

<<2021 年業主與租客 (綜合)(修訂)條例>>

實施三周年 對劏房居民的影響 研究報告

香港社區組織協會(SoCO)
2025 年 5 月 11 日

1. 調查背景

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。過去十多年由於公屋供應嚴重短缺，基層「上樓」遙遙無期，在微薄的收入下只能租住面積狹窄、住屋環境惡劣的劏房，同時還需面對被業主加租逼遷、濫收水電等問題，多年來一直處於水深火熱之中卻投訴無門。經過長達 20 年的民間爭取，政府終於在 2021 年通過了《2021 年業主與租客(綜合)(修訂)條例》，該條例於 2022 年 1 月 22 日正式實施。然而，在未有涵蓋起始租金及《條例》阻嚇力不足的情況下，該條例實施三年來對租戶的保障仍然相當不足，就前線接觸劏房住戶總結出的問題如下：

1.1 法例不管制，起始租金升，生活百上加斤

《條例》雖規管租金加租幅度，即兩年的首租期完結後，業主在與租客續約時必須參照差餉物業估價署(下稱“估價署”)就所有類別私人住宅物業編製和公佈的全港性租金指數在相關期間的百分率變動，上限為 10%。假如該百分比為負數，則次期租的租金須至少按該百分比下調；但在沒有起始租金規管下，部分業主為求謀取暴利會於開始起租時訂立較高租金，以彌補次租期加幅的限制；亦有部分租戶迫於無奈放棄簽訂書面租約以換取豁免加租。租管條例存在的漏洞及不足使條例保障的成效大打折扣，基層租戶繼續處於被剝削的苦況之中。本會於 2024 年 1 月發佈的調查所見整體受訪住戶的平均月入中位數，較 2022 年 5 月下跌 1000 元至 11000 元，但租金入息比例維持在 42%。而一、二人家庭情況最為嚴峻，比例分別為 48% 和 45.4%，認為租金遠超基層可負擔能力。隨著政府推出簡樸房政策，如沒有管制起始租金，相信業主/包租會透過增加起始租金水平以填補改建單位的成本費，必定會令基層租戶百上加斤。

1.2 執法力度不足，未能阻嚇業主停止違法行為

自條例生效至今，保障租戶成效一直備受質疑，當中原因包括缺乏簽訂強制書面租約、執法力度低、業主透過《條例》漏洞繼續剝削租客等。根據《條例》，業主須在規管租賃的租期開始後的 60 日內提交租賃通知書(表格 AR2)，通知估價署有關租賃詳情。唯截至 2024 年 11 月底，估價署只處理了 45,485 份表格 AR2，佔全港約 110,008¹ 間劏房中只有約四成，反映受保障的劏房租賃不足一半。2024 年 6 月 5 日房屋局局長回覆立法會議員的質詢中提到截至 2024 年 4 月底，估價署共識別了 3,226 宗有關業主涉嫌違反《條例》的個案，當中 2,991 宗為估價署從不同渠道主動識別出來的個案，其餘 235 宗屬投訴個案。唯當時成功檢控只有 269 宗個案。雖然根據估價署最新公佈(2025 年 3 月 7 日)的數字，自條例生效以來，估價署已成功檢控 522 名劏房業主，當中違反性質包括業主涉嫌未有根據《條例》第 IVA 部規定在「規管租賃」租期開始的 60 天內估價署遞交表格 AR2 佔大多數。可見《條例》的執法力度集中於收集表格 AR2 之中，而濫收水電費、4 年租住權保障及規管加租幅度等未見管制成效。

¹ 參考 2021 年《劏房租務管制研究工作小組報告》中委託「政策二一」進行調查所得的數字，數字包括板間房、閣樓空間、太空倉、床位及天台屋，資料來源：
https://www.hb.gov.hk/tc/contact/housing/studyOnTenancyControl_Report.pdf

1.3 劏房租戶未見曙光，《條例》執法必須完善

政府統計處資料顯示，全港約有 110,400 間劏房，涉及高達約 220,000 名劏房人口，長遠策略委員會數字約 12 萬戶，六成有申請公屋，但現時公屋輪候時間，只有老人較快，家庭如 4 人以上要等 8 至 10 年，非長者單身更要 15 年以上。政府於施政報告提及未來十年的建屋量，會出現「頭輕尾重」的現象，基層房屋問題在未來數年恐仍然嚴峻。另外，現時簡約公屋的受惠對象未有包含輪候公屋的非長者單者人士及非公屋申請者的劏房居民，而過渡性房屋雖為「乙類租戶」即居於不適切住房的人士、或有迫切需要但未符合輪候三年以上的家庭的人士提供服務，但現存單位數目根本難以回應上述組群的需求。在現時未有提供額外的安置方案下，估計政府一旦推出簡樸房政策，受影響的基層居民或將面對被業主逼遷、或以更昂貴租金另覓地方遷出的慘況。因此，如《條例》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紓緩。

《條例》實施至今逾三年，所有的劏房戶已進入規管租賃，亦即其租住權已受《條例》保障；當中更有大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，本會於 2025 年 1 月至 2025 年 3 月期間向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。

2. 調查目的

- i. 了解居於不適切居所住戶在現時私人租務市場上的最新情況及遇到的困難；
- ii. 了解居於不適切居所住戶對《2021 年業主與租客(綜合)(修訂)條例》的認知和最新執行情況；
- iii. 了解不適切居所住戶進入「次期租賃」時的情況和《2021 年業主與租客(綜合)(修訂)條例》帶來的影響；
- iv. 探討不適切居所住戶對《2021 年業主與租客(綜合)(修訂)條例》的意見及建議。

3. 調查方法

本會於 2025 年 1 月至 3 月期間，透過網上版的問卷進行問卷調查，向本會服務的基層家庭進行調查，並邀請其家庭成員作答，有關數據利用 Microsoft Office Excel 軟件系統及 Google Form 網上軟件進行簡單分析。

4. 調查結果：

4.1 受訪者背景資料：

是次研究共訪問了 165 名不適切居所住戶，當中來自 14 個不同的區議會選區（表 1），包括：深水埗、油尖旺、黃大仙、觀塘、九龍城、北區、沙田、大埔、荃灣、葵青、中西區、東區、元朗及屯門。當中近半（49.7%）來自深水埗區、其次為油尖旺區（23.0%）。

逾八成（84.2%）受訪者為女性，其餘約一成半（15.8%）為男性（表 2）；受訪者年齡主要屆乎 41 至 50 歲（48.5%），其次為 51 至 60 歲（25.5%）及 31 至 40 歲（13.9%）（表 3），年齡中位數為 48 歲。同住家庭人數方面，主要為 2 人家庭（44.8%）及 3 人家庭（25.5%），中位數為 2 人（表 4）。

住戶收入來源方面，近四成半受訪者（45.4%）（表 5）主要收入來源來自工作，以家庭人數劃分，過去六個月的每月平均工作收入中位數如下：1 人家庭為 7,045 元，2 人家庭為 7,800 元，3 人家庭為 10,750 元，4 人家庭為 16,000 元，5 人或以上家庭為 14,200 元。而整體住戶每月平均工作收入中位數則為 8,900 元（表 6）。

領取政府津貼方面，最多受訪者領取的津貼為學生資助(43.0%)，其次為在職家庭津貼(18.8%)，但亦有 46.1%受訪者並沒有領取任何政府津貼，而有領取輪候公屋 3 年以上現金津貼的受訪者則只有一成多(13.3%)(表 7)。

申請及輪候公屋狀況方面，五成受訪者有申請公屋(50.9%)（表 8），當中 6.7%受訪者為剛申請公屋並未收到藍卡(輪候編號)。按家庭人數劃分，輪候時間中位數詳見下表：

家庭人數	輪候公屋時間中位數（月）
1 人	34.5
2 人	45
3 人	58
4 人	60
5 人或以上	29

在有申請的受訪者中，約五成（49.0%）人已輪候公屋 3 年或以上，當中更有近兩成人(19.3%)已輪候公屋 5 年以上，整體受訪者的公屋輪候時間中位數為 45 個月(表 9)。

4.2 受訪者的現時居住及租務情況

受訪者中大多現居於劏房，佔整體 82.5%(表 10)。而當中居於沒有房間劏房及有房間劏房的分別為 46.7%及 35.8%。而居於需與人共用廚廁的床位、板間房單位的分別為 3.0%及 6.1%。其餘的受訪者則居於天台屋(2.4%)及與人合租完整單位(4.2%)。

按住屋類型劃分，單位分隔的伙數中位數方面(表 11)，床位的分隔伙數中位數為 16 伙；板房/梗房的分隔伙數中位數為 4.5 伙；劏房(沒有房間)的分隔伙數中位數為 4 伙；劏房(有房間)的分隔伙數中位數為 3 伙；天台屋的分隔伙數中位數則為 4 伙，而合租完整單位的分隔伙數中位數則為 2 伙。

單位面積中位數按住屋類型劃分如下(表 12)：床位為 18 平方呎；板房/梗房的中位數為 50 平方呎；劏房中，沒有房間劏房的中位數為 100 平方呎、有房間劏房的中位數為 130 平方呎、天台屋的中位數為 100 平方呎，而合租完整單位的中位數則為 150 呎。而每月租金方面(表 13)，按住屋類型劃分，床位的每月租金中位數為 2,300 元、板間房/梗房的每月租金中位數為 2,700 元。劏房中，沒有房間單位的每月租金中位數為 4,380 元，而有房間單位的每月租金中位數則為 5,550 元、天台屋的每月租金中位數為 3,000 元，合租完整單位的每月租金中位數則為 4,500 元。而按家庭人數劃分的居住面積中位數及人均居住面積中位數詳見下表列：

	居住面積中位數 (平方呎)	人均居住面積中位數 (平方呎)
一人家庭	70	70
二人家庭	100	50
三人家庭	117.5	39.2

四人家庭	115.5	28.9
五人以上家庭	150	30
整體	100	45

水電收費方面，近四成半受訪者(44.8%)的水費由業主/地產/二房東另訂每立方價錢，每立方水的收費中位數為 12 元 (表 14)。而電費方面，則有五成半受訪者的電費由業主/地產/二房東另訂每度價錢(55.2%)，每度電的收費中位數則為 1.6 元 (表 15)。而繳付水電費方式方面，有逾五成半受訪者(56.4%)另訂水電收費後按抄錶交給業主/地產/二房東(表 16)。問及交租方式，最多受訪者(40.0%)以入數到指定銀行戶口的方式交租，同時亦分別有三成半人為業主/地產/二房東上門收取(35.2%)及約二成半人需到地產鋪繳交(24.8%)(表 17)。此外，只有六成受訪者(58.2%)有業主的直接聯絡(表 18)。

4.3 對租務條例及支援服務的認知

對租務條例的認識方面，有七成受訪者知道現時本港已實施租務條例保障 (70.9%) (表 19)，但卻有八成人表示如遇租賃困難不知道可找那個政府部門或機構協助(79.4%)(表 20)。同時，政府就新條例推行在各區成立了六隊服務隊，有八成多受訪者不知道自己所屬地區的服務機構(84.8%)(表 21)。此外，亦有七成人不知自己租住的地方是否受租務條例保障(72.1%)(表 22)。問及受訪者對條例保障內容的認知，最多人表示不知道條例的內容(41.2%)、其後最多人認知的內容分別為條例「保障板間房及劏房等不適切居所的租客」(37.0%)及「監管簽租約第一年至第二年不可加租，而第二年的加租幅度不可超過 10%或當年租值」(27.9%)(表 23)。

4.4 條例生效前後的租務情況

搬遷方面，有近三成受訪者在租管條例通過後(即 2022 年 1 月 22 日後)搬遷(表 24)，搬遷的原因依次為：舊單位面積太細不夠住(30.6%)、被業主收樓(20.4%)、舊單位有安全隱患（如：石屎剝落、鋼筋外露等），以及舊單位衛生欠佳(18.4%)(表 25)。追問有搬遷的受訪者在租金上的變化，五成半受訪者搬入的新單位租金有所增加(55.1%)(表 26)、同時約四成半人搬入的新單位面積有所增加(46.9%)(表 27)。

值得注意的是，有兩成多受訪者在完成上一份租約遷出時未能退回全部按金(22.4%)，當中一成多人只能夠退回部分按金(10.2%)，其餘 12.2%人未獲退回任何按金(12.2%)(表 28)。未能退回按金的原因依次為，「業主/包租/地產表示需扣起按金以維修單位」(36.4%)、「其他」(27.3%)、「遷出後未能聯絡業主/包租/地產」(18.2%)及「業主/包租/地產一再拖延」(18.2%)(表 29)。未能退回的受訪者中，只有三成多人曾嘗試進行追討(36.4%)(表 30)，一半人選揀私下解決，與業主/包租/地產理論(50.0%)、另一半人則嘗試尋求政府部門介入，分別各 25.0%人表示曾向業主/包租/地產表明將舉報他們或曾向差餉物業估價署申訴(表 31)。而最後追討成功率只得一半(表 32)。

而於條例生效後未有搬遷的受訪者中，約三成人在最近一次續約時被加租(31.3%)(表 33)。當中四成人的加租金額在\$200 或以下(37.1%)，加租中位數為\$250。最高及最低的加租金額分別為\$500 及\$100(表 32)。而加租佔租金百分比方面，最多受訪者的加租佔租金百分比為 3.1%至 4%(26.9)，而當中令人憂慮的是竟有 3.8%受訪者的加租百分比為 10.1%或以上，高於現時法例的加租上限。加租佔租金百分比中位數為 4.2%，最高及最低的加租佔租金百分比分別為 11.1%及 1.6%。

七成多受訪者入住現時單位時有簽訂紙本租約(78.8%)(表 34)，最多人直接與業主簽訂

(47.7%)，其次為與地產簽訂(30.0%)(表 35)。近六成受訪者的紙本租約有打釐印(58.5%)(表 36)，而當中只有 25.0%受訪者的業主/包租/地產有按法例規定全數支付釐印費，同時竟有六成多人表示需與業主/包租/地產分擔一半釐印費(63.2%)，更有一成受訪者需全數支付釐印費(11.8%)(表 37)。此外，有三成受訪者在簽約時被要求支付除按金外的其他費用(31.5%)(表 38)。

租約狀況方面，有簽訂租約的受訪者中，近八成五人在受訪時的租約仍然生效(85.4%)。但在租約已失效的受訪者中，最多人的租約失效年期為一年以下(36.8%)，最長的租約失效年期為 7 年 2 個月(表 39)。租約已失效的受訪者中，只有三成人有要求業主/包租/地產重新簽訂租約。(31.6%)(表 40)。最多人表示因業主/包租/地產拒絕而沒有簽訂租約(45.2%)，但亦有另外四成人與業主/包租/地產共同協議不簽訂租約(41.9%)(表 41)。跟進業主/包租/地產拒絕簽訂租約的理由，依次為「手續繁複」(25.8%)、「表明如需簽訂租約將需收取額外費用」(22.6%)、「表明如需簽訂租約將加租」(22.6%)，與及「拖延/避談租約事宜」(22.6%)(表 42)。

問及比對租管條例生效前後租務市場的變化，逾半受訪者認為租金有所上升(55.2%)(表 43)，而近七成人認為同類型單位在市面上的供應並沒有增加(69.1%)(表 44)。

4.5 租務條例的執行情況

受訪者在被問及在租管條例生效後(即 2022 年 1 月 22 日至今)曾遇到的情況，有近三成人遭業主/地產/二房東拒絕簽訂新租約(29.1%)；逾兩成半人遭業主/地產/二房東拒絕就單位內結構問題，如：石屎剝落、漏水等問題進行維修(26.7%)；亦兩成多人曾遭業主/地產/二房東拒絕按水電帳單而調整水電收費(24.2%)(表 45)。

