

**基層租戶電費
研究調查報告
2017/18**

**香港社區組織協會
2018年2月11日**

目錄

	頁數
1. 背景	P.3
2. 調查目的	P.3
3. 調查方法	P.4
4. 調查結果	P.5 – P.8
5. 研究結果所反映出的問題	P.8 – P.12
6. 政策建議	P.12 – P.13
7. 參考資料	P.13
8. 研究結果圖表	P.14 – P.36

1. 背景

1.1 劏房住戶人數愈升愈有，租金負擔沉重

根據政府統計處《2016 年中期人口統計主題性報告：居於分間樓宇單位人士》，全港分間樓宇單位合共有 91,800 戶，相比 2015 年 86,400 戶增加 6.25%。其中，居住人數更亦由 2015 年的 199,000 人，上升至 2016 年 209,700 人，升幅接近 5.4%，反映劏房無論人數抑或戶數均有明顯上升趨勢，住屋問題正在惡化。分間樓宇單位住戶租金與收入比率為 31.8%，雖然比 2015 年的 32.3% 稍為下降，但人均面積中位數更只有 56.5 平方呎，只及全港人均面積的 1/3，反映租戶將超過三成收入用作租住一個環境狹窄的劏房單位。

1.2 劏房電費累進制下百上加斤，濫收電費無王管

2017 年兩電宣佈加價，但劏房電價一直比兩電更高，原因主要除來自電費收費行累進制外，業主或中介一直可以自訂電價，而政府及電力公司只視為商業行為而坐視不理。最終，基於劏房需求龐大，劏房租戶只能肉隨砧板上，任由宰割。近月，有議員向立法會提交草案，要求修訂《電力條例》，但環境局已急速落閘，問題未見曙光。

1.3 中電試行高峰時段，劏房電錶如何配合

中電在上年試行智醒用電，透過智能電錶，推出高峰用電時段，在該時段收取較高昂電價。雖然計劃仍在試行，但如他日逐漸普及，累進制下的劏房電錶將可能在高峰用電下加重電價，尤其住戶本身並未能控制鄰居的用電行為。故此，除非能達致「一戶一電錶」，否則高峰時段將可能進一步加重劏房住戶電費開支。

1.4 預告未來電費有加價壓力，劏房電費前景未明

兩電《管制計劃協議》將陸續屆滿，未來將面對多重加電費壓力，包括投資新機組、增加天然氣比例等，屆時電費可能會繼續上揚。而劏房單位本身更為電費重災區，飽受累進制影響，可想像屆時不少業主或中介會將電費轉嫁租戶，並從中獲豐厚利潤。由於未來劏房住戶大有可能繼續上升，最終受影響群眾只會愈來愈多。

社協一直關注基層租戶房屋議題，除了組織居民關注社區及社會政策，亦透過調查反映基層住屋所需及困境，並倡議政策改善其生活處境。本會於 2017 年 12 月至 2018 年 1 月期間進行是次調查，探討不適切居所租戶（即租住板房、劏房、天台屋等）的電費狀況，加強政府及大眾關注其房屋需要。

2. 調查目的

- 2.1 了解不適切居所住戶的經濟狀況
- 2.2 了解不適切居所住戶的輪候公屋狀況
- 2.3 了解不適切居所住戶的租住狀況
- 2.4 了解不適切居所住戶的電費狀況
- 2.5 探討不適切居所住戶對相關電力措施意見

3. 調查方法

3.1 調查對象

本問卷對象主要為居住不適切居所（包括板房、劏房、天台屋等）基層租戶。

3.2 調查方法

是次調查於 2017 年 12 月至 2018 年 1 月進行，採用參與行動研究方式(Participatory Action Research)及立意抽樣(Purposive Sampling)。透過街站、洗樓、家訪及過往曾接觸的居民，以問卷調查形式訪問了符合條件的 107 名不適切居所住戶。

3.3 問卷設計

是次調查採用半結構性問卷，問卷共分為 6 部分，共 52 條問題，主要內容如下：

- A. 背景資料
- B. 經濟狀況
- C. 輪候公屋狀況
- D. 居住狀況
- E. 電費狀況
- F. 對相關電力措施意見

3.4 問卷分析

是次調查共收集了 107 份有效問卷，以 SPSS 程式進行數據統計和分析。

3.5 調查局限

由於沒有全港居住於不適切居所的基層租戶資料，調查未能以隨機抽樣形式進行。是次訪問對象多是社協探訪的居民及接受中心服務的基層人士，受訪對象以深水埗區居民為主，故未能全面反映全港整體電費況及有效為各區作比較。

另外，問卷涉及受訪者過往租住及電費資料性內容，受限於記憶程度，住戶未必能準確回答。即使以家訪形式訪問，住戶也不一定定期保存租單及電費單、或部份租約或租單沒有清楚列明電費計算方式、甚至業主從未有向租客交代電價計算方式，以致住戶不清楚收費情況，故在該部分相對容易出現遺漏情況。

4. 調查結果

社協成功訪問 107 名基層租戶，調查結果詳情如下：

4.1 背景資料

受訪者以女性較多，佔 64.5%，男性則佔 35.5%（見表 1）。受訪者年齡介乎 25 至 77 歲，當中 40 至 49 歲及 50 至 59 歲的組別分別佔 30.8%及 24.3%，共佔 55.1%，年齡中位數為 48 歲（見表 2），反映受訪者以中年人士為主。

居住地區方面，大部份受訪者(86.7%)居住深水埗區，其次是油尖旺區(4.8%)、新界西(2.9%)、新界東(2.9%)、九龍東(1.9%)及土瓜灣(1%)（見表 3）。家庭背景方面，受訪者主要來自二人至五人或以上家庭(75.7%)，當中二人家庭佔最多(33.6%)，其餘則為單身人士及獨居長者，分別佔 17.8%及 6.5%（見表 4、5）。

4.2 經濟狀況

家庭收入來源方面，按次序最多是來自工作(68.2%)、綜援(23.4%)等（見表 6）。全家每月總收入(包括綜援金額)方面，月入\$5,000 或以下、\$5,001 至\$10,000 及\$10,001-\$12,500 的住戶分別各佔 8.5%、42.5%及 12.3%，顯示超過六成受訪者住戶收入是\$12,500 或以下。而受訪者住戶的月入中位數只有 10,000 元（見表 7）。若以 2017 年第三季住戶每月入息中位數（\$26,400）一半作為貧窮線，超過六成受訪者家庭是活於貧窮線下。

若接受訪者的住戶人數分類依序，一人收入中位數\$8,700、二人\$9,500、三人\$12,000、四人\$16,000 及五人或以上\$17,000（見表 8）。除了一人及二人住戶外，三人或以上住戶的每月入息中位數均低於扶貧委員會所制定的貧窮線¹(一人\$4,000、二人\$9,000、三人\$15,000、四人\$18,500 及五人或以上\$19,000（5 人）。

調查嘗試檢視三大方面佔入息比例的情況，包括:(1)電費佔入息比例、(2)租金佔入息比例，以及(3)租金加電費佔入息比例三大方面的情况:(見表 9)

