

暑熱籠屋板房劊房氣溫 及居民生活狀況 暨水電收費問卷調查 2023

香港社區組織協會

2023年7月2日

香港社區組織協會

極端天氣下不適切居所居民生活狀況暨水電收費問卷調查 2023

一. 背景：

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。

不適切居所如劏房、板間房、天台屋租金貴、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；同時天文台預測於 6 月起踏入風季會有 4 至 7 個熱帶氣旋進入香港 500 公里範圍內。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》(《條例》)已分別於 2021 年 5 月及 2022 年 1 月 22 日生效，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，但對比整體劏房數字亦為九牛一毛，只佔 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。針對不當出售用水的情況，近日水務處建議修例加強水務監督的執法權力，包括增加取得文件和資料的權力及提高濫收水費的罰則，以期提升執法效率。

故此，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 問卷調查方法及局限

是次調查於 2023 年 5 至 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，問卷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 5

至 6 月進行，故只能反映 2 至 5 月而並非炎夏的水電收費情況及 6 月份的暑夏情況，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 376 戶劏房、板間房及天台屋租客；受訪人士主要為女性(76.1%)，年齡中位數為 47 歲，當中接近一成半分別為 35 歲以下及年屆 60 歲或以上的長者(14%)，年輕人口及老年人口被往年增多；家庭人口中位數為 2 人，當中單身人士比例上升至兩成半(24.5%)；約六成(62%)受訪者為工作家庭，家庭入息只有中位數\$12,350，兩者比上年同類型研究略低，而綜援佔 24.7%、仍然有一成(10.2%)人士報稱失業，反映疫情後對基層經濟衝擊仍未回復。

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(54.5%)受訪者居於沒有房間間隔的劏房、約三成居於一房一廳的劏房(32.6%)、3.5%居於兩房一廳劏房、8.1%租住板房/梗房或床位/籠屋、1%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 50 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。約六成樓宇被分間為三至四個劏房(62%)，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 單位通風及冷氣設備

逾四成(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，2.4%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，可惜有約一成(10.8%)受訪者反映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。

2.4 受訪者現居單位租賃情況

約七成(71.5%)受訪者現時租賃合約仍然生效、約兩成半(24.8%)雖然曾有簽訂租約但合約早已過期，約 3.7%受訪者更加表示從來沒有與任何人士簽訂合約；有簽定租約的住戶中，約一半(56.5%)是在新租務管制後簽訂的，但當中約六成半 (66.1%)租約上仍列明另訂的每度固定的水電費價錢，約一成半更指出租者反而已上調費用(水價 14.5%及電價 18.9%)，但同時有 7.8%及 3.5%租戶的水電價有下調。

雖然三成(32.1%)租管後生效的租約上沒有列出水電費價錢，但實質按水費單(8.3%)及電費單(6.1%)攤分收費的只有不足一成，反映出租者或只是取巧地減少書面文件，但實際仍維持固有操作，反映條例似乎未對出租者轉賣水電行為造成阻嚇。