關於業主/二房東/地產在租務條例生效後(即 2022 年 1 月 22 日至今)履行了的責任，有近四成受訪者表示其業主/二房東/地產沒有履行任何責任(38.2%)。而在有履行的責任中，最多人表示業主會業主/二房東/地產會遵守 2 年死約期，確保兩年內不加租(28.5%)，其次為重新簽訂租約(20.6%)(表 46)。近八成受訪者表示沒有就其業主/二房東/地產沒有履行他的責任主動向有關部門投訴或反映(75.2%)(表 47)。當中原因依次為：不清楚投訴程序(41.1%)；怕被業主/二房東/地產知道後被趕走(41.1%)，以及認為租客實際話語權細，覺得投訴作用不大(25.8%)(表 48)。

4.6 政策相關

只有兩成多人認為條例能保障到其租住權利(23.6%)(表 49)。受訪者認為是次租務立法不能保障其租住權益主要因為「現時條例保障範圍不全面，未有規管劏房租金訂價」(55.7%)；「政府對租客支援不足，一旦與業主出現糾紛亦求助無門」(52.5%)；「現時依賴租客主動舉報違規行為，租客怕被趕走多數選擇默默承受」(46.7%)，以及「現時條例保障範圍不全面，沒有規管出租劏房的住屋質素」(36.9%)(表 50)。

對條例內容、執行和推廣上的改善建議方面，最多人期望：「現時條例保障範圍應擴闊至規管劏房起始租金」(55.8%)，其次為「如因舉報舉報業主/二房東/地產違規情況而被迫遷，政府可要提供安置」(53.9%)；「政府加強巡查及主動執法」(49.7%)，以及「劏房服務隊加強外展宣傳及教育租房法例的內容和提供的保障」(49.1%)(表 51)。

5.調查分析

5.1 租金佔入息比率中位數高達 48.8%，租住劏房令基層貧窮情況惡化

本港經濟持續低迷，不少基層家庭仍然面對著失業或開工不足的問題。是次調查訪問基層家庭自 2024 年第四季至 2025 年第一季期間過去 6 個月的平均家庭月入，當中發現受訪者的收入水平跌至近 5 年來低位，整體住戶平均月入中位數只有\$8,900。而按家庭人數劃分，所有家庭組合的平均月入均較去年同類型調查的數字為低，而當中大家庭收入下跌的情況更為明顯(詳見下表)。相反，劏房租務市場與整體經濟環境背道而馳，調查發現各類型的不適切居所租金依舊「企硬」，未見緩減。劏房租金水平一直遠超基層的負擔能力，是次調查顯示劏房家庭的租金佔入息比例有持續上升的趨勢，整體受訪住戶的租金佔入息比例進一步攀升至 48.8%的高位，較 5 年前的數字大幅提升近十個百份點。而當中以 2 人家庭的情況最為嚴峻，需以近 6 成的收入用作交租之用，令人咋舌。扣除租金後，基層家庭的收入所剩無幾，難以應付其他日常生活上，如食物、交通、子女教育相關等基本開支。基層劏房住戶每月的租金壓力破表，高昂的劏房租金令本已收入微薄的基層家庭的貧窮情況進一步惡化。

	2025 年 5 月		2024 年 1 月		2022 年 5 月		2021 年 3 月 ²		2020 年 9 月 ³	
家庭人數	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	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	\$7,045	46.1%	\$7,090	48.0%	\$6,750	51%	\$6,500	40%	\$9,000	45%
2	\$7,800	57.0%	\$9,500	45.4%	\$8,000	52%	\$8,000	50%	\$10,000	50%
3	\$10,750	48.8%	\$12,000	43.1%	\$12,000	46%	\$12,000	41.67%	\$14,000	40%
4	\$16,000	36.1%	\$17,000	35.1%	\$16,000	33%	\$15,000	38.2%	\$16,000	36%
5 或以上	\$14,200	42.4%	\$19,500	30.5%	\$18,000	38%	\$16,000	38.1%	\$17,500	36%
整體住戶	\$8,900	48.8%	\$11,000	42%	\$12,000	42%	\$12,000	40.9%	\$14,386	39%

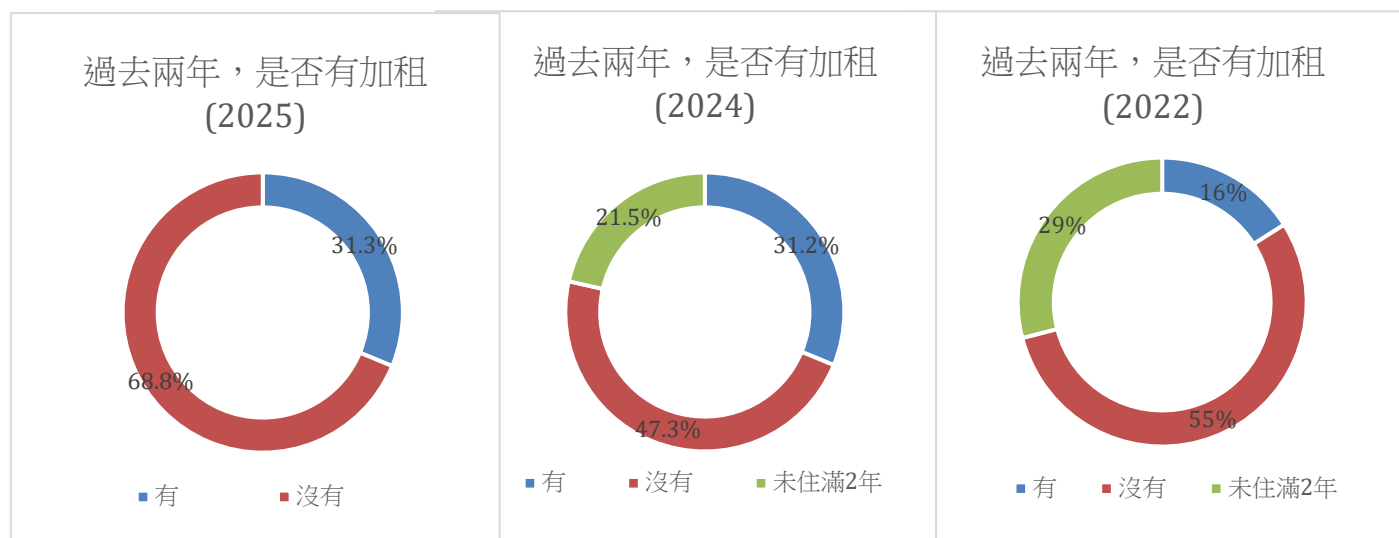
5.2 加租情況持續，個別業主涉嫌違法加租超出租金 10%上限

劏房市場因需求殷切而未受本港經濟不景氣所影響，調查發現有 3 成受訪者(31.3%)在最近一次續約時被加租，與 2024 年同類型研究中的數字相約(詳見圖二)，加租金額中位數較去年的 \$200 輕微增加至\$250，最高加租金額為\$500 元。當中 3.8%受訪者的加租幅度在其租金 10%以上，超過現行法例的加租上限，相關業主或已觸犯法例。縱使過去數年政府已陸續推出不同過渡性房屋項目，但劏房租金仍未見顯著回落，而每兩年一次的加租對本已因住屋開

² 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》](#)

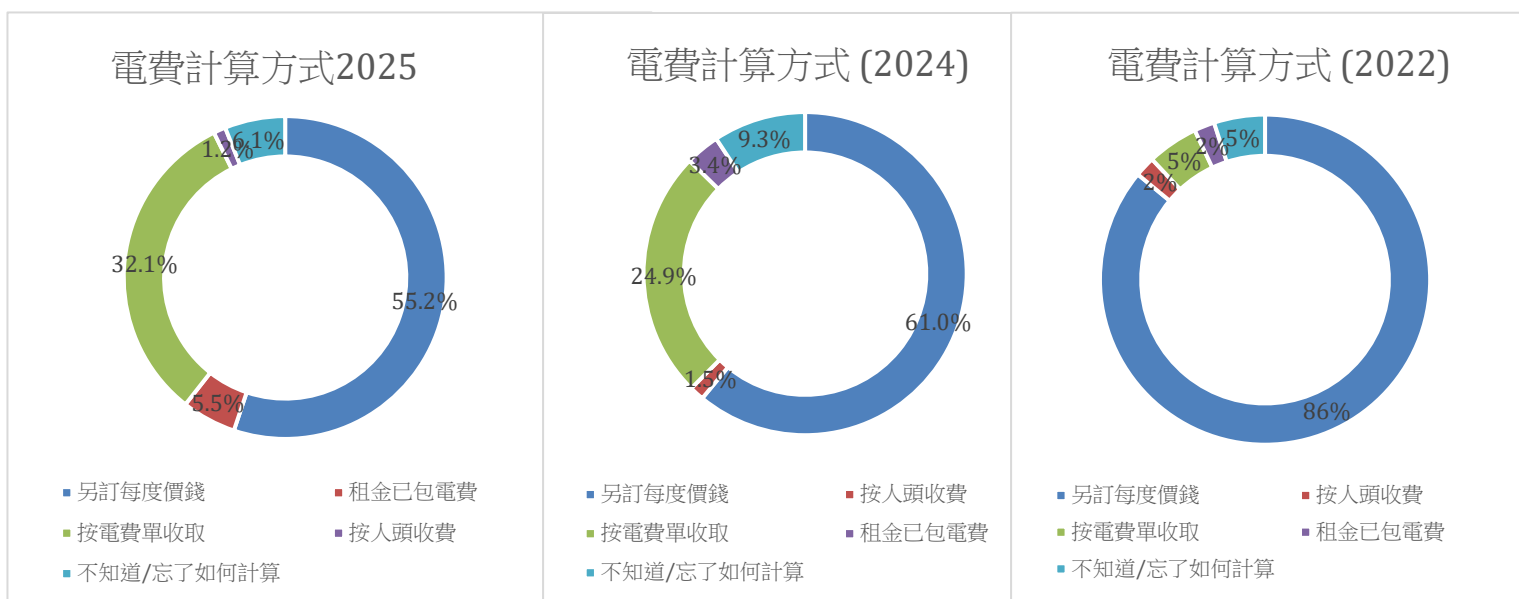
³ 香港社區組織協會(2020 年 10 月)。《不適切居所(籠屋、板間房、劏房)租務情況調查報告》。檢自: [SoCO 世界居所日前夕-不適切居所租務情況調查報告 20201004.pdf](#)

支而經濟拮据的基層而言更是雪上加霜。調查發現於條例生效後選擇搬遷的受訪者中，有兩成半人的搬遷原因與租金昂貴有關，當中分別為「舊單位租金太貴」(10.2%)及「被業主加租至無法負擔」(14.3%)。劏房租金本已遠超基層可負擔能力，縱管現時的法例有規管加租幅度，但調查發現有個別業主仍以身試法加租超出法例水平，而持續的加租亦勢必將本已「離地」的劏房租金進一步推高。為更有效保障基層租客的權益，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。

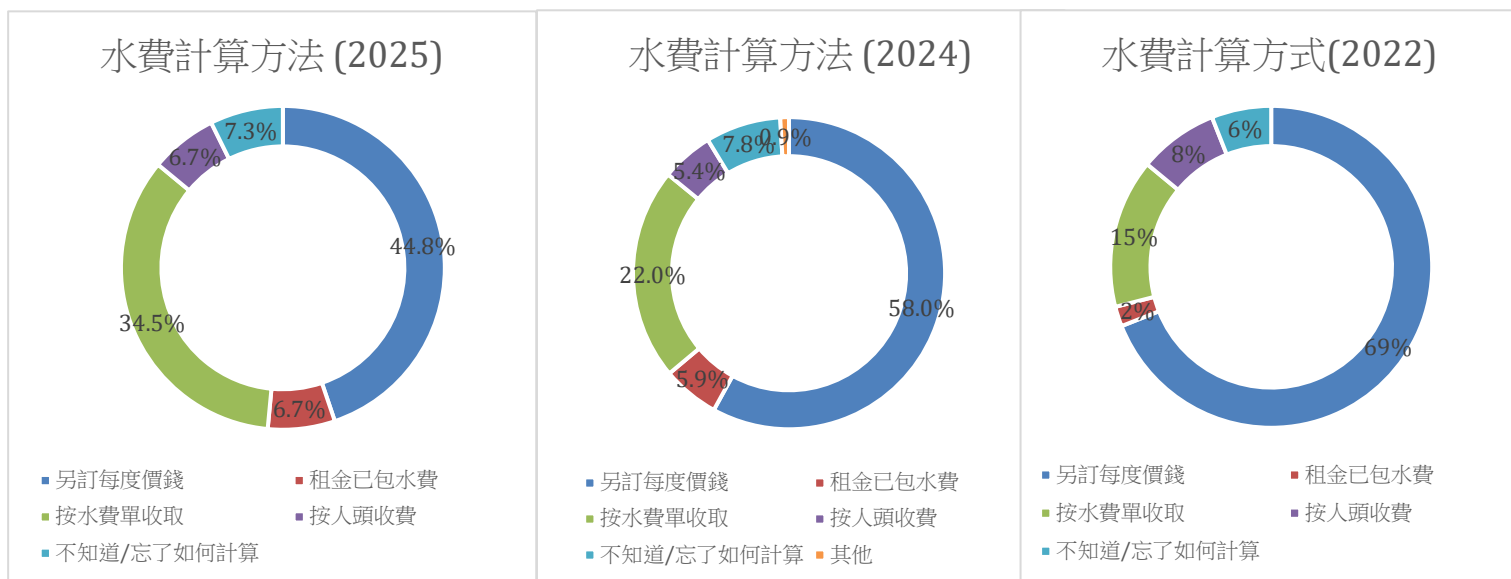


5.3 懷疑濫收水電問題仍然普遍，最高每度電價竟高達\$2.2

自<<2021 業主與租客(綜合)(修訂)條例>>生效以來，本會曾先後進行 3 次研究調查以了解條例對保障劏房租戶權益的成效。條例清楚規定規管租賃的業主經與各租客分攤後收取的水或電費總額如超出相關繳費單的款項即屬違法。條例實施至今逾三年，比較過去的調查發現水電收費情況均有顯著改善。水費計算方式方面，表示業主會按水費單收取其水費的受訪者由 2022 年的 15%增加至是次調查的 34.5%(見圖四)；而電費計算方式方面，獲業主按電費單收費的受訪者人數則有更明顯的升幅，由 2022 年的 5%大幅增加至 32.1%(見圖四)。



圖三 (2022、2024、2025 年相關調查受訪者的電費計算方式)



圖四 (2022、2024、2025 年相關調查受訪者的電費計算方式)

上述情況說明條例有一定的成效，但更值得關注的是過去 3 次的調查中另訂每度水或電價的收費方式仍屬主流。條例實施至今逾三年，相信社會上對條例所規範的內容，如：合法的水電收費方式已有一定的了解，但是次調查中仍分別有 55.2%受訪者的電費收費及 44.8%的受訪者的水費收費由業主另外訂價計算，當中懷疑多收電費的情況特別嚴重，每度電的中位數可達 \$1.6，最高竟達每度電\$2.2，業主公然漠視法規繼續以高價「賣電」的行為令人髮指。

