

不適切居所 (劏房、板房、籠屋) 租務情況調查報告

香港社區組織協會(SoCO)

2020年10月4日

1. 調查背景:

根據外國調查機構最新發表的報告顯示，香港連續 10 年成為樓價最難負擔城市的榜首。以家庭入息中位數計算，香港市民要不吃不喝 20.8 年方能擁有一個屬於自己的穩定居所。「離地」的樓價亦嚴重影響到租務市場，本港私人住宅樓宇的租金在過去 10 年間持續上漲，已上升至難以負擔的水平。住屋成為本港各個階層最關注的議題，亦為政府施政的重中之重。

根據聯合國《世人權宣言》和《經濟、社會與文化權利的國際公約》，人人均有權享受「其本人及家屬所需之適當生活程度，包括適當之衣食住及不斷改善之生活環境」。當中相關委員會更就適足住屋權提出了七大標準，詳列如下：

標準	內容
居所穩定性	確保居住者受法律保護，以免受到強迫驅逐、騷擾和其他威脅；
基本設施提供	確保居住者享有安全食水、日常所需的能源、衛生及其他基本生活設施
可負擔性	住屋開支為居住者可承擔的水平，不會對其日常基本生活構成影響
居所適切性	安全居所，需有足夠空間；同時能使居住者免受「寒冷、潮濕、炎熱、風雨、其他健康威脅和結構危險」
無障礙	保障社會上弱勢和邊緣群體的特殊需求；
地點	居所的位置需有一系列配套，例如就業機會、學校、保育中心和其他社會基礎設施
文化處境	不存在任何形式的歧視，尊重並考慮地區之文化特性、展現文化身分和多樣的住房，

以上述作量度標準，香港政府在保障市民住屋權上可謂完全不合格。當中基層租戶的處境最為嚴峻，他們大多因經濟條件局限只能租住衛生環境惡劣的床位、板房或劏房單位。這些居所狹窄、鼠患蟲患問題嚴重、有部分更需與人共用廚廁，缺乏基本生活設施，在「居所適切性」上完全不達標。而它們的每月租金動輒佔據基層租戶的三分之一收入，沒有「可負擔性」可言。而隨著政府於 2004 年撤銷「租住權保障」，舊區內床位、板房或劏房單位的迫遷屢見不鮮，業主在沒有提供理由及足夠通知期下要求租戶遷出的情況時有發生，基層租戶的「居所穩定性」沒有任何法例可保障。

綜觀香港的租務發展，昔日政府在租務市場上曾有更積極的介入以保障市民的權益。例如：1998 年實施的租金管制條例規定**私樓業主兩年加租不可多於市值九成，或加租幅度不應超過三成**，有效管制業主不能短期內瘋狂加租，保障租客權益。惟當時全港只剩下約 15,000 個單位受管制租賃，約佔全港私人住宅樓宇的 1%，受影響住戶只剩下約 18,000 個家庭。而當時的市值租金與受管制租金差距亦逐步收窄，政府考慮以上兩個因素認為解除租金管制不會令租客有太大的負面影響，故決定撤銷相關條例。而到 2004 年，政府撤銷租住權保障，租客不再享有原有法定權利：只要願意繳付租金，大多情況下租客可保證於滿約後繼續租用同一物業（即優先續租權），通知期規定亦遭撤銷，業主只需一個月通知即能遷出租客。

當局作出上述兩項重大修訂時社會上公私營的樓宇供應均十分充裕，私人樓宇租金持續下滑，而公屋輪候冊家庭的數目大幅減少，公屋平均輪候時間更由 1990 年時候的 9 年，大幅縮短至 2003 的約 2.6 年¹。故政府以租客議價能力已大幅提升，再沒有充份的理由為租客提供過份的保障為由撤銷相關法定條例以讓物業市場更自由地運作。但時移世易，過去 10 多年間社會情況已與當年大相逕庭，政府有迫切需要重新介入租務市場以平衡業主與租客的權益。

公營房屋嚴重不足

與昔日撤銷相關法定條例的情況不一樣，現時社會正面對前所未有的公屋短缺危機。運輸及房屋局最新數據顯示，2020/21 年度至 2024/2 年度期間公屋及綠表置居計劃（“下稱綠置居”）單位的落成量平均只得每年 13,420 個²，較每年 1.5 萬個單位的建屋目標低。而當中 2020/21 及 2024/25 的落成量更分別只有 8000 伙及 5500 伙，情況令人擔憂。政府在最新的《長遠房屋策略》（下簡稱為長策）周年報告中推算未來十年總房屋供應目標為 43 萬伙，當中公屋及綠置居供應目標佔 21 萬伙³，然而房委會和房協暫時公布未來五年公屋或綠置居單位的預計總建屋量只有近 7 萬個，故若要達標，政府必須在下一個五年大幅度追趕落後數字。公屋供應嚴重不足，但需求卻未有大幅減少趨勢，公屋申請宗數在過去數年一直徘徊在二十多萬宗的高水平，而公屋平均輪候時間亦達 5.5 年。

私人樓宇租金飆升

有別於 1998 年的情況，私人住宅樓宇的租金在過去 20 年間持續上漲，市民的租金負擔能力亦響起了警號。根據差餉物業估價署的數字，比對兩個 10 年(2000-2009 及 2010-2019)間全港各類型住宅單位的租金變化（見表格一），租金一直有上升的趨勢。而近 10 年的升幅更明顯加劇，當中越小的單位租金升幅越大。2010 年第三季至 2019 年第三季期間，A 類型小型私人住宅單位租金已上升 80%，升幅遠較其他較大單位顯著。然而，在 2010 年至 2019 年期間，每月家庭入息中位數只由 \$18,150 升至 \$28,575。雖然入息增加了 57.4%，仍追不上同時期的租金升幅，反映一般住戶需承受的租金負擔不斷上升，而此情況對低收入住戶而言影響更大。

租金指數	A 類單位 (40 平方米以下)	B 類單位 (40-69.9 平方米)	C 類單位 (70-99.9 平方米)
2000 年第三季	97	96.6	99.2
2009 年第三季	102.8	100.8	100.3
增幅	6%	4%	1%
2010 年第三季	123	120.3	119
2019 年第三季	221	197.3	168.9
增幅	80%	64%	42%

表格一

¹ 業主與租客(綜合)條例》(香港法例第 7 章) 租住權管制諮詢文件，網上文件自：

<https://www.info.gov.hk/archive/consult/2003/tenure-c.pdf>

² 請參閱公營房屋預測建屋 <https://www.thb.gov.hk/tc/psp/publications/housing/public/phpf/index.htm>

³ 《長遠房屋策略》2019年周年進度報告。網上文件自：

https://www.thb.gov.hk/tc/policy/housing/policy/lths/LTHS_Annual_Progress_Report_2019.pdf

分間樓宇單位數目上升

公屋供應緊絀，輪候時間一再延長，加上私人住宅的租金不斷上漲，低收入住戶因購買力不足在租務市場上的選擇亦愈來愈少，迫於無奈租住面積較小的分間樓宇單位（俗稱“劏房”），導致過去數年間劏房遍地開花。根據政策二十一的文件，2011年中本港有31,800個劏房單位，但到2016年政府統計處進行調查時發現劏房數目已有近92,700間，短短數年上升逾3倍。長遠房屋策略2019年週年進度報告，2019年本港有119,100戶居住環境欠佳的住戶，較2018年116,600有所增加。居於劏房住戶不但面對租金負擔上升的壓力，他們的住屋質素亦非常惡劣，居住空間狹小、欠缺採光及通風，衛生情況亦不佳。他們為私樓租務市場中最弱勢的社群，議價能力低，在租務上亦較其他組群遇到更多不公的情況，孤立無援。

以上各點論證了政府昔日認為租客議價能力已提升，不需為其提供過份保障的說法已有所轉變。在沒有任何租務法例保障下，基層租住市場的租金變化及租務上是否衍生出任何問題均為是次調查主要探討的部分。

2. 調查目的：

為了解居於不適切居所住戶在現時私人租務市場上遇到的困難及於過去3年間的租金變化，並了解受訪住戶對政府就優化現行租務法例的意見及期望提高現時租客在租務上的保障的期望，本會在2020年9月中下旬向本會服務的不適切居所住戶進行網上問卷調查，並整合有關資料進行發佈。

3. 調查結果：

3.1 受訪者背景資料：

是次研究共訪問了439名不適切居所住戶，當中來自11個不同的區議會選區（表1），包括：深水埗、油尖旺、九龍城、黃大仙、觀塘、大埔、北區、荃灣、葵青、東區及中西區。當中近七成(69%)來自深水埗區、其次為油尖旺區（14%）。

