

香港社區組織協會
籠屋板房劏房水電費及氣溫調查報告 發佈會新聞稿
水電執法未到位 劏房酷熱好難捱

1. 背景：

現時有超過 22 萬人租住籠屋、板房、劏房，租貴水電貴環境卻惡劣，酷熱天熱更是折磨居民，有些無窗無冷氣，熱到病，有冷氣又怕電費貴，炎夏是劏房租戶最怕的日子。最能幫到居民的是安置公屋，可惜公屋供應少，輪候時間長。截至本年 3 月底，公屋輪候冊上仍共有約 24.5 萬 (245,200)宗申請，一般家庭平均輪候時間已持續上升至 6.1 年，未來十年已公布計劃興建的公營單位，落成期主要集中在第六至十年，預期未來五年房屋供求失衡仍然嚴峻，劏房問題短期內未能解決。

籠屋板房劏房面對租貴、水電費貴、環境狹小、衛生差，炎夏更是熱不可耐，每當炎夏，居民要多用風扇、冷氣、沖涼等解熱，水電用量必增多，在業主的高於原來度價及電力公司及水務署的累進計費下，劏房的水電費便特別昂貴及低收入家庭，尤其疫情下，居民常失業、開工不足，收入每況愈下，更難以負擔。這些分間樓宇單位出租者向租戶另訂高昂水電收費問題持續多年，在沒有任何規管的情況下，租客只能無奈承受不合理的收費。惟幸經民間團體及市民多年多堅持反映及爭取，立法會終於去年 10 月 20 日三讀通過《2021 年業主與租客（綜合）（修訂）條例草案》（《條例》），並於今年 1 月 22 日正式生效，自此日期後簽訂的租約終可受到法律保障。前者已禁止水錶登記人向他人出售經水務監督由水務設施供應的用水圖利；而後者除保障租金加幅及優先續租權利外，更列明若租客無獨立水電錶，業主需向租戶出示有關公共服務收費的帳單副本及告知分攤安排，而其向租戶收取的總數亦不能超出整個單位需繳付的總費用，否則屬違法及設有定罪罰款，意味自 1998 年取消租管條例以來，過去約 20 年劏房「無王管式濫收水電」時代理應終結。但是否能為基層租戶提供足夠保障，《條例》內容及相關部門執行力將顯得更為關鍵。

同時，近日疫情確診數字再次回升，市民響應政府呼籲居家抗疫，令水電用量繼續大幅增加；踏入七月，首週雖曾出現颱風，但一週後天氣持續酷熱，天文台已連續十六日發出酷熱天氣警告，室外氣溫近日更升至 35.6 度，所以本會分別做了籠屋板房劏房水電費調查及氣溫調查。《條例》雖然針對水費收費分攤作出規管，但卻未有針對分間樓宇單位的狹小空間及基礎設施不足而要求出租者撥亂反正，市民仍需繼續居於面積細又欠窗戶通風的蝸居、甚至在烈日下的天台屋「乾煎」。故此，本會在今年 6 月至 7 月期間訪問 550 個租住劏房、板間房及天台屋的住戶有關水電費問題及在 10 間籠屋、板房、劏房度溫差，調查結果撮要及分析如下：

2. 調查結果撮要及分析：

2.1 受訪者現居單位的水電收費

水費方面，即使受訪前 1 個月仍未為炎夏，用水電量相對應已較少，但 5 月份的水費中位數為 \$150、用水量中位數為 11 立方米，即每人使用水量中位數少於 4 立方米、每立方水價錢中位數為 \$14，最高立方水價為 \$20，中位數比上年輕微回落，最高價仍如同去年未有條例時的同類型研究一樣；嚴重高於水務署所訂下水費連排污費 \$11.97 的最高水平，在非定額收費的受訪者中，約九成(89.2%)水價均比水務署最高訂價為高。