5.4 「次期租賃」出現狀況，業主或拒絕簽訂書面租約，另有三成人被徵收額外費用高達 \$1000

隨著條例實施三年多，不少劏房戶陸續進入「次期租賃」，需與業主/包租/地產商討續約事宜，惟調查發現基層租客在續約時遭遇到各種不公平的對待，情況令人關注。調查中發現有四成多現時沒有租約的受訪者被業主/包租/地產拒絕簽訂租約，以當中有大部分原因均與金錢有關(45.2%)。業主/包租/地產表明如需簽訂租約將收取額外費用(22.6%)，甚或加租(22.6%)。原定租求早已超出可負擔的水平，面對上述業主/包租/地產開出的條件，基層租客為節省住屋開支不得不犧牲自身的權益，放棄簽訂紙本租約。而這亦正正解釋為何有四成沒有租約人士願意與業主/包租/地產共同協議不簽訂租約，此舉實屬情非得以，基層為省下每個月數百元的租金加而不得不簽訂「不平等條約」。而在有簽訂租約人士中，有三成人被收取按金以外的額外收費，當中收費項目五花八門，包括：垃圾費、水電錶費用、中介費，而當中最令人咋舌的為一紙租約竟索價\$1000，有個別租客需額外支付上述所提到的\$1000 方能獲業主/包租/地產重新簽訂書面租約。

5.5 面對業主違法行為基層只能啞忍，政府必須更主動執法以保障租戶

除了上段提到拒絕提供書面租約、續約收取按金外額外的費用，是次調查中亦發現不少業主/包租/地產的違法行為，包括：疑似水電濫收、未有為租約打釐印，以及未有全數支付釐印費等，以上種種情況均反映現時條例在實施上出現極大問題。過去政府多鼓勵租客挺身而出主動投訴或舉報的業主違法行為，此造法不但不貼近現實情況，效力亦不大。調查發現七成半受訪者(75.2%)在懷疑業主有觸犯租務條例時選擇啞忍，不會作出投訴，甚或舉報，主要因為「怕業主/地產/二房東知道後被趕走」(41.2%)。可見要杜絕劏房租務上各種違規問題，政府在執法的角色必須更為主動，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

6. 政策建議

6.1 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。

6.2 設立恆常檢討機制，每兩年檢討租務管制法例

條例至今實施逾三年，除未有規管「超始租金」外，條例仍存不少漏洞，當中包括未將「寮屋劏房」包含在內，而隨著愈來愈多租戶進入「次期租賃」，在續約的事宜上亦出現各種大大小小的問題。即使另覓新地方遷出，調查中亦及現零星未能退回按金的情況。可見劏房市場租務情況多變，為確保條例能與時並進，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。

6.3 延續「租金津貼」並應惠及單身，調高綜援租津，紓緩租金壓力

「現金津貼試行計劃」將於今年 6 月底完結，但縱觀現時經濟尚未恢復，未來「簡樸房」政策落實或進一步推高劏房租金，加上政府並未立法規管劏房「超始租金」，現金津貼的角色至關重要，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。

6.4 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。

6.5 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。

6.6 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。

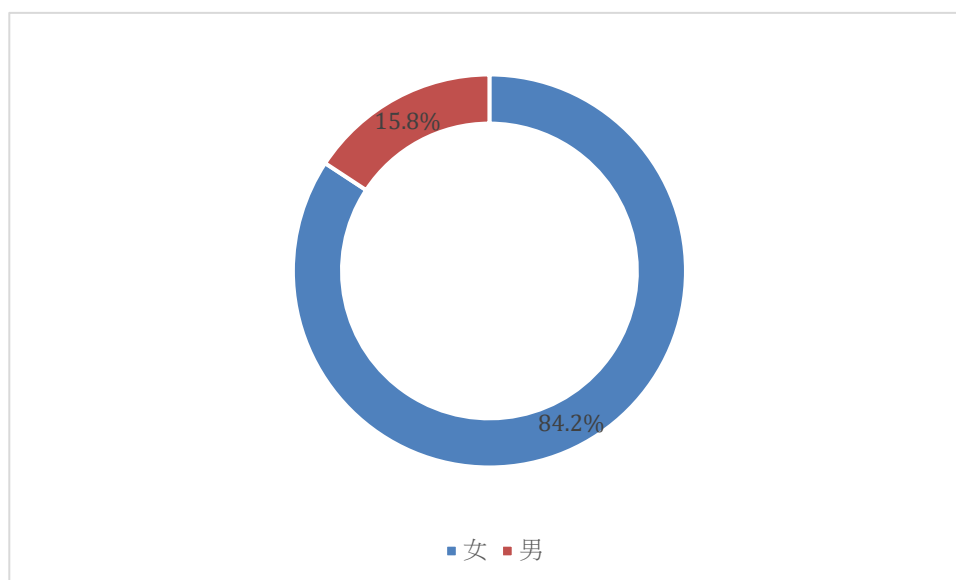
附件一：調查圖表

一. 背景資料

1. 受訪者居住地區

居住地區	回應人數	百分比(%)
深水埗	82	49.7
油尖旺	38	23.0
黃大仙	3	1.8
觀塘	6	3.6
九龍城	13	7.9
北區	2	1.2
沙田	3	1.8
大埔	2	1.2
荃灣	6	3.6
葵青	4	2.4
中西	1	0.6
東區	3	1.8
元朗	1	0.6
屯門	1	0.6
合計	165	100%

2. 受訪者性別



3. 受訪者年齡

年齡	回應人數	百分比(%)
20 歲以下	3	1.8
21-30	2	1.2
31-40	23	13.9
41-50	80	48.5
51-60	42	25.5
61-70	9	5.5
71-80	5	3.0
80 歲以上	1	0.6
合計	165	100%

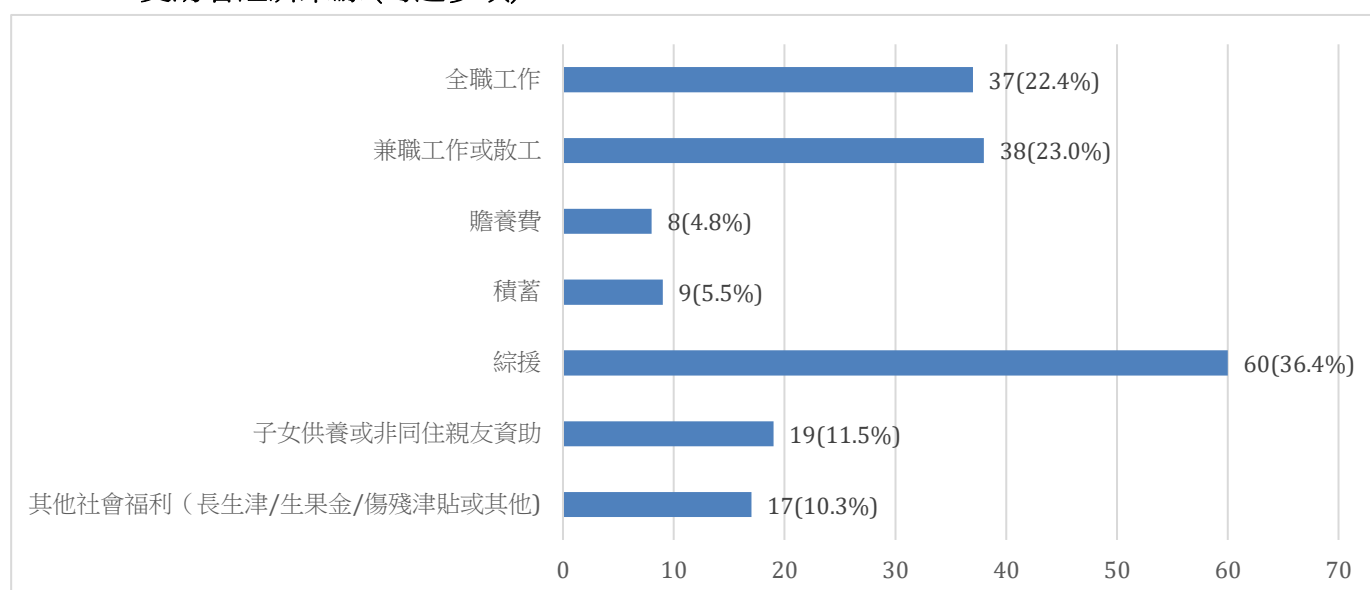
年齡中位數：48 歲

4. 受訪者同住家庭人數

家庭人數	回應人數	百分比(%)
1 人家庭	18	10.9
2 人家庭	74	44.8
3 人家庭	42	25.5
4 人家庭	20	12.1
5 人或以上家庭	11	6.7
合計	165	100

同住家庭人數中位數: 2

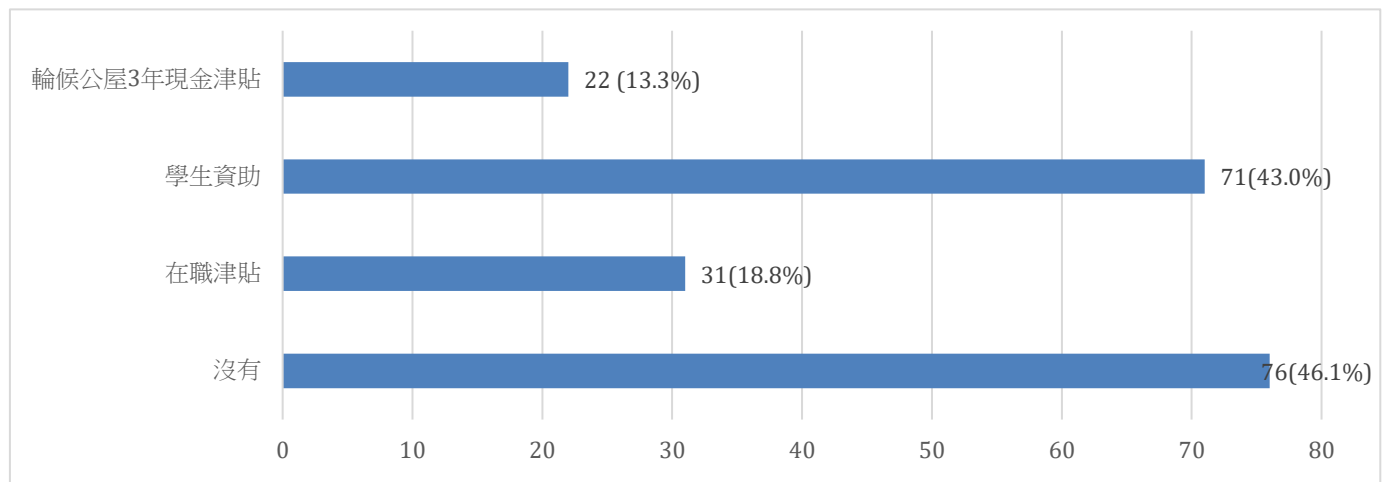
5. 受訪者經濟來源 (可選多項)



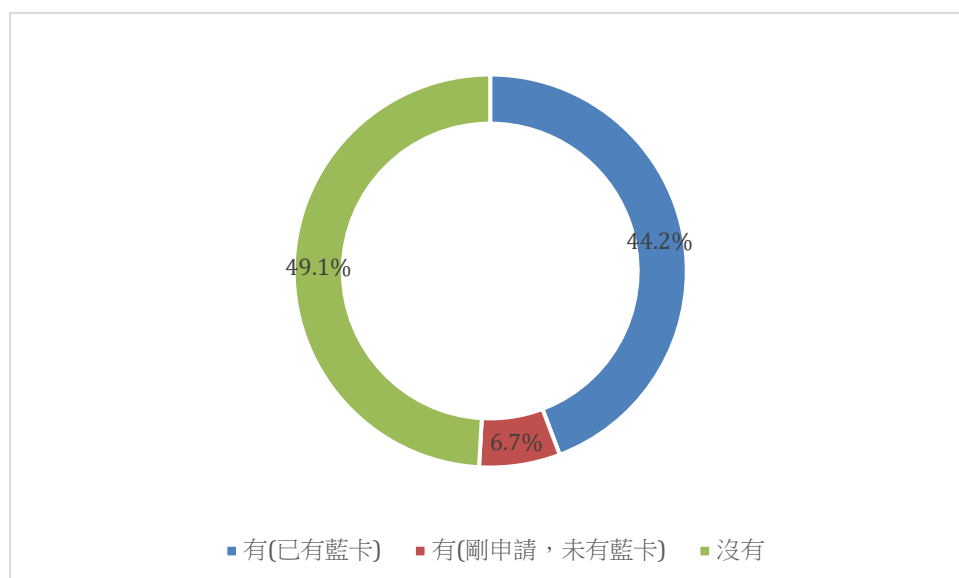
6. 受訪者過去 6 個月每月平均工作收入

家庭人數	每月平均工作收入中位數 (\$)
1 人家庭	\$ 7, 045
2 人家庭	\$ 7, 800
3 人家庭	\$ 10, 750
4 人家庭	\$ 16, 000
5 人或以上家庭	\$ 14, 200
整體住戶	\$8, 900

7. 受訪者領取政府津貼情況 (可選多項)



8. 受訪者申請公屋狀況



9. 受訪者輪候公屋時間

家庭人數	輪候公屋時間中位數 (以月計)	最長輪候時間(以月計)
1 人家庭	34.5	38
2 人家庭	45	80
3 人家庭	58	104
4 人家庭	60	84
5 人或以上家庭	29	120
整體家庭	45	120

二. 現時居住及租務狀況

10. 受訪者現時住屋類

房屋類型	回應人數	百分比(%)
籠屋/床位	5	3.0
板房/梗房	10	6.1
劏房(沒有房間)	77	46.7
劏房(有房間)	59	35.8
天台屋	4	2.4
合租完整單位	7	4.2
其他	3	1.8
合計	165	100

11. 現時居住的整個單位分隔數目

房屋類型	分隔數目 (中位數)
籠屋/床位	16
板房/梗房	4.5
劏房(沒有房間)	4
劏房(有房間)	3
天台屋	4
合租整個單位	2

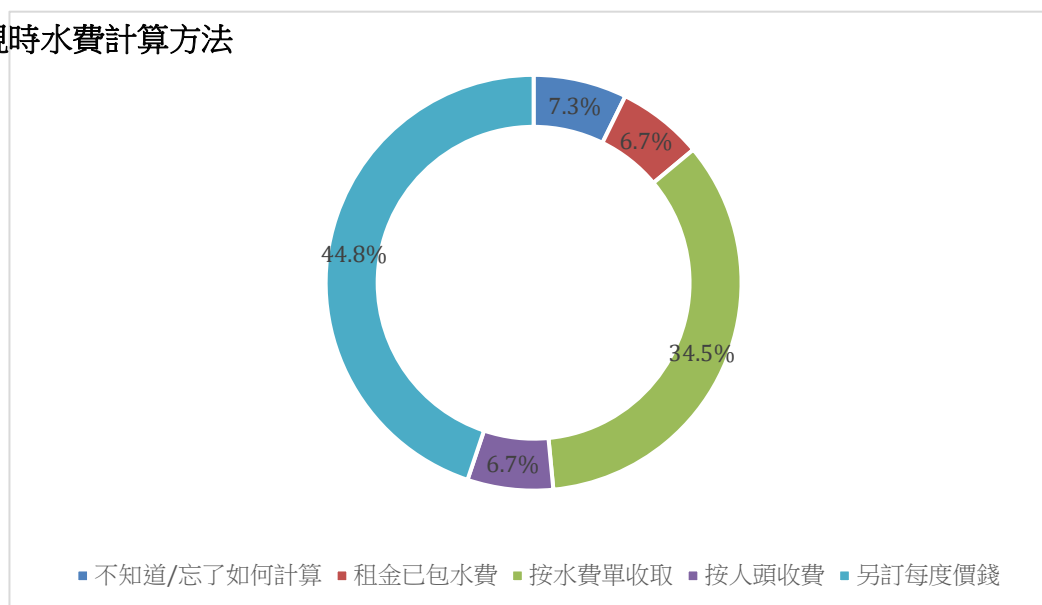
12. 現時居住單位/房間面積

房屋類型	面積（中位數）以平方呎計
籠屋/床位	18
板房/梗房	50
劏房(沒有房間)	100
劏房(有房間)	130
天台屋	100
合租整個單位	150

13. 現時居住單位/房間每月租金

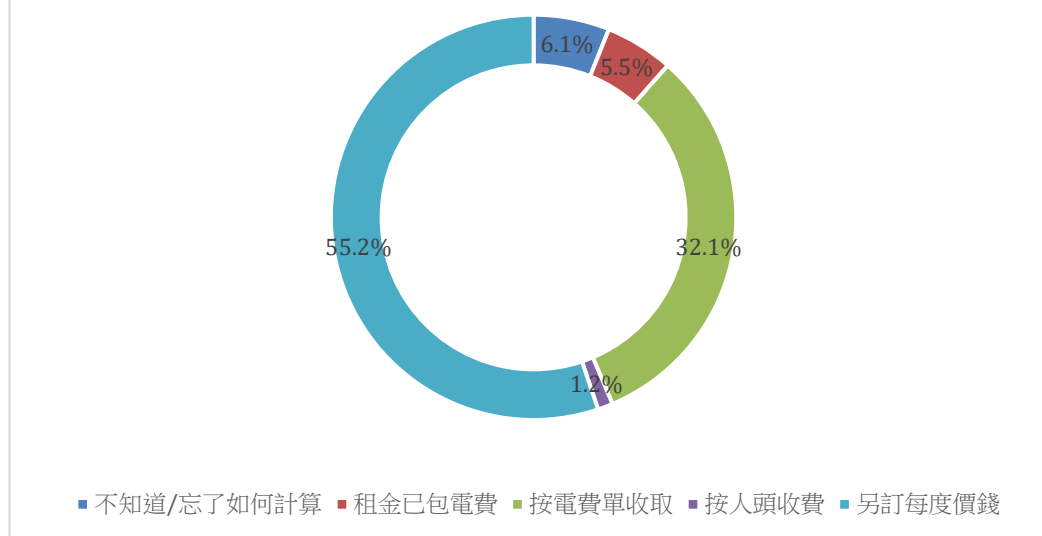
房屋類型	每月租金（中位數）
籠屋/床位	\$2,300
板房/梗房	\$2,700
劏房(沒有房間)	\$4,380
劏房(有房間)	\$5,550
天台屋	\$3,000
合租整個單位	\$4,500

