

優化機制，保障九龍城區劏房戶獲得合理租務權益

運輸及房屋局回覆如下：

謝謝您 2021 年 4 月 8 日來函，邀請運輸及房屋局（運房局）派員出席九龍城區議會於 2021 年 4 月 22 日舉行的會議，討論有關九龍城區「劏房」住戶的事宜。由於當天另有公務，本局代表未克出席上述會議，謹此致歉。

政府一直關注「劏房」住戶的情況。社會上有意見認為政府應就「劏房」實施租管，以更好地保障居住於「劏房」的基層租客的利益。然而，租管是極具爭議的課題，必須先仔細研究才能作決定。因此，運房局於 2020 年 4 月成立了「劏房」租務管制研究工作小組（工作小組），就本港「劏房」的現況向政府作出報告，及就應否對「劏房」實施租管及其可行方案提供意見。

經過過去多個月來的工作，工作小組已完成研究並於 2021 年 3 月 31 日向政府提交報告，就應否在香港對「劏房」實施租務管制和其可行方案提供意見。

工作小組原則上認為政府應對「劏房」實施適當的租務管制，以保障「劏房」租客的權益，並建議透過立法方式制訂「劏房」租務管制措施。建議的措施包括：

（一）制訂包含強制條款的「標準租約」，例如規定受規管租賃的租期固定為兩年，只有租客有權藉給予業主一個月通知而於租期首 12 個月過後終止租約；除了租金、按金及經業主攤分的公用設施費用外，租客無須向業主支付任何其他款項；單位內所有租客須繳付的公用設施費用（包括電費和水費）的總和不得超逾相關帳單所收取的款額；業主須於指明期限內向租客退還按金及須負責租約的釐印費等；

(二) 假如雙方起初未有訂立書面租約，租客有權要求業主於指明期間內提供一份書面租約，如業主不照辦，則租客可暫緩繳付一個月或以上的租金直至業主履行責任為止；

(三) 為收阻嚇作用，假如受規管租賃的業主要求租客支付不屬於租金、按金或經業主攤分的公用設施費用，或在單位內所有租客須付的經攤分公用設施費用的總和超逾相關帳單所收取的金額的情況下，要求租客補還公用設施費用，即屬犯罪，並可處以懲罰；

(四) 續租權方面，受規管租賃的租客有權續租一次，從而可享有為期四年的租住權保障；

(五) 續租時，租金加幅將設置上限，加幅不得超逾差餉物業估價署發佈的私人住宅租金指數（所有類別）於相關期間的百分率變動；或 15%，以較低者為準。假如上述租金指數的相關變動為負數，則續租時的租金須至少作出相同百分率的下調；以及

(六) 針對分租的問題，規定源頭出租人在終止源頭租契及收回處所時，須給予受影響的「劏房」租客較長的通知期（例如 60 日），讓他們有足夠時間另覓居所。

為確保建議中的租務管制措施得以有效施行，工作小組建議政府應向差餉物業估價署提供更多資源，以協助公眾認識新的規管機制、提供相關諮詢和調解服務、收集和發佈「劏房」租金資料，以及採取執法行動。政府亦應為土地審裁處和相關法庭提供更多資源，以加快審理因實施租務管制措施而引發的相關糾紛。此外，工作小組亦建議政府可考慮委託非政府機構設立和管理「劏房」租金資訊平台、在地區舉行簡介會及為「劏房」業主和租客提供所需支援。

政府備悉九龍城區議會議員就「劏房」實施租管提出的意見。政府現正仔細和積極考慮工作小組的建議及社會各界的意見，並會在今個立法年度內向立法會提交相關條例草案。

(秘書處於4月14日收到)

九龍城區議會秘書處
2021年4月