

# 劊房租管最快年底落實

## 禁濫收水電費 初犯罰萬元 條例真空期喪加租無王管

香港房屋短缺問題嚴峻，居於劊房的基層家庭更苦不堪言。經過一年多對劊房實施租務管制的研究，特區政府昨日終於完成草擬《2021年業主與租客（綜合）（修訂）條例草案》，並於本周五（9日）刊憲。草案建議租管範圍不單止涵蓋住宅大廈，亦涵蓋工商大廈等劊房，確保劊房租客有「2+2」、即先後4年的租住權，續租加幅上限為15%，業主亦不得向租戶濫收水電費，違規者罰款1萬元，再犯罰款2.5萬元。但在條例生效前的真空期，若業主狂加租趕走現有租客，再高價租予新租客，條例是無法規管。

●香港文匯報記者 明其道

運輸及房屋局於去年4月成立「劊房租務管制研究工作小組」，研究實施劊房租務管制的可行性，小組早前已向政府提交報告。

運輸及房屋局局長陳帆昨日在記者會上指出，政府原則上接納報告建議，並會修例實施管制，而相關的草擬工作已完成，並將於本周五（9日）刊憲、下周三（14日）於立法會首讀及二讀辯論，若草案在今年立法年度獲通過，租管最快可於今年底或明年初落實。

### 建議租管範圍包括工商廈劊房

陳帆表示，草擬《條例》中的最大挑戰是訂立規管範圍和「劊房」定義，因劊房除存在住宅大廈外，亦存在於工商大廈或寮屋和天台屋等臨時構築物，惟後者可能涉及非法使用土地，若租務管制涵蓋這些非法劊房，可能會發出錯誤信息，令公眾以為政府把這類劊房「合法化」。

然而，居於這類劊房的租客卻較一般劊房租客更為弱勢，基於上述考慮，政府決定從寬處理，只要劊房所在的大廈有公契，都可納入租管範圍內。換言之，若劊房位於私人後巷或庭院的僱建物、寮屋非法構築物等，都不受租管保障。

### 租客可享前後4年租住權保障

至於擬定的租管內容，陳帆指出，租管要求劊房租雙方簽署「規管租賃」協議，必須包括兩年的固定租期，其間租金只可減、不可加，租客有權在1年死約期後，給予業主一個月通知後停止租賃；租客亦可享有「2+2」，即前後4年租住權保障，換言之在首份為期兩年的租約結束後，租客有權續租多兩年，而續租時租金調整要參考差估署數據，加幅「封頂」、最多為15%；減幅



▲「劊房租務管制」草案建議，業主不得向租戶濫收水電費，違者可被罰款。圖為劊房單位擠迫情況。資料圖片

▶陳帆（中）昨日介紹《2021年業主與租客（綜合）（修訂）條例草案》的內容。香港文匯報記者攝



則無下限。同時，業主不能要求租客支付租金、按金、設施賠償以外的款項，若業主向租戶收取的水電費，不得超過賬單收費總和，也須盡快維修保養「劊房」水渠、喉管、窗戶及電線。

為起阻嚇作用，政府建議在條例草案中加設新罪行，若業主要求租客繳付租金、按金、水費、電費、煤氣費及通訊服務收費以外的款項，將罰款1萬元，若二次定罪則罰款2.5萬元。若業主收取租客有關公用設施如水費、電費等款項高於有關繳費單款額，亦會被罰款。而若業主在續約時加租超過差估署數據或15%，續租約將被作廢，租戶只需繼續付首份租約的原有租金，即業主變相被罰「無得加租」。

陳帆表示，上述執法工作會交由差餉物業估價署負責，政府會調派適當人手，並強調差估署不會主動提交資料予其他部門，但重申不等於政府「合法化」非法劊房。

業主會否在法例實施前的真空期「偷步」加租？陳帆說：「我們不排除有個別的情況會出現，但整體一個大規模的轉變，我們目前並沒有看見這樣的情況，當然我們亦不希望看到，亦都不希望劊房的業主乘人之危。」

