

避牌照費違規出租 衛生差存安全風險 英無牌劏房暴增 環境惡劣欠監管

◆英紹森德市劏房單位的共用廚房。網上圖片



香港文匯報訊
英國「多房式住宅」(HMO)是常見的租賃物業形式，然而英國經濟持續低迷，租金較低但環境惡劣的無牌HMO愈來愈多。《衛報》公布最新調查結果顯示，英格蘭現時有近16萬居民住在近3.2萬間大型無牌HMO當中，部分HMO同時容納超過10名租客，環境擠逼、衛生惡劣，還有潛在消防風險。調查指出，英國當局的監管力度和打擊違法行為明顯不足，導致無牌HMO問題愈演愈烈，令低收入民眾面對租屋危機。

HMO通常將房屋出租給3名或以上、且並非來自同一家庭的租客，租客分別租住房間，但共用廚房和廁所等設施。按照當局規定，若一間物業同時出租給5人以上，即屬於大型HMO。相較標準住宅物業租給單一家庭，每年收益約為物業價值的5%，HMO的回報率可達7.5%甚至10%。不過仍有部分業主暗中避開申請牌照，違規將物業出租給大批租客，試圖賺取更高利潤。

多人擠在同一房間

《衛報》指出，在2011年至2022年間，依照地方政府統計數據估算，英格蘭的大型HMO物業數目已增加46%，無牌大型HMO更是難以計算。儘管英國政府規定不論租客年齡，任何房間最多只能兩人同時入住，但無牌HMO往往會安排一戶家庭數人擠在同一房間內，以收取更多租金。部分無牌大型HMO需要超過10人共用廁所，屋內髒亂陳舊，一旦發生火災，也幾乎沒有保護措施。

鼠患嚴重廁所無法正常使用

報引述埃塞克斯郡濱海區兩宗被罰款的無牌HMO個案，其中一名業主將一處擁有11間房間的舊式酒店，同時租給18個租戶，合共每月收取超過5,800英鎊(約5.6萬港元)租金。然而這些房間鼠患嚴重，所有廚房和廁所都無法正常使用，燃氣供應受阻，下水道也未有疏通。另一名業主則將11間房間出租給16名成人和5名兒童，租金合共達每月5,480英鎊(約5.3萬港元)，沒有暖氣的房間非常潮濕，牆壁黴菌滋生，環境非常擠迫，甚至直接將廚房電器堆放在梳化旁邊。

倫敦北部哈林蓋區負責住房事務的官員威廉姆斯表示，從2021年5月以來，當地政府已向無牌HMO開出43張罰單。威廉姆斯提到，她眼見許多無牌HMO長期失修，明顯不適宜居住，「不僅是單身成年人，我們還看到年輕夫妻和嬰兒擠在一個小房間內，這種情況實在令人憤怒。」

威廉姆斯指出，當地於2022年將名下住宅改為HMO的申請個案，較過去年的平均值高出20%。部分業主還未申請HMO牌照，便將物業違規出租。許多以往與市政府簽訂合約，將名下住宅以臨時住宿形式提供給露宿者的業主，如今也轉投更為有利可圖的HMO市場，「我們的競爭力跑輸市場，監管力度亦不足，我想這個問題已嚴重到需要英國政府介入。」



◆一個殘破不堪的煙囪僅用木板隔開。網上圖片



◆有劏房單位的共用廁所非常骯髒。網上圖片

5年內評估即可 業主懶理急招租

香港文匯報訊「多房式住宅」(House of Multiple Occupation, HMO)是指將一間物業分拆出租，租客需要至少3人及並非來自同一家庭，且需共用廚房和廁所。按照當局規定，任何租客達到5人或以上、分別來自至少兩個家庭的「大型HMO」，必須向英國政府申請牌照。租客較少的HMO通常只需經物業所屬地方政府審批，即可獲發附加牌照，所有牌照有效期最長5年。

英國政府對HMO的睡房面積和公共空間均有規定，一人房間面積不可少於約70平方呎，二人房間不可少於約110平方呎，每間房間不分租客年齡，最多只能同住兩人。當局要求業主為HMO租客供應充裕的煮食和衛生設施，定期進行電力、燃氣和消防檢查，確保房間不會「過度擠擁」。

儘管英國當局對HMO有各類監管規定，但市政府在收到HMO牌照申請後，只需在5年內進行「房屋健康和安全评分」即可，部分HMO業主往往遞交申請後，未等物業完成評估便暗中開始招租。加上持牌HMO業主在申請按揭貸款和保險時，均要遵從更嚴格的限制，部分業主為此避開申請牌照，無牌營運HMO並招攬更多租客。

英國住房和社群部門表示，當局會對HMO相關違法行為實施最多3萬英鎊(約29萬港元)民事罰款，以及要求違規業主賠償租客的租金等。但房地產界專家指出，部分業主違法經營HMO的利潤遠超罰款，認為當局的懲罰措施缺乏阻嚇力。



