

特寫

童年住板間房無私隱 證具同理心覓方案

津貼劏房戶

租管不容緩

公屋輪候要等近六年 梁永祥：政府好想幫弱勢

特區行政長官林鄭月娥去年底成立「劏房租務管制研究工作小組」(劏房租管小組)，研究劏房實施租務管制的可行性。該小組主席梁永祥早前接受香港文匯報專訪時表示，由於公屋輪候時間已增至近六年，相信政府渴望向劏房租戶提供協助，如提供津貼，為免業主「掠奪」租津，研究租管刻不容緩。小組首要議題是先定義「劏房」，以便釐定受管制的單位類型，他個人認為有獨立廚廁的單位才算劏房。小組將透過實地探訪、公眾論壇聽取市民意見，總結一個平衡各方利益方案。

香港文匯報記者 陳廣盛



公屋輪候時間增至近六年，已非劏房戶咬緊牙關便可捱到的時間。

香港文匯報記者 攝

特區政府研究是否重推租務管制已非首次，對上一次於2013/14年度已進行過，當時正因租管有不少負面影響而否決重推。事隔6年多，政府舊事重提，背後原因是什麼？梁永祥早前接受香港文匯報專訪時解釋，公屋輪候時間是關鍵：「當時(6年前)排2.7年，嘍家排5.4年。」

梁永祥表示，「如果等2.7年，劏房租戶咬緊牙關捱幾年就上到樓喇！不過，今時今日係等5.4年，住戶唔再係忍耐少少啦！政府亦有充分時間、理據去處理呢個問題。」

租管涉及範圍廣泛，包括規管租金水平、續租或終止租約安排等，小組會否建議具體的規管範圍？梁永祥指出，要視乎收集到的公眾意見而定：「如果大

家覺得要規管到租金升幅，我哋當然會責無旁貸咁去處理啦！」他又說，最終報告未必馬上公開，因租管相當敏感，任何決定都會令市場有相應的反應，要聽從政府意見。

小組首要工作就是定義「劏房」，才能釐定受規管的單位類別，梁永祥認為自己對劏房有一定的理解：「(板間房與劏房)情況唔多，只不過你可以話現今的(劏房)仲好啲，有個獨立廁所，但係唔係最理想居住環境？肯定唔係啱喇！」

他個人傾向將「劏房」定義為有獨立廚房、廁所的單位，一些共用廚廁的單位只是分租，他說：「我哋小組英文名係Task force for...subdivided units (細分單位)，unit即係有設備嘅處所，同獨立拉得上關係先算unit；如果唔係就叫subdivided room啦(細分房間)，板間房就係subdivided room。」

梁永祥強調，這是他個人看法，到底板間房、籠房、太空艙是否屬於「劏房」，小組要不要對相關單位研究租務管制，都要留待政府委託的研究機構就劏房作出法律方面定義後再作討論、決定。

團體倡設租金指數 定義宜寬不宜窄

「劏房租務管制研究工作小組」的架構組成一直被關注團體詬病，葵涌劏房居民大聯盟成員吳堃廉直言，多個劏房關注團體和基層租戶得悉小組成員名單後均感失望。

不滿成員無基層租戶 他認為，目前該小組有成員即使身兼社福教授的身份，惟他們並非主力研究房屋、劏房，始終不及關注團體和基層租戶「熟書」，又說在公眾論壇發表意見和成為委員是兩個不同的層次，並反問：「如果主席覺得咁就可以，咁點解唔掉轉，團體代表做委員，教授嘍公眾論壇表達意見就得？」

吳堃廉說，團體和基層租戶另一個失望之處在於政府

未有打算設立劏房租金指數，「研究租務管制，但連租金水平、變化都唔知，點研究呢？其實劏房租金指數好重要，第一、可以畀基層租戶有個參考；第二、佢係一個客觀指標評估社會、經濟變化；政府政策介入對劏房租金嘅影響，唔係永遠口同鼻拗，你(政府)話租管會令租金上升，咁有個客觀數據睇吓係唔係真。」