若檢視中位數，全部受訪住戶的電費佔入息比例為 2.4%，租金佔入息比例為 35.7%，以及租金加電費佔入息比例為 38.8%。

若按住戶人數劃分，電費佔入息比例介乎 1.36%至 2.99%，當中最高為二人住戶；

若按住戶人數劃分，租金佔入息比例介乎 32.3%至 41.96%，當中最高為二人住戶；

若按住戶人數劃分，租金加電費佔入息比例介乎 33.15%至 44.95%，當中最高同樣為二人住戶。

以上反映二人住戶在住屋相關開支比例負擔最重。

4.3 輪候公屋狀況

公屋申請方面，近八成受訪者(78.3%)正在輪候公屋（見表 10），當中 43.3%輪候 3 年以下，43.3%受訪者輪候 3 年至 6 年以下，13.4%輪候時間更是 6 年或以上（見表 11）。輪候公屋時間中位數為 43 個月，顯然比房委會所承諾的三年平均輪候目標為長。

¹香港特別行政區政府 政府統計署 2016 年 香港貧窮情況報告
[https://www.povertyrelief.gov.hk/chi/pdf/Hong_Kong_Poverty_Situation_Report_2016\(2017.11.17\).pdf](https://www.povertyrelief.gov.hk/chi/pdf/Hong_Kong_Poverty_Situation_Report_2016(2017.11.17).pdf)

4.4 現時居住狀況

房屋類型方面，大部份受訪者（81.3%）居住套房（即劏房），其次是板房（14%）、天台屋（2.8%）、租整個單位（0.9）及自置單位（0.9%）（見表 12）。單位伙數方面，64.4%受訪者伙數達 2-4 伙，23.1%達 5-6 伙，11.6%更超過 7 伙或以上（見表 13）。設立法團方面，超過一半(57.6%)受訪者表示居住地方沒有設立業主立案法團（見表 14）。

單位面積方面，超過一半（50.5%）受訪者居住在 80 平方呎或以下，當中更有 6.5%居住 40 平方呎或以下（見表 15）。人均居住面積方面，78.5%受訪者的人均居住面積分別少於 60 平方呎（見表 16），人均居住面中位數只有 37.5 平方呎，大大低於政府 2016 年中期人口統計所公佈 5.3 平方米（約 57 平方呎）。

若以受訪者住戶人數劃分，一人住戶居住單位人均面積中位數為 62.5 平方呎、二人為 40 平方呎、三人為 34.6 平方呎、四人為 32.5 平方呎及五人或以上為 32 平方呎（見表 17），反映的趨勢是隨著家庭成員愈多，人均面積愈小。

房屋租金方面，超過一半(50.5%)受訪者表示每月租金\$4,000 或以下、24.8%表示租金介乎\$4,001 至\$5,000、17.1%表示租金介乎\$5,001 至\$6,000、7.6%表示每月租金超過\$6,001 或以上，租金中位數為\$4,000（見表 18）。若以住戶人數分類，一人每月租金中位數為\$2,900、二人為\$4,000、三人為\$4,400、四人為\$5,500 及五人或以上為\$5,800（見表 19）。

在過去三年租金變動方面，加幅次數平均為 1.7 次，當中加租幅度上，31.4%受訪者加租兩成或以上，5.7%加租超過三成或以上（見表 20）。繳交租金對象方面，過半（53.3%）受訪者向業主繳交、有 36.2%向地產繳交及有 10.5%向包租繳交（見表 21）。租約簽署方面，87.6%受訪者在承租時有簽訂任何租約，但有 12.4%受訪者在承租時並沒有簽訂任何租約（見表 22）。租約打釐印上，有 26%受訪者表示租約有打釐印，但近半（46%）受訪者表示沒有打釐印，值得留意是，有 28%表示不清楚有否打釐印，反映基層租戶在租務上缺乏法律保障（見表 23）。

4.5 電費狀況

電費收費模式方面，超過九成（92.5%）受訪者的電費是由業主自訂（由業主自行安裝電錶，並自行向租戶釐定每度電的價錢），其餘受訪者分別是按單位內人數計算電費、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）及租金包電費（見表 24），反映基層租戶電費多是業主自行決定，而非依照中電收費所計算。

電費交予對象方面，超過一半受訪者(50.9%)是繳交予業主、其次是地產(34.9%)、包租(12.3%)及中電(1.9%)（見表 25）。電費收取時間方面，近九成受訪者（87.7%）是每月繳交電費，每兩個月亦佔 7.5%，而有 4.7%則是其他時間繳交，例如：三個月及一年（見表 26）。過去三年增加電價幅度上，35.7%受訪者的平均加幅是介乎 20-29%、約三成(28.6%)是介乎 30-39%及超過 40%或以上更有 14.2%（見表 27）。

每度電價方面，以 2017 年 11 月為標準，每度電價介乎\$1.2 至\$2.3，超過一半受訪者（55.7%）收取 1.6 元或以上，每度電價平均數為\$1.55，中位數為\$1.6（見表 28），遠高於中電於 2018 年加價所訂的平均電價 1.154 元。每月用電量方面，近六成(59.6%)受訪者用電量是低於 200 度或以下，當中 100 度或以下佔 24.5%、而用電量 301 度或以上佔 13.8%（見表 29）。每月電費繳交方面，超過六成（60.7%）受訪者繳交\$300 以下的電費，近四成（39.3 %）受訪者就繳交\$300 以上的電費（見表 30）。

在電力維修保養事宜上，只有 33%受訪者表示業主或地產在租住期間有處理過與電力維修保養事宜，如：電線及電錶等，67%則表示沒有處理過（見表 31）。超過八成（84.2%）受訪者表示有被濫收電費（見表 32）。面對業主濫收電費，95.4%受訪者不敢出聲，只有 4.6%會尋求關注電費團體協助；而選擇法律追討、向政府部門投訴及電力公司投訴的受訪者卻是 0%（見表 33）。

關於計算用電量方面，有 48.5%受訪者是由業主或地產或包租抄錶，36.9%是租戶自行抄錶，1%是獲發電力公司電費單(由於是自置單位，直接向電力公司繳交電費)，另有 13.6%是由業主或包租或地產提出，但租戶卻無法得悉實際用電多少，顯示租戶用電知情權並不透明（見表 34）。

更改電價理由方面，34.8%受訪者表示理由是中電加價、17.4%表示按年調整、26%表示為其他理由，包括中電取消優惠、幾間套房共用電、更換電錶、另有 21.7%表示根本沒有提供任何理由便加價（見表 35）；而更改方法方面，一半受訪者表示僅為口頭通知、22.7%表示重新訂立租約、22.7%表示無故通知下突然更改（見表 36）。

入住以來，未有受訪者表示曾減過電價（見表 37）。在規管濫收電費上，所有受訪者都同意應立法規管濫收電費（見表 38）。

每日高峰用電情況，絕大部份（90.7%）受訪者表示 18:00-22:00 為第一高峰用電時段、32%就表示 22:00-02:00 為第二高峰用電時段及 26.3%表示 10:00-14:00 為是第三高峰用電時段（見表 39、40、41）。在第一高峰用電時段，用電包括燈(93.5%)、電熱水爐(88%)、電飯煲(75.5%)、電視機(74.7%)、電磁爐(69.1%)、通訊設備及叉電(65.4%)等(見表 42)。關於高峰期用電時段減少用電，84.1%受訪者認為不能在高峰期用電時段減少用電（見表 43），當中有 80.9%表示慳電無可再慳、50.6%表示家中已很少電器、41.6%表示其他時段不方便及 20.2%表示習慣難改變（見表 44）。

