

不適切居所住戶 暑熱生活狀況、室溫及 水電費調查 2025

香港社區組織協會(SoCO)

2025 年 7 月 6 日

1. 背景

1.1 高溫屢破記錄 氣候政策助草根渡難關

世界銀行預測全球直至 2030 年，有機會導致高達逾 1 億人因氣候變化而陷入極端貧困¹，反映氣候危機迫在眉睫，弱勢社群首當其衝地受到影響。在香港，天文台預警 2025 年的平均溫度偏高，更於今年 4 月 15 日發出年度首個酷熱天氣警告，打破有記錄以來最早出現酷熱天氣的日子。本港在過去五年間平均錄得約 54 天熱夜，為廿年前（即 2000 至 2004 年）的平均熱夜數量高出近三倍。可見，暖化問題導致本港提早入夏、冬短夏長，未來的熱夜、熱晝、熱浪及酷熱天氣頻繁，政府需要順時達變，制定通盤的政策助基層適應氣候變遷。

1.2 住屋影響室溫 劊房熱不可耐

居所溫度受不同因素影響，例如面積、通風設施、建築及隔熱物料等，都有著密切的關係。政府最新調研顯示，全港約有 110,000 間劊房，涉及約 220,000 名劊房人口。劊房普遍面積狹小，悶熱環境有利滋生床蟲，迫使基層食難安、寢難眠。根據《長遠房屋策略》推算，居於天台屋、木屋、寮屋等臨時構築物的單位住戶數目呈攀升趨勢，由 2016 年估算的 16,000 伙增至 2024 年的 23,700 伙，九年間增長率約 48%。臨時構築物大多非法搭建，使用導熱性強的物料，例如鐵皮、鋁板、金屬等，迅速將酷暑高溫傳導致室內，熱穹牢牢籠罩著整個單位。

1.3 基層短期仍面對暑熱挑戰

本港有不同的法律條文與住屋相關，從早年的《建築物條例》、1998 年生效的《床位寓所條例》，但沒有規管居住面積及通風等，2022 年的《業主與租客(綜合)條例》（俗稱租管條例），規管水電及租金，政府 2025 年出爐的《簡樸房條例草案》，規管居住面積及通風等，計劃於 2026 年 3 月 1 日起實施「簡樸房」認證制度，保障基層住屋權。《草案》要求，簡樸房必須附有最少一扇合符要求的窗戶、內部樓面面積最低八平方米等，在通風條件改善下，有望解決基層的炎夏之苦，可惜法例未涵蓋床位。簡樸房亦須設有獨立水電錶，可見政府決心整頓租務市場濫收水電的亂象。

由設計、修正、落實至執行簡樸房認證規管絕非易事，政府敢於求變之心可見一斑。這種勇於打破利益固化藩籬的堅定政策，實在值得嘉許。然而，任何政策都不能一蹴而就。分間單位登記後會享有 36 個月的寬限期，預計 2030 年 3 月 1 日起全面取締尚未獲認證的劊房，即劣質劊房在未來數年仍會在市場流通。儘管現時公屋供應陸續穩定，連同約 50,000 個過渡性房屋及簡約公屋，有助加快「上樓」時間，但現時仍有約四成劊房戶未申請公屋，簡樸房政策下，未及申請公屋的基層，大多是沒有能力租環境較好但租金較高的簡樸房，他們當中有未辦好離婚的、家中成人是雙程證的香港孩子，有收入超了申請公屋資格少少的低收入勞工，政府是否全都會有合適的安置，有待政府回應，但這幾年基層仍要租住這些劣質劊房，盛夏下，弱勢社群既要面對炎熱對身心靈的影響，又要承受業主漠視法規，濫收水電所帶來的經濟壓力，亟待援手。

¹ 世界銀行。2020。Revised Estimates of the Impact of Climate Change on Extreme Poverty by 2030

基於上述原因，香港社區組織協會（下稱社協）進行 2025 年度《不適切居所住戶面對暑熱生活狀況及水電收費調查》，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，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

2.1.1 正租住不適住居所包括劏房、板房、床位、天台屋等租客。

2.1.2 現居於適切居所（即過渡性房屋）的住戶。

2.3 抽樣方式

本會在 2025 年 5 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

2025 年 5 月至 7 月期間，分別訪問 300 個租住劏房、板房及天台屋等的不適切居所住戶及 34 個過渡性房住戶，受訪者合共為 334 人。問卷設計 41 條題目，了解受訪者在氣候反常下的住屋狀況及水電收費。