近八成（79.7%）受訪者為女性，其餘兩成(20.3%)為男性（表2）；受訪者年齡主要屈乎31至40歲（42%），其次為41至50歲（36%）及51至60歲（10%）（表3），年齡中位數為41歲。同住家庭人數方面，主要介乎3人(25%)及4人(35%)，中位數為3人(表4)。當中同住成員中有兒童的家庭逾八成；有60歲以上長者的亦逾五成，而有長期病患的家庭則佔22%。

申請及輪候公屋狀況方面，82.5%受訪者有申請公屋（表5），而當中有六成受訪者已輪候公屋3年以上，當中更有近四成人已輪候公屋5年以上，輪候時間中位數為4年。

3.2 受訪者經濟來源及申領津貼情況

住戶收入來源方面，超過七成受訪者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9,000元，2人家庭為10,000元，3人家庭為14,000元，4人家庭為16,000元，5人或以上家庭為17,500元。而整體住戶每月平均工作收入中位數則為14,386元（表6）。

受訪者中92個住戶正領取綜援（表7），而當中綜援家庭的每月平均收入中位數如下：1人家庭為58020元，2人家庭為6500元，3人家庭為11100元，4人或以上家庭為12650元。而整體住戶每月平均收入中位數則為9000元。

申領津貼方面，最多受訪者申請的政府津貼為在職家庭津貼(30%)、而其他津貼，如生果金或長者生活津貼(2.3%)、傷殘津貼(2.5%)，及鼓勵就業交通津貼(1.4%)的申請人數不多。當中在過去六個月中需依靠借貸或親友接濟以應付日常生活支出的分別有 12.5%及 10.5%。(表 8)

是次調查中，只有 77 名(17.5%)受訪者曾申請「非公屋、非綜援的低收入住戶」一次性生活津貼(表 9)。而所有受惠人士均指出曾將有關津貼用於租金項目支出，其次為日常生活飲食支出(84.4%)、子女學習相關(54.5%)、子女興趣班/活動費用(31.2%)及家庭醫療開支(23.4%) (表 10)。逾八成(83.1%)受訪者認同津貼有助減輕租金壓力(表 11)，餘下一成六(16.9%)認為津貼未能減輕租金壓力的受訪者主要原因為一次式津貼幫助不大(84.6%)及津貼金額太少(76.9%) (表 12)。

3.3 正領取綜援的受訪者經濟情況

承上，受訪者中有 92 個家庭正在領取綜援家庭，佔整體兩成。當中 75%受訪者表示有因綜援金額難以應付租金而租住環境較差的單位；或節省日常生活開支(如：一日只吃兩餐)(75%)；逾半受訪者需領取慈善團體免費飯或免費食物援助。

3.4 受訪者的現時居住情況

受訪者中大多現居於劏房，佔整體 83.9%(表 13)。而當中居於沒有間隔劏房、一房一廳劏房、兩房一廳劏房的分別為 31%、43%，及 9%。而亦有逾一成(14%)受訪者居於需與人共用廚廁的板間房(7%)及床位(7%)單位。其餘的受訪者則居於天台屋(2%)及鐵皮屋(1%)。

單位分隔的伙數中位數方面，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 5 伙；劏房的分隔伙數中位數則為 4 伙。單位面積中位數按住屋類型劃分如下：床位為 18 平方呎；板房/梗房的中位數為 60 平方呎；劏房中，沒有間隔劏房的中位數為 100 平方呎、一房一廳劏房的中位數為 150 呎、兩房一廳劏房的中位數為 200 平方呎；天台屋的中位數為 130 平方呎，鐵皮屋的中位數則為 100 平方呎。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	30	30
二人家庭	100	50
三人家庭	125	41.6
四人家庭	150	37.5
五人以上家庭	150	30

單位設施方面，46%有獨立廚廁，且廚廁分開 (表 14)； 39%雖有廚廁，但廚廁在同一位置。14%為共用廁所/廚廁，主要為床位及板房/梗房單位。

單位照明設施方面，63%指單位有窗並能提供天然光、32%指有窗但未能提供天然光、另有 5%指單位沒有窗，即有近四成受訪單位室內未有提供天然光 (表 15)。單位通風設施方面，

逾半受訪者(56%)指單位有窗能打開並通風、39%指有窗但不通風、5%指單位未有任何窗，即室內未有提供天然通風的單位約佔 44% (表 16)。

3.4 租務情況方面

現時居所居住年期中位數為 2.5 年，平均年期為 3 年。

受訪家庭中以居住同一單位計，比較最近兩年的數字，按住屋類型劃分：床位單位，2019 年 9 月及 2020 年 9 月租金的中位數均為 2000 元；板房/梗房單位，2019 年 9 月及 2020 年 9 月租金的中位數均為 3100 元；沒有間隔劏房，2019 年 9 月及 2020 年 9 月租金的中位數均為 4500 元；一房一廳劏房，2019 年 9 月租金的中位數為 5400 元，而 2020 年同期租金的中位數則為 6300 元；兩房一廳劏房，2019 年 9 月及 2020 年 9 月租金的中位數均為 7000 元；天台屋單位，2019 年 9 月及 2020 年 9 月租金的中位數均為 2900 元 (表 17、18)。綜觀以上各類型單位，以居住同一單位計，過去一年有近兩成(18.3%)單位面對加租，**升幅中位數為 300 元**。而租金以外，電費中位數為 650 元、水費中位數為 170 元。

受訪者中，46.5%在過去 3 年曾被加租(表 19)，加租次數的中位數為 2 次，而每次加租金額中位數則為 200 元。當中有一成(10%)受訪者在 3 年內被加租 3 次或以上，**而被一次性加租最高金額為 1100 元**。約六成多受訪者(64.2%)曾經向業主提出反對加租，只有 6.9%成功。成功減少金額中位數為 300 元。(表 20、21)

超過七成的整體受訪者(73/1%)認為現時租住之單位租值並不合理 (表 22)，而**最主要的不合理原因為租金昂貴(88.8%)、其次為單位面積少(70.1%)、衛生環境不佳(50.8%)、單位欠維修保養(49.5%)及單位設施不足(38%)**

32.2%訪者指未有跟業主簽定租約，當中 23.5%為租約期滿後未有獲續簽 (表 23)。有跟業主簽定租約的受訪者中，有超過三成 (35.3%)表示不清楚租約生效日期 (表 24)；更有 41.9%不清楚租約有效期 (表 25)。即使有簽訂租約，三成受訪者表示租約未有打釐印，同時亦有三成 (30.3%)受訪者表示不清楚租約是否有打釐印。(表 26)

受訪者認為合理的加租年期中位數為 3 年，而他們認為合理的加租金額中位數則為 200 元。

3.5 搬遷情況方面

至於搬遷情況，是次研究中有 38.5%受訪者曾於過去 3 年搬遷，搬遷次數中位數為 1 次(表 27)。當中**主要搬遷的原因是租金加至未能負擔(42.6%)，其次約有 23.7%分別為單位日久失修及業主收樓自住(8.9%)**。(表 28)業主要求遷出限期中位數為 1 個月，但有 3.8%受訪者表示業主所提供的遷出通知期不足一個月(表 29)，有零星個案更被要求於一星期內遷出甚至即日遷出。當中受訪者搬遷表示最大的**搬遷困難是難以在限期內覓到合適單位 (65.7%)、其次是難以支付按金(64.5%)及難以負擔搬遷費用過於高昂 (62.1%)(表 29)**。逾半受訪者(55.8%)的**整體受訪者認為一個月通知期並不足夠(表 30)**；受訪者認為合理遷出通知期中位數應為 3 個月

3.6 政策相關

最多受訪者(78.1%)表示立法規管水電收費能增加其住屋穩定性，其後依次為立法規管租金訂定(76.1%)、立法規管劏房住屋質素(68.1%)、立法規管租金加幅(67.2%)及讓原租客優先續

租單位(52.2%)(表 31)。而僅三成多受訪者表示業主/包租可要求租戶遷出，可見其對續租原單位的需求(表 32)。逾八成受訪者期望政府加快公屋或社會房屋供應，縮短輪候時間以改善其住屋環境，其後依次為恆常向劏房住戶發放租金津貼(77.9%)、立法規管水電收費(69.9%)、立法規管租金訂定(65.8%)、立法規管租金加幅(64.2%)及恆常化 N 無人土津貼(58.5%)(表 33)。

