

ISSUE 78

2023 FEB

社情

SCENARIO

怎樣管？ 劏房租管

精彩一刻／童本空間改造王
社區側影／同行。港溫度



香港社會服務聯會（社聯）為法定團體，於1947年成立，致力帶動一個具影響力、彼此合作、靈活創新的社會服務界；並且作為跨界別協作平台，以社會福祉為依歸與各持份者同行共創。社聯現時有超過500個機構會員，其服務單位遍布全港，為市民提供優質社會服務。

督印人・蔡海偉

編輯・曾志康

撰文・鍾苑珊

封面及內文設計・Zaku Choi

地址・香港灣仔軒尼詩道15號
溫莎公爵社會服務大廈13樓

電話・2864 2929

傳真・2864 2991

網址・www.hkcss.org.hk

電郵・council@hkcss.org.hk



©版權屬香港社會服務聯會所有
歡迎轉載 請與本會聯絡

出版



贊助
出版



本計劃由香港公益金資助
This project is supported by
The Community Chest

支持
媒體



香港經濟日報



劏房租管一周年 基層住好了？

俗稱劏房租管的《2021年業主與租客（綜合）（修訂）條例》於2022年1月22日生效，旨在加強保障劏房住戶的權益，規管內容包括強制業主與租客簽訂書面租賃協議、限制續租加幅及禁止濫收水電費，租客亦享有4年租住權保障。條例實施一年下來，成效如何？基層生活可有改善？



為了省錢，鄧小姐甚少買菜及肉，每天晚餐吃即食麵為主。

舊租約期滿後 未獲業主簽新約

47 歲的鄧小姐居住在荃灣一間位於單棟樓內的 90 呎劏房，單位為一劏四，月租 3,000 元，每月需另向業主繳交 120 元電費及 50 元水費。租約在劏房租管條例實施前簽訂，沒有交予稅務局加蓋印花（俗稱「打釐印」），惟在 2022 年 11 月約滿後，業主仍未有與她聯絡商討簽新租約事宜，故目前仍依原有租約所訂交租。鄧小姐大感無奈，因她預料簽新約時，業主多數會提出加租，但寄望至少新租約可受劏房租管規管，不用被濫收水電費。「這裡沒有提供水電費單據，業主稱電費 120 元、水費 50 元就說了算，年底發覺收多了便把錢退回給 4 戶攤分，但總之沒有任何單據給租客看。」另外，即使家中廁所門邊有漏水，但她也一直不敢找人維修，怕因而反被要求加租。

本身是印尼華僑的鄧小姐，只懂聽及說中文，不懂讀寫中文，因此並不太掌握條例內容，即使去社區中心聽講座了解條例，也因語言問題而對條例理解有限。她認為目前情況沒有多大改善，許多一同聽講座的街坊都說沒有簽租約，規管不到業主。「你問他，你跟他說（條例生效），他都是『詐唔知』，反問『係咩，有呢啲條例㗎咩』。實施了一年也不知道，沒理吧！他都是恃著我不識字。」



鄧小姐指平日最大娛樂是邊吃晚餐邊看電視解悶，但訪問當天，卻發現電視機壞了、無法開啟，連這娛樂也失去。

冀盡快上樓

鄧小姐任職辦公室清潔工，月入僅約 5,000 元，要節衣縮食才能交得起租金。回想在荃灣居住劏房 9 年的經歷，鄧小姐稱 9 年來搬遷過 5 次，曾因在惡劣劏房生活得太辛苦，萌生輕生念頭。她目前已輪候公屋 7 年，最大願望是盡快獲配公屋。「我上到公屋當然開心，環境又好些，地方不會那麼侷促，地方大些，『個人都唔會諗埋啲無謂嘢』。」

