

# 劊房租管小組倡訂標準租約

## 訂明維修保養責任 設資訊平台免租戶被搵笨

困擾香港社會多時的劊房租務管制，行政長官林鄭月娥早前於立法會答問大會上預告勢將推行，但租管會「管什麼」和「管幾多」？這些難題落在政府委任的「劊房租務管制研究工作小組」身上。該小組主席梁永祥昨日接受香港文匯報專訪時透露，小組下月底將提交報告，建議3招立法規管劊房，包括要求業主制訂標準租約、設劊房工程指引，以及成立「劊房資訊平台」，其中標準租約更會具體訂明維修保養責任誰屬、租約期、加租幅度上限等，但梁永祥強調小組目前仍未討論有關細節。坊間流傳小組建議劊房租約「2+2」、即完成首兩年租約後，原租戶可優先續租多兩年，並且將加租幅度「封頂」為不高於15%，梁永祥澄清有關傳聞並不正確。

●香港文匯報記者 明其道



●劊房租務管制研究工作小組主席梁永祥。  
香港文匯報記者攝



●小組下月底將提交報告，建議3招立法規管劊房。圖為低收入家庭居住的劊房。  
資料圖片

梁永祥昨日接受香港文匯報專訪時表示，小組與各方關注團體、劊房戶見面，以及公開論壇都收到一個明確訊息，即是劊房戶認為必須簽租約，故小組認為有必要制訂一份「劊房標準租約」供業主和劊房戶使用，當中會涵蓋水電費、雜費、維修保養責任誰屬、加租的幅度、租賃期、搬遷通知和續租權。

據了解，劊房小組委託顧問公司「政策二十一」做劊房住戶抽樣調查，目前已完成6,000多個劊房住戶的訪問，當中起碼約有15%沒有簽租約，調查並推算全港至今有10.8萬間劊房。

### 租約細節多 暫無定案

坊間流傳小組建議「2+2」的租約安排（首兩年租約後，再優先續租餘下兩年死約）以及加租幅度不得高於15%，梁永祥否認已有定案，他強調租約細節有多個選項，仍未在小組內討論，「比如租賃期已經可以有好多選擇，2+2可以係一個選擇，但亦可以係1+3、3+1，甚至5年死約；決定咗租賃期之後呢，又要認咗幾時俾佢加租，可以加幾多。」

小組的最終報告只會訂出單一的標準租約方案：「個方案俾佢界立法會討論，如果到時仲有好多選擇，會沒完沒了，有排都立唔到法。」

梁永祥直言，標準租約的細節未必做到皆大歡喜，但小組會盡力做到「大家（業主和劊房戶）都可以接受」，故會考慮到細節的平衡性：「我指嘅平衡唔係一人界一樣嘢，唔會話界劊房戶續租權，就界業主加租權，而係當劊房戶有續租權，我哋同時會諗業主可能會遇到租霸，所以租約入面可能會列明某啲情況下，業主可以斷租。」

### 工程指引只適用於「新劊」

除了規管現有劊房，日後改裝劊房或會管得更嚴厲，梁永祥透露小組會設「劊房工程指引」，建議政府立例在某時期後「新劊」的劊房要跟從指引標準：「將來我哋可能規定如果你要劊（房）嘅話，要（跟指引）咁劊，比如對喉管要點駁，都要有合格嘅工程人員去做，仲要登記。」不過，他強調「劊房指引」不適用於現有劊房：「現有劊房嘅問題，由各政府部門各自執法。」

### 立法前「空窗期」恐狂加租

劊房小組將於下月31日提交報告，再由運輸及房屋局局長在本立法年度提交條例草案，當中建議起碼還需要經過數個月的「空窗期」才有望成為法例，令人擔心有不良業主趁「空窗期」瘋狂加租。

梁永祥對此表示小組也束手無策，冀政府盡快成立「劊房資訊平台」，提供各區各類劊房的租金水平，「其實無租約嘅劊房戶大概15%至20%，如果有資訊平台，劊房戶起碼有多啲資訊，唔會俾無良業主搵笨。」

小組成員之一、香港業主會會長余慶雲早前指出，若政府通過立法，預料有一成劊房業主會還原單位不租，估計將有2萬多個劊房戶無家可歸。梁永祥則認為出現這些情況的機會微，他解釋劊房業主「劊」一間房成本約8萬至10萬元，還原單位又要另一筆開支：「劊房業主就係想賺多啲租金，佢會唔會浪費咁多成本還原單位，然後唔出租，無錢賺？」梁永祥又謂，若真如此，市場上減少這批立心不良、存心剝削的業主亦無損失：「我相信我哋有規有矩咁做，會吸引到一批新業主加入劊房市場。」

