

2021年2月25日會議
討論文件

立法會房屋事務委員會
過渡性房屋及劏房事宜小組委員會

「劏房」租務管制研究工作小組的工作進展

目的

本文件旨在向委員簡報有關「劏房」租務管制（租管）研究工作的最新進展。

背景

2. 政府於2020年12月公布的《長遠房屋策略2020年周年進度報告》中指出，根據2016年中期人口統計的結果、過去分間樓宇單位（俗稱「劏房」）主題調查的趨勢數據，以及相關建築物的建造和拆卸資料，估計現時居於「劏房」的住戶為99 400戶。「劏房」住戶一般為低收入人士或家庭，須要承擔沉重的租金，而且不少「劏房」的居住環境亦有欠理想。

3. 我們明白要長遠解決房屋的問題，持續增加土地和房屋供應為根本之道。一方面，政府會繼續與社會各界緊密合作，致力增加土地供應及加快興建公營房屋，切實回應低收入家庭的住屋需求。另一方面，政府亦會繼續關注「劏房」租客目前的情況。社會上有意見認為政府應就「劏房」實施租管，以更好地保障「劏房」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，運輸及房屋局於2020年4月16日成立了「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/或可考慮的替代方案提供意見。

4. 運輸及房屋局曾於2020年6月1日¹向立法會房屋事務委員會匯報工作小組的主要職權範圍、工作計劃及首兩次會議的討論事項，並簡報工作小組擬定的三個研究方向，即從社會、經濟及法律方面探討對香港「劏房」實行租管的相關課題及進行調查。工作

¹ 立法會 CB(1)678/19-20(03)號文件

小組的主要職權範圍如下：

- (a) 審視本港「劏房」的現況；
- (b) 促進對「劏房」租管及相關事宜的認識；
- (c) 檢討與「劏房」租管有關的措施，並考慮本地及香港以外地方的經驗以檢討及評估該等措施；
- (d) 研究對「劏房」租管的可行性和可行方案，並探討相關事宜；
- (e) 邀請市民參與，在可掌握資料的情況下討論「劏房」租管相關事宜；及
- (f) 聽取不同持份者的意見。

工作進度

5. 工作小組自去年4月成立以來，已召開六次會議。工作小組邀請了相關政府部門代表出席會議，向工作小組簡介其與「劏房」有關的工作。例如，水務署向委員介紹該署為「劏房」安裝獨立水錶的政策及遇到的挑戰，以及該署如何處理有關濫收水費的投訴；屋宇署亦向委員介紹其處理「劏房」違規工程的程序及在執法行動中遇到的困難；屋宇署及消防處則向委員簡介有關樓宇結構及消防安全的規例，以及相關執法工作。此外，工作小組亦邀請了兩家電力公司的代表向委員介紹其支援「劏房」安裝獨立電錶的措施，當中電力公司表示重鋪電線往往遇到很多挑戰，例如缺乏公共地方、技術上的限制及遭到法團或管理處反對等。此外，工作小組亦曾邀請國際組織與工作小組分享外國就基層住屋實施租管的方案和經驗。工作小組首五次會議的摘要已上載至以下網頁供公眾參考²(https://www.thb.gov.hk/tc/contact/housing/matter_tc.htm)，並載列於附件一。

6. 另一方面，雖然過去數月受到2019冠狀病毒病疫情影響，但工作小組一直馬不停蹄，採用各種途徑，深入了解「劏房」的實況。2020年6月至11月，工作小組實地探訪了多區包括觀塘、葵涌、荃灣、佐敦、屯門、深水埗、長沙灣、旺角和太子的「劏房」租客，與不同類型「劏房」的租客交流，了解他們所面對的困難。2020年8月，工作小組與30多個關注「劏房」的團體進行了多場網上交流會，收集他們對相關議題的意見。2020年10月3日及11月1日，工作小組亦先後舉辦了網上和實體公眾論壇，有合共約120名人士參

