

香港社區組織協會

暑熱籠屋板房劏房氣溫及居民生活狀況暨水電收費問卷調查 2023 新聞稿

根據 2022 年《長遠房屋策略》周年進度報告數字，居住環境欠佳的住戶亦已增加至 127,500 戶，估計本港已有超過 22 萬人租住籠屋、板房及劏房等惡劣環境單位。現時仍有 230,300 宗申請在輪候冊之上等待上樓，公屋輪候時間雖近月稍為回落至 5.3 年，但這只計算輪候公屋人士中十多萬一般家庭及長者的輪候時間，並未包括近十萬非長者單身人士的輪候公屋時間，而截至今年 3 月，公屋未來十年供應頭輕尾重，相信短時間內劏房基層的住屋困境仍未能解決。

不適切居所租金貴、水電貴但環境狹小惡劣，酷熱天氣及熱帶風暴更是折磨居民，部份板間房未有設置冷氣、甚至沒有窗戶，而即使有窗戶亦或因座向問題或未能通風，風暴暴雨下單位更是滲水漏水問題嚴重。根據天文台發布 2023 年全年展望，預計隨著氣候持續暖化，預料本港全年平均溫度偏高，達到最高氣溫紀錄首十位的機會為高，截至 6 月底，本年已發出 11 次酷熱天氣警告，其中三日更連續發出超過 24 小時，5 月熱夜數字更為有紀錄以來第三高。炎夏下水電用量定必增多，惟現時欠缺獨立電錶，加上電力公司及水務署累進計算水電費，部份出租者或避免蝕本或行政方便，更另訂高於原來的每度水電的訂價，令劏房戶的水電費更為昂貴。

雖然《2021 年水務設施(水務設施規例)(修訂)條例》及《2021 年業主與租客(綜合)(修訂)條例草案》規定若租客無獨立水電錶，業主需向租戶出示有關公共服務收費的帳單副本及告知分攤安排，而其向租戶收取的總數亦不能超出整個單位需繳付的總費用，否則屬違法及設有定罪罰款。惟兩條條例生效至今，雖然兩部門已聯合巡查約 4,300 戶劏房戶，只佔整體劏房 3%；而現時接獲投訴水電濫收的個案更只有 92 宗，當中被定罪宗數只分別為 8 宗及 3 宗，七成半投訴因證據不足而撤控，反映現時雖有法例保障，但執法上仍然力有不逮。

所以本會在今年進行了兩項調查，包括：

- (1) 在 5 月至 6 月期間，訪問了 376 個租住劏房、板間房及天台屋的住戶，並透過其租約或近月租單了解水電收費及於極端天氣下面對的住屋狀況；
- (2) 在 6 月 26 日至 30 日期間，在深水埗、油尖旺、官塘、港島、荃灣等 11 間籠屋、板間房、劏房、天台屋擺放溫度計，以量度單位內氣溫；

以期反映不適切居所基層租戶於炎夏的生活困難，並作出相應的政策建議。

二. 調查結果撮要：

2.1 受訪者現居單位的水電收費

2.1.1 水電費用及用量

水務處條例及租管生效後，整體劏房戶的水電訂價中位數與上年同類型研究相同，每方水價中位數仍為 14 元、每度電價仍為 1.6 元；但當中每度水費的分布首次出現三段坡幅，即除最高點 15 元一方水外(26.5%)，亦有接近兩成受訪者(17.8%)收費回落至 10 元及約一成半(13.8%)回落至 12 元，此回落趨勢於租管生效後簽訂的租賃更為明顯；但每度電費則未見有此變動。雖然如此，但在非定額收費的受訪者中，仍有約七成半(74.2%)水價均比水務署最高訂價(即水費連排污費\$11.97)為高。

2.1.3 整個單位的水電收費及訂價

約八成半受訪者表示不知道水務署及電力公司向租住的整個單位收取的水電費用，八成不知道電力公司及水務處如何訂價收費，故難以判斷其實自己有否被濫收水電費用。因此，雖有約有四成半(46.4%)的受訪者認為被出租者收貴水電，但約三成(32.1%)其實表示自己未能提供任何證據，而四成半(44.2%)更表示無法判斷自己有沒有被濫收。

