

暑熱籠屋板房劏房氣溫及 居民生活狀況 暨水電收費問卷調查報告

香港社區組織協會(SoCO)

2024年7月7日

香港社區組織協會(SoCO)
暑熱籠屋板房劏房氣溫及居民生活狀況暨水電收費問卷調查報告

1. 背景

1.1 劏房住戶短期仍面對住屋困難

截止 2024 年 3 月底，公屋申請輪候冊累積 220,200 宗個案，反映本港基層房屋需求仍然殷切。政府先後推出逾 50,000 個過渡性房屋及簡約公屋單位應急，但要 2026 年才可以全部落成，而公屋供應這幾年頭輕尾重，所以劏房居民仍生活在水深火熱中，尤其是暑熱季節更突顯問題。

根據最新的 2023 年《長遠房屋策略》周年報告，公營房屋供應目標為 308,000 伙。局方捷報頻傳，並稱已覓得足夠土地，可興建約 410,000 伙公營房屋單位，供應溢出目標約 100,000 個單位。惟傳統公屋「頭輕尾重」的趨勢持續，有三分二的單位預計在後五年（2029/30 至 2033/34 年）落成，部分後期發展土地處於造地、研究階段。這反映傳統公屋供應勢頭良好，但存有暗湧，相信基層短期內仍會面對「住得貴、住得差、住得細」的問題。

1.2 九成四日子都是高溫 劏房悶熱難當

《長策》推算，本港在 2023 年有 127,500 個居住環境欠佳的住戶，整體租住劏房、板房、籠屋等的數目逾 220,000 人。近年暖化效應致本港極端天氣頻繁，2023 年 9 月的世紀暴雨釀最少兩死的慘劇。屋漏偏逢連夜雨，陋室不蔽風雨，當時劣居所住戶徹夜未眠，緊急處理屋內漏水狀況，猶如竹籃打水，苦不堪言。

根據天文台 2024 年全年展望，預警本港今年平均溫度偏高，有機會打進有記錄以來首十位最高溫的年份。今年 7 月 6 日（報告發布前一日）為小暑，但本港在 6 月 20 日至 7 月 6 日合共 17 日間，多達 16 日錄得酷熱天氣警告，最長連續記錄十日，可見本港呈現提早入夏的趨勢。不適切居所的面積狹窄，通風不良，產生酷暑難耐的情況。當中，居於臨時建築物例如木屋、寮屋及天台屋的住戶，由 2016 年估算的 16,000 伙增至 2023 年的 23,700 伙，升幅高達 48%。此類房屋大多非法搭建而成，常見材質為鐵皮、鋁板等，導熱系數遠較混凝土為高，在五黃六月儼如置身於滾燙的「火爐」，熱不可耐。炎夏，居民用水電亦增加，導致水電費亦不少，加上水電都是計用量，分級數收費，劏房即使一戶人用量不過最低收費級別，但幾伙劏房一個水電錶，就算各個家庭如何努力省水省電，都很容易會去到最高用量的收費級別，再加上有些包租/業主漠視租管條例，濫收水電費，居民的負擔就更重！

1.3 監管措施待改善 水電加價或成業主濫收藉口

面對炎夏，市民的水電使用量難免會增加，貧困租客更要面對被濫收水電的問題。《2024 年水務設施（修訂）條例》於今年四月生效，濫收水費罰則變兩級制，最高罰款可達到 25,000 元。

《業主與租客（綜合）條例》（下稱《租管》）於 2022 年實施，亦有規管濫收水電費。可見，近年政府遏止歪風的決心，但整體檢控個案偏低，導致成效不彰。

水務署確認，本港食水供應近十年赤字顯著上升，正檢討水費水平，以改善營運狀況。在五年發展計劃下，估計兩電電費將會增加。這都會讓無良業主有機可趁，以水電加價為名，進一步

