

水電費 研究調查報告 2016

香港社區組織協會
2016年6月12日

目錄

	頁數
1. 背景	3
2. 調查目的	3
3. 調查方法	3-4
4. 調查結果	4-9
5. 研究結果所反映出的問題	9-12
6. 政策建議	12-13
7. 參考資料	14
8. 研究結果圖表	15-24

1. 背景

1.1 劏房住戶愈來愈多

根據政府統計處所做的調查，於 2014 年，全港樓齡 25 年或以上的私人住宅或多用途樓宇估計有 86,400 個分間樓宇單位，而於 2015 年有 88,800 個分間樓宇單位，上升幅度達 2.78%。同時，居住於分間樓宇單位的住戶及人數亦分別由 2014 年的 85,500 戶及 195,500 人上升至 2015 年的 87,600 戶及 199,000 人，分別上升了 2.39% 及 2.25%。足以顯示劏房的數量、住戶及居住人數均有上升的趨勢，分間樓宇單位在港蔓延情況實不容忽視。

1.2 劏房住戶租金負擔日重

根據政府統計處所做的調查，於 2014 年，分間樓宇單位住戶租金與收入比率為 30.8%，而於 2015 年，分間樓宇單位住戶租金與收入比率上升至 32.3%。反映劏房住戶租金負擔日重，超過三成的收入只能夠租住一個環境狹窄的劏房單位。

1.3 業主濫收水電費，政府從未正視

過去香港社區組織協會（下稱社協）及其他坊間團體均有反映劏房板房等不適切居所電費遭業主濫收的問題。然而，政府卻從未就劏房板房等不適切居所的水電費進行任何的統計調查，亦從未正視及回應相關問題。由於業主濫收水費電費的情況日益嚴重，有見及此，社協就劏房板房等不適切居所的水費電費負擔，進行了相關研究。

社協一向關心劏房板房等不適切居所的議題。為了解劏房板房等不適切居所的最新情況，本會於 2016 年 1 月至 3 月期間進行是次調查。

2. 調查目的

- 2.1 了解現時劏房板房等不適切居所住戶的經濟情況
- 2.2 了解現時劏房板房等不適切居所住戶輪候公屋的狀況
- 2.3 了解現時劏房板房等不適切居所住戶的住屋情況
- 2.4 了解現時劏房板房等不適切居所住戶繳付電費的狀況
- 2.5 了解現時劏房板房等不適切居所住戶繳付水費的狀況
- 2.6 探討相關措施與法例對居民生活狀況的影響

3. 調查方法

是次研究調查採納了參與行動研究方式 (Participatory Action Research)，透過外展工作到深水埗其中一幢唐樓了解每一戶的經濟狀況、輪候公屋狀況、住屋狀況、電費水費狀況及相關措施對他們的影響。相比隨機抽樣位於不同地區不同

大廈的劏房住戶，今次對象為深水埗區其中一幢超過 50 年樓齡連天台共十層的唐樓居民，透過該幢舊樓以反映其他同類型舊樓所面對的問題。

3.1 調查對象

深水埗一幢唐樓的所有住戶，包括居於單位內的業主、租整個單位的租客、劏房戶、板房戶及天台屋住戶。

3.2 問卷設計

是次研究分為七部分，內容如下：

- (1) 背景資料
- (2) 經濟狀況
- (3) 輪候公屋狀況
- (4) 居住狀況
- (5) 電費狀況
- (6) 水費狀況
- (7) 其他狀況

3.3 問卷分析

是次研究調查的資料是用 SPSS 軟件進行整理及分析。

3.4 調查局限

雖然今次調查僅局限於一幢大廈，但全幢大廈只有不足一百個住戶（只有 93 戶），加上並非所有住客均願意接受訪問，縱使已完成問卷數量並不太多，但回應率已過半。由於部份住戶的租約或租單沒有清楚列明水費電費是如何計算，而水電的費用亦常與租金一併收取，致使部份住戶未必能就水費電費的情況清楚回答，以致部份相關的資料在訪問的過程中出現遺漏的情況。

4. 調查結果

社協成功訪問 53 個住戶，調查結果詳情如下：

4.1 背景資料

受訪者以男性較多，佔 60.4%；女性則佔 39.6%《見表 1》。

受訪者年齡中位數為 50 歲，年齡最大為 78 歲，最小則為 22 歲。50 歲或以上佔受訪者 55.3%。當中，35 歲至 44 歲及 45 歲至 54 歲的組別分別佔 21.3%、42.6%，合共佔約近六成四《見表 2》，反映受訪者以中年人士為主。

家庭背景方面，受訪者中主要是二人或以上家庭，佔 60.8%，當中二人家庭佔所有受訪者 31.4%。其餘的受訪者則為單身人士及獨居長者分別佔 29.4% 及 9.8%，合共佔約近三成九《見表 4》。

