題，若規管此類劃房或會給外界錯覺，以為是將違法建築合法化，但租戶其實是最應受保障的一群，「唔忍心唔保障呢一批人」，但最終也要由政府決定租管限制是否涵蓋這類非法律建築物的劃房。



愈劃愈細愈貴 租金超細價樓

香港文匯報訊(記者 明其道)根據劃房租務管制研究工作小組早前委託研究機構對現有劃房進行的調查，估計全港約超過10萬間劃房，有超過22.6萬人居住其中；劃房月租中位數每平方呎為417元，遠高於新界及九龍區細價樓租金，而且面積愈細租金愈高。

調查針對樓齡達15年以上的所有私人樓宇，估計全港去年共有29,897個單位「被劃」成劃房，平均每個單位「劃」3.38間，即共有100,943間劃房，有22.6萬人居住，兩者分別較政府統計處2016年的劃房調查增加8.9%和7.9%。

居住面積方面，人均居住樓面面積中位數為6.6平方呎(71方呎)，較2016年的5.3平方呎(57方呎)增24.5%，惟居於7平方呎(75方呎)以下的住戶比例顯著增加，達21.3%，較2016年增9.3個百分點。

租期內租金「可減不加」

根據報告，工作小組建議劃房業主與租客必須簽訂有強制性條款的「標準租約」(見表一)，業主須於簽約後1個月內，向差餉物業估價署(差估署)提交資料，並承擔租約及其複本的印花稅。「標準租約」重點包括列明租期固定為兩年，租期內租金只可減不可加。租客亦有權續租一次，從而獲得「2+2」的四年租住權。

4年後，業主與租客可訂立新租約，並協定新租金，如果業主收回單位，則需給予租客較長通知期，如60日，讓他們有足夠時間另覓居所。而且只有租客有權於首年過後終止租約，其間只須給予業主一個月通知期。

在完成首兩年租期後，小組建議業主續租時可調整租金一次，但須按差估署的私人住宅租金指數的變化，加幅不可高於相關變化，並設15%封頂機制，以較低者為準；若變化是負數，租金亦要被強制下調。

參考上述指數於2005年至2020年的變化(見表二)，當中以2008年增幅最多，達26.3%，若以此為例，由於觸及15%的封頂水平，故在當年續租，即業主亦只可最多加租15%；去年該指數出現-6.6%變化，業主續租則必須減租6.6%。

不過，報告未有建議制定「起始租金」，僅建議設劃房租金資訊平台供業主和租客參考。梁永祥承認劃房業主有可能趁租管尚未正式實施，把現有租客逐離及大幅加租，並解釋現時未有「起始租金」相關數據，加上需要考慮立法難度，使租管立法的「空窗期」更長，且若向租戶「傾斜太多」將會影響劃房供應，「會好心做壞事」。

若租管效力減或「加辣」

不過，梁永祥強調若因沒有「起始租金」而令租管效力大減，不排除日後會「加辣」，但未有正面回應「加辣」標準。

對早前有業主協會揚言政府一旦設立租管，或有一成業主放棄經營劃房，梁永祥認為，租管並非針對做公道生意的業主，「做正當生意嘅業主唔會感到被欺負」。

民記建議加租上限勿超10%

香港文匯報訊(記者 文森)民建聯立法會議員鄭泳舜歡迎劃房租務管制研究工作小組提出的建議。他昨日表示，劃房戶過去沒有什麼保障，到今日終踏出第一步。立法會過渡性房屋及劃房事宜小組將討論有關細節，他期望政府6月前向立法會提交修訂的條例草案，相信屆時也會成立法案委員會，詳細審議草案，其間將再聆聽各界意見。

對於小組建議的標準租約細節及續租安排，鄭泳舜稱，認同現在「2+2」「生死約」的方案給予彈性，容許租戶於每個兩年租約期內，每住滿12個月，可在一個月通知期及給予業主一個月租金及按金等下可終止租約。這是便利住戶一旦成功入住公營房屋，打開了便利之門。

不過，對加租以15%為封頂，鄭泳舜認為這幅度過高，認為應參考房委會加租幅度不低於10%，較為合理。在執法方面，他建議政府在新修訂的《業主與租客(綜合)條例》推行時，增加差餉物業估價署及土地審裁署人手及資源，以處理落實條例時遇到的糾紛及查詢。長遠而言，應成立特定的專責工作組，負責監督條例的執行及對住戶與租客提供適當的支援。

社區組織協會則批評，工作小組迴避規管起始租金令人失望，令房屋繼續成難以負擔的「奢侈品」。

團體指加租應考慮通脹

全港關注劃房平台成員陳偉雄同樣認為，沒有「起始租金」將造成漏洞，變相有機會令業主在制定租約初期已大幅上調租金，又指以15%為加租上限是太高，未有反映現實情況，建議計算租金加幅時，應考慮通脹率水平。

75方呎以下劃房 呎租46.5元

調查並顯示，劃房月租中位數為4,800元，最多劃房單位月租介乎4,000元至4,999元，佔22.5%；5.7%劃房租金超過8,000元以上。若以每平方呎月租計算，中位數為417元(即呎租38.8元)，遠高於新界及九龍區細價樓租金。值得注意的是，劃房呎租愈細愈貴，75方呎以下的劃房，月租中位數每平方呎更高達500元(即呎租46.5元)。

調查同時關注到其他類型的不適切住房，當中以天台屋的數目最多，有4,067間，而板間房及太空艙亦分別有3,415及1,165間。

不過，調查對工商大廈劃房的研究仍相對薄弱，只做到303個訪問，推算全港工商大廈中有6,927間劃房。