

籠屋板房劊房水電費及 氣溫調查報告 2022

香港社區組織協會

2022年7月24日

籠屋板房劏房水電費及氣溫調查報告 2022

一. 背景：

根據 2021 年《長遠房屋策略》周年進度報告數字，居住環境欠佳的住戶再次由 2020 年 122,000 戶增加至 2021 年 127,100 戶，自 2015 年《長遠房屋策略》估算 106,600 戶後，劏房戶數字只升不減；估計超過 22 萬人租住籠屋、板房、劏房，租貴水電貴環境卻惡劣，酷熱天熱更是折磨居民，有些無窗無冷氣，熱到病，有冷氣又怕電費貴，炎夏是劏房租戶最怕的日子。最能幫到居民的是安置公屋，可惜公屋供應少，輪候時間長。截至本年 3 月底，公屋輪候冊上仍共有約 24.5 萬 (245,200) 宗申請，一般家庭平均輪候時間已持續上升至 6.1 年，長者亦要輪候 4.1 年，而非長者單身人士在配額計分制下更仍然是動輒輪候上十年時間。因未來十年已公布計劃興建的公營單位，落成期主要集中在第六至十年，預期未來五年房屋供求失衡仍然嚴峻，劏房問題短期內未能解決。

籠屋板房劏房面對租貴、水電費貴、環境狹小、衛生差，炎夏更是熱不可耐，每當炎夏，居民要多用風扇、冷氣、沖涼等解熱，水電用量必增多，在業主的高於原來度價及電力公司及水務署的累進計費下，劏房的水電費便特別昂貴及低收入家庭，尤其疫情下，居民常失業、開工不足，收入每況愈下，更難以負擔。這些分間樓宇單位出租者向租戶另訂高昂水電收費問題持續多年，在沒有任何規管的情況下，租客只能無奈承受不合理的收費。惟幸經民間團體及市民多年多堅持反映及爭取，立法會終於去年 3 月修訂《2021 年水務設施(水務設施規例)(修訂)條例》及於 5 月正式生效；亦於去年 10 月 20 日三讀通過《2021 年業主與租客(綜合)(修訂)條例草案》(《條例》)，並於今年 1 月 22 日正式生效，自此日期後簽訂的租約終可受到法律保障。前者已禁止水錶登記人向他人出售經水務監督由水務設施供應的用水圖利；而後者除保障租金加幅及優先續租權利外，更列明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，意味自 1998 年取消租管條例以來，過去約 20 年劏房「無王管式濫收水電」時代理應終結。但是否能為基層租戶提供足夠保障，《條例》內容及相關部門執行力將顯得更為關鍵。

同時，近日疫情確診數字再次回升，市民響應政府呼籲居家抗疫，令水電用量繼續大幅增加；踏入七月，首週雖曾出現颱風，但一週後天氣持續酷熱，天文台已連續十六日發出酷熱天氣警告，室外氣溫近日更升至 35.6 度，所以本會分別做了籠屋板房劏房水電費調查及氣溫調查。《條例》雖然針對水費收費分攤作出規管，但卻未有針對分間樓宇單位的狹小空間及基礎設施不足而要求出租者撥亂反正，市民仍需繼續居於面積細又欠窗戶通風的蝸居、甚至在烈日下的天台屋「乾煎」。故此，本會在今年 6 月至 7 月期間訪問 550 個租住劏房、板間房及天台屋的住戶有關水電費問題及在 10 間籠屋、板房、劏房度溫差，調查目的如下：

- (1) 透過其租約或近月租單了解租務管制生效後其包括租金、水費、電費等支出及變化；
- (2) 以問卷形式收集了租戶在租務管制生效後對出租者行動的回應，以及；
- (3) 提出對條例執行及其他政策意見；
- (4) 深水埗、油尖旺、官塘、港島、荃灣等 10 間籠屋、劏房、板間房及天台屋放置溫度計，以量度暑熱下不適切單位的室內外溫差。

二. 調查結果撮要：

2.1 問卷調查方法及局限

是次水電費調查於 2022 年 6 月期間進行，以實體及網上問卷進行意見收集。(1) 由於本會難以接觸全港居住於不適切居所的基層租戶，調查訪問對象主要以深水埗區及油尖旺區居民為主，所有住戶均屬於中華電力有限公司供電範圍，故今次調查**主要反映九龍西地區情況**，或未能全面反映全港整體狀況。(2) 受訪對象的水電收費及用量均按租單及水電費單上列明查證，以盡量提供客觀及準確數字，但仍有部份租單因沒有清楚列明水電收費計算方式，以致住戶難以提供收費明細，故在該部分令有效數據相應減少。(3) 同時，因研究主要集中於 6 月進行，故只能反映最近 3 個月，即 3 月至 5 月的水電收費情況，相信當 7 月至 9 月夏天來臨，水電收費將更加誇張。