4.2 經濟狀況

家庭經濟收入方面，有超過一半的受訪住戶的收入是來自工作，佔 63.3%，其他的受訪者收入則來自儲蓄(8.2%)、綜援(6.1%)及其他的社會援助(22.4%)《見表 6》。

受訪住戶的月入中位數為**\$12,500**，當中月入\$5,000 或以下、\$5,001 至\$10,000 及\$10,001 至\$12,500 的住戶分別各佔 24.2%、15.2%及 15.2%，合共佔約五成四《見表 7》，顯示有超過一半的受訪者收入是 **12,500** 或以下，遠低於 2015 年第四季住戶每月入息中位數 (**\$24,500**)。

4.3 輪候公屋狀況

公屋申請方面，有超過一半人士正在輪候公屋，佔 52%《見表 8》。當中正在輪候公屋時間的中位數為 **4** 年，平均數則為 **4.3** 年，輪候公屋 3 年或以上佔受訪住戶的 73%，而其中輪候 5 年或以上的超過三成八《見表 9》，公屋輪候時間比房署所承諾的平均三年明顯為長。

4.4 居住狀況

房屋類型方面，有超過一半的受訪者居於套房（即是劏房），佔 **56.6%**，其他受訪者則居於板房、天台屋、租整個單位及自置單位，分別佔 15.1%、17%、3.8%及 7.5%《見表 10》。

單位面積方面，房屋面積 40 平方尺或以下及 41 尺至 80 尺的分別佔 18.8% 及 52.1%，合共佔 70.9%《見表 11》，顯示有超過七成的住戶居於只有 80 尺或以下的空間。

房屋租金方面，每月租金\$3,000 或以下佔 55.1%，每月租金介乎\$3,001-4,000 佔 32.7%，而每月租金\$4,001 或以上則有 12.2%，顯示有約四成的住戶租金是 \$3,001 或以上《見表 12》。如果僅計算劏房，有九成劏房住戶月租更是\$3,001 或以上。

租約簽署方面，有 **44.6%**的租戶現時是沒有任何租約的，反映租客在租務保障上欠缺保障《見表 13》。

分間單位方面，有接近四成的住戶所居住的單位是由最初一個整全的單位被「劏」分為二至四個的，而「劏」為五至六個、七至九個、及十個或以上的，分別各佔 2%、19.6%及 27.5%，合共近九成的受訪住戶居於分間樓宇單位之中《見表 14》，即劏房、板房及天台屋。

4.5 電費狀況

電費收費模式方面，接近八成的受訪者的電費是由業主自訂（包括由業主自行安裝電錶，並自行向租戶釐定每度電的價錢亦在此選項），佔 **78.8%**。這個比率與 2016 年 3 月統計處所公佈，居於分間樓宇單位的住戶有 96.2%有獨立分錶明顯有異，這與統計處將業主自行安裝未經認證的電錶也歸類為獨立分錶一項所

致，但此錶不過是一「電量計」，並非由中電所提供，效果成疑。其餘受訪者的電費收費模式分別由中電獨立電錶直接徵收（全為自置物業住戶及租整個單位住戶《見表 26》）、按單位內的人數計算電費、及租金已包電費《見表 15》。反映大多數劏房板房住戶的電費均是業主自行決定，而不是按中電的計算方法收費。

每月用電量方面，在 2016 年年頭用電量為 40 度或以下佔 29.2%、用電量介乎 41 度至 200 度佔 50%，用電量 201 度或以上佔 20.8%《見表 16》。

每度電價錢方面，在 2016 年年頭，由業主自訂的租戶每度電價介乎\$1.25 至\$1.6，當中 61.5%住戶的每度電價為\$1.6《見表 17》，明顯高於中電所收的每度電費用(2016 年中電平均總電價每度電為\$1.132)。

每月電費方面，在 2016 年年頭，每月繳交電費\$100 或以下、\$101 至\$200 及\$201 至\$300 的受訪者分別佔 30.8%、17.9%及 23.1%，其中每月繳付\$201 或以上電費的住戶合共佔 51.3%《見表 18》，（當中 54.5%的劏房住戶繳交\$201 或以上的電費）。社協嘗試以中電的計算方法計算受訪者應繳的電費價錢（中電計算電費方法可參考《圖一》），結果發現每月繳交電費\$100 或以下、\$101 至\$200、及\$201 至 300 的分別佔 45.8%、33.3%及 4.2%，\$200 或以下的電費大幅由 48.7% 增至 79.2%，即每月繳付\$201 或以上電費只有約兩成。這差異反映業主所收的電費遠高於中電所收取的費用。而大部份的受訪住戶以多繳\$51 至\$150 之間為最多，佔受訪者 58.4%，並有一半的受訪者現時繳納給業主的電費，比使用中電的計算方法得出的電費數目高出 60-80%《見表 19》。反映業主濫收電費的情況嚴重。可是，78.8%的受訪住戶表示不知道中電如何計算電費，故部份住戶對濫收情況並不知情。

