



香港社區組織協會

「加大租管力度 管制起始租金 延長過渡房屋 增加公屋供應」

籠屋劊房租金及租值研究報告發佈會 新聞稿

香港社區組織協會與基層籠屋板房劊房租戶發佈籠屋劊房租金及租值研究報告，指出租金高企，政府應立法管制起始租金及延長過渡房屋、加快簡約公屋及公屋的提供及繼續開發土地，繼續津貼支援措施。

香港疫後「復常」逾半年，但經濟仍未復甦，樓市更持續低迷。根據差餉物業估價署(下稱“差估署”)最新公布數字，私人住宅售價指數連跌4個月，創近7個月新低。雖然樓價微跌，但租務市場卻背道而馳。私人住宅租金指數在過去7個月持續上升，更升至自新冠肆虐後(2020年1月後)的高位，而租金上升的情況同樣適用於劊房市場。根據差估署公佈本港各區域及各地區分間單位的租金中位數，2023年1月至8月期間，全港分間樓宇每平方米月租縱然反覆，但整體呈上升的趨勢。數字顯示，今年1月分間單位每平方米月租為414元，而8月每平方米月租則升至431元。

民間團體多年來倡議重推租務管制以有效遏止劊房租金不斷上升，上屆政府雖然通過條例，並於2022年1月生效，但因條例未有規管劊房起始租金，變相簽訂新租約時的租金訂價全由業主決定，對保障基層免受貴租之苦的成效受到質疑。隨著本港「復常」及通關後，劊房的需求有所反彈，本會前線接觸居民發現有不少業主因「唔憂租」而在簽訂新合約時刻意抬高租金；亦有不少居民在過去數月續租時被業主加租。過去政府相信隨著劊房租管條例生效，加上更多的過渡性住屋推出，劊房市場將因應需求而自然下調。但條例生效逾一年半，劊房市場明顯未有「降溫」，租金水平仍然居高不下，遠超基層負擔能力，可見政府必須有大力度的政策介入方能切實解決劊房問題。

每年10月的第一個星期一為聯合國自1985年起所訂立的世界居所日(World Habitat Day)，藉此再提醒各國政府要為市民提供合適居所。《經濟、社會與文化權利的國際公約》列明適切居所(adequate housing)必須包括七大條件：

1. 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；
2. 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；
3. 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
4. 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」；
5. 無障礙 - 保障社會上弱勢和邊緣群體的特殊需求；

6. 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；
7. 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。

對比兩年前本會進行同類型研究時的房屋政策介入，政府在保障基層市民的住屋權上略有改善。當中 2022 年 1 月生效的《2021 年業主與租客(綜合)(修訂)條例》中恢復了優先續租權，按法例規定，租期以「2+2」合共最多四年為一個時限，業主在首兩年的死約期不得上調租金；2 年租期完結後租客有權租約一次。條例保障租戶免於被業主無理迫遷，改善基層在「居所穩定性」的保障。同時，過渡性房屋以及日後簡約公屋的供應令基層有更多環境安全、衛生情況理想的住屋選擇，令「居所適切性」受到更大的保障。無奈上述的另類房屋選擇杯水車薪，市面上仍充斥著大量環境惡劣的籠屋床位、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，要在保障市民的「居所適切性」上有更顯著的進步，政府必須更積極介入，盡快制定「減劏」路線圖。此外，在上述七大條件中，「可負擔性」的改善最為迫切。現時分間單位的租金極為昂貴，每月租金動動輒佔據基層租戶的三分之一或以上收入，完全超乎貧民可負擔能力。

為了反映籠屋、板房、劏房租金問題，今年 9 月至 10 月初，本會隨機抽樣全港各區分間樓宇單位，透過網上租房平台、區內地產中介、及電話訪問形式收集租金數據。同時收集該單位的應課差餉租值作比對，以更客觀了解現時分間單劏房的業主或中介分間單位出租後可獲之利潤（詳見附件）。應課差餉租值意指假設物業在一個指定估價依據日期空置出租時，按年出租，估計可得的年租。在評估租金時，必須假設租客承擔支付一般由租客支付的所有差餉及稅項，及業主承擔支付地稅、修葺費、保險費，以及維持該物業於能得到該租金的狀況所需的其他開支。差估署在評估應課差餉租值時，已參考同區類近物業於估署日期或接近該日期，在公開市場所議定的租金、同時按面積大小、地理位置、設施、完工質素及管理水平之差別加以調算。故此於是次研究中用作客觀指標以量度物業於市場上的價值。