4 研究結果顯示問題

4.1 不適切居所呎租超越豪宅，基層淪為最弱勢一群

比對 2019 年 9 月及 2020 年 8 月⁴香港各類型的私人住宅單位，各不適切居所的呎租明顯較高(詳見下表列)。

	不適切居所- 各類單位平均租金 (每平方呎)			私人住宅 ⁵ - 各類單位平均租金 (每平方呎)			
	床位 (18 呎)	板房/梗房 (60 呎)	分隔樓宇 (135 呎)	A 類單位 (40 平方米以下)	B 類單位 (40- 69.9 平方米)	C 類單位 (70- 99.9 平方米)	D 類單位 (100- 159.9 平方米)
9/2019	91.6	49.3	37	36.5	32.5	34.1	32.6
8/2020	105.6	50.7	37.5	37.5	33.2	33.6	35.5

而其中居住面積愈細呎租則愈貴，床位的呎租為私人住宅- D 類型單位的一倍多。可見基層變相以豪宅價錢租住需「與蟲同眠」又並缺乏基本生活設施的區所。受經濟條件不佳的局限，基層根本無法負擔到租住完整單位的開支，他們在私人住宅市場上的選擇不多。最後，他們只能迫於無奈租住面積狹小的床位、板房或劏房，但其每月所付的呎租卻為各私人住宅類型之冠。他們既無選擇，亦不俱議價能力，在私人租務市場上為最弱勢的一群。

4.2 缺乏租金管制，劏房加租無王管

劏房住戶大多從事基層工作，其工資升幅大多未能追上租金升幅。在是次研究中，有近半受訪者(46.5%)受訪者指在過去 3 年曾被加租，而加租次數中位數為 2 次，每次加租金額中位數則為 200 元。值得注意的是當中竟有一成(10%)住戶在 3 年內被加租 3 次或以上，意味著當過了「死約」期後，他們每次與業主或包續約均被加租。而調查中發現，被一次性加租最高金額為 1100 元；亦有受訪者在家年間累計加租金額高達新 1500 元，情況令人擔憂。以劏房平均租金數千元作基準，上述加幅對基層住戶的影響確實不容低估。而這情況亦反映在現時缺乏監管的情況下，劏房租金加幅單純根隨業主個人意願，並無任何機制制衡，對基層租戶毫無保障。在現時公屋供應嚴重不足，劏房需求殷切的背景下，業主大多「唔憂租」甚或「獅子開大口」，要求大幅加租。面對以上情況，基層租戶為求有一個穩定的居所，亦只能「肉隨砧板上」。

⁴ 因差餉物業估署未提供 2020 年 9 月的租金數據，故以 2020 年 8 月的數字作參考

⁵ 只抽取九龍區的數據

4.3 疫情嚴重影響基層生計 租金負擔能力響起警號

以 2020 年 9 月計，調查發現各家座庭人數的租金佔入息比例均直線上升，遠較過往數字為高，詳見下表：

家庭人數	租金佔入息比例
1	45%
2	50%
3	40%
4	36%
5 或以上	36%
整體住戶	39%

比對往年，過去 2 年間面對加租的住戶人數稍微回落，從同一單位今年與上年 9 月租金中位數亦反映出今年度租金較多維持不變。但受疫情持續的影響，基層大多面臨失業或陷入開工不足的困境，故即使租金維持在同一水平，他們的負擔能力亦大不如前。參考本會上年同類型研究的數字，當時整體住戶租金佔工作入息比例率中位數為 29%，但今年卻上升 39%，一、二人家庭的租金佔入息比率更高達 45% 及 50%，可見基層租戶在繳付租金後已難以支持其他日常生活開支。

此外，因是次調查只計過去一年同一單位的租金變動，故亦有其限制，未全面反映基層租務情況。在未被計算的數顯示到一個現象，與過往不同，今年有不少的租戶表示其租金開支較往年低，但並非遇到業主或包租減租，而是因經濟情況，不得再搬差些，遷往居住面積較細但租金較低廉的單位。

4.4 住屋質素惡劣 房屋淪為賺錢工具

調查發現有超過一半的單位缺乏基本衛生設施(包括: 39% 雖有廚廁，但廚廁在同一位置及 14% 為共用廁所/廚廁)。同時，分別各有四成單位未有提供天然通風及室內未有提供天然光，住屋環境惡劣。整體受訪者現時居住的單位面積中位數為 120 呎，而人均居住面積中位數則只有 40 平方呎，逾九成(91.4%)的住戶人均面積不足公屋擠迫戶定義的 75 平方呎。而且人均面積隨家庭人數增加而下跌(見下表)，人數愈多的大家庭居住環境更為擠迫，五人以上家庭的人均面積中位數只有 30 平方呎，可想像成只有一張 5 呎雙人床的位置可活動。可見以居住面積及單位設施而言，不適切居所的宜居性完全不達標。惟在現時的劏房市場，政府對租金訂定、租金加幅、住屋質素均無規管，縱容某部分業主或包租以經營劏房謀取暴利，房屋淪為賺錢工具，基層住屋權被嚴重剝削。

家庭人數	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	30	30
二人家庭	100	50
三人家庭	125	41.6
四人家庭	150	37.5
五人以上家庭	150	30
整體住戶	120	40

4.5 欠缺租務保障，基層面對迫遷徬徨無助

自 1998 年及 2004 年分別取消租金管制及管住權保障後，租客在租務上毫無保障。是次研究發現，有三分一租住劏房的受訪者並未有簽訂任何租約；而調查中發現有不少業主在續租時不再與原租客簽訂新租約，現象令人擔心。一旦遇到任何租務糾紛，在沒有租約條文的情況下租客只會處於一個更不利位置。

另一方面，隨著舊區重建步伐加快，因樓宇買賣或收購而迫遷的狀況恐愈趨普遍。調查中有過半的整體受訪者認為一個月的搬遷通知期並不足夠，有 65.7%受訪者表明此限期下根本難以覓到合適單位遷出。如政府對此再坐視不理，恐怕基層租戶在時間不足的困境下，要不斷愈搬愈細，犧牲住屋質素；要不迫於無奈租住難以負擔的單位，經濟陷入危機。

4.6 一人住屋負擔極高 政府漠視單身需要

調查顯示一人住戶的租金佔入息比例是繼二人住戶後第二高。而由於並無其他家庭成員可共同負擔住屋開支，一人住戶的抗壓性亦較低。一旦遇到經濟下行，一人住戶面對失業及開工不足便極大可能出現無法繳付租金的情況。同時，調查顯示一人住戶大多居於住屋環境最惡劣的床位及板房單位。但這類單位反而呎租最高，冠絕全港，最高可以過百元呎租。更無奈的是一人住戶在現時公營房屋政策同樣為最弱勢，針對非長者單身人士的「配額及計分制」令單身人士上樓無望。而年初政府公布為輪候公屋三年以上的住戶發放的現金津貼再次排拒，可見一人住戶在私人租務市場及政府政策上均為最弱勢，其需要徹底被漠視。

5. 政策建議

5.1 公屋政策相關:

5.1.1 積極覓地建屋以回復平均三年輪候目標

公屋平均輪候時間持續高企，在政府文件所顯示，公營房屋用地仍見不足，而未來公屋落成量亦未見起色，故推算平均輪候時間在未來恐怕會再度延長。租務管制固然重要，但公屋仍然解決為一眾基層租戶房屋問題中至關重要的一環。故本會建議政府應以**維護基層劏房居民的權益為先**，在未來土地供應上提升預留作公營房屋的用地，以彌補過去多年不足的水平。同時在有部署及配套下，儘速發展土地作建屋用。此外，房委會應保持以「3年平均輪候時間」的目標去制訂未來公屋興建量，每年興建公屋35,000間，並訂立某限期之前將平均輪候時間切實回復至3年水平。

5.2. 租務管制相關:

5.2.1 差餉物業估價署測定分間單位市值租金

要修定條例重設租務管制，主責的政府部門於執行租務上的角色尤為重要，為準確測定市場租金，應另闢“劏房租金指數”由主責的政府部門，綜合統計處於全港性分間樓宇單位調查所得的數據、差餉物業估價署收集之分間單位租金、社會福利署下綜援私樓住戶租金、及過往透過關愛基金、在職家庭津貼辦事處下向分間樓宇單位住戶發放相關津貼時收集的租金數據，按年測定“劏房租金指數”此舉能令政府有效監控基層市場的可負擔水平，適時介入市場作出各項管制及津助。