香港社區組織協會(SoCO)
暑熱籠屋板房劏房氣溫及居民生活狀況暨水電收費問卷調查報告

加收水電費，使劏房住戶既要飽受暑熱帶來的身心困擾同時，經濟壓力增加。

基於上述原因，香港社區組織協會（下稱社協）進行 2024 年度《劏房租戶暑熱生活及水電費狀況調查報告》，並展開對應課題。

2. 調查方法

2.1 調查目的

年度調查反映基層租住不適切居所於炎夏的生活困難，各區劏房溫度，同時比較往年同類型研究的數值，評估最新劏房市場的水電費用及租務趨勢，並作出相對應政策建議。

2.1 調查對象

正租住不適住居所包括劏房、板房、床位、天台屋等住戶。

2.3 抽樣方式

本會在 2024 年 6 月至 7 月期間，從恆常服務，從恆常服務接觸到的個案中進行立意調查（Purposive Sampling），訪問符合調查條件的基層受訪者。

2.4 調查範圍

2.4.1 量性調查

2024 年 6 月至 7 月期間，訪問 308 個租住劏房、板房及天台屋等的住戶，問題合共 74 條，了解極端天氣下的住屋狀況及水電收費。

2.4.2 溫度調查

在 2024 年 7 月 1 日至 7 月 6 日期間，在深水埗、油尖旺、港島、荃灣、上水等 14 間籠屋、板間房、天台屋、劏房擺放溫度計，量度單位內的氣溫。

2.5 調查分析

是次調查使用 Google Form 及 Excel 來處理數據及進行分析與檢驗。

2.6 調查局限

2.6.1 地區

因人手及資源所限，本會難以接觸到全港所有的基層住戶，故無法以隨機抽樣形式進行調查。調查的受訪者主要來自九龍西，屬於中華電力有限公司的供電範圍，但九龍西屬於分間樓宇較密集的区域，故調查應具有一定程度的代表性。

2.6.2 數據收集

受訪對象的水電費及用量儘量按租單等資料查證，但有部份租單沒有列明明細，令有效數據相應減少。

2.6.3 調查時間

研究主要集中於 6 至 7 月進行，只可顯示 3 至 6 月的水電情況，相信當 7 至 9 月盛夏來臨，水電收費會更誇張。

3. 調查結果

3.1 受訪者背景

3.1.1 年齡、性別及家庭結構

308 位受訪者中，當中大部分受訪者為女性 (76.0%) (表 2)，年齡中位數為 47 歲。其中，二人家庭佔最多，有 35.7%，其次為 26.9% 的三人家庭，家庭人數中位數為 3 人 (表 6)。

家庭組成方面，有 65.9% 的住戶育有最少一名 18 歲以下的兒童。有 16.0% 的家庭有 60 歲或以上的長者 (表 7 至 8)。

3.1.2 經濟及政府援助

大部分受訪者有工作，全職工及兼職或散工比例相約，分別有 28.9% 及 27.6% (表 9)，家庭月入中位數是 11,000 元。沒有領取政府援助者 (54.9%) 略較政府援助受惠人 (45.1%) 高。最多人申請的津貼次序為學生資助，佔 51.8%，其次是按工作時數及低收入而申請的在職家庭津貼，有 30.2%，然後是 23.0% 的輪候公屋滿三年的現金津貼，只有 14.39% 領取綜援 (表 10)。

公屋申請方面，55.5% 人有申請或剛申請公屋，輪候中位數為 38 個月 (表 12)。

3.1.3 健康狀況

有長期病患的受訪者中，多達 32.2% 有情緒或精神健康相關疾病，28.1% 患高血壓。同樣地，有 35.3% 的受訪者家人有情緒或精神健康疾病，27.5% 的親人有高血壓。整體而言，34.4% 的住戶認為疾病與住屋環境有關 (表 13 至 15)。

3.2 住屋情況

3.2.1 單位類型、面積、分割數目及租金

85.0% 的受訪者租住劏房，分割中位數為一劏四，沒房間間隔型的佔 50.8%。床位及板間房租客有 7.5%，最多 23 伙人共用設施，天台屋佔 3.3% (表 16)。

