

趁新例未生效 劊房加租逾10%

僅觀塘已有兩成租戶中招 團體促即時實施新例

本港劊房亂象頻生，劊房租戶的權益一直未受保障，因此特區政府擬修例對劊房進行租務管制，近日還將原定最多加租15%的法定上限，調低至10%。不過，有劊房戶反映，現時正值條例生效的「空窗期」，有無良業主在條例生效前，搶先加租逾一成，以及用不同藉口逼遷，令租戶情況雪上加霜。有關組織表示，單是觀塘區已有兩成劊房戶被通知加租，組織近3個月亦不斷收到求助，故促請政府即時實施該條例、把續租加幅上限進一步下調至5%、設置「起始租金」，以及成立獨立執法部門處理劊房租務糾紛。

●香港文匯報記者 英釵

劊房戶黃女士一家四口居於面積130平方呎的劊房單位中，以往租金為4,900元，但兩個月前遭業主要求加租500元，經過據理力爭後，她成功把加幅降至300元，即約6%加幅，但計及水電每月租金及雜費超過6,000元，「一家四口都靠丈夫在餐廳打工、每月賺1.8萬元維生，還要繳付兩名兒子的補習班、興趣班費用，每月生活費捉襟見肘。」

黃女士一家被加租後，曾計劃搬到租金更低的劊房居住，但發現市場上的劊房租金更貴、更細，「一日之內找過5間地產代理，但仍找不到合適單位，只好屈服繼續租住原來的劊房單位。」她表示，租客議價能力低，面對業主的無理要求也只能啞忍，「日前冷氣機有故障，通知業主維修，惟對方竟堅拒維修，現時一家人

只能靠三把電風扇代替冷氣，都不清楚該向哪一個部門投訴，真係無能為力。」

業主不願維修 反要求加租500

張女士則與兩名女兒原本居於面積80平方呎的劊房單位，每月租金為5,000元，但入住短短半年已出現天花掉灰的情況，甚至吃晚飯時有石屎脫落到餐桌上，「女兒當時大喊大叫，要求業主維修，對方只應了一句再觀察。」隨後家中水龍頭出現漏水，業主又聲稱「無錢維修」，拒絕修理。

她續說，該劊房極殘舊，但業主月前竟要求加租500元，「租約還餘一年多，提前改租約好唔合理，而且加幅對於我來說確實是吃力。」因此，她與業主討價還價，最後業主以屋宇署要求安裝防火門為由，要求3個劊

房租戶搬離，「我查詢過劊房鄰居，他們根本毋須搬離，一切都是業主針對我們的逼遷藉口，只為報復我們拒絕加租。」張女士一家搬離後，現以6,000元租住另一間面積相若的劊房。

促設獨立執法部門管租務

觀塘劊房居民關注組表示，劊房租管條例「唔湯唔水」，無法真正保障租戶權益。組織者陳穎彤表示，即使將加租上限下調至10%，但現時坊間劊房的平均加租幅度為6%至8%，法定加租上限遠超市場水平，擔心日後業主會「加到盡」，因此建議將加租幅度上限調低至5%。

她透露，近3個月不斷收到租戶求助個案，目前約兩成觀塘區劊房戶已被業主要求加租或預告加租，當中有

業主表明因租金津貼及租務管制而調高租金，組織擔心條例實施前的「空窗期」會出現大量加租逼遷事件，促請政府即時實施條例，並同時保障新舊租約。

此外，業主維修責任一直是「紙上談兵」，建議在條例上釐定業主維修責任，成立獨立執法部門處理未來相關租務糾紛。

劊房戶阿偉由於工傷需使用輪椅出入，因此租住有升降機直達的劊房單位，每月連水電費的租金9,500元，佔其每月工傷補償金額一半。

陳穎彤表示，阿偉的劊房租金「貴絕」觀塘區，擔心政府在不實施「起始租金」下，業主便將租金定在高位，令租管形同虛設，因此促請政府訂立「起始租金」，制定劊房標準租金水平。



▲張女士指，她家中出現石灰掉落情況，曾要求業主維修，但對方沒有理會。

日期	2021年6月15日 - 7月14日		
項目	水電費	4900	475
項目	租金	1250	168
項目	維修費	1265	12
項目	其他	19	12
項目	總計	4900	743
項目	每月加租	300元	

▲黃女士展示租單，指業主加租300元。

股壇紅綠燈顧問有限公司

TRAFFIC LIGHT MANAGEMENT CONSULTANCY LIMITED

2000 創立

中國對外貿易理事會
Council of China's Foreign Trade

股壇紅綠燈有限公司
Traffic Light Limited

永久常務副理事長單位
Perpetual Executive Vice Chairman

中國對外貿易理事會
Council of China's Foreign Trade

股壇紅綠燈有限公司香港分公司
Ms. Wong Kam Sang Traffic Light Limited

永久常務副理事長
Perpetual Executive Vice Chairman

一覽乾坤 · 營商致勝正道

中國對外貿易理事會
永久常務副理事長
黃錦康先生

www.股壇紅綠燈.香港
www.trafficlight.hk

鄭泳舜：不信劊房業主會離場



●鄭泳舜 資料圖片

香港文匯報訊（記者 英釵）特區政府日前修訂劊房租務管制下的續租加幅上限，由原先最多可加租15%下調至10%。立法會《2021年業主與租客（綜合）（修訂）條例草案》委員會主席鄭泳舜昨日出席電台節目時表示，如今把續租加租上限下調至10%，是根據差餉物業估價的指數計算，做法「勉強合理」，認為劊房租管同時保障業主及租客，亦不相信會有業主把劊房拆除還原格局再出售。

然而，香港業主會會長余慶雲出席同一節目時表示，特區政府的做法讓劊房業主不願繼續經營。「這次再修訂顯然是政府向租戶一方傾斜，做法倒行逆施、干預市場。」

他表示，大部分劊房業主都是小業主，辛苦打拚存錢購買單位，同時需要承擔風險和維修開支。而劊房租管原本規定的「2+2」（即前後4年租期）的「死約」安排已經令業主感到不便。

他又批評議員「頭頂有光環」，與政府聯手把業主塑造成「衰人」、「賤人」的形象，直言自己已把一直經營的劊房單位轉售。



●觀塘劊房居民關注組促請政府即時實施租務管制條例，把續租加幅上限下調至5%、設置「起始租金」及成立獨立執法部門處理劊房租務糾紛。

香港文匯報記者 攝