2.4.2 溫度調查

在 2025 年 6 月 29 日至 7 月 5 日期間，在深水埗、油尖旺、觀塘、荃灣等 11 間籠屋、板間房、天台屋、劏房及 3 間過渡性房屋擺放溫度計，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 5 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。

2. 調查結果

2.1 受訪者背景

2.1.1 年齡、性別及家庭結構

300 位受訪者中，當中大部分受訪者為女性（76.0%）（圖 1），年齡中位數為 50 歲。其中，二人家庭佔最多，有 35.7%，其次為 24% 的單身家庭（圖 2），家庭人數中位數為 2 人。

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 22.7% 的家庭有 60 歲或以上的長者（表 3 至 4）。

3.1.2 經濟及政府援助

家庭月入中位數是 11,500 元。沒有領取政府援助者（50.6%）略較政府援助受惠人（49.3%）高。最多人申請的津貼次序為綜援，佔 33%，其次是學生書簿津貼，有 21.2%，然後是 13.7% 的輪候公屋滿三年的現金津貼（表 5 至表 6）。

公屋申請方面，51.7% 人有申請或剛申請公屋，輪候中位數為 4 年。本次調查中，未申請公屋的受訪者有 30% 是雙非家庭，18% 是由於超入息或資產（表 7 至表 8）。

3.2 住屋情況

3.2.1 單位類型、面積、分割數目及租金

87.6% 的受訪者租住劏房，分割中位數為 4 伙，沒房間間隔型的佔 56.2%。床位及板間房租客有 7.6%，最多 20 伙人共用設施，天台屋佔 1.6%（表 10）。

單位面積中位數為 110 呎，而租金中位數為 4700 元。

3.2.2 單位窗戶

六成租戶單位中有自然通風的窗戶，35.7% 的租戶單位中雖然有窗，但因為面向天井或其他原因而無法打開，更有 4% 的單位沒有窗（表 9）。

3.2.3 租賃關係

只有 33% 的租客是直接向業主租屋，其他則是通過地產代理租住單位（表 11）。地產代理在其中的主要角色有收租或水電費（33%）、作為中間人聯絡業主（32%）。值得注意的是，28% 的大廈屬於三無大廈（表 12）。

3.3 暑熱及消暑狀況

3.3.1 體感溫度及應對方法

93%的受訪者認為，今年夏天較以往更熱（表 13）。面對炎夏，絕大多數受訪者（77.3%）選擇開冷氣或風扇降溫，也有人選擇多沖涼（42.3%）或開窗通風（36.3%）（表 14）。

3.3.2 應對氣候挑戰上的擔心

72%的受訪者擔心未來津貼減少，收入減少，應付暑熱的經濟壓力大。亦有相當比例的受訪者擔心天氣炎熱，基層水電費難免增加（68%），經濟負擔重、天氣越來越反常，不適切居所的基層生活極度困難（67%）（表 15）。

3.3.3 對重推家居改善計劃的態度及原因

87.3%的受訪者支持政府重推家居改善計劃，支持者中，71%覺得極端天氣增加，基層面對的挑戰大，政府應當援助；52.3%的人覺得以前不知道有此計劃，從未受惠，希望可以受惠；51.9%的人希望可以協助購買有能源效益的家電，增加消暑效能，而且比較環保（表 16 至 17）。

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 71.3%，換言之有 28.7%的住客從沒有簽租約或手持的租約已過期（表 18）。

3.4.2 水電相關

有 54.5%的租約有列明水電費的價錢（表 19）。其中有 3.6%的水電費價格有上升。

3.4.3 水費及計算方式

受訪者中，每月水費的中位數是 100 元，知道居所的水費計算方式的有 85.1%。常見的方法是每立方水計算（52.1%）。今年「收到水費單後再攤分」的比例明顯上升（表 20），達到 13.3%，上年此種收費模式佔比只有 6.3%。

3.4.4 電費及計算方式

受訪者中，每月電費的中位數是 350 元，知道居所的電費計算方式的有 85.7%。常見的方法是每度電計算（65.7%），只有 9.0%會收到電費單後再攤分（表 21）。

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，與上一年持平，每立方米水費仍然水務署的最高級別費用。

3.4.6 水電收費狀況

面對水電收費，80.3%的受訪者表示水電費用高，感到經濟壓力；20%的受訪者表示業主／包租／

地產沒有出示水務署或電力公司發出的水電費單，租客不清楚實際費用；更有 4.67%租客即使主動要求，業主／包租／地產拒絕出示實際水電費單，以討論或解釋如何計算水電費（表 22）。