2.5 鄰居及出租者聯絡

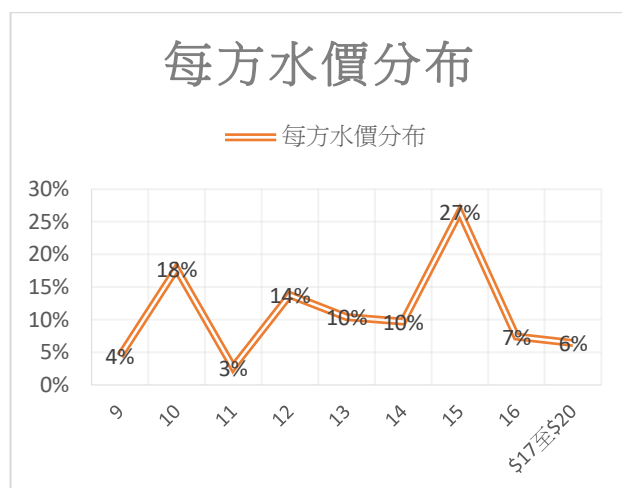
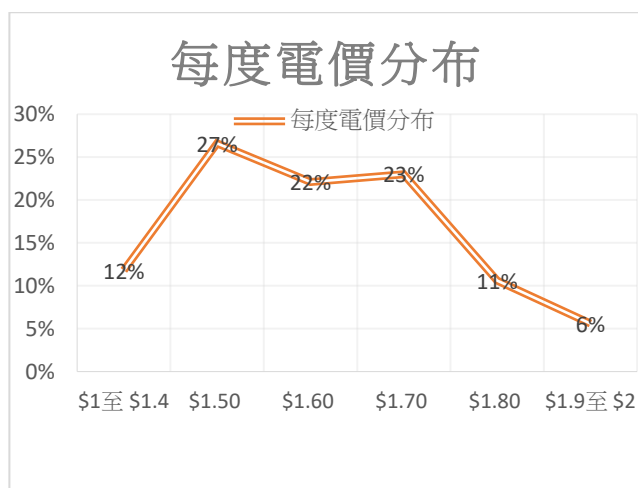
近六成半(64.5%)受訪者表示不認識，甚至未曾見過同一劏房的其他租客，相信租戶間不熟稔亦難以互相溝通水電總收費。只有約三成租戶直接向業主承租、近一成向二房東租屋、逾半(53.3%)租客透過地產代理租屋，約五成租戶水電費是交予包租/地產代收；因此逾半(50.2%)受訪者未能與業主直接聯絡，兩成(20.7%)需要透過地產轉達、近三成(29.4%)甚至完全沒有業主聯絡，架床疊屋的租賃關係令租客難以直接與業主討論水電費分攤及分裝水電錶的安排。

2.6 受訪者現居單位的水電收費

2.6.1 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。

今年雨水較多，受訪時仍未踏入炎夏，用水電量相對較往年調查少，5 月份的水費中位數為 102 元、用水量中位數為 9 立方米；電費中位數為 379 元，每月電量中位數為 218。只有約 5%受訪者表示有收回出租者退回電力公司或政府的回贈。



2.6.2 收取水電費用及抄錶方式

即使條例生效，約九成(91.2%)的出租者未有向受訪者出示水電費單，約九成半受訪者(96.8%及 95.8%)均不是直接繳付水電費用予水務署或電力公司，直接交予水務署及電力公司分別的只有 3.2%及 4.2%(比去年數字 1.8%及 2.2%微升)；按水務署水費單及電力公司電費單繳付水電費的數字亦有微升，分別為 8.3%及 6.1%，去年數字為 3.1%；可惜的是，有出租者改正的同時，仍有約一成受訪者未能直接見到單位水費讀數錶(10%)及電費讀數錶(8.9%)，完全未能掌握收費計算。

2.6.3 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。

2.7 安裝獨立電錶的意向

因應水電費用以累進制計算，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；可是雖然電力公司已推出免費安裝獨立電錶工程數年，但只有不足一成半(13%)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。

2.8 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；疫情下租金中位數雖輕微回落，惟受訪者工資同時回落，至今未回復疫情前水平，租金壓力仍然依舊。

	2020	2021	2022	2023
租金中位數	4,200 元	4,800 元	5,000 元	4,600 元
水電費中位數	583 元	624 元	638 元	480 元
租金連水電費中位數	4,433 元	5,373 元	5,319 元	5,046 元
受訪家庭每月入息中位數	14,000 元	12,500 元	13,500 元	12,350 元
租金連水電費佔收入比	34.4%	42.8%	41.4%	41.4%