單位面積中位數為 110 呎，而租金中位數為 4500 元。

3.2.2 單位通風及冷氣設備

一半住戶的廚房設在客廳中，廚房位於洗手間的有 21.1% (表 19)，15.9% 沒有廚房。有 35.7%

香港社區組織協會(SoCO)
暑熱籠屋板房劏房氣溫及居民生活狀況暨水電收費問卷調查報告

的基層家中有窗，但基於面向後巷等，而無法開窗致空氣不通流，更有 6.8%的單位沒有窗（表 20）。

儘管大部分受訪者表示，家中設有冷氣及抽氣設施，但當中有 21.3%的抽氣扇或抽油煙機無法正常運作，壞冷氣或風扇合共佔 10.3%（表 21 至 22）。

3.2.3 租賃關係

63.6%的租客都是非經業主租樓，主要依靠地產（54.0%）及二房東（9.6%），只有 36.1%是直接向業主租屋（表 25）。有 25.6%的受訪者無法聯絡業主，由地產作傳話人的有 17.9%（表 26）。值得注意的是，27.9%的大廈屬於三無大廈（表 27）。

3.3 暑熱狀況

3.3.1 體感溫度

96.8%的受訪者認為，今年夏天較以往更熱。94.8%人更指出，今年就連晚上亦較往年熱（表 28 至 29）。如果未開冷氣及風扇，有 94.5%受訪者同意單位內較室外還要高溫（表 30）。

3.3.2 窗戶作用

47.1%的受訪者表示，開窗無助降低單位的溫度，原因為「窗戶太細」、「對流不足」等，亦有 15.6%的住戶家中無窗或無法打開窗（表 31 至 32）。

3.3.3 家居炎熱的原因

不適切居所的室溫過高，66.7%受訪者指主因是「生活空間太窄細」，58.0%認為是「室內煮食產生蒸氣」，構成熱循環。與濕度相關的原因包括「天氣潮濕」，有 46.2%，「間隔影響令室內濕度太高」有 33.8%。亦有 31.1%歸因於「欠缺可通風的窗戶」。

3.3.4 暑熱對衛生影響

天熱惹老鼠、蚊蟲及蟑螂，有 83.4%的租戶有經歷過。61.1%、30.0%沒有通知房東處理或業主拒絕處理，結果有 76.3%人需要自行付費處理問題，費用中位數是 300 元（表 33）。

3.3.5 暑熱對健康影響

83.5%租客曾因家居太熱而失眠或睡不好，60.4%因而情緒不穩，患有皮膚病者及較易患病者分別佔 52.5%及 41.7%（表 34）。

3.3.5 暑熱的實際影響

81.9%的租客因天熱而額外增加水電開支，66.8%需另有支出用於降暑，67.8%家中的蚊蟲增加（表 35）。

香港社區組織協會(SoCO)
暑熱籠屋板房劏房氣溫及居民生活狀況暨水電收費問卷調查報告

3.3.6 整體條例保障

即使不同法例生效，但仍有 83.1%的受訪者不認同政府能有效保障租客擁有安全而舒適的居住環境。不滿政府保障租客不被濫收水電費用者有 76.0%（表 36 至 37）。

3.3.7 暑熱應對

政府保障未完善，租客多靠自己應付炎夏，方法包括開冷氣（79.8%）、開風扇（79.8%）及多飲水（77.2%）（表 38）。

3.4 租約及水電費用

3.4.1 租約生效期

租約仍然生效者有 71.4%，換言之有 28.6%的住客從沒有簽租約或手持的租約已過期（表 39）。60.4%的住戶最近一份租約的生效日期為 2022 年 1 月 22 日後，即已經落實租管條例（表 40）。

3.4.2 水電相關

有 54.5%的租約有列明水電費的價錢（表 41）。其中有 17.9%的水費價格有上升，加價中位數是每立方水兩元（表 42）。20.1%的電價有升幅，中位數為每度電 0.3 元（表 43）。

3.4.3 水費及計算方式

受訪者中，每月水費的中位數是 120 元，知道居所的水費計算方式的有 67.2%。常見的方法是每立方水計算（83.6%）、按人頭計算（3.9%），只有 6.3%會收到水費單後再攤分。

3.4.4 電費及計算方式

受訪者中，每月電費的中位數是 500 元，知道居所的電費計算方式的有 72.1%。常見的方法是每度電計算（90.1%），只有 5.0%會收到水費單後再攤分（表 46 至 47）。