## 「2+2」死約欠彈性 15%加租上限如虛設

香港文匯報訊（記者 明其道）劊房設「2+2」死約安排的傳聞，被「劊房租務管制研究工作小組」主席梁永祥斷言否認，有劊房關注團體表示，早前聽到有關傳聞時已感到譁然，因「2+2」或令租戶處理合約時的靈活性大減，而15%加租上限更是高到「有等於無」，團體建議加租幅度應隨通脹，而租賃期亦應由劊房戶自行決定何時退租。

全港關注劊房平台組織幹事胡倬殷強調，「2+2」死約安排和15%加租幅度上限絕對不可接受。

她解釋，在「2+2」死約的條件下，租戶必須完成兩年死約後，才可

優先續租及「兩年死約」的附有條件，或令租戶處理合約時的靈活性大減，以死約方式處理對雙方都欠缺彈性，因不少劊房戶正輪候公屋，擔心若租戶在「2+2」死約期間獲編配公屋，這就代表租戶因「上樓」退租時有毀約風險；而15%加租上限高到「有等於無」，認為政府應設立「起始租金」，以一套標準及合理的方法計算租金，方能避免簽訂新租約時租金過高。

### 倡速增租務法庭人手

胡倬殷指出，平台收集到劊房戶的意見是加租幅度應隨通脹，而租賃

期亦應由劊房戶自主決定何時退租：「唔應該用生死約嘅概念，因為如果第二年係生約，咁業主只係需要1個月嘅通知就可以劊房戶走，咁何謂續租優先權呢？」她建議，除非業主以自住或單位被重建等理由才可斷租收回單位。

梁永祥表示，小組不會觸及「起始租金」、劊房戶人均居住面積等問題，因劊房實施租管時，必須考慮各樣因素，包括不會侵害業主的私有財產權等。

他認為，劊房實施租管後會有更多租務糾紛，建議政府盡快增加租務法庭的人手。

## 缺工廈劊房數據 成研究「盲點」

香港文匯報訊（記者 明其道）雖然「劊房租務管制研究工作小組」早前已委聘獨立機構及人士，展開3項與劊房相關的專題研究，但仍有顯著的「盲點」，就是無法掌握工廈劊房的數據資料。小組主席梁永祥也承認最終報告會規管到床位，但數量不實的工廈劊房卻未必會觸及到。

該小組早前委託顧問公司「政策二十一」作劊房住戶抽樣調查，目標在全港18區完成5,000個劊房住戶的訪問，並涵蓋工廈、住宅、寮屋等劊房

住戶，從而更準確估算全港劊房住戶的數量。然而，梁永祥昨日透露雖然「政策二十一」超額完成工作，共訪問逾6,000個劊房住戶，但「做唔到工廈劊房」，因為「無人肯畀佢哋（研究人員）入去做（家訪）」換言之，工廈劊房的數據將會從缺。

### 工廈最高一劊90間房

事實上，工廈劊房數量龐大，香港聖公會麥理浩夫人中心與葵青區議會中轉屋及劊房事務工作小組於去年12

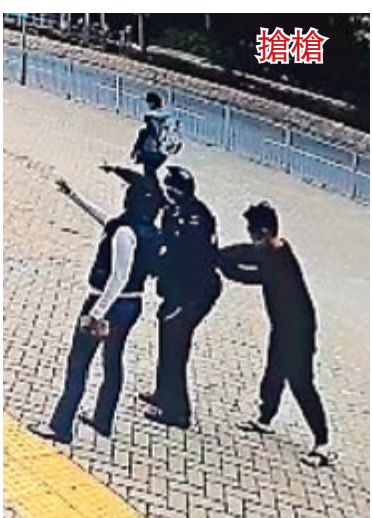
月至今年1月期間，以問卷訪問共104個工廈住戶，並成功取得共80份有效問卷，發現受訪工廈住戶單位的平均分間單位數目為13.2間，分間數目最高是一劊90間房間，遠高於一般私人樓宇的平均一劊3.5的情況。

梁永祥直言，小組也知道工廈劊房的存在，但現時未有足夠資訊，且工廈劊房涉及地契、消防等問題；而小組對租務管制有三大原則，包括法律穩妥、簡易和可以短時間內推出，故最終報告未必觸及工廈劊房的規管。

## 黑衣女警署門外搶槍 被男警制服

香港文匯報訊（記者 蕭景源）北大嶼山警署昨午發生企圖搶槍案件。一名女子趁警員離開報案室期間企圖搶去其佩槍，幸警員及時發現按實佩槍，並制服拘捕涉案女子扣查；警方正調查其搶槍動機。