電費方面，電費中位數為 \$480，每度電費中位數為 \$1.6，最高每度電價為 \$2，中位數及最高價均如同去年未有條例時的同類型研究一樣，反映兩個法例通過後似乎未能有效遏止水電另訂價錢收費。

受訪住戶用電量中位數為 300 度，約八成半(85.6%)住戶每月用電量在 500 度電以下，即若住戶有電力分錶，按電力公司定價應不高於第二級收費(即每度電收費為 1.285 元)。

過去一年，大部份受訪者的水費及電費價格並沒有調整(72.9%)，分別有 6.2%及 2.7%受訪者表示電價或水價有上升，而另只有極少部份受訪者的水電費用雖獲下調(1.3%)，但同一時間部份受訪者卻於續約時被出租者加租。

受訪者每月租金開支及租金佔收入比

	2020	2021	2022
租金中位數	4,200 元	4,800 元	5,000 元
水電費中位數	583 元	624 元	638 元
租金連水電費中位數	4,433 元	5,373 元	5,319 元
受訪家庭每月入息中位數	14,000 元	12,500 元	13,500 元
租金連水電費佔收入比	34.4%	42.8%	41.4%

2.2 條例宣傳不足，轉賣水電繼續「習以為常」

條例未有普及宣傳，逾六成受訪租客認知不足，即使聽過「租務管制」，但其實並不清楚條例的具體內容，三成更仍然誤以為另訂水電價錢是合理常態，反映即使政府委託非政府機構在六區成立服務隊推廣及設立資訊平台，其網絡亦未充份滲透至基層市民。另一方面，不論出租者為直接業主、或是地盤、二房東，七成半於條約生效後才簽訂的租約仍然繼續列明另訂水電費價錢，而出示水電費單方面亦繼續如同以往未有立法前的數據相若，只有 4%及 5.5%的出租者有向受訪租戶出示電力公司及水務署發出的帳單，反映地產業界及小業主似乎未因法例通過而改變過去轉賣水電的行為，當中原因是因為認知不足、或條例阻嚇力不足、或是其他原因，實值得政府深究。

2.3 政府未有主動介入執法，租務管制猶如斷劍

租務管制及修訂的水務規例將轉賣水電刑事化，本應該是小租戶對抗不公情況的尚方寶劍，然而基層租戶對自身權益不了解，更莫論向出租者據理力爭，甚至向相關部門作出舉報；加上基層工作工時長人工低、租戶為口奔馳，為保居住穩定、避免被報復式加租 10%等情況，即使部份受訪者對條例有一定認知，但仍然有接近九成受訪者均未敢向出租者要求出示相關帳單，八成半表明不會向政府作出舉報，五成因為擔心要求太多會無得住或被算帳。雖然小部份出租者有下調水電費用單價，但卻在新簽租約的起始租金上調高一成，反映現時新例亦有漏洞，未能提供充份保障，而租戶的擔心確實並非空穴來風。

另一方面，因著私隱問題，租客亦未能於帳戶登記人不知情的狀況下，向電力公司或水務署查詢到整個單位實際費用，令租客根本難以有實質證據去與出租者爭取權益。上述兩點均呼應去年協會進行的同類型研究結果，受訪劏房住戶早已表達對政府介入及執行力不足的憂慮，事實證明在條例通過後，因著政府未有主動向異常用量的單位作出調查，亦未有主動介入執法檢控，單單賴以租戶舉報，令擔憂成真，希望再次成為失望。

2.4 申請獨立水電錶猶如過五關斬六將，無奈繼續捱貴水電

租務管制未提供足夠保障，租戶轉而盼望透過免費計劃促使業主安裝獨立水電錶，比起以水電費單分攤水電費用，近五成受訪者更支持擁有自己的獨立水電錶，認為這才算真正公平，可是只有不足一成半受訪者認為其業主會同意安裝由水務署或電力公司提供的獨立水或電錶，其他租客基於以往經驗，均認為出租者根本不會同意讓自己直接向公司繳付水電費用，當中近一半受訪者更因沒有業主/包租/地產聯絡，故無法直接詢問業主意向，導致未能參加計劃。因此現時雖然兩電及水務署已有推出「分間單位安裝獨立水錶的先導計劃」及「劏房住戶支援計劃 — 資助劏房單位重鋪電線」的

