

香港社區組織協會  
基層私樓租戶迫遷情況  
問卷調查報告  
(2015年4月)

## 1. 研究背景

政府在近年的基層住屋議題上未能符合聯合國經濟、社會及文化權利國際公約簽訂的「住屋權」準則，尤其在「可負擔」、「合適居住」、「有足夠設施」、「可選擇居住地點及方式」方面。現時基層房屋問題嚴重，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累積至二十七萬人；公屋房屋供求不足引申的問題亦蔓延至私樓租務市場，私樓租金一直上升。就 2009 年至 2014 年六年間，整體私人住宅租金上升超過 59%，其中以面積較少單位（A 類型、四十平方米以下單位）之租金升幅最高，六年間上升超過 68%<sup>1</sup>。政府必須採取租務管制等有效措施控制租金升幅，以舒緩房屋不足的結構性問題。

### 1.1 政府欠缺對劏房市場租務資訊，低估分間樓宇租金水平

整體租金上升，香港房屋供應不足，現時分間單位(板間房、劏房等)大行其道，不少業主把一個單位分間成獨立房間出租。根據長策於2014年的估算，全港估算分間樓宇單位共超過8萬6千個<sup>2</sup>。以長策分間樓宇調查抽樣，所有分間樓宇單位為出租單位，出租比率之高，若比較現存整體32萬私樓租戶，分間單位粗略可佔全港租務市場近三成。

現時法例規定，所有訂立了的私樓租賃協議須向政府提交有關通知書方為有法律效用，政府每年大約只獲得 11 萬個住宅單位的租賃資料<sup>3</sup>，只佔所有私樓租戶的三分之一。政府在未有掌握整體租務資訊下，未能提供適時監管、了解及製訂有關租金指數。

差餉物業估價署為監察市場租金的重要機關，每月收集市場數據，測定該時期的市值租金。署方根據所有有獨立廚房及廁所的單位，以面積劃分為五類（A E 類；A 類為 40 平方米以下、B 類為 40-69.9 平方米以下、CDE 等類為面積更大之單位），但此分類存在的最大問題是，現存的分間單位因定義不符並未包括在內；分間單位並沒有獨立廚房及廁所，也非獨立單位。沒有按年按地區測定分間單位租金，分間單位租金及加租情況完全在政府掌握之外，政府更可能因未有針對分間單位監察租金情況而低估整體市值租金、低估租金升幅。

### 1.2 缺租金管制、租務管制，基層加租迫遷嚴重

政府自 1998 年起撤銷「租金管制」、2004 年起撤銷「租住權保障

---

1 差餉物業估價署（2015），〈私人住宅－各類單位租金指數（全港）〉。

2 運輸及房屋局（2014），〈長遠房屋策略 — 截至 2014 年 12 月的最新推行進度〉

3 差餉物業估價署(2014)，〈查詢租務資料〉回信

，基層住客的議價能力一直下降。近年整體租金瘋狂上升，個別業主趁機瘋狂加租至脫離市場租金亦經常發生。業主為求賺取最高利潤，經常出現滿約時大幅加租，甚至強行收樓不續租及採取法律行動進行收樓程序。法例現時容許業主以一個月時間的通知，更減低了業主迫遷的成本，能短期內收樓收回單位另作計劃。

但政府在未有充份掌握私樓租務資訊下，以租客議價能力相應提高、供求情況會日漸改善為由，認為無需要落實租務管制，並強調推租管影響租盤供應、刺激市場租金上升等無數據根據的推測，拒絕以租管保障基層住客的住屋權利。

就以上問題，本會展開了「基層住戶迫遷情況調查」，以深入了解基層住戶的迫遷狀況，並繼續引起政府及社會的關注，檢視現行的政策。

## 2. 研究對象

- 2.1 於 3 年內曾遭迫遷的居民（由業主或房東一方提出收回單位），及
- 2.2 私樓基層租戶(住戶收入及資產不超過公屋上限)，及
- 2.3 月租分間單位 (如套房、板間房及床位)，按月交租

## 3. 研究目的

- 3.1 了解現時基層租戶被迫遷時的情況；
- 3.2 了解租客  
業主或房東間於租務上的關係；
- 3.3 了解租客在簽署租約方面的形式及相關保障；
- 3.4 了解租客在迫遷情況下所得到的支援；
- 3.5 了解租客對現時租務條例的意見

## 4. 研究範圍

問卷將會就以下情況作出探討：

- 4.1 受訪者的背景資料；
- 4.2 受訪者的住屋情況及經濟狀況；
- 4.3 受訪者面臨迫遷時的遭遇（包括通知期、個人感受、支援系統）；
- 4.5 受訪者對於租務條例及政策的意見