被捕女子姓黃(33歲)，患有抑鬱症，涉嫌「搶槍」罪名。消息指，事發昨午4時許，一名女子進入警署報案室「問路」，其間由一名男警陪同出警署門外指示路向。詎料此時，一直在警署門外徘徊多時的黃女，突然趁機從後撲上企圖搶去其佩槍，更一度將佩槍拔離槍袋。幸警員及時發現，隨即轉身用手按實佩槍，經糾纏成功奪回佩槍及制服拘捕黃女，其間「問路」女子則被嚇至逃去無蹤。事後警員將黃女押返警署及通知上級，案件交由北大嶼山警區重案組跟進，初步無人受傷。



●女子從後將警員佩槍拔出槍袋。  
閉路電視截圖



●幸警員及時奪回佩槍。  
閉路電視截圖



●企圖搶槍女子被拘捕押署扣查。  
閉路電視截圖

## 公屋輪候時間增至5.7年

香港文匯報訊（記者 文森）本港公屋輪候時間再延長，房屋委員會的最新數字顯示，去年12月底約有153,900宗一般公屋申請，以及約99,500宗配額及計分制下的非長者一人申請。

一般申請者的平均輪候時間要5.7年，當中長者一人申請者的平均輪候時間為3.4年，兩者的平均輪候時間較上一季即去年9月底上升0.1

年。公屋輪候時間延長，房委會解釋主要因火炭駿洋邨去年大部分時間被用作檢疫中心，另外粉嶺暉明邨去年年初則遭人惡意嚴重破壞，未能如期進行編配，加上公屋編配因新冠疫情受一定程度影響。隨著駿洋邨及暉明邨伙手陸續繼續工作，以及整體編配工作逐步恢復正常，會盡力加快編配程序，減低影響。

## 男保安藏5刀判監7個月

香港文匯報訊（記者 葛婷）24歲男保安去年在北角街頭被警員搜出包括5把刀及黑文宣單張，早前被裁定管有攻擊性武器罪成，昨日判處被告入獄7個月。裁判官張志偉指出，無證據顯示被告因精神錯亂而犯案，被告能分辨事情對與錯，亦能明白行為的後果，而5刀均具殺傷性，判處監禁才能反映案情嚴重性。

被告郭梓賢，被控於2020年4月9日在北角健康中街及英皇道交界管有5把刀。控方案情指，案發當日，警方在被告身上搜出5把刀、手套、鏽射筆、辣椒水及以文宣物品。

裁判官張志偉引述精神科報告指出，被告沒明顯的精神病徵，但傾向以激進或暴力方式解決問題，當被欺凌時會威脅將對方殺死。兩份精神報告「都睇唔到被告有明顯嘅精神病徵」，而本案涉及5把刀，其中兩把西瓜刀的長度及硬度，即使未曾開封亦具殺傷力，而菜刀及摺刀的刀身非常尖利，亦能傷人，認為報告建議一兩個月的入院令，未能反映本案嚴重性，最終以8個月監禁為量刑起點，考慮被告精神狀況扣減一個月刑期後，判處監禁7個月，並要求懲教署要在治療和照顧上有合適安排。

## 中三生「援交局」呢1.9萬元 警拘兩人緝一女

香港文匯報訊（記者 蕭景源）警方破獲一個中三男女學生設「援交」騙局詭財的詐騙團伙，拘捕兩名中三男女學生，該團夥已運籌逾5個月，他們在網上以「少女援交」為名招徠嫖客，一名28歲男子網上討價還價後，與15歲女學生在酒店房間內見面，豈料女生同夥在收取1.9萬元「肉金」後，隨即報警誑稱少女被禁錮，借警方登門拉人而無須「真援助」，警方帶走少女和嫖客調查揭騙局，隨即拘捕女生及充當「馬伕」的16歲男同學，並追緝另一名負責收取嫖資的少女。

兩名被捕中學生為中三同學關係，由於疫情

無須返校上課，警方以欺騙手段取得財產罪名將他們拘捕。至於28歲本地男事主並未與該少女發生關係，但承認當時於互聯網尋找援交服務。

案情透露，警方上週四（4日）接獲匿名報案，稱一名少女於尖沙咀柯士甸道一間時鐘酒店內被非法禁錮，軍裝警員到場後，發現一名28歲男子及一名15歲少女共處房間內，懷疑有未成年少女參與援交，於是把兩人帶回警署助查。

### 少女拖字訣 等警到場圖趁亂走

28歲事主供稱於當晚較早時間在社交媒體的

援交討論區內，結識一名自稱可提供或安排援交服務的中介人，經議價後相約於當晚約11時，到尖沙咀柯士甸道一間時鐘酒店等候，及後一名15歲少女由女伴陪同到上址，女伴收取事主約1.9萬元現金後離去。

事主隨即與該名15歲少女「開房」，但15歲少女以各種藉口拖延時間，直至警員接報到場，少女打算趁亂離開。

涉事少女在警署和盤托出援交騙局，指只是為騙錢才假援交，報警只是借警方過橋脫身，警方周一（8日）下午，在油塘一公共屋邨拘捕充當「馬伕」角色的涉案少年。