

「劏房租金超級貴 起始租金要管制 租管要加大力度 有效保障住屋權」

世界居所日 - 籠屋劏房租金及租值研究發布會 新聞稿

香港的經濟仍未從疫情帶來的影響中完全恢復，但本港的樓市卻持續上升。數日前差餉物業估價署公布最新數字，樓價指數在過去七個月維持升勢，至 8 月份方稍為回落，由 7 月份的高位 397.3 點輕微跌 0.15% 至 397.1 點。雖然樓價微跌，但租務市場卻未受影響，租金指數持續上升，維持了六個月的升勢。而由年初至 8 月租金更累積升達 3.17%。按單位面積劃分，除 E 類單位(即面積 1,722 平方呎或以上)外，各類型單位的租金皆錄得升幅。而根據本會前線接觸居民發現，隨著疫情愈趨穩定，如過去一年般在續約時成功說服業主維持租金不變的情況已可一不可再。有不少居民在過去數月續租時被業主加租。居高不下的樓價、「疫」市反升的租金指數、「無王管」的劏房市場均再次為政府敲響警鐘，以現時施政的力度似乎未能解決本港積壓以久的房屋問題。如不想「房屋為施政重中之重」淪為口號，政府必須有更大決心介入市場以撥亂反正。

本港房屋問題中一直以劏房問題最為嚴峻，當中牽涉範疇廣泛，包括劏房安住隱患、濫收水電、業主逃避保養維修責任、加租迫遷、租金昂貴等。今年七月初政府向立法會遞交「劏房」租務管制相關條例草案，有意藉立法為劏房「拆彈」，改善現時劏房市場的問題。可惜在審議法案的過程中，政府拒絕訂立更具保障力的法例，令一眾基層租戶失望。是次租務立法對日後保障劏房租戶權益有深遠影響。

根據外國調查機構最新發表的報告顯示，香港連續 10 年成為樓價最難負擔城市的榜首。以家庭入息中位數計算，香港市民要不吃不喝 20.8 年方能擁有一個屬於自己的穩定居所。「離地」的樓價亦嚴重影響到租務市場，本港私人住宅樓宇的租金在過去 10 年間持續上漲，已上升至難以負擔的水平。住屋成為本港各個階層最關注的議題，亦為政府施政的重中之重。

聯合國於 1985 年定每年 10 月的第一個星期一為世界居所日(World Habitat Day)，提醒各國政府要為市民提供合適居所，《經濟、社會與文化權利的國際公約》列明適切居所(adequate housing)必須包括七大條件：

1. **居所穩定性** - 確保居住者受法律保護，以免受到強迫驅逐、騷擾和其他威脅；
2. **基本設施提供** - 確保居住者享有安全食水、日常所需的能源、衛生及其他基本生活設施
3. **可負擔性** - 住屋開支為居住者可承擔的水平，不會對其日常基本生活構成影響
4. **居所適切性** - 安全居所，需有足夠空間；同時能使居住者免受「寒冷、潮濕、炎熱、風雨、其他健康威脅和結構危險」
5. **無障礙** - 保障社會上弱勢和邊緣群體的特殊需求；
6. **地點** - 居所的位置需有一系列配套，例如就業機會、學校、保育中心和其他社會基礎設施
7. **文化處境** - 不存在任何形式的歧視，尊重並考慮地區之文化特性、展現文化身分和多樣的住房。

依聯合國的住屋權標準，香港政府在保障市民住屋權上可謂完全不合格。當中基層租戶的處境最為嚴峻，他們大多因經濟條件局限只能租住衛生環境惡劣的籠屋床位、板房或劏房單位。這些居所狹窄、鼠患蟲患問題嚴重、有部分更需與人共用廚廁，缺乏基本生活設施，在「居所適切性」上完

全不達標。而它們的每月租金動輒佔據基層租戶的三分之一或以上收入，完全超乎貧民可負擔能力。而隨著政府於 2004 年撤銷「租住權保障」，舊區內床位、板房或劏房單位的迫遷屢見不鮮，業主在沒有提供理由及足夠通知期下要求租戶遷出的情況時有發生，基層租戶的「居所穩定性」沒有任何法例可保障。所以租管立法實在刻不容緩！

為了反映籠屋、板房、劏房租金租值問題，今年 8 至 9 月期間，本會隨機抽樣全港各區單位，透過網上租房平台、區內地產中介、及電話訪問形式收集數據以了解經營劏房的業主或中介分間單位出租後的利潤（詳見附件）。同時亦比對相近類型單位整間出租與分間出租的收入差距。

一、調查結果：

是次調查共收集了 70 間單位的租金數據，當中分間樓宇單位共 45 間、獨立單位共 25 間。為減低其他因素對租金的影響，逾九成用作比較的獨立單位均為分間單位同一樓宇不同樓層的出租物業，而當中分間單位與獨立單位的成功配對率達 56%。

