

劊房租約亂象多 租客欠保障

逾半業主無打釐印 設「霸王條款」截水截電涉違法



▲多名劊房住戶訴說無良業主涉嫌違例個案。左起：何女士、戴先生和吳女士。
香港文匯報記者涂穴 攝

▲調查顯示，劊房租管實施近兩年，劊房居民權益依然缺乏保障，劊房戶租約存在諸多違規情況。
香港文匯報記者唐文 攝

香港的劊房租管條例生效約兩年，有劊房組織的調查發現，只有逾半受訪租戶按《條例》規定與業主訂立書面租約，另有近一成租客與業主只有口頭租約，即便有書面合約，亦有業主訂下「不平等條款」，如欠租超過15天就要截水截電，將租客物品清出單位等，令租客缺乏應有保障。團體建議特區政府修訂法例，要求劊房租賃必須採用書面租約，並在租約上清晰列明業主和租客的權責。

◆香港文匯報記者 唐文

關注團體「劊房支援連線」昨日公布於上月進行、訪問了217名住在劊房等不適切居所的租戶的調查結果，顯示只有一半受訪者(56.28%)有書面租約，另有8.37%為口頭租約，35.35%受訪者現時處於無約狀態，包括舊租約過期，但沒有續訂新租約等。12戶受訪者是在租管條例生效前，與業主簽訂書面或口頭租約，相關合約年期長達兩年或以上，故現時不受保障，反映條例存在「空窗期」。

同時，有高達54.72%的業主沒有為租約打釐印；17%業主雖然為租約打釐印，但未能全數支付釐印，亦屬違規。無釐印的租賃協議，難以作為法律證據為租客維權。

該團體去年亦進行租約條款調查，收集了239份劊房租約並分析其中的違規條款。部分業主與租客定下「霸王條款」，例如欠租超過一定天數，業主有權截水截電，業主有權將欠租租客物品清出，這些條款涉嫌違法。根據《業主與租客(綜合)條例》，任何人如非法剝奪租客或分租客對處所的佔用即屬違法，最高罰款100萬元及監禁3年。

業主拒簽租約 租客求助無門

居於西灣河一個面積約65呎劊房的何女士表示，在該處租住多年，業主始終沒有與她簽訂書面租約，租管條例生效前，她提出希望正式簽租約，業主亦不應允，直言「鍾意就住，唔鍾意就搬」。

何女士形容，劊房環境十分惡劣，去年夏天黑雨時，出現滲水等情況，何女士多次要求業主修葺，業主拒絕處理，她也曾向差估署投訴，但未收到回音，更令她感到求助無門，「我現在是沒租約、沒保障，業主如果趕我出去，我毫無辦法。」

戴先生在一間工廈劊房租住近7年，因工廈劊房本身已不合法，業主沒有與他簽訂正式租約，租金定價偏貴，呎租約50元，高於一般樓宇劊房，且不向租客提供任何單據，「當時我剛剛過來香港不久，不認識人，急着找地方住，就接受了這種條件。」

團體促設「起始租金」

針對劊房租約的種種亂象，「劊房支援連線」認為，不應容許口頭租約，建議特區政府立法一致採取書面租約，並在租約上清晰列明業主和租客的權利和責任，包括水電費攤分方式、打釐印權責、維修責任等，又建議政府盡快設立「起始租金」，令劊房租金達至合理及可負擔水平。

調查揭僅逾一成半業主無濫收 七成無水電單據

香港文匯報訊(記者 唐文)劊房租管條例禁止業主向租客濫收公用設施及服務費用，惟「劊房支援連線」的調查發現，僅有16.85%受訪者認為業主沒有濫收任何雜費。除水電費外，有個別受訪者被收取垃圾費、管理費及其他雜費。逾七成受訪劊房戶指，業主在收取水費或電費時沒有出示相關單據。有劊房戶表示，平日用水量少，業主也一口價按月收費，即使安裝獨立水錶也形同虛設，因為業主根本不願按用量收費。

在收取劊房戶水電費方面，大部分業主都不向住戶出示單據，72.83%受訪者表示無電費單，77.72%無水費單，僅有5.98%和4.89%的受訪者獨立向電力公司和水務署繳費。部分業主甚至在訂立的租約中明確要求租戶支付水電費、煤氣費以外的雜費，如水電費按金、清潔費等。

劊房戶：水電收費皆超標準

吳女士和兒子居於葵涌一間約百呎的劊房，月租4,800元，家中沒有洗衣機，亦甚少煮食，每日只有沖涼和洗潔用水，但業主一口價按月收取90元水費，「之前沒安裝水錶，不知道用水多少，最近換了新錶，我看到每個月我們只用五六度水，但是業主還是按人頭收費，我們家兩個人就收90元，有的單位一個人收50元(水錶1度為1立方米，按水務署標準，住宅用水首12立方米免費)」。

吳女士又指，繳電費時業主也不向她出示電費單，只通知她具體用電度數，並按每度1.8元收費，高於電力公司的階梯式計費標準。

房屋局：租管生效後共104名違例業主被定罪

特區政府房屋局局長何永賢昨日在社交平台發文表示，自劊房租管條例生效以來，已有共104名劊房業主被定罪。例如前日，再有17名劊房業主因沒有在租約的租期開始後的60日內，向差餉物業估價署署長提交租賃通知書(表格AR2)，被判處罰款共32,000元。其中一名業主違反共8宗控罪，被判處罰款6,400元。