2.2 受訪者每月租金開支及租金佔收入比

單位租金(不包水電)中位數為\$4,600，呎租中位數為\$40；租金(不連水電費用)佔工作家庭的收入比中位數已為 36.1%；若連同水電費用計算，租金連水電開支中位數更上升至\$5,046，而租金連水電佔收入比中位數更達四成(41.1%)，比上年調查結果並未有回落；

2.3 向政府作出投訴或舉報意願及原因

雖然濫收情況似乎未有改善，但只有 3.6%受訪者表示或會向政府作正式投訴，逾九成半的人士選擇啞氣吞聲。當中約三成受訪者表示不知道可以舉報/如何舉報(31.5%)，但比起認知不足，更多受訪者其實是擔心投訴會有後果：近五成受訪者擔心舉報後會被得悉身份影響租住或被算帳(52.6%)、五成半擔心水電減了會被加租加盡(33.3%)或從其他地方收取額外費用(24.8%)；約兩成覺得不會投訴成功(22.3%)及擔心最終無法證明是否被濫收(17.4%)；亦有受訪者因為胃口奔馳，故不想上庭(19.3%)或表示因要上班沒有時間處理，例如去落口供(12.5%)。

2.4 對租務管制的評價

考慮立法後是否對生活有正面影響，10 分滿分中，受訪者對租務管制的平均評分為 4.9 分，近四成評分為 5 分或以下，當中一成(12.8%)給予 0 分，三成給予合格的 6 分，寄望未來條例執法力可以再提高。

2.5 對解決水電費用過高的問題

基層被迫租住劏房多年，歸根究底是源自公屋供應不足，所以受訪者主要希望加快增建簡約公屋及公屋(74%)、其次希望政府強制所有分間單位必需要由水務署或電力公司安裝獨立分錶(65.2%)及由政府主動抽查及檢控違規收取水電的劏房出租者(49.7%)，或為分間單位訂定標準水電價格，不累進收費(31.4%)，源頭解決收費不透明的問題；同時生活開支大增，受訪者亦希望恆常化關愛基金「N 無人士津貼」(59%)，及由政府為不適切居所租戶提供能源津貼(45.2%)。

2.6 炎夏、暴雨及打風期間居住狀況及應對

2.6.1 炎夏、暴雨及打風期間面對的住屋問題

在炎夏、暴雨及打風期間，最多受訪者反映用電及用水增多，甚至比冬天多了一倍(72.7%)、屋企熱到好似火爐，感覺家中氣溫比室外更高(57%)、而且因下雨潮濕積水，衛生環境亦轉變差，例如家中出現更多蟑螂(50.2%)或蚊子(43.4%)或老鼠(23.3%)、而因樓宇多舊而出現的結構問題，亦令天花或牆身或窗邊發霉更嚴重(39.8%)、甚至出現滲水漏水情況(30.9%)；同時劏房多位於三無大廈，即沒有法團或任何管理者，暴雨炎夏悶熱下，大廈欠缺清理令大廈公共空間更污糟(30.1%)、部份劏房因分割過多電力不足，甚至會出現跳掣情況(24.9%)；一成半單位特別板間房更出現木蚤(14.9%)、而天台屋住戶亦反映颱風時屋子會震，感覺有安全危險(9.6%)。

2.6.2 炎夏、暴雨及打風期間出現住屋問題造成的影響

接近所有受訪者(98.4%)表示上述情況對自己及家人造成影響，當中最明顯定是多了開支(76.6%)、逾半受訪者亦因太熱而出現睡眠問題(58.7%)及影響胃口(50.4%)，甚至情緒不穩/脾氣差了(46.8%)、約四成更表示曾出現身體問題，如在單位內熱到頭痛頭暈(44.8%)，或出現氣管或鼻敏感等呼吸問題(42.5%)及熱疹或其他皮膚問題(38.9%)；小朋友亦難以集中精神做功課/溫書(33.7%)，其餘受訪者表示身體差了，自己及家人變得更易病(32.5%)、擔心漏電/火警(24.2%)、居住環境變得更差(如漏水滲水)(23.4%)、同屋爭吵多了(23.4%)、擔心危險，不敢留在家中(7.9%)。

