

深水埗 N 無人士房屋關注組

就租務管制的意見書

深水埗 N 無人士房屋關注組由一班居住在深水埗區劏房的低收入人士組成，關心基層住屋問題。現時香港社會的房屋租住事務存在**租金貴、升得快、無節制、無標準、濫收費**等問題。

1. 租金貴，升得快

對租住私人樓房基層市民來說，收入的大部分都要用來交租。市民惟有愈租愈細，對於樓價和租金年年高升，由於和業主/地產經紀沒有商量的餘地，住客只能被迫接受，非常無奈。不少劏房住戶每年加租幾百蚊，看起來好似可以接受，但係有關注組成員 2015 年初開始租 100 尺的單位，租金由\$2800 到現在\$3600，三年來加了將近 29%，就是說每年平均加幅差不多 10%，這個數字就不小了，3 年的租金加了遠遠超過了通脹和薪金的加幅。我們基層市民默默承受著巨大的住房壓力，如果租金再往上推而不加管制，那麼我們基層生活品質只能不斷下降。

2. 濫收費

現在地產經紀的經營手法不統一，經地產租屋基本上要預先交 1 個月上期，2 個月的租金押金(有的是一個月的租金押金)，水電押金(約 1000 元)，再加半個月租金的佣金，才能拿到鎖匙。這樣算起來起碼要拿出一、兩萬才能重新找個地方居住，這也是為什麼有些租客寧願捱貴租而不考慮搬遷的原因之一。租屋第一筆費用咁貴令我們基層租客處於非常被動的位置，有需要都唔敢換單位。

有街坊的地產經紀說每年加租後都要重新簽訂租賃合約，因此每次要收取 300 元的手續費。但是問過朋友才發現這個費用不是硬性規定，其它地產是不需要交納的。還有水電費的收取也是不一，有的地產收 1.50 元/度電，有的收 1.60 元/度電，有的業主就按電費單收取電費。水費的話，有的地產收 15 元/度水，有的收 16 元/度水。經不同中介有不同的收費標準，這就說明行業間會濫收費，造成不公平的現象。政府應該統一劃分一個明確的收費標準，避免中介人隨意濫收費用。

有鑑於此,我們強烈要求政府儘快實施租務管制，包括:

1. **限制加租幅度**，年度最高加幅應該跟隨當時的通脹水準，令到基層市民可以負擔得起。
2. 政府**統一收費標準**,規定可以收取何種費用以及費用的多少,避免中介人隨意訂立名目,濫收費用。
3. **保障租客租住權**，新租約年期最少為期 2 年，因為搬遷需要時間及成本。另外，業主必須續約最少 2 年，其間不能加租，加租及續約通知期為租約屆滿前 2 個月。租客在約滿後,若沒有違反租金管制條例,需獲優先續租權。

穩定而可負擔的居所可以令到市民安居樂業，政府有責任盡快落實租務管制。

2018 年 6 月 29 日