14. 現時水費計算方法



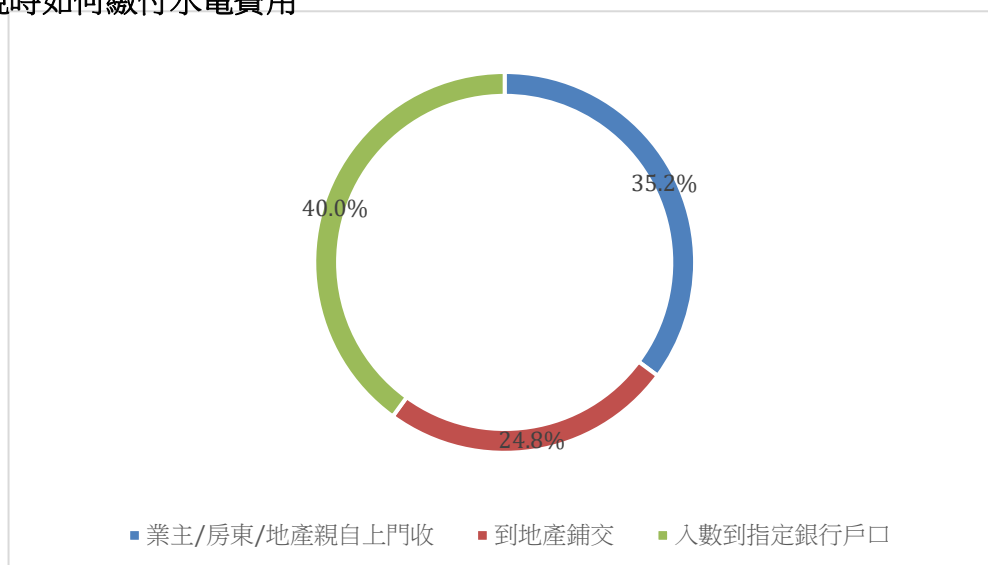
水價中位數: \$ 12/立方

15. 現時電費計算方法

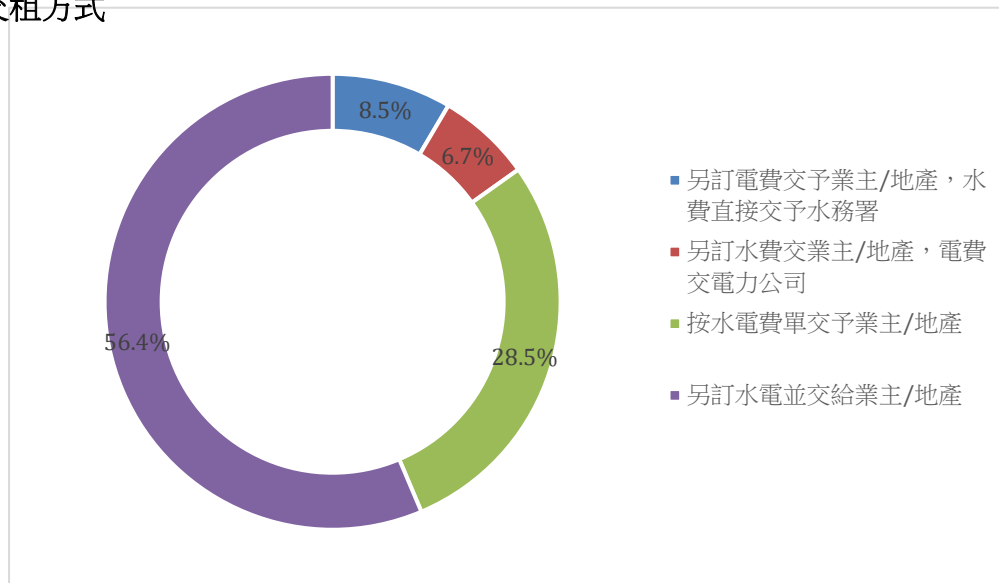


電價中位數: \$ 1.6/度

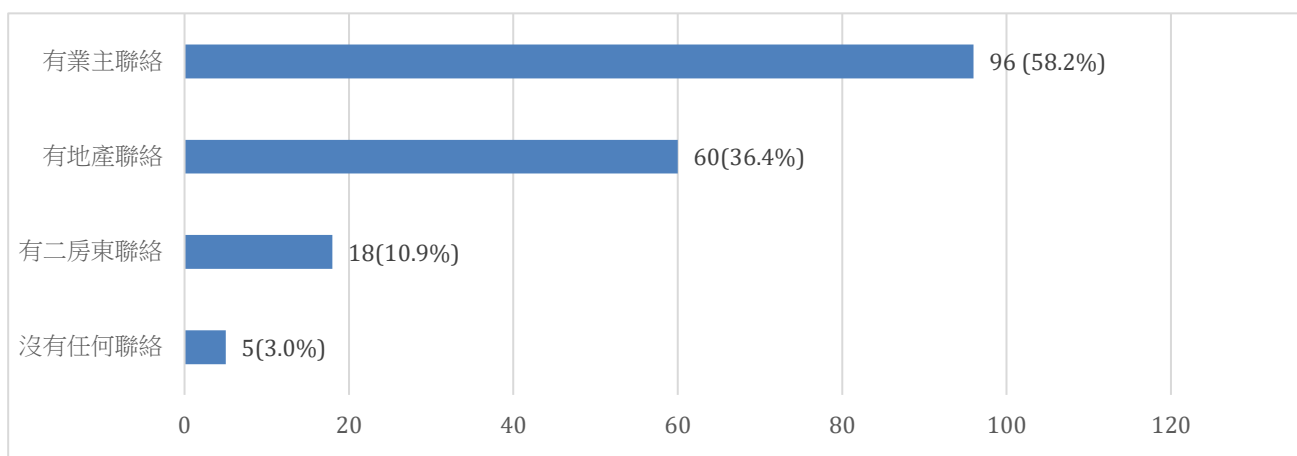
16. 現時如何繳付水電費用



17. 交租方式

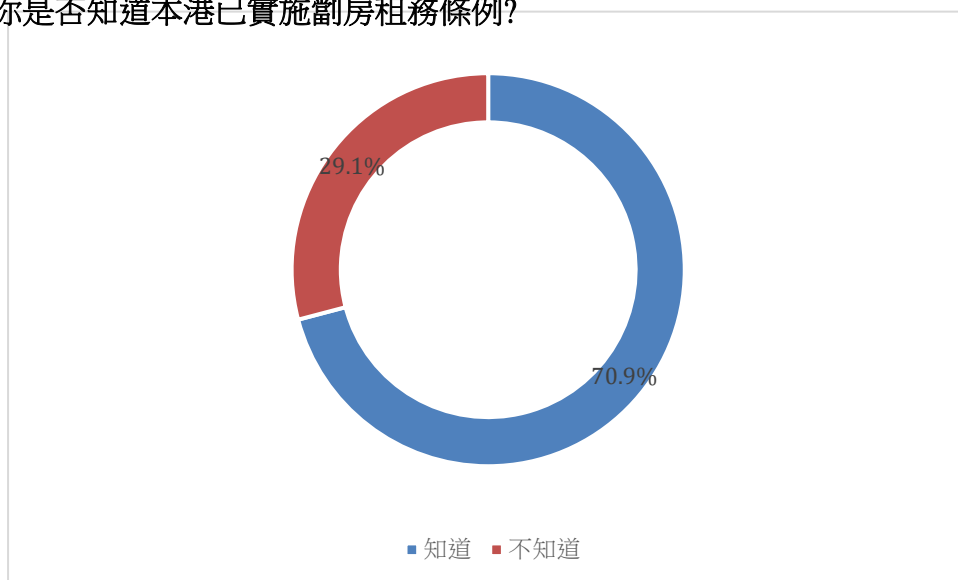


18. 是否有業主/二房東/地產的直接聯絡 (可選多項)*

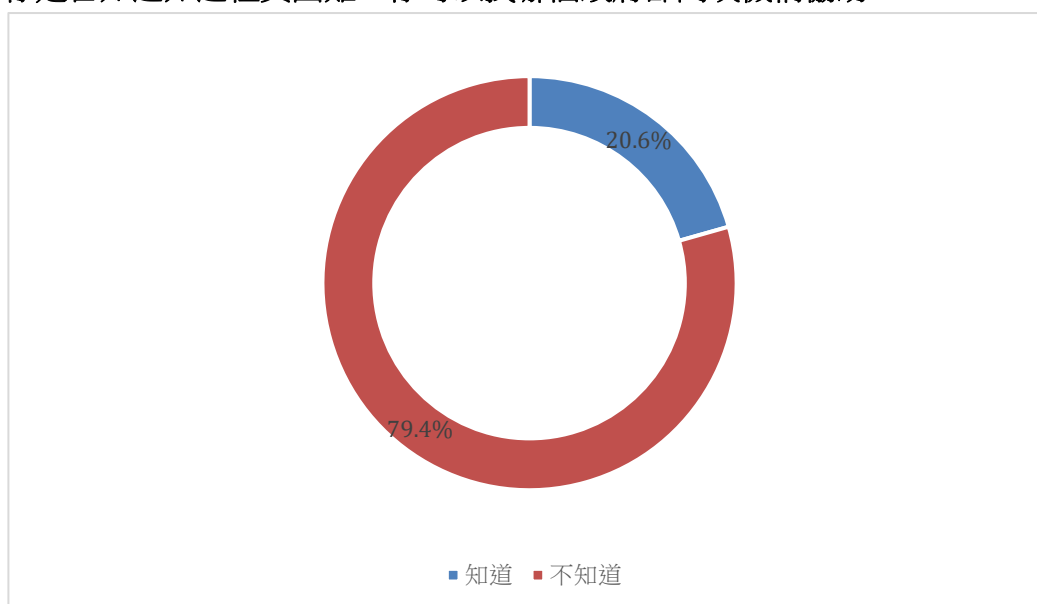


三. 對租務條例的認知

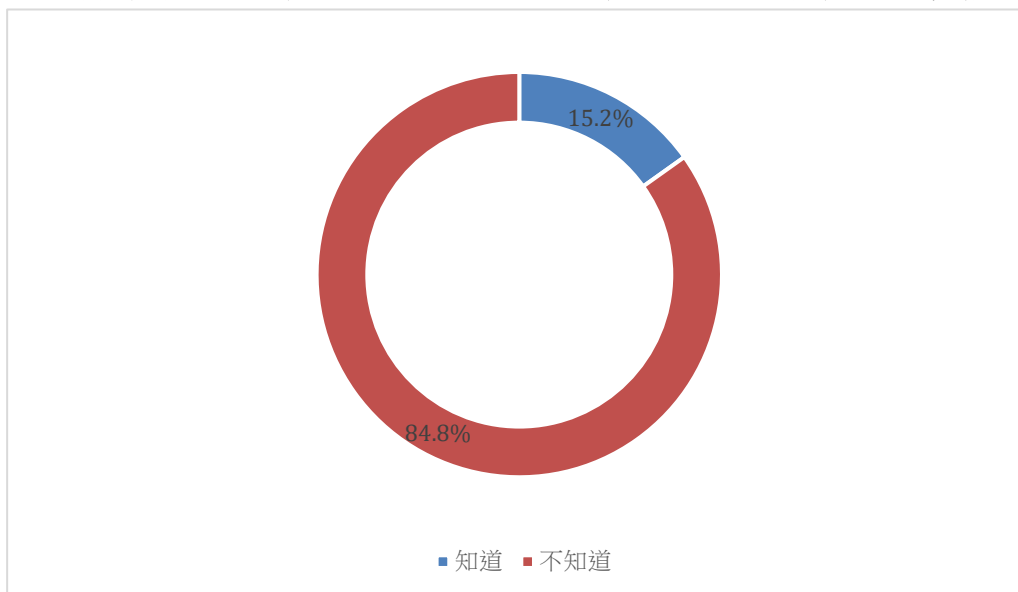
19. 你是否知道本港已實施劏房租務條例?



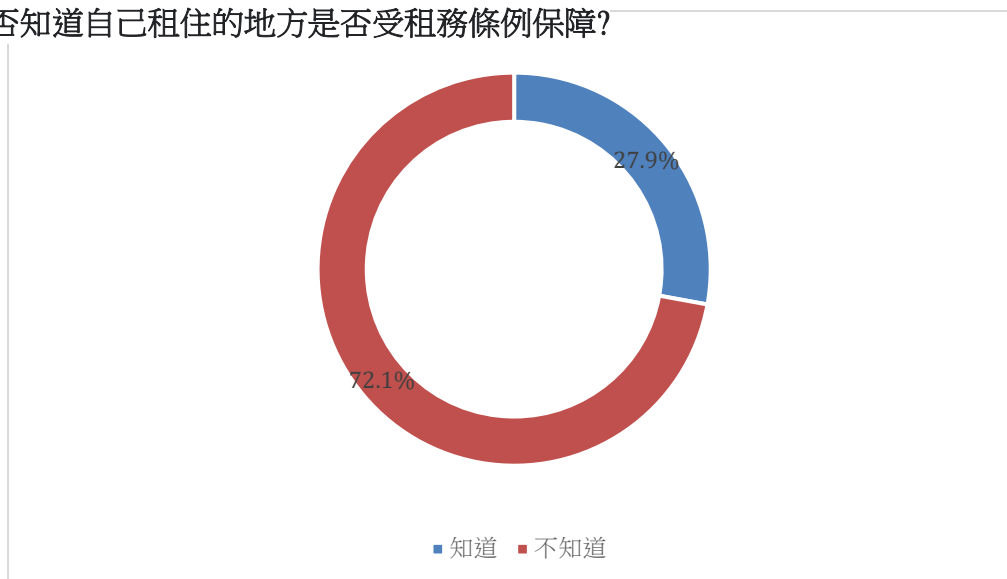
20. 你是否知道如遇租賃困難，你可以找哪個政府部門或機構協助?



