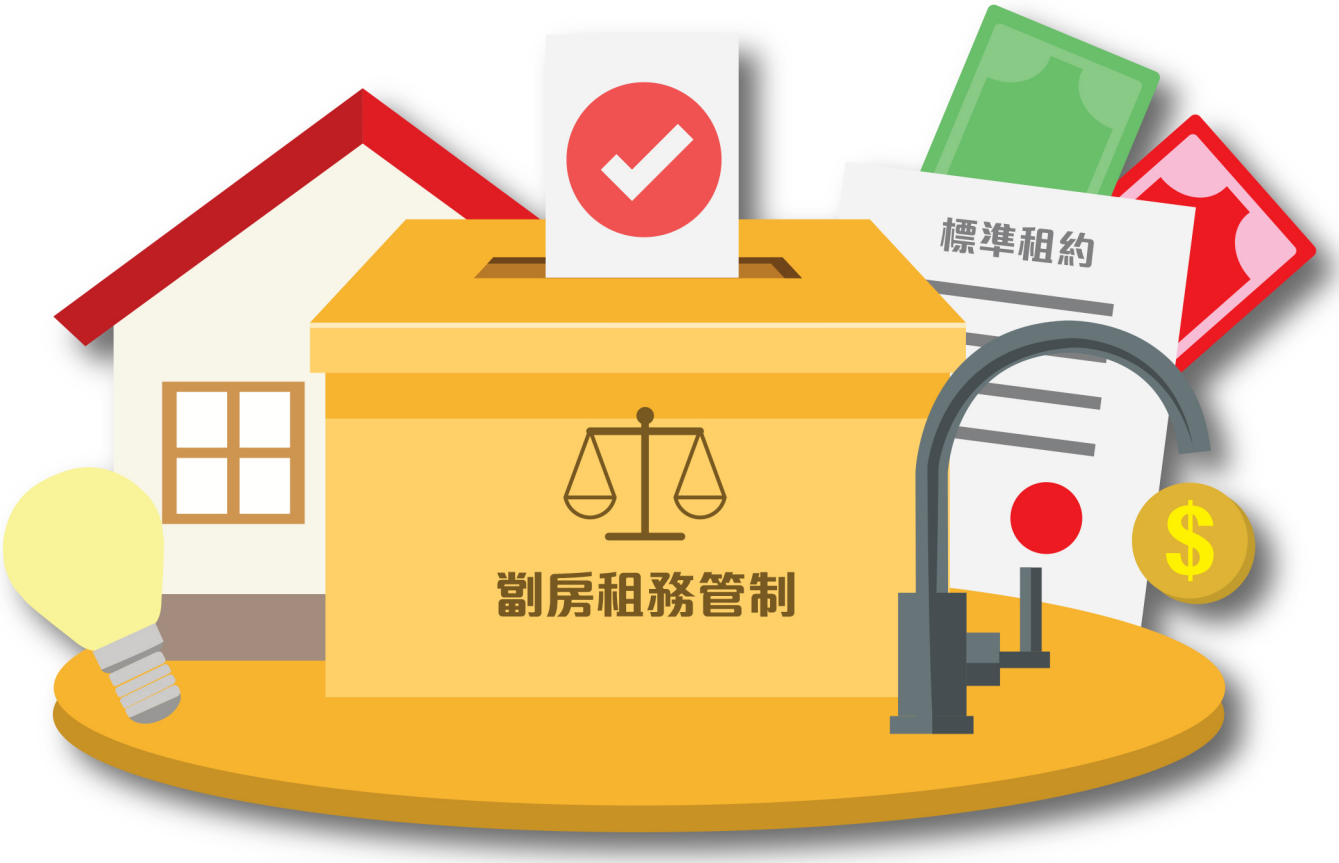
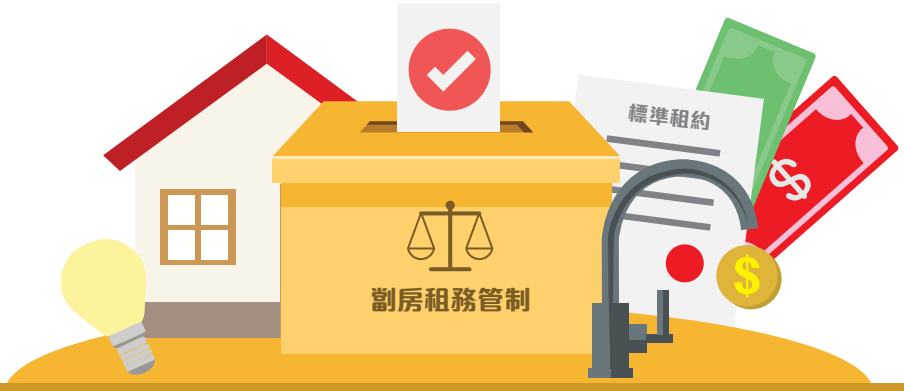
實施劏房租務管制，保障基層住屋權益