鄧小姐稱家中附近的街市物價較貴，指「就算就腳但貴兩蚊都不會買」，寧願再行遠些的街市買菜。





劏房租管小百科



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。

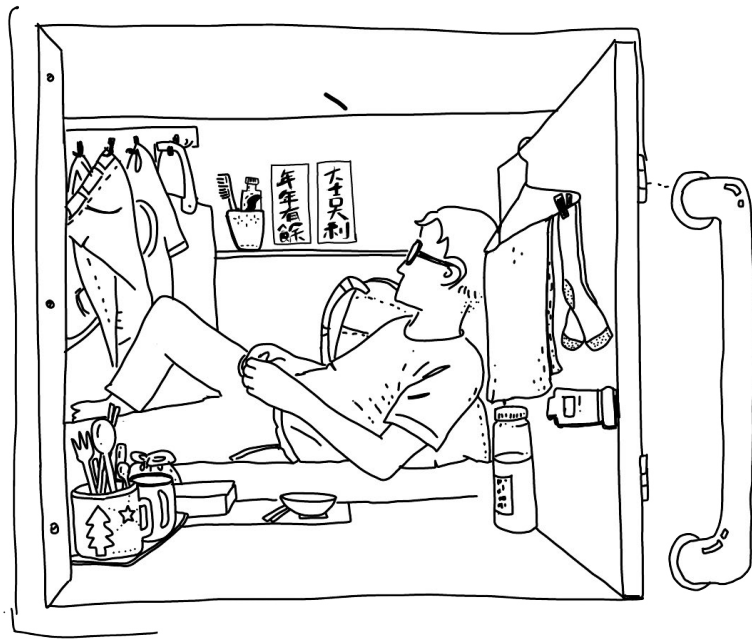
條例生效前所簽租約不受規管 房戶乏保障

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。」



條例執行情況逐個睇

全港關注劏房平台於 2022 年 11 月發布調查，探討條例實施半年後劏房租務的狀況，了解條例對劏房戶在住屋保障上的轉變及效用。調查發現劏房戶普遍未能受惠於條例的保障，違規情況更屢見不鮮。



調查主要發現：

- ❗ 僅 23% 受訪者在條例生效後與業主簽訂新租約，租約多以書面形式簽訂，但亦有少部分為口頭合約。
- ❗ 逾三成業主沒有為劏房租管實施後的新簽租約（新約）打釐印，租約亦違反租管條例的多項規定，包括沒有按法例訂明終止租約條款（29%）、業主維修和保養責任（32%）、優先續租權（44%）及續租期的加租幅度限制（52%）。（以上多項問題均有兩成至三成受訪者表示不清楚，估計實際上沒有履行條例的比率更高）
- ❗ 新約當中分別有 14.1% 及 72.8% 表示業主沒有及不知道業主有否按條例要求向差估署提交租賃通知書（AR2 表格）。
- ❗ 逾九成業主沒有按照法例要求收取劏房租戶的水電費。
- ❗ 64.4% 受訪者表示沒有接觸過政府指派的 6 隊區域服務隊。

值得一提，條例訂明業主須履行維修義務，但鄧寶山指條例在此方面寫得比較籠統，「業主收到租戶的維修通知需要何時進行維修？條例沒有寫清楚。如果業主不履行時，基本上是沒有任何罰則的。」

2022 年 10 月的長遠房屋策略文件推算，全港有 127,500 萬戶居於不適切居所。如按此比例推算，估算全港有約兩成三，即約 30,000 劏房戶的租約是條例生效後簽訂的。惟據差估署 10 月提交立法會的文件，截至 2022 年 9 月，差估署收到 6,945 份租賃通知書（AR2 表格），意味為數不少的業主沒有按例提交租賃通知書。

法例規定業主須給予租戶水電費單副本，以證明收費沒有超過帳單總額，及列明如何與其他租戶攤分水電費。

調查又指，最多受訪者表示首三項條例應改善的地方為：設立起始租金（46.4%），加強法例宣傳（39.8%），及所有租約也要受規管，包括劏房租管實施前簽訂的租約（39.4%）。此外，79% 受訪者首要期望是恢復輪候公屋時間最多三年的承諾。