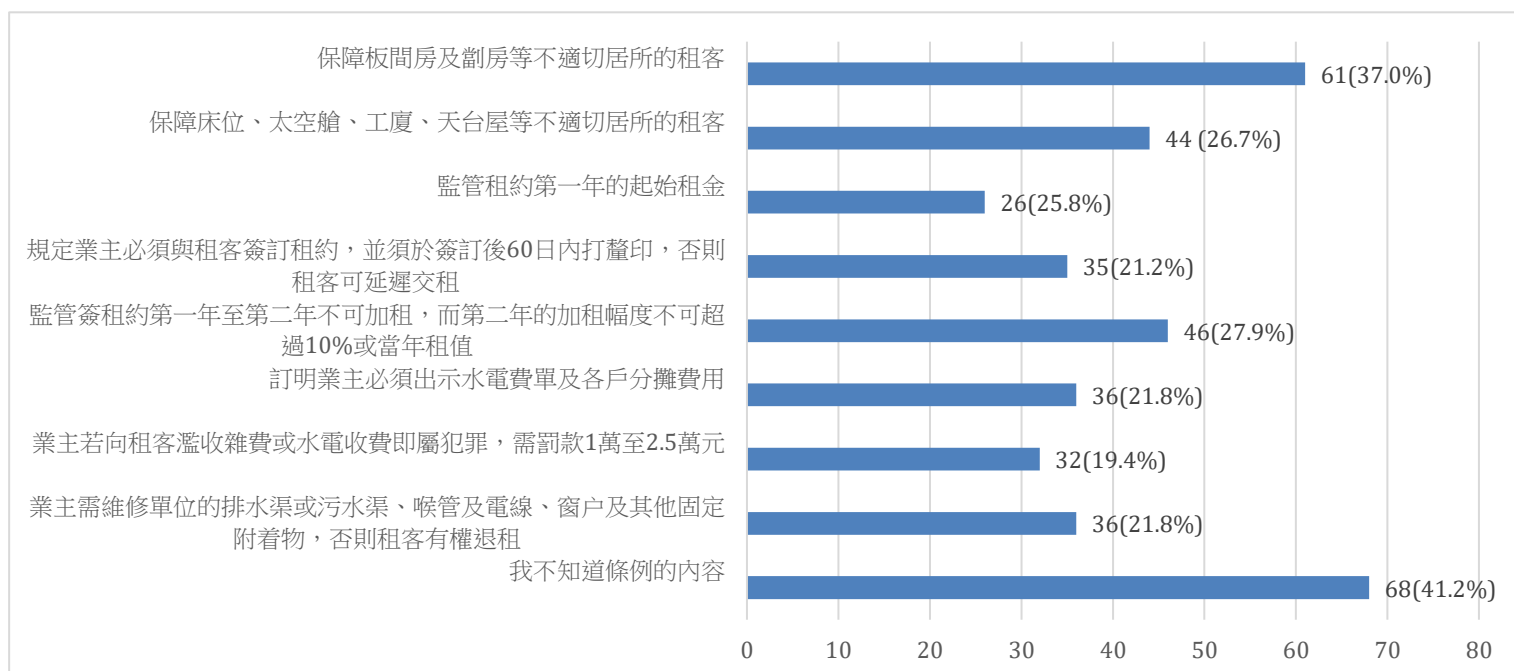
21. 政府就新條例推行在各區成立了六隊服務隊，你是否知道你所屬地區的機構？



22. 你是否知道自己租住的地方是否受租務條例保障？

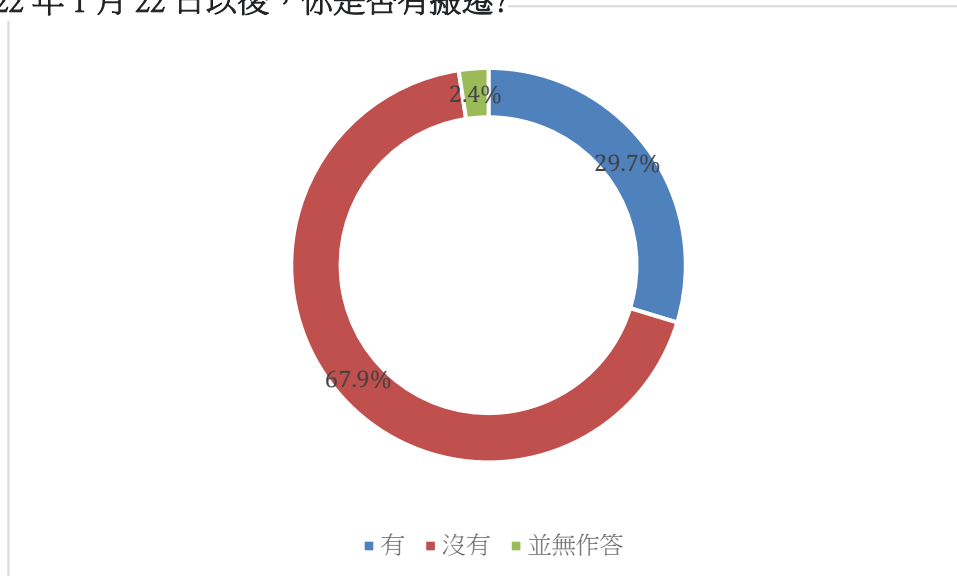


23. 你知道條例對租客提供以下那些保障 (可選多項)

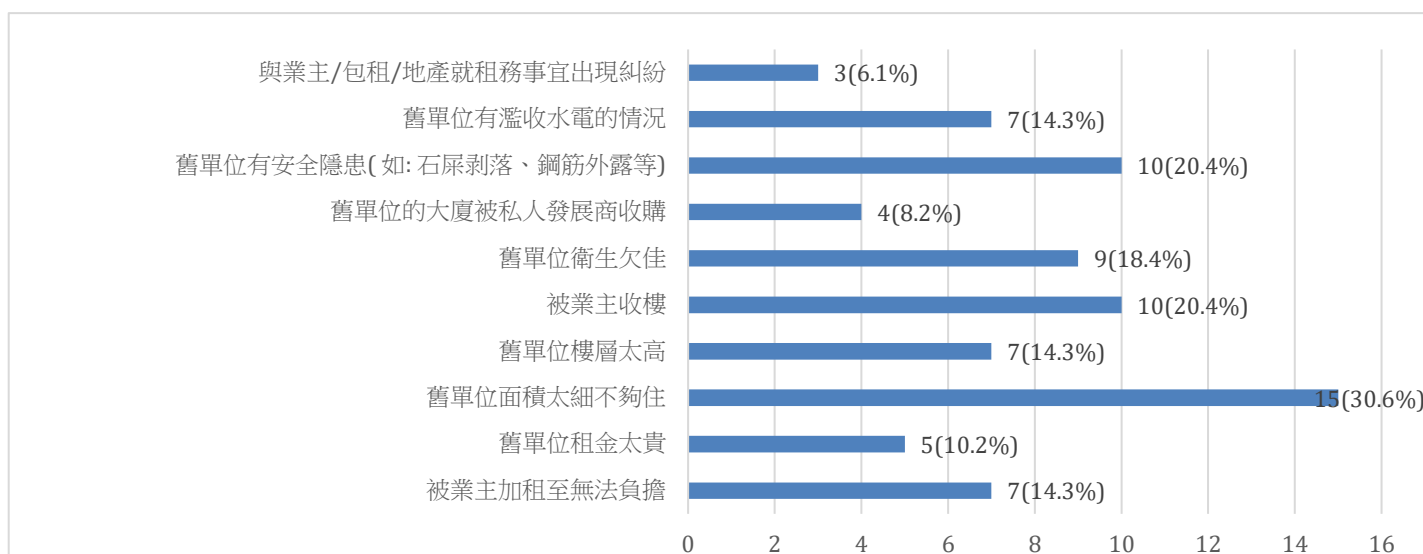


四. 條例生效後續約的情況

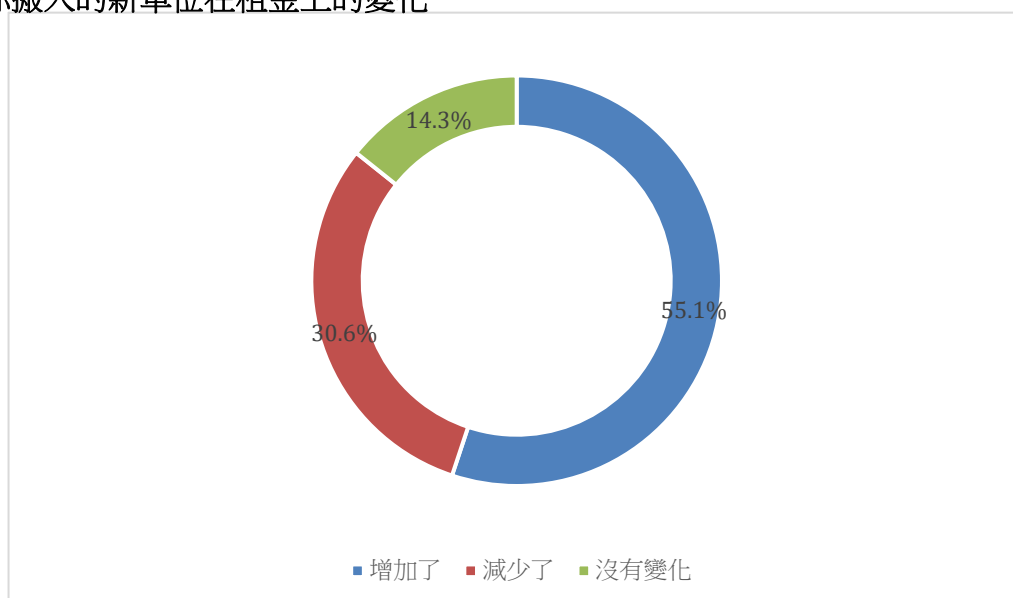
24. 在 2022 年 1 月 22 日以後，你是否有搬遷？



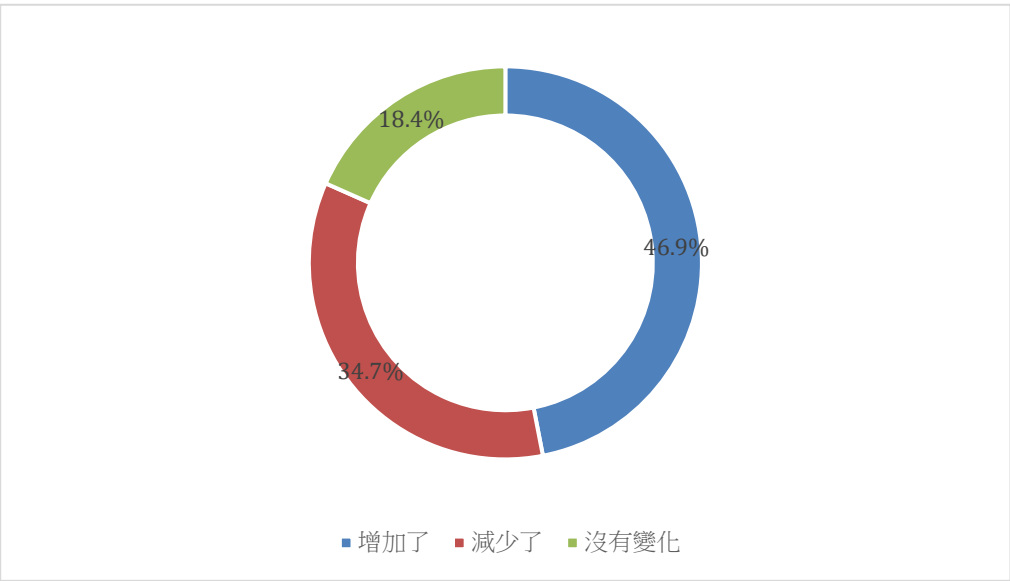
25. 你搬遷的原因 (N=49)



