

# 租管例一通過 劊房戶即挨劊

## 趁條例明年1月生效前「空窗期」業主先下手為強喪加租

即將影響香港22萬劊房戶的《2021年業主與租客(綜合)(修訂)條例草案》，昨日於立法會大會三讀通過，內容包括強制規定劊房業主及租客簽訂租約，為租客提供「2+2」共4年租住權保障，禁止業主向租客濫收水電費，並將續租的租金加幅上限收緊至10%，條例明年1月正式生效。不過，在條例生效前的「空窗期」，已有租戶反映接到業主加租通知，因不接受加幅而被迫搬遷；亦有租戶反映續租時加租10%仍然太高，承擔不起。

●香港文匯報記者 文森



●新條例禁止業主向租客濫收水電費，並將續租的租金加幅上限收緊至10%，明年1月正式生效。圖為劊房住戶。資料圖片



●立法會昨日以37票大比數通過《2021年業主與租客(綜合)(修訂)條例草案》。香港文匯報記者攝

立法會昨日以37票大比數通過上述法案，條例將於明年1月下旬生效(見表)，但有業主卻趁法例未生效前「先下手為強」。

張女士一家三口住在觀塘的80多呎劊房，她表示業主早前向她指出，由於租務管制條例即將實施，容許續租時加租10%，以原來月租5,000元計算，因此要加租500元。她多次討價還價未果後，最終被業主迫遷。

### 劊戶嘆10%加租上限仍難承擔

住劊房的黎婆婆表示，覺得租管條例對劊房戶幫助不大，亦認為10%的加租上限太高，「10%都好貴吓，1,000蚊都要收多100蚊咁樣，咁按我哋家嘅租金即係可以加收400蚊，加咁貴即係『要我死』，我邊度仲有錢畀你交租啊？」黎婆婆表示舊約還有三四個月到期，如新約加租太貴就不續租，「如果加好貴咁無辦法嘍，去街市都俾人趕啦，唯有搬去住寮屋喇。」

住劊房的司徒小姐目前還沒簽新租約，她表示租管條例對劊房戶可能有些幫助，但她擔心條例生效前簽了的新約不受規管，亦害怕猶豫簽約與否期間，現有劊房會被業主轉租給他人，「好驚未來處嘍唔上唔落嘍位置，咁就慘啦。」

香港社區組織協會昨日亦歡迎立法會通過有關法案，認為可令20多年來「一面倒傾斜業主權益的租務情況」有所改善，但對未規管起始租金表示極度遺憾，認為未能徹底解決劊房租金「離地」問題，亦縱容了業主剝削租戶權益，修例「空窗期」或未見其利先見其害。

社協並指，現時有關劊房住屋質素的規管力度不足，條例未能為劊房安全問題拆彈。社協強烈要求特區政府於兩年內訂定管制起始租金的機制，並將起始租金包括在相關條例的規管範圍內，並每兩年檢討租務管制法例，以逐步完善法例等，切實保障基層租戶權益。

### 公屋聯會冀增宣傳執法

公屋聯會總幹事、劊房租務管制研究工作小組成員招國偉表示支持法例通過，並歡迎採納建議，把加租幅度上限由原建議的15%，下調至10%，進一步保障基層居民住屋權益。

他指出，雖然法例未有涵蓋起始租金的規定，但總算行出第一步，期望日後法例實施後，特區政府在宣傳及執法上須加強，有力落實措施，並應在法例推行後進行檢討，在有需要時，進一步修訂及完善法例。

## 政界促規管「始租」訂「減劊」時間表

香港文匯報訊(記者 文森)立法會昨日大比數通過《2021年業主與租客(綜合)(修訂)條例草案》，多個立法會議員昨日均表示，通過有關法案只是第一步，促請特區政府還要規管劊房起始租金，以及改善劊房居住環境惡劣等問題，長遠須達至告別劊房目標，冀特區政府就此訂立時間表。