(圖一)

每兩個月用電總量級別(度數)	收費率(每度分計)	燃油附加費(每度分計)
首 400	\$0.822	\$0.243
401-1000	\$0.956	\$0.243
1001-1800	\$1.114	\$0.243
1801-2600	\$1.422	\$0.243
2601-3400	\$1.651	\$0.243
3401-4200	\$1.755	\$0.243
>4200	\$1.767	\$0.243

每兩個月用電總量範圍(度數)	回扣率(每度分計)
1-200	每度電回扣\$0.172
201-300	每度電回扣\$0.162
301-400	每度電回扣\$0.152
*最低收費\$36	

去年中電減價方面，超過七成的受訪住戶沒有聽過去年中電減價，佔 72.1%，只有 27.9%的受訪者聽過去年中電電費減價，當中只有 4.8%的住戶的電費被減（全是由中電直接收費的住戶，即獨立單位），73.8%的住戶電費的沒有任何減價，更有 21.4%的住戶電費反而被加，反映去年中電電費減價未能惠及劏房戶、板間房戶及天台房住戶，部份電費更反而有被加價跡象。

去年中電「全城過電」計劃方面，超過九成的受訪住戶未曾於去年申請「全城過電」計劃，佔 91.1%，只有 8.9%的受訪住戶曾於去年申請「全城過電」電費津貼，反映中電的電費津貼優惠未能惠及大部份受訪住戶。即使受訪住戶成功申請「全城過電」電費津貼並獲得一筆過\$300 現金額，如果以受訪住戶的每月電費中位數\$211.5 來看，\$300 只能津貼約一個月的電費開支，未能紓緩租戶的電費壓力。

4.6 水費狀況

水費收費模式方面，七成的受訪者的水費是由業主自行制定（包括由業主自行安裝水錶，並自行向租戶釐定每立方水的價錢亦在此選項），當中有 92.9%的劏房住戶及 88.9%的天台屋住戶均是由業主自行制定水費《見表 27》。其餘的受訪住戶的水費收費模式分別由水務署直接徵收（全為自置物業住戶）、按單位內人頭計算水費（佔板房住戶 75%）及租金已包含水費《見表 20》。

沖廁用水方面，用鹹水沖廁的受訪住戶佔 65.9%，用淡水沖廁的受訪住戶則佔 34.1%《見表 21》，當中有 44%的劏房住戶是以淡水沖廁的。

每月用水量方面，2016 年年頭，每月用 1 至 5 立方米水的受訪住戶佔 46.7%，用 5-9 立方米水的受訪住戶佔 26.7%，用 10 立方米水或以上的住戶則佔 26.7%《見表 22》。

每立方米的水費方面，2016 年年初，由業主自訂水費的受訪住戶每立方米水的價錢介乎\$10 至\$18.5，全部高於水務署所收每立米水的最高價錢（水務署的收費可參閱圖二），其中以收取受訪租戶每立米水\$14 及\$15 佔最多，合共佔 75% 《見表 23》，反映業主濫收水費的情況嚴重。

(圖二)

每立方米水費	立方米（以 121.64 日計算用量）
\$0	1-12 立方米
\$4.16	13-43 立方米
\$6.45	44-62 立方米
\$9.05	63 方米或以上

每月水費方面，2016 年年初，受訪住戶每月水費超過\$50 佔 62.2%，當中繳付\$101 或以上的住戶佔 40.5% 《見表 24》。社協嘗試用水務署的計算方法，發現有超過 86.7%的住戶只需繳付\$50 或以下，當中有 26.7%的住戶不用繳交任何水費，超過五成被每月多收\$81 或以上，所收多的水費比水務署訂明的計算方法超出**2.53 倍至無限倍**(因有住戶若由水務署直接徵收水費是不用收取任何費用)，40%的劏房住戶多收 1 至 5 倍，另有 33.3%的劏房住戶被多收 6 至 9 倍，業主濫收水費的情況非常嚴重。

4.7 其他狀況

本會嘗試計算以中電及水務署的計算方式後，居民可省卻費用佔收入的百分比，發現可為居民減少 0.24% 至 3.74% 的收入支出。

向業主爭取減水電費方面，超過八成半的受訪住戶沒有向業主爭取減水電費，佔 85.4%，只有 14.6% 曾向業主爭取減水電費，但未曾成功。**55.6%**的住戶認為水電費應該受到監管，當中希望政府能監管水電費的住戶更佔 **70.8%**。反映受訪住戶認為自己難以改變濫收水電費的情況，希望政府能介入處理業主濫收水電費的問題。

