

香港社區組織協會  
<<2021年業主與租客(綜合)(修訂)條例>>對劏房居民的影響  
研究調查發布會

新聞稿

## 一. 調查背景

今日1月22日,《2021年業主與租客(綜合)(修訂)條例草案》(《條例》)正式生效,規定業主及租客日後必需簽訂標準租約並打釐印、租客可享合共四年租住權保障、業主不得濫收水電、兩年死約期滿後加租上限需參考當時全港住宅物業之租金指數,並以百分之十為上限等。在此日期後簽訂的租約均受到條例的保障。

截止今年3月底,約有147,500宗一般公屋申請,以及約97,700宗配額及計分制下的非長者一人申請,合共245,200家庭申請,公屋平均輪候時間愈來愈長,最近是6.1年,創1998年以來新高,更有繼續上升的趨勢。而現時超過20萬人蝸居在籠屋板房劏房等惡劣環境,加上疫情下,失業、開工不足情況嚴重,劏房租戶都生活在水深火熱之中,急需援手。《條例》如基層人士的救命稻草,如新法例能回應存在多時的劏房租務問題、政府執法得力,再配合其他房屋政策上到位的中、短期援助及津助,基層人士的住屋苦況方能有一絲紓緩。本會自上述法例的諮詢階段起已積極倡議政府需在法例規管範圍上有更進取及積極的介入以藉立法改善現時劏房租務市場上租客被剝削的問題,並促請政府需恆常檢討相關法例成效,以確保條例能與時並進。條例實施至今近6個月,基層租戶亦陸續面對原租約期滿需與業主續約的情況,為了解條例實施後對不適切居所租戶的影響及現時私人租務市場上的最新情況,本會於2022年1月至5月訪問291位不適切居所租戶,並整合有關資料進行發佈。

## 二. 調查分析

### 2.1 租房佔入息比率上升至42%,貧民不勝負荷

本會於2020年10月及2021年4月曾先後發布<<不適切居所(劏房、板房、籠屋)租務情況調查報告>><sup>1</sup>及<<籠屋、板房、劏房租戶對租管意見調查報告>><sup>2</sup>,當中兩次調查均發現受訪者的租金佔入息比例率中位數較本會以往同類型研究的數字大幅提升,並有上升的趨勢,是次調查中發現基層居民較過去兩年租金佔入息比例持續上升勢。受疫情反覆影響,本港的經濟一直未能恢復,基層生計仍然受到極大影響,失業及開工不呎的問題仍未得到改善。各類家庭的收入在過去半年與上年同期相若。惟當中受訪住戶的租金佔入息比例卻進一步攀升至令人憂慮的水平。

<sup>1</sup> 香港社區組織協會(2020年10月)。《不適切居所(籠屋、板間房、劏房)租務情況調查報告》。檢自: [SoCO 世界居所日前夕-不適切居所租務情況調查報告 20201004.pdf](#)

<sup>2</sup> 香港社區組織協會(2021年4月)。《籠屋、板房、劏房租戶對租管意見調查報告》。檢自: [SoCO《籠屋、板房、劏房租戶對租管方案意見調查報告》](#)

以 2022 年 5 月計，過去 6 個月的平均月入中位數，整體住戶的租金佔入息比例竟高達 42%，較去年 3 月的 40.9% 高位高出 1 個百分點，當中一、二人家庭的租金佔入息更超逾五成。可見單單住屋的開支而令基層租戶喘不過氣，更難以想像在繳付租金後基層人士如何支持其他日常基本生活所需。可見現時私樓租務市場上的劏房租金已遠遠超出基層人士可負擔的水平，政府的介入刻不容緩。

家庭人數	2022 年 5 月		2021 年 3 月		2020 年 9 月	
	平均月入中位數	租金佔入息比例中位數	平均月入中位數	租金佔入息比例中位數	平均月入中位數	租金佔入息比例中位數
1	\$6,750	51%	\$6,500	40%	\$9,000	45%
2	\$8,000	52%	\$8,000	50%	\$10,000	50%
3	\$12,000	46%	\$12,000	41.67%	\$14,000	40%
4	\$16,000	33%	\$15,000	38.2%	\$16,000	36%
5 或以上	\$18,000	38%	\$16,000	38.1%	\$17,500	36%
整體住戶	\$12,000	42%	\$12,000	40.9%	\$14,386	39%

## 2.2 不規管劏房起始租金，法例初推行，一成業主抬高租金水平

調查中有接近六成受訪者表示，對比租管條例通過後現時同類型單位在市面上的租金有所提升。而在現時租約仍然生效的受訪者中，竟有近一成人在條例通過後已經被業主預告加租，加租金額中位數更可高至 \$300，對於月租數千元的劏房而言加幅十分驚人，亦將劏房租金進一步推至更難以負擔的水平。前線接觸居民發現，更有業主與新租客簽約時大幅調高單位租金，可見業主已清楚了解到現時條例保障的隙縫，明白新簽訂之租約下，單位加租幅度將被規管，故與租客簽定新租約時故意抬高劏房租金價格，而「彌補」日後受條例規管下減少了的租金收益。