◆英當局對HMO監管存漏洞。網上圖片

用於安置部分無家者 殘疾女童與13人共用廁所

香港文匯報訊 英格蘭地方政府去年花費17億英鎊(約165億港元)臨時安置露宿家庭，然而部分家庭卻被安置在無牌「多房式住宅」(HMO)。《衛報》訪問一名在倫敦教育有4名子女、包括一名殘疾女兒的單親媽媽，她提到一家人被安置在容納13人的無牌HMO，所有租戶需共用一個廁所，她無法負擔獨自租屋的租金，只能繼續忍受惡劣的居住環境，感到非常痛苦。

這名未有透露姓名的母親表示，她要與幼子與幼女住在一樓的房間，10多歲的長子和長女則住在二樓。她的幼女患有癲癇和學習障礙，在狹窄的房間內只能躺在床上，如廁也很困難，同住的幼子在吵鬧環境中不能安心做功課，返校時經常因缺乏睡眠不能集中注意力，不時在課堂上睡着。

孩子常被陌生人進出聲吵醒

她提到倫敦沃爾瑟姆森林區自治市議會原本表示，只會安置他們暫住56天，其後為他們安排更好的住所，然而他們已在這間無牌HMO住了5個月，「孩子們經常被陌生人進出的聲音吵醒，廁所總是很骯髒，我和幼女要去朋友家中才能洗澡。」

這名單親媽媽稱，她曾嘗試自行租屋，但合適的房屋需要租客提供7萬英鎊(約68萬港元)年薪證明，或是12萬英鎊(約117萬港元)儲蓄證明，她根本無力做到。沃爾瑟姆森林區自治市議會也承認，他們為臨時安置家庭的遭遇感到遺憾，「但我們根本沒有足夠合規格住房滿足需求。」

按息攀升「無肉食」 業主踢走租客個案急增

香港文匯報訊 英國房屋按揭利率不斷攀升，許多業主無力以租金收入填補按揭支出，紛紛選擇驅逐租客，將房屋放售。英國司法部統計顯示，在2023年7月至9月，業主使用《住房法》第21條強制驅逐令的次數創下7年來新高，按年急升38%。許多租客尤其低收入人士被無故驅逐後，難以在短時間內尋獲新住所，甚至被迫露宿，加劇英國的住房危機。

《衛報》援引司法部統計稱，英國業主今年第三季合共向法院提出8,399宗訴訟，要求法院頒令，允許業主依照第21條強制驅逐令要求租客遷出。法院頒令後，法警已協助業主驅逐租客多達2,307次，是疫情後解除禁止強制驅逐令以來最多的一個季度。非牟利組織「租客改革聯盟」事務

英智庫：公共服務比疫前更差陷危機

香港文匯報訊 英國主要政府智庫「英國政府研究所」近日發表評估報告指出，由於現任政府治理不善，加上經濟疲弱、通脹高企等宏觀環境不利影響，英國公共服務表現比疫情前更差，甚至比執政保守黨2010年上台時還要差得多，警告公共服務正「搖搖欲墜」，面臨持續的危機狀態。

財政緊縮期間削減經費成主因

這份報告涵蓋包括醫院、社區全科醫生、警隊、法院、監獄、成人社會關懷、學校和兒童社會關懷在內的多項公共服務。報告稱，數據顯示截至2023年6月，刑事法院積壓的案件達到創紀錄的逾6.4萬宗，醫院的非急診等候名單已增至780萬人，遠高於疫情爆發前的460萬人。此外，英國第二大城市伯明翰陷入破產，也引起當地民眾對於公共服務縮減的擔憂，當地民眾對政府應對危機不力

表示不滿。

報告指出，財政緊縮期間的經費削減和最近罷工造成的破壞，是國家醫療服務(NHS)、學校、法院和監獄狀況惡化的原因。英政府在實施10多年緊縮政策後，「經費中已沒有什麼多餘部分可削減」，進一步削減將損害更多服務績效。項目主任戴維斯說，「公共服務處於差劣狀態，若下屆政府堅持目前的開支計劃，公共服務可能進一步惡化。」

報告還稱，首相蘇納克政府數月來一直拒絕就公共服務部門工資問題進行談判，這延長了罷工的持續時間，並造成更多破壞，「火車停擺、地鐵停運、垃圾堆滿街頭，臭氣熏天。蕭條、凋敝、骯髒的環境折射出社會不公。」該研究所呼籲推出更長遠的規劃，稱若不採取認真行動提高公共服務效率，政府就有陷入「惡性循環」的風險，持續的危機狀態會耗盡工作人員的精力，妨礙服務業作出最



◆英公共服務系統持續惡化。網上圖片

好的長期決策。

英國生活成本危機已進入第二年，民眾消費能力持續削弱。英國人持續承受高通脹壓力，幾乎所有行業的工資增長幅度都追不上通脹步伐，無家可歸和只能居於臨時住所的人數大幅增長。英國公共和商業服務工會副主席卡瓦納表示，成千上萬的人無力支付能源賬單，這可能導致他們的能源供應被切斷，甚至有人將因此失去自己的家。目前通脹率仍在10%以上，「生活成本危機的切實影響，沉重打擊我們的成員，他們入不敷支。」