

香港社區組織協會

**「租值跌疫市加租 收租貴租值 9 倍
政府施政失敗 房屋淪為商品」****劏房租戶加租申訴會 新聞稿**

疫情下全球各地的經濟均受到嚴重打擊，香港當然亦不能獨善其身。本港失業人數上升至近年高位，各行各業的生計均受到影響。但在疫情下本港樓市並未如預期般大跌，反之根據國際調查機構最新發表的報告顯示，香港再度蟬聯冠軍，連續 11 年成為全球樓價最難負擔的城市。以家庭入息中位數計算，香港市民要不吃不喝 20.7 年方能擁有一個屬於自己的穩定居所。樓價持續「離地」，其影響亦蔓延到租務市場，本港私人住宅樓宇的租金在過去 10 年間瘋狂上漲，已脫離市民可負擔的水平。以差餉物業估價署私人住宅租金指數為例，面積少於 40 平方米的 A 類單位中，自 2003 年起租金指數上升情況幾乎從未間斷(除 2009 年及 2020 年)，由低位的 72.8 升至 2019 年新高的 215.3，16 年間升幅接近 2 倍。而 2020 數字在面對疫情的衝擊下也只是稍微有所回落，相信當疫情退卻、經濟環境漸趨穩定後，租金指數可能再次上升。而據過去的觀察，單位面積愈小的組別下，租金指數升幅愈顯著。本會過去多年的調查均發現不適切居所的租金升幅一直比 A 類單位更為誇張。即使在疫情期間，在前線接觸發現大約每 10 個劏房租戶中便有一個面對加租，願意減租的劏房業主只屬小數。當中更有不少業主雖維持租金不變，但就增加水電收費，令基層市民在經濟不景情況下雪上加霜。

據了解劏房租務管制研究工作小組（下稱“小組”）將於本月底向政府遞交報告，現時消息指小組以不想介入自由市場為理由不建議規管劏房租金水平，對此，基層租戶表示極度失望。今次租管討論對基層租客牽連甚廣，尤其未來公屋供應仍然短缺，落實劏房租務管制對減低基層經濟壓力、保障其基本住屋權益至關重要，故本會聯同籠屋、板間房、劏房租戶出席申訴會，促請政府願意檢視規管劏房起始租金的可能性，加強租務管制的保障力度。

政府縱容劏房業主謀取暴利，租值減，業主竟疫市加租!!!

本會隨機抽樣深水埗及油尖旺區內不同不適切居所，以了解經營劏房的業主或中介分間單位出租後的利潤（詳見下表）。發現業主或中介在分間單位出租後的租金收益可高於其估計租值的 9 倍，最低亦有 1.37 倍，籠屋的回報最驚人。亦發現有加租的單位，2021 年至 2022 年的差餉物業估價減少了，但業主竟然在疫市加租!!!



表一：差餉物業估價署租值及實際租金收入比較

地區	住屋類型	分間數量	2020-2021 差餉物業估價署租值	2021-2022 差餉物業估價署租值	2021 年實際租金收入（年計）	實際租金多於差餉物業估價署租值百分比	實際租金較差餉物業估價署租值高出的倍數
深水埗	太空倉	10 張床位	/	\$ 97, 200	\$330, 000	239%	3.40
深水埗	太空倉	18 張床位	/	\$ 73, 200	\$ 604, 800	726%	8.26
深水埗	籠屋	20 張床位	/	\$ 110,400	\$468,000	323%	4.24
旺角 (過去一年有加租)	籠屋	26 張床位	\$78,000	\$ 74, 400	\$673, 200	804%	9.05
深水埗	板間房	7 間板間房、 一間劏房	/	\$ 76, 800	\$228, 000	196%	2.97
深水埗	劏房	劏成 4 間套房	/	\$171,000	\$235,200	37.5%	1.38
深水埗 (過去一年有加租)	劏房	劏成 2 間套房	\$99, 480	\$96, 480	\$180,000	86.5%	1.87
長沙灣 (過去一年有加租)	劏房	劏成 4 間套房	\$75,600	\$74,400	\$134,400	80.6%	1.81

業主出租物業有其成本開支，當中需維護物業亦需有一定恆常花費，故此在租金訂定上高於差餉租值亦可理解，甚或業主期望透過出租私人物業獲取利亦是人之常情。然而，遠高於差餉租值，是一問題，再加上縱觀現時不適切居所的住屋質素惡劣，當中不少單位更有安全隱患或違規的情況。有不少業主或中介只顧謀取暴利，在單位出現問題，如：石屎剝落、牆身滲漏時不見影踪，置租客的安全於不顧。而政府竟默許以上情況發生而不積極介入，容讓房屋成難以負擔的「奢侈品」，實在令人髮指！

劏房租金水平屢創新高，基層負擔能力達臨界點

撤銷租金管制後，租金水平由市場自行調節。近年公屋建屋量不足，輪候時間一再延長令劏房的需求愈趨殷切，所以業主在「唔休租」的情況下一再調高劏房租金水平以謀取暴利。本會於過去10年曾先後就不適切居所的租金進行研究調查，結果均發現居住面積狹小的不適切居所呎租明顯較全港各類型私人住宅單位高（詳見表格二）。同時不適切居所的租金水平完全與住屋質素背道而馳，居住環境愈惡劣的住屋類型，其呎租反而愈高。本會最新調查發現平均居住面積只有18呎的籠屋呎租高達105.6元，遠高於板間房及劏房的租金水平，比同時期的豪宅單位（D類型單位）呎租更高出一倍多。而可悲的是，由2009年至今籠屋問題仍然存在，其居住環境不但並未改善，而其呎租卻已翻倍。