2.2 受訪者背景資料

是次調查共訪問 550 戶劏房、板間房及天台屋租客；受訪人士主要為女性(88.1%)，年齡中位數為 42.5 歲，當中接近一成為年屆 60 歲或以上的長者(7.5%)；家庭人口中位數為 3 人，而單身人士的比例約佔一成(9.7%)；約七成(70.7%)受訪者為工作家庭，全職及兼職或散工工作的分別佔 35.3%及 32.8%，**惟家庭入息卻只有中位數\$13,500**，反映受訪人士主要為低收入的**基層家庭**，綜援佔 20.4%、另有一成(10.9%)人士失業。接近八成受訪者(78.9%)有申請公屋，輪候中位數為 48 個月(4 年)。

2.3 受訪者現時居住狀況

2.3.1 單位類型、面積及分割數目

逾半(55.6%)受訪者居於沒有房間間隔的劏房、接近三成半居於一房一廳的劏房(33%)、5%居於兩房一廳劏房、1.8%租住板房/梗房或床位/籠屋、2.6%居於天台屋；因是次受訪單位為劏房佔多，故**單位面積中位數為 110 平方呎**，但人均面積中位數仍僅為 40 平方呎，最細面積單位為 18 平方呎床位，反映受訪者**普遍居住環境極為狹窄**。樓宇分間單位數目中位數為一劏四間，最誇張的劏房被分間為 8 間，令多個家庭共用一個註冊電錶或水錶，在累進制的水電費計算下水價及電價更高。

2.3.2 單位廚廁及通風設備

撇除 4.6%只設有公共廚房，需要與其他租戶共用廚房的受訪者，其餘接近八成不需與他人共用廚房的受訪者所居單位並沒有設置獨立廚房(77.8%)，當中過半數(51%)廚房連在客廳或房間內，意味煮食位置與日常起居甚至睡床位置非常接近、另約三成(26.7%)廚房設在洗手間內、6.8%單位更沒有設置廚房甚至灶台。

逾四成(39%)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，2%受訪者單位更加是沒有窗戶；故此，電力通風設備於該些單位尤其重要，可惜受訪者中只有分別四成單位設有可使用的抽油煙機(40.9%)或抽氣扇(38%)，無法改善室內通風情況差的先天缺憾。

2.3.3 鄰居、大廈管理及出租者聯絡

近六成半(64%)受訪者表示不認識及不知道同一單位其他劏房的居住人數，一半(52.6%)受訪者不確定大廈是否有業主立案法團或任何居民組織或管理公司(即俗稱「三無大廈」)，兩成半(26.2%)確認自己居於三無大廈。受訪者中只有兩成半(25.6%)直接向業主租屋、大部份(58.9%)透過地產租屋、8%透過二房東租屋，當中後兩者只有約一半(50.9%)可以直接聯絡到業主、約一成半(14.6%)表示需透過地產聯絡、接近三成半(34.6%)更表示沒有方式可以聯絡到業主，間接的租賃關係令租戶要求業主履行責任時更是困難重重。

2.4 受訪者現居單位租賃情況

約七成(70.4%)受訪者現時租賃合約仍然生效、約兩成半(26.2%)雖然曾有簽訂租約但合約早已過期，約 3.5%受訪者更加表示從來沒有與任何人士簽訂合約，約兩成 (20.4%)受訪者即使有簽訂租約，但上面未有列明水電費價錢；在現時合約仍然生效的受訪者中，約兩成(22%)的租約是在條約生效後簽訂，理應受到法例保障；而在相關水務設施規例及租務管制生效後才簽訂或已更新的租約上，七成半(76.3%)租約上仍然繼續列明另訂水電費價錢，反映兩個條例通過後，出租者仍然以單一定價收取租戶公共開支費用，相關條例對出租者阻嚇力實在成疑。

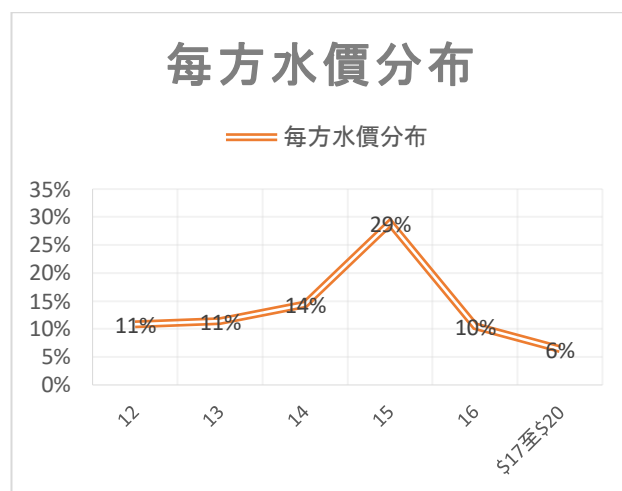
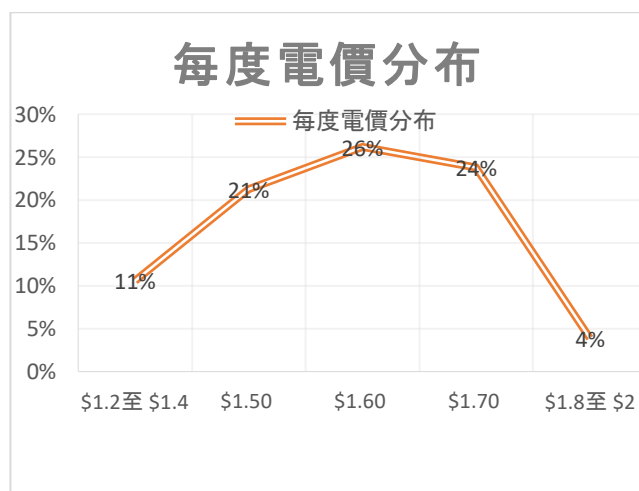
2.5 受訪者現居單位的水電收費