## 2.3 怕求助無門，過半租客假如業主違法，亦不打算投訴

是次調查，超過一半受訪者表示即使業主違反法例，亦不敢向政府部門投訴，其中最大原因是認為「政府對租客支援不足，一旦與業主出現糾紛亦求助無門」（63%）。亦有近半人（47%）表示「政府部門角色被動，一旦業主不履行責任亦無人執法」亦導致條例難以保障其住屋權。而事實上，調查中發現有逾一成半（16%）有租約在身的受訪者在條例實施後租約期屆滿，需與業主/地產/二房東討論續約事宜，而新簽訂之租約亦隨即受到條例的保障。但當中只有不足三成租戶（24%）曾向業主/地產/二房東提出。有受訪者表示不提出簽約續租，主要因為害怕被加租。而在提出續約的受訪者中，亦有近八成人遭拒絕，續約失敗。根據前線接觸居民的經驗，居民因租住別人地方而「肉隨砧板上」，大

多害怕與業主發生糾紛而被趕走。故此，除非租戶已另覓到新的住處，不然大多不敢向政府部門舉報業主。

## 2.4 政府執法被動，條例猶如紙老虎

根據 2022 年 4 月 6 日運輸及房屋局回覆鄭泳舜議員的立法會提問中提到，差餉物業估價署現時主要以電話熱線、電郵、信件和辦事處櫃位等方式接收租戶投訴，再由署方進行調查及跟進。可見政府在執法的角色過於被動，不貼近現實情況。居民見不到政府的有形支援，加上條例未完善，對條例的執行無信心，最終無疑令條例變成紙老虎，不能達到預期增加對基層租戶權益保障的效果。

## 2.5 宣傳及教育不足，基層租戶對條例一知半解

受訪者中只有不足六成人知道現時本港已實施租務條例，更有近七成人不知道自己租住的地方是否受到相關條例保障。是次調查特別就租戶對條例內容的了解進行研究，當中問及 9 項主要的條例內容，包括條例適用的住屋類型、條例就租住權的保障及條例對加租的規管等。幾近所有內容均只有近於三成受訪者表示知道，可見基層租戶對條例一知半解，政府的教育及解說工作嚴重不足。而問及政府對租客支援的部分，更分別各有九成受訪者表示一旦遇到租賃困難不知向那個部門或機構尋求協助，亦不知道自己所屬的地區中，那一個服務隊能為自己提供協助，政府宣傳工作有待加強。

## 三. 政策建議

### 3.1 兩年內於條例中加入規管「起始租金」

撤銷租金管制至今逾 20 年，各方面的數據均反映劏房租金已失控，遠超基層可負擔水平。面對扭曲的市場，現時的條例的保障力度明顯不足，未能徹底解決解決劏房租金「離地」問題。故此，本會建議政府隨著條例實後對劏房租務市場有更全面的掌握，於兩年內訂定管制「起始租金」的機制，並將「起始租金」包括在相關條例的規管範圍內，以逐步完善法例。建議政府可參照差餉物業估價署對個別單位估值租金水平，規定業主分間單位出租後年租金收入不能高於差餉物業估價署租值 120%，杜絕有個別業主藉出租劏房謀取暴利。

### 3.2 設立恆常檢討機制，每兩年檢討租務管制法例

條例雖已於今年 1 月 22 日生效，除未有規管「超始租金」外，條例仍存不少漏洞，當中包括：並未著墨分間單位安全標準及基本衛生準則、適用範圍不夠全面，未將「寮屋

劏房」包含內等。現時政府並未就條例提出具體檢討機制及時間表，傾向待條例實施後先審視成效，有需要時再考慮檢討。為確保條例能回應劏房市場租務情況，本會建議政府需每兩年檢討條例內容以切實有效保障基層住屋權。

### **3.3 加強差餉物業估價署相關專責主動的職能，建議相關部門加強執法主動性**

除現時透過電話熱線、電郵、信件和辦事處櫃位等被動的方式讓租客查詢及舉報外，租務主任亦應恆常上門抽查，以了解租戶有否遭迫遷或濫收雜費，以及其業主是否有涉嫌違反新法例規定，加強對租客的支援。

### **3.4 加強公眾教育及條例宣傳工作,令業主及租客更認識新法例下的權責**

租務服務隊應上門探訪及街頭展覽及諮詢，大力宣傳，及與地區團體合作宣傳，令租客及業主了解權責。

### **3.5 「租金津貼」應惠及單身，調高綜援租津，紓緩租金壓力**

政府應將非長者單身人士包含在現金津貼的項目的受惠對象之內，以切實減輕其經濟負擔，回應基層市民的訴求。同時，政府應推行「非公屋、非綜援的低收入住戶」一次性生活津貼恆常化，以協助未獲租津的低收入基層市民解燃眉之急。

### **3.6 增加公屋及社會房屋供應，以儘快達至告別籠屋、劏房目標，令人人安居樂業**

基層房屋關注組  
香港社區組織協會

2022年6月26日