一、調查結果：

是次調查共收集了 75 個租值數據，涉及 25 間分間樓宇單位，當中按地區劃分：13 間來自深水埗區(52%)、6 間來自油尖旺區(24%)、2 間來自觀塘區(8%)、3 間來自香港島(12%)，以及 1 間來自北區(4%)。當中約 30%分間樓宇單位座落於有電梯洋樓(8 間)，其餘近七成(17 間)均位於唐樓。(見附表一)

按住屋類型劃分: 床位/太空艙、板間房、劏房分別佔 40%(10 間)、20%(5 間)及 40%(10 間)。

差餉物業估價署租值方面，只有 1 間單位於 2022/23 的差餉租值較上一度上升，但進入 2023/24 年度則有 7 間單位的差餉租值較上一年為高。而全部(100%)受訪單位在過去 3 個年度(2021/22、2022/23、2023/24)的年租金收入均高於該單位的差餉租值。分間單位實際租金多於差餉物業估價署租值百分比中位數於 2021/22 年度、2022/23 年度分別為 204%、198%。而分間單位實際租金較差餉物業估價署租值高出的倍數中位數於 2021/22 年度、2022/23 年度的數字則為 3 倍、3 倍。(見附表二)

劏房租務市場與差餉租值脫勾，業主可肆意抬高租金

調查發現，在過去 3 個年度(即 2021/22、2022/23、2023/24)中，所有分間單位(100%)均高於該物業同時期的差餉租值。數字亦未顯示業主調動租金與其物業的租值並未存在強烈關係，反映劏房市場與差餉租值脫勾，業主個人的意願為訂定分間單位租金的最重要因素，沒有機制可制衡的情況極不理想。根據本會前線接觸居民發現，自「復常」後，有不少居民在過去數月續租時已被業主加租。他們不少表示業主因疫情期已凍租甚或曾一度下調租金，故今年加租實無可避免。

分間單位業主謀取暴利，面積愈細、分間單位愈多利潤愈高

調查發現所有分間單位的年租金收入均高於該物業的差餉租值，由最低的高於差餉租值的 1.1 倍，至最高的高於差餉租值 8.9 倍。當中分間數目愈高利潤愈驚人(詳見附表一)，個別業主藉出租劏房以謀取暴利的情况令人咋舌。

業主出租物業有其成本開支，當中維護物業亦需有一定恆常花費，故此在租金訂定上高於差餉租值亦可理解，甚或業主期望透過出租私人物業獲取利亦是人之常情。然而，遠高於差餉租值是一問題，再加上縱觀現時不適切居所的住屋質素惡劣，當中不少單位更有安全隱患或違規的情況。有不少業主或中介只顧謀取暴利，在單位出現問題，如：石屎剝落、牆身滲漏時不見影踪，置租客的安全於不顧。

二. 調查顯示政策問題分析

劏房呎租居高不下，基層負擔能力達臨界點

過去十年公屋一直供不應求，基層在漫長的輪候時間只能負擔租住環境惡劣、空間狹小的劏房。劏房的殷切需求正造就條件讓業主一再上調劏房租金以謀取暴利。整合本會於過去 10 年間就不適切居所的租金所收集的數據，顯示居住面積狹小的不適切居所呎租明顯較全港各類型私人住宅單位高(詳見下表)。而不適切居所的租金水平完全與住屋質素背道而馳，居住環境愈惡劣的住屋類型，其呎租反而愈高。根據本會於今年初發佈的《2022 籠屋板房及套房研究報告》，平均居住面積只有 18 呎的籠屋呎租竟高達 140 元，遠高於板間房及劏房的租金水平，比同時期的豪宅單位(D 類型單位)呎租更高出四倍多。而值得注意的是，報告中更發現受疫情影響、在經濟不景氣下全港各類型私人住宅單位的各類型的呎租已稍稍回落，但不適切居所的呎租竟仍然上升，可見劏房市場已失控。

	不適切居所—各類單位平均租金(每平方呎月租\$/ft ²)			私人住宅—各類單位平均租金(每平方呎月租\$/ft ²)			
	籠屋	板間房	劏房	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)
2009	52.3	29.9	23.5	/	/	/	/
2012/13	51.3	33.8	25.3	22	21.6	26.1	25
2017	/	/	37.7	32.9	30.4	30.6	30.3
2018	/	/	39.6	36.3	32.8	34.9	32.4
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
2022	140	54	40	35.5	30.3	31.0	30.5

根據劏房租務管制研究工作小組委託研究機構進行調查中顯示，劏房戶的每月收入中位數為 1.5 萬元，遠較全港家庭月入中位數的 3.3 萬元低，而更有 11.1% 住戶的月入在 6000 元以下。可見劏房住戶為社會上最基層人士，卻要負擔著呎租最昂貴的房屋，十分諷刺。而在年初發布的研究中，整體受訪者租金佔入息比例中位數已高達 36.0%，如再加上水電等必須的住屋相關開支，可用於日常必需品的金額已所剩無幾。不合理的劏房租金令基層生活捉襟見肘，劏房租戶的租金負擔能力已達臨界點，政府必須正視！