5.2.2 重設租金管制，規管分間單位租金水平及升幅

本會建議立法應同時規管加租幅度及租金水平，

- i. **租金水平**：應規管釐定在一個市值相關的合理水平，若個別分間單位訂高於該租金指數以上，則屬違法。建議可分階段進行，短期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每月總租金不能高於該水平的兩成。長遠而言，可按每年測定的“劏房租金指數”更全面地釐定分間單位的租金水平。
- ii. **加租幅度**，立法規定業主在同一居所兩年內不得加租超過 10%。而長遠而言，可參考“劏房租金指數”就升幅再作檢討。

此外，建議設追溯期，以免業主風聞而事前大幅加租。而且，立法租金管制必須與租住權保障兩項條例並行，避免業主以狂加租金至租客未能負擔而變相迫遷。

5.2.3 全面重訂租住權保障，規定最少六個月的遷出通知

租住權保障是平衡業主及租客間利益的重要條件，而此保障對於議價能力較低之基層租客尤為重要。基層租客受其可負擔的能力所限在租務市場上的選擇較少，需要較長時間物色可負擔單位。他們往往因時間倉促，為要在限期內順利遷出迫於無奈搬到租金超出其可負擔的單位，面對沉重的經濟壓力。故此，本會認為充足而合理的遷出通知期可減低基層租客因轉換居所時帶來的不必要的沉重開支，建議法例應規定租約期滿後，如業主欲收回單位，必須於**最少六個月前發出遷出通知**。

5.2.4 確立優先續租權，避免逼遷後大幅加租

同時，租住保障權應規定，在死約期間，除非能提供合理原因：如業主收回物業自住、擬重建有關物業、租客欠租等，否則不能收樓。而在租約期滿，如租客能負擔租金，業主必須續租，讓租客可享有優先續租權。

5.2.5 指引相關租務合約之定義，全面監管市場所納之租約

有見坊間出現不少有爭議性租約，部份除嚴重傾斜業主利益以外，字眼上也出現違反租客權益的條文。基於「合約精神」，往往視之為雙方同意以不了了之，但卻忽略了房屋作為基本權利的一面。故建議政府部門於社區內應積極介入業主及租客之間的合約關係，保障雙方於簽納合約時的認知及透明度。差餉物業估價署作為執行業主及租客條例之重要政府部門，需向市場供求雙方指引各類租約之準則，公佈署方標準租約等，鼓勵市場訂立租約，並強制所有簽納租約必須經過署方見證下簽納。此外，作為出租私人樓宇，該收益也應反映在放租人的稅務情況上，故政府應規管所有租約在簽署過後要交付到有關部門審批及打釐印，該有關租約內容在政府部門存檔，減少之後因租約條文爭拗所產生的問題。

5.2.6 規管水電費用濫收，防止業主巧立名目收取匙金

過往租務管制討論中，政府經常搬出一種說法，表示業主可能將租金升幅用其他方式轉嫁租客，包括水電費支出、或其他「鞋金」支出。事實上，水電費濫收問題以存在已久，可是由環境局、以至水務署、以及電力公司一定未有正視問題，令不少業主中介繼續明目張膽濫收水電費。故建議應將劏房水電問題一併放入租務管制議題上處理，除政府部門及兩電要加強巡查監管以外，並要杜絕賣水賣電行為，包括限制業主或中介在劏房水電上獲利(例如，要求水費電費單要張貼在單位當眼位置，而收取水費及電費，不可以超出該月/該季帳單；如業主或中介因供電供水有其他額外支出，也只能收取合理成本，不可從中圖利。

至於轉嫁或鞋金方面，就算要額外收取的垃圾費用或管理費用，金額理應不過於誇張或超乎常理，故政府應增設行政機構(見上文)去審查以處理有關費用是否恰當或合理，如確認為非合理費用，可考慮作出勸告甚至提出控告，以增加阻嚇力。

5.2.7 增設租務行政機構，擴大土地審裁處管轄範圍

雖然現時差餉物業估價署有在土地審裁處以及其中五個民政事務派出租務主任提供包括諮詢、協助及調解在內服務。不過，有關服務僅屬被動角色，過去多年未能在劏房租務問題上發展作用。局限於現時框架，業主收回物業時可向土地審裁處提出申請，但租客最多只能扮演反對的角色，無法主動就爭議向土地審裁處提出入稟申請，而要轉到小額錢債審裁處等部門提出申請，可見兩者角色在現時條例上失衡。要解決上述問題，除在租務管制條例上修改法例外，也同時要修正上述司法及行政架構，包括將上述租務問題納入土地審裁處管轄範圍，以及另設行政執法機構去監管及處理租務事宜。

5.2.8 設立空置稅

另一個最常提出以反對重推租務管制的理由為業主眼見租金收益被削，自然降低把其物業出租的意欲。屆時市場上的供應大幅減少，最終令基層受苦。針對此論述，建議政府研究設立空置稅，以穩定租務市場供應。

5.3 津貼相關:

5.3.1 發放真「租金津貼」，調高綜援租津，紓緩租金壓力

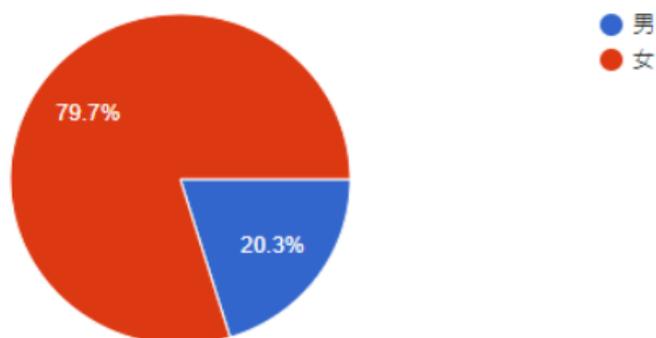
本會要求政府加快推出向輪候公屋超過3年但仍租住私人單位人士發放現金津貼的項目，並將非長者單身人士包括在受惠對象之內，以切實減輕其經濟負擔，回應基層市民的訴求。同時，在未推出租金津貼前，政府應該將「非公屋、非綜援的低收入住戶」一次性生活津貼恆常化，以協助基層市民解燃眉之急。

6. 調查圖表

1. 受訪者居住地區

居住地區	回應人數	百分比(%)
深水埗	305	69%
油尖旺	62	14%
黃大仙	2	0%
觀塘	4	1%
九龍城	8	2%
大埔	1	0%
北區	4	1%
荃灣	5	1%
葵青	4	1%
中西	3	1%
東區	1	0%
漏答	39	9%
合計	439	100%

2. 受訪者性別



3. 受訪者年齡

年齡	回應人數	百分比(%)
21-30	37	8%
31-40	183	42%
41-50	158	36%
51-60	44	10%
61-70	17	4%
合計	439	100%

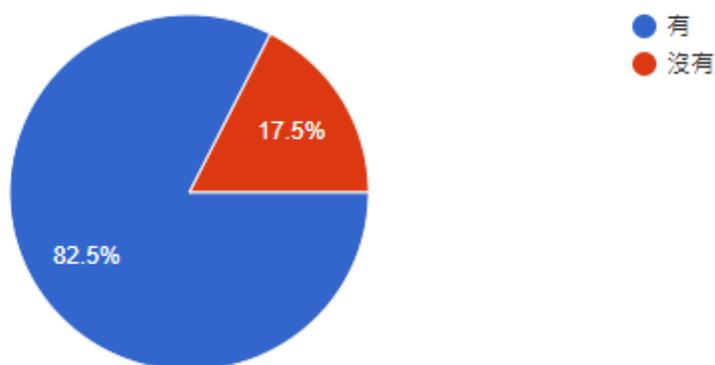
年齡中位數: 41 歲

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	41	9%
2 人家庭	86	20%
3 人家庭	111	25%
4 人家庭	154	35%
5 人或以上家庭	47	11%
合計	439	100%

