

香港社區組織協會 分間樓宇單位水電費報告

一. 背景：

新冠肺炎自本年一月底持續至今才稍有緩和跡象，香港市民四個月來除需頻頻搜購生活用品及防疫物資外，為減少社交傳播風險，亦需長時間逗留家中。政府早期支援欠奉，基層市民連月來不但開支大增，更同時面對失業、停工、開工不足等困境。政府鼓勵公司安排員工在家工作，然而基層市民一般任職體力勞動工作，疫情期間只能手停口停，變相被停工停薪，被迫留在家中放取無薪假，而小朋友亦因多月停課而需留在數十平方呎的家中足不出戶。

同一時間，剛踏入五月氣溫已旋即升至 33 度，居於不適切分間樓宇單位的市民，蝸居面積極細，而且單位欠缺通風、天台屋住戶更是每天在烈日下「乾煎」，逗留在家亦令電量使用大增。疫情下，公共服務及工程停擺，公共屋邨被徵用為檢疫中心，預期未來公營房屋供應只會進一步滯後，93,900 戶分間樓宇單位住戶在如此不景的市道下，因缺乏租金管制及租住權保障，繼續被業主收取高昂租金及遠高於市面定價的水電費用，實在百上加斤。故此，本會在今年 1 月至 4 月期間訪問 192 個租住劏房或板間房的住戶，透過其租約或租單以了解其包括租金、水費、電費等支出。

二. 調查結果撮要：

1.	是次調查共訪問 192 戶劏房或板間房或天台屋租客，平均家庭人數為 2.6 人；	
2.	受訪租客中，178 戶(92.7%)租住深水埗分間樓宇單位、8 戶租住油尖旺或太子、其餘 3 戶租住九龍城、荃灣或觀塘，故今次調查主要反映九龍西地區，所有住戶均屬於中電供電範圍；	
3.	經濟情況方面	約八成(82%)受訪者以工作支持生活，只有不足一成半(13.7%)領取綜援；
4.	房屋現況及申請公屋方面	77.6%(146 戶)受訪者有輪候公屋，接近七成(68%)已輪候公屋超過三年；六成半(64.7%)居於沒有任何分間的劏房或板間房中，兩成半(25.7%)居於一房單位；
5.	租金方面	租金中位數與上年同類型調查相同，仍為\$4,200，其中租金\$6,000 或以上的住戶佔 15.7%，比去年微升 3.1%，疫情下租金未見回落；
6.	電費方面	2020 年 1 月至 3 月每度電中位數與上年度同類型調查相同，仍為\$1.6，最高為\$2 一度電。每戶每月用電量中位數為 130 度，每人只使用 52.7 度電，97.4%住戶用電量在 400 度電以下，即於中電定價應只為約\$1 一度電。每月電費中位數為\$225，最高電費為\$882；
7.	水費方面	2020 年 1 月至 3 月每度水中位數為\$15，最高為\$20 一度水，嚴重高於水務署所訂下水費連排污費\$11.97 的最高水平，只有 2.9%受訪者水價比 12 元為低。每戶每月用水量中位數為 6 個立方米水，每人使用水量中位數只為 2.5 立方；每戶每月水費中位數為\$88.5；
8.	水費連電費中位數為\$307，最高一戶的水電費開支為\$1,192；	
9.	租金連水電費中位數為\$4,433，最高的劏房戶達\$9,196；	
10.	水電費佔租金比例中位數為 7%，超過三成(32.9%)受訪者水電費開支佔租金超過 10%或以上；	
11.	租金連水電費佔住戶入息比例中位數為 34.4%，兩成(20.6%)住戶租連水電費用佔去家庭收入超過五成，值得一提的是，因疫情期間失業及開工不足等情況，當中 3%住戶租金連水電更已超過該月入息；	
12.	接近 100%受訪者均非直接交水電費用予水務署(98%)及電力公司(98.4%)，而是交予業主或包租或地產，分別一成及接近一成半受訪者完全無法知悉每月水費(12%)及電費(14.7%)讀錶數。	

三. 問題分析：

1. 疫情下人心冷漠，政府業主皆漠視劊房戶困境

是次調查中八成受訪家庭以工作支持生活，為數不少居民於疫症期間因停工、無薪假、失業等原因令收入大減，但居民轉述大部份業主不願意暫時減租共渡時艱，故是次調查的租金中位數與上年相同為\$4,200，疫情下亦未見回落。

另外，兩成受訪住戶過去數月的租金連水電費用，已佔去家庭收入超過一半，當中 3%住戶單單住屋開支更已超過該月入息。政府拒絕成立失業或開工不足援助金，令不願申領綜援的居民被迫動用儲蓄以應付開支。

然而，其實八成受訪者正在輪候公屋，而接近七成更是已輪候公屋超過三年，若然政府房屋規劃得宜，今時今日該些居民則均已「上樓」，無須仍屈居在沒有任何分間的劊房或板間房中，承受高昂住屋開支。