3.4.5 每個單位水電費中位數

過去一個月，受訪者每度電中位數是 1.6 元，每立方水中位數為 13 元。電費中位數與去年相同，而每立方水費的中位數較去年微跌 1 元，但依然高於水務署的最高級別費用。

3.4.6 繳費及抄錶形式

約有 56.0%的租戶會將水電費交予業主/包租，向地產繳費的有 36.7%。只有 6.8%至 7.8%的租客會直接向水務署或電力公司付款。平均 42.4%的住戶是由業主/包括/二房東抄錶（表 50 至 53）。

3.4.7 節省水電費方法

80.2%的住客會因經濟問題而限制用水電量，亦有 76.9%為了響應環保而節約用量（表 54 至 55）。最多人會短暫開冷氣後關掉，佔 65.6%。一家人在家方開冷氣有 50.7%，亦有 40.1%的住戶會減少在家、到公共地方沖涼或涼冷氣（表 56）。

3.5 租管條例

3.5.1 對條例的認識

有 66.9%的租戶不知道或聽過但不太清楚租管條例已經生效（表 57）。54.5%人不知道水務署有規例規管濫收水電，57.8%不知道業主不按水費單收費，會被納入刑事罪行及罰款（表 58 至 59）。

3.5.2 租管執行性

77.6%的受方者既不知道單位真實水費，亦不清楚實際電費（表 60）。82.1%的出租者沒有向住客出示水務署及電力公司的費用單，亦有 85.4%的租客沒有反客為主，要求出租者展現相關單據。原因是「擔心要求太多會影響租住或被算帳」，佔 58.2%及「不知道可以要求對方出示」，有 48.1%（表 61 至 63）。

3.5.3 舉報可能性

77.6%的出租者不曾主動向租客協商如何收取水電費，有 20.5%租客肯定業主有濫收水電，懷疑或不知道的有 54.2%（表 64）。

然而，只有 17.5%表明會向政府舉報業主多收水電費，有 82.5%人不會，原因是「擔心會無得住或被算帳」（61.8%）、「無法自證被濫收水電」（52.8%）、「怕惹麻煩」（36.6%）（表 65）。

3.5.4 匿名舉報

如果能匿名舉報，會向政府舉報的受訪者增加約一倍至 39.0%。不會者的同樣以「擔心無得住或被算帳」佔最多，有 61.0%（表 66）。

3.5.5 理想的水電費計算方式

74.0%的住戶認為每戶獨立水電錶較公平，但有 79.3%的租客認為即使工程免費，業主亦不會同意或不知是否同意安裝電力公司提供的電錶。安裝分水錶需要業主自行承擔工程費用，認為業主會拒絕或不知道是否同意安裝的數字稍增至 86.4%（表 67 至 69）。

當中，有 8.1%的租戶曾經開聲查詢能否安裝獨立水電錶，但遭業主拒絕（表 70）。

3.5.6 租管及水務條例成效

62.7%受訪者覺得，兩條生效後，自己沒有因而能有安全而舒適的居住環境。35.1%人認為濫收水電情況有所改善，感到沒有改善的有 47.7%，兩者接近（表 71 至 72）。

3.6 政策建議

3.6.1 解決暑熱

66.6%至 80.2%的受訪者促請政府「加快興建過渡性房屋、簡約公屋及公屋以改善居住環境」，

香港社區組織協會(SoCO)
暑熱籠屋板房劏房氣溫及居民生活狀況暨水電收費問卷調查報告

62.7%希望重推「為低收入劏房住戶改善家居援助計劃」，50.3%支持「提供能源津貼」，32.1%至39.7%認為需要「增加社區客廳服務點、開放學校等避暑」等（表 73）。

3.6.2 水電費過高

65.9%受訪者認為政府及兩電應「簡化及資助水電分錶程序」，56.8%建議政府「主動抽查濫收水電，並主動作出檢控」，42.5%至 45.1%希望「確立劣質劏房定義」、「豁免劏房水電費累進加級計算」等（表 74）。

3.7 劏房單位溫度調查

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、旺角、官塘、荃灣、灣仔、北角、新界區的籠屋、劏房、板間房及天台屋等 14 個單位放置溫度計，由居民每日記錄溫度，天文台今年內亦已發出 16 個酷熱天氣警告。