政府迴避立法規管起始租金，縱容業主謀取暴利

自 2022 年 1 月 22 日正式生效的《2021 年業主與租客(綜合)(修訂)條例》未有規管劏房起始租金，變相租約租金訂定全由業主決定。此舉在紓緩基層租戶經濟壓力上成效不彰，同時亦製造漏洞，留有空間讓個別無良業主在與新租客簽訂合約時刻意抬高租金水平以「彌補」日後受租金加幅法例影響所減少的收益。前線接觸居民的經驗中不難發現業主在與租客簽訂新租約時要求上調租金的情況仍然普遍，而是次調查亦再次指出現時多區劏房的租金水平均遠高於該物業的差餉租值。當中最嚴重的個案中，一床位單位按年的租金收入為其差餉租值的 7 倍，可見政府施政被動正默許個別無良業主以經營劏房謀取暴利。同時，政府現時「只規管租金加幅，不規管起始租金」的做法無疑令條例的效力大打折扣，未能有效管制劏房租金，改善劏房租金嚴重脫離基層負擔力的情況。

三、政策建議：

1. 規管分間單位起始租金

在現行的《2021 年業主與租客（綜合）（修訂）條例草案》中涵蓋管制劏房起始租金，以堵塞現時業主與租戶簽訂新租約時可肆意抬價的漏洞，切實保障基層租戶權益建議短期可參照差餉物業估價署對個別單位估值租金水平，建議規定業主分間單位出租後年租金收入不能高於其差餉物業估價署租值 120%，杜絕個別業主藉出租劏房謀取暴利；長遠而言，隨著劏房租務法例立法所收集到的“劏房租金指數，政府可以上述大數據為基礎，再按個別劏房質素，並上以其單位的差餉

租值為參考，更全面地釐定其租金水平。

2. 每兩年檢討現時租務管制法例，增撥資源予相關部門並加強條例執法

除著條例生效，政府將對劏房租務市場的租金水平更全面掌握。當中收集的大數據將能更有效讓政府適時就條例中加租幅度、及未來規管劏房起始租金作檢討。為確保相關法例與時並進，建議政府需每兩年檢討條例內容以確保條例能有效保障基層住屋權。同時政府應增撥資源，加大差餉物業估價署編制或設立對應部門及訂定服務標準，並加強主動執法及增加宣傳，避免相關草案淪為虛設。

3. 恆常化現金津貼計劃並擴大受惠組群、調高綜援租津，及補漏拾遺重推「N無津貼」

政府應將現金津貼計劃恆常化，紓緩基層租戶的經濟壓力，並將輪候公屋三年或以上的非長者單身人士同樣納入現金津貼計劃，體現公平原則。同時亦建議長者受惠現金津貼的資格應縮短至輪候公屋滿一年，期望以上兩項優化措施能切實將津貼用於有需要的市民身上。政府亦應重推「非公屋、非綜援的低收入住戶」的一次性生活津貼，並恆常化，以協助未獲租津的低收入基層市民解燃眉之急。而綜援受助人方面，政府亦考慮到現時劏房租務市場的實際情況，調高個別住戶現時所獲發的租津，以讓他們能租住環境較理想的單位。

4. 配合安置政策，制定時間表，取締籠屋、規管劏房

5. 房委會應每年興建公屋 35,000 間，並訂立某限期之前將平均輪候時間回復至三年水平。應透過平均輪候目標去制訂未來公屋興建量，而非由長策會建議的 430,000 個住屋需求去計算公屋建屋量。並繼續大力開發土地，以保持香港土地供應充足。

6. 加快興建「簡約公屋」及延長現行之過渡性房屋項目，以增加市場上可負擔之適切居所供應，逐部淘汰劣質劏房的同時，令基層人士無論是單身或家庭都可在輪候公屋期間盡快改善生活環境。

