

香港社區組織協會 劏房水電費報告 2019

一. 背景：

根據 2016 年中期人口統計的結果及過去分間樓宇單位主題調查的趨勢數據，估計居於分間樓宇單位的住戶有 93,900 戶，數量明顯繼續維持上升趨勢。有見未來公營房屋供不應求，估計分間樓宇單位數目只會有增無減。

在缺乏租金管制及完善的租住權保障下，年年加租已屢見不鮮，但租客「肉隨砧板上」的又豈止租金一環——不少劏房住戶均表示其電費、水費收費遠高於市面，額外加重其經濟負擔。

如果說租金有市價的話，還可以解說租金高低取決於不同地區、樓層、座向、甚至單位內部質素等。但每度水電收費卻不會如租金一樣，與其他居住因素掛勾，水電豈可有市價之分？可是，過去數年，不時有劏房居民投訴被濫收水電費，向相關部門投訴卻僅稱賣水賣電行為僅為商業協議，求助無門。

近日，酷熱天氣警告再次生效，劏房居民除面對翳焗環境外，更要面對昂貴的水電開支。故此，本會在今年 1 月至 3 月期間，共訪問 222 戶正租住劏房的租戶，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 222 戶劏房租客；
2. 受訪租客中，193 戶(86.9%)租住深水埗劏房、28 戶租住油尖旺、1 戶租住九龍城，是次調查主要反映九龍西地區(99.2%)，所有住戶均屬於中電供電範圍；
3. 租金方面，其租金中位數為\$4,200，其中，月租\$6,000 或以上的住戶佔 12.6%；
4. 電費方面，2019 年 1 月至 3 月每度電中位數為\$1.6，最高為\$2 一度電。用電量中位數為 151 度電，接近九成住戶用電量在 300 度電以下。而每月電費中位數為\$238，最高電費為\$1,010；
5. 水費方面，2019 年 1 月至 3 月每度水中位數為\$15，最低為\$12 一度水，全部均定價均遠高於水務署水費定價。用水量中位數為 6 個立方米水。而每月水費中位數為\$84；
6. 水費連電費中位數為\$320，有近一成住戶水電費開支每月超過\$700；
7. 租金連水電費中位數為\$4,677，最高的劏房戶更達\$11,015；
8. 水電費佔租金比例中位數為 7.15%，有超過三成受訪者水電費開支佔租金超過 10%或以上。

三. 問題分析：

1. 電費津貼僅聊勝於無

雖然在最新的「管制計劃協議」下，今年兩電將向劊房戶發放一次性\$500 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，反映該津貼只是先到先得。再者，以上述劊房電價中位數為每度電\$1.6 計算，對比現時中電剩電價每度電\$1.177，即劊房戶每使用多一度電，便比其他非劊房戶多付\$0.423。以平均每個劊房戶首三個月每月用電 164 度為例，每月額外電費便達\$69.4，佔整體電費接近 3 成(29%)；如以夏季為例，情況就更嚴重，假設平均每個劊房戶每月用電 300 度，則每月額外電費開支為\$127，故電費補貼實質只能補助數個月因被濫收而所造成的額外電費開支，整體而言，劊房住戶面對的濫收問題仍然未能根治，劊房業主仍然是大贏家。

2. 毫無理據的水電費訂價已成常態

有人可能嘗試為業主作辯護，指因為電費及水費本身為累進制，換句話說，用量愈多，每度水電愈貴。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，故現時額外收取的每一度水及每一度電純粹只用作回本。

可是，這種說法會面對兩個問題。一，如果上述內容屬實，為何作為用水用電量一般較低的冬季，水價及電價不作調整？明顯地，業主或中介並非按單位水電實際使用量收費。二，即使如此，如何解釋水費的安排？根據今次調查所得，每立方米水價中位數為\$15，收費最平一戶為\$12，也遠比水務署所收取之上限為高(高出近 1/3)。故此，回本這種說法根本無法站住腳，骨子裡根本就是謀取暴利。