2.5.1 水電費用及用量

水費方面，即使受訪前 1 個月仍未為炎夏，用水電量相對應已較少，但 5 月份的水費中位數為\$150、用水量中位數為 11 立方米，即每人使用水量中位數少於 4 立方米、每立方水價錢中位數為\$14，最高立方水價為\$20，中位數比上年輕微回落，最高價仍如同去年未有條例時的同類型研究一樣；嚴重高於水務署所訂下水費連排污費\$11.97 的最高水平，在非定額收費的受訪者中，約九成(89.2%)水價均比水務署最高訂價為高。

電費方面，電費中位數為\$480，每度電費中位數為\$1.6，最高每度電價為\$2，中位數及最高價均如同去年未有條例時的同類型研究一樣，反映兩個法例通過後似乎未能有效遏止水電另訂價錢收費。受訪住戶用電量中位數為 300 度，約八成半(85.6%)住戶每月用電量在 500 度電以下，即若住戶有電力分錶，按電力公司定價應不高於第二級收費(即每度電收費為 1.285 元)。

過去一年，大部份受訪者的水費及電費價格並沒有調整(72.9%)，分別有 6.2%及 2.7%受訪者表示電價或水價有上升，而另只有極少部份受訪者的水電費用雖獲下調(1.3%)，但同一時間部份受訪者卻於續約時被出租者加租。



2.5.2 收取水電費用及抄錶方式

即使條例生效，接近全部受訪者(97.8%及 97.3%)均不是直接繳付水電費用予水務署或電力公司，當中五成(50%)受訪者繳付水費及電費至業主、另外四成七繳付予包租/地產(47.7%)、直接交予水務署及電力公司分別的只有 1.8%及 2.2%；疫情之下，租客及業主抄錶的比例各佔一半，整體一成受訪者未能直接見到單位水費讀數錶(6.6%)及電費讀數錶(9.1%)，只有 3.1%受訪者是按水務署水費單及電力公司電費單繳付水電費。雖然現時電力公司可免費提供安裝獨立電錶工程，但只有不足一成半(14.4%)受訪者認為其業主會同意安裝由水務署或電力公司提供的獨立水或電錶，讓租客可以直接向公司繳付水電費用，49.1%受訪者因沒有業主/包租/地產聯絡故無法直接詢問業主意向。

2.6 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\$5,000，呎租中位數為\$42，比上年同類型調查的租金\$4,800 為高，租金(不連水電費用)佔工作家庭的收入比中位數已為 36.7%；若連同水電費用計算，租金連水電開支中位數更上升至\$5,319，而租金連水電佔收入比中位數更達四成(41.4%)，比上年調查結果並未有回落，可見疫情持續兩年，家庭每月收入雖輕微上升但卻仍未回復至疫前水平，而租金及水電費用卻未見明顯回落，令租金壓力仍然持續上升。

另一方面，領取綜援人士超租情況仍然嚴重，接近四成(37.5%)領取綜援的受訪者的租金比起社署批出的租金津貼為高，意味家庭即使已在「安全網」仍需要以生活費用補貼住屋；而當中所有(100%)單位申請人即使租住板房亦全數出現超租情況、而 2 人(38.8%)及 3 人家庭(34%)的超租情況亦嚴重，超租中位數為 1,165 元，水電費中位數為 638 元。

	2020	2021	2022
租金中位數	4,200 元	4,800 元	5,000 元
水電費中位數	583 元	624 元	638 元
租金連水電費中位數	4,433 元	5,373 元	5,319 元
受訪家庭每月入息中位數	14,000 元	12,500 元	13,500 元
租金連水電費佔收入比	34.4%	42.8%	41.4%

2.7 對租務條例的認知及影響

2.7.1 對租務條例的認知

約四成(43.3%)受訪者雖然有聽過租務管制條例，但表示對內容並不了解，而兩成(22.2%)更加不知道條例已經生效，只有不足四成(34.55%)表示自己知道條例的內容。逾六成(59.5%)受訪者表示不知道出租者不按水電費單收費及攤分是刑事罪行及會被罰款，而即使表示自己知道條例內容的受訪者當中，仍有約兩成七(26.8%)不知道業主不按水電費單收費及攤分是刑事罪行。