對梁永祥將劏房定義為「有獨立廚廁的單位」，吳堃廉質疑梁的定義與現實脫節，認為劏房定義宜寬不宜窄，否則與研究工作小組改善基層租戶居住環境的本意背道而馳。



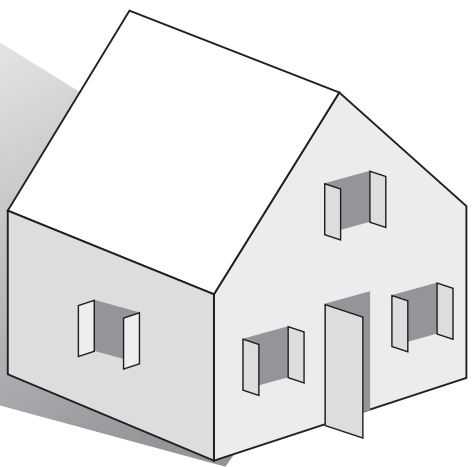
公眾論壇暫兩場 首重發言質素

政府成立半官方專責小組，為的就是掌握主流民意，以便推行政策。2017年的「土地大辯論」耗時一年半，動用電話民調、問卷調查、實地考察，及多場公眾論壇了解民情，反觀劏房租管小組同樣花一年半研究，公眾意見卻主要來自小組委員與關注團體、實地考察，及數場公眾論壇，民調欠奉，是否有民意基礎？梁永祥解釋，土地改革是全港市民的事，劏房則只關乎劏房租戶與業主，故毋須效法土地供應專責小組的規模。

梁永祥表示，小組對公眾論壇非常重視：「選址、時間，我哋都要好小心去定，可能定禮拜六、日，或者唔使返工嘅

日子，希望多啲人出席到。」

小組暫定舉行兩場公眾論壇，梁永祥表示，若發覺有太多人想發言會加場，惟相信不會超過十場：「幾多人發言唔重要，質素先重要。」



成員四業界六教授 承諾小組不「偏心」

劏房租管小組由13人組成，地產代理監管局主席梁永祥出任小組主席，其他成員還包括香港測量師學會前會長何鉅業、房委會資助房屋小組成員招國偉、理工大學建築及房地產學系教授許智文、香港業主會會長余慶雲等，其中余慶雲曾經高調反對推行租務管制，認為將會導致供求失衡。如此的組合，獨欠基層租戶或團體代表。梁永祥受訪時承諾，小組絕不會向某一邊傾斜，但他直言不可能有一個方案令所有租戶、業主開心；冀小組成員、業主、租戶和社會都有同理心，要互相作出讓步、妥協。

梁永祥指出，小組成員來自各方面，部分人與基層租客有接觸，「小組成員包括四個專業團體會長、六個教授；其中兩個教授係社福、社會工作嘅教授，仲有一個係直接參與社會機構嘅行政教授，佢哋會幫小組消化租戶或者大眾嘅意見。」同時，各小組成員都有同理心：「佢哋會係業主嘅角度睇事，亦會用租戶的角度表達佢哋苦處。」

由委員去表達基層租客的聲音始終是「二手意見」，為何不直接邀請租戶代表出任小組成員參與討論呢？梁永祥表示，關注劏房的團體太多，不可能逐一邀請，且小組的工作計劃還包括實地探訪、公眾論壇，相信能有效聽取市民意見。

不可能讓所有租戶業主開心

梁永祥期望，最終找出一個友善、兩利的方案，但強調絕不可能讓所有租戶、業主開心：「呢個問題始終係一個平衡、妥協嘅問題。如果業主覺得租金不應該受管制，要將回報無限咁最大化；住戶又想將租金撇到最低，呢兩種期望都唔可能同時實現嘅。」

他進一步補充，不要以為租管對業主只有害無益：「劏房業主面對好多問題，包括租霸、投資穩定性問題、聲譽等，無咩人會覺得劏房業主係投資者，只會覺得佢哋係剝削者，如果我哋有一個大家都認可嘅方法處理劏房租務問題，業主聲譽都好啲。如果業主永遠唔肯讓步，萬一政府話要取締劏房，佢哋嘅投資都有問題！」相對而言，租管管「太死」，租戶亦非只有益無害：「管得咁死，業主咪唔將物業拎出嚟做劏房囉，又或者揀客囉，咁市場就無劏房租得到！」



梁永祥個人認為有獨立廚廁的單位才算劏房。資料圖片