昨日的立法會上，多名議員都對劊房問題後續應如何處理表達意見。民建聯議員李慧琼請特區政府盡快研究劊房起始租金，不要因法案獲通過就「當交差」。

新民黨議員劉淑儀指，劊房環境各有不同，認同特區政

府現時難以設立起始租金，但相信特區政府會在條例生效後搜集數據，如有需要兩年後再管制起始租金。她又指，劊房居住環境惡劣等問題亦須特區政府跟進。

經民聯議員張華峰表示，冀特區政府再接再厲，迎難而上，在增加土地供應、簡化建屋程序、加快建屋速度等方面都能大步向前，以早日實現國務院港澳辦主任夏寶龍所講的「香港未來不會再有籠屋、劊房」的目標，讓所有香港市民都能安居樂業。

自由黨議員張宇人表示，過去認為租管違反自由經濟，但近年目睹業主剝削劊房戶的問題嚴重，因此支持修例。「實政圓

桌」議員田北辰則批評草案沒有規管起始租金，並非真正的租管，故是次「含淚」投票權票。

### 促設衛生消防等安全要求

民建聯「告別劊房行動」召集人鄭泳舜昨日在法案通過後形容，這是一個重要里程碑，因落實劊房租管是支援劊房住戶重要的一步，但後續的工作還有很多，包括特區政府應開始搜集登記劊房的數據及租金，並要求特區政府在兩年後制定起始租金。

他並要求特區政府研究為劊房訂定建築安全、衛生及消防安全等基本居住要求，以進一步保障劊房戶，並推出告別劊房的路線圖和時間表。



●多個立法會議員昨日均表示，通過有關法案只是第一步，促請特區政府還要規管劊房起始租金，並改善劊房居住環境惡劣等問題。香港文匯報記者攝

### 條例內容撮要

實施時間：最快明年1月  
涵蓋物業：不同類型的大廈，包括住宅及工廈的劊房、板間房、太空艙、閣樓、籠屋、天台屋及平台屋等  
未涵蓋物業：私人後巷或庭院的僱建物、寮屋、非法構築物、新界豁免管制屋宇(例如丁屋)等

內容：  
1) 引入標準租約  
2) 租約為「2+2」  
●即首份租約為期兩年，其間不得加租  
●首12個月後，租客有權向業主提出終止租約，並給予一個月通知  
●業主不得主動要求終止租約  
●首份租約完結後，租客有優先權續租一次，故兩份租約合共4年  
3) 第二份租約要求  
●條款與首份租約相同  
●租金加幅不得高於10%  
4) 受規管收費  
●業主收取水電費用等公共設施開支時，必須向租客提供賬單副本及分攤安排，不能收取額外款項

罰款：  
●業主濫收費用，首次定罪罰款1萬元，再犯罰款2.5萬元  
●租期開始後60天內未交租賃通知書，罰款1萬元，每拖延一天另處罰款200元

資料來源：立法會文件 整理：香港文匯報記者 文森



## 租管非新事 百年前已有

香港有租管其實並非新鮮事，最早於1921年就有《1921年租務條例》，規定所有租金要凍結在1920年12月31日的水平，而租客只要遵守租約，業主就不能迫遷。

以近年而言，在1973年，時任政府把一系列有關業主與租客事宜的法例整合成現時的《業主與租客(綜合)條例》，加強有關管制，包括就應課差餉租值不低於3萬元的住宅樓宇租賃而言，其最高加租幅度限制至每兩年21%；當時現存樓宇新訂租約的租金不得高於「公平市值租金」，而額外的欠租不得循法律途徑追討等。

至1980年代，社會全面檢討租金管制，至1992年更出台《1992年業主與租客(綜合)(修訂)條例草案》，撤銷租金管制，最終租金管制及租住權保障分別於1998年及2004年被取消。在有關管制取消之前，批准租金被限制於市值租金的八成之內，而每兩年一次的加租幅度亦不得超過三成，此外若租客願意繳交市值租金，業主須同意續租。