分間樓宇單位中，按地區劃分：22 間來自深水埗區(48.9%)、6 間來自油尖旺區(13.3%)、2 間來自觀塘區(4.4%)、2 間來自土瓜灣區(4.4%)、7 間來自新界區(15.7%)、在 6 間來自香港島(13.3%)。當中 42%分間樓宇單位座落於有電梯洋樓(19 間)，58%(26 間)均位於唐樓。按住屋類型劃分：床位/太空倉、板間房、劏房分別佔 26.7%(12 間)、20%(9 間)及 53.3%(24 間)。

差餉物業估價署租值方面，70 間調查單位中只有 4 間租值維持不變，94%調查單位(66 間)的租值均微微下跌，下跌中位數為 3%。而全部單位在過去一年的租金收入均高於差餉物業估價署租值。調查亦發現以差餉物業估價署租值作基準，除個別情況外，分間單位出租與獨立單位出租比較，前者所得的實際租金較後者遠超於差餉物業估價署租值。獨立單位實際租金多於差餉物業估價署租值百分比中位數為 37%，但分間單位實際租金多於差餉物業估價署租值百分比中位數卻高達 107%，為獨立單位的 3 倍。而實際租金較差餉物業估價署租值高出的倍數方面，獨立單位的中位數為 1.4、分間單位則為 2.08。

調查分析：

整體租務市場與差餉租值脫勾，租值減業主仍繼續加租

受疫情影響，調查中逾 9 成的單位於 2021/22 年度的差餉租值低於預期 2020/21 年度。社會上一方面就上述情況要求政府推出差餉寬免措施，但另一方面卻漠視整體租務市場與差餉租值脫勾、有個別業主即使物業的租價下跌，但仍向租客加租。年初，根據本會前線接觸居民發現疫情期間仍有業主疫市加租，約每 10 個居民便有一位面對上述問題。而近日隨著疫情愈趨穩定，不少居民在過去數月續租時已被業主加租，有的更預先收到業主通知，因過去一年已凍租，今年加租可謂無可避免。基層人士在疫情期間大多面對不同時段的失業情況，積蓄幾近耗盡。如今收入未完全恢復至疫情前的水平卻面臨加租威脅，情況令人擔心。

分間單位業主謀取暴利，面積愈細、分間單位愈多利潤愈高

調查發現以類近物業計，分間出租遠較整個單位出租的利潤更高，最高可達每年\$540,000 的差異，令人咋舌。獨立單位租金收入最高為差餉租值的 2.2 倍，但分間單位的租金收入竟則可高於差餉租值的 9 倍，為獨立單位的 4 倍多。而當中分間數目愈高，利潤愈驚人(詳見表一)。

房屋類型	樓宇類型	實際租金多於差餉物業估價署租值百分比中位數 (%)	實際租金較差餉物業估價署租值高出的倍數中位數
------	------	---------------------------	------------------------

太空倉/床位	唐樓	274	4.46
	洋樓	378	4.78
	整體	378	4.98
板間房	唐樓	77	1.77
	洋樓	103	2.03
	整體	87	1.87
劏房	唐樓	106	2.06
	洋樓	104	1.89
	整體	102	2.02

表一：各分間單位住屋類型租金收入與差餉物業估價署租值比較

業主出租物業有其成本開支，當中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。

一、政策問題

政劏房租屢創新高，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「唔憂租」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。本會於去年10月的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。

	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- 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

表二 不適切居所及私樓呎租比較

面對不合理的租金，劏房租戶的租金負擔能力已達臨界點。根據劏房租務管制研究工作小組委託研究機構進行調查中顯示，劏房戶的每月收入中位數為1.5萬元，較全港家庭月入中位數的3.3萬元低，而當中更有11.1%住戶的月入在6000元以下水平。而本會上月發布的《不適切居所住屋質素研究》中更發現受訪者於過去兩個月的租金佔收入比率中位數升達近40%，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。

拒絕訂立起始租金 放任房屋淪為奢侈品

在現時遞交立法會審議的劊房租務管制法案中，針對劊房租金嚴重脫離基層負擔力的問題，政府「只規管租金加幅，不規管起始租金」的做法無疑並未對準問題。此舉在紓緩基層租戶經濟壓力上成效不彰，同時亦制造漏洞，留有空間讓個別無良業主在與新租客簽訂合約時刻意抬高租金水平以「彌補」日後受規管租金加幅法例影響所減少的收益。隨著劊房租務立法工作如箭在弦，社會上亦有聲音表示擔心有個別業主或會「先下手為強」，把握租務法例實施前的空窗期預先加租，抬高劊房租金。而現時條例草案並未規管起始租金無疑為一大漏洞。面對上述情況，政府在整個審議法案的過程中仍以平衡業主與租客利益為由，漠視訂立起始租金的迫切性，令人失望。而此舉亦令房屋繼續成為難以負擔的「奢侈品」。