香港文匯報訊（記者 明其道）民建聯及工聯會立法會議員均歡迎特區政府推出的劊房租管條例草案，但認為草案中的租金加幅上限太高，倡下調至10%，並建議制訂「起始租金」，規管起租時的租金水平。運輸及房屋局局長陳帆則解釋，若要設立「起始租金」，必須有具代表性、高透明度及客觀的數據庫作參考，短期內難以落實。

立法會過渡性房屋及劊房事宜小組委員會主席、民建聯議員鄭泳舜歡迎政府推動劊房租務管制措施，但認為法例建議的加幅上限15%是太高，建議參考公屋加租的封頂機制，降至10%，並希望政府回應，否則會考慮提出修正案。

他並希望政府設立「起始租金」，雖然

政府或需要時間收集相關數據，但期望能夠清楚交代所需時間及詳情。同時，特區政府必須加派人手執法，並「主動出擊」，不要等待投訴出現才行動，以免法例變成「無牙老虎」。

工聯會立法會議員麥美娟亦要求政府應該設立「起始租金」，及將加租上限由15%降至10%。

她說，立法會早前已修例規管劊房業主濫收水電費，但仍然有不少租戶及業主不清楚法例條文，認為政府應該加強宣傳，教導租戶保障自身權益。

社聯對政府未規管「起始租金」感到失望。社聯業務總監黃健偉認為，前後4年的租住權保障未必足夠，應考慮延長至6年。

他又關注到措施落實前有「真空期」，讓業主乘機加租，而政府亦要管制「起始租金」水平。

### 陳帆：「起始租金」需時處理

陳帆昨日在記者會上解釋，「起始租金」必須要有基礎，並要先有客觀、科學化、透明的數據庫，當中需要花時間處理，「唔係唔可以，而係需要方法、需要過程去做。」

另外，香港業主會會長余慶雲聲稱政府「偏幫租客、干預市場」。他稱，4年的租住權保障，將會引發很多業主和租客之間的糾紛，相信會有業主離開市場拒絕將單位放租，最終有人無家可歸，政府需要負責。

### 劊房租管詳情

刊憲日期	本月9日
交立法會首讀日期	本月14日
預計實施日期	草案三讀通過的3個月後，預料最快今年底或明年初實施
涵蓋範圍	<ul style="list-style-type: none"> <li>只要劊房所在的大廈有公契都納入租管範圍內，包括住宅大廈、工商大廈、臨時構築物的劊房</li> <li>不包括寮屋</li> <li>強制劊房業主與租客簽訂書面租務協議</li> <li>租期固定為兩年，其間租金可減不可加</li> <li>首兩年租期完結後，租客有權續租兩年</li> <li>第三年續租時的租金加幅，按差估署的所有私人住宅物業租金指數調整，或以15%為上限</li> <li>禁止劊房業主向租客濫收水電費</li> <li>如業主首次定罪，罰款1萬元</li> </ul>
租管內容	<ul style="list-style-type: none"> <li>第二次或其後再被定罪，將被罰款2.5萬元</li> </ul>
罰則	
資料來源	運輸及房屋局整理：香港文匯報記者 明其道

## 建制議員倡加租上限降至10%

## 動漫節月底開鑼 改網上抽頭籌



▲香港動漫電玩節行政總裁梁中本。

今年香港動漫電玩節有望於本月23日開鑼，主辦方今年改以網上登記抽籤，頭籌名額300個。圖為往年動漫節吸引不少動漫迷入場，人頭湧湧。資料圖片

香港文匯報訊（記者 美釵）一眾動漫迷屏息以待的香港動漫電玩節去年受疫情影響停辦一年後，有望本月23日開鑼。今年一共有500個參展商，惟「控關」措施下，大部分海外參展商無法參與。大會亦取消過往在旺角麥花臣球場設置的頭籌輪候安排，改以網上登記抽籤，頭籌名額300個。大會亦推出限量版門票，提供特別通道快速入場；門票40元，若通過應用程式購買門票即減5元。

### App購票可減5元

香港動漫電玩節2021將於本月23日至26日舉行，為期4天，門票為40元，但市民可以通過應用程式登記領取5元優惠券在網上或現場購券，即35元一張，但不適用於便利店購買。由於疫情持續，大會取消原有的頭



