

香港社區組織協會(SoCO)

<<2021年業主與租客(綜合)(修訂)條例>>實施三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<<2021年業主(綜合)(修訂)條例>>(下稱“條例”)實施三周年對劏房戶影響研究報告，反映條例落實後於保障基層劏房戶在租金水平、加租幅度、水電收費、租住權等各方面的成效。同時揭示個別劏房戶於進入「次期租賃」遭業主拒絕簽訂紙本租約或於續約時被收取額外費用等懷疑違規行為的情況，要求政府必需更主動加強執法、完善現行法例，包括：管制起始租金及定期檢討條例內容。

截至2024年11月底，差餉物業估價署(下稱“差估署”)只處理了45,485份表格AR2，只佔全港約110,080¹間劏房中約四成。而在同年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，差估署共識別了3,226宗有關業主涉嫌違反《條例》的個案，當中2,991宗為差估署從不同渠道主動識別出來的個案，其餘235宗屬投訴個案，唯當時成功檢控的個案只有269宗。而根據政府最新公佈(2025年3月7日)的數字，自條例生效以來已有522名劏房業主被檢控，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的管制成效成疑。

《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2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。

《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分點。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

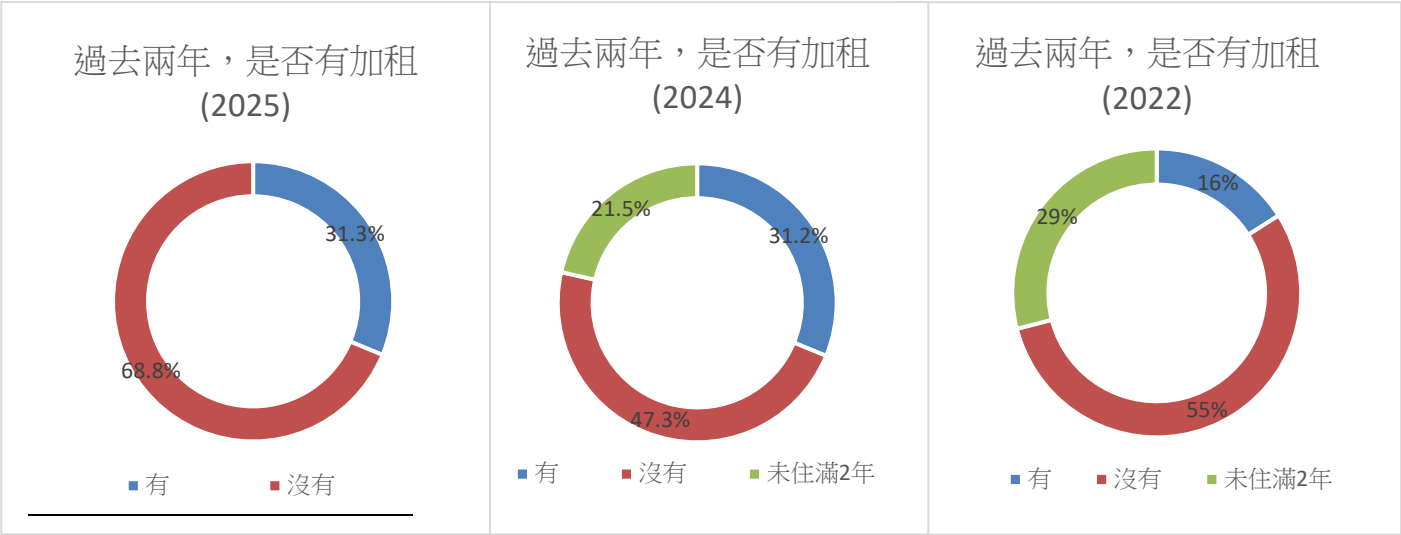
¹ 參考2021年<<劏房租務管制研究工作小組報告>>中委託「政策二一」進行調查所得的數字，數字包括板間房、閣樓空間、太空倉、床位及天台屋，資料來源：https://www.hb.gov.hk/tc/contact/housing/studyOnTenancyControl_Report.pdf

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。基層劊房住戶每月的租金壓力破表，高昂的劊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%

1.2 加租情況持續，個別業主涉嫌違法加租超出租金10%上限

劊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，但劊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%)。劊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」的劊房租金進一步推高。為更有效保障基層租客的權益，政府的介入刻不容緩，立法規管劊房「起始租金」的工作不能再拖。



² 香港社區組織協會(2021年4月)。《籠屋、板房、劊房租戶對租管意見調查報告》。檢自: SoCO《籠屋、板房、劊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、劊房)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](#)

1.3 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%；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%。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。

1.4 「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，此舉實屬情非得已，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。

1.5 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，主要原因為「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

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。

2.3 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。

2.4 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。

2.5 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。

香港社區組織協會
基層房屋關注組

二〇二五年五月十一日