² 於2021年1月25日舉行的第六次工作小組會議的摘要有待上載。

與，包括「劏房」業主和租客、關注團體成員、立法會議員和區議員等。兩場公眾論壇均在運輸及房屋局的Facebook專頁「運房點線面」現場直播。工作小組與關注團體舉行的網上交流會和兩個公眾論壇中所收集到的意見撮要亦已上載至上述網頁³供公眾參考，並分別載於附件二和附件三。總體而言，收集到的意見普遍認為政府應就「劏房」實施租管，當中不少認為租管涵蓋範圍應較廣泛；政府應制訂並規定業主與租客簽訂標準租約，當中須列明合理的搬遷通知期、確保租客享有續租權及訂明「劏房」的維修責任；政府應限制租金加幅，加強監管濫收水電費的問題，以及建立「劏房」租務資訊平台，讓公眾更能掌握市場資訊。此外，不少人士關注「劏房」的居住環境及結構安全。

7. 與此同時，工作小組就上文第4段所述的三個研究方向於2020年7月設立的三個專題小組委員會，就對「劏房」實施租管所涉及的社會、經濟和法律課題進行深入討論。三個專題小組委員會迄今已召開十四次會議，並各自委聘了獨立人士或機構進行相關範疇的專題研究，分別為委託「政策二十一」進行「劏房」實況及「劏房」租客社經特徵調查，及從社會方面就「劏房」租管進行研究；香港中文大學經濟學系莊太量教授負責從經濟角度研究「劏房」租管的課題；以及香港大學法律學院團隊（Malcolm Merry教授、陳維灝先生及畢彤教授）研究法律方面的問題。其中，法律和經濟方面的專題研究已大致完成。有關研究深入剖析香港以往實施租管的背景和措施，比較英、美、澳、歐洲等地區實施租管的經驗，指出現時在香港對「劏房」實施租管須考慮及注意的問題，分析不同方案的可行性和可能帶來的後果，並提出一些建議給工作小組考慮。社會方面的研究和相關的調查的進度則因疫情稍微受到影響，預計將於本月內完成。

工作小組的觀察

8. 經過多月來的工作，工作小組對本港「劏房」租客的現況及所面對的問題加深了認識，亦更了解不同持份者及公眾人士對在香港實施「劏房」租管的意見。工作小組同意在研究應否在香港就「劏房」實施租管及在考慮可行方案時，須注意以下幾項重要原則：

- (a) 獲工作小組委託進行法律研究的香港大學法律學院團

³ https://www.thb.gov.hk/tc/contact/housing/matter_tc.htm

隊指出，縱使以往香港曾實施較為嚴厲的租管，但1991年6月8日起《香港人權法案條例》(第383章)在香港實施。1997年7月1日起《基本法》亦明確保護私有財產權。在業主取得物業後施加任何新租管措施有可能被視為侵害或削弱業主的私有財產權而被法庭裁定違反《基本法》，除非該等措施在保障「劏房」租客權益的同時，不會不合比例地侵害業主的私有財產權。

- (b) 雖然不少「劏房」的居住環境有欠理想，但在當前公營和過渡性房屋供應仍未能完全滿足低收入家庭的住屋需求的情況下，「劏房」確實為部份低收入人士和家庭提供基本的居所。工作小組研究的是應否在香港就「劏房」實施租管，目的並非取締「劏房」。當然，「劏房」仍應繼續受現有關於樓宇及消防安全和衛生等法例的規管。
- (c) 正如2014年《長遠房屋策略》報告指出，實施租管可能造成不符原意的後果，有些更未必有利於原擬保障的租客。例如，以人為方法將租金壓低至遠低於市值租金的水平，除了如上文所述很有可能受到法律挑戰外，亦會減低業主出租單位的誘因和意欲，可能導致「劏房」供應大幅減少，導致租金飆升，及將最基層的租客推向更惡劣的居住環境。

此外，值得特別留意的是，「劏房」業主很有可能會在正式實施租管前「先發制人」，即時加租或趕走租客，而法律上似乎並沒有工具可阻止該等行為，例如在法例生效前實施臨時凍租。即使能解決法律問題，但實際上由於不少「劏房」租約均為口頭租約，租金亦包含多項雜費，租金難以釐清，業主亦可在短時間內解除租約，令實施臨時凍租並不可行。

- (d) 現時，香港「劏房」分租情況普遍。物業業主可透過其實質操控的「二房東」分租「劏房」，然後通過解除主租契而取消分租契下的所有權益，為實行租管特別是「續租權」帶來困難。
- (e) 如政府對「劏房」實施租管，應考慮採取法律上較為穩妥、行政上相對簡易、可在短時間內執行而同時可為「劏房」租客帶來實質保障的措施。此外，政府現

