

新民黨  
就過渡性房屋及劏房事宜小組委員會提交意見書

**背景**

1. 多年來，香港的土地和房屋供應不足，劏房問題亦因而急速惡化。公營房屋的最新輪候年期已升至 5.7 年<sup>1</sup>，再創新高，大量排隊等候公屋的市民只能被迫租住劏房。根據最新的政府估算，現時居於劏房的住戶高達 99,400 戶<sup>2</sup>。
2. 政府長期沒有正視劏房問題。劏房租金高昂、濫收水電費等情況普遍，基層市民難以負擔；近年劏房意外亦頻生，其中包括火災、漏電等，引起人命傷亡；而近一年的新冠肺炎疫情，更是暴露了劏房長久以來的衛生問題。
3. 我們必須認清事實，在供求的基本因素沒有重大改變的情況下，劏房情況不會在短時間內改善。故此，新民黨認同發展過渡性房屋，能暫時解決部分人的住屋需要；同時，除租務管制外，應積極探討透過立法對劏房進行規管，務求減輕劏房戶現時面對的各種困難。

**劏房租務管制**

4. 去年 4 月，政府成立「劏房」租務管制研究工作小組（下稱「工作小組」），研究應否就劏房實施租務管制。新民黨一直認為當初訂下的 18 個月研究時間過長，報告應盡快出爐。事實上，租務管制對香港並非新事物。香港過去曾在不同時段實行不同形式的租務管制<sup>3</sup>，包括租金管制及居住權保障。

**爭議**

5. 新民黨察悉，有意見認為香港私人財產受《基本法》保障，故不能對業主就劏房租金、出租對象等作強硬規定，否則屬侵害私人財

<sup>1</sup> 香港房屋委員會，公屋申請數目和平均輪候時間，

<https://www.housingauthority.gov.hk/tc/about-us/publications-and-statistics/prh-applications-average-waiting-time/index.html>

<sup>2</sup> 2020 年 12 月，《長遠房屋策略 2020 年周年進度報告》。

<sup>3</sup> 香港於 1921 年設立《1921 年租務條例》，實施了首項租務管制措施，並在之後亦不斷有租務管制的相關法例和政策。香港法例現存的《業主與租客(綜合)條例》(第 7 章)則於 1973 年制定，旨在綜合以前各項與業主與租客事宜、租賃的保障與終止，以及租金的管制與追收有關的法例。

產。但參考希慎訴城市規劃委員會的案例<sup>4</sup>，終審法院在判詞明確指出，「私有財產權並非絕對」，同時訂出政府在四個原則下，可以限制產權或其他權利<sup>5</sup>。故此，只要措施符合相稱驗證法（Proportionality Test）原則，規管劏房租金等措施並不會違反《基本法》。

6. 以美國加州為例，因近年租金飆升，超出一般市民的負擔能力，當地政府於 2019 年已實施租金管制，限制租金升幅。而英國、澳洲等地在新冠肺炎疫情爆發初期，已推出「禁止驅逐租客令」（eviction ban）。海外例子顯示，引入劏房租管，亦不會影響私人產權的保障。
7. 另外，亦有意見認為，對劏房實行租務管制後，會令部分業主將劏房還原，放棄出租，反而令劏房數目減少。我們認為，香港的房屋供應不足，在短時間內難以逆轉，預計劏房依然需求殷切，即使實施了劏房租務管制，在仍有合理利潤的情況下，劏房供應不會大幅減少。
8. 據報，工作小組計劃提出三項新措施，包括自願性質的「劏房指南」、標準租約及成立資訊平台，希望逐步取締有安全隱患的劏房，改善劏房質素及協助保障劏房租客的權益。
9. 由於「劏房指南」指引屬自願性質，成效存疑。我們認為在發生多宗劏房奪命事故後，政府有必要盡快加強規管，以保障市民的人身安全。
10. 引入標準租約的建議屬方向正確，但我們重申，照顧基層市民是政府的本份，當局過往將照顧劏房戶的責任外判予社企及非政府組織，做法不能接受。近年有別有用心的人士，假借基層工作名義，在社區散播仇恨，情況令人憂慮。近期的「封區」行動，足以反映政府未能掌握舊區內劏房數目的情況，有必要改善。因此，我們認為，劏房地區資訊平台的營運必須交由各區民政事務署直接負責，並由社會福利署為基層劏房戶提供直接支援。

## 建議

---

<sup>4</sup> FACV Nos. 21 & 22 of 2015

<sup>5</sup> 四個原則為：1. 限制的目標必須要合法；2. 限制在合法目標的前提下，必須合理；3. 限制措施必須合乎比例；及 4. 限制必須考量是否符合社會整體利益，即相稱驗證法（Proportionality Test）。

11. 新民黨建議，參考英國的《2004年住宅法》(Housing Act 2004)<sup>6</sup>，設立發牌制度，規管劏房的營辦，並就單位的設施、居住人數及面積訂立標準，以確保住戶的居住環境舒適及安全。
12. 新民黨亦認同規管劏房的租金升幅，以避免無良業主不合理地調高租金。

### 租金津貼

13. 政府計劃本年年中起接受「現金津貼試行計劃」(下稱「計劃」)<sup>7</sup>的申請，新民黨對此表示關注。政府指，計劃下的現金津貼並非「租金津貼」，業主亦無從得知其租戶是否受惠，故不會對其加租。我們對此說法存疑。
14. 無論計劃的名字如何修改，也改變不了其將 80 多億元分三年注入租務市場的事實。計劃的對象既為輪候公屋超過三年的一般申請住戶，居於劏房的比例絕不會低，劏房業主會因而加租是合理的推斷。
15. 新民黨認為，只有配合租務管制，「現金津貼試行計劃」才可避免推高劏房租金。否則，除了原本受惠的租戶無法真正獲資助，劏房整體市場的租金推高，更會令不符合計劃資格的劏房戶白白蒙受加租之苦。

### 過渡房屋

16. 考慮到香港現時有大量人士住在不適切居所，新民黨同意發展過渡性房屋，有助協助部分公屋輪候冊上的人士解決住屋需要及改善居住環境。我們同時關注以下兩個問題。
17. 首先，新民黨關注各項目對當區交通、社區設施及配套等的影響。例如當局計劃在打鼓嶺興建 711 個過渡性房屋單位，但當區的交通配套嚴重不足，令區內居民感到憂慮。
18. 其次，多個地區團體表示，運房局在過程中完全未有尊重地區聲

<sup>6</sup>英國政府在 2004 年通過《2004 年住宅法》(Housing Act 2004)，作出全面規管，引進一個新的房屋類別「大型分租單位 (Houses in Multiple Occupation, HMO)」，清晰界定哪類單位需受租務管制，並推出發牌制度，從而確保大型分租單位的安全、防火、衛生、採光標準符合規格。

<sup>7</sup>政府當局就現金津貼試行計劃提供的文件(電腦投影片介紹資料)，

<https://www.legco.gov.hk/yr20-21/chinese/panels/hg/papers/hg20210114cb1-472-1-c.pdf>

音。政府須改善諮詢工作，在決定每個過渡性房屋項目的地點前，應與地區持份者充份溝通，盡早就過渡性房屋項目完結後的土地用途徵詢區內居民意見。

19. 新民黨促請政府推出任何項目前，與營運的機構商討，確保非政府機構在項目落成及營運期間，推出回饋區內居民的措施，例如優先向區內居民提供社福服務或提供區內就業等，以達到雙贏。

2021 年 2 月