2.6.3 炎夏、暴雨及打風期間的應對及適應方式

夏日炎炎，受訪者除了多開風扇(74.5%)及冷氣(69%)外，亦想盡辦法以最節省開支的方式去解暑，例如多喝水(76.1%)、到有冷氣開放的免費地方乘涼(如:圖書館、商場、社區中心)

(43.9%)、多洗澡(40.8%)、到公園乘涼(18.8%)等；天氣熱，一般家庭或會選擇留在家中，但基層因單位通風差比室外熱，而且留在家需要用到更多電費，故反而會減少留在家中(29.8%)及在家煮食(26.7%)；其餘少部份受訪者表示會以下方式應對酷熱天氣，如在家不穿衣服(15.7%)、到需付費而有冷氣的地方乘涼(如：餐廳、網吧)(4.7%)、到朋友家(3.1%)、到避暑中心(2%)、晚上不留在家，露宿街上(0.4%)。

2.6.4 因炎夏、暴雨及打風而增加的開支及應對

天氣熱，受訪者電費(96.3%)及水費開支(83.1%)都有增加，另外亦增加開支去購買電器或清暑食物/用品(58.3%)、殺蟲劑(39.7%)、清潔劑(33.5%)、殺木蚤水(18.6%)；同時冷氣壞及漏水情況亦增加維修費用(13.2%)。

為了節省電費，受訪者一般傾向以風扇替代冷氣(71.2%)、或只於晚上短時間(70.4%)或只於全家在家時才開冷氣(44.4%)、或整個家庭屈於同一冷氣房睡覺(38.3%)；又因水費平過電費，亦會多沖涼代替開冷氣(30%)、同時盡量到有冷氣開放的地方或室外乘涼至睡覺前才回家(21.4%)、儲起污糟水沖廁(20.6%)。

2.6.5 對改善居住環保的建議

極端天氣下，開支增多、居住環境變差，受訪者最希望政府可以再次向籠屋、板房、劏房及天台屋等住戶提供 N 無人士津貼(78.2%)、或每月水電費津貼(86.8%)；同時亦希望有非現金的實物援助，如由政府提供津貼消暑清涼用品(69.1%)、在舊區中設立社區客廳供市區休息(28.4%)。暑期時因學童需要多留在家中，家長亦希望暑期時公眾游泳池免費開放(40.7%)、或學校可以開放部份設施(23.9%)，同時政府加開避暑中心(21%)。

長遠而言，受訪者亦希望政府可容許租客暫繳租金至出租者完成改善室內漏水及滲水情況(26.3%)、取締及安置有安全風險的天台屋住戶(20.6%)，以改善住屋環境。

2.7 分間單位室內溫度調查結果

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、大角咀、旺角、官塘、荃灣、灣仔、銅鑼灣、北角的籠屋、劏房、板間房及天台屋等 10 個單位放置溫度計，由居民每日記錄溫度。雖 5 月至 6 月連場大雨，但天文台今年內亦已發出 11 個酷熱天氣警告。

最近一星期本港最高氣溫達 33.9 度，其中深水埗天台屋及北角籠屋的室內氣溫比溫外為高山，前者的最高室內溫度竟達 36.2 度，比當天天文台錄得的氣溫高出約 3 度。天台屋被直曬，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，氣溫稍低於室外，但仍是高溫狀況。

2023 年籠屋、板房、劏房、天台屋溫度調查結果

房 屋 類 型	天台屋		籠屋					板間房			天文台紀錄	
	深水埗	荃灣	大角咀	銅鑼灣	北角 (部份時間 有開冷氣)	旺角 (部份時間 有開冷氣)	灣仔	深水埗			最高氣溫	最低氣溫
26/6	34.6	30	32	32	32	33	31	32.1	31.2	32.4	32.9	26.2
27/6	36.2	32	29	32	34	33	31	34.1	32.4	32.8	33.9	28.1
28/6	31.5	33	32	32	28	33	32	32.2	31.2	32.4	31.3	26.9
29/6	35.1	34	32	32	32	33	31	33.4	33.5	32.8	33.3	27.1
30/6	35.1	32	32	32	30	33	32	33.4	32.4	32.1	32.5	26.5