時正致力增加公營和過渡性房屋的供應，包括務求可以達致在三年內（2020至2023年）提供15 000個過渡性房屋單位的目標，「劏房」的問題在未來應逐漸得到紓緩。因此，可考慮為任何租管措施設置日落條款。

9. 整體而言，經過多月來的討論，及參考了三個專題研究的初稿，工作小組原則上認為政府應就「劏房」租務實行適當規管，以保障居於「劏房」的基層租客，但同時亦應小心平衡業主和租客的權益。綜合以往的討論，工作小組對就「劏房」租賃訂立一份標準租約，當中列出業主和租客的權利和義務，訂明租期、租金、終止租賃通知期、水電費和雜費安排等，意見較為一致和清晰。至於「續租權」方面，是否為「劏房」租客提供一定程度的租住權保證、是否應就續租時的租金加幅實施某些規管及其可行方案等，工作小組仍須進一步討論。此外，工作小組認為部份「劏房」租客或因租務市場資訊不足而容易遭受剝削。工作小組會繼續探討如何增加有關「劏房」租賃的資訊，以協助基層租客了解租客和業主的權利和義務，及爭取較合理的租金水平。

委員的意見

10. 運輸及房屋局聯同工作小組主席梁永祥博士在2021年2月1日出席立法會房屋事務委員會會議，報告工作小組的工作進展及聽取委員對有關「劏房」租管的意見和建議⁴。議員普遍支持政府盡快對「劏房」引入租管，以保障居住在「劏房」的基層租客的利益，並同意政府應在過程中小心平衡「劏房」業主和租客的利益。就此，委員認為有必要就「劏房」租賃實行標準租約，當中應包括禁止業主向租客濫收水電費，及訂明租客在遷出後何時可取回按金等。此外，政府亦應為「劏房」租客提供租住權保證，同時應提供彈性容許「劏房」租客在有需要時可終止租賃，並規管租約之間的租金加幅。有委員亦要求政府在制定「劏房」租管措施時，須考慮「劏房」分租情況普遍，令措施能有效地為「劏房」租客提供政策原擬提供的保障。

11. 至於規管範圍方面，有委員認為居住於工廠大廈內的「劏房」的租客，可能比居住於一般住宅大廈內的「劏房」的租客更為弱勢，因此建議將工廠大廈的「劏房」納入租管範圍，令有關「劏房」的租客亦能獲得所需的保障。另外，有委員認為籠屋應受規管，

⁴ 立法會 CB(1)504/20-21(06)號文件

亦有委員建議將應課差餉租值高於某一個水平的「劏房」剔除於規管範圍以外。

12. 部份委員詢問政府今次會否一併處理「劏房」的安全和衛生問題，以改善「劏房」租客的生活質素，亦有委員建議政府成立跨部門小組處理「劏房」的滲水問題。就此，政府表示今次研究集中在「劏房」業主和租客的租務安排，至於「劏房」的消防和樓宇安全以及衛生等問題，相關政府部門會繼續根據現行法例採取適合的執法行動。

13. 委員促請政府在工作小組未完成研究前，應展開相關的法例草擬工作，以在今個立法年度內盡早將條例草案提交給立法會審議。在執行新法例方面，有委員建議政府應增加土地審裁處和差餉物業估價署的資源。至於為「劏房」租客提供更多租務市場資訊的建議，有委員認為民政事務總署擁有強大的地區網絡，可負責構建和營運有關資訊平台。

下一步工作

14. 「劏房」租管議題非常複雜，亦極具爭議性，需要仔細研究，以及考慮實際操作的問題和可能帶來不符原意的後果，包括「劏房」業主很有可能會在正式實施租管前「先發制人」，即時加租或趕走租客。

15. 工作小組的最初目標是在2021年上半年完成研究。工作小組現正全速工作，務求提前在2021年3月底前完成研究，並提交報告給政府。當政府收到報告後，會積極考慮報告的建議和委員的意見，以期在今個立法年度內盡快將條例草案提交給立法會審議。