香港社區組織協會

2023 年 10 月 15 日

附表一

地區	住屋類型	樓宇類型	現時伙數	2021年該分間單位的租金收入(按年計)(\$)	2021/21差餉物業估價署租值(\$)	2021年實際租金多於差餉物業估價署租價百分比(%)	2021年實際租金多於差餉物業估價署租價高出的倍數	2022年該分間單位的租金收入(按年計)(\$)	2022/23差餉物業估價署租值(\$)	2022年實際租金多於差餉物業估價署租價百分比(%)	2022年實際租金多於差餉物業估價署租價高出的倍數	2023年該分間單位的租金收入(按年計)(\$)	2023/24差餉物業估價署租值(\$)	2023年實際租金多於差餉物業估價署租價百分比(%)	2023年實際租金多於差餉物業估價署租價高出的倍數
深水埗	床位	唐樓	22	660,000	94,800	596%	7.0	660,000	94,800	596%	7.0	686,400	104,400	557%	6.6
			17	330,000	90,000	267%	3.7	330,000	90,000	267%	3.7	330,000	90,000	267%	3.7
	太空艙	洋樓	18	516,000	125,520	311%	4.1	516,000	125,520	311%	4.1	516,000	125,520	311%	4.1
	板間房	唐樓	9	270,000	76,800	252%	3.5	270,000	76,800	252%	3.5	270,000	76,800	252%	3.5
			9	282,000	70,800	298%	4.0	282,000	70,800	298%	4.0	282,000	70,800	298%	4.0
			5	117,600	78,000	51%	1.5	117,600	78,000	51%	1.5	117,600	106,800	10%	1.1
	劏房	唐樓	6	230,400	74,400	210%	3.1	244,800	72,000	240%	3.4	244,800	72,000	240%	3.4
			5	310,800	124,800	149%	2.5	310,800	124,800	149%	2.5	310,800	124,800	149%	2.5
			3	148,800	70,800	110%	2.1	153,600	70,800	117%	2.2	153,600	70,800	117%	2.2
			3	168,000	82,800	103%	2.0	168,000	82,800	103%	2.0	168,000	82,800	103%	2.0
			2	156,000	78,000	100%	2.0	156,000	78,000	100%	2.0	156,000	78,000	100%	2.0
			10	466,800	73,200	538%	6.4	486,000	73,200	564%	6.6	486,000	73,200	564%	6.6
		洋樓	3	201,600	96,480	109%	2.1	201,600	96,480	109%	2.1	204,000	96,480	111%	2.1

地區	住屋類型	樓宇類型	現時伙數	2021年該分間單位的租金收入(按年計)(\$)	2021/21差餉物業估價署租值(\$)	2021年實際租金多於差餉物業估價署租價百分比(%)	2021年實際租金多於差餉物業估價署租價高出的倍數	2022年該分間單位的租金收入(按年計)(\$)	2022/23差餉物業估價署租值(\$)	2022年實際租金多於差餉物業估價署租價百分比(%)	2022年實際租金多於差餉物業估價署租價高出的倍數	2023年該分間單位的租金收入(按年計)(\$)	2023/24差餉物業估價署租值(\$)	2023年實際租金多於差餉物業估價署租價百分比(%)	2023年實際租金多於差餉物業估價署租價高出的倍數
油尖旺	床位	唐樓	21	660,000	74,400	787%	8.9	540,000	74,400	626%	7.3	588,000	78,000	654%	7.5
			32	1,008,000	198,000	433%	5.3	1,008,000	198,000	409%	5.1	1,008,000	207,000	387%	4.9
			19	448,800	92,400	386%	4.9	448,800	92,400	386%	4.9	448,800	92,400	386%	4.9
			22	580,800	153,000	280%	3.8	580,800	153,000	280%	3.8	580,800	153,000	280%	3.8
		洋樓	17	530,400	174,360	204%	3.0	530,400	174,360	204%	3.0	530,400	183,000	190%	2.9
			10	240,000	78,840	204%	3.0	228,000	78,840	189%	2.9	240,000	81,240	195%	3.0
觀塘	板間房	洋樓	7	270,000	146,280	85%	1.8	270,000	146,280	85%	1.8	270,000	146,280	85%	1.8
	劏房	洋樓	4	244,800	152,520	61%	1.6	244,800	152,520	61%	1.6	264,000	152,520	73%	1.7
港島	床位	唐樓	10	300,000	159,000	89%	1.9	300,000	168,000	79%	1.8	300,000	168,000	79%	1.8
	板間房	洋樓	8	301,200	117,720	156%	2.6	301,200	117,720	156%	2.6	301,200	117,720	156%	2.6
	劏房	洋樓	8	398,400	139,680	185%	2.9	398,400	139,680	185%	2.9	398,400	139,680	185%	2.9
北區	劏房	唐樓	4	177,600	63,600	179%	2.8	189,600	63,600	198%	3.0	201,600	105,600	91%	1.9

附表二

	實際租金較差餉物業估價署租值高出的 倍數 中位數			實際租金多於差餉物業 估價署租值百分比中位 數 (%)		
	床位/太空艙	板間房	劏房	床位/太空艙	板間房	劏房
2021/22 年度	3.95	3.95	3.95	296	296	296
2022/23 年度	2.6	2.6	2.6	156	156	156