對比本會近年同類型的研究，雖然電價中位數相若，但每度電收費為\$1.4 以下的組群已由去年的 16.6%，萎縮至今年度的 6.1%，每度電收費\$1.5 或以上的組群佔所有有效數據的九成(91.8%)，比去年約八成(83.4%)再為高，每度電價收費\$1.5 至\$1.6 幾乎已成為市場「公認起錶價」，無理濫收亦已為常態。

以中電為例，本年電價及 1 月份的燃油附加費如下表列：

每 2 個月住宅電費計算	每一度電收費
首 400	\$0.947-\$0.967 (節能回扣)
401-1,000	\$1.253
1,001-1,800	\$1.411
1,801-2,600	\$1.72
2,601-3,400	\$1.948
3,401-4,200	\$2.052
4,200 以上	\$2.064

現時水務署收費如下表列：

每 4 個月住宅水費計算	每一立方米收費
首 12 立方米	\$0
由 12 立方米起至 43 立方米	\$4.16
由 43 立方米起至 62 立方米	\$6.45
62 立方米之後	\$9.05

3. 能源部門愛理不理，市民追討無門

過往，有劊房住戶曾向電力公司及政府反映有濫收水電情況，可是電力公司及環境局均表示此為商業行為，並不監管。但食水是由水務署這一政府部門直接負責，從劊房水費中可見，另訂的收費**根本完全與保本或成本價毫無關係**，但**水務署仍然愛理不理**，置劊房住戶於不顧，難怪不少業主及中介看準有關心理，繼續「獅子開大口」。

雖根據電力公司的「供電則例」，任何人不得在未獲得電力公司書面同意的情況下轉售電力，然而電力公司就此違規行為的懲處卻是截斷單位的供電，令劊房戶反成受害者；加上現時劊房供求失衡，管住權保障欠奉極削減市民議價能力，劊房戶於仍在單位居住期間亦不敢透過小額錢債處作出追討，擔心業主於其他地方額外收費，甚至終止租約作報復，只能一直啞忍。

四. 政策建議：

1. 建立劊房數據庫，定期監察單位是否出現賣電行為

過往，雖然關愛基金曾推出「N無津貼」，當中包括大量租住劊房的N無人士，但因為個人資料牽涉私隱，致使兩電過去一直表示未有掌握劊房住戶的去向，而關愛基金亦無意推出水電費津貼。現時，透過過去一兩年所派發的電費津貼，**兩電應已掌握一定單位數目的劊房單位及其所處位置**，故兩電及環境局應監管及巡查有關單位的電費水平是否有濫收、以及其電力裝置是否合法及安全，作出補救措施或執法行動。

2. 新增電價收費模式，減輕劊房戶經濟負擔

雖然兩電表示可協助劊房業主安裝獨立電錶，但一直成效不彰。主要原因是因為現行「供電則例」下，兩電無權執法，所以業主繼續有恃無恐，並無壓力去申請安裝電錶，加上其他包括安全及大廈公用空間要求，導致成功安裝戶數欠奉。最終，在累進制下，劊房戶續捱貴電的同時，業主從中獲利，而電力公司也在累進制下無形中收取較高電價，但這並非累進制的本意，也無助減低用電或達致環保動機。

有見未來劊房數目只會有增無減，政府不應再迴避有關問題，倒不如與電力公司探討是否可以在住宅用戶中新增一個劊房組別，提供另一套電價收費模式，脫離既有的累進計法，改為以逐個單位計算、或以統一電價水平去收取電費費用，

以減輕劏房戶的電費開支。政府亦應強化監察的角色，主動修訂《電力條例》，禁止業主在未經電力公司的同意下向租客轉售電力或以較高價格轉售電力，否則干犯刑事罪行，並設立對應部門專責處理業主違規行為，同時對違規業主加重罰則。

3. 恆常化電費津貼及加大資助金額

去年中電及港燈分別錄得 135.5 億元及 30.5 億元的營利，在連續數年獲得如此龐大的收益下，兩電作為香港電力市場的壟斷性企業，理應要向社會有需要的弱勢社群展示其企業社會責任，撥備一筆專責款項將針對劏房住戶的電費津貼恆常化，同時加大津助金額，並提高名額數量，甚至不設限制，令更多居於供電範圍的基層市民得以受惠。