同住家庭人數中位數: 3 人

5. 受訪者申請公屋狀況

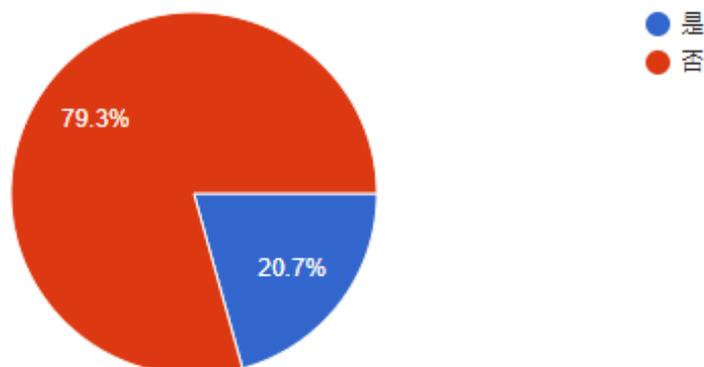


輪候時間中位數: 4 年

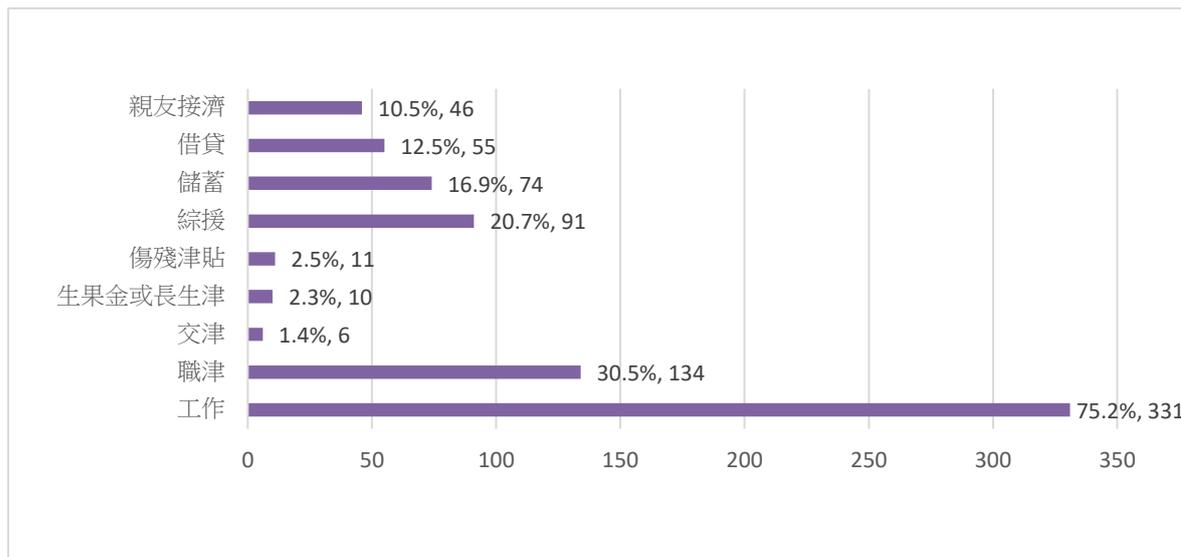
6. 受訪者過去 6 個月每月平均工作收入

家庭人數	每月平均工作收入中位數 (\$)
1 人家庭	9,000
2 人家庭	10,000
3 人家庭	14,000
4 人家庭	16,000
5 人或以上家庭	17,500
整體住戶	14,386

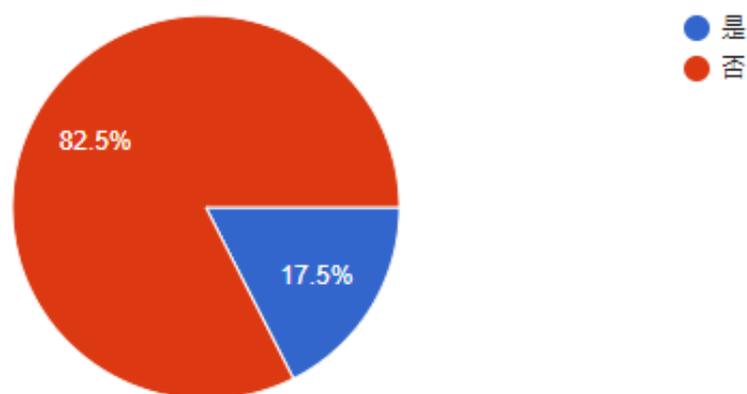
7. 受訪者是否正領取綜援?



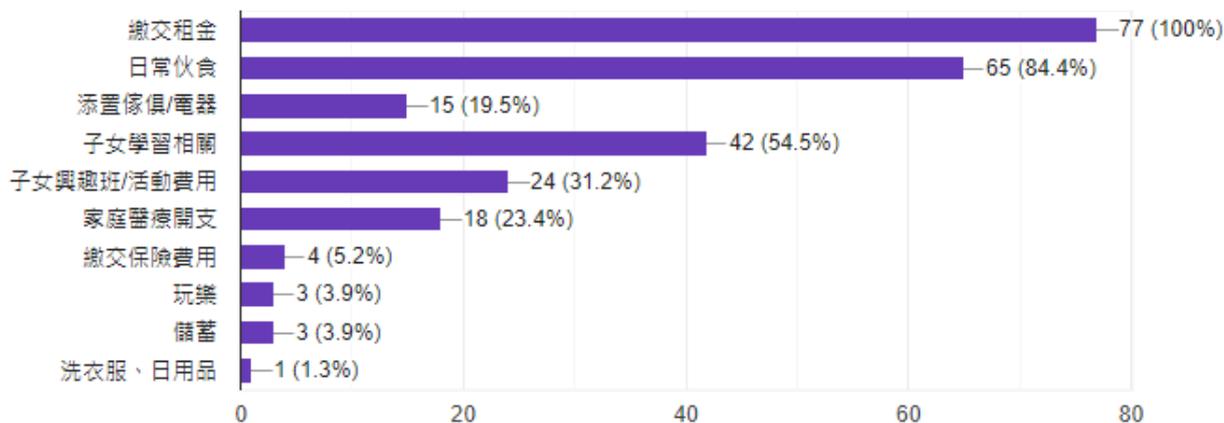
8. 住戶收入來源(可選多項)



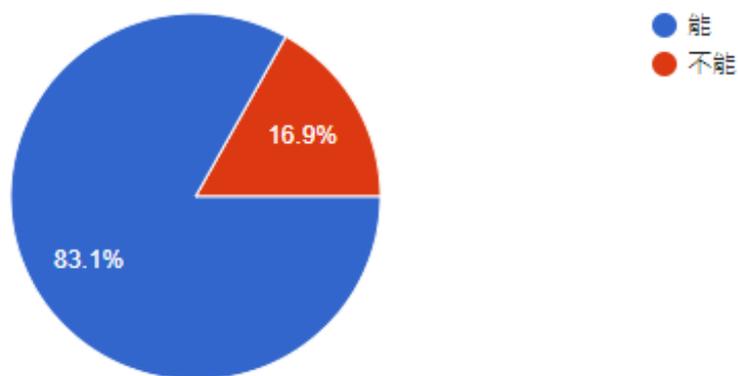
9. 之前(2016年或以前)是否曾申請「非公屋、非綜援的低收入住戶」津貼?



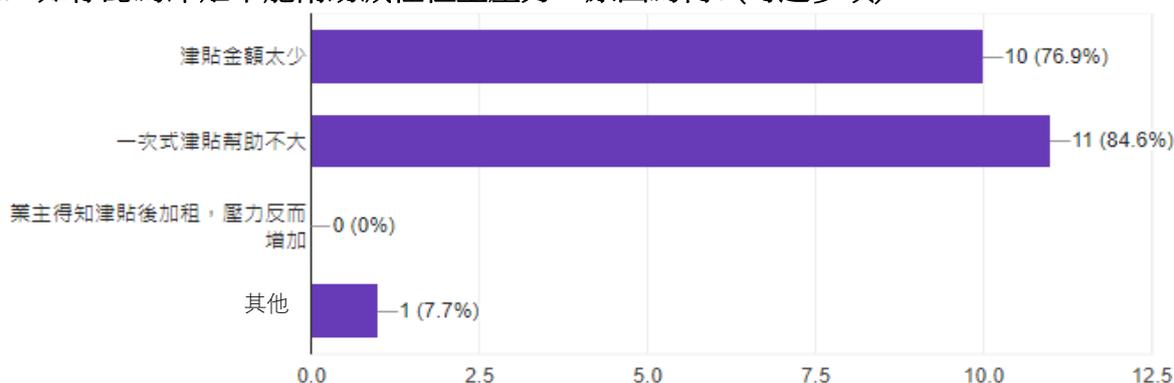
10. 如是，你將津貼花在以下那部分的開支?