徵詢意見

16. 請委員就本文件內容提出意見。

運輸及房屋局
2021年2月

「劏房」租務管制研究工作小組

第一次會議摘要

1. 「劏房」租務管制研究工作小組(工作小組)於 2020 年 4 月 29 日在政府總部舉行第一次會議。
2. 工作小組確立以下工作小組的職權範圍：
 - (甲) 檢討政府於 2013 年《長遠房屋策略》的工作下就「劏房」曾進行的研究；
 - (乙)
 - (i) 審視本港「劏房」的現況；
 - (ii) 促進對「劏房」租務管制及相關事宜的認識；
 - (iii) 檢討與「劏房」租務管制有關的措施，並考慮本地及香港以外地方的經驗以檢討及評估該等措施；
 - (iv) 研究對「劏房」租務管制的可行性和可行方案，並探討相關事宜；
 - (v) 邀請市民參與，在可掌握資料的情況下討論「劏房」租務管制相關事宜；及
 - (vi) 聽取不同持份者的意見；及
 - (丙) 向政府報告及就本港「劏房」的現況提供意見，包括應否進行租務管制和/或可考慮的其他替代方案。
3. 工作小組討論並草擬了工作計劃。工作小組計劃召開共至少十一次會議，工作計劃大致可分為三個階段，首階段工作小組會透過實地探訪及約見不同關注團體以深入了解「劏房」的實際情況；第二階段將舉辦公眾論壇以聽取意見，如情況許可下，亦可能會到香港以外地方訪問和考察；第三階段則會分析、綜合和總結「劏房」租務管制的可行性及可行方案，並撰寫最後報告提交政府。
4. 會上工作小組同意委聘研究顧問以協助其工作，並已初步擬定三項研究項目，對以下租務管制的相關範疇進行研究：
 - (甲) 事實、情況及社會方面；
 - (乙) 經濟方面；及
 - (丙) 法律方面。

「劏房」租務管制研究工作小組

第二次會議摘要

1. 「劏房」租務管制研究工作小組(工作小組)於2020年5月28日舉行第二次會議。
2. 工作小組已經委聘行政顧問，負責支援和協助秘書處處理工作小組的行政工作，同時負責工作小組的項目管理。
3. 工作小組審視政府以往就「劏房」進行的研究及調查，即《長遠房屋策略》下於2013年就「劏房」曾進行的研究、2015年及2016年統計處就「劏房」的住屋狀況曾進行的主題性統計調查，及2016年中期人口統計下有關居於「劏房」人士的主題性報告。
4. 工作小組特別關注以下範疇，並認為擬議的研究調查應涵蓋相關題目：
 - (甲) 「劏房」住戶背景及是否綜援戶；
 - (乙) 「劏房」租金佔住戶家庭總收入的百分比；
 - (丙) 「劏房」住戶的租約及有否打釐印；
 - (丁) 「劏房」水電及其他費用收取的情況和住戶面對濫收費問題；
 - (戊) 「劏房」住戶的流動性；
 - (己) 工業大廈「劏房」的現況和居住環境；
 - (庚) 「劏房」的發展/生產過程。
5. 在時間和資源許可下，工作小組希望可以盡量擴闊調查範圍，以包括不同類型的不適切住房，之後可另作討論針對哪種類型的「劏房」。工作小組明白研究工廈「劏房」相當困難，希望調查機構能處理研究工廈「劏房」的問題並提供有效取樣方法。
6. 工作小組6月將實地考察及探訪不同地區的「劏房」住戶，7月將安排約見關注團體，聽取不同持份者的意見。

「劏房」租務管制研究工作小組

第三次會議摘要

1. 「劏房」租務管制研究工作小組（工作小組）於 2020 年 7 月 13 日舉行第三次會議。
2. 消防署和屋宇署代表向委員簡介劏房相關事宜，包括消防安全標準及保障住客安全的應對措施，以及有關分間樓宇單位違規建築的執法工作。
3. 水務署代表向委員介紹為劏房安裝獨立水錶的政策、措施及挑戰。水務署推出了智能水錶安裝計劃，好處是毋須尋找公共地方安裝及減少改動內部供水系統的需要，但由於各種原因，暫時未有成功個案為劏房戶安裝獨立智能水錶。
4. 中華電力有限公司代表向委員介紹中電支援劏房獨立電錶安裝及設備改善的措施，以期減輕劏房租戶的電費負擔。中電在重鋪電線工程時亦面對挑戰，包括技術上的限制及遇到法團或管理處的反對。
5. 差餉物業估價署代表向委員簡介香港的差餉制度，尤其與劏房相關的事宜。
6. 行政顧問匯報工作小組於 6 月份就劏房進行的實地探訪及概述觀察所得。工作小組於 6 月走訪了 5 個地區的劏房戶，並面對面與居住於不同類型劏房的租戶家庭交流。
7. 綜合實地探訪劏房戶，工作小組發現的問題分為 3 類：(1)在法律層面上，租戶面對租約、租客權益及續租問題；(2)在生活環境層面上，租戶面對鼠患、衛生、空間細小及安全問題；(3)在經濟層面上，租戶面對租金水平、租金加幅、水電收費及其他費用問題(例如中介費、按金)。工作小組將於 7 月繼續探訪其他地區及不同類型劏房，並會約見關注團體，聽取不同持份者的意見。

