

## 香港社區組織協會(SoCO)

### 「劏房租金不斷加 租管要加大力度 起始租金要管制 有效保障住屋權」

### 租管條例實施兩周年對劏房戶影響研究發佈會

香港社區組織協會與基層劏房居民公佈租管條例實施兩周年對劏房戶影響研究報告，反映租管條例實施後，是否對居民租金、水電費管制有幫助，亦了解過去居民加租情況，要求政府加強執法及立法管制起始租金。

香港於1998年及2004年分別撤銷對租金管制及租住權的保障法例，在無法律保障下，租金大幅提升，租務權力一面倒傾向業主，租客面對租金水電大幅增加，毫無反架之力，辛勞工作也未能完全可以支付租金及水電，呎租高於豪宅，住屋環境卻惡劣不人道，經過20年的反映，政府終於2021年通過《2021年業主與租客（綜合）（修訂）條例》，但仍不涵蓋起始租金，條例於2022年1月22日實施。2022年1月22日<<業主與租客(綜合)(修訂)條例>>實施迄今兩年，雖然樓價微跌，但租務市場卻背道而馳。私人住宅租金指數持續上升，更升至自新冠肆虐後(2020年1月後)的高位，根據差估署公佈本港各區域及各地區分間單位的租金中位數，全港分間樓宇每平方米月租縱然反覆，但整體呈上升的趨勢。

過去政府相信隨著<<2021業主與租客綜合(修訂)條例>>(下稱“條例”)生效，加上更多的過渡性住屋推出，劏房市場將因應需求而自然下調。但條例生效兩年，劏房市場明顯未有「降溫」，租金水平仍然居高不下。

在《條例》生效當年的年底，估價署共識別了1098宗業主涉嫌違規的個案，但政府最新公佈的數字顯示由《條例》生效至2024年1月5日，卻只有共87名劏房業主因違反《條例》而被定罪，當中涉及的罪行均屬上表中列出的性質。於2022年12月31日，估價署只收獲10,578份由業主交回的表格AR2。當時政府當局解釋回覆數字未如理想主要因《條例》生效初期，大多數業主不清楚《條例》內容及自身權責所致，有信心情況可透過加強宣傳和教育改善。如今《條例》實施將近兩年，唯以上情況仍未有顯著改善，截至2023年11月14日，估價署只處理了23,522份表格AR2，只佔現時約10萬個劏房單位數的兩成。而在所收回的表格AR2中，97.7%屬房間類別，其餘2.3%屬板間房、天台屋、平台屋、閣樓、床位、太空艙等。

截至2023年9月底，約有132,000宗一般公屋申請，以及約96,600宗配額及計分制下的非長者一人申請，合共228,600宗家庭申請。而公屋平均輪候時間愈來愈長，只計算132,000的一般，平均輪候時間高達5.6年，長者一人申請亦需3.9年，非長者單身更是10年以上，基層人士在漫長的輪候時間中，只能租住分間單位。現時超過20萬人蝸居在籠屋、板房、劏房等惡劣環境，租金昂貴，再加上基層失業、開工不足情況仍未改善，劏房租戶生活在水深火熱之中，急需援手。

《條例》實施至今快將2年，相信幾乎所有的劏房戶已進入規管租賃，亦即其租住權亦會受《條例》保障；當中更有部分基層租戶需陸續與業主續約，進入「次期租賃」。為了解《條例》生效至今對不適切居所租戶所帶來的影響，香港社區組織協會於2023年12月至2024年1月中旬期間向本會服務的不適切居所租戶進行網上問卷調查，並整合有關資料進行發佈。

## 1. 調查分析

### 1.1 租金佔入息比率維持42%高水平，劏房價格「離地」急需規管

本會於過去數年間所進行的研究調查中均發現基層家庭的租金佔入息比例率中位數較以往數字大幅提升，並有上升的趨發（詳見下表）。而在劏房租管法例實施半年後，本會所發布的《<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中更發現受疫情反覆、基層失業及開工不足等因素影響，整體受訪住戶的租金佔入息比例竟進一步攀升至42%。

家庭人數	2024年1月		2022年5月		2021年3月 <sup>1</sup>		2020年9月 <sup>2</sup>	
	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	平均月入中位數	租金佔入息比例中位數
1	\$7,090	48.0%	\$6,750	51%	\$6,500	40%	\$9,000	45%
2	\$9,500	45.4%	\$8,000	52%	\$8,000	50%	\$10,000	50%
3	\$12,000	43.1%	\$12,000	46%	\$12,000	41.67%	\$14,000	40%
4	\$17,000	35.1%	\$16,000	33%	\$15,000	38.2%	\$16,000	36%
5或以上	\$19,500	30.5%	\$18,000	38%	\$16,000	38.1%	\$17,500	36%
整體住戶	\$11,000	42%	\$12,000	42%	\$12,000	40.9%	\$14,386	39%

是次調查以2024年1月計，發現受訪者的收入水平較疫情期間稍為改善，各家庭組合於過去6個月的平均月入中位數亦有所提升，但無奈仍追不上劏房租金，整體住戶的租金佔入息比例仍然維持在42%的水平，情況令人憂慮。當中一、二人家庭的情況最為嚴峻，租金佔入息分別高達48%及45.4%。調查結果顯示劏房租金「離地」，遠超基層可負擔能力，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。政府的介入刻不容緩，立法規管劏房「起始租金」的工作不能再拖。