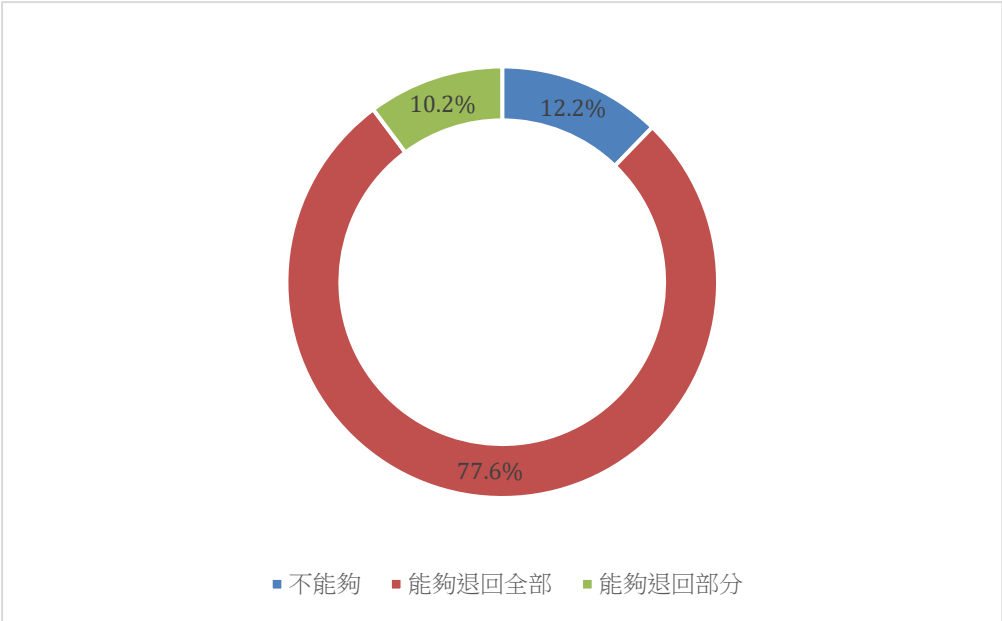
26. 你搬入的新單位在租金上的變化



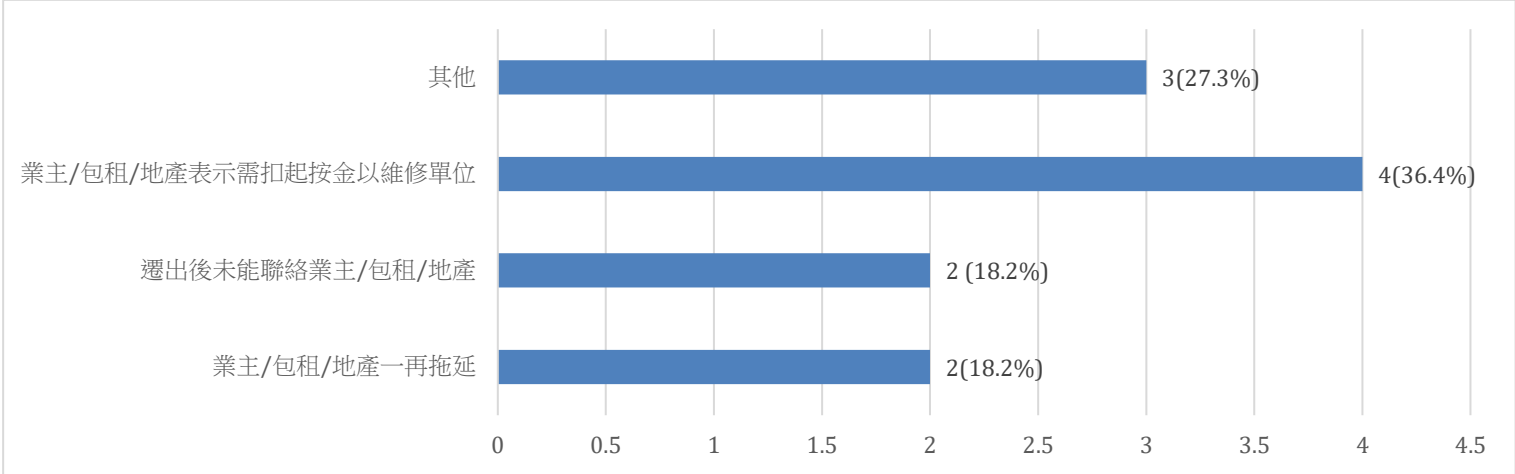
27. 你搬入的新單位在面積上的變化



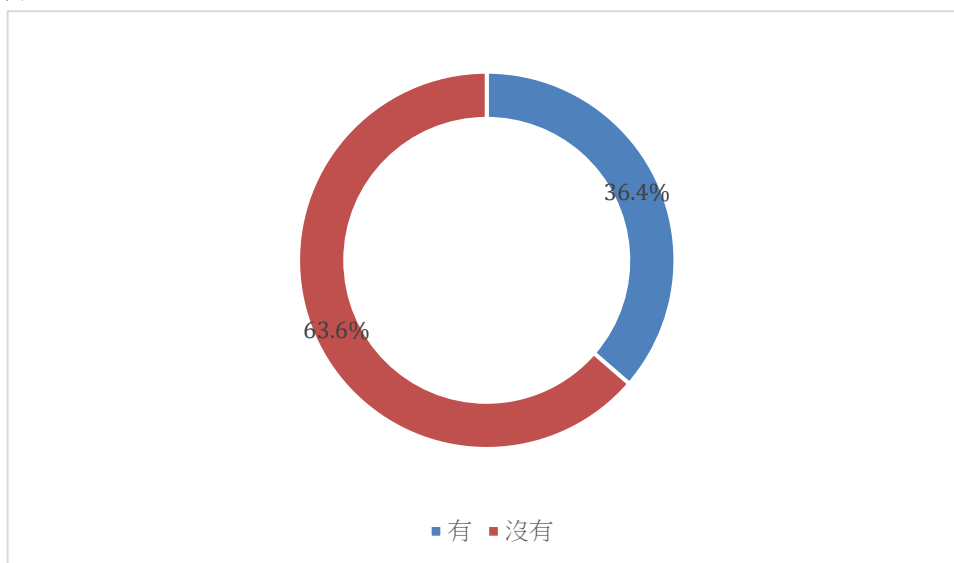
28. 完成上一份租約遷出時，你能否順利退回全部按金?



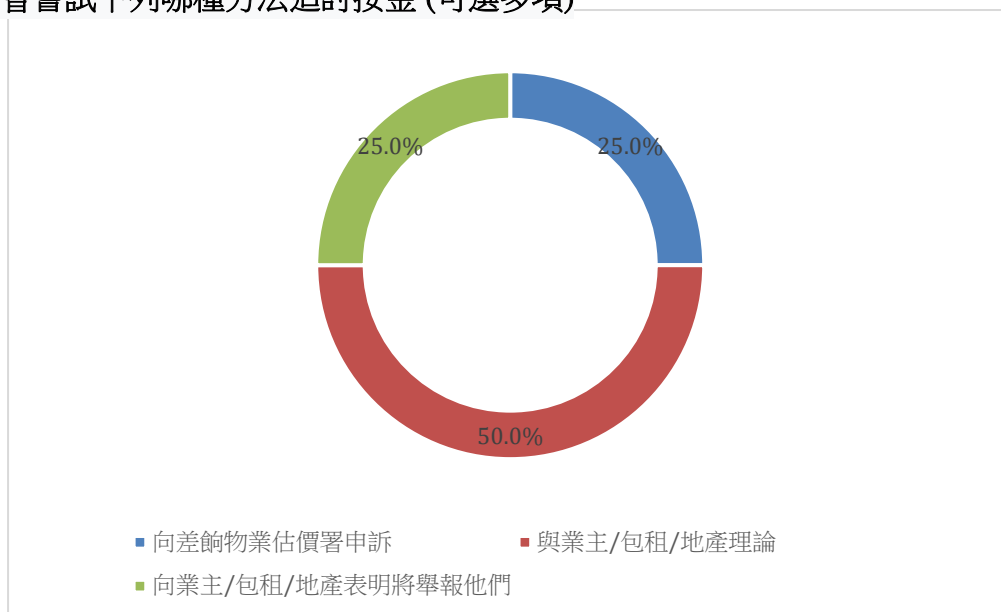
29. 你未能退回全部按金的原因為何 (可選多項) (N=11)



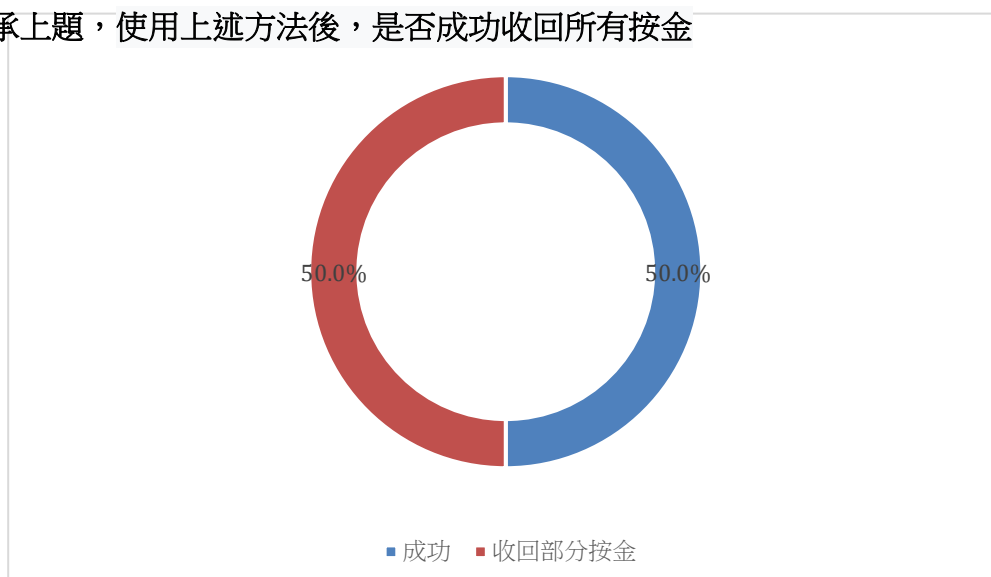
30. 你是否曾嘗試追回按金



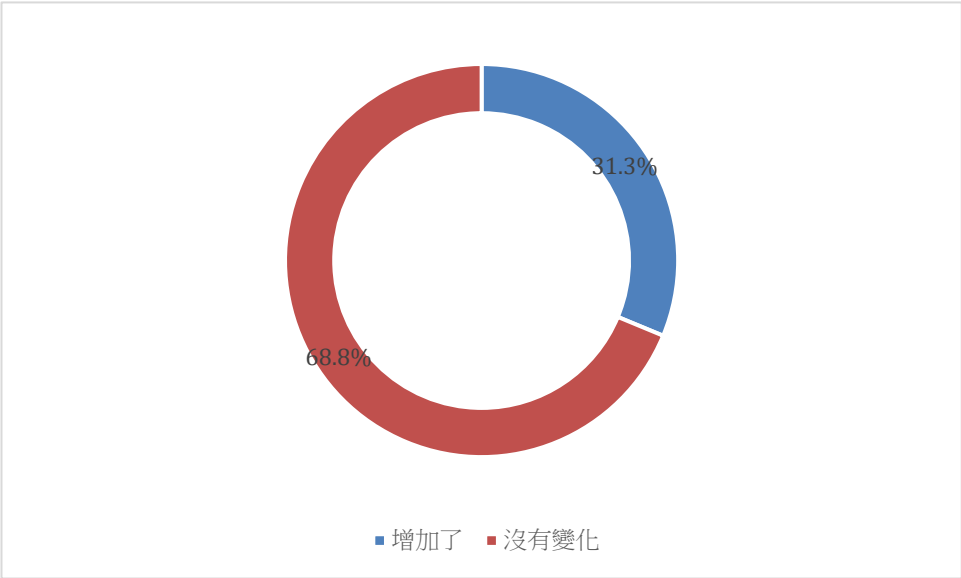
31. 你曾嘗試下列哪種方法追討按金 (可選多項)



32. 承上題，使用上述方法後，是否成功收回所有按金



33. 你在最近一次續約時，是否有調整租金?(N=112)

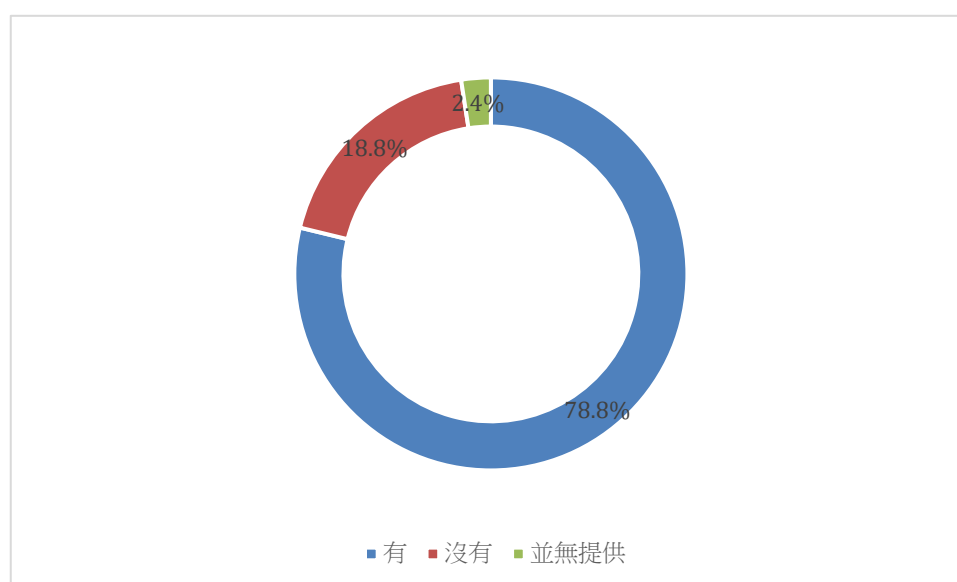


加租金額 (\$)	佔加租受訪者的百分比 (%)
\$200 或以下	37.1%
\$300	22.9%
\$400	0.0%
\$500	14.3%
沒有提供	25.7%
最高加租金額: \$500	
最低加租金額 :\$100	
加租金額中位數 250 元	

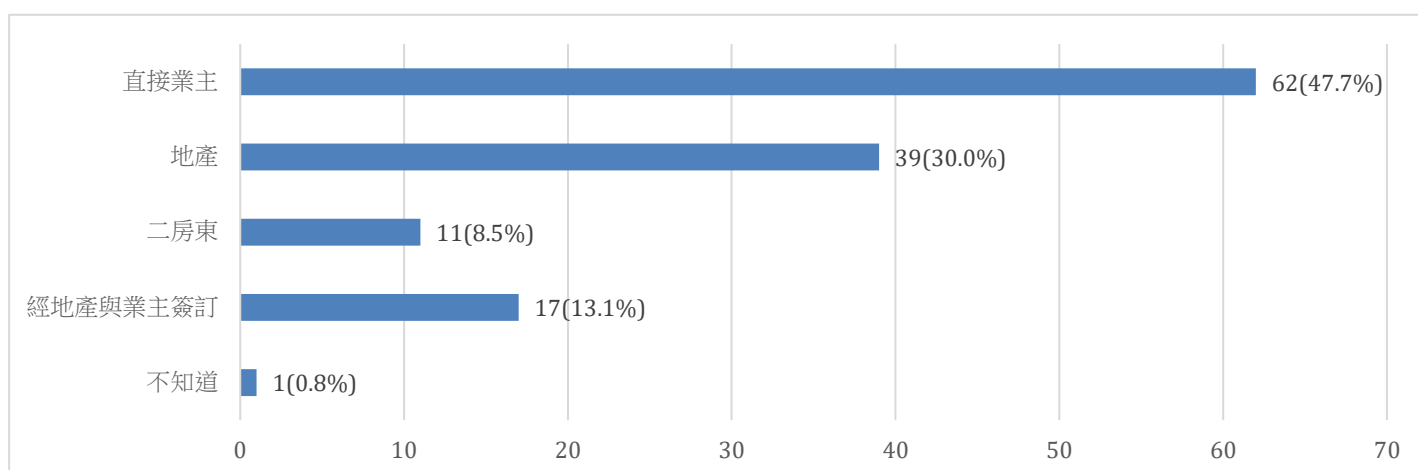
加租佔租金百分比(%)	佔加租受訪者的百分比(%)
3%或以下	23.1%
3.1-4%	26.9%
4.1-5%	3.8%
5.1-6%	19.2%
6.1-7%	0%
7.1-8%	7.7%

8.1-10%	15.4%
10.1 或以上	3.8%
最低加租佔租金百分比: 1.6%	
最高加租佔租金百分比: 11.1%	
加租佔租金百分比中位數: 4.2%	

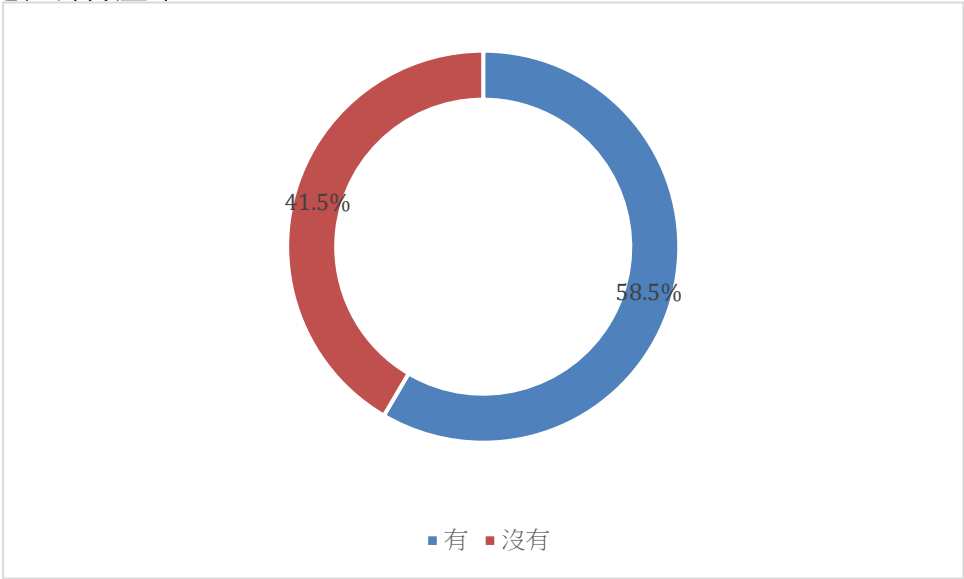
34. 你入住現時單位是否有簽訂租約?



