

特首：兩地企業外訪具協同效應 港科大建醫學院具四優勢 美零售商付關稅訂聖誕貨

A3

A4

A6

A7

港租管條例如虛設 社協倡嚴打護基層

六成劏房未交租賃書猖狂 租戶遭狂加租啞忍

《業主與租客（綜合）條例》（下稱租管條例）修訂生效至今三年，規定劏房業主必須與租戶簽訂租約，以及填寫租賃通知書（AR2表格）交予差餉物業估價署。惟社區組織協會指出，不少劏房業主拒發紙本的正式租約，差估署數據顯示截至去年11月底，該署僅處理全港四成劏房單位的AR2表格，反映受保障的劏房租賃不足半數。調查亦發現，超過三成受訪租戶續約時遭加租，部分更違規加租超過10%，電費濫收問題嚴重。有劏房戶控訴，租管條例形同虛設，一再遭狂加租，卻因怕被逼遷而只能啞忍。社協建議政府主動加強對租管條例的執法行動，保障基層住屋權。房屋局回應稱，差估署會繼續堅決執法打擊違例行為，至4月上旬已合共檢控770宗沒有提交表格AR2的個案。

●香港文匯報記者 吳健怡

社協今年1月至2月向不適切居所租戶進行網上問卷調查，發現受訪者收入水平跌至近5年低位，平均月入中位數僅8,900元，租金佔家庭入息比例升至48.8%高位，較5年前提升近10個百分點（見表）。

3.8%續約加租逾一成

根據租管條例，劏房業主在首兩年租約期完結後，續約租金加幅不得高於10%。但165個受訪劏房戶中，三成最新一次續約時被加租，加租中位數250元，最高加租500元，3.8%受訪者租金加幅更達例超過10%。另外，有61%受訪者的電費及44.8%受訪者的水費均由業主釐定，疑多收水電費情況嚴重，每度電中位數達1.6



●差估署僅處理全港四成劏房單位的AR2表格，反映受保障的劏房租賃不足半數。

資料圖片

元，最高更達2.2元。

社協副主任施麗珊表示，截至去年11月底，差估署只處理4.54萬份AR2表格，佔全港11.04萬劏房約四成，不少租戶沒有保障。此外，部分業主為謀利，首租期訂立較高租金，部分租戶迫於無奈放棄簽訂書面租約以換取豁免續約時加租，條例保障成效大打折扣。

70歲的盧女士2022年起租住土瓜灣劏房，首份租約的租金4,500元，一年被加租500元，不但租約未滿便遭加租，且加幅逾10%上限，續租時再加租200元。

她指出，業主「睇我鄉下婆就蝦我」，其租住大廈納入市建局重建範圍被凍結人口，她申請公屋已三年，估計業主看中她保留租戶身份等待上樓，不敢退租故違法加租，她亦敢怒不敢言。

Penny與丈夫及一對子女居於深水埗劏房，去年三度搬家，第一次是因舊業主續租時租金由3,700元加至4,500元，加上單位太小，故遷往另一間百多方呎劏房，租金增至6,500元；第二次則因住了四個月後出現滲水，業主任由裝修師傅進入單位維修，並建議她搬到毗鄰另一劏房，卻趁機簽新租約，租金加至6,600元；第三次搬往其他劏房，租金最後升至7,900元。

社協建議政府訂立起始租金，參照差估署對個別單位估值租金水平，規定劏戶租金不能高於估值120%，另租務主任恒常抽查，了解租戶有否遭逼遷或濫收雜費，以及業主是否違例，並加強對租客支援，倘有租戶舉報遭逼遷，應提供安置。

未交表格定罪案倍增

特區政府房屋局回覆香港文匯報查詢指出，差估署持續透過宣傳教育鼓勵業主守法，並繼續打擊違例行為，該署在2024/25年度，處理了23,402份AR2表格，較2023/24年度處理的15,238份提升逾五成；沒有提交表格AR2的檢控並定罪個案為331宗，較2023/24年度增約一倍，累計至今年4月上旬已合共檢控770宗個案，法庭處理了508宗，均全數定罪，涉案業主被判罰400元至1,200元，合共罰款97.1萬元，有關個案的表格AR2已全數交回差估署，餘下個案正待法庭聆訊。

差估署2024/25年度亦查核逾1,000個分間單位的業主有否觸犯規管租賃罪行，會繼續以多管齊下策略識別涉嫌違法個案，提升執法和檢控效率。



●劏房戶盧女士
香港文匯報記者郭木又攝



●劏房戶Penny
香港文匯報記者郭木又攝

三成劏房戶 遭濫收雜費

香港文匯報訊（記者 吳健怡）租管條例實施至今，不少劏房戶已陸續進入次期租賃階段，但調查顯示租戶濫收雜費，包括三成受訪劏房戶被收取按金以外的額外收費，包括垃圾費、水電錶費用等。連地產中介也濫收費用，有租戶被地產中介要求額外支付1,000元，以獲取業主簽訂的紙本租約。

45%未獲書面租約 每份1000元

社協調查顯示，45.2%受訪劏房租戶未獲業主或地產代理提供書面租約，有業主明言若堅持簽紙本租約，要收取額外費用或直接加租。另外三成受訪租戶在簽訂租約時，被要求支付按金以外的雜費，包括垃圾費、水電錶費和中介費等。

已入住過渡性房屋的劏房舊租客阿珊指出，她續租時地產中介要求支付1,000元手續費，以獲取新租約，當時中介直言「個個（租戶）都要畀」，由於她不知收取有關費用屬違法，加上擔心被趕走，只好聽從要求。她遷入過渡性房屋後與社工傾談，才有關收費違法。