免費工程協助劏房戶安裝獨立錶，可惜計劃限制重重、而業主改變動機亦極低，最終令可受惠的人數少之又少 **累進收費原為節能，反變相懲罰低收入基層人士**

電力公司曾於 2012 年文件解釋，自 1996 年起採取住宅電費累進收費的目的，是為了鼓勵用戶節約能源，而**設低用量級別主要用以保障收入較低、用電較少的住宅客戶**。惟因劏房只設單個讀數錶，基本上百分百租戶並不是水電錶的註冊登記者，而是與鄰居共用總錶，令數個租戶家庭的用量合併計算。舉例說，於是次調查中，一個完整單位的分間劏房中位數為一劏四，即四個家庭共用一個註冊的電錶或水錶，假設每個家庭均以是次調查用電中位數(275 度)及用水中位數(11 立方米)計算，原先一個月的電費及水費只分別為 293 元及 57 元；但在四戶合計的累進制計算下，其整體用水及用電量便需乘以四倍，變相每期電量增至 1,100 度及水量增至 176 立方米，令水電價大幅上升，令出租者藉詞趁機加收。

基於是次研究的每月使用水電量中位數、分割中位數及水電價格中位數估算：		
獨立電錶下的每月 電費	四戶合用電錶的每月 電費	業主另外訂價下的 電費
294 元 (最高電價每度 1.285 元)	378 元 (多了 28.5%) (最高電價每度 1.75 元)	419.5 元 (多了 42.6%) (電價中位數為 1.6 元)
獨立水錶下的每月 水費	四戶合用水錶的每月 水費	業主另外訂價下的 水費
57 元 (最高水價每度 9.37 元)	100 元 (多了 75.4%) (最高水價每度 11.97 元)	150 元 (多了 163%) (水價中位數為 15 元)

2.5 劏房設計未有規管，難以杜絕暑熱問題

劏房單位面積不合理地狹小，逾半(53%)受訪者居於沒有房間間格的劏房，人均面積中位數僅為 **42.5 平方呎**。是次調查中就有**逾四成(40%)**受訪者的單位雖設有窗戶，但因面向後巷／天井及其他各種原因而不能打開或通風；八成受訪者所居單位沒有獨立廚房，過半數(52%)廚房連在客廳或房間內，意味煮食位置與日常起居甚至睡床位置非常接近，一旦煮食，油煙、蒸氣及氣味等於室內久久不散，故此使用電力通風設備是為必要，可惜亦只有四成單位設有可使用的抽油煙機(42%)或抽氣扇(42%)，**接近兩成受訪者家中冷氣曾出現問題，但告知出租者後卻仍不獲處理**；即使不煮食，接近日劏房、板房及天台屋租戶協助量度，其室內氣溫亦比室外反而高出 5 至 6 度不等，安坐在家反而熱過在街上。可惜，是次條例卻未有就劏房的衛生及安全作出規管，維修方面雖指租客可給予業主不少於 30 日的事先書面通知去終止租賃、或先進行維修事後再向業主討回費用，但一眾缺乏議價力的基層租戶根本難以執行。綜觀七成半受訪者均正在輪候公屋，若然政府房屋規劃得宜，居民無須蝸居在劏房或板間房中，承受昂貴住屋開支。

