

就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

民主思路意見書

過渡性房屋

根據運房局 2021 年 2 月 5 日的最新數據，現時已落成的過渡性房屋單位數目為 1,174 個，受惠家庭和人數分別為 1,404 個和 3,998 人，相對於香港現時 25.34 萬宗公屋申請，可說是杯水車薪。民主思路認同過渡性房屋的理念和運作模式，以解決低收入家庭迫切的住屋需要，令這些家庭可以有安身居所之餘，同時亦能接受專業的社工輔導，協助他們就業和謀生，或當義工融入社會。

1. 租約條款需彈性處理

民主思路正協助多個低收入家庭申請過渡性房屋，在過程中發現，現時新申請服務至少需時半年，亦有部分過渡性房屋仍有空置單位，由於服務機構與業主尚未達成新的租務協議，有些租約將於 2021 年年中或 2022 年到期，這些未可預見的情況，先令申請者卻步，亦令服務機構不敢審批新的申請，導致資源浪費。民主思路建議政府應先檢討服務機構的績效，當中是否有空間進一步改善審批過渡性房屋的流程。另一方面，政府可建議服務機構與業主達成長年期的租約，如至少五至十年，租金以每三至五年按通脹調整，條款必須輔以優先續租權，才能讓過渡性房屋的供應穩定，社會資源的使用效率得以提高。

2. 提供免差餉地租稅務寬減等優惠予業主

現在正動工興建和已啟動的過渡性房屋項目只有共 12,248 個單位，深入研議的項目只得 550 個單位，明顯有後勁不繼的情況。民主思路有見現在香港經濟下行，租務市場疲弱，是合適的時候吸引更多的業主，在肩負社會責任之餘，亦有穩定的收入，故建議政府可向願意出租空置物業的業主提供誘因，如免除繳付差餉地租，亦可考慮寬減相關的租金利得稅收入，讓更多的業主願意把空置物業轉為過渡性房屋。

3. 善用非牟利機構賓館和酒店

目前，香港有很多非牟利機構和慈善團體設有賓館或酒店，以其利潤來補貼服務支出。在疫情下，這些賓館和酒店大都停業。為了要提升香港土地使用的效率，增加過渡性房屋的供應量，民主思路建議政府可主動向各持有賓館或酒店的非牟利機構聯絡，徵用這些物業，既可以補貼這些非牟利機構，又可以有更多現成的過渡房屋推出市場，是雙贏方案。

劏房租務管制

香港政府現時所公布的劏房統計數據，仍停留在 2016 年人口統計報告，約 21 萬人住在 9 萬多個劏房，民主思路相信五年後的今天，數字只會有增無減。近日有傳媒報導指藍田站的匯景花園有 700 呎單位一劏五房招租，之前亦有發展商在赤柱和壽臣山豪宅作劏房被釘契，明顯道出業主為求把租值最大化，都趨向把住宅分間成小戶出租。行政長官在去年四月成立「劏房租務管制研究工作小組」，並將立法制定劏房租務管制，民主思路認同政府的政策方向，希望政府和立法會在立法和執行上，注意以下的細節安排：

1. 法例管制範圍

租務管制最基本必須包括租金和租住權管制兩方面，有見香港自回歸以來，在 1998 年 12 月尾廢除租金管制，並於 2004 年撤銷租住權管制後，私人出租住宅樓宇便缺乏租務法例的監管，即使有建築物條例限制分間單位數目，由於缺乏人手執行相關法例，令私人出租住宅家庭住戶數目有增無減。民主思路建議劏房租務法例管制的物業範圍，需要涵蓋不同的物業，包括但不限於住宅、工廈、寫字樓、倉庫、村屋、養豬場等。租金在簽訂租約之後，每三年才可以按通脹水平調整租金，並定期檢討。民主思路發現有很多少數族裔人士的租金比同單位的中國籍租戶高出約 25%，故建議法例需訂明，業主不可以因租戶的國籍釐定不同的租金，租戶可以因業主不合理的租金水平提出控告。現有的租戶必須有優先續租權，若在租戶正常使用單位的情況下，只有租客有權單方面取消租約，業主想收回單位不出租，必須要證明是自住或自用。

