

「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，至今已收到共 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。