

「劏房」租務管制研究工作小組

工作小組與關注團體交流會

會面摘要

1. 「劏房」租務管制研究工作小組（工作小組）在 8 月份內與 37 個關注團體（團體）舉行了 14 場交流會。由於疫情關係和考慮到社交距離，交流會以網上形式進行。
2. 工作小組透過與團體深入交流，掌握本港劏房的現況，並收集相關議題的意見，概述如下：
 - i) **劏房租務管制範圍**：團體指香港劏房數目及種類眾多，租戶面對不平等的租約條款甚至沒有租約、維修權責不清、濫收水電費用以及無理逼遷等問題。團體希望劏房租務管制範圍的住屋類別涵蓋範圍宜鬆不宜緊，並建議政府參考如關愛基金做法，採納較寬鬆的定義，將有關劏房的管制涵蓋所有分租單位，包括套房、床位、板間房等劏房類型，同時涵蓋臨時構築物（木屋、寮屋、天台屋）和非住宅大廈（工廈、商廈），令居住在天台屋和工廈等的基層人士都受到保障。
 - ii) **標準租約**：團體指現時的租約條文並不清晰，不少業主拒絕與租戶簽訂租約令租戶欠缺保障。團體建議政府立法制訂公平的標準租約，包括訂立不少於三個月的搬遷通知期、租戶的優先續租權、豁免劏房租戶的釐印費等，透過清晰的條文平衡租戶和業主的利益。
 - iii) **租金管制**：團體指由於沒有租務管制，租戶的議價能力相對較低，因此不能保障居住權。同時，劏房租金水平過去多年大幅增加，工資加幅卻追不上，因此劏房租務管制有必要實施，以規限加租的時間及幅度。同時，團體亦建議政府制訂起始租金的上限，避免租管推出時租金大幅度攀升。也有團體建議實行可加可減租金管制。
 - iv) **濫收水電費**：團體指租戶普遍面對被業主或中介濫收水電費，由於租戶怕被追遷，不敢挺身舉報業主濫收水電費。團體建議政府除為租戶提供水電補貼外，規定業主必須為每一個分租單位裝有正式的獨立水、電錶，並讓租戶直接向水務署和電力公司付費。此外，政府亦應加強執法，杜絕相關問題。

- v) **維修權責**：團體指由於租約沒有列明維修的權責，現行對於維修或保養物業責任的法律條文不清，令不少租戶即使付出租金後仍要面對單位結構安全的問題。團體認為政府應考慮訂明劏房的維修責任，及要求業主只可出租安全的單位。
- vi) **公共衛生**：團體表示租戶普遍面對室內外的環境衛生問題，希望政府能切實解決。
- vii) **劏房結構及安全**：團體指現時不少劏房戶及所在大廈出現漏水、滲水、甩灰甚至石屎剝落等情況，建議政府關注建築物老化及劏房結構安全的問題。
- viii) **清拆及安置**：團體指有業主在收到清拆令後，收回單位時採取不合法的滋擾手段逼遷。團體期望政府加強規管，要求業主在收樓的過程嚴格跟從法例的要求及程序，並盡早通知租戶。與此同時，團體建議政府另外制訂法例及政策保障租客的權益及安置受影響租戶。
- ix) **監管制度**：團體指現行的機制不足以有效解決租務糾紛和保障租戶權益，因此建議政府成立獨立的仲裁機制，專責處理劏房租務糾紛及平衡雙方權益。同時，讓相關機構／平台定期發布劏房租務及有關的資訊，讓大眾掌握實況及市場訊息。
- x) **其他議題**：團體希望工作小組了解居住於劏房的少數族裔的特殊需要，亦希望工作小組在公布報告前能夠再與團體及劏房戶交流意見。團體亦建議政府向業主提供低利息貸款或資助，以支援業主改善劏房的居住環境，或透過非政府機構，將單位提升至過渡性社會房屋的水平。