## 5. 研究方法

是次問卷將透過任意抽樣(Convenience Sampling)的方法，於 2014 年 10 月至 2015 年 3 月以結構問卷(structured questionnaire) 訪問本會接觸到的研究對象。受訪者共 101 人，搜集數據後以 SPSS 軟件進行分析。

## 6. 研究結果

### 6.1 受訪者背景

性別：	受訪男性佔 39%，女性佔 61%
居住房屋類型：	居住於套房的受訪者有 70%、板房 14%、梗房 8%、天台屋 5%、床位 2%、不清楚佔 1%
家庭成員人數：	受訪者大部份為獨居(37%)及 2 人家庭(29%)，另外 3 人家庭佔 19%、4 人家庭 8%、5 人家庭 6%、6 人家庭 1%
家庭收入：	家庭收入中位數為\$8,000，最低月入每月\$3,500，有 10%領取綜援
迫遷居所租金：	居所租金中位數為\$3,350，最低\$700、最高則為\$6,500

### 6.2 搬遷狀況

過往 3 年搬遷次數：	59%受訪者搬遷過 1 次、21%搬遷過 2 次、3 次有 12%、4 次或以上有 5%，另外 3%表示未能確實數清
搬遷的主要原因：	41%表示業主加租至未能負擔、17%業主收回樓宇重建、13%沒有表明原因不續租、11%業主收回樓宇重租、10%涉及消防及間格違法、7%業主收回樓宇自住、1%為其他原因
加租幅度：	在 41%的加租個案當中，加租幅度中位數為 16.7%，最高加租幅度超過兩倍(111%)。當中加租幅度超過兩成的有超過三成、加租幅度超過一成半的亦有六成半。
業主提供的通知期：	56%的受訪者表示有一個月通知，15%少於一個月、4%表示要立即搬走；另外有 8%為 2 個月、3 個月為 4%、4 個月以上為 7% (個案通常涉及政府收樓重建)、6%表示沒有印象
通知期是否足夠：	32%表示不足夠、25%表示非常不足夠；29%表示足夠、3%表示十分足夠；另外 11%表示沒有意見
迫遷期間遇到的問題：	39%表示沒有錢繳交按金、34%表示沒有錢繳交租金、47%表示未能找到合適租金的單位、13%表示工時長沒有時間找地方、15%為其他問題，主要為搬屋及情緒困擾，另外有 23%表示未有遇到問題
足夠搬遷的時間：	36%表示需要兩個月、32%表示一個月、21%表示三個月、5%表示四個月或以上，另外 6%表示「好難講
業主提供的賠償：	90%業主沒有提供任何賠償、在 10%賠償的個案中，80%提供 1 個月至 1.5 個月免租期、50%提供現金賠償

業主的糾紛： 在迫遷的個案中，有 12%住戶與業主產生糾紛，當中包括金錢及通知期糾紛。6%曾被濫扣按金、6%威脅會斷水斷電、3%受到惡言相向、2%涉及電話騷擾、1%涉及刑事破壞

### 6.3 合約事宜

有否簽署合約： 80%住戶有簽署合約、20%沒有簽署  
是否知悉誰是業主： 52%表示知道；48%表示不知道  
簽約情況： 52%知道雖是業主的個案中，78.8%有直接與業主簽約，21.2%沒有，當中大部分涉及二房東或地產代理，故表示無法聯絡業主(41.7%)、中介拒絕透露(50%)、或表示口頭合約即可(8.3%)；48%不知道誰是業主的個案中，66%表示中介拒絕透露，19.1%表示無法聯絡業主，14.9%表示房東拒絕透露  
租約有否打釐印： 90%表示沒有，8%表示有並各自分擔一半，2%表示不清楚

### 6.4 支援方面

迫遷期間尋求協助： 61%有尋求協助，39%沒有。總體有 32%會尋找朋友、18%親戚、22%社工、5%社會福利署  
期望尋求的協助： 37%金錢援助、44%尋找適合居所、3%食物援助、3%租務諮詢、8%情緒支援、5%租務糾紛調解、16%其他方面，當中主要為搬屋

政府部門協助理解： 94%表示不知道有甚麼政府部門會提供協助、6%表示知道，分別有社會福利署、房屋署及市區重建局；有 1%表示知道沒有政府部門會提供協助。表示知道的個案中，一般表示政府的協助沒有解決問題，一半表示沒有意見。

### 6.5 政策意見

應否規定向業主簽約： 40%應該，54%沒有意見，4%表示不應該  
應該規管租約條文： 71%應該，24%沒有意見，3%表示不應該  
應否增設行政部門處理租務問題： 82%應該，18%沒有意見  
延長通知期： 36%認為要延長至兩個月、34%為三個月、3%為 6 個月；24%認為可維持不變、3%沒有意見