推行「劏房」租務管制
倡議書



公屋聯會 | 擺事實·講道理·爭權益

公屋聯會
FEDERATION OF PUBLIC HOUSING ESTATES



實施劏房租務管制，保障基層住屋權益

訂立標準租約範本

由政府制訂《標準租約》的範本，簽署租約後，業主必須「打釐印」。

設立優先續租權

採取 2 + 2 + 2 模式，每兩年為一個租約期，最長的租賃期建議為 6 年。

加租設封頂上限

採用現時房委會的租金調整機制作為指標，加租上限不多於一成。

訂立單位的起始租金

參考差餉物業估價署對單位的應課差餉租值為基礎，訂出起始租金。

規管收取水電費用

業主只可收取水電費實質費用，不可收取其他費用。長遠而言，應要求劏房租賃的業主位安裝獨立的水電錶。

設立劏房資訊共享平台

「劏房」户可掌握市場更多租務資訊，選擇適合及可負擔的住房。

前言

房委會最新公佈，截至 2020 年 12 月底，公屋平均輪候時間上升至 5.7 年，一般申請與配額及計分制下的申請宗數，合共約 25.3 萬宗。由於樓價高、租金貴，輪候公屋時間不斷延長，不少公屋申請者也租住於“劏房”等不適切住房之中。根據去年年底公佈的《長遠房屋策略》周年進度報告，推算出現時約有 12.2 萬個住戶居住環境欠佳的住房之中；其中，約有近 9 萬個住戶居住於分間樓宇單位內，人口逾 21 萬。

基層市民住屋問題日趨嚴重，租客與業主的議價能力並不對等，租客的租住權保障不足，更出現不合理的剝削現象，單靠市場自行改善似乎並不可行，本會支持應就“劏房”實施適當的租務管制，令租務市場能夠平穩發展。特區政府亦於 2020 年 4 月，成立了“劏房租務管制研究工作小組”，全面及深入研究租管的可行性。而於今年 2 月初，特首林鄭月娥已表示，政府將計劃於今個立法年度內，就制訂“劏房”租務管制，提交條例草案進行審議。

雖然我們支持恢復租管措施，但必須承認一點，由於現時“劏房”是一個客觀存在的住屋類型，是基層市民住屋的“最後一根救命草”，須要審慎研究措施對於業主所帶來的影響，平衡業主與租客雙方權益，否則嚴重打擊業主出租單位的意欲，結果卻會令更多基層市民失去住屋的選擇。以下是本會對於實行“劏房”租務管制的建議內容。

租務管制適用範圍

在租務管制措施的適用範圍方面，由於要界定“劏房”的法律定義相信並不容易，現時社會上存在著不同形式的不適切住房或分間房間，如板間房、天台屋、閣樓以及太空艙等等，有獨立廚廁、也有廚廁共用的單位。本會建議，應從較寬鬆的尺度作適用範圍，即界定於在一個單位中，兩個或以上的租住租約，便須受到租務的規管；並且，建議不論於住宅大廈，乃至於商業或工廠大廈，若涉及居住性質的租約，都應一概適用，以避免產生漏洞，業主可因而規避，衍生更多問題。

訂立標準租約範本

本會建議，應由政府制訂《標準租約》的範本，詳細列明業主與租客之間的權利與責任，特別是涉及單位的維修責任，減低雙方的爭拗，並在簽署租約後一個月內，由業主安排打釐印，費用由業主及租客攤分，成為具法律效力的文件，否則租約便告失效。如涉及無簽署租約等違規出租單位，建議須負上法律刑責，以收阻嚇之用。

設立優先續租權

穩定的租約，不論對租客，以及業主也是有好處的。租客可以避免頻繁的搬遷，省卻另覓住所的煩惱，也可以減少搬遷所涉及的開支，如搬遷費、添置新傢俱等;業主也可以從租賃中，得到穩定的租金回報。本會建議，租約可採取 2+2+2 的模式，即每兩年為一個租約期，租賃期內如有特殊原因，便可提早解除租約，否則租客可獲單位優先的續租權，最長的租賃期建議為 6 年 (即三個租約期)。

