



劏房租務管制，

本港自一九二一年起，已設有不同形式的租務管制，當中包括：租金制定、租金加幅、續租權、收回單位程序等。這些管制措施的出現，主要針對任意訂立租金、加租及逼遷的業主。其後制定之租金管制和租住權保障，因「讓私人住宅物業市場恢復自由運作」的理由分別於一九九八及二〇〇四年被廢除。

參考差餉物業估價署的甲類單位租金，九龍區出租單位每月租金由二〇〇四年一月的每平方米一百廿三元，飆升至二〇二一年一月的每平方米三百六十元，升幅接近兩倍。劏房平均呎租媲美半山豪宅，動輒四十元或以上，但劏房戶在租務上卻幾乎沒有任何保障，缺乏租約保障，一些業主推卸維修責任、胡亂加租及濫收水電費等不合理情況屢見不鮮。廢除租務管制讓私人住宅物業市場恢復自由運作，卻使劏房單位缺乏規管。政府於二〇二一年三月發佈的《「劏房」租務管制研究工作小組報告》推算全港共有十萬零九百四十三間「劏房」，住戶超過廿二萬人。根據政府公佈的數字，一般家庭輪候公屋的時間長達5.8年，部分家庭的輪候時間更長達七年或以上，可想而知，劏房住戶數目上升及每戶租住劏房時間延長將成為基層住屋的趨勢。

整全的租務管制對於矯正失衡的租務市場及改善住屋環境有正面作用。自二〇〇四年起，不

同基層團體致力爭取就租務管制重新立法，經過十多年的努力，行政長官於二〇二〇年一月十四日公佈的十大紓困措施中，終包括研究推行劏房租務管制措施，並於同年四月成立「劏房」租務管制研究工作小組。在沒有邀請租客代表參與的情況下，小組於二〇二一年三月向政府提交報告，而政府亦於同年七月六日向立法會提交《2021年業主與租客（綜合）（修訂）條例草案》（下稱「草案」），有關時間表及內容綜合如下：

「草案」推行時間表

2020年 1月	行政長官提出的十大民生政策之一：研究推行「劏房」租務管制
2021年 3月	運輸及房屋局「劏房」租務管制研究工作小組發表報告
2021年 7月9日	「草案」刊登憲報
2021年 7月14日	立法會開始二讀辯論，並成立法案委員會
2021年 9月底或 10月初	擬定通過法例
2022年初	擬定實施法例

是福還是禍？

鄧寶山

觀塘社會服務處同工及社會事務關注小組組員

薛家進

亞斯理社會服務處同工及社會事務關注小組組員

「草案」重點

- ※ 建議劏房業主及租客必須簽訂附強制性條款的「標準租約」，包括列明租期將固定為兩年、租金在租期內不得上調、水電費不能高於水務署及電力公司的收取水平、只有租客有權藉給予業主一個月通知而在租期首十二個月過後終止租約等。此舉能夠保障租客得到基本租賃保障，同時減少在沒有租約的情況下所產生的租務糾紛。
- ※ 租金加幅以差餉物業估價署所編製和公佈的私人住宅物業租金指數（所有類別）的上升百分比為標準，並以15%為上限（以較低者為準）。縱然15%的租金增幅對劏房住戶而言仍是一大負擔，可是上限設置仍有助壓止有劏房經營者瘋狂加租，亦能防止他們以此作為逼遷的手段。
- ※ 租期固定為兩年，而受規管租賃的租客有權續租一次，以享有為期四年的租住權保障。雖然一般家庭輪候公屋的官方時間長達 5.8年，四年的租住權保障未必能夠彌補租戶過度輪候公屋的時間，但對租戶來說，比起以往一年合約完結後就需擔心被加租或逼遷，租住權將更為穩定。

劏房租務管制無疑保障住戶，可是「草案」內容及執法力度卻令住戶擔憂：一般租務管制其中一項最關鍵的內容為設立起始租金，政府卻始終沒有將此納入租管條例。民間團體普遍認為必須限制新簽租約的訂租水平（即起始租金），以防止業主在新租約訂立較高租金，以彌補日後加租幅度被限制所帶來的損失，令租務管制形同虛設。政府則以「沒有客觀且易於實行的機制訂立起始租金」為由，反對有關建議，並指出租務管制實施後，可以收集足夠數據以制訂有關標準，但卻沒有承諾日後會設立起始租金，難免令人懷疑政府對規管劏房市場的決心不足。

此外，執法力度也是大眾非常關注的課題。租務管制將會由差餉物業估價署執行，政府雖承諾會增加該署的資源，但該署過去在租務事宜上的職能只是處理查詢，而有關官員亦表示該署日後執行有關條例，需要依靠市民舉報方能作出跟進；這種執法方式對劏房街坊的保障嚴重不足，事實上現時很多劏房的住戶都因害怕業主報復而不敢主動舉報業主的違法行為。若未來有關當局不作主動巡查和檢控違規業主，該條例恐怕難以改善劏房住戶所面對的困境。

劏房住戶大多樂見租務管制的重新立法，「標準租約」、租金加幅標準、優先續租權等措施的設立有望保障租戶，令他們獲得較平等的租賃關係。期望政府能夠下定決心設立起始租金及加強執法力度，為輪候公共房屋多年的劏房住戶提供一杯涼水。