2.7.2 針對水電收費的討論及處理

約八成四(83.8%)不知道整個單位的真實水及電力費用，只有約一成(10.6%)知道單位水電兩者實收價格，分別 3.1%及 2.6%知道電費或水費其中一項實價，而表示自己知道實價的受訪者中，其實亦只有約兩成半有實際見到水費單(25%)及電費單(28%)。整體而言，不論出租者為業主、或是房東、地產，只有 4.2%及 5.5%的出租人有向受訪者出示由電力公司及水務署發出的帳單。

約九成(90.6%)沒有向業主／房東／地產要求出示由電力公司／水務署發出的帳單，在沒有提出要求的受訪者中，逾五成(53.4%)原因是因為擔心要求太多會無得住或被算帳，例如以加租或其他方式收費等、其次三成(28.9%)則誤以為另訂價錢是合理做法，不知道可以要求對方出示(31.7%)；八成半(84.6%)業主／房東／地產並沒有主動與租戶討論水電收費方式，但八成半(86.6%)受訪者表示不會向政府舉報業主／房東／地產收取比真實價錢高的水電費用，當中主要原因是擔心告發後無得住或被算帳(62%)、其次因為根本無法證明自己是被濫收(43.3%)、不知如何舉報(32.4%)、自己無時間怕麻煩(26.9%)、怕影響到鄰居(14.1%)。

2.7.3 對分攤水電收費的意見

因應水電費用以累進制計算，約五成(51.4%)受訪者認為有自己的獨立水電錶才算真正公平，其次兩成半覺得按每戶讀數錶比例收費的分攤方式比較公平(25.5%)、5.1%認為應按每戶收費、2.3%按人頭收費，反映租戶間對水電費攤分方式亦有不同意見。

2.8 疫情下的居住狀況

因著疫情，家居清潔次數增加、子女改為在家中視像學習、失業、確診家居隔離等等狀況，都增加了居民過去數月居家抗疫的時間，因此，分別有約八成(79.5%)及接近八成半(83.8%)受訪者表示在過去一年的疫情下用水及用電均有增加。

在炎夏之時，91.3%受訪者表示在未有開冷氣及風扇下，感覺家中比室外還要熱；約一成(8.9%)受訪者家中冷氣曾出現問題，但告知出租者後卻仍不獲處理；分別六成七、六成七、三成三受訪者家中因天熱及天雨等而出現蚊蟲、蟑螂、老鼠等問題，兩成家庭更曾有蟲患，但當中只有約半成租戶(5.6%)告知業主後獲得處理，其餘約七成半(75.3%)則最終自己處理，並增加生活上額外開支。

近一半受訪者(47.2%)曾因為夏天使用過多電器而出現斷電或跳掣情況；接近七成(68.7%)受訪者因水電費高昂而出現經濟壓力、六成八因天熱而出現失眠或瞓不好情況(68%)、接近五成有皮膚問題(46.7%)、其餘曾出現的問題包括擔心漏電／火警(34%)、氣管問題(26%)、與鄰居爭執(5.8%)，只有不足一成(9.3%)認為天熱並沒有對他們生活造成任何問題。

2.9 居民對租管保障及其他解決方法的意見

即使租務管制生效，逾八成(81.3%)受訪者認為政府仍然未能保障租客能有安全而舒適的居住環境，接近八成(79.6%)認為即使租務管制及水務署規例生效，政府現時仍未能做到保障租客不被濫收水電費用。

要徹底地幫助劏房住戶解決水電費用過高的問題，受訪者矛頭直頭政府建屋緩慢，逾八成要求政府盡快增建公屋(78.4%)、其次為恆常化關愛基金「N 無人士津貼」減輕開支壓力(64.7%)、快加興建過渡性房屋改善基層居住環境，並放寬申請門鑑(56.7%)。針對水電收費方面，受訪者認同政府應主動抽查劏房收取水電情況，及主動作出檢控(55.1%)、簡化及資助安裝水電分錶程序，讓劏房戶可以直接交水電費用予相關部門及公司(51.6%)、為不適切居所租戶以簡單的方式提供能源津貼(46.7%)、為分間單位訂定標準水電價格，不累進收費，並容許由租客向水務署及電力公司申請(45.5%)、訂立規管劏房措施，逐步提高現時劏房質素(40%)、設立專責部門協助租客處理與業主的糾紛或投訴(34.2%)。

2.10 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，七月初連場大雨，最高溫度約 30 度。但自七月八日開始，天文台接連發出酷熱天氣警告，至近一星期本港最高氣溫已達 35.6 度，近 7 成單位室內溫度都高於室外溫度，其中深水埗天台、荃灣天台、官塘天台屋及北角籠屋最高的室內溫度竟達 40、41 度，比室外高出 5-6 度，天台鐵板被直曬，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。