3.5 租管條例

3.5.1 對條例的認識

有 7%的租戶明確知道單位曾經受到政府部門的巡查或檢控。75.3%的租戶不知道或者聽過但不清楚租務條例內容。61%人不知道水務署有規例規管濫收水電（表 24 至 26）。

3.5.2 簡樸房政策

關於簡樸房政策將單位必須有窗及獨立水電錶納入標準，多數租戶（50.3%）認為此舉有助於減少暑熱的影響（表 27）。但在具體執行上，49.7%的租戶擔心出租者會提高租金，將安裝獨立水電錶等改裝成本，轉嫁至租客身上，也有 24.3%的租戶認為出租者會提早迫遷租客（表 28）。

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%。

有 33.6%表明會向政府舉報業主多收水電費，其他人則選擇不會或觀望，原因是「擔心會無得住或被算帳」（60%）、「不知道求助途徑」（35%）、「現時涉及不同的條例，每條條例的準則各有不同，不清楚可引用的條例」（34.7%）（表 29 至 30）。

3.6 政策建議

3.6.1 解決暑熱

75.3%受訪者促請政府「提供能源津貼」，70.3%希望重推「為低收入劏房住戶改善家居援助計劃」，約三成受訪者需要「增加社區客廳服務點」（31.7%）、「免費開放游泳池及避暑中心」（32.7%）等（表 31）。

3.6.2 解決水電費過高問題

62.3%受訪者期望政府及兩電應「簡化及資助水電分錶程序」，58.7%建議政府「加快興建公屋」，43.7%至 47%希望「恆常化租金津貼」、「放寬過渡性房屋申請門檻」、「政府主動抽查及檢控違法行為」等（表 32）。

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 11 個單位，及 3 個過渡性房屋放置溫度計，由居民每日記錄溫度。天文台今年內亦已發出 6 個酷熱天氣警告，多個月份報得氣溫高過往年平均數值。

最近一星期本港最高氣溫達 36.5 度，但劏房室溫更高，大多劏房都是室溫更高，就算是有開冷氣，也很多日子高於室外溫度，其中深水埗、官塘天台屋、新蒲崗工廈及元朗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 40 度，比當天天文台錄得的氣溫高出約 1-7 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。而過渡性房屋則大部份日子室溫於室外，可見過渡性房屋較寬敞及有窗，有助降溫。

	天文 台最 高氣 溫	深水 埗	深水 埗	深水 埗	深水 埗	元 朗	新 蒲 崗	旺角	官塘	北角	尖沙咀	荃灣	大埔過 渡性房 屋	荃灣過 渡性房 屋	長沙灣過 渡性房屋
		天台 屋劏 房	天台 屋板 房 (有 開冷 氣)	劏 房	板房	鐵 皮 屋	工廈 劏房	板房	天台 屋劏 房	籠屋 (部份 時間 有開 冷氣)	籠屋 (部份 時間有 冷氣)	天台板 房(有些 日子開了 冷氣)			
30/6	30.5	32	33.2	31.8	32	34	37.1	32	36	30	31	32	29.4	29.9	29.8
1/7	26.4	36	34.3	31.7	34	34	37	32	36	30	31	32	29.4	29.2	30.1
2/7	33.3	38.4	37.5	31.7	33.7	38	36	32	36	30	31	32	30.2	31.2	30.4
3/7	33.6	39.7	37.2	37.7	33	34	37.2	32	37	30	32	34	31	30.1	29.5
4/7	34.5	36	36	32	35	35	38	33	38	30	32	35	31	33	31
5/7	34.8	35.5	37.8	32	33.5	40	37.2	33.6	39	32	33.6	33	32	30.2	30.3

3.8 過渡性房屋住戶水電費及暑熱分析

34 位受訪者中，大部分受訪者為女性（85.2%），年齡中位數為 43 歲。其中，一人家庭佔最多，有 40%，其次為 2-4 人家庭，家庭人數中位數為 2 人（表 41 至 42）。受訪者的收入中位數為 13,000 元。76.5%的居民入住過渡性房屋之前居住於劏房單位（表 34）。

在水電收費方面，入住過渡性房屋前的水費收費中位數為每立方米 15 元，電費為每度 1.65 元。入住過渡性房屋後，過去一個月的水費及電費中位數分別為 25 元及 250 元，較劏房住戶有明顯下降。67.6%的受訪者曾懷疑業主濫收水電費，79.4%的受訪者入住過渡性房屋後水電費有下降，91%的人認為入住過渡性房屋有助於改善暑熱問題，最主要原因是「單位內有通風良好的窗」（70.6%）、「不再被濫收水電費，可以放心沖涼或使用降溫電器」（64.7%）（表 37 至 40）。

