

# 明愛青少年及社區服務

## 關注住屋權益工作小組

### 基層租客租住狀況調查簡報

## 前言

- 未來五年，香港每年的新建公屋量大約是 15,000 個單位，但 2012 年 9 月，公屋輪候冊便有 210,400 個申請，當中 10 萬是非長者單身人士，其餘一半是一般申請。根據房屋委員會資料顯示<sup>1</sup>，2011-12 年度共有 17,942 個單位編配予輪候冊一般申請者，另外編配予「配額及計分制」下的非長者一人申請者的單位共 1,847 個。根據這個趨勢計算，現時新公屋申請者的輪候時間應該是：一般家庭 6.2 年，非長者一人 54 年。
- 不少輪候公屋的人士都是租住私人樓宇的，這批基層租客租住私人樓宇的情況怎樣？明愛青少年及社區服務關注住屋權益工作小組於 2013 年 2 月期間，進行了一項問卷調查，期望能瞭解各區基層租客的租住狀況和有關的影響。
- 我們以符合公屋申請入息限額作為指標，定義「基層租客」，事實上，不少「基層租客」因為居港年期不足七年，所以未符合上樓資格，但他們的入息則不超過限額。而「基層租客」必須是租住私人樓宇，不論該處所是否合法，我們同時亦將租住居屋劏房和公屋劏房的人士也一併考慮。因此，基層租客的住屋類型包括了表一列出的 16 個項目。

## 統計數據

- 租住套房的基層租客佔了近六成，若合計套房、板間房、梗房、閣仔、工廈劏房、商廈劏房、居屋劏房、公屋劏房和床位等劏房，比例更超過八成，似乎劏房已成為基層房屋的主流形態（見表一）。事實上，隨著租金上升，有能力租住整個單位的住客，其收入多超過申請公屋的入息限額，換句話說，輪候公屋的，多是劏房住戶。
- 近半基層租客直接向所謂「業主」租用單位，而有三成基層租客則經由地產代理租用單位，基層租客向二房東或包租人租用單位的有不足一成。值得注意的是，業主以公司名義出租單位予基層租客的有半成。（見表二）
- 只有 11 名被訪基層租客表示，租用單位時，曾經檢查土地註冊處記錄，以核實業主的資料，租客可能是親身往土地註冊處查冊，或地產代理（或業主代表）出示查冊紀錄，甚至是地產代理口頭表示，已查證了業主的身份。絕大部份被訪基層租客皆表示，不會核實業主的身份。（見表三）
- 有三分一被訪基層租客認為，業主／二房東是合法地將單位出租給自己的，不足一成卻認為，業主／二房東出租該單位是犯法的，近六成被訪基層租客則不清楚出租該單位是

<sup>1</sup> 香港房屋委員會資助房屋小組委員會議事備忘錄，2012/13 年度租住公屋編配計劃（文件編號：SHC 37/2012）

否合法。(見表四)

- 超過七成的基層租客持有有效的書面租約，一成多基層租客手持的租約已過期，過期最長的達 4 年，亦有相同比例的基層租客沒有和業主簽訂租約（見表五）。不簽租約的，通常業主是朋友、親戚、鄉里，所以他們選擇不簽租約，部份是業主無理地不簽租約，而部份租客因即將派樓上公屋，所以亦選擇不簽租約，以便多點彈性。
- 有簽租約的基層租客中，四成多簽約一年或不足一年，而簽約兩年或以上的約佔一半。最短的租約期是 6 個月。值得注意的是，部份租約期為 11 個月、13 個月或 25 個月。(見表六)
- 基層租客中，只有四分一有打釐印，其餘不是沒有簽租約，就是租約不打釐印，部份租客甚至不知道什麼是釐印。(見表七)
- 被訪的基層租客中，僅有兩成住戶向電力公司自行繳交電費，超過一半基層租客根據業主自行安裝的電錶收費，一成多基層租客僅依業主的指示繳交電費，但根本不知道如何計算。半成的基層租客「按人頭」繳交電費，另外亦有半成基層租客與其他劏房住戶分擔電費單的電費。業主自行釐訂電價，三分一達每度電 1.3 元或以上，部份極端個案，每度電達到 7 元和 18 元。而交固定金額的電費的基層租客，不少要繳付每人每月 100-300 元電費。
- 被訪的基層租客中，僅有不足兩成自行向水務署繳交水費，四成基層租客按業主自行安裝的水錶繳交水費，超過一成基層租客按人頭繳交水費，超過一成半基層租客根據業主指示繳付水費給業主，但不知道其計算方法，另外，不足一成基層租客可以與其他租戶協議，共同分擔水費單的水費。業主自行釐定水費價格，通常將水價定於每立方米 10 元，只有半成基層租客可以享有少於每立方米 10 元的水價，而每立方米超過 10 元的，就有四分一，其中有極端個案，業主收取每立方米 15 元水費。
- 基層租客每月繳付租金中位數，港島區 3200 元，九龍區 3000 元，新界區 3100 元。而各區家庭收入中位數都是 10,000 元。至於基層市民的住戶人數，以新界區最少，每個住戶只有 2.66 人，港島區每住戶有 2.78 人，九龍區最多，每住戶達到 2.94 人。至於租金佔家庭收入方面，各區徘徊在三成左右，五成三基層租客需繳付收入的三成或以上，用於交租。如以獲編配公屋每人最小居住面積 75.4 平方呎計算，港島區有四分三基層租客的人均居住面積小於 75.4 平方呎，九龍區亦有七成基層租客的人均居住面積小於這標準，而新界區的情況最嚴重，有近九成基層租客的人均居住面積小於公屋的標準。

