

改善條例從何入手？

面對劏房租管條例漏洞及執行問題，社會各方都有不同意見提出，冀透過改善條例以加強對保障劏房戶的權益。



01 設立起始租金

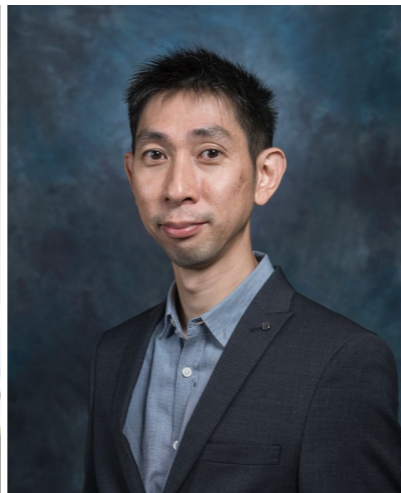
社聯與不同團體一直倡議必須設立起始租金。社聯總主任（政策研究及倡議）黃和平表示，起始租金應做到平衡業主與租戶利益，當中數據科學或能協助我們尋求到各方接受的水平。明愛專上學院湯羅鳳賢社會科學院高級講師賴建國表示，民間正努力地嘗試設立起始租金模型，初步已找來數據專家，透過搜集與分析各民間機構就劏房議題的數據，訂立起始租金的雛型。「我們要繼續驗證模型的可行性，但這亦反映民間用極有限的資源都做到模型的話，政府應有更多資源及更多數據去做一個更加可靠的起始租金，政府應加把勁去研究及落實設立起始租金。」

黃和平表示，如何把起始租金加入條例中仍有待各界共同探討，而現時政府亦可透過提升資訊透明度，以助市民、尤其是弱勢基層掌握租務市場資訊。

社聯早前便嘗試制作了「劏房租金水平參考站 (Beta)」，是2020年5月起，透過邀請57個「為低收入劏房住戶改善家居援助計劃」認可執行服務單位，向參與該計劃的劏房戶進行問卷調查，收集他們當時的住屋租金、地區及設施等資料所制成，藉此幫助公眾以較客觀的數據了解租務市場。自去年1月，所有新簽劏房租約須向差估署提交租賃通知書，政府擁有最完備的劏房租務市場資訊，政府應主動發佈有關數據。



明愛專上學院
湯羅鳳賢社會科學院
高級講師賴建國



社聯總主任
(政策研究及倡議)
黃和平



劏房租金水平
參考站 (Beta) 網頁

02 議員倡設專責部門 跟進並設發牌制

2022年施政報告就劏房租管訂立一項績效指標：差估署和水務署於2023-24年度完結前聯合造訪約4,000個劏房戶，以加強執行劏房租務管制和視察有否濫收水費。立法會議員鄭泳舜表示，這個指標訂立得「相對鬆動咗啲」。他形容若果所謂巡查只是上門問劏房戶是否知道條例存在、派發宣傳單張等，「這個巡查是一個很輕鬆的巡查」，未能有助署方有效地發揮執法。他建議當局應仿效控煙辦做法，成立一個關於處理劏房事宜部門，專責處理執法、宣傳在內所有劏房事務，同時亦有助當局整合來自不同部門的劏房資料。

此外，鄭泳舜亦提議當局可考慮設發牌制度，訂明哪些劏房屬合法合規、符合消防安全、可繼續經營的，從而取締劣質劏房，保障基層可居於安全的劏房。不過他強調，要解決劏房問題，核心還是要處理公屋供應，以及中短期住屋階梯供應，如過渡性房屋或簡約公屋。



立法會議員
鄭泳舜



03 社會服務支援 同樣重要

全港關注劏房平台召集人鄧寶山表示，除了完善條例及加強執法外，亦要增加提供社會服務支援劏房戶。他指很多社福機構都透過自身資源或申請基金，以提供短期服務予劏房戶，成效不錯，惟服務覆蓋面有限，「有啲區有、有啲區無」，屬杯水車薪，倡議政府增撥資源介入，建立一個有規劃、針對劏房戶需要的社會服務，讓他們得到適切支援。

他認為當局可參考過渡性房屋做法，「過渡性房屋其中一個較好的地方就是有社工支援，不只是改善居住環境，還有社工服務從中幫助租戶提升能力或建立網絡。而其實未入住過渡性房屋的街坊正居於劏房，他們豈不是更需要這些社會服務嗎？」他期望政府提供資源予目前支援劏房街坊的社會服務機構，讓機構得以提供穩定的服務予劏房戶。



全港關注劏房平台召集人
鄧寶山