4. 問題分析

4.1 劏房室內氣溫高，降溫開支大、過渡房屋較劏房低溫

根據調查顯示，不適切居所的室溫普遍較高，高達 93%住戶直擊今年夏天更酷熱。儘管簡樸房政

策要求割房設窗，並規定若天井最底層可以進出，也可將面向天井的窗戶視為符合規範。但仍有35.7%的租戶由於窗戶面對天井或其他原因導致實際無法開啟，28%的租戶更是肯定大廈為「三無大廈」，天井未必可以得到清潔。於是乎，酷熱天氣迫使基層依賴高耗電的冷氣、風扇，進一步推高水電支出。氣候變化下的貧困不公，割房戶首當其衝。

同時，很明顯過渡性房屋室溫及水電開支都較割房低，所以政府應儘快安置居民入住過渡性房屋、簡約公屋及公屋等環境較好，又獨立水電錶的房屋。91%的受訪過渡屋居民認為入住過渡性房屋有助於改善暑熱問題，最主要原因是「單位內有通風良好的窗」（70.6%）、「不再被濫收水電費，可以放心沖涼或使用降溫電器」（64.7%）

4.2 租金佔入息比例高，政府津貼大減，基層生活苦

調查發現，對比統計處公布數字，受訪者的收入中位數\$11,500 遠低於全港\$22,500 的水準。與過往數年比較，近年的趨勢為租金連水電水平攀升，但市民的收入下降，今年的水電費因少了濫收而減少，租金佔入息中位數止升，但仍然維持接近四成五的較高水平。

隨著政府各類津貼的縮減以及勞工市場的衝擊，相信在沒有進一步政策干預的情況下，來年的這一比例會繼續攀升。對此，七成基層受訪者亦感到憂慮，擔心未來津貼減少，收入減少，應付暑熱及各項開支的經濟壓力大。

歷年水電費連租金佔入息中位數變化

	2020	2021	2022	2023	2024	2025
租金中位數	4,200 元	4,800 元	5,000 元	4,600 元	4,500 元	4,700 元
水電費中位數	583 元	624 元	638 元	480 元	620 元	450 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	5,150 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	11,500 元
租金連水電費佔收入比	34.4%	42.8%	41.4%	41.4%	46.5%	44.7%

4.3 新政成本轉嫁，基層憂面對逼遷潮

簡樸房政策對不適切居所做出了規管，政策的決心值得欣賞。但一來，即使業主還未開始改裝，加租情況已經持續²，二來改造單位費用不菲，羊毛出在羊身上，最後成本自然會體現在租金上。

加之未來可以預見的政府津貼減少、收入下降，雖然多數租戶（50.3%）認可政策有助於減少暑熱的影響，但也難免憂慮出租者會提高租金，將改裝成本，轉嫁至租客身上（49.7%），甚至提早迫遷租客（24.3%）。

值得注意的是，本次調查中，未申請公屋的受訪者有 30% 是雙非家庭，18% 是由於超入息或資產，對於後者，日前政府提出過渡性房屋「丙類」申請人的方案，允許上述兩類人士入住以「丙類申請人」身份入住過渡性房屋。不過市區的過渡性房屋一向入住率高，空缺單位少，資源緊張，而空置單位較多的項目多數位於新界區。如何適宜地安置受影響租戶，避免導致基層承擔政策風險，甚至流向更惡劣、隱蔽的單位是政府需要考慮的問題。

4.4 政策條例複雜，求助門檻高

今年水電費「按水電費單攤分」的比例明顯上升，而水電費亦減少，可見租務條例的水電費管制日漸發揮效用。但仍有 9.3% 的租客即使主要要求業主/包租提供水電費收據，也遭到拒絕。面對此狀況，六成居民擔心失去租所，選擇啞忍，但也有 33.4% 的租客會考慮舉報，較往年有大幅提升。但是，邁過心理關之後，亦有 35% 租戶表示「不知道求助途徑和程序」，也有 34.7% 租戶在了解後，發現「現時涉及不同的條例，每條條例的準則各有不同，不清楚可引用的條例」，更擔心「舉證程序繁複，影響日常生活」（31%）。多數租戶最終即使有心舉報，但最終由於為食奔波，無暇分析繁多的資訊，只能作罷，任由不法出租者宰割。