社區組織協會副主任施麗珊表示，政府雖鼓勵租客主動投訴及舉報業主違法行為，但七成半受訪租戶懷疑業主觸犯租務條例，仍選擇啞忍，建議政府主動執法。對於政府無意為簡樸房訂立起始租金，施麗珊認為要求劏房符合安全標準同時設定合理租金，方能平衡市場。

房屋局回覆香港文匯報查詢時重申，租金水平會因應市場供求調整，隨



●社協公布研究報告，顯示租管條例未能有效保障劏房戶的租金水平、加租幅度、水電收費、租住權等。香港文匯報記者郭木又攝

劏房家庭入息及租金數據

	2025年5月		2024年1月		2022年5月		2021年3月		2020年9月	
家庭人數	月入中位數	租金佔入息比例中位數	月入中位數	租金佔入息比例中位數	月入中位數	租金佔入息比例中位數	月入中位數	租金佔入息比例中位數	月入中位數	租金佔入息比例中位數
1	\$7,045	46.1%	\$7,090	48.0%	\$6,750	51%	\$6,500	40.0%	\$9,000	45%
2	\$7,800	57.0%	\$9,500	45.4%	\$8,000	52%	\$8,000	50.0%	\$10,000	50%
3	\$10,750	48.8%	\$12,000	43.1%	\$12,000	46%	\$12,000	41.7%	\$14,000	40%
4	\$16,000	36.1%	\$17,000	35.1%	\$16,000	33%	\$15,000	38.2%	\$16,000	36%
5或以上	\$14,200	42.2%	\$19,500	30.5%	\$18,000	38%	\$16,000	38.1%	\$17,500	36%
整體住戶	\$8,900	48.8%	\$11,000	42.0%	\$12,000	42%	\$12,000	40.9%	\$14,386	39%

資料來源：社區組織協會

加強執法檢控 發揮租管威力



香港社會樂見告別劏房有期，特區政府也坐言起行，2022起實施、通稱租管條例的業主與租客（綜合）條例，保障劏房租戶權益，制止業主謀取暴利。然而，有團體發表報告，揭發劏房業主無視法例，租金加幅超過法例要求，以及濫收水電雜費，部分租戶因擔心舉報被報復而選擇啞忍。特區政府一方面須加強巡查執法，施加具阻嚇性刑罰，另一方面要在租戶舉報違法業主時加強私隱保護，鼓勵租戶挺身而前，令業主守法。

劏房租管條例實施至今3年，劏房租戶仍受到部分業主不同程度的剝削。全港有11萬劏房租戶，差餉物業估價署至去年11月底只處理約四成即4.5萬多份租賃通知書（AR2表格），其餘劏房或因差估署未及處理，業主有機可乘肆意壓榨租戶。

有業主不按錶收水電費，濫收費情況普遍；有業主巧立名目，在續租約時向租戶濫收額外費用；也有業主在首租期訂立較高租

金，逼租戶無奈放棄簽訂書面租約。更有甚者，有人在與租戶續租之際，以維修為藉口，任由裝修工人進入租戶單位，企圖逼遷租戶到新單位，並簽署新租約，故意規避租管條例下加租不可逾10%的規定，更有觸犯侵擾租戶單位之嫌。

為使劏房租管切實執行，加強巡查執法是特區政府必要之舉，遇有涉嫌欺詐、擅闖私人地方個案，可請警方跟進。舉報違例業主，還是靠租戶自身揭發，效果可事半功倍。不過，不少租戶擔心舉報會遭到報復而選擇啞忍。為鼓勵租戶挺身而前舉報違例業主，差估署宜加強舉報保密性，不容業主有恃無恐。

另一方面，雖然差估署曾對涉嫌違例的業主進行檢控，但定罪個案判罰過輕。過去因違反條例而被定罪的個案，判罰款2,000元至1萬多元，相比業主每月收取的租金而言只是「濕濕碎」，特區政府宜研究調整罰則，以增阻嚇性。



李自明

職療會倡中醫可進修康復醫療

香港文匯報訊（記者 張弦）《2025年輔助醫療業（修訂）條例草案》早前刊憲並在立法會首讀，容許專職醫療業人員接受中醫師轉介，相關修例公聽會明日（13日）舉行。香港職業治療學會表示，兩三成接受職業治療的病人同時接受中醫治療，修例容許病人憑過去一年內註冊醫生或註冊中醫的診斷，直接尋求職業治療師服務，無須每次重新索取轉介信，讓更多市民受益，但建議特區政府舉辦跨專業論壇和講座等，讓中西醫及各專職醫療業有更多交

流和學習機會。

冀辦跨專業研討會 彼此磨合

香港職業治療學會會長方少麗指出，現時在非常緊急及若干情況下，如中風病人在家中跌倒，或令病情加重甚至危及生命，職業治療師可無須醫生轉介為病人提供治療。另外，現時職業治療師無法接受中醫轉介，條例草案提出容許專職醫療業人員接受中醫師轉介，相信有更多市民受惠，但中醫師普遍對職業治療認知

有限，故建議中醫持續進修項目可涵蓋各類康復醫療，並要有交流及學習機制，冀政府帶頭在未來6個月至1年舉辦跨專業論壇及研討會，讓中西醫及各專職醫療業及早磨合，令跨專業協作更順利。

香港註冊中醫學會會長陳永光表示，修例有助醫療衛生專業發展，香港中醫醫院今年底啟用，院內除有中西醫，還會聘請物理治療師、職業治療師、語言治療師等專職醫療人員，相信會令彼此合作更密切。

陳永光。香港文匯報記者張弦攝

●香港職業治療學會建議舉辦跨專業論壇、講座等，讓中西醫及各專職醫療業有更多交流。左起：巫崇榆、方少麗、