5. 研究結果所反映出的問題

5.1 水電費胡亂定價，政府莫視不理

現時劏房戶及板房戶的電費及水費，大多由業主自行制定價格（78.8%的受訪住戶電費由業主自訂價格《見表 15》，70.6%的受訪住戶水費由業主自訂價格《見表 20》）。他們胡亂收費，制定比中電及水務署高的價錢（收租戶\$1.25 至\$1.6 一度電《見表 17》，\$10-18.5 一立方米水《見表 23》），以補貼劏房及板間房的營運，或增加其收入，可謂是在租客的身上曬鹽。以電費而言，相比中電的計算方法，現時竟有超過一半受訪住戶被多收 60%至 80%電費《見表 19》，而水費濫收的情況則更嚴重，竟被多收 2.53 倍至無限倍，當中有四個受訪住戶的用水量若以水務署的計算方法計算，更不用繳交任何水費，水電費被濫收的情況令人擔憂。

本會嘗試透過使用皮爾森相關係數(Pearson Coefficient)，分析四項的因素，包括單位所處的樓層、整個完整單位分間房間的數目、家庭人數、及住戶用電量，與業主向租戶自訂的每度電價錢，有否有任何關係，結果四項因素與業主自訂的每度電價錢的皮爾森相關係數分別為 0.367，0.091，-0.135 及-0.134，即四項因素與業主向租客訂定的每度電的價錢關係很弱，反映出業主訂定每度電的費用時有很大的隨意性，額外濫收的水電費並沒有任何理據基礎。其實，這群租客的所用的每一度電，與其他人所用的電力並無任何差異，因此每度電的電費不應與電力公司的收費有所不同，也不應每一個住戶有自訂的收費。

至於水費方面，用上述的四個因素，包括單位所處的樓層、整個完整單位分間房間數目、家庭人數、及住戶用電量，與業主向租戶自訂的每立方水價錢，分析有否有任何關係，結果四項因素與業主向租戶自訂的每立方水價錢的皮爾森相關係數分別為 -0.244，0.189，0.024 及-0.131，四項因素與業主向租戶自訂的每立方水價錢的關係很弱，顯示業主訂定水費時同樣有很大的隨意性。水電是現代生活的必需品，而水資源更是人類生存所必需的，每一個香港市民所用的水跟這群租客所用的水都是來自同一源頭，如果任由業主隨意訂價，毫無標準訂價，以一個不合理的價錢將這些必需品圖利，無本生利，實為不妥。

縱使現時有相關條例有關禁止出售用水，如水務設施條例第 47 條《禁止出售用水》(2)(a)「除第(2)款另有規定外，任何人未經水務監督書面許可，不得出售或要約出售來自水務設施的用水。」但業主濫收水費的行為卻一直沒有任何的監管。

至於監管業主收取租客電費方面，更沒有相關的法例，只有中電與客戶的《供電則例》的第二一七條《客戶不得供電給第三者》不可將電供給第三者，但沒有

提及濫收租客電費違反相關則例。況且中電並非執法機關，即使中電不容許賣電，亦不能採取任何法津行動杜絕濫收電費的情況，中電只可以對有關住戶停止供電，但停止供電最終受害的是租戶自己，而對於現時市場對劏房需求大，以及不適切居所沒有相關租務保障的情況下，業主更可能因而中斷告發租戶的租務關係，使租客頓時無處容身，租客對於業主濫收電費的情況可謂是「敢怒而不敢言」。由此可見，在政府坐視不理的情況下，不適切居所住戶遭業主濫收水電費的情況只會日趨嚴重。

當然，業主多收其下單位內每戶的電費，可能是因為所有租戶合用的電力度數較高，在現行電費採用累進制的情況下，每戶攤分的每度電價錢就比中電所訂立的每度電價錢為貴。然而，電費累進制的目的是為了使徵費戶節約用電，租戶其實所用的電力並不多，超過六成(62.5%)每月用電量為 160 或以下《見表 16》。水費方面，業主更明顯多收租客，因水務局水費訂明每立方米水也不超過\$10，而已也只有用量驚人的住戶方收取較高昂價錢；但對劏房租客而言，由用第一立方米的水費開始，卻被業主收\$10 或以上的水費《見表 23》。可惜的是，政府對此問題明顯視若無睹，令人失望。