在高峰期用電時段提高電價，低峰期時段減低電價方面，超過八成（83%）受訪者表示沒有信心減輕電費（見表 45），其中，85.2%認為沒有信心原因是業主或包租或地產決定電價、67%表示慳電無可再慳、44.3%表示累進制下電價會增加、42%表示無法改變鄰居用電情況、39.8%是其他時段不方便及 33%是家中已很少電器等（見表 46）。

使用能源標籤電器方面，41.5%受訪者的家中有使用能源標籤電器，近六成（58.5%）則未有使用（見表 47），當中沒有使用原因有業主提供(59.7%)、電器未壞，無需更換(29%)表示多用二手電器(27.4%)及 24.2%表示未能負擔去買（見表 48）。申請中電家電四寶計劃方面，只有 10.3%受訪者

有申請過家電四寶（電磁爐、電風扇、電飯煲和 LED 燈膽），但近九成受訪者並沒有申請過（見表 49），另有 82.9%受訪者贊成提供免費節能電器能減輕電費支出（見表 50）。

全城過電計劃方面，只有 18.9%受訪者表示受惠過全城過電計劃（見表 51）。在申請過全城過電計劃的受訪者中，只有 38.1%認為有助減輕電費負擔，61.9%則表示無助減輕電費負擔，當中有一半認為金額不足夠及一半認為電費任由業主制訂導致補貼無用（見表 52、53）。

4.6 對相關電力措施意見

安裝獨立電錶方面，八成受訪者沒有聽過電力公司免費為有需要租戶安裝獨立電錶（見表 54）。近九成（89.6%）受訪者認為增設獨立電錶能減輕電費支出（見表 55）。超過九成（95.3%）受訪者認為安裝獨立電錶較安全（見表 56）。過半（50.9%）受訪者表示單位曾出現短路（見表 57）。對於增設獨立電錶，67.9%受訪者表示沒有信心受惠，因為業主不同意（74.4%）及電力裝置不符合安全標準（14.4%）等（見表 58、59）。

5. 研究結果所反映出的問題

5.1 劏房電費成為另一賺錢市場

中電向住宅用戶採取累進制，以鼓勵用戶減少耗電、節約能源。分間樓宇單位內有多名租戶共用同一總錶，就算每戶只用基本電量，但多戶電量相加後，總電量在累進制計算下就會較一般單位高，租戶繼而需繳付較高電費水平。不少業主表示，因為累進制下，故為保本，只好調高電價，並非為了利潤。但是次調查發現，受訪者 2017 年 11 月用電量中位數為 180 度電。假設住戶每月只使用 180 度電，以最新中電 2018 年收費計算，每月只需\$197.64。但在累進制下，以受訪者單位伙數中位數為 4 間來計算，中電收費下的單位總電費是\$895²；但若以業主/地產/中介自訂電價中位數為\$1.6 計算，單位總電費則是\$1,152，中電與業主自訂電價的收費兩者差距\$257³。夏季方面，以同年 6 月為例，用電量中位數為 390 度電，以 2018 年中電電費計算，如有獨立分錶，每個劏房 1 個月收費應為\$453.68，但在現時未有分錶的累進制下，若同樣以 4 間劏房計算，中電收費下的單位總電費則為\$2,325.42。如以自訂電價中位數\$1.6 計算，單位總電費為\$2,496，即業主/地產/中介將在每個劏房單位額外賺取\$170.58。以一年 12 個月計算⁴，整個單位可為他們額外賺取\$2,565.48，單以九龍區及新界為例，共有 21,206 個設有分間樓宇的單位，單是劏房電費市場，一年已可產生\$54,403,568.88 的電費得益⁵。

² 假設每戶用電 180 度，4 間劏房合共用電 720 度，兩個月合共 1,440 度。按 2018 年中電累進制計算，每兩個月首 400 度電收費\$439.2、後 600 度電收費\$739.2、之後 440 度電收費\$611.6，合共\$1,790，即一個月電費為\$895。

³ 換句話說，以上述例子，如有獨立分錶，4 個單位合共只需支付\$790.56（\$197.64 X 4），由於未有分錶及因為累進制下，中電在整個單位收取額外\$104.44（\$895-\$790.56），而業主/中介/地產則額外賺取\$257（\$1,152-\$895）。所以不單止業主/地產/中介，中電也無形中在劏房市場得益。

⁴ 假設 6 個月每月用電 180 度、6 個月每月用電 390 度。

⁵ 按同樣道理，未有獨立分錶下，因為累進制，中電變相每一間劏房收取\$581.355（\$2,325.42/4），比起獨立分錶多賺取\$127.675（\$581.355-\$453.68）。按同樣計算方法，中電在夏季月份每一個單位賺取\$510.7（\$2,325.42-\$1,814.72），連同冬季，一年 12 個月合共有\$3,690.84（\$615.14 X 6）。一年無形中，在九龍及新界分間樓宇市場賺取\$78,267,953.04，連同業主/地產/中介，兩者合共產生過億元得益。

5.2 濫收嚴重，加價無理

研究發現，超過九成住戶的電價都是由業主自訂，有 22.7%受訪者更是收取\$1.7 或以上，而住戶的平均電價是 \$ 1.55，遠高於中電今年加價所定的平均電價\$1.154，即每度電相差 0.396，每度電平均要多交約 35%，意味著業主或地產未經中電同意賣電予租客，且自行制訂較中電高的電價。更甚，有租戶表示業主自訂電價高達\$2.3，但按中電電費價目表所示，即使該租戶總單位的總用電量逾 4,200 度電，平均每度都不會超過中電所定的用電總量最高級別收費\$2.043。此情況屬嚴重濫收，索取比累進制更高昂的電價，極為離譜。可見，業主或地產透過自訂較高電價，賺取與中電訂立的電價差額，無本生利，成為既得得益者。

電價加幅方面，調查發現近六成五租戶的平均加電幅度介乎 20 至 39%，加價理由包括有中電加價（34.8%）、按年調整（17.4%）、甚至沒有提供任何理由（21.7%）。事實上，中電在 2016 年分別調低電價和於 2015 及 2017 年發放燃料費特別回扣回贈住戶，電價未見明顯改動，這反映業主的加價理由牽強，並未有足夠事實基礎支持，只是混淆視聽，愚弄租戶。故然，增加電價可以受不同環境因素影響，從研究發現，其中一個引發業主加電價的原因可能與政府早前暫停電費補貼有關。從電價加幅上，本會發現到租戶電價加幅年份始於 2014 開始，估算跟政府早年推出的電費補貼計劃有關聯。該補貼計劃分別於 2009 年、2012 年、2013 年及 2014 年推行，旨在補貼全港住戶電費開支。在 2014 年前，業主除了享有四次電費補貼，同時間亦賺取租戶的高電價，但 2014 年之後政府就暫停發放津貼，失去了一個收入來源。業主有機會為了補回失去的補貼差距，轉嫁至租戶，便於 2014 年開始加電價。

5.3 同電不同價，部門互推卸

電力是大眾不可或缺的生活必需品，無論居住私樓、公屋、板房、劏房等不同類型樓宇，理應同用一度電，同用一間電力公司，電價也是相同。但現時基層租戶的每度電價卻受限於居住地方而出現不同的計算模式。即使他們只使用基本電量，電價卻因累進制收費及業主自訂而繳付比一般家庭高的電費費用，導致劏房與一般住宅的電價有著很大差異。電價本應不該由業主因利操縱，不該因住宅類型及經濟水平等影響計算，繼而衍生「同電不同價」。再者，基層本身經濟水平不高，現時更反而因居住劏房要付上更貴電價，乃是不合情理、不公不義。故此只針對討論電價不同是並不足夠，更甚應是整個社會集中討論如何協助基層租戶達至一個公平的電費機制。