最近一星期本港最高氣溫達 34.6 度，其中深水埗天台屋及官塘鐵皮寮屋劏房幾乎所有日子室內氣溫比溫外為高，最高室內溫度竟達 41 度，比當天天文台錄得的氣溫高出約 7 度。天台屋及鐵皮屋被直曬，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，大多氣溫稍低於室外，但開了冷氣仍是高溫狀況。

	天文台最高氣溫	深水埗						旺角	官塘			北角			上水
		深水埗	深水埗	深水埗	深水埗	深水埗	深水埗			觀塘	灣仔		荃灣	葵涌	
		天台屋劏房	板房	板房	板房	板房	劏房(部份時間有開冷氣)	籠屋(部份時間有開冷氣)	劏房(部份時間有開冷氣)	鐵皮屋劏房	梗房(部份時間有開冷氣)	籠屋(部份時間有開冷氣)	劏房(有開冷氣)	劏房(有些日子開了冷氣)	劏房
1/7	32.4	33.9	32.5	31.5	31.3	31.7	31.2	31	31.8	36.8	30	28.6	29.7	34.1	32.5
2/7	32.7	33	31.4	31.7	30.1	31.2	31.6	31	30.9	37.5	29	28.5	30.3	32	31
3/7	33.6	34.6	31.8	32.2	30.8	30.7	31.1	31	31	39.5	29	28	30.3	32	32.1
4/7	32.5	32.3	31.2	31.5	31.3	30.8	32.2	31	31.2	40.5	29	28.8	30.4	30.2	30.9
5/7	34.6	35	31.7	31.5	30.7	31.2	31.2	31	31.1	40.2	30	27.6	30.5	30.5	31.7
6/7	34	35	33.9	32	31.2	30.8	31.8	31	31.1	41	29	28.2	30.3	29.8	32.3

4. 問題分析

4.1 屋內熱過室外 基層多病痛

根據聯合國，「宜居性」(Habitability) 是其中一個重要指標，用以衡量該單位是否適切居所，

香港社區組織協會(SoCO)
暑熱籠屋板房劏房氣溫及居民生活狀況暨水電收費問卷調查報告

即「能使居住者免受寒冷、潮濕、炎熱、風雨、其他健康威脅和結構危險的安全居所」。然而，14 個單位樣本中，平均氣溫高達度 30 至 41 度，即使開冷氣，溫度仍很高，直逼本港的最高氣溫。其中，天台屋及鐵皮屋單位在量度氣溫的日子中，幾乎或全部日子都高於室外氣溫。

調查顯示，九成受訪者因居所太熱而引致身體不適，包括情緒不穩（六成）、失眠/睡不好（八成三）、皮膚問題（五成三）、暈眩（三成四）等。九成五受訪者認為，即使在晚上亦感受到高溫。全球暖化迫在眉睫，本港熱夜、熱晝、熱浪及酷熱天氣日數會不斷攀升，政府必須通觀全局，制定通盤政策，兼顧經濟、降暑實務、長遠策略等層面，全方位協助低收入人士渡過反常氣候。

4.2 熱浪持續 基層支出增抗暑

調查發現，受訪者的每月家庭入息中位數為 11,000 元，遠低於全港的 21,200 元，兩者差距近一半。基層赤貧如洗，住屋開支的壓力沉重，租金連水電費用佔入息中位的四成七，創五年來同類型研究的新高（表 B）。消暑妙計方面，最多人會以「開冷氣」、「開風扇」、「多飲水」及「多沖涼」，平均有七成二。隨著熱浪持續，基層水電用量勢必大增，連帶會推高相關費用，在經濟不景氣致基層入息下降，基層承受一定經濟壓力。

表 B

歷年水電費連租金佔入息中位數變化

	2020	2021	2022	2023	2024
租金中位數	4,200 元	4,800 元	5,000 元	4,600 元	4,500 元
水電費中位數	583 元	624 元	638 元	480 元	620 元
租金連水電費中位數	4,433 元	5,373 元	5,319 元	5,046 元	5,120 元
受訪家庭每月入息中位數	14,000 元	12,500 元	13,500 元	12,350 元	11,000 元
租金連水電費佔收入比	34.4%	42.8%	41.4%	41.4%	46.5%

