

## 土瓜灣房屋關注組就「租務管制」的意見書

近年，土瓜灣變天。受著重建及興建沙中線等消息影響，區內租金顯著上升。迫遷、單位失修等問題更屢見不鮮。土瓜灣區的租客在這樣的環境下苦不堪言。其中原因之一，正是因為業主租客之間的權力失衡，令租客權利無法得到保障。

香港租金持續上升，根據差餉物業估價署資料顯示，三月的租金指數達一百八十九點八，較二月一百八十七點七，按月上升百分之一點一二，亦較去年同期，按年增長近百分之六點三九，再刷新高紀錄。其中，以小型單位升幅最高：面積四百三十一方呎以下 A 型單位租金按年已升百分之七點七九。

租金上升，首當其衝的必然是基層市民。全港關注劏房平台早前進行研究，研究發現，劏房戶的平均租金佔家庭平均入息 36.3%，較去年上升近 3%，反映劏房戶租金已成為他們沉重的負擔。他們只能透過壓縮其他生活開支，以應對租金上升壓力。

現時租金的升幅已達不合理水平。而其中一個造就此情況的原因，就是沒有合理的租務管制。業主和租客的議價能力本來就極不對等。業主作為物業的擁有人，必然是在租務過程中擁有更多資本。若沒有租務管制平衡兩者的議價能力，租客只會在過程中淪為被剝削的一群。事實上，現時租客面對不斷加租、濫收水電、單位失修等情況，租客基本上沒有與業主議價的資本。

政府在 1998 年建議取消租金管制及 2004 年建議取消租住租住權保障的原因包括，當時：「住宅租金穩步下調，故市值租金與受管制租金的差距已經收窄。因此，解除租金管制不會令有關租客有太大的負面影響。」及「租客現時的議價能力比過往已大幅提升」。然而，這些原因現在亦不再成立。

在此，我們希望當局就租例立即全面檢討、公眾諮詢和修訂《業主租客（綜合）條例》有關的數個要點：

- 1) 書面租約打釐印：無論租約長短，必須嚴格執行簽署書面租約和打釐印或其他公證方法，確立租約合法性，以保障業主和租客雙方的權益；
- 2) 設置固定租期：每份租約須設置有不少於 1 年死約的固定租期，期間不得加租或要求遷離；
- 3) 設置租戶的優先續租權；
- 4) 延長租約通知期：在死約期後，租約通知期由一個月延長至最少三個月，並且要嚴格執行書面通知的步驟；
- 5) 成立高度透明化的租務仲裁機制，簡化仲裁程序，提供租戶追討渠道，訂定合理租金水平和處理租務糾紛；
- 6) 限制租金升幅；
- 7) 禁止濫收水電：規定租金和雜費分開清楚列明於租單上，並禁止業主收取高於水電煤費用的實際開支

值得注意的是，提出這些租務條例上的修訂，其實是保障業主和租戶雙方的應有權益。租務條例也只是限制無良的業主和地產中介。在檢討現行租務條例之外，政府亦應該提供以下支援租戶及

打擊無良業主的措施：

- 1) 研究引入的累進房產稅與及空置稅，非自住房業的稅率須較自住房業為高，避免物業利用作為投機工具，減低私樓單位的空置問題
- 2) 在現時租金高企而且輪候時間極長的情況下，政府應該推出恆常津助措施舒緩基層租戶的住屋開支壓力。例如關愛基金 N 無人士津貼應該考慮恆常化，或推出彌補輪候公屋超過三年的額外租金津貼方案。

檢討現行租務條例刻不容緩，政府應承擔保障基層租戶的權益，平衡租務關係。

土瓜灣房屋關注組

黃志崇

二零一八年五月二十三日