5.2 政府津貼，全數落入業主袋中

前文講及業主收取水電費的隨意性很大，收取比中電及水務署為高的費用，並沒有什麼依據訂定水電費價格，但在本會的研究調查過程中，業主在一些情況下會根據一些準則釐定的。例如業主對於有政府津貼的住戶，我們發現業主會因應他們津貼的增加而增加他們的水電費及租金，而增加的金額很大程度上等於政府津貼的增加金額，這變相將政府的津貼，全數落入業主的手中，水電費變成業主巧用名目，多收租客費用的借口。可以預期，當政府給予租客的津貼上升，業主亦會因應此情況上調其租金或水電費的金額。這並不表示政府給了他們的津貼無效，但這反映出政府津貼間接使業主賺取得愈來愈多，未能根本紓緩租客水電費及租金壓力。

5.3 電費減價優惠，劏房板房租戶無從得益

去年中電宣佈減電費 0.9%，本應是希望惠及所有用電戶。然而，在劏房戶板房戶的電費大多都業主自訂的情況下，劏房戶板房戶根本沒有受惠，這可從有 73.8%的受訪者表示電費沒有因而減價得之，而更甚者竟有 21.4%的受訪住戶電費反被加價，致使業主愈富，租戶愈苦。而去年中電的「全城過電」計劃亦只有 8.9%的受訪者曾申請。即使申請了「全城過電」的一次性\$300 津貼，按受訪人士的每月電費中位數\$211.5 來看，亦未能紓緩租戶整年的電費負擔。而事實上，基於累進制下的電費計算方法，劏房租客無形中繳付額外電費予中電，故\$300

補貼某意義下僅是「還富於民」。況且，「全城過電」計劃申請名額只有二萬個，對於全港有 69,900 戶的居於九龍及新界區的劏房住戶，即使聽聞「全城過電」計劃，亦普遍未能受惠。

前文曾經提及，業主與租戶訂明的每度電電費，可能是因為所有租戶合用的電力度數較高，在現行電費採用累進制的情況下，每戶攤分的每度電價錢就比中電所訂立的每度電價錢為貴。因此，中電可能間接透過屢進制多收租戶的電費。正如前文所提及，屢進制的目的是為了用戶可以節約用電，而非懲罰用電力不多的劏戶等不適切的住戶，中電不應因此間接多收租戶的電費，而對情況坐視不理，不作有效的電費退還給相關受影響的租戶。

5.4 租務欠保障，業主租戶地位不平等

現時為數不少的不適切居所，業主與租戶之間並未有訂立租約，佔受訪住戶的 44.6%。他們欠缺租務保障，隨時被業主加租，或被業主迫遷。即使雙方之間簽署了租約，大多的業主亦沒有就租務情況，向差餉物業估價署申報，即沒有「打釐印」，這種租約在法律上的地位成疑。

加上，不適切居所住戶搬到一個新劏房單位，需要訂金，租金、及搬遷費等開支，搬遷費用高昂，他們往往寧願接受業主突然的加租或高昂的水電費，也不願搬遷，租戶與業主的地位並不平等，容易受到業主的剝削也吞聲忍氣，只可見於問調查問卷中只有 14.6% 的受訪住戶曾向業主爭取減水電費。即使成功搬遷，但由於現時政府缺乏短期房屋政策，可選擇的房屋種類多為不適切居所，因此到了新的居所，亦面對同樣的情況。

5.5 劏房問題遠超想像，制度未能與時並進

劏房市場在過去數年急劇蔓延，由於單位需求甚渴，故租客在無論租金以至水電費的議價能力上明顯處於劣勢，任由業主或中介宰割。當初，劏房問題並未有如斯嚴重，故水費電費濫收情況不至於成為社會焦點。但現時全港有近 20 萬市民租住分間樓宇單位時，且數字有繼續攀升跡象，政府及社會各界不能再迴避有關問題。事實上，當初水務署及電力公司擬定收費模式及條例時，自然未有考慮到劏房分錶的問題。但現時，業主或中介濫收水費電費情況嚴重，並向窮人開刀，而有關當局卻坐視不理，而電力公司更從中獲利。這明顯與制度並未能與時並進有關。而政府一直未有制訂劏房合法制度，亦促使電力公司及水務署可以安全為由拒絕提供協助，變相成為濫收制度下的「幫兇」。誠然，中電有需要負起社會責任，去幫助基層市民解決濫收問題；而水務署作為政府部門，本應責無旁貸，但卻對有人濫收水費一事未有任何積極對策，並不符合公眾期望。

6. 政策建議

6.1 政府以法例對劏房作全面監管

現時部份劏房可能違反屋宇署的相關條例及消防條例，但在公屋供應不足的情況下，市場對劏房的需求卻愈來愈大。業主於是利用這個情況，將單位「劏開」，以滿足不少人的住屋需求，以此同時，業主為逃避經營劏房的法律責任，不向差餉物業估價署申報其物業之下劏房租住的情況，以致現時愈來愈多「劏房」出現，其租務及水電費情況卻不受任何監管。