2022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	
	旺角	深水埗	荃灣	觀塘	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)	深水埗	灣仔	最高氣溫	最低氣溫
17/7	36	33.1	38	36	33	33	35	32	33.1	34	32.6	28.8
18/7	35	33.3	38	36	34	34	35	34	33.2	34	32.7	28.5
19/7	36	34.2	38	37	34	34	35	34	34	35	33.7	29.1
20/7	36	33.5	38	38	34	34	36	34	34.7	36	34.2	29.2
21/7	37	33.4	39	41	36	36	37	36	34.9	36	35.2	28.1
22/7	36	34.5	39	40	36	36	37	35	34.7	37	35.6	28.2
23/7	36	36.2	40	40	36	37	38	35	34.7	37	34.9	29.2

三. 問題分析：

3.1 條例宣傳不足，轉賣水電繼續「習以為常」

條例未有普及宣傳，逾六成受訪租客認知不足，即使聽過「租務管制」，但其實並不清楚條例的具體內容，三成更仍然誤以為另訂水電價錢是合理常態，反映即使政府委託非政府機構在六區成立服務隊推廣及設立資訊平台，其網絡亦未充份滲透至基層市民。另一方面，不論出租者為直接業主、或是地盤、二房東，七成半於條約生效後才簽訂的租約仍然繼續列明另訂水電費價錢，而出示水電費單方面亦繼續如同以往未有立法前的數據相若，只有**4%及5.5%**的出租者有向受訪租戶出示電力公司及水務署發出的帳單，反映地產業界及小業主似乎未因法例通過而改變過去轉賣水電的行為，當中原因是因為認知不足、或條例阻嚇力不足、或是其他原因，實值得政府深究。

3.2 政府未有主動介入執法，租務管制猶如斷劍

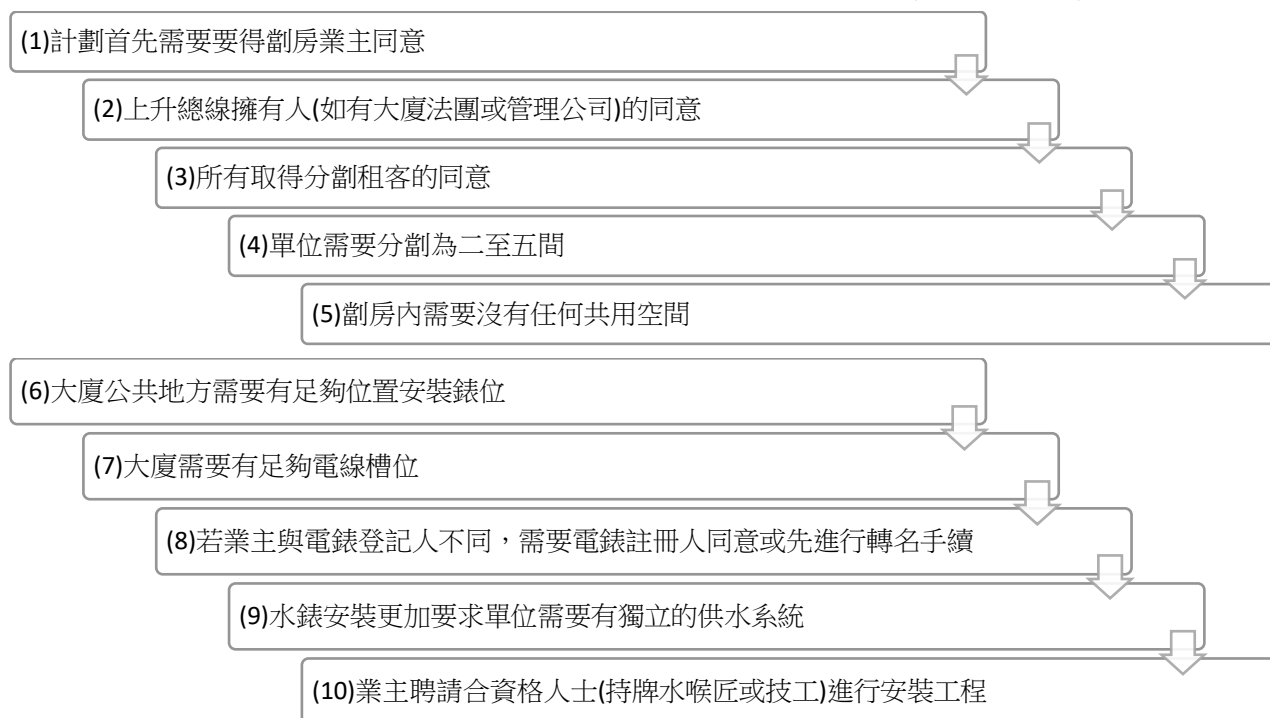
租務管制及修訂的水務規例將轉賣水電刑事化，本應該是小租戶對抗不公情況的尚方寶劍，然而基層租戶對自身權益不了解，更莫論向出租者據理力爭，甚至向相關部門作出舉報；加上基層工作工時長人工低、租戶為口奔馳，為保居住穩定、避免被報復式加租**10%**等情況，即使部份受訪者對條例有一定認知，但**仍然有接近九成受訪者均未敢向出租者要求出示相關帳單**，八成半表明不會向政府作出舉報，五成因為擔心要求太多會無得住或被算帳。雖然小部份出租者有下調水電費用單價，但卻在新簽租約的起始租金上調高一成，反映現時新例亦有漏洞，未能提供充份保障，而租戶的擔心確實並非空穴來風。