可是，處理濫收電費一事上，電力公司及政府顯然嚴重監管不力，互相推卸。首先，中電作為公用事業機構，壟斷九龍及新界的供電，除了確保提供穩定電力供應外，並兼負一定社會責任，考慮市民對電力的負擔能力，確保電價公平合理。電力原是中電所售，屬於中電管理的財產，它絕對有權和責任去監管電力供應安全，正如中電《供電則例》二一七條所言：客戶不得未經中電同意而將中電電力供給第三者或與其共用，背後原意就是要重申中電供電的合法性及監管用戶用電安全。不過中電則自我矮化，在打擊濫收電費上無視自身在電力事務上的監管責任，不只任由業主將中電的財產轉售獲利，更常以《供電則例》無法律效力而變相默允業主不合法供應電力，放任業主隨意自訂高電價，致使劏房租戶承受不合理、不公平電價。無可否認，《供電則例》不是法例，並沒賦予中電執法權力，但這不表示中電沒有責任去監管及打擊賣電行為。事實上，電力是必需品，涉及廣大民生，電力公司具有具大責任去監管電力供應，確保基層租戶可安全用電及享有公平合理的電價。

另一邊廂，政府在回應規管濫收電費上更為荒謬。多年來，不同團體都曾指出電費濫收問題嚴重，但政府一直拖延無視、不肯落實跟進，置基層之不顧。早前，有立法會議員提出修訂《電力條例》，建議引入刑事罪行，阻嚇分間樓宇單位業主向租戶濫收電費及促成電力公司及業主為劏房租戶安裝獨立電錶。不過，政府以不同理由反對法案通過，包括：1) 難於準確量度每間劏房的用電量及釐定正確價格；2) 即使進行立法，業主仍可以各種方法濫收其他費用，如：設立新收費或直接加租；3) 為機電署運作每年帶來額外開支約 2,000 萬等。

按本會調查發現，過半（50.9%）受訪者現時居住單位曾出現短路問題，及近七成表示業主沒有協助處理單位內電力維修保養事宜，如：修理電錶及保養電線等，這反映業主對單位內的電力責任並沒有太大承擔。有鑑於近年劏房數量及人口愈來愈多，濫收電費只會愈見嚴峻，政府理應提早介入處理，並非以種種似是而非的理由推塘。事實上，濫收電費不單是指業主或地產向租戶多收電費，當中更涉及到租戶電力安全。分間樓宇單位內的分錶大多是未經電力公司同意安裝，只是業主或地產自行購買及由非註冊人士處理，故分錶安全問題成疑。而且為了駁電至總電錶，房內多條電線容易出現亂接，再加上很多單位都是非法改裝，單位的總電量相對容易超出電力負荷，隨時造成電力故障及火災，對安全構成巨大危險。因此，政府在確保劏房電力安全上是責無旁貸，甚至要採取積極行動去監察。

機電工程署負責執行《電力條例》，確保電力裝置安全、電力供應的安全及可靠性等⁶。《電力條例》亦有清楚列明電力裝置的擁有人是有責任為電力裝置提供適當的保養及維修，以防止發生電力意外、並且確保電力裝置設施沒有違例的改裝或加裝等。因此，是次立法更能加強機電署切實執行《電力條例》及其附屬規例，真正達至全面確保電力供應和電力裝置安全，保障劏房免受安全威脅。故政府若只側重成本效益去計算應否立法，未免低估了電費背後的公平及安全重要性⁷。再者，要界定「濫收」電費一事不難實行，政府可以以行政手段定期進行分間樓宇單位報告以收集居住人口數量、特徵等，亦可與電力公司合作，調查租戶電費開支資料，特別留意用電量大的單位，從而掌握更多劏房實際情況及計算他們的用電量。

5.4 羊毛出自羊身上，全城過電無助解困

中電自 2015 年起推出全城過電。研究發現，只有 19.8% 受訪者曾申請過中電「全城過電」並領取一年 \$300。而受惠過「全城過電」的受訪者中，超過六成（61.9%）表示無助減輕電費，原因是金額不足（50%）及補貼無用、電費任業主制定（50%）。從名額而言，全城過電的申請額只有 20,000 個，並不足以涵蓋居住九龍及新界區的近 7.4 萬戶劏房居民。另外，從金額而言，近四成受訪者需要繳付 \$301 以上的電費，當中約一成受訪者更要繳付 \$501 以上的電費，\$300 根本不足以繳交一個月電費，以年計每天補助都不足 \$1。再者，上文也表述中電無形中也在劏房戶有所得益，數字遠比一年 \$300 為高。據統計處最新數字，分間樓宇單位約有 92,700 個，在供需不足下，劏房單位數量在未來只會愈趨愈多⁸。在這龐大的分間樓宇單位市場，中電透過累進制售電便能無本獲利，賺取巨大利潤。所以從全城過電本質來看，這 \$300 的意義並非單純由中電捐贈出來幫助基層，

⁶香港特別行政區政府 電子版香港法例

https://www.elegislation.gov.hk/hk/cap406A?xpid=ID_1438403161883_002

⁷ 再者，上文亦指出劏房電費市場涉及過億元的利潤，遠比政府提出 2 千萬開支龐大。

⁸香港特別行政區政府 政府統計署 2016 中期人口統計 主題性報告：居於分間樓宇單位人士
<https://www.statistics.gov.hk/pub/B11201022016XXXXB0100.pdf>

羊毛出自羊身上，只是中電因業主賣電於劊房而直接從市場獲利，現時只作「還富於民」而已。

5.5 高峰用電，基層慳無可慳

政府近年銳意發展智慧城市，電力將會是主要推動基礎。中電推行先導「智醒用電計劃」，為居民安裝智能電錶，其中一項內容是按時段收費，於高峰用電時段(晚上 18:00-22:00)增加電價，鼓勵住戶節約用電。超過九成受訪者表示用電最多時段是 18:00-22:00，這正正與中電試推行高峰用電的時段相同。有 83%表示在高峰期用電時段提高電價及低峰期降低電價，並沒有信心可以減輕電費，原因如下：業主或包租或地產決定電價(85.2%)、慳電無可再慳(67.0%)、累進制下電價會增加(44.3%)及無法改變鄰居用電情況(42.0%)等。研究發現，無論是單身人士、獨居老人及家庭，都表明無法減電，18:00—22:00 時段正好是居民下班回家，趕忙煮食、洗澡、看電視、開燈及叉電等，居民很難為了慳電而將煮食時段轉移至晚上 10 時後。而他們使用最多的電器依次序如下：燈(93.5%)、電熱水爐(88%)、電飯煲(75.5%)、電視機(74.7%)、電磁爐(69.1%)、通訊設備及叉電(65.4%)、抽氣扇(57.3%)、洗衣機(54.3%)及電熱水煲(54.2%)，當中以電熱水爐、電磁爐及電熱水煲耗電量較大。這都容易增加基層在高峰用電時段的用電量，對其電費不利。