其中，若在租賃期內須要解約，可就業主及租客雙方設定一些規限。例如業主涉及自住、樓宇重建、單位須作大型維修，容許業主與租客提早解除租約收回單位。而租客則可因獲公營房屋單位而提早與業主解除租約，建議一般的遷出通知期不少於兩個月(或不少於 60 天)，如非上述原因提早解約，雙方則須繳付所餘租期之時間的賠償金。

加租設封頂上限

按上述的續租建議，本會認為在兩年租賃期約滿後，業主可向租客提出加租的要求，但建議設立加租幅度的封頂上限。現時，政府並無就居住於劏房居民進行入息指數變化的統計工作，故難以可按劏房戶的入息，以釐定加租的幅度，並未有一個較為客觀標準的機制。故本會建議，可考慮採用現時香港房屋委員會的租金調整機制，作為“劏房”加租幅度的指標，並設加租封頂上限不多於一成(10%)。誠然，公屋戶的入息不能直接類比於劏房戶家庭，但有不少公屋戶也是透過公屋輪候冊上樓的劏房居民，某程度上反映基層戶的負擔能力，相信具有一定的代表性。

訂立單位起始租金

雖然建議透過規限約滿後加租的幅度，但業主亦可通過大幅提高單位的起始租金(即首次租約期租金)，以訂定更高的租金水平，彌補加租幅度的損失。本會建議，可考慮參考差餉物業估價署對單位的應課差餉租值為基礎，訂出劏房的起始租金。然而，目前差估署未有備存就“劏房”的住屋類型備存租值資料，透過現時整個單位的租值作評估，相信或會低估了現時“劏房”的租值，會令業主蒙受少收租金的損失，減低了分間單位出租的意欲。現實上，我們也須要顧及業主在出租單位的租金回報，本會認為可考慮在訂定劏房的起始租金水平上，在現時的單位租值上作加乘，以避免打擊劏房業主出租單位的誘因，頓時減少劏房供應，影響基層市民，希望藉此平衡業主與租客的權益。

規管收取水電費用

針對有劏房業主濫收水電費問題，本會認為是不公義的做法，必須正視問題。建議透過訂立《標準租約》，當中須規定業主只可按水務署及電力供應商發出之單據收取實質費用，不可收取其他費用。由於為分間單位安裝獨立的電錶，除涉及業主的同意外，也有部份涉及大廈管理人如業主立案法團的批准，會遇上困難；故此，建議權宜辦法是目前可考慮以分攤方式，按分間單位的出租數量及面積比例，住戶須承擔相等份額的電力費用，並應把相關的計算方式載於租約之中，以清晰釐定收費。長遠而言，應要求日後從事劏房租賃的業主，須為分間樓宇單位安裝獨立的電錶裝置。

至於安裝獨立水錶，知悉水務署因應“劏房”單位的情況，若未能在大廈公共地方找到合適空間安裝水錶，水務署會考慮在“劏房”內安裝智能水錶[1]，讓其職員可遙距讀取水錶度數。建議可先試行規管“劏房”單位須設有獨立的水錶。

設立劏房資訊共享平台

留意到劏房戶因租務市場資訊不足而容易遭受剝削，研究小組表示會探討如何增加資訊溝通。本會同意應設立“劏房”的資訊平台，如參考現時房協推出的“未補價資助出售房屋出租計劃”，同樣設有網上資訊的平台，讓業主與租客可掌握雙方租賃的資訊，建議政府可參考有關方式，增加“劏房”的租賃資訊流通，讓“劏房”戶可掌握市場更多租務資訊，選擇適合及可負擔的住房。

總結

“劏房”租務管制措施是紓緩現時租務市場失衡的非常手段，屬治標的方法，歸根究底，劏房問題之嚴重性，實由於公營房屋供應短缺，公屋輪候時間不斷延長所致。治本的方法，當然是致力增加公營房屋的供應，讓基層市民能夠加快上公屋，“劏房”問題才可得以緩解。

---

1 水務署網頁 -「分間樓宇單位」申請獨立水錶
https://www.wsd.gov.hk/tc/customer-services/application-for-water-supply/installation-of-separate-water-meter/apply-separate-water-meter-for-sub-divided-flats/index.html

公屋聯會
FEDERATION OF PUBLIC HOUSING ESTATES

公屋聯會版權所有 ©

公屋聯會 | www.hkph.org |
公屋聯會總辦事處：九龍觀塘成業街三十號華富工貿中心三字樓六室
電話：2950 0291　電郵：info@hkph.org