

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—新聞稿

炎夏劏房似火爐 水電超貴基層苦
公屋過渡屋要快 劏房津貼紓民困

2024年7月6日為小暑，意味著炎夏將至，本港踏入酷熱難擋的日子。香港社區組織協會（下稱社協）會在小暑翌日（今日，7月7日），聯同一眾劏房、板房、床位及天台屋基層發布《劏房租戶暑熱生活及水電費狀況調查報告》，反映暑熱下劏房居民的困難及需要，呼籲政府關注及作出支援，加快興建公屋、過渡性房屋、簡約公屋之餘，亦要設立劏房津貼等。

截止2024年3月底，公屋輪候冊累積逾220,000宗申請。儘管政府推出約50,000伙簡約公屋及過渡性房屋應急，但供應量僅佔整體申請約23%，反映即使未來公屋供應勢頭良好，但基層短期內仍要面對「住得貴、住得差、住得細」的問題。

天文台預警，本港今年平均溫度偏高，過去14日間已發出多達13天的酷熱天氣警告，可見本港熱浪不斷。本港現有逾220,000人租住不適切居所，木屋、寮屋及天台屋住戶數目在2016年至2023年期間，升幅高達48%至23,700伙。這類房屋常見材質為鐵皮、鋁板，導熱系數高，五黃六月儼如置身於滾燙的「蒸籠」。面對炎夏，基層水電量難免增加。水務署表明審視近30年未調整的水費，期望循序漸進地回收一直虧損的成本。隨五年發展計劃，估計兩電電費亦會加價。未來水電費或會齊加價，或會有業主趁火打劫，藉詞濫收水電費，增添基層租客的經濟壓力。

社協在2024年6月至7月期間進行年度調查，今年訪問308位劣居所租客，了解頻繁的酷熱天氣帶來的身心影響及水電費用情況。社協同時在7月1日至7月6日期間，量度合共14個天台屋、籠屋及板房的氣溫，以更全面反映基層暑熱苦況。有關分析及建議如下：

1. 問題分析

1.1 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，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，其中深水埗天台屋及官塘鐵皮屋室內溫度高於室外，小暑之日，鐵皮屋較天文台的平均溫度高出7度。

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。

1.2 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人

息下降，基層承受一定經濟壓力。

1.3 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。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。

1.4 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。

1.5 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，期望循序漸進地回收成本。

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。**

1.6 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。

1.7 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。

1.8 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。

2. 社協建議

2.1 恆常化改善家居計劃 增能源效益抗熱物品

政府可以重啟並優化「為低收入劏房住戶改善家居援助計劃」，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。

2.2 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。

2.3 清晰定義劣質劏房 客觀數值評定單位通風值

劣質劏房定義要檢視與暑熱有關的包括「沒有可通風的窗戶或空氣流通的系統」，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。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」，避免劏房租戶誤租單位。

2.4 制定能源補助 豁免舊樓首 30 立方水費

政府應制定能源補貼，水務署應考慮豁免劏房基層租戶首 30 立方米的收費，減輕負擔，同時培

養租客節約用水的意識。

2.5 強制一戶一水一電錶 豁免劏房水電費累進收費

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。

2.6 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。

2.7 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。

2.8 加強教育宣傳深度，各持份者不可置身事外

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。

2.9 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。

2.10 開放學校、避暑中心、免費游水，助基層對抗盛夏

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。