

**香港社會服務聯會**  
**就劏房租務管制的意見**  
**(2021.04)**

## **1 背景**

政府於 2020 年初提出展開「劏房租務管制」的可行性研究，至 2021 年 4 月經已完成，並擬就研究報告所提之建議在本立法年度內向立法會提交相關條例草案。有見及此，本文旨在提出社聯對劏房租務管制的意見。

政府六年前重設《長遠房屋策略》（「長策」）時，提出以「增加公屋供應」為主的房屋政策去解決基層房屋問題，並重申對重推私樓住宅租務管制有保留。然而，經兩屆政府七年時間的努力，本港公屋供應仍嚴重不足，部分基層市民須依靠租住劏房滿足住屋需要。在劏房市場供應仍然緊張下，租客的議價能力亦難以增加。

在現時公屋供應短缺下，劏房至少於短期內仍是基層房屋供應的組成部份。因此，劏房租管的標是要嘗試重新平衡劏房業主與租客間的利益，一方面改善租客的議價能力，另一面亦須考慮考慮措施對劏房供應的影響。

## **2 引入「劏房租務管制」的原則**

社聯提出局部規管私樓租務市場，以維持基層住屋可負擔性及穩定性、並維持基層租務市場適切居所的供應。

## **3 「劏房」的定義及覆蓋範圍**

社聯建議「劏房」租管覆蓋範圍參考長策定義的「居住環境欠佳住戶」，當中包括(a)有關房屋單位是否屬於臨時構築物(例如木屋、寮屋 和天台構築物)；(b)有關單位是否位於非住宅大廈(例如商業和工業大廈)內；(c)有關單位是否與其他住戶共用(例如居於房間、板間房、床位和閣樓的住戶)；及 (d)有關單位是否屬於分間樓宇單位。根據以上定義，2020 年全港共有 12.2 萬住戶可被覆蓋。

## **4 租務管制的內容**

社聯建議修訂《業主及租客（綜合）條例》（下稱「租務條例」），在以上覆蓋範圍的住戶執行下列事項：

### **4.1 租金水平與加幅：**

4.1.1 因應現時有劏房租客被濫收租金，社聯認為應制定措施以避免業主/房東收取的租金超出合理水平。不過，此舉對業主的市場行為或有一定影響，這又有可能影響基層住屋供應及質素；因此，政府應收集相關房屋供應及需求數據，衡量其對房屋供應及住房質素的影響，以制定一個能平衡業主和租戶利益租金水平。

4.1.2 在履行了最少 12 個月的租約後，業主方能加租。加租幅度須按過去租約期間的「同區住宅物業租值」平均升幅為上限。

- 4.2 **官方標準書面租約及打釐印**：訂立「標準租約」及強制打釐印，當中要列明租賃期、加租幅度、維修保養責任、搬遷通知期及水電費水平等。
- 4.3 **租客優先續租權**：6 年內，規定倘若租客有意按加租幅度的規定續租，業主必須同意續訂租約。業主必須基於某些特殊理由，例如租客欠租或不遵守租約、業主自用或重建等，方可以最少 2 個月的通知期終止租賃。
- 4.4 **遷出通知期**：租客一方則提出最少 2 個月的遷出通知期就能解除租約；業主一方需符合「優先續租權」條例中所載之容許特殊理由下，方可提出最少 2 個月的通知期方能解除租約。
- 4.5 **計算水費、電費**：業主計算水費不能高於水務署計算水平、電費不能高於電力公司計算水平。

## 5 執行機制

社聯建議沿用現時行政及司法部門執行租務條例及處理租務事宜，另一方面，亦建議增設機構加強社區租務支援，例如「**地區劏房服務隊**」。

「地區劏房服務隊」建議由社福機構於劏房密集的小社區提供劏房支援服務，不但可處理租務相關的支援服務，也可用以填補現時主流社會福利服務的空隙支援基層劏房戶，同時可透過社區營造組織居民，集合力量自助，緩解不同的生活迫切需要，改善生活質素。建議服務重點如下：

- 5.1 提升劏房居民面對**租務的解難能力**，發放社區的租賃資訊（例如租金水平、租盤選擇等），同時為個別有需要的住戶提供房屋諮詢服務，例如公共房屋諮詢服務、租務諮詢服務等。也可安排公眾教育活動，組織居民集體關注及解決劏房租務困難。
- 5.2 公眾教育提升劏房居民的**安全、衛生和治安意識**，為區內劏房居民提供不同的公眾教育，例如：防火、公共衛生、家居維修，加強他們的家居安全和衛生常識。令居民更重視劏房的安全、衛生和治安問題，集合力量解決這些問題。
- 5.3 支援基層私樓租戶的**房屋貧窮及其可能引致的家庭問題**，協調不同的社會及社區資源，向他們提供適切的經濟支援，例如寮屋樓宇維修、搬遷、租屋時的小額支援金借貸、健康檢查、社區廚房及託管補習等。主動接觸劏房居民，及早識別有需要的個案，例如：精神健康、家庭暴力、家庭輔導等，向其提供針對性的實際支援，或及時轉介專門服務協助需要深入輔導的住戶個案。
- 5.4 組織居民和**投入社區生活**，例如：社區經濟、社區導賞等，加強劏房居民間的鄰里網絡，強化他們之間的鄰里互助關係。