執法與宣傳未如理想 致條例成效不彰

立法會議員鄭泳舜表示，綜觀條例實施至今，執法情況未如理想。他指立法會通過撥款予差估署成立專隊去執行劏房租管的工作，但一年下來，僅數宗個案被定罪，而且當中大部分都是以濫收水費問題為主，而非與劏房租管相關，所以不難理解有人會形容條例儼如「無牙老虎」。他認為，差估署是責無旁貸，必須加強執法。他又指很多劏房居民其實未必掌握條例具體內容，不知道自身有何合理權益，而劏房戶相對弱勢，缺乏議價能力，因此署方亦應加強宣傳工作。

他強調條例是規管劏房、改善基層生活的重要第一步，條例實行首年難免有任何不足的話，最重要是逐步去修正、改善，如條例有不清晰的地方，期望當局可再修訂，透過法例提升對劏房戶的保障。

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

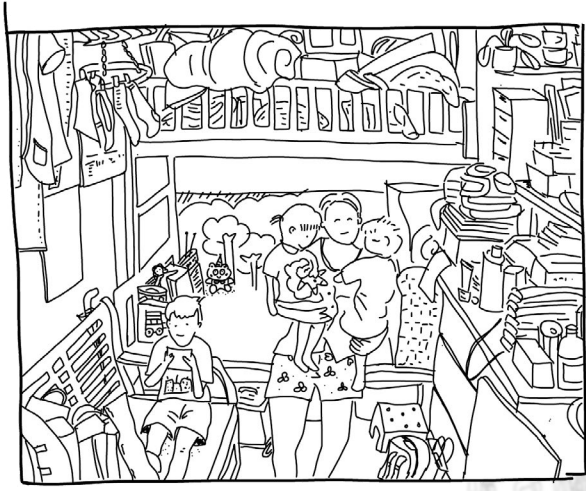


劏房租金水平
參考站（Beta）網頁

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

總結

全方位支援 劊房戶改善生活質素

劊房戶每天生活都面對著不同的問題，住屋環境惡劣、租金昂貴、經濟壓力等，連帶個人情緒以至家庭關係也受影響。當局有需要加強支援，協助劊房戶改善生活、減輕重擔，避免他們陷入孤立無助的處境。社聯建議從六個面向改善劊房戶生活處境：

1 加強對劊房住戶的地區支援

- 由社福機構於劊房密集的社區提供更多支援服務，包括及早辨識、支援及介入有緊急需要的家庭；組織居民投入社區生活及建立社區網絡；為居於劊房的弱勢社群提供福利資訊；連繫及轉介有需要的家庭至公共服務系統。

2 支援有潛在危機的家庭

- 在有機會接觸有潛在危機家庭的公共服務中（如社會保障辦事處等），建立危機辨識機制，為高危家庭設個案管理制度，及早介入及轉介。
- 加強支援服務，包括增加具彈性的照顧者喘息服務和緊急支援服務、兒童緊急住宿、照顧及暫託服務名額。

3 改善劊房住戶的生活空間

- 在劊房集中的社區提供共享空間，讓照顧者、兒童及青年等群體可在此進行不同的日常生活事務、社交、玩樂及發展活動。
- 配合室內設計改善劊房空間，及擴大協助劊房住戶維修及更換添置家電的資助。
- 為住屋標準或適切住屋權訂立規例。

4 改善社會福利資訊的 傳播渠道及透明度

- 政府主動向市民發放社會福利資訊，例如開展外展工作，長遠研究如同步申請等機制。

5 支援基層兒童及青年

- 為劊房兒童提供疫後支援，例如免費視力檢查、更多社區親子活動及課後學習支援等。
- 改善「共創明Teen」、「地區青少年發展資助計劃」等計劃，進一步擴闊劊房青年的社交圈子與視野；並增加大學學位及減免學債，發展兼讀制資助專上課程。

6 為貧窮家庭提供經濟支援

- 減少劊房住戶房屋開支，包括加強租金管制，訂立起始租金等；恆常化及加強租金津貼；設立劊房搬遷緊急基金；恆常化及改善工廈住戶的搬遷津貼；長遠需增建公營及過渡性房屋。
- 改善綜援、職津等社會保障制度。
- 透過提升最低工資、增加培訓及進修等增加基層市民的工作收入。⑤