鑑於業主亂收劏房租金及水電費的情況嚴重，居住環境亦欠理想。因此，社協認為政府在處理劏房的情況上，**必需對劏房作全面監管，根本杜絕濫收問題。**

首先，政府從未對合法劏房下定義，而當年長遠房屋策略建議的劏房發牌制度也無疾而終。而政府也未有時間表去處理劏房蔓延問題，任由數字繼續上揚。結果，市面上濫收情況日益嚴重。而有關當局更以結構安全為理由作「擋箭牌」，對水電濫收一事無動於衷。故此，要杜絕問題，必先從源頭入手，**包括承認劏房的合法性，令其水務條例及電力條例得以配合，讓部份租戶得以配置獨立分錶。**而面對不合格的劏房，政府也應主動介入，以作改善甚至取締。

另外，有見於除水電費外，租金所佔百分比更為驚人。部份劏房租戶更未與業主訂立任何租約（47.8%的劏房戶未有租約），他們往往在租金及租期上被業主剝削，而被突然加租，或被業主突然迫遷。因此，社協認為，**政府應立法規管劏房的租務情況，設立租務管制，並要求所有劏房的租務均須訂立租約，而劏房業主亦需向差餉物業估價署申報其物業情況，以保障劏房戶的租務權益，減少劏房租戶因被業主無故終止條約，而頓時無以為家，流離失所。**另外，除租金管制外，也應規限水電費的價錢，以遏止業主亂收劏房租戶租金及水電費的情況。最後，政府亦可設立相關委員會或政府部門，專門負責研究相關法律條文及政策監管劏房，保障劏房租戶租務方面的權益，同時設立仲裁機制，處理劏房的租務及水電費糾紛。

6.2 增加過渡性房屋單位，以降低區內劏房的租金

除上述提到設立監管劏房委員會或政府部門，規管劏房的水電費及租金，社協亦認為**政府可透過增加供應，減低劏房租戶及其他不適切住戶的水電費價錢及租金。**誠然，公屋可長遠紓援香港住屋的住屋情況，但現時政府卻欠缺短期的住屋政策，致使低收入人士需居住劏房或其他不適切居所，以處理其短期住屋需要。社協認為，**政府可增加低收入人士的選擇，增建過渡性房屋單位，或減低現時入**

住政府中轉房屋單位的門檻，並以一個比劏房較低的租住價錢出租，減低市場上對劏房的需求，令劏房的水電費及租金有下調的空間，同時亦使低下階層有機會選擇一個租金較低廉、水電費更合理、環境更安全及舒適的居住空間。

6.3 為住戶分錶，由水務署及中電直接向住戶分別收取水電費

不適切居所租戶遭業主濫收水電費，主要原因是因為水務署及中電並不是向這些租戶分別直接徵收水費及電費。因此，政府在法律上為劏房下定義後，應設立相關法律規管劏房戶的水費及電費，而水務署及中電亦應積極為這些租戶提供獨立的水錶及電錶，以避免業主從中收取額外的利潤，遏止業主賣水賣電的情況。特別是水務署作為政府部門，亦履行更多的社會責任規管賣水的情況，以保障居民基本的生存需要。

6.4 擴大津貼名額，為區內不適切居所住戶提供電費優惠

去年中電曾舉辦一個名為「全城過電」的電費津貼計劃，為劏房的住戶提供一次性三百港元的電費津貼，可惜受惠人數只限於兩萬戶，對於全港的 87,600 個劏房住戶，很多都未能因此受惠，未能紓緩他們繳交昂費電費的負擔。中電今年度再舉辦「全城過電」電費津貼計劃，社協建議可加大受惠名額至全港的劏房住戶，使更多人受惠，並同時加大金額，將中電因累進制間接多收劏房戶的電費退回劏房住戶。

7. 參考資料

水務署。2016。水費及排污費收費率 – 住宅用水

http://www.wsd.gov.hk/tc/customer_services_and_water_bills/water_and_sewage_tariff/water_and_sewage_tariff/index.html。

中華電力有限公司。2016。電費價目表 – 住宅用電價目

https://www.clp.com.hk/zh/customer-service-site/tariff-site/Documents/clp_tarifftable_chi.pdf。

香港統計處。2015。主題性住戶統計調查第57號報告書 - 香港分間樓宇單位的住屋狀況

香港統計處。2016。主題性住戶統計調查第60號報告書 - 香港分間樓宇單位的住屋狀況。

香港社區組織協會 二零一六年六月十二日

8. 研究結果圖表

表1:性別

	Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid 男	32	60.4	60.4	60.4
女	21	39.6	39.6	100.0
Total	53	100.0	100.0	