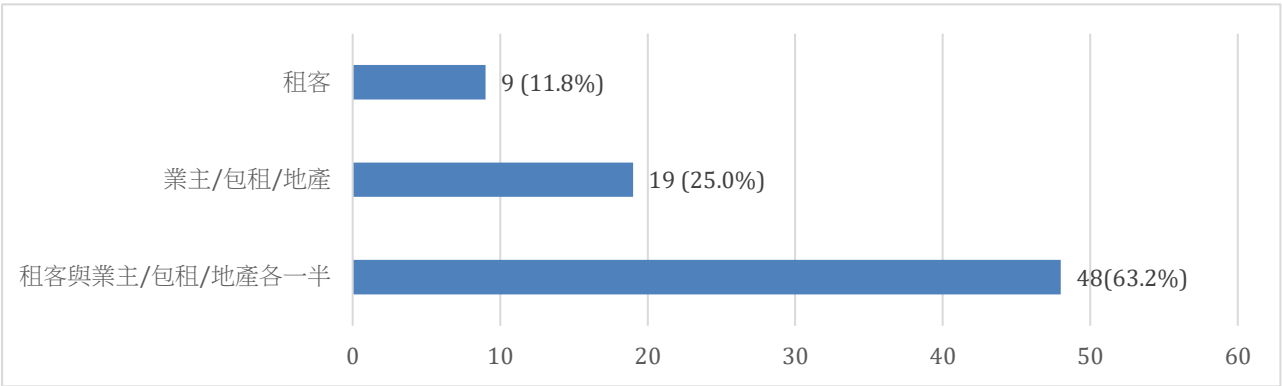
35. 租約是與何人簽訂?



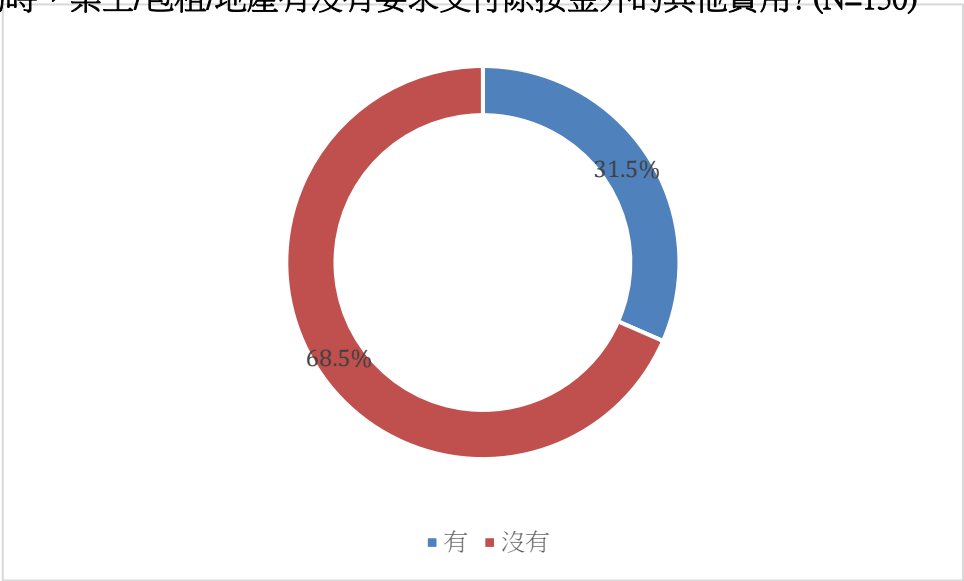
36. 租約是否有打釐印?



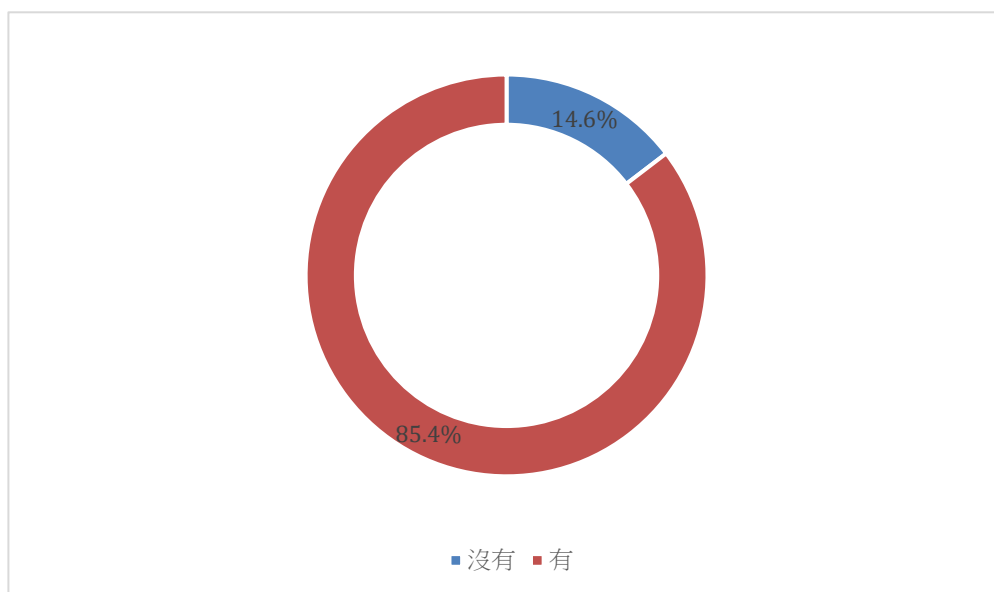
37. 釐印費由誰人支付



38. 簽署租約時，業主/包租/地產有沒有要求支付除按金外的其他費用? (N=130)



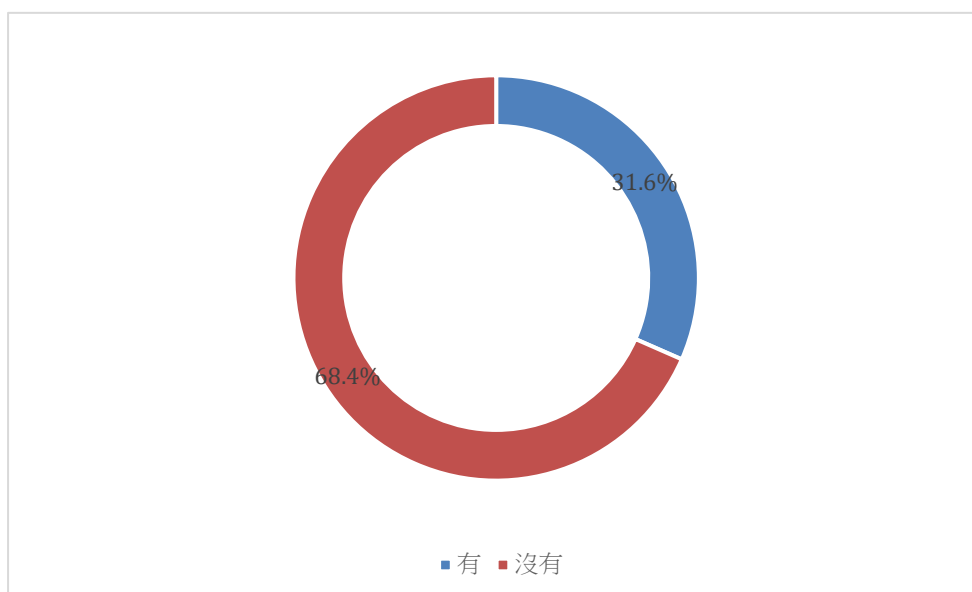
39. 現租約是否仍然生效 (N=130)



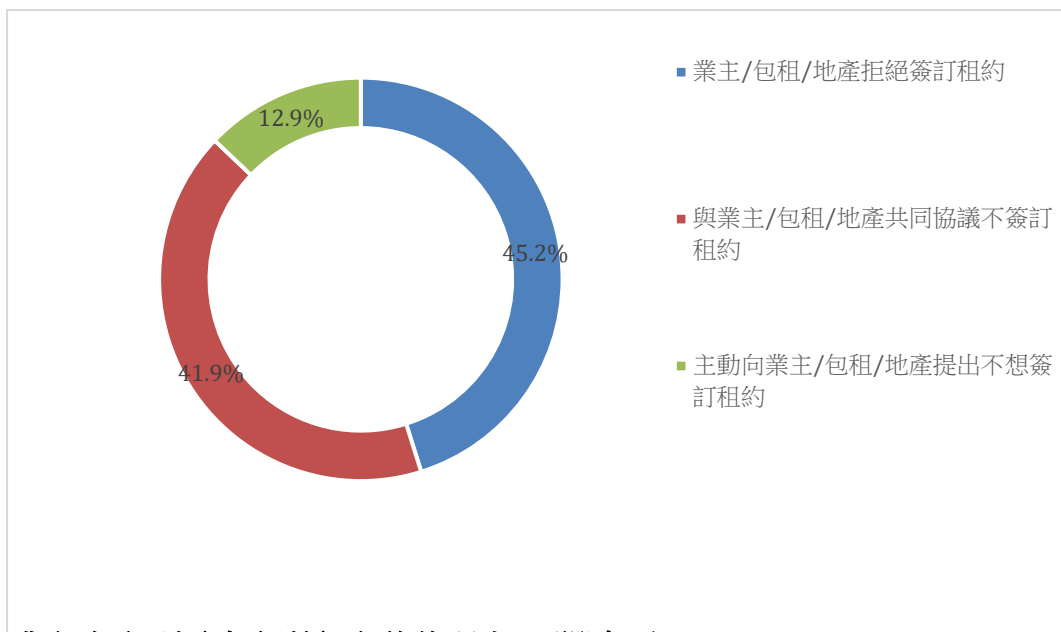
已過期的年期	回應	佔租約期已失效受訪者的百分比(%)
1 年以下	7	36.8 %
1 年至 2 年以下	4	21.1%
2 年至 3 年以下	3	15.8%
3 年至 4 年以下	3	15.8%
5 年以上	2	10.5%
總數	19	100%

租約最長失效年期: 7 年 2 個月

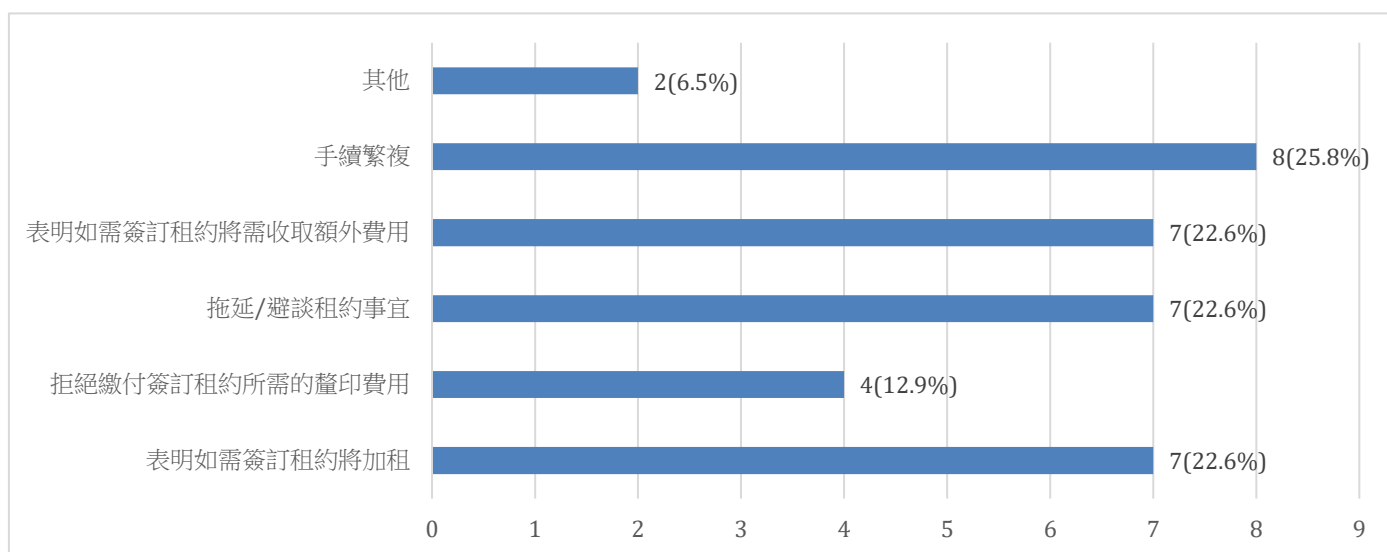
40. 你曾否要求業主/包租/地產重簽訂租約 (N=31)



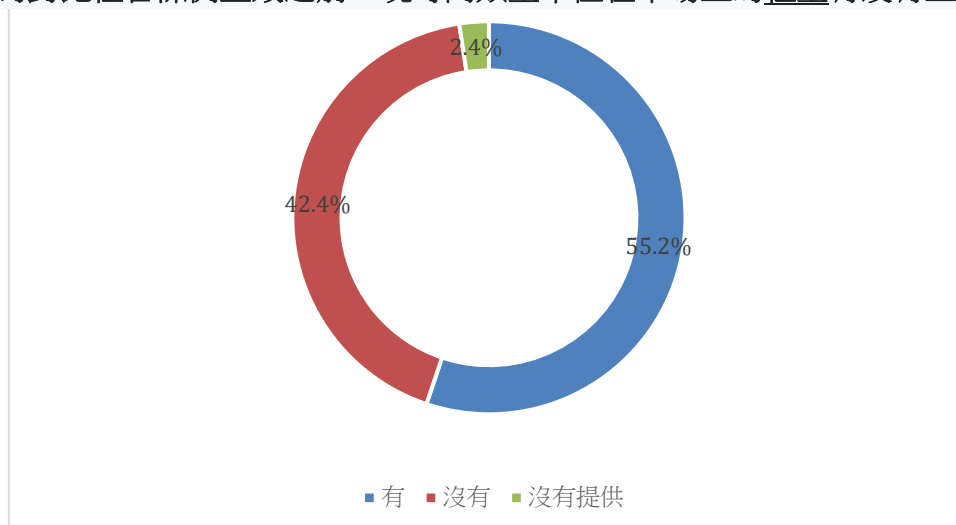
41. 你是在以下那一種情況下沒有簽訂租約



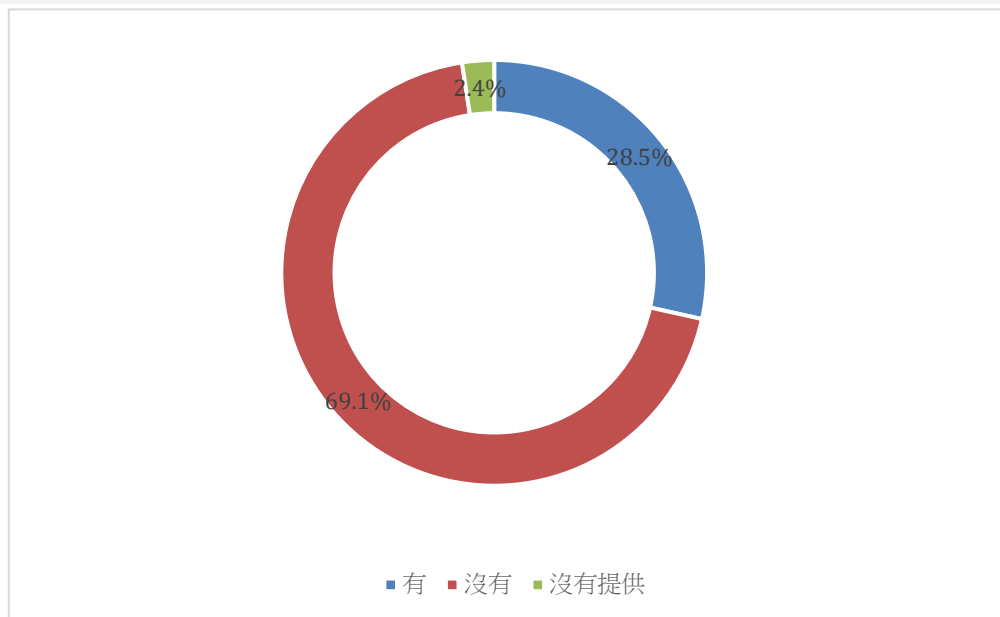
42. 業主/包租/地產拒絕簽訂租約的理由 (可選多項)



43. 你認為對比租管條例生效之前，現時同類型單位在市場上的租金有沒有上升?