5. 建議

5.1 實施「抗熱物品資助券」或重推家居改善計劃助基層抗暑

關愛基金在 2020 年曾推出為期兩年的「低收入劏房住戶改善家居援助計劃」，資助符合資助的劏房戶購買家居用品及電器，以改善住屋質素，政府可參考及優化計劃。政府可推出全新的「抗熱物品資助券」，讓有經濟困難的不適切居所住戶直接到指定店鋪選購抗熱物品，例如遮光窗簾、循環扇、隔熱板、冷風機、冷氣機、滅風等符合指定級別能源標籤的電器產品/消除炎夏風患等或重推家居改善計劃，改善基層在酷熱天氣的生活狀況。

5.2 鼓勵增加劏房電費津貼配額 長遠制定能源津貼

兩電近年有發放劏房電費津貼，但名額有限，基本是先到先得，難以完全滿足全港逾 110,000 間劏房的需求，政府可以鼓勵兩電增加劏房電費津貼配額及資助額。氣候危機是持續的議題，政府長遠應向不適切居所住戶制定恆常的能源津貼，建議津貼額為每月每人最少 200 元，背後以「電費紓緩計劃」、劏房戶實際困難等為依據。

5.3 暑熱多沖涼 減免基層繳費

炎夏下，近五成劏房戶以多沖涼為解暑方法，因而水費亦增多，加上自 1965 年起，所有新建的樓宇設有食水及沖廁水兩套供應系統。然而，不少舊樓沒有咸水供應，需要使用淡水沖廁，增加水費開支，水務署應考慮豁免收取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。

5.4 經濟艱難劏房戶免費使用泳池 增加社區客廳服務點

現時政府轄下的泳池設有優惠或免費進場制度，受惠資格以年齡、是否全日制學生/殘障人士劃分。近年本港明顯提早入夏，建議政府在每年4月至9月期間擴闊康文署泳池的優惠對象，容許經濟困難的劏房戶例如綜援、全額在職家庭津貼家庭免費享用設施。同時，政府應以各區劏房數目為基礎，按比例增加分區的社區客廳服務點及避暑中心。

5.5 簡化安裝獨立水電錶的程序

兩電及水務署過去有提供為分間單位安裝獨立水電錶的服務。部分個案的錶位位置涉及到大廈的公共空間，或需要得到業主立案法團同意，影響安裝進度。隨著簡樸房條例實施，相關部門及電力公司應研究簡化安裝獨立水電錶的程序，以加快流程。

5.6 設立簡樸房統一窗口及平台

政府應在簡樸房條例生效當日，同步開設公開的簡樸房資訊實體窗口及網上平台，讓租客能作出技術諮詢等，並列出已登記劏房的地址及狀態，例如寬限與倒期日限期、是否通過簡樸房認證等，避免租客誤租違規的劏房。

5.7 加強執法 打擊濫收水電

便利的舉報流程及形式有助提高租客舉報違犯租管及未來簡樸房條例者。以租管為例，政府應接納租客匿名舉報。簡樸房條例出爐後，應為有需要者提供安置支援，以增加租客對規管制度的信心。同時，政府應定期公布兩例的執行情況，具體包括檢控數字、主動偵查量等，並每兩年檢討並優化條例。

5.8 全面放寬簡約公屋申請門檻至非長者單身 加快興建公屋。

政府應加強監察，確保公屋供應如期落成，以傳統公屋供應達到「三年上樓」為目標。現時劏房住戶有逾三成為單人戶，政府應向非長者單身納入三年上樓承諾，並全面放寬簡約公屋申請門檻至此群組，以解民困。

5.9 加快興建公屋簡約屋，過渡屋延長營運期，立法起始租金，簡樸房安置政策要完善

現時簡樸房政策下，有些劣質劏房已陸續迫遷，居民只能劣質劏房搬往劣質劏房，大家都盼望早日安置公屋或簡約公屋或過渡性房屋，但現時大部份仍在興建中，供應不足，居民既要搬往劣質環境，又要捱貴租，大家都擔心如果全面簡樸房後，環境是好，但付不起貴租，無安身之所，尤其是現時因文件未齊或家中成人是雙程證的租戶最徬徨，建議立法起始租金，而政府最近建議過渡性房屋可以酌情安置受簡樸房政策影響而其收入略超申請公屋要求的租戶，是利民政策，建議政府應一併放寬酌情給這些貧困又文件不齊或家中成人是雙程證的香港居民，令他們也可以脫離劏房這火爐的煎熬。