2.9 對租務條例的認知及影響

2.9.1 對租務條例的認知

約七成(77.5%)受訪者知道租務管制條例已生效，但當中約四成(42.5%)表示對內容並不了解，仍有兩成(22.5%)甚至不知道條例已經生效；雖然認知似乎有所提升，但當中仍有近七成(67.7%)受訪者不知道濫收水電是是刑事罪行及會被罰款。近六成(58.5%)受訪者表示未有見過任何政府就租管推行的宣傳品，有三成(30.8%)有見過電視廣告、只有 6%有見過相關海報、4.5%有見過街上橫額。

不論是向直接業主或地產代理租屋，近九成(88.2%)表示出租者未有於租管生效後主動討論水電收費的安排，約兩成(23.2%)租戶在主動向出租者要求減價後獲調整。

2.9.2 針對水電收費的討論及處理

接近九成(88.7%)受訪者沒有向業主／房東／地產要求出示由電力公司／水務署發出的帳單。有主動提出的受訪者中，只有約一成半(16.1%)出租者有在提出後每次出示，並按電費單或水費單攤分計算，約一成只出示一次後便不了了之，更甚的是，其餘八成更藉詞推托不願出示，當中近四成(38.7%)仍表示另訂價錢是恆常做法、約三成(32.3%)表示單位不受保障、約一成(10.8%)只是惡言相向但未有作任何解釋。

在沒有主動提出要求的受訪者中，五成半表示因擔心要求太多會無得住或被加租不敢提出，(46.9%)、約四成表示不知道有法例，不知道可以要求對方出示(42.7%)、近三成覺得即使提出亦沒有可能獲調整(29.1%)、約一成表示之前有向對方提出其他要求也沒有獲回應(10.4%)、其餘部份因為太忙沒有時間投訴(5.5%)或因沒有對方聯絡(4.5%)、

2.9.3 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%)。

2.9.4 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。

2.9.5 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%)。

2.10 炎夏、暴雨及打風期間居住狀況及應對

2.10.1 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%)。

2.10.2 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%)及熱痱或其他皮膚問題(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%)。

2.10.3 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%)。

2.10.4 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%)。

2.10.5 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。

2.11 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，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

規管轉賣水電本是小租戶對抗不公情況的尚方寶劍，惟現時不論差餉物業估價署或水務處因稱舉證需要，即使在已提交物證，例如租單租約等情況下，仍要求投訴的租戶需於投訴初期承諾會於有需要時擔任證人出庭作供指證出租者，否則兩署/處則因擔心最終會因出租者不肯主動認罪致最終證據不足，而於早期便放棄跟進，故至今七成半投訴因證據不足而撤控，定罪數字更是寥寥可數。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，若需於早期投訴階段便承諾往後實名指證及對簿公堂，租戶難免擔

心被出租者惡言相向，甚至於其他方面如維修時留難，最後雖可追討數百元費用差額及公義，但卻影響租住反而得不償失。

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，惟當中涉事者除包括業主及地產代理外，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 租賃關係複雜、鄰舍間疏離，租客難自證被多收水電

現時就水電費分攤上，因法例列明業主向租戶收取的總數亦不能超出整個單位需繳付的總費用，即若要證明出租者屬違法必須先確認兩個資訊，包括(1)整個劏房單位的總水電開支及(2)水電費官方的收費；可惜九成(91.2%)出租者並沒有主動向租戶出示水電費單，而即使有少量租客已主動查詢，但約八成(81.7%)業主/包租/地產仍繼續以似是而非的說詞推托，不肯出示，當中近四成(38.7%)指稱另訂價錢是恆常做法、約三成(32.3%)表示租住單位不受保障，約一成(11.8%)更沒有解釋，只是惡言相向。另一方面，近六成半(64.5%)受訪者不認識甚至未曾見過同一劏房的其他租客，租戶間難以互相溝通水電收費以了解整個單位的總收費，令租客難以知道自己是否有被濫收。

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

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，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。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。

另一方面，接近日劏房、板房及天台屋租戶協助量度，其有些單位反而室內氣溫亦比室外高，安坐在家反而熱過在街上。可惜，租管條例卻未有就劏房的衛生及安全作出規管，而政府更未有為何謂「不適切居所」訂下定義，更莫論為「滅劏」訂出具體取締及安置的時間表。