二、 政策建議：

1. 規管分間單位起始租金

現時草擬的租管條例，應涵蓋管制起始租金，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年租金收入不能高於差餉物業估價署租值 120%，杜絕有個別業主藉出租劊房謀取長遠而言，可就政府於收集“劊房租金指數”中的大數打據按個別劊房質素，加上以差餉租值為基礎，更全面地釐定租金水平。

2. 每兩年檢討租務管制法例

本會認為是次租務管制立法為改善劊房多年積累下來的問題的起步。除著條例生效，政府將對劊房租務市場的租金水平更全面掌握。當中收集的大數據將能更有效讓政府適時就條例中加租幅度、及未來規管劊房起始租金作檢討。為確保相關法例能貼近劊房市場租務情況，建議政府需每兩年檢討條例內容以確保條例能有效保障基層住屋權。

3. 現金津貼應惠及單身，綜援租津要調高，N 無津貼補遺拾漏

本會要求政府在現時正推行的向輪候公屋超過 3 年而租住分間樓宇單位人士發放現金津的項目中，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，對輪候公屋不足三年的，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，補遺拾漏，協助未獲租津的低收入基層市民解燃眉之急。

4. 差餉物業估價署測定分間單位市值租金及定時向公眾發佈

新的劊房管制法例中規定業主必需為租約打釐印，故此日後政府定必最為掌握劊房租金的大數據。建議差餉物業估價署可藉此機會同步向業主收集出租分間單位的基本資料，以對劊房市場有更全面的了解。此舉能令政府有效監察劊房市場變化，適時制定各項援助基層租戶的措施。同時，亦可透過定時發放相關數字令租戶在租住劊房時更掌握市場實況。

5. 配合安置政策，制定時間表，取締籠屋、規管劊房

6. 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。

聯絡人:

施麗珊 (副主任) 2713 9165 / 9152 4331

呂綺珊 (社區組織幹事) 3611 0446 / 6072 5855

二零二一年十月三日

地區	住屋類型	樓宇類型	分間數量	2021年該分間單位的租金收入(按年計)(\$)	2020/21差餉物業估價署租值(\$)	2021/22差餉物業估價署租值(\$)	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	比較類近單位於2021年 <u>整個出租</u> 的收入(按年計)(\$)	2020/21差餉物業估價署租值(\$)	2021/22差餉物業估價署租值(\$)	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	分間單位與整體個單位租金收入差別(\$)
深水埗	太空倉	唐樓	10	\$330,000	/	\$97,200	240%	3.40						
			18	\$604,800	/	\$73,200	726%	8.26						
	床位	唐樓	22	\$492,000	\$99,600	\$94,800	419%	5.18						
	板間房	唐樓	6	\$277,200	\$804,00	\$78,000	255%	3.55	\$114,000	\$54,000	\$52,800	116%	2.2	\$163,200
			6	\$126,000	\$111,600	\$108,000	17%	1.17	\$111,600	\$98,400	\$94,800	18%	1.2	\$14,400
			4	\$182,400	\$106,800	\$103,200	77%	1.77	\$108,000	\$56,400	\$54,600	98%	2.0	\$74,400
		洋樓	6	\$144,000	\$93,480	\$90,600	59%	1.59	\$129,600	101760	\$98,760	31%	1.3	\$14,400
	13		\$369,840	\$113,400	\$110,040	236%	3.36	\$126,000	\$113,400	\$110,040	15%	1.1	\$243,840	
	劏房	唐樓	6	\$201,600	\$124,000	\$118,800	70%	1.70	\$192,000	\$87,600	\$84,000	129%	2.3	\$9600
			3	\$168,000	\$72,000	\$69,600	141%	2.41	\$144,000	\$100,800	\$97,200	48%	1.5	\$24,000