基層租戶收入不高，相對於一般家庭的購買力，難於負擔買太多電器，能夠買的只是生活上最基本需要，所以已沒有額外電器可慳，本身亦非高峰用電的針對對象。調查中，約六成受訪者表示沒有使用能源標籤電器，當中 13.8%表示未能負擔購買及 15.6%多買二手電器，33.9%表示電器由業主提供。而業主提供的電器或二手電器愈舊，電器耗電量就會愈大，變相基層使用的電器就會相對耗電，故此多達八成受訪者都基於以上原因贊成提供免費節能電器能減輕電費支出。除此，他們用電習慣會受限於住屋環境，需要長期開著某些電器，例如：日間長開燈照明、日夜長開抽氣扇使空氣流通等。對基層而言，雖然很想減少用電以減輕電費開支，但事實上在板房劊房內有些電器的使用根本是無可避免、不能不開。板房劊房等電價主要由業主自或地產自訂及受累進制影響，最終的電價都非他們所控制得到，故中電決定最終按時收費無疑是對基層租戶不利，不單無助他們減輕電費，反而加劇其電費變得更昂貴，雪上加霜。

5.6 居住惡劣，公屋無期

享有適當住屋權利是基本人權之一，住屋不僅代表有一遮瓦容身或是交易商品，更可讓人安全、有尊嚴地居住。超過一半受訪者居住只有 80 平方呎以下，當中更有 6.5%居住 40 平方呎或以下；而人均居住面積方面，78.5%受訪者人均居住面積少於 60 呎，大大低於房委會規定的公屋人均居住面積最低為 7 平方米(約 75 呎)及 5.5 平方米(約 60 平方呎)以下的擠逼戶，這都反映受訪者居住環境惡劣擠迫，缺乏適當活動空間，對劊房戶來說更談不上房屋能為他們帶來尊嚴及安全。

調查發現，有近八成受訪者申請公屋，當中有 43.3%已輪候公屋 3 年至 6 年以下，13.4%的輪候時間更是 6 年或以上，更有 13.4%已輪候公屋 7 年或以上，本會發現輪候 7 年或以上的住戶主要為非長者單身人士及大型家庭(4-5 人)，反映到這兩類申請者輪候時間特別漫長，等候公屋更是遙遙無期。而輪候公屋時間中位數為 43 個月，顯然未能達至房署所承諾「三年平均輪候目標」，基層亦只好繼續蝸居狹小劊房，無了期等待公屋。

5.7 開支沉重，缺乏保障

研究發現，過去三年租金變動方面，加幅次數平均為 1.7 次，當中加租幅度上，超過三成加租 20%或以上。可見，劊房加租幅度相當高。在租金佔收入比例上，受訪者的中位數為 35.7%，當中有 14%租金佔入息是高於 50%。若按歐盟所定的可負擔住屋準則下（住屋開支不應高於住戶開支三成），反映現時劊房租金遠超大部份受訪者的承擔能力，為基層租戶帶來沉重經濟壓力。

另外，租約方面，據本會調查，有 12.4%表示在承租時沒有跟業主簽訂任何租約，意味著部份租戶現處於缺乏法律保障的處境，隨時承受業主加租及逼遷風險等。再者即使雙方簽署合約，亦有 46%受訪者表示沒有打釐印及 28%不清楚有否打釐印。但凡未經打釐印的租約，均不能在土地註冊處登記，致使租務文件有機會失去法律效力及無從追溯。而且，在計算用電量方面，有 13.2%表示業主或包或地產提出，租客無法得悉實際用電多少。部份業主會將電錶鎖上，令到租戶不清楚自己的用電量多少，除反映租戶知情權低之外，更呈現出業主與租戶的關係失衡，導致租戶自身權益被侵犯。故在租住權不受保障下，基層租戶現時在租務市場上則容易落入不利位置。即使面對不平等租務及電費濫收情況，絕大部份基層租戶（94.5%）都只能選擇不敢出聲、敢怒不敢言。

6. 政府建議

劊房濫收電費問題存在已久，但政府及電力公司一直未有正視濫收問題，任由問題繼續惡化。劊房電費問題要治標又治本，本會有以下長中短期建議。

6.1 一戶一電錶，自己電費自己交

劊房除濫收電費外，也面臨潛在安全風險，尤其不少劊房電線由業主或中介自行拉線，安全成疑。在是次研究中，超過一半租戶表示曾在單位遇上短路問題。考慮到人身安全，政府或電力公司應該更主動為住戶提供協助。雖然環境局透露現時與兩電商討，在安全情況並獲得業主同意下，透過社區節約能源基金幫助劊房戶增設獨立電錶。可是，過往中電已有協助業主分錶，但自計劃 2014 年至今，只有 3 個單位共 12 戶成功分錶，與全港有超過 9 萬個劊房單位數字難以相比，反映成效不彰。另外，近七成受訪租戶表示，對業主贊成分錶一事並不樂觀，原因包括業主不同意(74.4%)及電力裝置不符合安全標準(14.4%)。如果今次計劃只是新瓶舊酒，最終可能與過往分錶情況一樣，因業主不同意及安全問題而拉倒。故此，政府應該從安全角度出發，糾正劊房電力安全問題，達致一戶一電錶。

6.2 立法監管劊房，杜絕賣電濫收

累進制的出現，最初並非用作懲罰劊房居民，而是透過訂價機制，減低高消耗住戶之耗電量，以達致環保節能之效。但現時，累進制卻反過來懲罰基層市民，所交電費比一般住戶、甚至高耗電量用戶為高。問題主因，在於政府未有監管劊房問題，令濫收一事「無王管」。要杜絕問題，必先從源頭入手，包括承認劊房的合法性，令電力條例得以配合，讓部份租戶得以配置獨立分錶。而面對不合格的劊房，政府也應主動介入，以作改善甚至取締。政府亦應考慮修改法例，規管劊房電費，賦予部門執法權力，杜絕賣電問題。

6.3 高峰用電前要先處理劏房電費問題，另為劏房電費設新制

中電已在2017年年中試行智醒用電，雖然中電表示暫未有計劃全港實施智能電錶及高峰用電，但如未來逐漸普及，在累進制下，劏房電費可想像會繼續上揚。高峰用電本意是壓抑非必需用電，及維持電力穩定。但如全港推行，劏房住戶在高峰用電亦避無可避，變相進一步加重租客電費負擔，並非政策原意。本會明白智能用電將會是大趨勢，但在未來普及前，要考慮對劏房住戶的衝擊。會否先在新建或樓齡較低的樓宇推行，又或考慮不在非獨立電錶劏房推行。

此外，正如商業用電，會有不同模式的收費模式。有鑑於劏房未來可能愈來愈多，電力公司應積極考慮，在獨立分錶的同時，另為劏房而設一個電費新制度，降低累進制對住戶的衝擊。

6.4 發放電費津貼，補回因累進制下多收取的電費

過往政府曾數次派發電費津貼，但只有登記用戶方能取得津貼，大部份劏房戶未能受惠。雖然中電過往有透過全城過電項目向劏房住戶派發\$300 津貼，但津貼亦難以抵消多收費用。作為短期措施，本會建議政府可考慮延續過去財政預算案，向租戶發發電費津貼，方法可延續過去電力公司做法，由地區組織協助申請，將因累進制間接多收劏房戶的電費退回劏房住戶。

6.5 提供節能電器，減少電費支出

是次研究發現，接近六成受訪者家中未有具能源效益標籤的電器，而超過八成受訪者同意提供免費節能電器能減低電費支出。故政府可考慮再向需要住戶提供具能源效益標籤電器，讓租戶可以在短期內減少用電，既可減輕電費支出，也減少耗電量，達致雙贏局面，而租戶他日需要搬遷或上樓時，也可重用相關電器。