表二 不適切居所及私樓呎租比較

	不適切居所- 各類單位平均租金 (每平方呎月租 \$/ft ²)			私人住宅 ¹ - 各類單位平均租金 (每平方呎月租 \$/ft ²)			
	籠屋	板間房	劏房	A類單位 (40平方米以下)	B類單位 (40- 69.9平方米)	C類單位 (70- 99.9平方米)	D類單位 (100- 159.9平方米)
2009	52.3	29.9	23.5	/	/	/	/
2012/13	51.3	33.8	25.3	22	21.6	26.1	25
2017	/	/	37.7	32.9	30.4	30.6	30.3
2018	/	/	39.6	36.3	32.8	34.9	32.4
9/2019	91.6	49.3	37	36.5	32.5	34.1	32.6
8/2020	105.6	50.7	37.5	37.5	33.2	33.6	35.5

面對不合理的租金，劏房租戶的租金負擔能力已達臨界點。根據政府數字，在2016年劏房住戶的每月收入中位數遠低於全港家庭住戶，但租金佔收入比率中位數則高達31.8%²，如再加上水電等必須的住屋相關開支，基層租戶可用於日常必需品的開支金額將非常有限，生活捉襟見肘。

劏房加租無王管，基層租戶毫無保障

劏房住戶大多從事基層工作，其工資升幅大多未能追上租金升幅。本會於上年10月進行的《不適切居所（籠屋、板間房、劏房）租務情況調查報告》³中發現有近半受訪者(46.5%)表示在過去3年曾被加租，而加租次數中位數為2次，每次加租金額中位數則為200元。當中竟有一成(10%)住戶在3年內被加租3次或以上，意味著當過了「死約」期後，他們每次與業主或包續約均被

¹ 只抽取九龍區的數據

² 《香港的分間樓宇單位》，網上文件自：<https://www.legco.gov.hk/research-publications/chinese/1718issh32-subdivided-units-in-hong-kong-20180626-c.pdf>

³ 香港社區組織協會(2020年10月)。《不適切居所（籠屋、板間房、劏房）租務情況調查報告》。檢自：[SoCO 世界居所前夕-不適切居所租務情況調查報告 20201004.pdf](#)

加租，當中有劏房家庭更被一次性加租 1100 元。以劏房平均租金數千元作基準，上述加幅對基層住戶的影響確實不容低估。而這情況亦反映在現時缺乏監管的情況下，劏房租金加幅單純根隨業主個人意願，並無任何機制制衡，對基層租戶毫無保障。在現時公屋供應嚴重不足，劏房需求殷切的背景下，業主大多「唔憂租」甚或「獅子開大口」，要求大幅加租。面對以上情況，基層租戶為求有一個穩定的居所，亦只能「肉隨砧板上」。

建議：

1. 差餉物業估價署測定分間單位市值租金

要修定條例重設租務管制，主責的政府部門於執行租務上的角色尤為重要，為準確測定市場租金，應另闢“劏房租金指數”由主責的政府部門，綜合統計處於全港性分間樓宇單位調查所得的數據、差餉物業估價署收集之分間單位租金、社會福利署下綜援私樓住戶租金、及過往透過關愛基金、在職家庭津貼辦事處下向分間樓宇單位住戶發放相關津貼時收集的租金數據，按年測定“劏房租金指數”此舉能令政府有效監控基層市場的可負擔水平，適時介入市場作出各項管制及津助。

2. 重設租金管制法例，規管分間單位租金水平及升幅

本會建議立法應同時規管加租幅度及租金水平，

- **租金水平**：應規管分間單位釐定在一個市值相關的合理水平，建議可分階段進行，短期可參照差餉物業估價署對個別單位估值租金水平，規定業主分間單位出租後每年總租金收入不能高於差餉物業估價署租值 120%。長遠而言，可按每年測定的“劏房租金指數”更全面地釐定分間單位的租金水平。
- **加租幅度**，立法規定業主在同一居所兩年內不得加租超過 10%。而長遠而言，可參考“劏房租金指數”就升幅再作檢討。

此外，建議設追溯期，以免業主風聞而事前大幅加租。而且，立法租金管制必須與租住權保障兩項條例並行，避免業主以狂加租金至租客未能負擔而變相迫遷。

3. 發放真「租金津貼」，調高綜援租津，紓緩租金壓力

本會要求政府加快推出向輪候公屋超過 3 年但仍租住私人單位人士發放現金津貼的項目，並將非長者單身人士包括在受惠對象之內，以切實減輕其經濟負擔，回應基層市民的訴求。同時，政府應推行「非公屋、非綜援的低收入住戶」一次性生活津貼恆常化，以協助未獲租津的低收入基層市民解燃眉之急。

4. 加快增建公屋及過渡性社會房屋，以令基層人士，無論是單身或家庭都可以儘快 3 年安置公屋或輪候期間，可以租住社會房屋。

香港社區組織協會
謹上

2021 年 3 月 28 日