三. 問題分析：

3.1 水務條例涵蓋租戶必須舉證，應要有安置保障

雖租管條例早有規定侵擾租戶即屬犯罪，惟始終基層正租住出租者提供的地方，寄人籬下，實名指證及對簿公堂，租戶難免擔心被出租者留難。

另外，雖水務處最近提出修例，賦權水務監督就懷疑濫收水費個案，強制有關涉事人士提交資料，否則即屬違法及需罰款一萬元，租客同樣不得拒絕向水務監督提交相關資料。此修例建議雖加強了搜證效率，但同樣租客面對業主留難的危機。

政府應為因投訴而面對租住困難的基層家庭提供安置保障，這樣才能鼓勵居民舉報。

3.2 執法定罪寥寥無幾，規管罰則阻嚇力嚴重不足

儘管現時已有八宗濫收水費的人士按條例被成功檢控及定罪，但當中涉案人士卻只被罰款1,000元至5,000元不等，即只等同或比一間劏房的每月租金為少，對出租者而言罰金甚微，阻嚇作用成疑；即使水務處現建議將罰則改為兩級制，即首次定罪罰款一萬元，而第二次或其後定罪則增高罰款至25,000元，與劏房可賺取的利潤相比仍然嚴重偏低；特別在於現時檢控數字之低，出租者或心存僥倖，繼續視濫收為常態，令基層不免對租管感失望，評租管只有4.9分的不合格分數。

3.3 業主不出示水電費單，居民又互不認識，租客無水電總額資料，難提證被多收水電

3.4 欠缺獨立水電錶，炎夏下累進水電收費大增，變相懲罰低收入基層人士

八成半(85.8%)受訪者認為有自己的獨立水電錶才算真正公平。現時雖然兩電及水務署已有推出「分間單位安裝獨立水錶的先導計劃」及「劏房住戶支援計劃 — 資助劏房單位重鋪電線」的免費工程協助劏房戶安裝獨立錶，可惜計劃限制必須業主同意才可推行，令成功個案對比整體劏房數字極低，反映成效極不顯著；而水務處分水錶工程更要業主額外支付費用，故此在未有強力執法之時，業主改變動機極低，令可受惠的人數少之又少，實為可惜。

3.5 劏房設計無規管，難以杜絕暑熱問題，劏房高溫好難捱

劏房單位面積不合理地狹小，六成(62.6%)受訪者居於沒有房間間格的劏房甚至板間房，單位面積中位數仍僅為110平方呎。是次調查中就有近四成(38.2%)受訪者的單位雖設有窗戶，但因面向後巷／天井及其他各種原因而不能打開或通風；約一成(10.8%)現時單位由出租者提供的冷氣已無法正常運作，即使開冷氣亦未令室內溫度有效降低。居民熱到病、熱到要刻意去行商場、圖書館，以求有免費冷氣，甚麼露宿街頭，有家歸不得，實在是香港悲歌！

四. 政策建議：

4.1 完善規例針對出租者加強執法權力，提高定罪數字予以阻嚇，政府亦應為因投訴而面對租住困難的基層家庭提供安置保障，這樣才能鼓勵居民舉報。

4.2 加強罰則，強制違規者安裝獨立水電錶或豁免租戶累進收費

4.3 聯合行動主動抽查地產代理公司及「放蛇」，源頭堵截新增違例情況

4.4 發放能源補助，紓緩基層壓力

4.5 恆常化「改善家居援助計劃」，助基層減少電費

4.6 改裝市區閒置建築，開放學校及避暑中心，助基層對抗盛夏

4.7 擴闊現金津貼對象及恆常 N 無津貼

4.8 增建公屋、擴闊社房及簡約公屋受惠對象，取消比例限制，延長租住期至分配公屋，真正實現「三年目標」

4.9 立法管制起始租金，制訂減劏時間表，杜絕劣質居所

2023年7月2日