11. 如你有以津貼繳交租金，你認為津貼能否幫助減輕租金壓力？



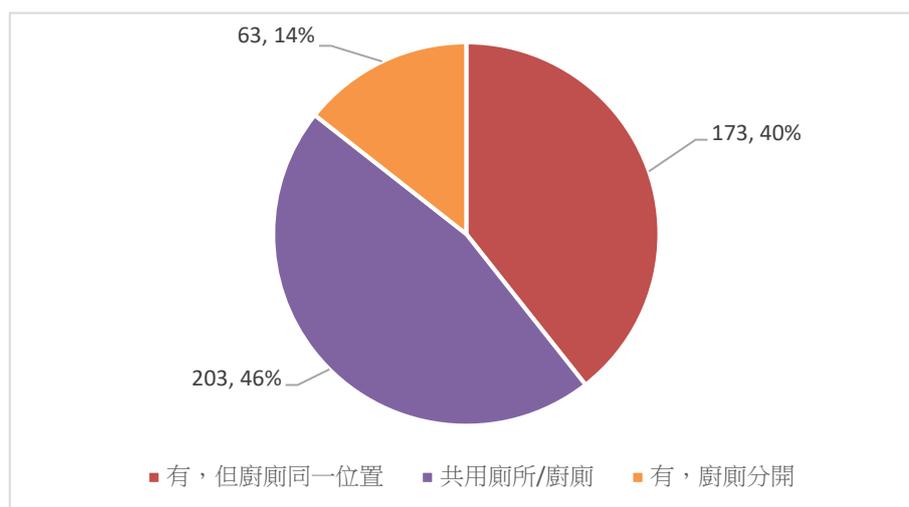
12. 如你認為津貼不能幫助減輕租金壓力，原因為何？(可選多項)



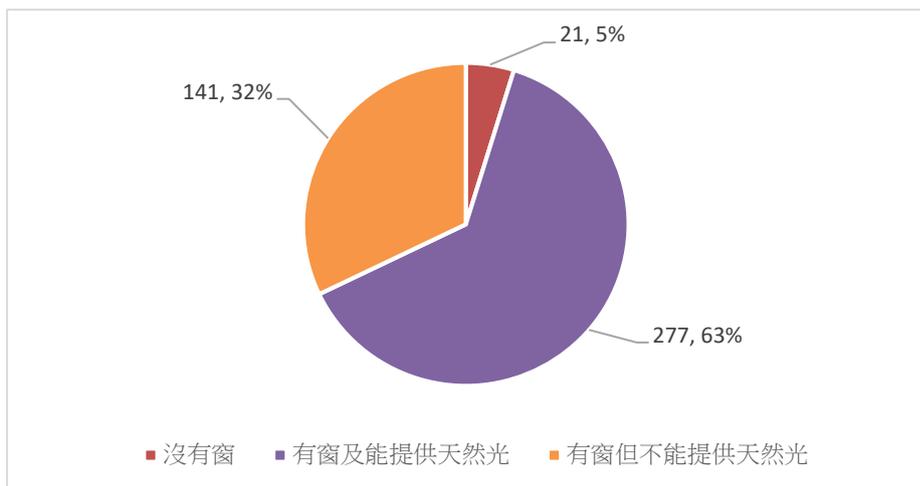
13. 現時住屋類型：

房屋類型	回應人數	百分比(%)
床位	30	7%
板房/梗房	32	7%
沒有間隔劏房	137	31%
一房一廳劏房	188	43%
兩房一廳劏房	40	9%
鐵皮屋	3	1%
天台	9	2%
合計	439	100%

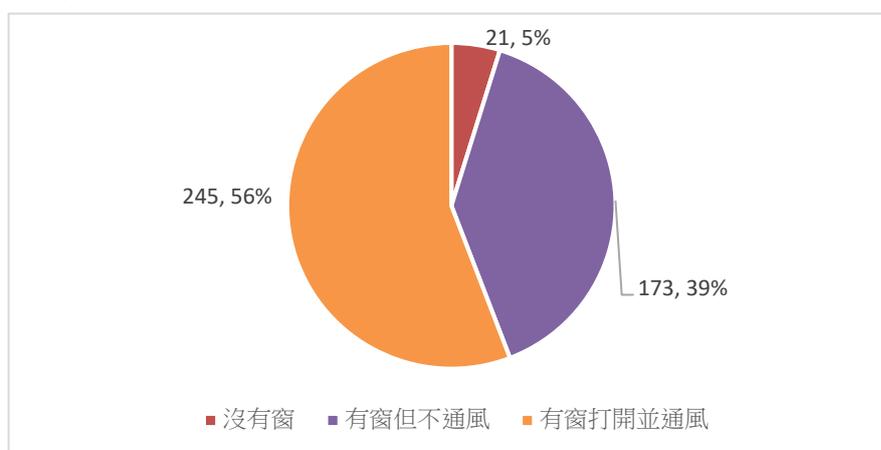
14. 你現時所居住的單位是否有獨立廚廁？



15. 你現時所居住的單位是否有照明設施?



16. 你現時所居住單位的通風設施:



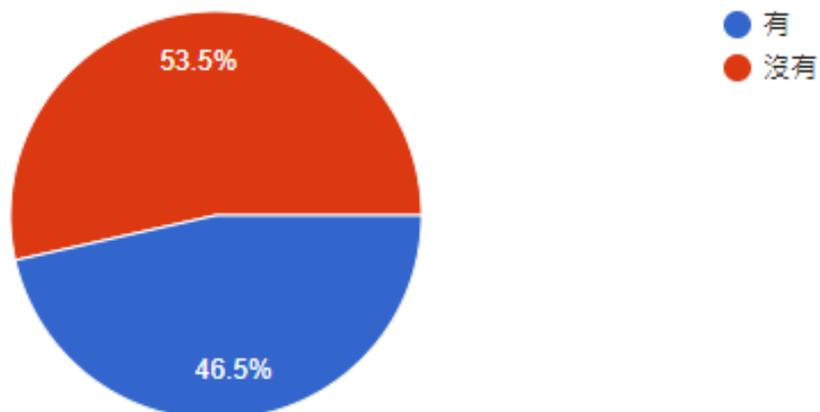
17. 2019年9月淨租金:

房屋類型	租金中位數 (\$)
床位	2000
板房/梗房	3100
沒有間隔劏房	4500
一房一廳劏房	5400
兩房一廳劏房	7000
天台	2900

18. 2020年9月淨租金

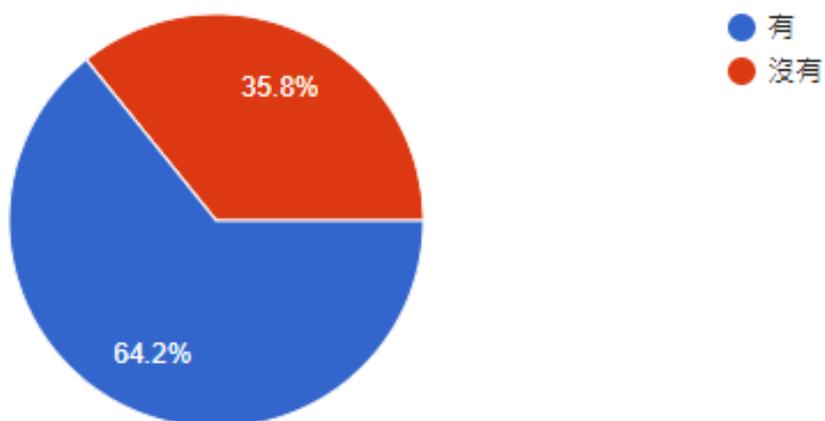
房屋類型	租金中位數 (\$)
床位	2000
板房/梗房	3100
沒有間隔劏房	4500
一房一廳劏房	6300
兩房一廳劏房	7000
天台	2900

19. 過去 3 年有否被加租?

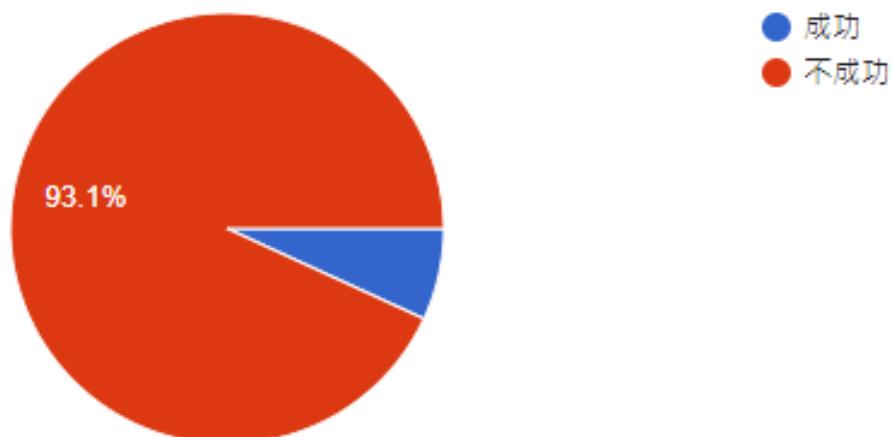


加租次數的中位數: 2 次 加租金額中位數: \$200

20. 曾否向業主/包租提出反對加租?