## 1.2 經濟尚未全面復甦，劏房加租情況上升一倍，三成多被加租

本港經濟仍未全面復甦，各行各業均收緊經營成本，甚或裁員。基層市民的生計首當其衝，失業或開工不足的情況仍然未有顯著改善。但調查中卻發現劏房租務市場因需求炙熱而與整體經濟環境背道而馳，各類型的不適切居所租金較2022年5月本會同類型研究中的數字普遍上升，詳見下表：

房屋類型	2024年1月	2022年5月
	每月租金（中位數）	每月租金（中位數）
籠屋/床位	\$2300	\$2100
板房/梗房	\$2700	\$2600
劏房(沒有房間)	\$4400	\$4700
劏房(有房間)	\$5700	\$5500

同時，有三成受訪者(31.2%)表示在過去兩年被加租，較兩年前同類型研究中的數字上升近

<sup>1</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》](#)

<sup>2</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](#)

一倍(詳見下圖),加租中位數為\$200,最高為\$1500元,12.5%受訪者加租幅度在10%以上,超過現行法例的加租上限。如在未來續約時情況持續,即有可能觸犯法例。而因要視乎當年全港各類型房屋在特定時段的租金指數再作計算,故即使加幅在10%以內也有機會違法。可見隨著「復常」和通關後,劏房的需求上升,在「唔憂租」的情況下,昔日疫情期間「凍租」的情況將可一不再,相信劏房租務市場將恢復至「每逢續約定必加租」的常態。而即使業主按法例規定下的加租幅度上調租金(根據差餉物業估價署網上的次期氏賃租金計算機<sup>3</sup>,亦勢必將本已「離地」的劏房租金進一步推至更難以負擔的水平。

#### 過去2年加租的情況:

加租金額 (\$)	佔加租受訪者的百分比 (%)	加租佔租金百分比(%)	佔加租受訪者的百分比(%)
\$200或以下	56.2%	3%或以下	14.1%
\$300	23.4%	3.1-4%	15.6%
\$400	3.1%	4.1-5%	14.1%
\$500	12.6%	5.1-7%	15.6%
\$800	1.6%	7.1-8%	12.5%
\$1000或以上	3.1%	8.1-10%	15.6%
		10.1-30%	12.5%
最低100元		最低2.1%	
最高1500元	中位數 200元	最高29.4%	中位數5.5%

#### 1.3 水電收費情況稍有改善,惜懷疑濫收水電情仍然普遍,條例效力遜預期

調查發現有近兩成半受訪者(24.9%)表示業主會按電費單收取其電費,較2022年同類型調查中只有5%受訪者的電費按帳單收取,情況有顯著改善。而水費收計算方式的情況同時亦有改善,2022年調查中,只有一成半受訪者的水費按水費單收取,但是次調查中,以此方式收取水費的受訪者已升至22%。

但當中不能忽視的是,是次調查中仍有61%的受訪者的電費由業主另訂每度電價計算,而每度電的中位數可達\$1.6,最高更達每度電\$2.2,令人咋舌。而更有近三成受訪者(27.3%)表示曾遇到「業主/地產/二房東拒絕披露水電帳單;近兩成受訪者(17.6%)遇到「業主/地產/二房東拒絕按水電帳單而調整水電收費」,可見懷疑濫收水電費的情況仍然普遍,政府必須加大執法力度以杜絕此違法行為。

#### 1.4 立法無助租戶挺身舉報業主違法,政府執法必須更為主動

是次調查,近八成受訪者(78.5%)在懷疑業主有觸犯租務條例是選擇啞忍,沒有作出投訴,甚或舉報。其中主要原因依次為「不清楚投訴程序」(39.1%)、「怕版業主.地產/二房東知道後被趕走」(37.9%)及「租客實際話權細,覺得投訴的作用不大」(32.3%)。可見現時依賴租戶主動舉報業主違法行為的造法效力不大,同時亦不貼近現實情況。要杜絕劏房租務上各種違規問題,政府在執法角色必須更為主動,如有迫遷,應提供安置保障,居民見到政府有形的支援,方能對條例本身

<sup>3</sup> 資料來源: <https://eform1.rvd.gov.hk/eform/apps/rent-calculator/?language=zh#>

及相關部門增加無信心。不然，最終只會令條例變成紙老虎，不能達到預期增加對基層租戶權益保障的效果

## **2. 政策建議**

### **2.1 盡快於條例中加入規管「起始租金」**

在條例諮詢階段，本會已強烈要求政府需立法規管分間單位「起始租金」，以堵塞現時只規管租金加幅，容讓業主在簽訂新租約時肆意抬價的漏洞。加上，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施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。

### **2.2 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。

### **2.3 加強差餉物業估價署相關專責主動的職能，加強執法主動性，保障舉報人**

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。如有居民因舉報而被迫遷，政府應提供安置。

### **2.4 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。

### **2.5 延續「租金津貼」並應惠及單身，調高綜援租津，紓緩租金壓力**

社會上有消息指政府考慮到未來財政情況，有意在「現金津貼試行計劃」完結後停止援助。但縱觀現時經濟尚未恢復，而政府亦未立法規管劏房「超始租金」，面對劏房「離地」的租金，現金津貼的確能有效紓緩基層的租金及經濟壓力。故此，本會建議政府延續現金津貼項目，亦應將非長者單身人士包含在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。

### **2.6 提速、提量興建傳統公屋、簡約公屋及社會房屋，以儘快達至告別籠屋、劏房目標，令人人安居樂業。**

聯絡: 副主任施麗珊 27139165 / 91524331 / 社區組織幹事 呂綺珊 36110446 / 60725855