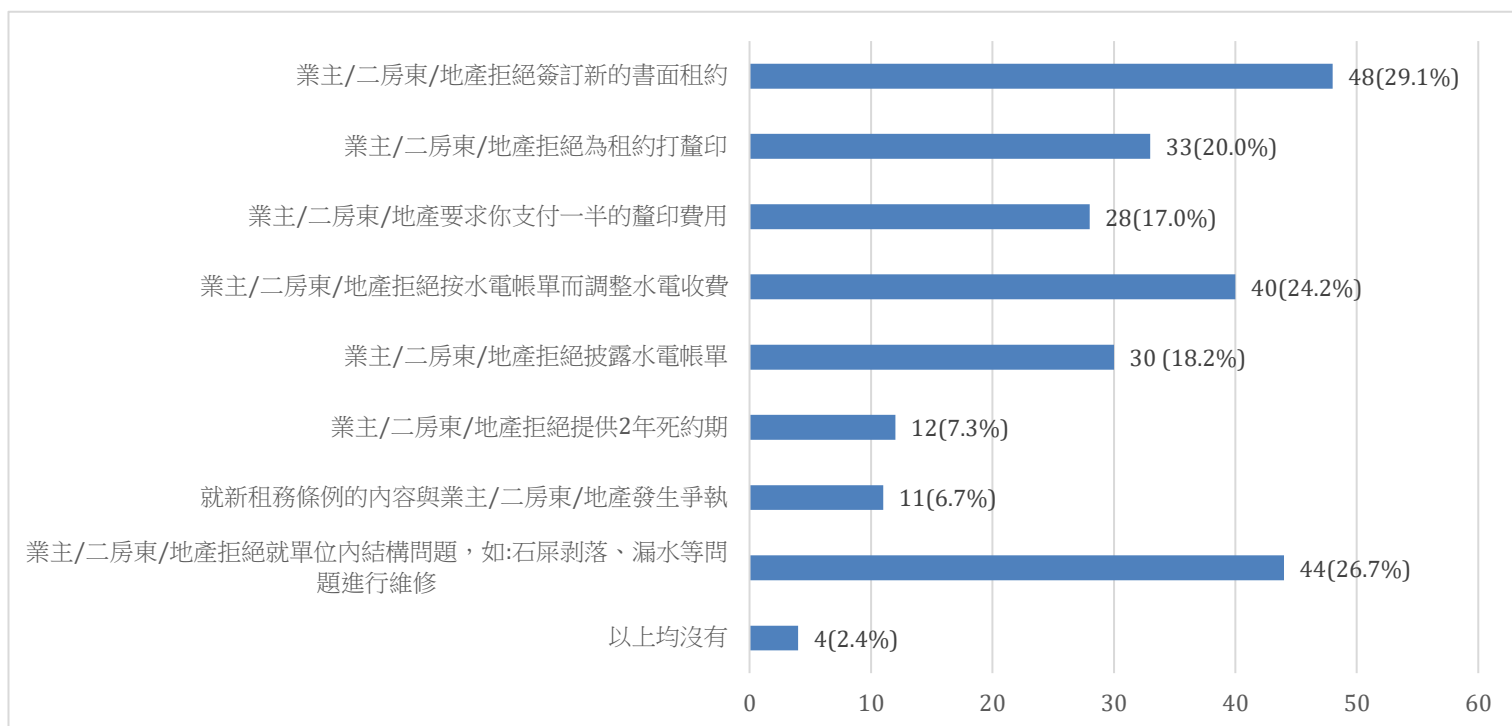


44. 你認為對比租管條例通過後之前，現時同類型單位在市場上的供應有沒有增加？

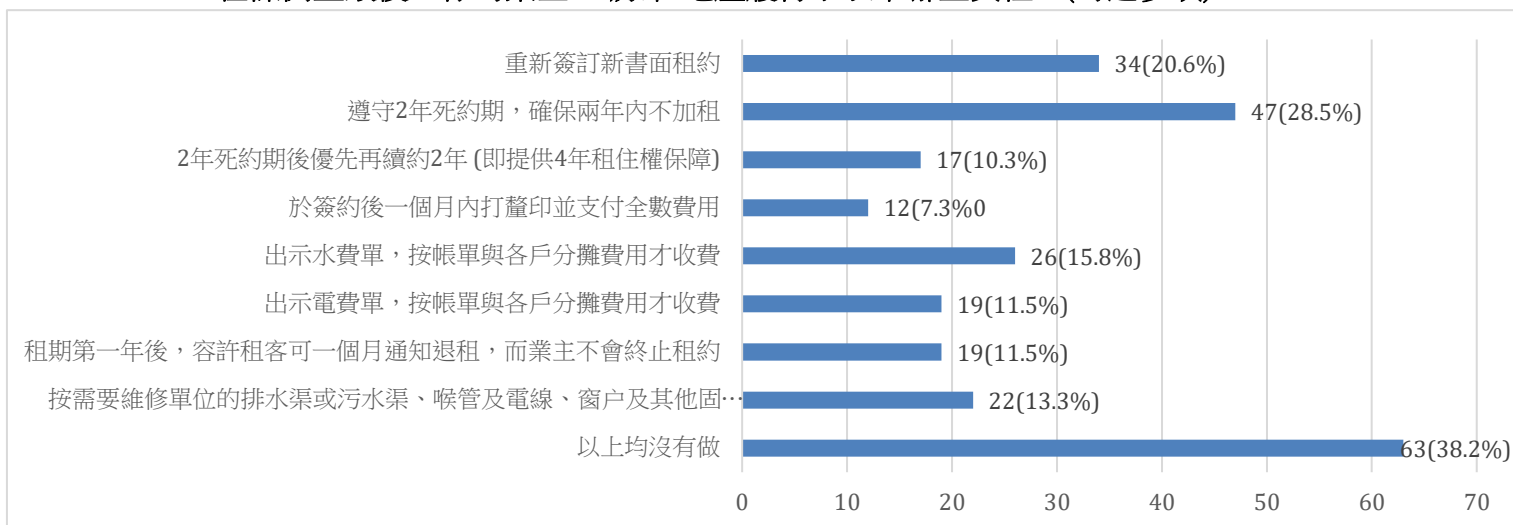


五. 租務條例的執行情況

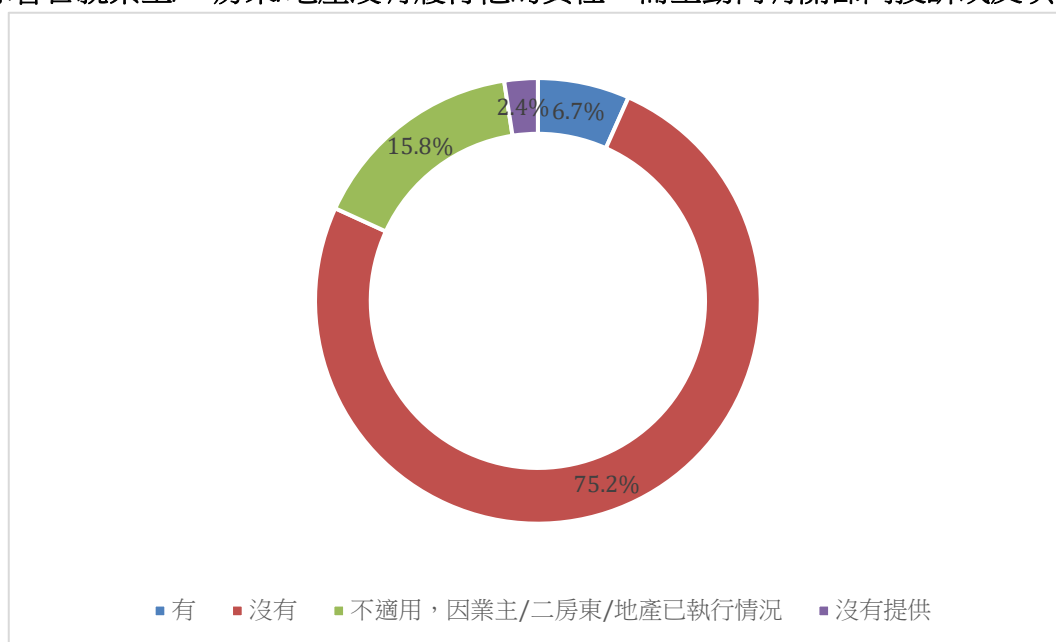
45. 在條例生效後，你曾否遇到以下情況？(可選多項)



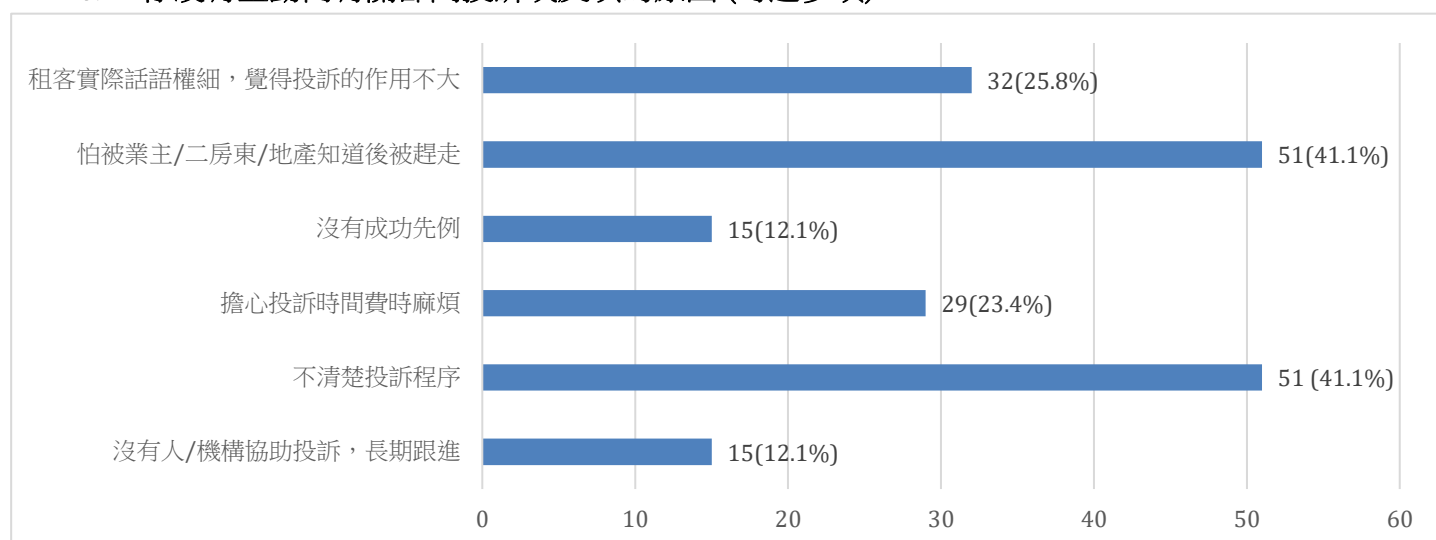
46. 在條例生效後，你的業主/二房東/地產履行了以下哪些責任？(可選多項)



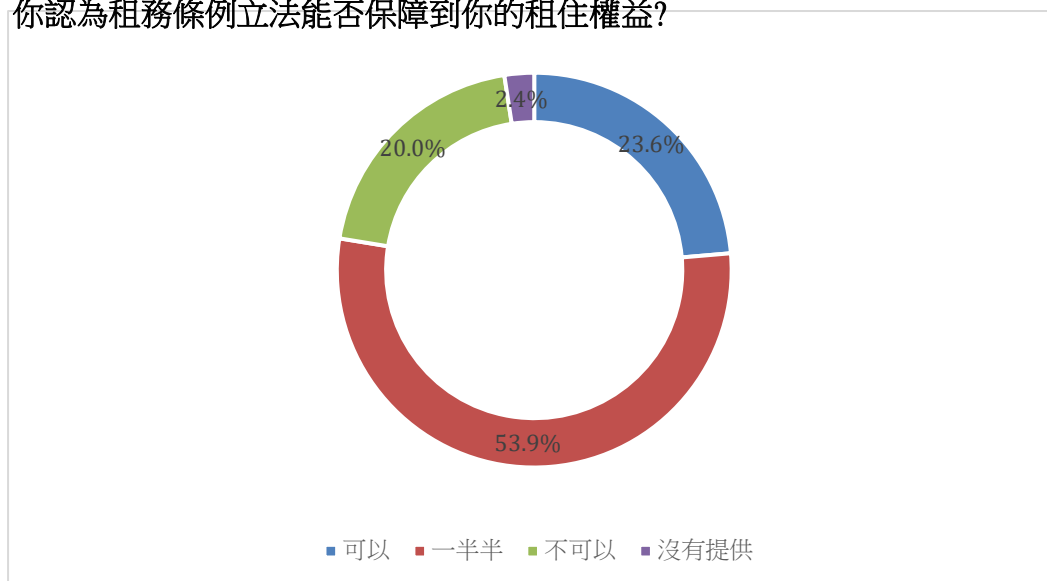
47. 你曾否就業主/二房東/地產沒有履行他的責任，而主動向有關部門投訴或反映？



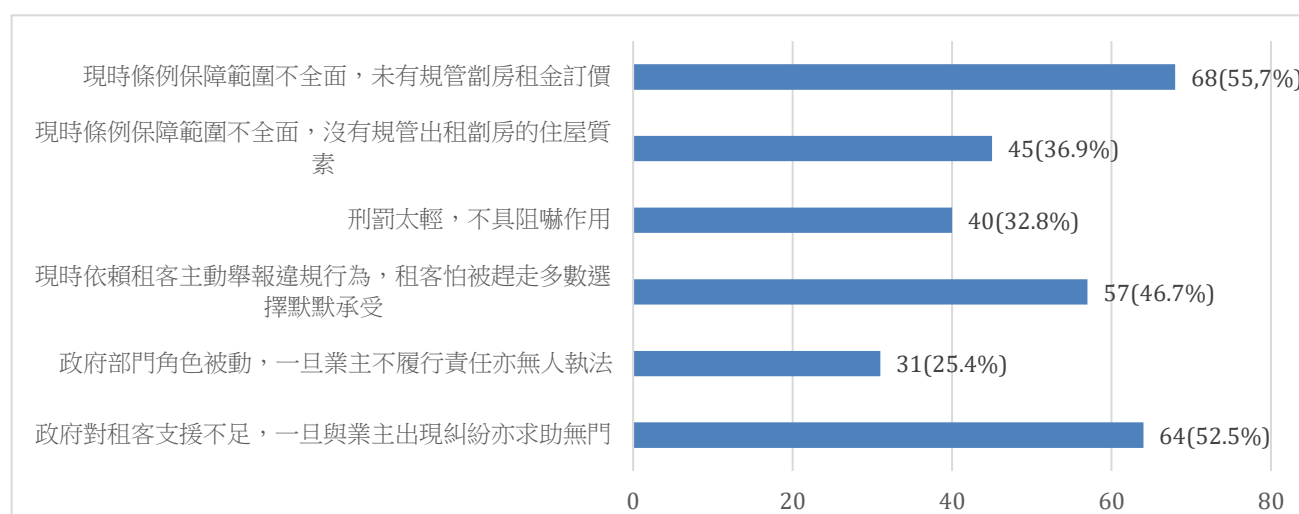
48. 你沒有主動向有關部門投訴或反映的原因 (可選多項)



49. 你認為租務條例立法能否保障到你的租住權益？



50. 你認為是次租務條例立法不能保障到你的租住權益原因為何 (可選多項)



51. 你希望在條例內容、執行和推廣上有何改善的地方 (可選多項)