8. 工作小組成立了三個專題小組委員會，分別為居住質素專題小組委員會、經濟專題小組委員會及法律專題小組委員會，透過委聘的研究機構，深入探討個別相關劏房租務管制的議題，並可提升討論的效率，從而加快工作小組的整體進度。
9. 鑑於疫情的發展，工作小組決定取消到海外考察劏房。

「劏房」租務管制研究工作小組

第四次會議摘要

1. 「劏房」租務管制研究工作小組（工作小組）於 2020 年 9 月 4 日舉行第四次會議。
2. 行政顧問公司匯報工作小組於 8 月份與 37 個關注團體舉行了 14 場網上交流會，深入了解團體所關注的分間單位(俗稱「劏房」)租務管制議題。
3. 屋宇署代表向委員介紹署方根據《建築物條例》處理分間單位常見違規工程的程序，包括巡查、清拆令的通知、檢控、封閉令的執行及聯繫相關部門對受影響住戶提供協助等。屋宇署代表亦分享在執法行動中所遇到的困難。
4. 水務署代表向委員介紹署方在接獲有關濫收水費投訴的調查程序，表示由於署方的法定權力及調查搜證能力有限，因此在檢控方面有一定難度。水務署代表表示會考慮修訂規例，希望能提升檢控濫收水費的成功機會，以收阻嚇作用。
5. 香港電燈有限公司代表向委員介紹公司三個在「智惜用電關懷基金」下為劏房租戶而設的資助項目的執行細節及成效，分別是「劏房重鋪線路資助計劃」、「劏房租戶電費津貼計劃」及「節能家電資助計劃」。港燈代表指，其中「劏房重鋪線路資助計劃」工程會免費提供獨立電錶予所有劏房戶，但有關計劃面對不少挑戰，包括重鋪電線涉及公共地方、業主立案法團的擔憂及業主是否願意透露其身份等，因此，此計劃的參與人數比預期少。
6. 行政顧問公司匯報三個專題研究的進度。工作小組已分別委聘三個獨立研究機構，包括政策 21 為事實、情況及社會方面的研究機構；中文大學經濟學系莊太量教授為經濟方面進行研究；及香港大學法律學院團隊（Malcolm Merry 教授、陳維灝先生及畢彤教授）負責法律方面的研究。各個研究已如期開展，其中政策 21 提交的劏房調查抽樣方法及問卷內容，經詳細討論後，已獲居住質素專題小組委員會（居住質素小組）大致同意，是次研究