表2:年齡組群

	Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid 34歲或以下	6	11.3	12.8	12.8
35歲至44歲	10	18.9	21.3	34.0
45歲至54歲	20	37.7	42.6	76.6
55歲至64歲	5	9.4	10.6	87.2
65歲或以上	6	11.3	12.8	100.0
Total	47	88.7	100.0	
Missing System	6	11.3		
Total	53	100.0		

表3:樓層

	Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid 2.00	9	17.0	17.0	17.0
3.00	2	3.8	3.8	20.8
4.00	4	7.5	7.5	28.3
5.00	5	9.4	9.4	37.7
6.00	9	17.0	17.0	54.7
7.00	11	20.8	20.8	75.5
8.00	4	7.5	7.5	83.0
9.00	9	17.0	17.0	100.0
Total	53	100.0	100.0	

表4:家庭背景

		Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid	家庭	31	58.5	60.8	60.8
	單身	15	28.3	29.4	90.2
	獨居長者	5	9.4	9.8	100.0
	Total	51	96.2	100.0	
Missing	System	2	3.8		
Total		53	100.0		

表5:家庭人數組群

		Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid	1人	20	37.7	39.2	39.2
	2人	16	30.2	31.4	70.6
	3-4人	12	22.6	23.5	94.1
	5人或以上	3	5.7	5.9	100.0
	Total	51	96.2	100.0	
Missing	System	2	3.8		
Total		53	100.0		

表6:經濟來源

		Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid	工作	31	58.5	63.3	63.3
	綜援	4	7.5	8.2	71.4
	積蓄	3	5.7	6.1	77.6
	其他援助	11	20.8	22.4	100.0
	Total	49	92.5	100.0	
Missing	99.00	4	7.5		
Total		53	100.0		

表7:住戶總收入組群

		Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid	\$5000或以下	8	15.1	24.2	24.2
	\$5001-\$10000	5	9.4	15.2	39.4
	10001-12500	5	9.4	15.2	54.5
	12501-15000	4	7.5	12.1	66.7
	15001-17500	3	5.7	9.1	75.8
	17501或以上	8	15.1	24.2	100.0
	Total	33	62.3	100.0	
Missing	System	20	37.7		
Total		53	100.0		

表8:有否申請公屋

		Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid	有	26	49.1	52.0	52.0
	沒有	24	45.3	48.0	100.0
	Total	50	94.3	100.0	
Missing	99.00	3	5.7		
Total		53	100.0		

表9

表9:輪候公屋時間組群

		Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid	1-2年	7	13.2	26.9	26.9
	3-4年	9	17.0	34.6	61.5
	5-6年	3	5.7	11.5	73.1
	7年或以上	7	13.2	26.9	100.0
	Total	26	49.1	100.0	
Missing	System	27	50.9		
Total		53	100.0		

表10:房屋類型

	Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid 套房	30	56.6	56.6	56.6
板房	8	15.1	15.1	71.7
天台屋	9	17.0	17.0	88.7
自住單位	4	7.5	7.5	96.2
租整個單位	2	3.8	3.8	100.0
Total	53	100.0	100.0	

表11:房屋面積組群

	Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid 40或以下	9	17.0	18.8	18.8
41至80	25	47.2	52.1	70.8
81至120	5	9.4	10.4	81.3
121至160	2	3.8	4.2	85.4
161至200	1	1.9	2.1	87.5
201或以上	6	11.3	12.5	100.0
Total	48	90.6	100.0	
Missing System	5	9.4		
Total	53	100.0		

表12:租金組群

	Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid \$1000-2000	15	28.3	30.6	30.6
\$2001-3000	12	22.6	24.5	55.1
\$3001-4000	16	30.2	32.7	87.8
\$4001或以上	6	11.3	12.2	100.0
Total	49	92.5	100.0	
Missing System	4	7.5		
Total	53	100.0		

表13:有沒有租約

		Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid	有	20	37.7	55.6	55.6
	沒有	16	30.2	44.4	100.0
	Total	36	67.9	100.0	
Missing	99.00	14	26.4		
	System	3	5.7		
	Total	17	32.1		
Total		53	100.0		

表14:伙數組群

		Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid	1伙	6	11.3	11.8	11.8
	2-4伙	20	37.7	39.2	51.0
	5-6伙	1	1.9	2.0	52.9
	7-9伙	10	18.9	19.6	72.5
	10伙或以上	14	26.4	27.5	100.0
	Total	51	96.2	100.0	
Missing	System	2	3.8		
Total		53	100.0		

表15:電費收費模式

		Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid	獨立分錶	6	11.3	11.5	11.5
	按人頭計	2	3.8	3.8	15.4
	租金全包	3	5.7	5.8	21.2
	業主自訂	41	77.4	78.8	100.0
	Total	52	98.1	100.0	
Missing	99.00	1	1.9		
Total		53	100.0		