另一方面，因著私隱問題，租客亦未能於帳戶登記人不知情的狀況下，向電力公司或水務署查詢到整個單位實際費用，令租客根本難以有實質證據去與出租者爭取權益。上述兩點均呼應去年協會進行的同類型研究結果，受訪劏房住戶早已表達對政府介入及執行力不足的憂慮，事實證明在條例通過後，因著政府未有主動向異常用量的單位作出調查，亦未有主動介入執法檢控，單單賴以租戶舉報，令擔憂成真，希望再次成為失望。

3.3 申請獨立水電錶猶如過五關斬六將，無奈繼續捱貴水電

租務管制未提供足夠保障，租戶轉而盼望透過免費計劃促使業主安裝獨立水電錶，比起以水電費單分攤水電費用，**近五成受訪者更支持擁有自己的獨立水電錶**，認為這才算真正公平，可是只有不足一成半受訪者認為其業主會同意安裝由水務署或電力公司提供的獨立水或電錶，其他租客基於以往經驗，均認為出租者根本不會同意讓自己直接向公司繳付水電費用，當中近一半受訪者更因沒有業主/包租/地產聯絡，故無法直接詢問業主意向，導致未能參加計劃。因此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，可惜計劃限制重重、而業主改變動機亦極低，最終令可受惠的人數少之又少(流程見下圖)。



3.4 累進收費原為節能，反變相懲罰低收入基層人士

電力公司曾於 2012 年文件解釋，自 1996 年起採取住宅電費累進收費的目的，是為了鼓勵用戶節約能源，而設低用量級別主要用以保障收入較低、用電較少的住宅客戶。惟因劏房只設單個讀數錶，基本上百分百租戶並不是水電錶的註冊登記者，而是與鄰居共用總錶，令數個租戶家庭的用量合併計算。舉例說，於是次調查中，一個完整單位的分間劏房中位數為一劏四，即四個家庭共用一個註冊的電錶或水錶，假設每個家庭均以是次調查用電中位數(275 度)及用水中位數(11 立方米)計算，原先一個月的電費及水費只分別為 293 元及 57 元；但在四戶合計的累進制計算下，其整體用水及用電量便需乘以四倍，變相每期電量增至 1,100 度及水量增至 176 立方米，令水電價大幅上升，令出租者藉詞趁機加收。

基於是次研究的每月使用水電量中位數、分割中位數及水電價格中位數估算：		
獨立電錶下的每月電費	四戶合用電錶的每月電費	業主另外訂價下的電費
294 元 (最高電價每度 1.285 元)	378 元(多了 28.5%) (最高電價每度 1.75 元)	419.5 元(多了 42.6%) (電價中位數為 1.6 元)
獨立水錶下的每月水費	四戶合用水錶的每月水費	業主另外訂價下的水費
57 元 (最高水價每度 9.37 元)	100 元(多了 75.4%) (最高水價每度 11.97 元)	150 元(多了 163%) (水價中位數為 15 元)

3.5 劏房設計未有規管，難以杜絕暑熱問題

劏房單位面積不合理地狹小，逾半(53%)受訪者居於沒有房間間格的劏房，人均面積中位數僅為 42.5 平方呎。是次調查中就有逾四成(40%)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；八成受訪者所居單位沒有獨立廚房，過半數(52%)廚房連在客廳或房間內，意味煮食位置與日常起居甚至睡床位置非常接近，一旦煮食，油煙、蒸氣及氣味等於室內久久不散，故此使用電力通風設備是為必要，可惜亦只有四成單位設有可使用的抽油煙機(42%)或抽氣扇(42%)，接近兩成受訪者家中冷氣曾出現問題，但告知出租者後卻仍不獲處理；即使不煮食，接近日劏房、板房及天台屋租戶協助量度，其室內氣

溫亦比室外反而高出 5 至 6 度不等，安坐在家反而熱過在街上。可惜，是次條例卻未有就劏房的衛生及安全作出規管，維修方面雖指租客可給予業主不少於 30 日的事先書面通知去終止租賃、或先進行維修事後再向業主討回費用，但一眾缺乏議價力的基層租戶根本難以執行。綜觀七成半受訪者均正在輪候公屋，若然政府房屋規劃得宜，居民無須蝸居在劏房或板間房中，承受昂貴住屋開支。