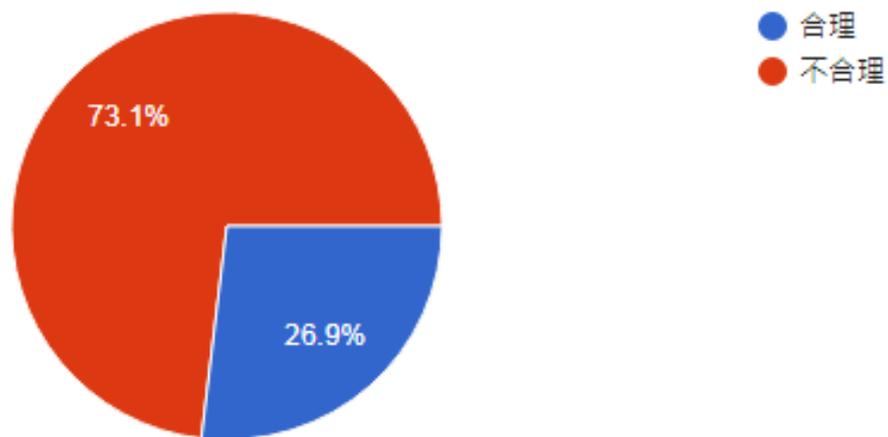


21. 如有，是可成功反對加租?

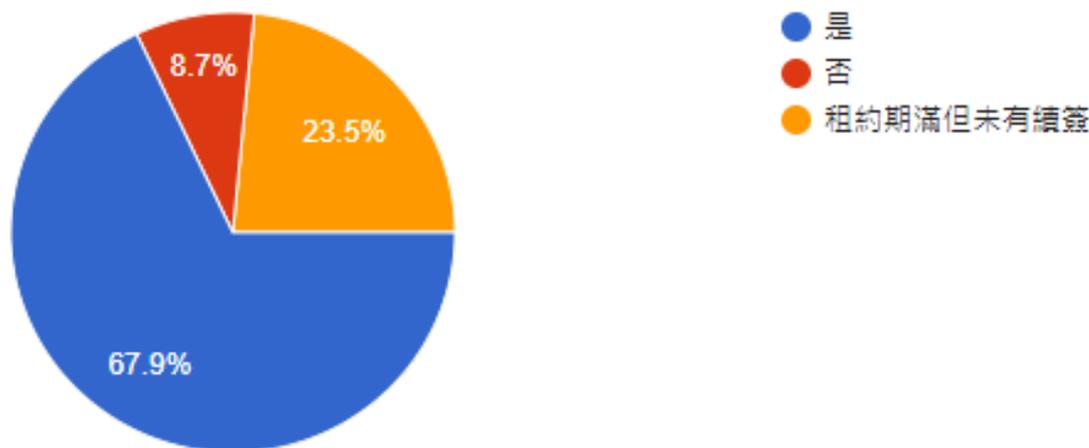


成功減少的金額中位數: \$300

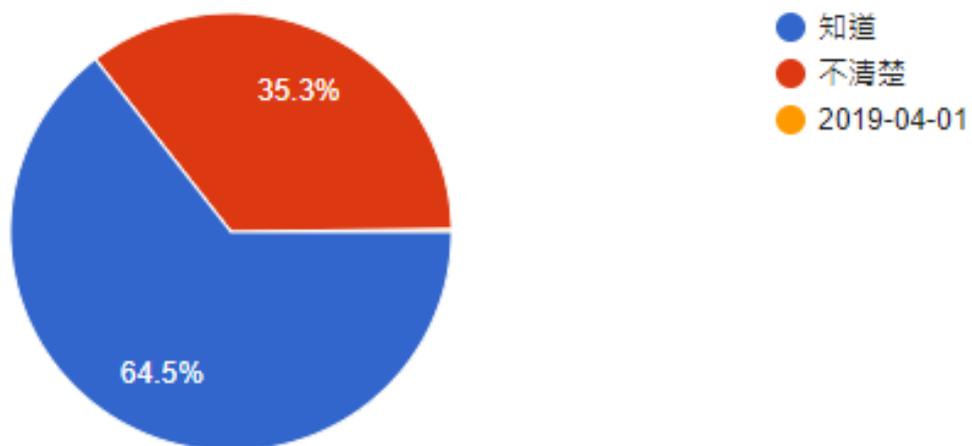
22. 你認為現時的租金合理嗎？



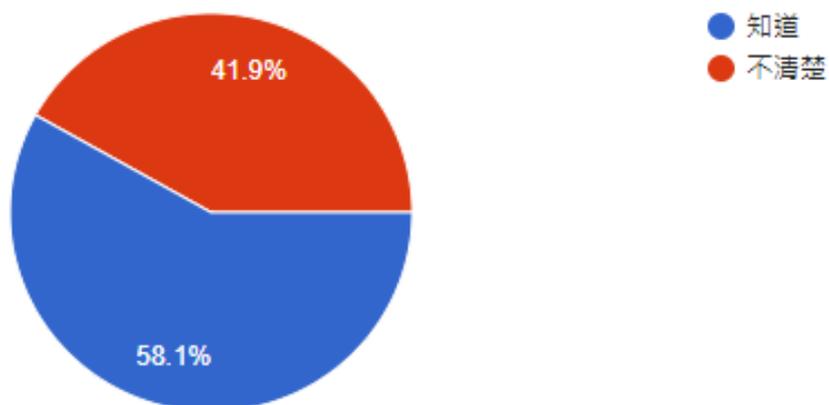
23. 是否有跟業主/包租簽訂租約？



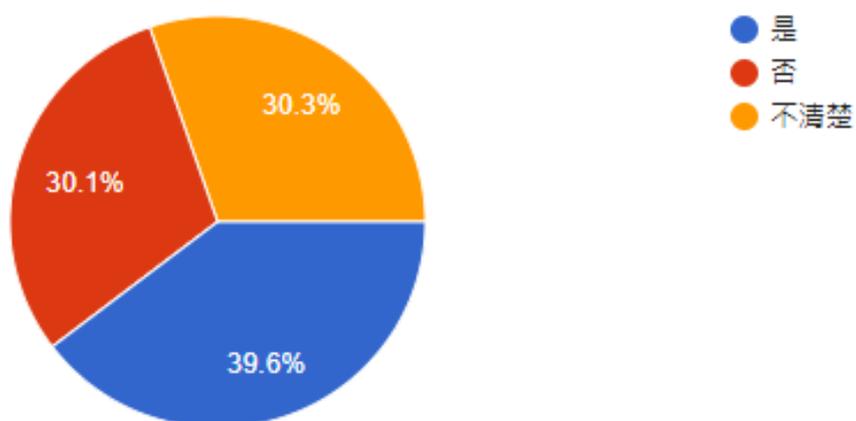
24. 你知道租約生效日期嗎？



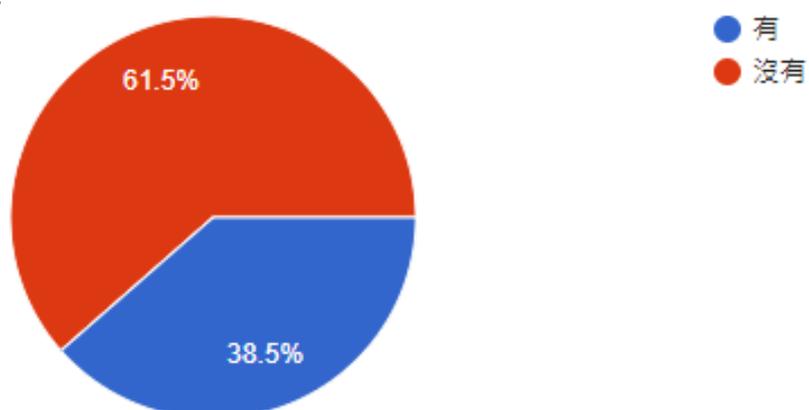
25. 你知道租約有效期至那日嗎?



26. 所簽租約是否有打釐印?