籌輪候機制，改為網上登記抽籤，市民可於本月8日至15日通過主辦單位應用程式登記，結果將於翌日公布，名額由以往500個縮減至300個。

### 入場者須使用「安心碼」

此外，大會亦設售價280元的限量版門票，並附送限量版模型一套，持票者可以在10時半後通過門票以特別通道進場。大會設有酒精搓手液、消毒噴霧等防疫設施，並要求入場者使用安心出行或填寫電子表格登記入場。

香港動漫電玩節行政總裁梁中本表示，眼見近期本港經濟有復甦跡象，預計人流與過往相若，呼籲市民先瀏覽大會社交平台公布龍尾位置安排好時間進場，以免人多擁擠。

有復甦跡象，預計今年人流與過往相若。

### 疫情令海外展商減

今年共有500個參展商參與，但由於疫情影響，海外參展商較往年少，主要以本地企業為主，及一些動漫節常客，如萬代、木棉花、惟Sony及Xbox兩大遊戲公司未有參展。但大會今年加入本地設計師的主題展區「潮巨匠藝術玩具展」及「大力水手度身訂造藝術展」，首次參展的香港品牌玩具協會今年集合15個品牌玩具商發售超過800隻限量產品。

另一重頭戲「Cosplay自由行」亦縮減至300個名額，而Cosplayer需預先登記，未接受現場登記，此外他們在活動時需全程佩戴口罩，並會為他們安排一人更衣室並進行消毒。

## 雙氣旋迫港 港發一號波

香港文匯報訊（記者 文森）兩股熱帶氣旋昨日分別於台灣海峽和南海中部集結，其中南海中部的熱帶低氣壓昨日距離香港約500公里，天文台發出一號戒備信號。天文台表示，除非「雙氣旋」明顯增強，否則本港風勢增強的機會較低，與熱帶低氣壓相關的雨帶會在今日影響廣東沿岸，並間中帶來驟雨、雷暴及狂風。

位於台灣海峽的熱帶低氣壓昨日日間穩定地向偏北方向移動，其外圍雨帶影響廣東東部沿岸。天文台預料，該低氣壓會逐漸減弱，並在今晨於中國東南沿岸登陸。

另一個位於南海中部的熱帶低氣壓移動緩慢但有所增強，不過昨日它與香港保持超過500公里距離，預料明日會橫過海南島，進入北部灣。



●昨日一號戒備信號發出下，有市民行經尖沙咀海濱時遇上下雨，僅用手遮雨顯得十分狼狽。中通社

## 民記促完善屯門新公屋社區交通配套

香港文匯報訊（記者 文森）政府擬在屯門新慶路康寶路興建大型公營房屋，預計提供超過2.1萬個單位，可容納約6萬人居。民建聯屯門支部對有關計劃表示關注，並指若加上正在興建的屯門54區兩個大型公屋項目，未來屯門西北居民人口預計將增加超過10萬，支部成員昨日在屯門區議會大會前向發展局遞信，要求政府進行充分諮詢，並完善區內社區設施與交通配套。

民建聯屯門支部指出，近年屯門西北區人口急速增加，對附近居民影響重大，而新慶路康寶路一帶為未發展土地，當中包括土地儲備、殮葬區等土地，收地賠償及安置問題將是持份者的一大關注。同時，該計劃目標是在短時間內落成超過2.1萬個單位，不少居民均擔心配套未能同步落地執行。

該支部並指，屯門西北區急速發展，現時藍地交匯處已經不勝負荷，經常出現嚴重擠塞，擠塞情況更蔓延至青麟路屯門醫院甚至屯門公路，影響全屯門區居民。而新慶路康寶路公屋的交通只靠擴闊的L7路作主要出入路段，日後五柳路將成交通樽頸位，出入的



●民建聯屯門支部成員昨日向發展局遞信，要求政府就屯門新慶路康寶路公營房屋項目進行充分諮詢，完善區內社區設施與交通配套。

主要交通通道仍要依賴藍地交匯處，不僅無法起分流作用，勢必令塞車問題不可收拾，必須解決。同時，屯門區內的社區設施長期不足，人口增加令社區設施更供不應求，尤以屯門醫院的負荷最為嚴重，支部促請政府盡快於區內興建智能停車場、政府綜合服務大樓、私家醫院及安老院舍等社區設施，以滿足居民需要。