

「劏房」租务管制研究工作小组

工作小组与关注团体交流会 会面摘要

1. 「劏房」租务管制研究工作小组（工作小组）在 8 月份内与 37 个关注团体（团体）举行了 14 场交流会。由于疫情关系和考虑到社交距离，交流会以网上形式进行。
2. 工作小组透过与团体深入交流，掌握本港劏房的现况，并收集相关议题的意见，概述如下：
 - i) **劏房租务管制范围：**团体指香港劏房数目及种类众多，租户面对不平等的租约条款甚至没有租约、维修权责不清、滥收水电费用以及无理逼迁等问题。团体希望劏房租务管制范围的住屋类别涵盖范围宜松不宜紧，并建议政府参考如关爱基金做法，采纳较宽松的定义，将有关劏房的管制涵盖所有分租单位，包括套房、床位、木板隔间房等劏房类型，同时涵盖临时构筑物（木屋、寮屋、顶楼加盖屋）和非住宅大厦（工厦、商厦），令居住在顶楼加盖屋和工厦等的基层人士都受到保障。
 - ii) **标准租约：**团体指现时的租约条文并不清晰，不少业主拒绝与租户签订租约令租户欠缺保障。团体建议政府立法制订公平的标准租约，包括订立不少于三个月的搬迁通知期、租户的优先续租权、豁免劏房租户的厘印费等，透过清晰的条文平衡租户和业主的利益。
 - iii) **租金管制：**团体指由于没有租务管制，租户的议价能力相对较低，因此不能保障居住权。同时，劏房租金水平过去多年大幅增加，工资加幅却追不上，因此劏房租务管制有必要实施，以规限加租的时间及幅度。同时，团体亦建议政府制订起始租金的上限，避免租管推出时租金大幅度攀升。也有团体建议实行可加可减租金管制。
 - iv) **滥收水电费：**团体指租户普遍面对被业主或中介滥收水电费，由于租户怕被迫迁，不敢挺身举报业主滥收水电费。团体建议政府除为租户提供水电补贴外，规定业主必须为每一个分租单位装有正式的独立水、电表，并让租户直接向水务署和电力公司付费。此外，政府亦应加强执法，杜绝相关问题。

- v) **维修权责：**团体指由于租约没有列明维修的权责，现行对于维修或保养物业责任的法律条文不清，令不少租户即使付出租金后仍要面对单位结构安全的问题。团体认为政府应考虑订明劏房的维修责任，及要求业主只可出租安全的单位。
- vi) **公共卫生：**团体表示租户普遍面对室内外的环境卫生问题，希望政府能切实解决。
- vii) **劏房结构及安全：**团体指现时不少劏房户及所在大厦出现漏水、渗水、甩灰甚至石屎剥落等情况，建议政府关注建筑物老化及劏房结构安全的问题。
- viii) **清拆及安置：**团体指有业主在收到清拆令后，收回单位时采取不合法的滋扰手段逼迁。团体期望政府加强规管，要求业主在收楼的过程严格跟从法例的要求及程序，并尽早通知租户。与此同时，团体建议政府另外制订法例及政策保障租客的权益及安置受影响租户。
- ix) **监管制度：**团体指现行的机制不足以有效解决租务纠纷和保障租户权益，因此建议政府成立独立的仲裁机制，专责处理劏房租务纠纷及平衡双方权益。同时，让相关机构 / 平台定期发布劏房租务及有关的信息，让大众掌握实况及市场信息。
- x) **其他议题：**团体希望工作小组了解居住于劏房的少数族裔的特殊需要，亦希望工作小组在公布报告前能够再与团体及劏房户交流意见。团体亦建议政府向业主提供低利息贷款或资助，以支持业主改善劏房的居住环境，或透过非政府机构，将单位提升至过渡性社会房屋的水平。