## 7. 研究結果顯示的問題

數據顯示，在政府沒有監管市場租賃、欠缺租金管制及租住權保障的情況下，有以下問題：

### 7.1 劏房迫遷頻仍，主因約滿大幅加租

普遍受訪者的租期只有一至兩年，當中有 58.6% 於三年內曾搬遷一次、21.8% 搬遷兩次、更有 17.4% 住戶搬遷達三次或以上。因現時條例漏洞，租金水平及加租幅度沒有約束，成了迫遷的主要因素：租期短很可能基於現時市場多簽納不多於兩年的租約，滿約後業主加租至租客未能負擔水平(41%)；業主不續租另租他人(11%)亦因業主重租單位可獲更高租金利潤。

即使不牽涉租金問題，現時條例下業主不需提供理由即能收樓，有 13% 迫遷租戶獲悉迫遷理由，亦難以查證一些業主聲稱的收樓原因：如收樓自住(7%)、收樓重建(17%)，大多所謂收樓重建並不牽涉市建局重建計劃、重建規模並無具體標準、遷出後租客無權過問單位是否自住及重建。

因租金及許多租客不可能掌握的原因下，舊區私樓迫遷頻仍。有兩成受訪者更不獲簽納租約，無約在身業主隨時迫遷。

### 7.2 一個月通知期倉促，甚至通知期不足違法收樓

有 56% 的住戶被要求於法例容許最短通知期一個月的時間內搬出，另外更有 19% 的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。有 57% 受訪者表示業主提供的通知期非常不足夠及不足夠，此跟租客遷出時的經濟困難有關，包括受訪者反映迫遷時有繳交新居按金及租金的困難(39%)、不能於短期內尋找合適居所(47%)，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，連求助社區機構對心理造成巨大壓力。故有七成六受訪者認為應延長遷出通知期，如兩個月、三個月以上。

### 7.3 業主房東違法手法迫遷，違法租約條文隨處見

租客在通知期不足下迫遷，九成業主沒有對租客提供任何賠償。更有業主為加快租客遷出，使用違法方法如濫扣租客按金(6%)、威脅有權截租客水電(6%)、及其他騷擾(6%)，租客人身安全及權益嚴重受損。

以上情況與政府欠缺監管租務及租約有關：租客的租約中充斥著大量不合法條文，當中包括「可即時截水截電而無須驚動租務法庭」、「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。租客因此蒙受損失，故有超過七成受訪者認為政府應規管租約條文。

### 7.4 劏房分租混亂，業主、二房東及房客權責不清

現時分間單位租務市場充斥地產中介及二房東等第三者介入，租客無法向其議價要求與單位業主聯絡及直接處理租務事宜。有近六成半受訪者表示中介或房東拒絕透露業主資料、有 31% 受訪者表示無法聯絡業主。更有 48% 的租戶表示不知道單位的業主是誰，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。

租務關係經由二房東介入分租後，業主租客間資訊中斷，三方權責不清。二房東既非業主，可以向租客推諉一些業主一方的責任如單位維修保養、簽納租約、商議租金等。租客在這個處境中無法要求業主及二房東履行責任及進行租務上的商議，權益受損；遇有業主向房東收樓情況下，二房東亦非住客因此無須承受迫遷，有些更為賺取更多租金而延後通知小租客遷出，小租客最後被業主直接收樓，但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只有少於兩星期。

## 7.5 政府有法不執租約欠釐印，租約欠法律效用

九成分間單位租客表示合約沒有向政府部門打釐印，數字比香港整體欠釐印比例的 65% 為高。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，租客得不到受到任何法律保障。而政府在過往 5 年在現時統計處於超過 37 萬份租賃當中，竟然沒有為追討租約欠繳的印花稅或罰款而提出任何訴訟，相關部門打釐印時亦不會檢視及舉報租約中違法條文。

## 7.6 求助無門，社區資源欠奉

95% 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。故有超過八成受訪者認為政府應增設行政部門處理及仲裁租務事宜。

以上的統計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。

## 8. 政策建議

就著上述條例漏洞及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：

### 8.1 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，讓租客能在通知遷出後有足份時間另覓居所。

## 8.2 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，鼓勵市場使用；禁止市面含有違法條文之租約。

## 8.3 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。

## 8.4 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。

## 8.5 設立部門仲裁及執行機關

政府應增設獨立部門設立署方具體租務法例，並處理租務問題，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、監管租約條文、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。

香港社區組織協會

2015年4月26日