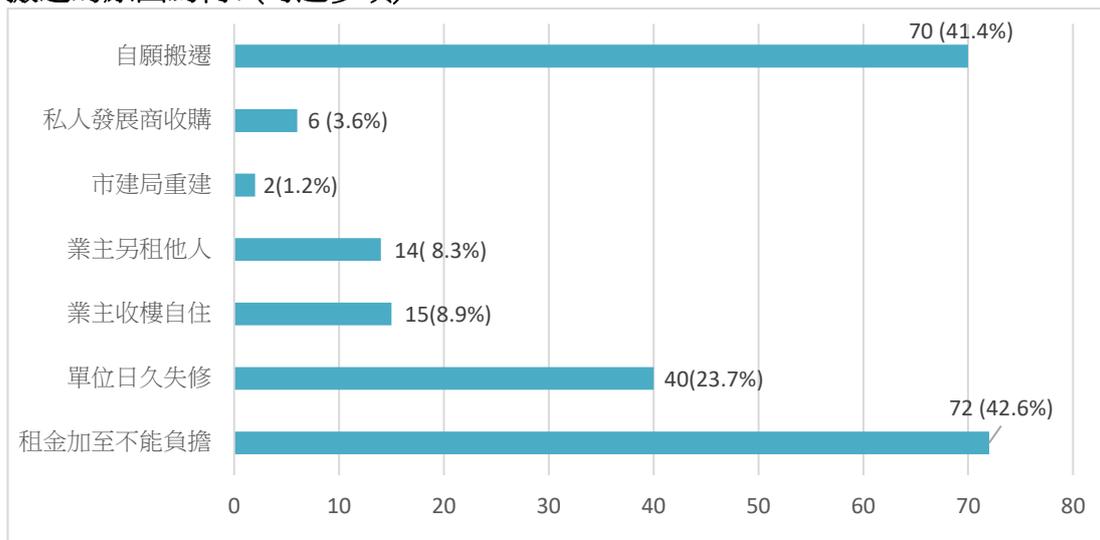


27. 過去 3 年是否搬遷?

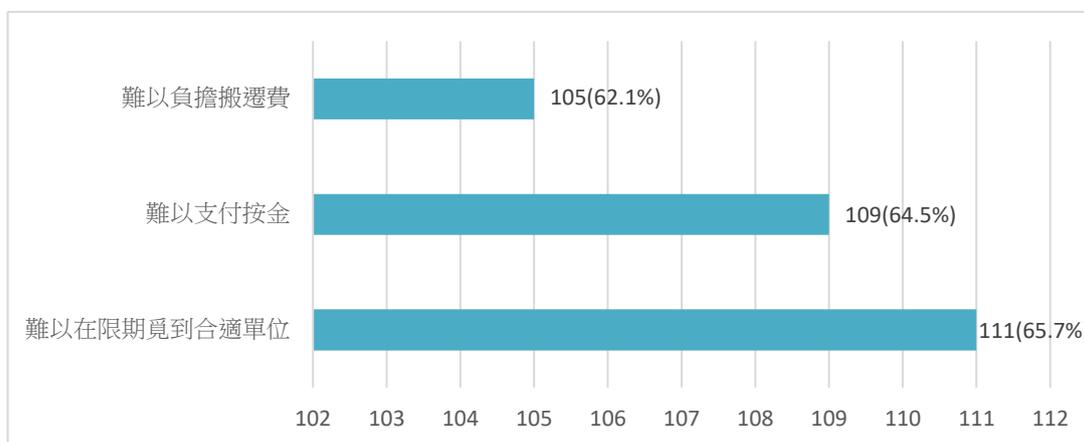


搬遷次數中位數: 1 次

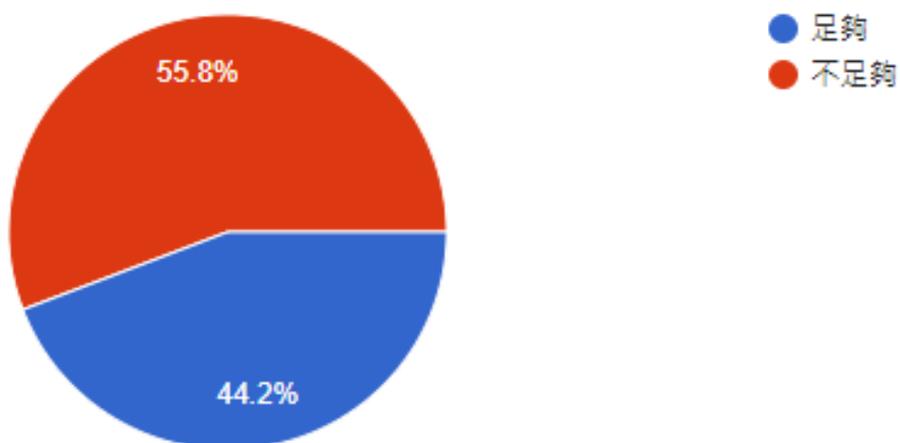
28. 搬遷的原因為何? (可選多項)



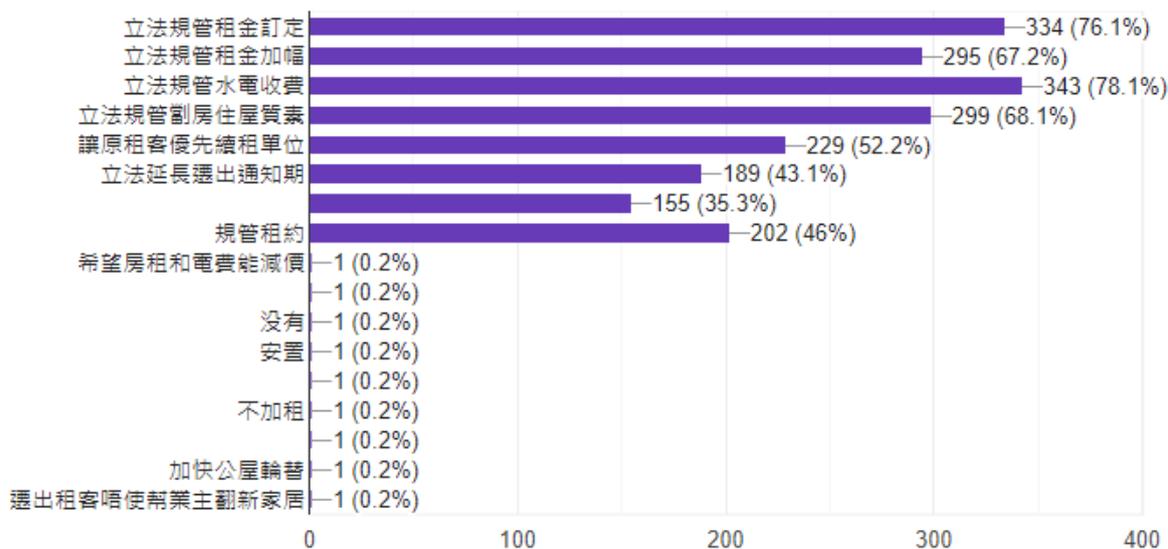
29. 搬遷時面對什麼困難? (可選多項)



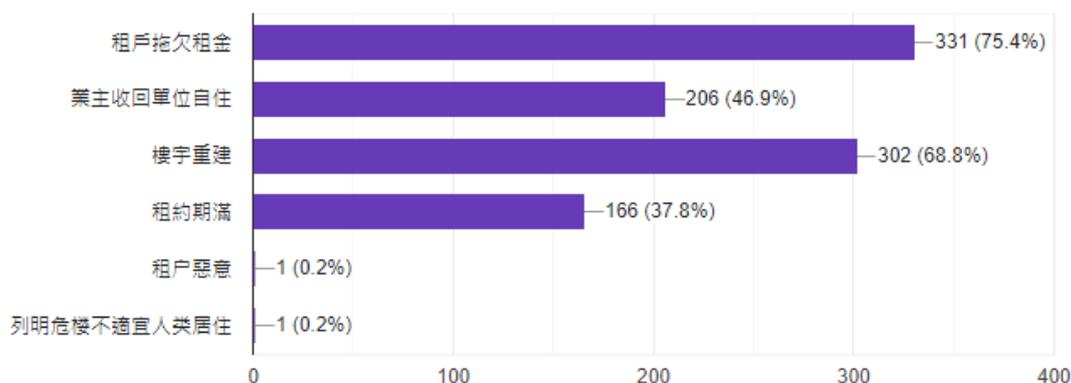
30. 你認為 1 個月的遷出通知期足夠嗎?



31. 你認為以下那項措施能增加你的住屋穩定性?



32. 你認為什麼情況下，業主/包租才可以要求租戶遷出?



33. 你希望政府落實以下那項措施協助你改善現時住屋環境?