4.3 面積細又有窗開不得 熱不可擋

通風對散熱至關重要。調查發現，劣居所的面積中位數為 110 呎，人均居所面積中位數為 55 呎，遠低於公屋標準的 75 呎。七成一受訪者的廚房設於客廳或廁所內，每當煮食時所產生的水蒸氣、油煙及熱力，在封閉的空間循環，揮之不散。

調查又發現，有約一成受訪者的家中沒有窗戶。政府在 2023 年公布成立「解決劏房問題工作組」，擬定在十個月內即最快在下個月提交報告，為劣質劏房設定最低標準。政府近期明言「無窗」劏房將難逃劣質定義，有望取締，可見大政方針明確。

然而，調查有三成六的居所儘管有窗，但因面對不可抗力的因素，例如「面對後巷/天井」、「蟑螂鼠患」等，而無法打開窗戶。四成七受訪者因「窗戶太小」或「對流不足」而認為開窗無助降溫。可見劏房大廈環境差，所謂有窗，亦非平時通風之窗。

4.4 安裝獨立水電錶誘引不足，成功個案少

本港住宅水電費以累進制為基礎，即用量愈高，所繳交的每度電費及每立方水費會按不同級別而提高。一般而言，舉例某個單位一劏四，業主會自行註冊成為水務署及兩電的登記用戶，並在四個劏房設置個讀數錶。換言之，四個劏房會出現共用一個總電錶及水錶，大家互不知度數，出租者有可以加收費用的機會。

調查中，有七成四受訪者支持擁有自己的水電錶，但有平均有三成五受訪者斷言業主不會放行，其中有約一成人更是曾親口查詢但被拒，反映業主強勢並掌握話語權。**兩電及水務署都有推出為劏房安裝獨立水電錶的計劃，但必須徵得業主同意。竭澤而漁，利字當頭前，業主自然強烈反對。**即使業主鬆口願意嘗試，安裝過程間又會產生費用承擔，甚至再要尋求業主立案法團同意，導致成功申請獨立水電錶的個案量極低。

4.5 水電費齊加價 提防業主混水摸魚

水務署的水價按用量行四級制，每立方水最高為 11.47 元，調查中有七成五受訪者的水價高於官方收費，有濫收費用之嫌。本港水務經營帳自 1998/99 年度起錄得虧損，成本回收率下滑至最新的 79.3%。水務署正檢視水費，期望循序漸序地回收成本。

兩電今年均有下調淨電費，中電的下調幅度為 7.4%，但基層不但沒有享受到相關優惠，甚至兩成受訪者的電價有升幅，可見出租者的費用訂立標準不清不楚。未來兩電因應五年發展計劃，預計電費將會有升無跌。百物騰貴，基層自然感到壓力。然而，**本港水費近 30 年來未曾加價，政府決定調整水費，實屬無可厚非。政府更應慎始慎終，嚴打無良業主趁火打劫，藉詞水電費加價，進一步向資訊不流通的基層敲竹槓，將濫收水電合理化。**

4.6 濫收水電仍然普遍，規管條例宣傳不足，地產代理主動性低

雖然租管、水務條例均已經實施了兩年有餘，並已經成立了劏房租務管制條例資訊平台、6 支區域服務隊進行定期宣傳，仍然有五成五受訪者不知道水務署有規例規管濫收水費，有五成八基層不清楚當業主不按水、電費單收費，可以納為刑事罪行。可見，**現有的宣傳廣度及力度還不足夠，相關政策仍然未能觸及到大部分居住於不適切單位的基層市民，租客對自己的權益認知仍然有限，讓出租者有隙可乘，處理水電費時不公不法。**

而鑑於多數租客需要透過地產代理租屋，地產代理本應在確保租務管制條例順利實行上發揮重要作用，地產代理監管局也於 2023 年 9 月份推出《地產代理良好處理劏房租賃約章》，呼籲代理承諾不協助業主濫收公用設施費用。可惜，大半年過去，近 4,000 個持牌地產代理公司中只有 103 個參與了簽署約章，**本次調查中也只有極少數代理曾主動向租客討論水電收費的安排，顯示地產代理的角色仍然未有完全有效的發揮。**