4. 簡化安裝獨立電錶流程

因現時要將單位原有的電力裝置改為每個分間單位均設有獨立電錶，劏房住戶必先獲得單位業主同意，而且因電錶必須接駁至大廈供電的上升總線，並且電錶需安裝在大廈的公共地方，因此住戶在申請安裝獨立電錶前，必須要在大廈公共地方找出安裝電錶的位置，亦要得到大廈管理人同意騰出空間安裝電錶。可是，劏房大多集中在沒有物管或法團的唐樓，租戶大多難以聯絡大廈管理人，更遑論取得大廈管理人同意，受惠人數自然未如理想。參考機電工程署家居電器安全手冊大廈公用電力裝置「如大廈並沒有業主立案法團，公用電力裝置的擁有人則包括所有住宅單位/商舖的業主、租客及住客」，容許三無大廈租客及住客提出上述申請，再由電力公司派員檢視新電錶接駁至供應大廈電力的上升總線是否安全。本會希望電力公司能靈活變通、簡化安裝獨立電錶程序，並加強對業主宣傳有關服務可以「更換之全屋電線」改善單位電路安全及減輕電力負荷等問題，讓更多劏房戶可以脫離電費「海鮮價」問題。

5. 杜絕濫收水費，水務署責無旁貸

從劏房水費可見，收費根本遠超水務署所訂下水平，所謂最便宜的也要收取一立方米水\$12，已經與累進制度完全脫離關係，賣水一事顯而易見。可是，政府在坊間濫收水費情況下，卻視若無睹，既不監管，亦不執法，導致賣水情況持續猖狂，劏房居民則肉隨砧板上，「割得就割」。

作為政府部門，水務署實在責無旁貸，應配合包括屋宇署或消防處等部門，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

二零一九年六月三十日

五. 研究結果圖表

地區

	Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid 九龍城	1	.5	.5	.5
油尖旺	28	12.6	12.6	13.1
深水埗	193	86.9	86.9	100.0
Total	222	100.0	100.0	

每月租金

	Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid 1000-<2000	25	11.3	11.3	11.3
2000-<3000	28	12.6	12.6	23.9
3000-<4000	42	18.9	18.9	42.8
4000-<5000	62	27.9	27.9	70.7
5000-<6000	37	16.7	16.7	87.4
6000-<7000	18	8.1	8.1	95.5
≥ 7000	10	4.5	4.5	100.0
Total	222	100.0	100.0	

每月租金水電費

	Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid 1000-<2000	1	.5	1.3	1.3
2000-<3000	7	3.2	9.2	10.5
3000-<4000	12	5.4	15.8	26.3
4000-<5000	24	10.8	31.6	57.9
5000-<6000	16	7.2	21.1	78.9
6000-<7000	10	4.5	13.2	92.1
≥ 7000	6	2.7	7.9	100.0
Total	76	34.2	100.0	
Missing System	146	65.8		
Total	222	100.0		

每月每度水價錢

		Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid	12-<14	20	9.0	24.4	24.4
	14-<16	53	23.9	64.6	89.0
	16-<18	7	3.2	8.5	97.6
	18	2	.9	2.4	100.0
	Total	82	36.9	100.0	
Missing	System	140	63.1		
Total		222	100.0		

每月每度電價錢

		Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid	1.2-<1.4	6	2.7	6.1	6.1
	1.4-<1.6	33	14.9	33.7	39.8
	1.6-<1.8	49	22.1	50.0	89.8
	1.8-<2	9	4.1	9.2	99.0
	2	1	.5	1.0	100.0
	Total	98	44.1	100.0	
Missing	System	124	55.9		
Total		222	100.0		

水電費佔租金比例

		Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid	<5%	17	7.7	22.4	22.4
	5%-<10%	36	16.2	47.4	69.7
	10%-<15%	18	8.1	23.7	93.4
	15-<20%	3	1.4	3.9	97.4
	≥20%	2	.9	2.6	100.0
	Total	76	34.2	100.0	
Missing	System	146	65.8		
Total		222	100.0		