3.6 劏房高溫好難捱

炎夏是劏房居民最難捱的日子，原本應在室內避暑，但籠屋板房及劏房卻是比室外更熱，但又大多無通風的窗，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！

3.7 基層收入每況愈下，租金水電年年升

根據香港社區組織協會 2022 年 5 月的疫情基層勞工調查，九成基層常要面對失業、開工不足，更有 5 成欠債，是次調查 6 月-7 月做，已過了第五波，但受訪者的收入仍無大升，遠低於貧窮線，但租金及水電費卻繼續上升，而政府又支援不足，令基層生活極困苦。

四. 政策建議：

4.1 主動調查水電費濫收情況，承擔保障基層安居責任

即使租務管制生效，基層租戶情況卻未有顯著改善，另訂價錢情況持續，水電價錢中位數一如以往未有下調。即使水務署已推出舉報濫收水費熱線，然而至今成功檢控及罰款只有一宗。基層租戶手停口停，即使居住環境不理想，亦因資源所限避免搬遷，所以極擔心被業主秋後算帳及花時間爭取追討，定罪宗數之低已明顯反映由租戶單方面投訴實不可行，此舉不但嚴重缺乏誘因，更要租戶付上時間代價及風險，自然令投訴機制無法發揮作用。水務署作為政府部門，實應該承擔保障基層安居的責任，每年訂下調查目標，從劏房林立的地區開始，檢視高用水量用戶的單位，主動作出巡查執法以確認單位是否屬分間單位，及了解單位有否濫收水費情況，並於收集到足夠證據時主動警告及檢控，以達致阻嚇之效。

4.2 加強教育業主及中介公司，警告提醒勿以惡小而為之

租管推行至今半年，不少租戶反映未從業主或地產公司口中聽聞管制，更莫論因條例出現而主動撥亂反正，當中不乏出租者聲稱未有聽聞條例或指稱條例並不適用自己出租的單位，反映出出租者對於條例推行的認知不足，甚或根本不認為條例具有阻嚇力。同時，逾六成劏房租戶是透過地產租屋，租賃合約亦是在地產中介公司安排下與業主、或直接與地產公司簽訂，而更有四成半受訪者是繳付水電費用予包租或地產公司，地產中介公司作為重要的持份者，原先亦應受《地產代理條例》規管，其操守守則列明其在執業時必須充分了解有關的法例及規定，避免從事可能觸犯法律的活動。政府應該要求地產代理監管局為地產代理在新規管制度下提供良好實務守則，並主動了解地產代理有否違規及加強罰則；另外水務署及兩電更應該於每次發放水電費單時，於付款通知書上加入警告字句，並附夾條例及相關分裝水電錶的計劃介紹，以再三警告及提醒出租者勿以惡小而為之，為著賺錢或行政方便等原因而墮入法網。

4.3 恩威並施，嚴厲打擊及簡化分裝讀錶程序，落實一戶一水一電錶

水務署及兩電推出安裝獨立水電錶計劃數年，但成功個案對比整體劏房數字極低，反映成效極不顯著，當然因著舊式樓字的限制、業權及註冊人混亂，使得推行落實困難重重；同時亦因政府打擊不力，令出租者心存僥倖，誤以為可以繼續沿用舊有方式另訂收費而逃過法網，令其參與分裝水電錶的動機大大降低。現時隨著條例落實執行，政府、水務處及兩電更應互相配合，分階段巡查全港劏房，主動檢查劏房違規情況，直接向未有安裝獨立分錶的業主發出提醒通知，同時介紹分裝讀錶計劃，長遠落實每戶安裝獨立水電錶，令每戶得以真正按量收費。

4.4 增設劏房水電費收費模式，降低累進式收費對住戶的影響

累進收費原意鼓勵用戶節約能源，惟此收費方式於沒有獨立水電錶的分間單位下使基層開支大增，亦成了業主或房東想乘機「掠水」的藉口，就算租務管制下要求出租者出示水電費單作出攤分，但在累進制計算下的收費模式，劏房戶所需繳付的費用亦會比獨立水電費計算為多，按上文 3.4 段推算，即使每戶按實際收費攤分，電費分攤後仍比同樣用電量但持有獨立電錶住戶貴上約三成、而水費更貴上約一倍。水務處及兩電除應繼續鼓勵水電錶持有人參與分裝讀錶計劃外，在部份推行分裝水電錶仍有工程或業權限制的情況下，亦應考慮同時為劏房設計一個分間單位水電費計算模式制度，以降低累進制對收入較低、用電較少的基層住戶的影響，使基層租客無須繳付較昂貴的費用。

4.5 發放能源補助，紓緩基層壓力

政府近年雖然曾推行電費補助計劃，但僅向住宅登記用戶提供補助，劏房居民無法受惠其中，更鮮有出租者會把電費補貼回饋租客。即使兩電亦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。尤其在疫症下，經濟尚未回復元氣，但水電費支出難以避免。再者，租務管制切實執行無期，水電問題亦未得到解決。故建議政府在經濟未回復情況下，考慮發放能源補助，以補助劏房租客，減輕水電費開支。另外，考慮到不少舊樓依然沒有咸水供應，導致要用食水沖廁，政府應直接豁免只有食水接駁的大廈內單位住戶首 30 立方米水的收費，期望可以因此降低水費開支，惠及住客。