4.7 執法效力不足 租管條例猶如紙老虎

發展局於 2021 年修訂《水務設施條例》，並於今年 4 月再次修訂了條例內容，做出了加強水務監督在調查濫收水費個案時取證和披露資料的權力等六個方面的改變。自新修訂的條例生效後不足三個月時間，已經有 4 宗罪成，佔總定罪數目的 20%，罰款數目最高也達到了 \$16,000，可見新法例確實有效提升了相關部門的執法效能。只是，總體而言，條例生效至今，水務署接獲的舉報及定罪數目數字相對 127,500 的整體劏房數字來講，實屬杯水車薪。到今年四月底，差餉物業估價署共識別了 3,226 宗個案，其中只有 298 宗被成功檢控，成功率不足 10%，平均每宗個案罰款 \$1,900，金額甚至不足籠屋/床位一個月的租金。可想而知，如此力度，仿佛一隻無牙老虎，對違規業主的阻嚇力近乎於無。

4.8 實名舉報憂慮多 舉報阻力難消除

基層市民搬家難、搬家貴，自身的經濟能力弱，在租務市場中處於弱勢位置，自然期望有一個長期穩定的居所。因此，儘管有七成半的受訪者已經知道租管條例生效，四成五的受訪者知道水務署有打擊濫收水費，但八成的受訪者缺選擇啞忍，主要原因便是擔心被秋後算賬。劏房戶眾多，想要真正大範圍打擊濫收的狀況，需要大量租客的參與。但舉報者仍然需要提供姓名及聯絡電話，此舉難以消除他們心中的顧慮，變相等同於為舉報人增加阻力。

5. 建議

5.1 恆常化改善家居計劃 增能源效益抗熱物品

關愛基金 2020 年推出限期兩年的「為低收入劏房住戶改善家居援助計劃」，2022 年結束至今已兩年，相信參加住戶當時購買的物品有一定程度的耗損。故此，政府可以重啟並優化計劃，包括設置「抗熱物品清單」，讓基層增添遮光窗簾、循環扇、隔熱板等。

同時，政府應提高資助額，發展「購買券」，讓基層直接到名單上的店鋪選購需要的物品，但凡電器類產品必須符合指定級別的能源標籤。

5.2 增設劏房水電津貼或以劏房計算收費

劏房因幾伙人合用水電錶，即使用戶很省用水用電，但幾戶人一起用，就必定會達最高用水用電量，而水電因鼓勵市民少用水電，所以收費用累進制，所以即使業主/包租不濫收水電費，劏房水電費一般較貴，建議政府每年派發劏房水電津貼，或水電機構在政府登記劏房後，可以在水電費方面，可以以劏房除開戶數後的用量計算用量及收費，以免劏房永遠是最高用量收費。

5.3 清晰定義劣質劏房 客觀數值評定單位通風值

住屋環境、面積、戶數、設備等與室溫息息相關，政府可參考社協建議的九項「最低住屋標準」，觸及三項便定義為「不合規的劣質劏房」。其中，與暑熱有關的包括「沒有可通風的窗戶或空

香港社區組織協會(SoCO)
暑熱籠屋板房劏房氣溫及居民生活狀況暨水電收費問卷調查報告

氣流通的系統」，採用客觀的空氣質素指標、採光度及通風值等，判斷窗戶是否真正達到空氣流通的標準。其他標準包括但不限於「單位分租超過五伙」、「出現建築安全問題」、「樓底少於兩米或分上下格出租」等。

執行機制方面，業主可以在六個月內改善被評定的「劣質劏房」，同時政府應提出支援，避免業主拖沓不作為，在限期前草草結束經營了事，出現延誤執法的情況。同時，政府應公開不合格的劏房名單，列明違規事項，例如「沒有窗戶」，避免劏房住戶誤租單位。

5.4 制定能源補助 豁免舊樓首 30 立方水費

全球暖化問題將會持續升溫，基層居於翳焗及悶熱的陋室，將不可避免地增加水電量以求降溫，增加額外開支。基層會選購用電量高，但價錢相對較便宜的電器，長遠的能源效益較低。基層及環保之間從來並行不悖，政府應制定能源補貼。