2. 水電收費花樣百出，高按金高定額收費樣樣齊

業主經營劊房為求利潤，不願減租亦是意料中事，然而缺乏住屋權保障下，業主及租客的權力不對等更於是次疫情體現。分間單位水電收費一般由業主、包租或地產另外定價，而且價錢比起一般定價為高，是次調查每度電價中位數為\$1.6，最高收費為\$2，遠比平均電價\$1.218 為高；而每立方水價中位數為\$15，最高為\$20，當中只有 2.9%受訪者的水價比水務署最高收費的 12 元為低。

另外，幾乎 100%受訪者均非直接交水電費用予水務署(98%)及電力公司(98.4%)，約一成受訪者更是完全無法知悉每月水電費用量的讀錶數。故此，疫情期間部份收租者不願上門抄錶，而又因部份租戶的水電錶被鎖上，業主及租戶均無法得知讀錶數，收租者便已多種方式「巧妙」處理，例如直接累積欠費至之後一次過繳付、或以之前月份水電量作計算去收取水電費用。

除此之外，部份租客因回鄉渡歲離港多天，更發現讀錶數竟然會照樣變動；而又有居民因單身獨居，水電用量較少而被改為以定額收費，每月達百元；亦有居民以數千元的水電費按金，以換取業主同意收取較低租金等等。

3. 電費回贈難到手，電費津貼亦「爭崩頭」

正因為分間單位住戶通常不是水電帳戶持有人，故雖然財政司司長在上年推出的紓困措施，為每個合資格電力住宅用戶戶口注入每月 210 元的電費補貼，但幾乎所有劊房戶均未有收到有關回贈。而在高昂的水電定價後，受訪者最高一戶的水電費開支為\$1,192；水電費佔租金比例中位數為 7%，超過三成(32.9%)受訪者水電費開支佔租金超過 10%或以上。

故在收入減開支增的情況下，大量居民期望在「管制計劃協議」下，由兩電向劊房戶發放的一次性電費津貼，但以中電供電範圍為例，劊房住戶名額只有 10,000 個，而現時單是九龍及新界的劊房已超過 70,000 個，該津貼亦只是先到先得，仍有大量居民難以受惠，而且今年度金額雖已提升，但亦只有\$600，不足三個月的電費中位數(\$225)，亦只是在困境中聊勝於無。

4. 冬季水電收費已失控，夏季情況變本加厲

今次調查時段為今年 1-3 月的劊房水電使用情況，今年 1-3 月平均氣溫屈乎 18.5-21.3 度，雖然比往年氣溫高，但上述時段天氣涼快，水電用量會比夏季少得多。過往，會有人嘗試辯護，指出由於劊房單位涉及多個住戶，而且沒有獨立分錶，累計多戶的用水用電量有機會比一般單位住戶高，因而收取高於電力公司及水務署的費用是合理。不過，今次調查反映即使用水用電量一般較低的冬

季，業主或地產並沒有因而調整水價及電費水平。可見，踏入夏季，用水用電量大增的情況下，屆時租客要承受的水電費開支只會激增。

四. 政策建議：

1. 發放能源補助，紓緩基層壓力

雖然近年兩電有發放劏房電費津貼，但名額有限，數字遠低於全港劏房住戶數目，兩電也未有相應劏房資料庫用作發放津貼。今年及明年將會再推出關愛基金 N 無人士津貼，按過往經驗，當中會有為數不少的劏房住戶申請。有見水電開支為基層經濟壓力開源的其中一環，加上現時經濟情況下滑，百上加斤，故建議政府應考慮在關愛基金發放能源補助，並配合相關項目發放，以減輕行政費用之餘，也能儘早將津貼發放到有需要住戶身上。

2. 杜絕濫收水電，重推租務管制

政府近月設立劏房租務管制研究工作小組，本會認為小組應將濫收水電問題一併放入租管內處理，以免有業主借水電濫收費用。事實上，有不少租約內有列明水電費計算方式，不過政府往往基於「合約精神」及「私人市場運作」，拒絕監管有關開支。但在業主租客租務權力完全失衡情況下，租客根本沒有話語權。因此，租管小組應一併將劏房水電問題納入小組工作範圍以內，以杜絕相關問題繼續發生。

3. 加強巡查檢控，水務署責無旁貸

調查反映每度水中位數為\$15，收費根本遠超水務署所訂下水平，已經與累進制度完全脫離關係，賣水一事顯而易見。雖然近月水務署發信提醒勿向租戶濫收水費，並鼓勵市民作出相關舉報。不過，對於肉隨砧板上的劏房租客，舉報後的結果不證自明。可見，舉報制度效果有限。作為政府部門，水務署應該主動執法，包括主動巡查劏房單位是否有濫收水費情況，有足夠證據時甚至要考慮檢控，以達致阻嚇力之效。

香港社區組織協會

二零二零年五月九日