**香港社區組織協會**

**基層房屋關注組**

**2015年3月17日 前往 立法會申訴部**

**有關要求規管出租私人住宅的租務事宜　意見書**

**背景**

一直以來，基層房屋問題嚴重，公屋房屋供應量近年維持在一萬五千個單位的水平，長期處於供不應求的狀態。近年公屋輪候冊數字增幅明顯加快，截至二零一四年十二月的數字，公屋輪候冊上的人數已突破二十七萬人，平均輪候時間亦達3.2年，短短一年已分別增加三萬人及0.1年輪候時間，可見情況有一直惡化的趨勢。

而公屋房屋供求不足引申的問題亦蔓延至私樓租務市場，使整體租金一直上升，2014年整體租金指數為159.5，比5年前上升59%。此外，越小的單位租金升幅亦越大，根據差餉物業估價署的數字顯示，2009年第三季至2014年第三季期間，A類型小型私人住宅租金已上升超過70%，租金升幅比其他較大單位更高。而大部份劏房單位面積均小於40平方米，因此合理估計租金上升幅度更甚。

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 租金指數 | A類單位  (40平方米以下) | B類單位  (40-69.9平方米) | C類單位  (70-99.9平方米) |
| 2009年第三季 | 102.8 | 100.8 | 100.3 |
| 2014年第三季 | 178.2 | 165.2 | 148.1 |
| 增幅 | 73% | 64% | 48% |

另一方面，劏房的數量亦一直上升。根據政策二十一的文件，2011年中有31,800個劏房單位，截至2013年4月則有66,900個，短短兩年間上升接近兩倍。以近年公屋輪候冊上升的趨勢及總觀在租務市場上的觀察，相信踏入2015年的單位數量將會更加驚人。可想而之，劏房佔基層租務市場的比率將會更大，影響著更多的基層人士生活。

政府於二零一四年十二月公佈「長遠房屋策略」報告，唯當中高調反對落實租務管制，只是指出租務管制是具爭議性的議題，及表示會引申供應量減少、弱勢社群更難租樓、促進業主收取額外費用、不作保養的問題。須知道在現時的租務市場下，以上種種問題已一直存在，政府沒有對相關的違規行為進行監管，反而歸究於市場實屬本末倒置。而政府亦以一刀切形式全面否定「租金管制」及「租住權保障」措施，在強調租金管制會影響市場的論述前提下，莫視民間團體及議員提議研究以行政手段推行租住權保障的可行性。

**問題**

本會在過去一年接獲不少基層住客因大幅加租及業主迫遷導致需要在短期內搬出，發現以下情況：

1. **迫遷情況普遍；通知期倉促，甚至出現違法情況**

普遍個案的租期只有1至2年，當中不少住戶三年內搬遷達3次以上。另外有一半的住戶被要求於法定通知期一個月的時間內搬出，但由於現時不少租戶租住於二房東或地產代理管理的分間單位，租客很多時候需轉折周旋於地產代理或房東之間的口頭資訊，到得知確實資料時已時間已少於一個月。另外更有住戶被要求需要於少於一個月或立即搬出，明顯已違反現時的法例。因應法定通知期只有一個月或更短的關係，租客面對大量困難，包括繳交按金及租金的困難、不能於短期內尋找合適居所，部分基層住客需要向親朋戚友借錢度日，以及四處奔波尋找合適居所，對心理造成巨大壓力。

1. **分租混亂，業主、二房東及房客權責不清**

大部份住戶不知道租住單位的業主是誰。現時私人市場充斥地產及二房東等第三者介入，聯絡機制及消息的流通往往十分混亂，不少住客均不知道簽約者的身份是業主、二房東或是地產代理。當遇上約滿加租、收樓或者涉及大廈維修事件，租客往往求助無門，而業主、二房東及地產代理三方則互相推卸責任，使租客最後無奈自行搬出，亦需要啞忍其後的後果，包括被扣按金及未能追溯通知期。