地區	住屋類型	樓宇類型	分間數量	2021年該分間單位的租金收入(按年計)(\$)	2020/21差餉物業估價署租值(\$)	2021/22差餉物業估價署租值(\$)	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	比較類近單位於2021年 <u>整個出租</u> 的收入(按年計)(\$)	2020/21差餉物業估價署租值(\$)	2021/22差餉物業估價署租值(\$)	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	分間單位與整體個單位租金收入差別(\$)
深水埗	劏房	唐樓	3	\$118,800	\$72,000	\$69,600	71%	1.71	\$93,600	\$70,800	\$68,400	37%	1.4	\$25,200
			3	\$133,200	\$78,000	\$75,600	76%	1.76	\$114,000	\$60,000	\$58,800	94%	1.9	\$19,200
			2	\$132,000	\$66,000	\$64,800	104%	2.04	\$108,000	\$55,800	\$54,600	98%	2.0	\$24,000
			3	\$169,200	\$85,200	\$82,800	104%	2.04	\$102,000	\$76,800	\$74,400	37%	1.4	\$67,200
			2	\$124,800	\$70,800	\$68,400	82%	1.82	\$108,000	\$56,400	\$54,600	98%	2.0	\$16,800
	劏房	洋樓	4	\$214,800	\$119,280	\$115,680	86%	1.86	\$154,800	\$119,280	\$115,680	34%	1.3	\$60,000
			4	\$202,800	\$104,600	\$101,520	100%	2.00	\$132,000	\$104,600	\$101,520	30%	1.3	\$70,800
			3	\$180,000	\$85,200	\$82,680	118%	2.18	\$96,000	\$80,520	\$78,120	23%	1.2	\$84,000
			2	\$141,600	\$104,400	\$101,280	40%	1.40	\$144,000	\$134,040	\$129,960	11%	1.1	(\$2,400)
			3	\$180,000	\$110,040	\$106,800	69%	1.69	\$168,000	\$108,720	\$105,360	59%	1.6	\$12,000
			4	\$264,000	\$129,600	\$126,000	110%	2.10	\$210,000	\$129,240	\$125,280	68%	1.7	\$54,000
			4	\$211,200	\$113,400	\$110,040	92%	1.92	\$126,000	\$113,400	\$110,040	15%	1.1	\$85,200

地區	住屋類型	樓宇類型	分間數量	2021年該分間單位的租金收入(按年計)(\$)	2020/21差餉物業估價署租值(\$)	2021/22差餉物業估價署租值(\$)	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	比較類近單位於2021年 <u>整個出租</u> 的收入(按年計)(\$)	2020/21差餉物業估價署租值(\$)	2021/22差餉物業估價署租值(\$)	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	分間單位與整體個單位租金收入差別(\$)
油尖旺	床位	唐樓	35	\$1,067,400	\$195,000	\$189,000	465%	5.65						
			22	\$572,400	\$165,000	\$153,000	274%	3.74						
			26	\$673,200	/	\$74,400	805%	9.05						
			37	\$810,000	\$162,000	\$156,000	419%	5.19						
		洋樓	20	\$480,000	\$76,440	\$72,600	561%	6.61	\$96,000	\$74,280	\$70,560	36%	1.4	\$384,000
		床位+1房間	洋樓	8	\$288,000	\$181,440	\$173,320	66%	1.66	\$204,000	\$181,440	\$173,320	18%	1.2
觀塘	板間房	洋樓	8	\$231,600	\$154,080	\$146,280	58%	1.58	\$192,000	\$154,080	\$146,280	31%	1.3	\$39,600
	劏房	洋樓	4	\$343,200	\$111,120	\$105,600	225%	3.25	\$192,000	\$154,080	\$146,280	31%	1.3	\$151,200
土瓜灣	劏房	唐樓	2	\$159,600	\$78,000	\$75,600	111%	2.11						
			3	\$189,600	\$76,800	\$74,400	155%	2.55						

地區	住屋類型	樓宇類型	分間數量	2021年該分間單位的租金收入(按年計)(\$)	2020/21差餉物業估價署租值(\$)	2021/22差餉物業估價署租值(\$)	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	比較類近單位於2021年整個出租的收入(按年計)(\$)	2020/21差餉物業估價署租值(\$)	2021/22差餉物業估價署租值(\$)	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	分間單位與整體個單位租金收入差別(\$)
新界	梗房	洋樓	4	\$165,600	\$77,880	\$75,480	119%	2.19						
	劏房	唐樓	4	\$213,600	\$66,000	\$63,600	236%	3.36						
			4	\$213,600	\$66,000	\$63,600	236%	3.36						
			4	\$240,000	\$97,200	\$94,800	153%	2.53						
			2	\$117,600	\$72,000	\$70,800	66%	1.66						
			3	\$192,000	\$87,600	\$87,600	119%	2.19						
			5	\$146,400	72000	\$70,800	107%	2.07						
		洋樓	3	\$132,000	123600	\$119,880	10%	1.10						
港島	床位	唐樓	12	\$332,400	165000	\$159,000	109%	2.09						
			12	\$302,400	171000	\$162,000	87%	1.87						
		洋樓	24	\$720,000	\$156,960	\$150,600	378%	4.78	\$180,000	\$152,760	\$146,520	23%	1.2	\$540,000
	板間房	洋樓	9	\$270,000	\$156,840	\$144,480	87%	1.87						
			10	\$301,800	\$123,360	\$123,600	144%	2.44	\$180,000	\$113,640	\$113,640	58%	1.6	\$121,800
	劏房	洋樓	2	\$158,400	\$123,360	\$123,600	28%	1.28						