2. 合約模式和厘印費

民主思路建議政府需要提供標準的中英文版本租約格式，並規定所有劏房業主和租客必須要簽訂法定租約，才可以保障雙方的權利和義務。由於業主賺取租金利潤，理論上應由業主承擔釐印費，若租客於遷入單位後半年內未收到已打釐印的租約，有權入稟控告業主違法。

3. 授權水務署和電力公司執行供水供電法例

香港法例第 102 章《水務設施條例》和第 406 章《電力條例》有授權水務監督和電力供應商為用戶提供合法的食水和電力。民主思路調查發現，劏房業主有濫收水電費的情況，最嚴重的個案可達法定收費的五至六倍，一個一百呎不足的單位每月水電費合共高達港幣 500-700 元，這明顯是業主非法出售食水和電力，而水務署和電力公司缺乏合適的法例去執行罰則，業主利用法例漏洞去賺取暴利。因此，民主思路建議政府應為劏房戶設立法定的水錶和電錶，由水務署和電力公司直接收取水費和電費，使業主不能從中取利。

4. 訂定劏房登記制度，以追收差餉租值

「劏房租務管制研究工作小組」主席梁永祥曾向傳媒透露，會設立《劏房指南》，讓業主可按指南興建劏房。民主思路認為此舉有機會令本身違反建築物條例的劏房，變相合法化，讓更多業主加入劏房業務。民主思路建議政府，可參考時任發展局局長處理新界村屋業主自行申報僭建狀況的成功案例，以訂立劏房登記制度。屋宇署曾於 2012 年 4 月 1 日至 12 月 31 日推行新界豁免管制屋宇僭建物申報計劃，有關業主須委聘一名合資格人士，就已申報的僭建物及其對所屬主體構築物的影響，每五年重新進行一次安全檢驗，並向屋宇署提交安全證明報告。基於這個成功案例，屋宇署同樣可以給予現時劏房業主寬限期，如 6-8 個月，以自行申報劏房，在這寬限期後建成的劏房便屬違法，予以即時取締。差餉物業估價署有權向劏房業主追收過去的差餉租值，業主可以以分期付款的方式繳交差餉。另一方面，租戶亦可以主動向房委會或關愛基金登記為劏房住戶，讓政府有確切的數據，掌握現時有多少不適切的居所，以配對相對數目的過渡性房屋和公營房屋。

5. 單位法定面積、結構及安全

民主思路建議《劏房指南》必須要限制劏房單位的最低面積，不可以少於一百呎，劏房結構必須符合屋宇署、機電工程署、渠務署等標準，即使因樓齡太舊無法安裝灑水系統，亦要如卡拉 OK 處所般，設有基本的消防安全設備如滅火筒，劏房單位的電力設備必須每五年進行安全檢查，以保障基層住戶的生命財產。

6. 訂立法定委員會以釐訂租金可加可減機制

民主思路建議政府應設立「劏房租管法定委員會」，如最低工資委員會般，每兩至三年為租金設定可加可減機制，以通脹的基礎去調整租金，並定期檢討法定標準租約的條款。委員會成員必須要有業主和租戶代表，以平衡雙方的權利和義務。

民主思路

理事會

召集人： 湯家驊
榮譽顧問： 王于漸 施永青 羅守輝
聯席召集人（國際）： 龍家麟
聯席召集人（研究）： 潘學智
理事： 朴完基 江肇恒 陳之望 黃志雄

建議書主筆及發言人： 姚潔凝

關於民主思路

民主思路是一個具使命感和目標為本的智庫，我們期望在一國兩制、港人治港、高度自治的大原則下，爭取民主發展的最大空間。我們相信民主發展需以溫和的態度來進行互信的溝通。為此，民主思路打造和創立一個平台，以：

- 以進取的方式，推動溫和路線，在社會開拓新的政治空間；
- 設定議題，建立有系統的論述；
- 透過研究、對話、互動，與各持份者共同確立特區政治、社會、經濟、文化的新思維。
- 透過舉辦不同的活動和計劃，包括香港政治及行政學苑，培養新一代的政治領袖和公共政策制定者。

查詢： 蔡淑汶（總經理）
地址： 香港灣仔軒尼詩道 19-21 號金鐘商業大廈 3 樓
電話： 2509 3131
傳真： 2509 3130
網址： www.pathofdemocracy.hk