7. 參考資料

香港統計處。2017。2016 年香港貧窮情況報告

[https://www.povertyrelief.gov.hk/chi/pdf/Hong_Kong_Poverty_Situation_Report_2016\(2017.11.17\).pdf](https://www.povertyrelief.gov.hk/chi/pdf/Hong_Kong_Poverty_Situation_Report_2016(2017.11.17).pdf)

香港統計處。2018。2016 中期人口統計 主題性報告：居於分間樓宇單位人士

<https://www.statistics.gov.hk/pub/B11201022016XXXXB0100.pdf>

香港社區組織協會

二零一八年二月十一日

表 1：性別

	Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid 男	38	35.5	35.5	35.5
女	69	64.5	64.5	100.0
Total	107	100.0	100.0	

表 2:年齡組群

	Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid 18-29歲	4	3.7	3.7	3.7
30-39歲	20	18.7	18.7	22.4
40-49歲	33	30.8	30.8	53.3
50-59歲	26	24.3	24.3	77.6
60-69歲	18	16.8	16.8	94.4
70歲或以上	6	5.6	5.6	100.0
Total	107	100.0	100.0	

表 3:地區

	Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid 油尖旺	5	4.7	4.8	4.8
深水埗+長沙灣	91	85.0	86.7	91.4
九龍東	2	1.9	1.9	93.3
新界東	3	2.8	2.9	96.2
新界西	3	2.8	2.9	99.0
土瓜灣	1	.9	1.0	100.0
Total	105	98.1	100.0	
Missing 99	2	1.9		
Total	107	100.0		

表 4:家庭背景

	Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid 家庭	81	75.7	75.7	75.7
單身	19	17.8	17.8	93.5
獨居老人	7	6.5	6.5	100.0
Total	107	100.0	100.0	

表 5:住戶人數組群

	Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid 1 人	26	24.3	24.3	24.3
2 人	36	33.6	33.6	57.9
3 人	17	15.9	15.9	73.8
4 人	17	15.9	15.9	89.7
5 人或以上	11	10.3	10.3	100.0
Total	107	100.0	100.0	

表 6:家庭入息收入來源

	Responses		Percent of Cases
	N	Percent	
家庭入息收入來源 ^a 工作	73	61.3%	68.2%
儲蓄	6	5.0%	5.6%
綜援	25	21.0%	23.4%
其他社會福利	3	2.5%	2.8%
他人供養	6	5.0%	5.6%
他人援助	4	3.4%	3.7%
其他	2	1.7%	1.9%
Total	119	100.0%	111.2%

表 7:住戶總收入組群

		Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid	\$ 5000 或以下	9	8.4	8.5	8.5
	\$5001-\$10000	45	42.1	42.5	50.9
	\$10001-\$12500	13	12.1	12.3	63.2
	\$12501-\$15000	10	9.3	9.4	72.6
	\$15001-\$17500	10	9.3	9.4	82.1
	\$17501-\$20000	7	6.5	6.6	88.7
	\$20001-\$22500	4	3.7	3.8	92.5
	\$22501-\$25000	2	1.9	1.9	94.3
	\$25001-\$27500	1	.9	.9	95.3
	\$27501-\$30000	4	3.7	3.8	99.1
	\$30001 或以上	1	.9	.9	100.0
	Total		106	99.1	100.0
Missing	System	1	.9		
Total		107	100.0		

表 8: 過去一個月，家庭經濟總收入

住戶人數組群 A D D 1 ↗	過去一個月，家庭經濟 總收入 ↗
1人 ↗ N ↗ Median ↗	26 8700.00
2人 ↗ N ↗ Median ↗	35 9500.00
3人 ↗ N ↗ Median ↗	17 12000.00
4人 ↗ N ↗ Median ↗	17 16000.00
5人或以上 ↗ N ↗ Median ↗	11 17000.00
Total ↗ N ↗ Median ↗	106 10000.00

↗

表 9: 住戶人數組群與租佔總收入百份比、電佔總收入百份比、租加電佔收入比例

住戶人數組群		租佔總收入百份比	電佔總收入百份比	租加電佔收入比例
1 人	N	24	23	23
	Median	35.2632	1.3556	38.6355
2 人	N	32	28	28
	Median	41.9665	2.9880	44.9594
3 人	N	16	13	13
	Median	33.8542	2.8125	38.1429
4 人	N	17	16	16
	Median	32.3529	2.1169	33.1548
5 人或以上	N	11	10	10
	Median	39.3258	2.5154	35.1522
Total	N	100	90	90
	Median	35.6696	2.3543	38.7678

表 10: 有否申請公屋

		Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid	有	83	77.6	78.3	78.3
	否	23	21.5	21.7	100.0
	Total	106	99.1	100.0	
Missing	System	1	.9		
Total		107	100.0		

表 11: 輪候公屋時間組群

		Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid	36 個月以下	29	27.1	43.3	43.3
	36-72 個月以下	29	27.1	43.3	86.6
	72-108 個月以下	7	6.5	10.4	97.0
	108 個月以上	2	1.9	3.0	100.0
	Total	67	62.6	100.0	
Missing	System	40	37.4		
Total		107	100.0		

表 12: 居住單位類型

		Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid	板房（共用廚廁）	15	14.0	14.0	14.0
	套房	87	81.3	81.3	95.3
	天台屋	3	2.8	2.8	98.1
	租整個單位	1	.9	.9	99.1
	自置單位	1	.9	.9	100.0
	Total	107	100.0	100.0	

表 13: 伙數組群

		Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid	1 伙	1	.9	1.0	1.0
	2-4 伙	67	62.6	64.4	65.4
	5-6 伙	24	22.4	23.1	88.5
	7-8 伙	6	5.6	5.8	94.2
	9 伙或以上	6	5.6	5.8	100.0
	Total	104	97.2	100.0	
Missing	System	3	2.8		
Total		107	100.0		

表 14:有否設立業主立案法團

		Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid	有	42	39.3	42.4	42.4
	否	57	53.3	57.6	100.0
	Total	99	92.5	100.0	
Missing	99	7	6.5		
	System	1	.9		
	Total	8	7.5		
Total		107	100.0		

表 15:房屋面積組群

		Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid	40 或以下	7	6.5	6.5	6.5
	41 至 80	47	43.9	43.9	50.5
	81 至 120	24	22.4	22.4	72.9
	121 至 160	16	15.0	15.0	87.9
	161 至 200	7	6.5	6.5	94.4
	201 或以上	6	5.6	5.6	100.0
	Total	107	100.0	100.0	

表 16:居住單位人均面積組群

		Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid	60 平方呎以下	84	78.5	78.5	78.5
	60 平方呎 – 76 平方呎以下	7	6.5	6.5	85.0
	76 平方呎 – 100 平方呎以下	11	10.3	10.3	95.3
	100 平方呎或以上	5	4.7	4.7	100.0
	Total	107	100.0	100.0	

表 17:住戶人數組群*單位人均面積

住戶人數組群		居住單位人均面積
1人	N	26
	Median	62.5000
2人	N	36
	Median	40.0000
3人	N	17
	Median	34.6667
4人	N	17
	Median	32.5000
5人或以上	N	11
	Median	32.0000
Total	N	107
	Median	37.5000

表 18:居住單位租金組群

		Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid	\$1001-\$2000	9	8.4	8.6	8.6
	\$2001-\$3000	14	13.1	13.3	21.9
	\$3001-\$4000	30	28.0	28.6	50.5
	\$4001-\$5000	26	24.3	24.8	75.2
	\$5001-\$6000	18	16.8	17.1	92.4
	\$6001 或以上	8	7.5	7.6	100.0
	Total	105	98.1	100.0	
Missing	System	2	1.9		
Total		107	100.0		