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！

四. 政策建議：

打擊濫收水電收費方面

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

兩例生效至今年半至兩年，基層租戶保障卻未有顯著改善，另訂價錢情況持續，水電價錢中位數一如以往未下調，而至今水務處及差估署成功檢控及罰款數字亦合共只有 11 宗。本會建議政府應盡快通過水務處的修例建議，加強水務監督的執法權力，但當中只針對違規的出租者而非租客作出罰款，避免令租戶付上更多時間代價及風險，窒礙投訴。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，檢視劏房林立地區的高用水量單位，主動作出巡查執法以確認單位是否屬分間單位，同時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。另一方面，電費比水費更為昂貴，政府亦應與兩電從高用電量單位入手，討論如何打擊違規情況。

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

本會建議政府應盡快通過水務處的修例建議，加強違規者的罰則至 25,000 元；同時政府、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，強制所有違規者除罰款外，必須自費安裝獨立水電錶，以確保往後公平公正地收費；同時理解部份劏房所在樓宇老舊或業權混亂至未能安裝獨立錶，水務處及電力公司應考慮豁免該些單位累進收費，讓基層租戶不需無理承擔更多水電費用。

水務署及兩電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，直接向未有安裝獨立分錶的業主發出提醒通知，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，並介紹安裝分錶計劃，長遠落實每戶安裝獨立水電錶，令每戶得以真正按量收費。

4.3 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

租管推行至今半年，過去估價署一直透過單向宣傳方式及直接到訪劏房單位去接觸業主及租客，惟縱觀過去一年實際檢控數字，似乎上述兩者只可有效提高大眾的認知及關注，但在撥亂反正地執法方面效果似乎較低。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。

故此，除了加強相關部門的搜證權力外，估價署更應思考從其他持份者監管上著手，特別是於租賃劏房市場持份高的地產代理，以確認規管執行到位，並於出租單位階段已確保不會再有其他新增的違法個案，例如差餉物業估價署可與地產代理監管局於劏房集中地區進行聯合巡查及「放蛇」行動，由署方自行搜集檢控證據，確保提供服務的地產代理及營業員有充份發揮專業精神，保障弱勢租戶的利益。

極端天氣影響方面

4.4 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。尤其在疫症後，經濟尚未回復元

氣，但水電費支出難以避免。再者，目前租務管制執行力弱，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。

4.5 恆常化「改善家居援助計劃」，助基層減少電費

根據協會早年進行的「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，首先在志願團體登記審批，然後將程序簡化，類似醫療券，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。

4.6 改裝市區閒置建築，開放學校及避暑中心，助基層對抗盛夏

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。

其他方面

4.7 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，籠屋、板房、劏房居民收入微薄，雖然就業率提升，但工資仍低，但通脹很高，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 無津貼及納入恆常資助項目，以紓解民困。

4.8 增建公屋、擴闊社房及簡約公屋受惠對象及租住期，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。未來十年公屋供應頭重尾輕，房委會應將近五年公屋每年興建量增加至三萬五千個單位；及將過渡性房屋和簡約公屋受惠對象開放至所有居於不適切居所人士，而非只單一以有否申請公屋滿三年作為優先條件，取消輪候公屋 3 年對特殊困難及劏房居民比例規定，不設比例，截止報名後，以申請人的情況編配，輪候三年及租住劏房優先，次之是輪候公屋未夠 3 年又租住劏房人士，次之其他輪候公屋人士；並准許租至分配公屋。同時於近年出租公屋供應仍緊張之時，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三年水平，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 立法管制起始租金，制訂減劏時間表，杜絕劣質居所

政府應立法管制起始租金，並確定不適切劏房定義，訂立最低住屋標準，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；同時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 至 20 年內的「減劏」時間表，優先取締籠屋、板間房。