



## 劏房租管小百科

### 條例生效前所簽租約不受規管 房戶乏保障

不少劏房租戶都遇到鄧小姐的情況，就是在條例生效前所簽的租約屆滿後，未獲業主立即商討簽新約事宜。全港關注劏房平台召集人鄧寶山形容，這是法例其中一個頗大的漏洞。他解釋，條例在 2022 年 1 月 22 日實施，並只規管當天或之後簽訂的租約，首先意味在 22 日前所簽的租約，即使當中有濫收水電費或雜費等情況，是不受條例規管。而且，條例沒有規定在 1 月 22 日前簽訂的租約於條例實施後完結，業主必須與原有租客續租。「我想這就是立法過程中不太完善的地方，引致很多街坊不太受保障。我們覺得條例生效時，其實所有租約都應受條例規管。」

明愛專上學院湯羅鳳賢社會科學院高級講師賴建國則估計，不少租戶在法例生效前簽的租約即使到期，也未必主動向業主提出簽約，主要擔心業主可能藉此加租，因為現時並沒有起始租金的限制。「租戶心態就是不如照交租，你不作聲，我又不作聲，起碼還可能享受一個較低廉的租金，但同一時間他便享受不到法例的保障。」

不過，兩人均表示十分樂見爭取了多年的條例正式生效，回應劏房市場上很多租務不平等的狀況，包括業主可以肆意迫遷、租期很短、濫收水電費、加租頻繁等，但可惜條例執行情況未如理想，以致租戶得不到應有保障，政府應檢討條例的執行情況，盡快修例堵塞相關漏洞，並加強監管與執法。鄧寶山指在立法過程中，條例有些部分訂立得未如理想，「特別是我們團體一直提倡要設立起始租金，其實就是希望在租金釐訂上有比較嚴格的規管，這亦是針對劏房戶面對的迫切問題。」

賴建國亦表示，因為目前條例只保障加租幅度，如果沒有起始租金，會令租客缺乏保障。「對業主而言，由於知道兩年後會被鎖死租金增幅，故在收取第一筆租金時可能已收高些，以彌補加租幅度的限制，而我們在條例生效前已看到這狀況，目前亦出現這樣的情況。條例在升幅上有保障，但在首筆租金就保障不到。」

### 條例主要規定

- 租客享有 4 年租住權保障，由為期 2 年的「首租期」及續租 2 年「次租期」組成。
- 除了在續租「次租期」時業主可按租金增幅上限加租外，租期內不得加租。
- 「次租期」租金加幅不得高於差餉物業估價署（差估署）全港性租金指數在相關期間的百分率變動，上限為 10%。
- 業主不得向租客濫收雜費及水電費等指明公用設施及服務費用。
- 業主須在租期開始後 60 日內向差估署提交租賃通知書。

### 罪成個案

- 截至 2022 年底，僅有 1 宗因違反條例而被定罪的個案。一名劏房業主沒有按條例要求向租客出示水電費單副本及提供書面帳目，以及沒有提供租金收據，合共被判罰款 6,600 元。

### 工作單位

#### 差估署

負責條例執行工作，並成立 50 人新小組推行公眾宣傳教育、處理查詢、就租務事宜提供免費諮詢和調解服務、發布申報的劏房租金資料，以及採取適當執法行動。

#### 區域服務隊

政府委託非政府機構設立 6 支區域服務隊，協助差估署宣傳條例，幫助業主和租客認識條例下雙方的權利和義務，並處理一般查詢。

### 其他相關條例

- 同樣針對保障劏房租戶的法例，還有在 2021 年 5 月實施的《2021 年水務設施（水務設施規例）（修訂）條例》，旨在限制業主只可向租戶收回繳交給水務署的水費。截至 2022 年底，共有 3 宗因濫收水費而被定罪的個案。