經濟不景氣，兩電及水務署加價在即，基層百上加斤。不少舊樓沒有咸水供應，需要使用食水沖廁，增加水費開支，水務署應考慮豁免這類大廈的基層租戶首 30 立方米的收費，減輕負擔，同時培養租客節約用水的意識。

5.5 強制一戶一水一電錶 豁免劏房水電費累進收費

租管實施兩年半，政府應進行檢視及優化條例，例如除向違規者施加罰款，濫收水電費用人士必須另外自費安裝獨立水電錶。同時，政府應分階段推廣安裝計劃，先教育後強制，長遠達到每戶劏房都擁有獨立水電錶，真正落實按量收費。如遇上技術原因，例如樓宇老化、業權散亂，導致無法安裝劏房獨立水電錶，水務署及電力公司應考慮豁免這些單位行累進收費，減輕基層的經濟壓力。

5.6 推動匿名投訴，提升物證的效力

調查顯示，當可以選擇以匿名方法提出舉報時，願意嘗試的受訪者即刻增加了兩成，可見匿名的方法可以鼓勵受影響的劏房住戶提出舉報。期望相關部門可以允許租戶匿名投訴，或提供相關物證作為線索，在此基礎上主要出擊，要求相關出租者提供收費證明。通過此方法，減少租戶的風險，解除他們的憂慮，鼓勵更多人站出來保護自己的權益。

5.7 繼續主動出擊，訂立年度目標及年度檢討機制

除了電話熱線等外，差餉物業估價署及水務署應繼續互相配合、主動出擊，加強與各區服務隊、關愛隊或團體的合作，恆常化上門探訪劏房戶，加強對租客的支援。同時，積極設立每一年的控告目標，並每兩年做出檢討，以確保條例可以回應劏房市場的租務情況。

5.8 加強教育宣傳深度，各持份者不可置身事外

香港社區組織協會(SoCO)
暑熱籠屋板房劏房氣溫及居民生活狀況暨水電收費問卷調查報告

回顧本會往年的調查，過去兩年，聽說過租務條例的受訪者由四成增加到了七成，但始終有六成的受訪者表示不清楚條例的內容，反映相關條例的普及度有所提高，但是深度卻並不足夠，受訪者多數只知其名，不知其實。因此，建議政府在相關宣傳中，除了繼續提高宣傳廣度外，也應該再改善宣傳方法，加強宣傳深度，令宣傳對象真正明白自己的權益以及保護自己權益的方法。同時間，地產代理作為租賃方面的專業人士以及業主同租客之間的橋樑，向雙方解說租務管制條例責無旁貸。建議地產代理監管局加強教育及監管業界，加強於租賃方面的巡查，若發現當中有違規行為，亦應向持牌人作出制裁行動，例如警告、處分，甚至吊銷牌照。

5.9 增建公屋 放寬社房八二比，延長用地租用期

居所的溫度受結構、面積、通風系統等直接影響，政府應加強監察，確保公屋供應如期落成，重返「三年上樓」承諾。同時，政府應放寬過渡性房屋八二比，讓更多乙類申請人能改善住屋環境，**延長用地租用期**，並將現金津貼等擴至非長者單身，令居民可以搬往適切居民，解決秀屋困難。

5.10 開放學校、避暑中心、免費游水，助基層對抗盛夏

不少劏房居民於中午到下午時份會選擇到公園或快餐店乘涼，因而節省電力開支，加上有部份板間房沒有冷氣設備，室內溫度比戶外更是炎熱，到街上公園乘涼是不少基層住戶的日常生活。其實市區有不少閒置建築物，部份建築若因租約所限或地理位置不適合興建過渡性房屋，可考慮改建為社區休憩設施，開放予基層居民對抗盛夏；同時政府亦應於全港十八區開放避暑及學習中心，並呼籲學校於暑假期間有限度開放予學生使用部份校內設施，免費開放游泳池等。社區客廳亦應延長開放時間。

香港社區組織協會(SoCO)
暑熱籠屋板房劏房氣溫及居民生活狀況暨水電收費問卷調查報告

研究報告工作人員:

張楚瑜、馬一丹、施麗珊、何誠謙(香港大學社工系實習學生)