4.6 恆常化「改善家居援助計劃」，助基層減少電費

根據協會去年進行的「不適切居所居住質素研究」報告，不少曾參與關愛基金「改善家居援助計劃」的分間單位租戶曾購買與室內通風及蚊蟲相關的電器，包括風扇(40%)、空氣清新機(28.5%)、抽濕機(24.5%)、冷氣機(18%)、滅蚊燈(17%)、抽油煙機(16%)等，受訪者希望透過上述計劃換節能電器，節省電費(53%)，及改善家居通風問題(21%)和皮膚或鼻敏感等身體問題(20.5%)，反映對更換及購置電器以改善環境的需要殷切，故本會建議政府應延續計劃，並將其納入關愛基金恆常援助項目，簡化推行形式，同時參考醫療券形式，將推行政程序簡化，容許申請者可直接於供應商購物，而供應商亦可即時於居民登記帳戶扣賬，減省供應商、申請者及非牟利機構的行政處理工作；並藉此透過非牟利機構收集的數據設立劏房數據庫。

4.7 改裝市區閒置建築，開放學校及避暑中心，助基層對抗盛夏

不少劏房居民於中午到下午時份會選擇到公園或快餐店乘涼，因而節省電力開支，加上有部份板間房沒有冷氣設備，室內溫度比戶外更是炎熱，到街上公園乘涼是不少基層住戶的日常生活。其實市區有不少閒置建築物，部份建築若因租約所限或地理位置不適合興建過渡性房屋，可考慮改建為社區休憩設施，開放予基層居民對抗盛夏；同時政府亦應於全港十八區開放避暑及學習中心，並呼籲學校於暑假期間有限度開放予學生使用部份校內設施，免費開放游泳池等。

4.8 加快增建公屋，真正實現「三年目標」

公屋原為基層及低收入家庭的住屋安全網，惟供求失衡致劏房問題叢生。房委會應將公屋每年興建量增加至三萬五千個單位，及於出租公屋供應緊張之時，調整綠置居及居屋等資助房屋與出租房屋比例，並訂立某限期之前將平均輪候時間回復至 3 年水平，同時在計算公屋平均輪候時間時，包括非長者單身人士以及被凍結帳戶的新移民人士的輪候時間，儘快公佈整體輪候時間，真正實現「三年目標」。

4.9 盡快制訂減劏時間表，杜絕劣質居所

本會建議政府應配合長遠房屋策略的公屋單位興建時間及公屋平均輪候目標，制訂未來 10 - 20 年內的「減劏」時間表，並優先取締籠屋、板間房。同時，政府應訂立劏房的住屋標準，包括最低人均居住面積等，保障基層市民的居住權及住屋空間，取締現時租務市場上劣質、不人道的住屋。

4.10 擴闊現金津貼對象及恆常 N 無津貼

籠屋、板房、劏房居民收入微薄，疫情期間，更常失業或開工不足，5 成居民欠債，支付租金有困難，籠屋、板房、劏房租金水電特別貴，公屋又輪候延長，政府應將現金津貼涵蓋非長者單身及長者應申請了公屋就可以有津貼，此外應繼續派發非公屋非綜援的 N 無津貼及納入恒常資助項目，以紓解民困。

聯絡人：施麗珊(副主任) 2713 9165 / 9152 4331

胡加沂 (社區組織幹事) 3611 0446 / 6286 9971

賴加俊(社區組織幹事) 3611 0446 / 6397 6250

2022 年 7 月 24 日

附錄一：

水務署		電力公司	
用水量	收費	用電量	收費
首 12 立方米	第一級收費：免費	首 400 度	\$0.979 至 \$0.999 0.87 + 0.281 (燃料調整費) - 0.152 至 0.172 (節能回扣)
第 13 至 43 立方米	第二級收費：\$7.08 4.16 (水費) + 2.92 (排污費)	401 至 1000 度	\$1.285 1.004 + 0.281 (燃料調整費)
第 43 至 62 立方米	第三級收費：\$9.37 6.45 (水費) + 2.92 (排污費)	1001 至 1800 度	\$1.443 1.162 + 0.281 (燃料調整費)
逾第 63 立方米	第四級收費：\$11.97 9.05 (水費) + 2.92 (排污費)	1801 至 2600 度	\$1.751 1.47 + 0.281 (燃料調整費)
		2601 至 3400 度	\$1.98 1.699 + 0.281 (燃料調整費)
		3401 至 4200 度	\$2.084 1.803 + 0.281 (燃料調整費)
		逾 4200	\$2.096 1.815 + 0.281 (燃料調整費)