表 19:住戶人數*單位淨租金

住戶人數組群 A D D 1		單位淨租金
1 人	N	26
	Median	\$2,900.00
2 人	N	35
	Median	\$4,000.00
3 人	N	16
	Median	\$4,400.00
4 人	N	17
	Median	\$5,500.00
5 人或以上	N	11
	Median	\$5,800.00
Total	N	105
	Median	\$4,000.00

表 20: 過去三年平均加租幅度組群

		Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid	10%以下	18	16.8	51.4	51.4
	10-19%	6	5.6	17.1	68.6
	20-29%	9	8.4	25.7	94.2
	30%或以上	2	1.8	5.7	100.0
	Total	35	32.6	100.0	
Missing	System	72	67.4		
Total		107	100.0		

表 21: 租金交予對象

		Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid	業主	56	52.3	53.3	53.3
	包租	11	10.3	10.5	63.8
	地產	38	35.5	36.2	100.0
	Total	105	98.1	100.0	
Missing	System	2	1.9		
Total		107	100.0		

表 22: 有否跟業主訂立租約

		Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid	有	92	86.0	87.6	87.6
	否	13	12.1	12.4	100.0
	Total	105	98.1	100.0	
Missing	System	2	1.9		
Total		107	100.0		

表 23: 租約有否打釐印

		Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid	有	26	24.3	26.0	26.0
	否	46	43.0	46.0	72.0
	不清楚	28	26.2	28.0	100.0
	Total	100	93.5	100.0	
Missing	System	7	6.5		
Total		107	100.0		

表 24:電費計算模式

		Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid	獨立分錶 (中電)	2	1.9	1.9	1.9
	業主自訂	98	91.6	92.5	94.3
	租金全包	1	.9	.9	95.3
	按人頭收費	5	4.7	4.7	100.0
	Total	106	99.1	100.0	
Missing	System	1	.9		
Total		107	100.0		

表 25:電費交予對象

		Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid	業主	54	50.5	50.9	50.9
	包租	13	12.1	12.3	63.2
	地產	37	34.6	34.9	98.1
	中電	2	1.9	1.9	100.0
	Total	106	99.1	100.0	
Missing	System	1	.9		
Total		107	100.0		

表 26:電費收取時間

		Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid	每月	93	86.9	87.7	87.7
	每兩個月	8	7.5	7.5	95.3
	其他	5	4.7	4.7	100.0
	Total	106	99.1	100.0	
Missing	System	1	.9		
Total		107	100.0		

表 27:平均加電幅度組群

		Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid	20%以下	3	2.8	21.4	21.4
	21-29%	5	4.7	35.7	57.1
	30-39%	4	3.7	28.6	85.7
	40-49%	1	.9	7.1	92.9
	50%或以上	1	.9	7.1	100.0
	Total	14	13.1	100.0	
Missing	System	93	86.9		
Total		107	100.0		

表 28:電價 2017 年 11 月

		Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid	1.20	6	5.6	6.2	6.2
	1.30	3	2.8	3.1	9.3
	1.35	1	.9	1.0	10.3
	1.36	1	.9	1.0	11.3
	1.40	5	4.7	5.2	16.5
	1.45	1	.9	1.0	17.5
	1.50	26	24.3	26.8	44.3
	1.60	32	29.9	33.0	77.3
	1.70	14	13.1	14.4	91.8
	1.80	5	4.7	5.2	96.9
	1.90	2	1.9	2.1	99.0
	2.30	1	.9	1.0	100.0
Total		97	90.7	100.0	
Missing	99.00	1	.9		
	System	9	8.4		
	Total	10	9.3		
Total		107	100.0		

表 29:用電量組群

		Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid	100 或以下	23	21.5	24.5	24.5
	101-150	19	17.8	20.2	44.7
	151-200	14	13.1	14.9	59.6
	201-250	14	13.1	14.9	74.5
	251-300	11	10.3	11.7	86.2
	301-350	5	4.7	5.3	91.5
	351-400	3	2.8	3.2	94.7
	401 或以上	5	4.7	5.3	100.0
	Total	94	87.9	100.0	
Missing	System	13	12.1		
Total		107	100.0		

表 30:電費群組

		Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid	100 或以下	15	14.0	16.0	16.0
	101-200	22	20.6	23.4	39.4
	201-300	20	18.7	21.3	60.6
	301-400	18	16.8	19.1	79.8
	401-500	10	9.3	10.6	90.4
	501 或以上	9	8.4	9.6	100.0
	Total	94	87.9	100.0	
Missing	System	13	12.1		
Total		107	100.0		

表 31:處理與電力維修保養事宜

		Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid	是	34	31.8	33.0	33.0
	否	69	64.5	67.0	100.0
	Total	103	96.3	100.0	
Missing	99	1	.9		
	System	3	2.8		
	Total	4	3.7		
Total		107	100.0		

表 32:業主/包租/地產有否濫收電費

		Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid	有	85	79.4	84.2	84.2
	否	16	15.0	15.8	100.0
	Total	101	94.4	100.0	
Missing	99	1	.9		
	System	5	4.7		
	Total	6	5.6		
Total		107	100.0		

表 33:面對業主濫收電費的回應

		Responses		Percent of Cases
		N	Percent	
面對業主濫收電費的回應 ^a	不敢出聲	62	95.4%	95.4%
	尋求關注電費團體協助	3	4.6%	4.6%
	法律追討	0	0%	0%
	向政府部門投訴	0	0%	0%
	向電力公司投訴	0	0%	0%
	其他	0	0%	0%
	Total		65	100.0%

表 34:計算用電量模式

		Responses		Percent of Cases
		N	Percent	
計算用電量模式 ^a	租客自行抄錶	38	35.8%	36.9%
	業主或地產或包租抄錶	50	47.2%	48.5%
	業主或包或地產提出，租客無法得悉實際用電多少	14	13.2%	13.6%
	獲發電力公司電費單	1	.9%	1.0%
	其他	3	2.8%	2.9%
	Total	106	100.0%	102.9%

表 35:更改電價理由

		Responses		Percent of Cases
		N	Percent	
更改電價理由 ^a	更改理由是中電加價	8	34.8%	8.0%
	更改理由是按年調整	4	17.4%	4.0%
	更改理由是其他	5	26%	5.0%
	沒有提供理由	6	21.7%	6.0%
Total	23	100.0%	23%	

表 36:更改電價方法

		Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid	重新修改租約	5	4.7	5.0	5.0
	口頭通知	11	10.3	11.0	16.0
	無通知下突然更改	5	4.7	5.0	21.0
	其他	1	.9	1.0	22.0
	不適用	78	72.9	78.0	100.0
	Total	100	93.5	100.0	
Missing	System	7	6.5		
Total		107	100.0		

入住以來有否曾減電價

	Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
--	-----------	---------	---------------	--------------------

表 36:更改電價方法

		Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid	重新修改租約	5	4.7	22.7	22.7
	口頭通知	11	10.3	50.0	72.7
	無通知下突然更改	5	4.7	22.8	95.5
	其他_	1	.9	4.5	100
	Total	22	93.5	100.0	
Missing	System	0	6.5		
Total		22	100.0		

表 37:入住以來有否曾減電價

		Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid	沒有	104	97.2	100.0	100.0
Missing	System	3	2.8		
Total		107	100.0		