2.6 分間單位室內溫度高於室外

為了解今年暑熱下，籠屋、劏房、板間房及天台屋單位的酷熱程度，本會在深水埗、大角咀、旺角、官塘、荃灣、灣仔、銅鑼灣、北角的籠屋、劏房、板間房及天台屋等 10 個單位放置溫度計，由居民每日記錄溫度，七月初連場大雨，最高溫度約 30 度。但自七月八日開始，天文台接連發出酷熱天氣警告，至近一星期本港最高氣溫已達 **35.6 度**，近 7 成單位室內溫度都高於室外溫度，其中深水埗天台、荃灣天台、官塘天台屋及北角籠屋最高的室內溫度竟達 40、41 度，比室外高出 4-6 度，天台鐵板被直曬，打開門滿滿是熱氣，水喉流出的亦是熱水。其餘因整個單位有些時段，業主有提供冷氣，氣溫稍低於室外，但仍是高溫狀況。

房屋類型	天台屋				籠屋				板間房		天文台紀錄	
	日期	旺角	深水埗	荃灣	觀塘	大角咀	銅鑼灣	北角 (部份時間有開冷氣)	旺角 (部份時間有開冷氣)	深水埗	灣仔	最高氣溫
17/7	36	33.1	38	36	33	33	35	32	33.1	34	32.6	28.8
18/7	35	33.3	38	36	34	34	35	34	33.2	34	32.7	28.5
19/7	36	34.2	38	37	34	34	35	34	34	35	33.7	29.1
20/7	36	33.5	38	38	34	34	36	34	34.7	36	34.2	29.2
21/7	37	33.4	39	41	36	36	37	36	34.9	36	35.2	28.1
22/7	36	34.5	39	40	36	36	37	35	34.7	37	35.6	28.2
23/7	36	36.2	40	40	36	37	38	35	34.7	37	34.9	29.2

2.7 劏房高溫好難捱

炎夏是劏房居民最難捱的日子，原本應在室內避暑，但籠屋板房及劏房卻是比室外更熱，但又大多無通風的窗，居民熱到病、熱到要刻意去行商場、圖書館，以求有免費冷氣，甚麼露宿街頭，有家歸不得，實在是香港悲歌！

2.8 基層收入每況愈下，租金水電年年升

根據香港社區組織協會 2022 年 5 月的疫情基層勞工調查，九成基層常要面對失業、開工不足，更有 5 成欠債，是次調查 6 月-7 月做，已過了第五波，但受訪者的收入仍無大升，遠低於貧窮線，但租金及水電費卻繼續上升，而政府又支援不足，令基層生活極困苦。

3. 政策建議：

3.1 主動調查水電費濫收情況，承擔保障基層安居責任

3.2 加強教育業主及中介公司，警告提醒勿以惡小而為之

3.3 恩威並施，嚴厲打擊及簡化分裝讀錶程序，落實一戶一水一電錶

3.4 增設劏房水電費收費模式，降低累進式收費對住戶的影響

3.5 發放能源補助，紓緩基層壓力

3.6 恆常化「改善家居援助計劃」，助基層減少電費

3.7 改裝市區閒置建築，開放學校及避暑中心，助基層對抗盛夏

3.8 加快增建公屋，真正實現「三年目標」

3.9 盡快制訂減劏時間表，杜絕劣質居所：本會建議政府應配合長遠房屋策略的公屋單位興建時間及公屋平均輪候目標，制訂未來 10 - 20 年內的「減劏」時間表，並優先取締籠屋、板間房。同時，政府應訂立劏房的住屋標準，包括最低人均居住面積等，保障基層市民的居住權及住屋空間，取締現時租務市場上劣質、不人道的住屋。

3.10 擴闊現金津貼對象及恆常 N 無津貼：籠屋、板房、劏房居民收入微薄，疫情期間，更常失業或開工不足，5 成居民欠債，支付租金有困難，籠屋、板房、劏房租金水電特別貴，公屋又輪候延長，政府應將現金津貼涵蓋非長者單身及長者應申請了公屋就可以有津貼，此外應繼續派發非公屋非綜援的 N 無津貼及納入恆常資助項目，以紓解民困。

2022 年 7 月 24 日