●香港文匯報記者 文森

## 陳帆：「3年上樓」料最快10年達標

香港文匯報訊(記者 鄭治祖)香港公營房屋供應緊張，最新公屋平均輪候時間長達5.8年，有議員昨日在立法會房屋事務委員會上，對房屋委員會「輪候公屋3年上樓」的承諾能否達成表示關注。身兼房委會主席的運輸及房屋局局長陳帆表示，雖然香港土地供應緊張，但「3年上樓」的目標仍然不變，預計在10年至20年內可以達成目標。

陳帆在會上表示，政府在未來10年會興建約33萬個公營房屋單位，未來10年的需求預計為30.1萬個單位，按此推算，於10年後的供應便可滿足需求，但若這段時間有新申請者，將會出現變數，預計在10年至20年內可達成「3年上樓」的目標，「數字上15年至20年會係好大機會的情境。」

### 李慧琼：欠具體承諾難予信心

民建聯議員李慧琼批評房局未有具體承諾何時會達到「3年上樓」目標，令市民覺得政府決心不足；民建聯議員劉國勳則關注政府可否增加「北部都會區」的地積比，以增加房屋供應。

陳帆回應指，會盡力朝目標進發，又指過往包括「北部都會區」在內的新界因為土地用途規劃，以及對周遭環境的考慮，建築比率相對較低，「但將來到『北部都會區』的發展時，我相信發展局、地政總署、規劃署方面，於土地用途有所改變時，這個當然會有轉變。」

他又指，除了由房委會提供單位，特區政府在短期內亦會透過供應過渡性房屋、現金津貼及劊房租務管制解



●陳帆表示，預計在10年至20年內可以達成「3年上樓」目標。

香港文匯報記者攝  
決房屋問題。特區政府會研究將閒置校舍改作過渡性房屋用途，亦有工廈業主申請全座改裝，但因安全配套等問題而未能成事。劊房租管方面，他指差餉物業估價署已成立團隊，開展地區宣傳及教育工作。

## 祖堂地補償逾22億元未被認領

香港文匯報訊(記者 高俊威)香港特區政府引用收回土地條例收回新界祖堂地後，會按法例規定向業權人作出補償，惟相關收地補償金卻因各種原因未被祖堂成員認領。民政事務局長徐英偉昨日在立法會會議上，回應身兼鄉議局主席的立法會議員劉業強質詢時透露，截至上月27日，未被認領的祖堂地補償達22.1億元，涉及219個祖堂地；他強調這筆錢不會被充公，待處理眾多行政問題，如釐清權限等後就會發放。

徐英偉昨日表示，一般而言，地政總署發放收地補償金前，會先向土地的註冊業權人作出補償建議，待業權人接納補償金額，以及確定該註冊業權人擁有該土地的業權，才會發放補償金。如收回的土地涉及祖堂地，地政總署發放補償時會按新界條例的規定行事。

他解釋，若該祖堂所有或部分司理出缺，政府難以確立誰人全面持有新界條例所賦予的合法身份代表有關祖堂領取補償金，而引起未領取補償金的情況，佔未被認領補償總金中約4億元，涉及49個祖堂。他續說，如祖堂司理沒有出缺，

但該祖堂成員對司理收取補償有反對意見，地政總署會轉交民政事務處與相關祖堂司理聯絡作協調，待反對意見撤回後才發放補償，此類個案補償金涉及約3.6億元，21個祖堂。

除與祖堂地管理有關原因外，徐英偉指出，也可能由於正就補償金額與地政總署磋商或上訴，土地業權有待釐清，或業權人或合法代表沒有回應等原因，導致未領取補償金，這些情況並非祖堂地獨有。截至上月27日，因這些原因而導致未領取補償金涉及149個祖堂約14.5億元。

### 徐英偉：款項不會被充公

被問及因以上3類原因未被領取的補償金累計達22.1億元，政府將如何處理？有否領取時限？徐英偉表示，這筆錢不會被充公，要待先處理眾多行政問題，如釐清權限等後才會發放。他在今年內會成立工作小組，聯同發展局和鄉議局檢視現行的祖堂管理模式，提出改善祖堂管理和便利祖堂出售土地的建議，期望在一年內完成檢討並制訂具體修訂建議。