對劏房的涵蓋範圍比以往闊，將包括天台屋、太空倉、床位、板間房等。疫情對問卷調查的進度或有所影響，居住質素小組將密切跟進調查的進度。

7. 秘書處匯報籌備公眾論壇的進度及因應疫情的特別安排；並通知委員即將安排工作小組到深水埗區探訪少數族裔劏房戶及未來實地探訪工業大廈劏房戶家庭的安排。

「劏房」租務管制研究工作小組

第五次會議摘要

1. 「劏房」租務管制研究工作小組（工作小組）於2020年11月17日舉行第五次會議。
2. 香港仁人家園代表介紹和分享多個國家(包括比利時、波蘭、印度、智利、菲律賓、美國及南非)不同的租務管制方案以及相關原則，供工作小組參考。仁人家園代表強調每個解決方案都因應當地情況而各具挑戰，並反映各地有不同的成功租管模式，分享的案例並不完全適用於香港的劏房。
3. 工作小組分別於10月3日（星期六）及11月1日（星期日）舉行兩次公眾論壇，聆聽公眾就「劏房」租務管制關心的議題及意見。行政顧問就此作出匯報。經過兩次論壇後，工作小組充分了解到公眾關心的議題，並對公眾的關注點已有掌握。
4. 行政顧問匯報三個專題研究的進度。事實、情況及社會專題研究方面，「政策二十一」於9月25日及10月22日分別提交了試點研究報告及中期報告，預期於12月提交初步報告，及計劃於2021年1月下旬提交最終報告的草稿。經濟研究方面，中文大學經濟學系莊太量教授已於10月5日提交了中期報告，及預期於11月下旬提交最終報告的草稿。法律研究方面，香港大學法律學院團隊已於10月16日提交了中期報告，及計劃於2020年12月提交最終報告的草稿。
5. 經濟方面的研究有不少內容從學術角度分析，比較了不同地區的租務管制經驗，以及考慮香港的特殊背景和特色，提供一些客觀的建議供工作小組考慮。法律方面的研究非常詳盡，除了比較英、美、澳、歐洲等不同地區的經驗，亦回顧了香港歷史上不同時代的租務管制措施，研究亦列出了短、中、長期的建議措施。事實、情況及社會方面的研究現時在問卷調查和訪問階段，進展尚算順利，同時研究亦面對一些挑戰，例如疫情下能否入屋進行訪問等。商業大廈及工業大廈的調查亦會進一步開展。

6. 工作小組會就研究報告的內容及建議作詳細討論和分析，並儘快完成報告，提交建議給政府考慮。
7. 秘書處匯報有關區議會就租務管制議題所通過的動議及工作小組從不同渠道收到市民及非政府組織對租務管制的意見，供委員參考。

「劏房」租務管制研究工作小組

工作小組與關注團體交流會

會面摘要

1. 「劏房」租務管制研究工作小組（工作小組）在8月份內與37個關注團體（團體）舉行了14場交流會。由於疫情關係和考慮到社交距離，交流會以網上形式進行。
2. 工作小組透過與團體深入交流，掌握本港劏房的現況，並收集相關議題的意見，概述如下：
 - i) **劏房租務管制範圍**：團體指香港劏房數目及種類眾多，租戶面對不平等的租約條款甚至沒有租約、維修權責不清、濫收水電費用以及無理逼遷等問題。團體希望劏房租務管制範圍的住屋類別涵蓋範圍宜鬆不宜緊，並建議政府參考如關愛基金做法，採納較寬鬆的定義，將有關劏房的管制涵蓋所有分租單位，包括套房、床位、板間房等劏房類型，同時涵蓋臨時構築物（木屋、寮屋、天台屋）和非住宅大廈（工廈、商廈），令居住在天台屋和工廈等的基層人士都受到保障。
 - ii) **標準租約**：團體指現時的租約條文並不清晰，不少業主拒絕與租戶簽訂租約令租戶欠缺保障。團體建議政府立法制訂公平的標準租約，包括訂立不少於三個月的搬遷通知期、租戶的優先續租權、豁免劏房租戶的釐印費等，透過清晰的條文平衡租戶和業主的利益。
 - iii) **租金管制**：團體指由於沒有租務管制，租戶的議價能力相對較低，因此不能保障居住權。同時，劏房租金水平過去多年大幅增加，工資加幅卻追不上，因此劏房租務管制有必要實施，以規限加租的時間及幅度。同時，團體亦建議政府制訂起始租金的上限，避免租管推出時租金大幅度攀升。也有團體建議實行可加可減租金管制。
 - iv) **濫收水電費**：團體指租戶普遍面對被業主或中介濫收水電費，由於租戶怕被追遷，不敢挺身舉報業主濫收水電費。團體建議政府除為租戶提供水電補貼外，規定業主必須為每一個分租單位裝有正式的獨立水、電錶，並讓租戶直接向水務署和電力公司付費。此外，政府亦應加強執法，杜絕相關問題。