表16:每月用電量2016年年頭組群

		Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid	40或以下	7	13.2	29.2	29.2
	41至80	2	3.8	8.3	37.5
	81至120	2	3.8	8.3	45.8
	121至160	4	7.5	16.7	62.5
	161至200	4	7.5	16.7	79.2
	201或以上	5	9.4	20.8	100.0
	Total	24	45.3	100.0	
Missing	System	29	54.7		
Total		53	100.0		

表17:每度電電價2016年年頭

		Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid	1.25	1	1.9	3.8	3.8
	1.30	3	5.7	11.5	15.4
	1.50	6	11.3	23.1	38.5
	1.60	16	30.2	61.5	100.0
	Total	26	49.1	100.0	
Missing	System	27	50.9		
Total		53	100.0		

表18:每月電費2016年年頭群組

		Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid	100或以下	12	22.6	30.8	30.8
	101-200	7	13.2	17.9	48.7
	201-300	9	17.0	23.1	71.8
	301-400	4	7.5	10.3	82.1
	401-500	3	5.7	7.7	89.7
	501或以上	4	7.5	10.3	100.0
	Total	39	73.6	100.0	
Missing	System	14	26.4		
Total		53	100.0		

表19:電費比中電所收高出的百分比組群

		Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid	20%或以下	1	1.9	4.2	4.2
	21%-40%	3	5.7	12.5	16.7
	41%-60%	5	9.4	20.8	37.5
	61%-80%	12	22.6	50.0	87.5
	低於電力公司收費	3	5.7	12.5	100.0
	Total	24	45.3	100.0	
Missing	System	29	54.7		
Total		53	100.0		

表20:水費收費模式2016年年頭

		Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid	獨立分錶（水務署）	6	11.3	11.8	11.8
	按人頭計	6	11.3	11.8	23.5
	租金全包	3	5.7	5.9	29.4
	業主自訂	36	67.9	70.6	100.0
	Total	51	96.2	100.0	
Missing	99.000	2	3.8		
Total		53	100.0		

表21:沖廁用水2016年年頭

		Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid	鹹水	29	54.7	65.9	65.9
	淡水	15	28.3	34.1	100.0
	Total	44	83.0	100.0	
Missing	99.00	9	17.0		
Total		53	100.0		

表22:每月用水量2016年年頭組群

		Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid	1-5	7	13.2	46.7	46.7
	6-10	4	7.5	26.7	73.3
	11-15	4	7.5	26.7	100.0
	Total	15	28.3	100.0	
Missing	System	38	71.7		
Total		53	100.0		

表23:每立方米的水費2016年年頭

		Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid	10.00	1	1.9	6.3	6.3
	14.00	6	11.3	37.5	43.8
	15.00	6	11.3	37.5	81.3
	16.00	1	1.9	6.3	87.5
	18.00	1	1.9	6.3	93.8
	18.50	1	1.9	6.3	100.0
	Total	16	30.2	100.0	
Missing	System	37	69.8		
Total		53	100.0		

表24:每月水費2016年年頭組群

		Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid	50或以下	14	26.4	37.8	37.8
	51-100	8	15.1	21.6	59.5
	101-150	7	13.2	18.9	78.4
	151-200	4	7.5	10.8	89.2
	201或以上	4	7.5	10.8	100.0
	Total	37	69.8	100.0	
Missing	System	16	30.2		
Total		53	100.0		

表25:房屋類型 * 住戶總收入組群 Crosstabulation

Count

		住戶總收入組群						Total
		\$5000 或以下	\$5001- \$10000	\$10001- \$12500	\$12501- \$15000	\$15001- \$17500	\$17501 或以上	
房屋類型	套房	2	3	2	4	3	5	19
	板房	6	0	0	0	0	0	6
	天台屋	0	2	3	0	0	1	6
	租整個單位	0	0	0	0	0	2	2
Total		8	5	5	4	3	8	33

表26:房屋類型 * 電費收費模式 Crosstabulation

Count

		電費收費模式				Total
		獨立分錶	按人頭計	租金全包	業主自訂	
房屋類型	套房	0	1	2	26	29
	板房	0	1	0	7	8
	天台屋	0	0	1	8	9
	自住單位	4	0	0	0	4
	租整個單位	2	0	0	0	2
Total		6	2	3	41	52

表27:房屋類型 * 水費收費模式2016年年頭 Crosstabulation

Count

		水費收費模式2016年年頭				Total
		獨立分錶（水務署）	按人頭計	租金全包	業主自訂	
房屋類型	套房	0	0	2	26	28
	板房	0	6	0	2	8
	天台屋	0	0	1	8	9
	自住單位	4	0	0	0	4
	租整個單位	2	0	0	0	2
Total		6	6	3	36	51