表 38:政府應立法規管濫收電費

		Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid	同意	105	98.1	100.0	100.0
Missing	99	1	.9		
	System	1	.9		
	Total	2	1.9		
Total		107	100.0		

表 39:每日高峰用電時段第一

	Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid 早上 6:00 – 10:00	2	1.9	1.9	1.9
早上 10:00 – 下午 2:00	4	3.7	3.7	5.6
下午 2:00 – 6:00	1	.9	.9	6.5
晚上 6:00 – 10:00	97	90.7	90.7	97.2
晚上 10:00 – 凌晨 2:00	3	2.8	2.8	100.0
Total	107	100.0	100.0	

表 40:每日高峰用電時段第二

	Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid 早上 6:00 – 10:00	24	22.4	24.0	24.0
早上 10:00 – 下午 2:00	21	19.6	21.0	45.0
下午 2:00 – 6:00	14	13.1	14.0	59.0
晚上 6:00 – 10:00	7	6.5	7.0	66.0
晚上 10:00 – 凌晨 2:00	32	29.9	32.0	98.0
凌晨 2:00 – 6:00	2	1.9	2.0	100.0
Total	100	93.5	100.0	
Missing System	7	6.5		
Total	107	100.0		

表 41:每日高峰用電時段第三

	Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid 早上 6:00 – 10:00	19	17.8	23.8	23.8
早上 10:00 – 下午 2:00	21	19.6	26.3	50.0
下午 2:00 – 6:00	18	16.8	22.5	72.5
晚上 10:00 – 凌晨 2:00	15	14.0	18.8	91.3
凌晨 2:00 – 6:00	7	6.5	8.8	100.0
Total	80	74.8	100.0	
Missing System	27	25.2		
Total	107	100.0		

表 42:晚上 6:00 – 10:00 用電電器

	Frequency	Valid Percent
冷氣機	22	22.0
電磁爐	47	69.1
電熱水爐	88.0	88.0
電飯煲	74	75.5
洗衣機	25	54.3
電熱水煲	45	54.2
電腦	25	61.0
電視機	56	74.7
風扇	37	36.3
抽氣扇	51	57.3
燈	100	93.5
通訊設備及叉電	68	65.4
其他	1	.9

表 43:高峰期用電時段減少用電

	Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid 是	17	15.9	15.9	15.9
否	90	84.1	84.1	100.0
Total	107	100.0	100.0	

表 44:不能在高峰期用電時段減少用電

		Responses		Percent of Cases
		N	Percent	
不能在高峰期用電時段減少用電 ^a	慳電無可再慳	72	41.1%	80.9%
	其他時段不方便	37	21.1%	41.6%
	習慣難改變	18	10.3%	20.2%
	家中已很少電器	45	25.7%	50.6%
	其他原因	3	1.7%	3.4%
Total		175	100.0%	196.6%

a. Dichotomy group tabulated at value 1.

表 45:在高峰期用電時段提高電價，在低峰期時段減低電價，有信心減輕電費

		Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid	是	18	16.8	17.0	17.0
	否	88	82.2	83.0	100.0
	Total	106	99.1	100.0	
Missing	System	1	.9		
Total		107	100.0		

表 46:沒有信心在高峰期用電時段提高電價，在低峰期時段減低電價減輕電費原因

		Responses		Percent of Cases
		N	Percent	
沒有信心減輕電費原因 2 ^a	慳電無可再慳	59	20.5%	67.0%
	其他時段不方便	35	12.2%	39.8%
	習慣難改	14	4.9%	15.9%
	家中已很少電器	29	10.1%	33.0%
	累進制下電價會增加	39	13.5%	44.3%
	業主或包租或地產決定電價	75	26.0%	85.2%
	無法改變鄰居用電情況	37	12.8%	42.0%
Total		288	100.0%	327.3%

a. Dichotomy group tabulated at value 1.

表 47:使用貼上能源標籤電器

		Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid	是	44	41.1	41.5	41.5
	否	62	57.9	58.5	100.0
	Total	106	99.1	100.0	
Missing	99	1	.9		
Total		107	100.0		

表 48:沒有使用能源標籤電器原因

		Responses		Percent of Cases
		N	Percent	
沒有使用能源標籤電器原因 ^a	電器未壞，無需更換	18	16.5%	29.0%
	未能負擔去買	15	13.8%	24.2%
	多用二手電器	17	15.6%	27.4%
	業主提供	37	33.9%	59.7%
	不清楚功能	7	6.4%	11.3%
	從未聽過	12	11.0%	19.4%
	其他原因	3	2.8%	4.8%
Total		109	100.0%	175.8%

表 49:申請中電家電四寶計劃

		Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid	有	11	10.3	10.3	10.3
	否	96	89.7	89.7	100.0
	Total	107	100.0	100.0	

表 50:提供免費節能電器能減輕電費支出

		Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid	能	87	81.3	82.9	82.9
	不能	18	16.8	17.1	100.0
	Total	105	98.1	100.0	
Missing	99	2	1.9		
Total		107	100.0		

表 51:受惠過全城過電計劃

		Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid	有	20	18.7	18.9	18.9
	否	86	80.4	81.1	100.0
	Total	106	99.1	100.0	
Missing	System	1	.9		
Total		107	100.0		

表 52:有否幫助減輕電費負擔

		Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid	是	8	7.5	38.1	38.1
	否	13	12.1	61.9	100.0
	Total	21	19.6	100.0	
Missing	System	86	80.4		
Total		107	100.0		

表 53:全城過電無助減輕電費負擔原因

	Responses		Percent of Cases	
	N	Percent		
全城過電無助減輕電費負擔原因 ^a	金額不足夠	10	50.0%	76.9%
	補貼無用，電費任業主制訂	10	50.0%	76.9%
Total		20	100.0%	153.8%

表 54:聽過電力公司免費為有需要租戶安裝獨立電錶

		Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid	有	21	19.6	20.0	20.0
	否	84	78.5	80.0	100.0
	Total	105	98.1	100.0	
Missing	System	2	1.9		
Total		107	100.0		

表 55:增設獨立電錶能減輕電費支出

		Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid	能夠	95	88.8	89.6	89.6
	不能夠	10	9.3	9.4	99.1
	99	1	.9	.9	100.0
	Total	106	99.1	100.0	
Missing	System	1	.9		
Total		107	100.0		

表 56:認為安裝獨立電錶較安全

		Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid	較安全	101	94.4	95.3	95.3
	沒有分別	5	4.7	4.7	100.0
	Total	106	99.1	100.0	
Missing	System	1	.9		
Total		107	100.0		

表 57:現時入住單位曾經出現短路

		Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid	是	54	50.5	50.9	50.9
	否	52	48.6	49.1	100.0
	Total	106	99.1	100.0	
Missing	System	1	.9		
Total		107	100.0		

表 58:增設獨立電錶，租住單位能受惠

		Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid	能	34	31.8	32.1	32.1
	不能	72	67.3	67.9	100.0
	Total	106	99.1	100.0	
Missing	System	1	.9		
Total		107	100.0		

表 59:租住單位未能受惠原因

		Responses		Percent of Cases
		N	Percent	
租住單位未能受惠原因 ^a	沒有獨立門戶	3	3.3%	4.2%
	電力裝置不符合安全標準	13	14.4%	18.1%
	業主不同意	67	74.4%	93.1%
	業主立案法團不同意	5	5.6%	6.9%
	其他不能受惠原因	2	2.2%	2.8%
Total		90	100.0%	125.0%