1. **欠缺監管、租約混亂及充斥違法條文**

租客的租約中充斥著大量不合法條文，當中包括「逾期不交租可即時截水截電而無須驚動租務法庭」、「逾期不交租可破門入屋充公財產」、「遇上重建業主可即時收樓」等，租客在議價能力低及法律知識不足的情況下經常被迫簽下此類「不公平條約」，租約的作用出於保護業主多於租客的利益。不少租客因簽署相關租約被截水截電、破壞財物而未知自身權益沒有報案，蒙受損失。

1. **業主未有進行打釐印的手續**

不少分間單位合約沒有進行打釐印的手續，而政府在過往5年每年超過27萬份租約當中，竟然沒有為追討租約欠繳的印花稅或罰款而提出任何一單訴訟。在現時租約需要進行打釐印手續方可成為有效法律文件的前提下，租客變相沒有受到任何法律保障。而稅務局亦不會檢視租約中的條文是否觸犯法例，打釐印只是流於行政功夫。

1. **求助無門，社區資源欠奉**

幾乎所有的租客不知道有何政府部門能夠就迫遷事件提供協助，餘下少數亦表示接觸的相關部門未能提供協助，反映政府對於基層住客的支援及服務宣傳嚴重不足，而基層住客最常接觸的社會福利署保障部亦不能夠提供任何租務諮詢的協助，包括轉介至差餉物業估價署。

以上反映現時的租務市場基本已步入「無人監管」的狀態，通知期少於一個月、不合法條文、逃避打釐印的情況已充斥市場，如政府不再作出任何的監管，市場機制將繼續失效，基層住客則繼續承受苦果。

**政策建議**

就著上述租務市場未受監管而導致基層住客權益受損，本會有以下建議：

1. **全面重訂租住權保障，規定最少三個月的遷出通知**

租住保障權應規定，在死約期間，除非能提供合理原因：如業主收回物業自住、擬重建有關物業、租客欠租等，否則不能收樓；死約期滿後，如業主欲收回單位，便必須於最少三個月前發出遷出通知。條例應全面保障所有租客於遷出居所時有合理的通知期，讓租客能在滿約後有足份時間下另覓居所。

1. **指引相關租務合約之定義，全面監管市場所納之租約**

政府部門於社區內應積極介入業主及租客之間的合約關係，保障雙方於簽納合約時的認知及透明度。差餉物業估價署作為執行業主及租客條例之重要政府部門，需向市場供求雙方指引各類租約之準則，如生約定義為何、死約定義為何、公佈署方標準租約等。建議可參考消費者委員會及地產代理監管局早前公佈的「訂立租約須知」，建議標準組約，並推動修訂現時充斥市面及自行修訂的假「標準租約」。

1. **分租三方簽訂合約，保障各方利益**

就著現時業主、二房東、地產代理及房客權責不清所衍生的問題，政府應規管如有關租務合約於涉及業主及房客外的第三方，多方持份者需同時在場簽訂合約以確認身份及釐清權責，此舉不單保障租客，亦保障業主了解單位有否涉及分租等情況。

1. **加強教育及執法，追討租約欠繳的印花稅或罰款**

如業主未有主動為租約打釐印，租客通常沒有意識履行向政府為租約打釐印之責任，在政府不作任何檢控的情況下，業主是否在逃稅下違法出租成疑問。政府應教育簽署雙方需進行打釐印手續，並在定期抽查租約檢視有否涉及違法條文；另一方面，政府需要加強追討租約欠繳的印花稅或罰款，以起阻嚇作用。抽查及追討兩方的措施，短期可促使業主及租客雙方訂立合理租約及履行繳稅的責任。

1. **設立部門訟裁及執行機關**

政府應增設獨立部門處理租務問題，作為一個仲裁及執行機關。行政機關處理一切有關租客業主間的租務事宜，如簽納租約及存檔、繳納釐印費用、租務調解及仲裁等。部門一方面會主動巡查監察租務市場，一方面會應業主或租客任何一方之要求展開租務調解及仲裁。

**社區組織協會**

**二零一五年三月十七日**