

關注基層住屋聯席

Concerning Grassroot Housing Right Alliance

地址：九龍太子硤蘭街 430 號利聯大廈 2 樓 436 室 電話：3690 2699 FAX：3483 1269

致 房屋事務委員會主席 鍾樹根議員：

紓緩基層住屋困境

就本聯席於 1 月 22 日與 閣下的會面，本聯席有兩項重點建議期望 閣下於房屋事務委員會開會，並加入議程作出跟進。

- 一、 檢討《業主及租客條例》，考慮加入本聯席的「租務穩定機制」建議(詳見附件)
- 二、 公屋輪候時間透明化，檢討單身人士計分制

另外，鍾議員亦提到可與屋宇署約見會面，協調旺角硤蘭街天台屋清拆事宜；與及可以落區到堅尼地城考察當區公屋興建反對的問題。

望能盡早接獲回覆跟進事宜，可直接致電聯絡 組織幹事 黎健基 / 何智聰，謹此致謝。

組織幹事 黎健基 謹啟

二零一六年一月二十六日

租務穩定機制

1. 目前基層住屋面對的主要問題：

- 租金太貴
- 通知期太短
- 環境惡劣，如人均面積太小

2. 設立新租管的目的：

- 穩定基層住屋租約
- 控制租金升幅
- 改善基層租客生活質素和家庭關係
- 平衡業主和租客議價能力
- 推動 Affordable/decent housing 的概念，長遠可為人均面積定下指標

3. 建議方案內容

- 租務穩定機制是 **短期措施**，如公屋輪候冊申請者實際輪候時間等同或少於三年，可考慮撤銷租管
- 成立租務審裁處，職責在訂定何謂「合理」租金水平和處理租務糾紛
- 每三年作一次全面的檢討

租住權	適用範圍： 所有樓宇單位	租約	<ul style="list-style-type: none"> ● 所有單位出租，業主必須和租客簽訂合約(俗稱「死約」)，每份租約都必須打釐印，續約就免釐印費 ● 租期由租客業主自行商討而定，租期最少為期一年合約(俗稱「死約」)，第2至5年為生約，為期5年，5年後業主可訂立新租約 <p>即租約= 1年死約+1年生約+1年生約+1年生約+1年生約</p>
		死約	<ul style="list-style-type: none"> ● 業主和租客雙方不能提早終止租約，但租客獲派公屋須半年前提出中止租約。
		生約	<ul style="list-style-type: none"> ● 雙方同意中止租約：可提早中止租約，雙方可向相關部門作申請和核實（差估署或租務審裁處） ● 單方面中止租約：若業主因為重建/自住/買賣可以單方面申請中止租約，但必須於半年前通知租客。其他原因就須由審裁處裁定是否合理
		<ul style="list-style-type: none"> ● 刑責：若雙方拒絕簽訂租約和打釐印，就列為刑事罪行 ● 刑責：若業主或租客無理單方面解除租約，就列為刑事罪行 	
		加租通知期	半年
		續租條件	業主租客要於 租約屆滿前半年 開始討論續租，如租客能負擔租金，業主就必須續租（即租客有優先續租期）。 租客優先續租期為5年 ，第1年為死約，第2至5年為生約，5年後業主可訂立新租約。
租金	適用範圍： 甲類住宅（即實用面積為40平方米以下的單位）	加租幅度	<ul style="list-style-type: none"> ● 每年按上季度甲類消費物價指數作調整，上限為10% ● 5年後，可由業主重新訂立租金水平