- v) **維修權責**：團體指由於租約沒有列明維修的權責，現行對於維修或保養物業責任的法律條文不清，令不少租戶即使付出租金後仍要面對單位結構安全的問題。團體認為政府應考慮訂明劏房的維修責任，及要求業主只可出租安全的單位。
- vi) **公共衛生**：團體表示租戶普遍面對室內外的環境衛生問題，希望政府能切實解決。
- vii) **劏房結構及安全**：團體指現時不少劏房戶及所在大廈出現漏水、滲水、甩灰甚至石屎剝落等情況，建議政府關注建築物老化及劏房結構安全的問題。
- viii) **清拆及安置**：團體指有業主在收到清拆令後，收回單位時採取不合法的滋擾手段逼遷。團體期望政府加強規管，要求業主在收樓的過程嚴格跟從法例的要求及程序，並盡早通知租戶。與此同時，團體建議政府另外制訂法例及政策保障租客的權益及安置受影響租戶。
- ix) **監管制度**：團體指現行的機制不足以有效解決租務糾紛和保障租戶權益，因此建議政府成立獨立的仲裁機制，專責處理劏房租務糾紛及平衡雙方權益。同時，讓相關機構／平台定期發布劏房租務及有關的資訊，讓大眾掌握實況及市場訊息。
- x) **其他議題**：團體希望工作小組了解居住於劏房的少數族裔的特殊需要，亦希望工作小組在公布報告前能夠再與團體及劏房戶交流意見。團體亦建議政府向業主提供低利息貸款或資助，以支援業主改善劏房的居住環境，或透過非政府機構，將單位提升至過渡性社會房屋的水平。

「劏房」租務管制研究工作小組

公眾論壇報告摘要

1. 「劏房」租務管制研究工作小組（工作小組）在 2020 年 10 月 3 日和 11 月 1 日分別舉行了網上及實體公眾論壇。
2. 由於疫情關係，10 月 3 日的公眾論壇以網上直播的形式舉行。在近 3 小時的論壇上，工作小組透過電話熱線一共接聽了 24 個來電。
3. 11 月 1 日的公眾論壇在旺角社區會堂以實體形式舉行，共 135 名人士登記參加，鑑於疫情所限只可確認 110 位登記人士出席論壇。論壇當日，實際出席人數為 92 人，工作小組於現場收到共 65 份提問咭，當中抽出 42 份，由參與者於現場親自發表，其餘未能抽中於現場讀出的提問咭所載的意見已收集及整合供工作小組參考。另外，工作小組當日一共收到 13 個關注團體提交共 6 封請願信（包括聯署）。
4. 兩場公眾論壇均在運輸及房屋局 Facebook 專頁「運房點線面」於舉辦當日同步現場直播，直播期間於 Facebook 分別收到 133 及 67 個留言。網上及實體公眾論壇點擊觀看次數至今分別超過 2700 次及 2400 次（截至 2020 年 11 月 16 日）。
5. 公眾亦可透過熱線，以 WhatsApp / 微信 / 手機短訊 / 電郵等方式向工作小組發表意見，至今以收到共 19 個留言訊息。
6. 就兩場公眾論壇收集到相關議題的意見，概述如下：
 - i) **劏房租務管制範圍**：有意見指劏房租務管制的保障範圍應該包括所有不適切居所，例如天台屋、板間房和工廈劏房等。
 - ii) **標準租約**：有意見指政府應制訂標準租約，規定業主和租客簽訂標準租約並打釐印，並在租約上訂明業主的維修責任、列明水電收費準則和合理的搬遷通知期、以及確保租戶享有優先續租權。

- iii) **租金管制**：有意見指由於業主與租戶關係不對等，租戶的議價能力低，政府應限制起始租金及加租幅度，落實劏房租金津貼，並且建立一個透明的租務資訊平台。
- iv) **濫收水電費**：有意見指濫收水電費問題嚴重，應加強監管。
- v) **維修權責**：有意見指業主須承擔單位的維修責任，以及移除單位的違規僭建物。
- vi) **公共衛生**：有意見指劏房居住環境惡劣，沒有獨立廚廁，隔音差，經常出現鼠患和滲水等衛生問題，影響租戶的身心健康。
- vii) **劏房結構及安全**：有意見指政府應安排專業人士為單位檢驗，確保租戶的居住質素及安全，減低漏電及火災的風險。
- viii) **清拆及安置**：有意見指因大廈重建或被收購需要搬遷的租戶應得到補償及安置。
- ix) **監管制度**：有意見指政府建議成立一個法定委員會或透明度高的監管機構，負責規管租務市場的租金水平及處理違規狀況，同時應設立空置稅和增加印花稅抵消租管對市場的影響。
- x) **其他議題**：有意見指工作小組缺乏租戶代表有欠公平，認為有潛在利益衝突的委員應在工作小組投票期間避席。有意見指有不少租戶由於居住在工廈劏房，不能夠提供住址證明，以致未能得到社會援助。有參與者邀請工作小組到各區區議會與議員交流以及加開公眾論壇。另外，有意見指工作小組應同時考慮業主的利益。