《條例》同時保障了劊房租戶「2+2」合共4年的租住權，隨著有關法例生效2年，劊房租戶亦陸續面臨與業主優先再續2年次租期的選擇。估價署已開始分批按照首期租賃屆滿的時間，發信給相關規管租賃的業主和租客並夾附有關資訊，以提醒他們在《條例》下的相關義務。差餉物業估價署會繼續採取執法行動，打擊違例個案，保障劊房租客的權益。

公務員義工領基層童騎馬 楊何蓓茵籲更多同工投身服務



▲小朋友到馬房參觀和接觸馬匹，感到興奮。
楊何蓓茵Fb圖片
▲公務員義工隊帶基層兒童到屯門公眾騎術學校體驗騎馬樂趣。
楊何蓓茵Fb圖片

香港文匯報訊(記者 鄭治祖)特區政府公務員義工隊於2024年首次出動。昨日，義工隊帶同20名來自基層家庭的小朋友，到香港賽馬會管理的屯門公眾騎術學校，參加孩童騎馬體驗日，讓他們認識馬術運動，並體驗騎馬的樂趣。公務員事務局長楊何蓓茵昨日在社交平台發帖表示，「小力量，大意義」，義工服務的真諦，就是一個延續助人自助精神的過程。她鼓勵更多公務員行多一步，投入義工服務行列，為社會注入正能量。大家持之以恆，一同以行動為有需要的人士帶來希望和溫暖，體現互助互愛精神，共建一個關愛共融的社會。

這是首個在公務員事務局推動之下，由公務員義工隊、香港賽馬會及地區組織籌辦的義工活動，並獲香港賽馬會贊助。活動的義工來自水務署不同職系，包括工程師、水務督察和技術主任。楊何蓓茵及水務署署長邱國鼎一同參與，支持活動。

楊何蓓茵表示，20名來自基層家庭的小朋友，在一批水務署義工及社策同夢社區發展服務義工的陪同下，到香港賽馬會管理的屯門公眾騎術學校參加孩童騎馬體驗日。他們聯同義工隊，與一眾小朋友分成兩組，聽取工作人員講解安全指引。在一眾工作人員指導下，參加者化身「小騎師」體驗騎馬，他們起初小心翼翼騎上馬背上，逐步掌握策騎基本技術後，展現燦爛的笑容，享受騎馬的樂趣。

楊何蓓茵表示：「今日參與的小朋友都沒有接觸馬匹的經驗，在義工的悉心照顧及工作人員的耐心指導下，可以近距

離地接觸馬匹，他們都十分雀躍。看見小朋友騎在馬背上的燦爛笑容和興奮表情，這已是義工的最佳回報。」在可見的將來，公務員事務局會繼續與香港賽馬會合作，讓更多的公務員義工隊透過與不同地區的社福機構的聯繫和協作，積極推廣更多元化的義工活動。

基層童首騎馬「又驚又開心」

對今次全新和難得體驗，一眾小朋友均感到眼界大開。9歲的天祐和6歲的嘉宏異口同聲指，對於首次參觀馬房和騎馬感到興奮，回家後要第一時間向媽媽分享所見所聞，希望日後有機會再次參加同類活動。

楊何蓓茵深信，多元化的義工服務，有助基層小朋友擴闊眼界及視野，建立正向人生觀，更有力量及勇氣去追夢，而義工服務除了體現公務員對社會有需要人士的關懷外，亦有助提高公務員團隊精神，加深同事對市民需要的了解，讓他們在各自的崗位為市民提供更切合需要和更到位的公共服務。「我們會繼續支持政策局和部門義工隊籌劃義工活動，與社區合力提供更多元化的義工服務，可以相互配合發揮更大的協同效應。」

目前，特區政府不同政策局或部門已組織了70隊義工隊，不時籌辦種類及形式多元化的義工服務。其中，水務署義工隊於2002年成立，過去一直積極參與社區服務工作。

區議會關愛隊攜手 南區離島齊送暖



◆離島區關愛隊進行家訪活動，為長者送上福袋及祝福。
民政事務總署Fb圖片



◆南區關愛隊舉辦「揀少嘍怪多嘍識回收」講座，向居民傳達環保減廢的訊息。
民政事務總署Fb圖片

香港文匯報訊 寒流將至，南區歲晚關愛大行動啟動禮於昨日舉行，為南區關愛大行動揭開序幕。系列關愛大行動包括愛心送暖、家居清潔及維修服務、健康檢查服務等。在啟動儀式後，南區民政事務專員、南區區議會主席暨南區關愛隊總指揮鄭港滙帶領關愛隊成員及區議員展開愛心送暖行動，探訪獨居、雙老長者及有需要家庭，了解他們的日常生活，聆聽他們的需要，並送上愛心禮物包。

是次大行動由南區區議會及南區關愛隊合作舉行。在提供各類服務的同時，他們還會舉辦不同主題的講座，包括「健康講座及檢查服務」、「身心靈健康」、「揀少嘍怪多嘍識回收」、「歲晚防盜防騙」及「漁港三防」等。其中，「揀少嘍怪多嘍識回收」講座同於昨日舉行，向居民傳達環保減廢的訊息，鼓勵居民分享關愛，透過收集舊玩具同書籍，然後轉贈弱勢社群，共同創造充滿關愛的綠色社區。

離島區關愛隊亦於昨日正式啟動，地區服務及關愛發展基金(離島)成立典禮同日正式舉行，象徵離島區各界熱心人士一起發揮互助互愛的正能量，為社區發熱發光。離島民政事務專員、離島區議會主席楊蕙心向離島區10個小區的關愛隊逐一授旗。典禮後，主禮嘉賓隨即分成小隊到東涌進行家訪活動，為長者送上福袋及祝福。