03 社會服務支援 同樣重要

全港關注劊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劊房戶。他指很多社福機構都透過自身資源或申請基金，以提供短期服務予劊房戶，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、針對劊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劊房，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劊房街坊的社會服務機構，讓機構得以提供穩定的服務予劊房戶。



全港關注劊房平台召集人
鄧寶山



計劃團隊製作街頭遊戲，讓社區內不同階層人士認識「童本空間」對照顧幼兒的重要性，更多人一起塑造保護兒童的居住環境。



童本空間改造王

0-6 歲幼兒劏房家庭及社區支援計劃



「改造王」分享一： 不論物件多少 都要整理好

家庭 A 運用計劃資助購買文件夾，將積存的功課作業整理好，令小朋友更加認真學習。



「改造王」分享二： 特殊需要兒童 得到被諒解的機會

家庭 B 媽媽與 6 歲過度活躍症兒子只依賴小枱及坐在地上用膳及做功課，兒子經常因「倒瀉野」而被罵。計劃資助購買合適高度桌子後，兒子能坐直做功課，媽媽消除對兒子的誤解，因為空間改造令關係改善。

本港「劏房」數目及居民人數持續增長，當中以油尖旺區的「劏房」數目最多。「劏房」單位環境惡劣及空間擠迫，住戶在生活上亦面對各種困難；空間局限甚至會對兒童造成長遠負面影響，如沒有正常空間學習、脊骨問題、營養不足、家居意外等。有見及此，循道衛理楊震社會服務處獲香港公益金社會創新基金資助港幣二百三十多萬，於 2022 年 1 月起推行為期三年的「童本空間改造王」計劃，服務油尖旺區內育有 0-6 歲幼兒的「劏房」家庭。

「童本空間改造王」以「兒童為重、家庭為本、社區為基礎」的理念，透過組織義務家居安全隊協助「劏房」戶改善家居空間，每個家庭可獲 \$1,000 資助購買家居改善設備。計劃團隊以「合作」模式與家長及小朋友溝通協商後，得出對居住環境的共同願望，參與過程能提升家長對兒童成長需要及家居安全的意識，創建適齡兒童需要的家庭生活環境。計劃亦提供不同的小組及活動，支援家長建立互助網絡及減輕家長照顧壓力。再者，計劃以外展及網絡形式向社區人士推廣兒童為本家居安全，倡議關注適齡兒童需要及保護兒童訊息。⑤

同行。港溫度



旁白：陳柏宇

八個同行的紀錄，
用溫度連結彼此，
認識社會服務背後種種故事。



聯合製作



社會服務與市民的生活息息相關，社會的急速發展亦令社會服務起了新的面貌。由單純的提供服務，到了現在社會服務的範疇已變得多元化，參與的持份者亦來自不同的界別。為了鼓勵市民在不同領域發展及實踐，社會服務機構亦跟不同的企業合作，提供創新服務。

一連八集紀錄片《同行·港溫度》，由香港社會服務聯會與香港電台聯合製作，透過各種關乎你、關乎我、關乎大家、關乎社區的服務同活動，帶大家認識不同的社會服務以及背後的種種故事，以初心將不同的人、社區、地方連結，成為彼此支持的力量，一同找回生活的溫度。
網址：shorturl.at/wBIRY

主題：

- 共融樂團
- 拉近族群
- 照護食
- 自閉症社交機械人
- 職業培訓與抉擇
- 社區營造 —— 東涌
- 企業社會責任
- 共創社會價值

社聯頻道

HKCSS CHANNEL

分析
社會議題

動員各界
支援

社會服務
資訊

盡在
社聯頻道

社聯頻道
HKCSS CHANNEL

瀏覽社聯頻道

HKCSS



社聯 75
HKCSS

資助機構 Funding Organisation :



香港公益金
THE COMMUNITY CHEST