## 討論

### 基層租客大部份居住在劏房

租金飆升，薪金的升幅永遠追不及租金，但基層租客的租金佔入息比例並沒有即時大增，而是居住的空間不斷縮小。業主加租，基層租客會物色租金便宜的地方，但因為工作、教育

和社區支援網絡的關係，他們一般不會搬離一個地區，結果便是由大單位搬到小單位、整個單位搬到劏房、由大劏房搬到小劏房、甚至由套房搬到梗房或板間房。由於劏房的需求大，所以劏房的數目不斷增加，從住宅到工廈、商廈等。雖然基層租客的租金佔入息比例仍然維持在三成左右，但他們的居住面積正不斷縮小，居住質素正不斷惡化。估計當劏房供應減慢，當再沒有單位可以改裝成劏房，劏房的租金便會大幅飆升，基層租客的租金佔入息比例亦會上升。

## 基層租客忽視租客權益

不論租住劏房、板間房甚或整個單位，大部份基層租客的租約未有打釐印，甚至根本沒有租約，顯示基層租客對租住樓宇的法律權益不注視，日後與業主出現糾紛時法律權益難以受保障。租約打了釐印，租客和業主便受到法律的保障。土地審裁處規定，沒有打釐印的租約是不能呈上法庭的。

事實上，租約打了釐印，政府就能監視該項租賃活動，例如該物業是否合法出租。可惜，買賣物業必須繳付釐印費，但樓宇租賃是否打釐印，政府就隻眼開隻眼閉，這亦鼓勵業主非法將單位租給租客。例如不少租客租了天台、平台上的僭建物，既然是犯法的，為何可以出租？另外，不少劏房都違反《建築物條例》，卻可以「合法」地出租。該單位是否合法出租，帶來了另一個問題，就是「賠償」。任何收樓，包括市建局收樓、私人發展商收樓、大業主收樓，非法出租的物業可能不獲賠償，這一點亦是基層租客忽略的。

## 劏房漏稅二億？

基層租客和業主有一個誤解，就是租約不打釐印，就不用交物業稅。我們認為，所有租約必須打釐印，以確保所有租賃事宜受到監管，而有關業主亦必須繳交物業稅。例如，以全港五萬個劏房單位計，而每個劏房的租金每月平均 3000-3200 元，物業稅率 15%，全年劏房的物業稅稅收應有 279,000,000.00，即 2.79 億。可惜，基層住屋不監不管之下，這接近三億的稅收隨時沒了。

## 業主賣電問題未解決

根據中電的《供電則例》第 220 則例：「除非獲本公司書面同意及遵照本公司規定之條件外，客戶不得將取自本公司之電力轉售。」

但現時，大部份劏房的基層租客都是按業主自行安裝的電錶繳交電費給業主。該電錶是否準確，事實上並沒有監管。業主有否從中獲利，及獲利多少，亦不知道。只知道一間小小的套房，租客每個月要繳付數百至近千元電費。

根據中電回覆：「客戶不得把取自本公司的電力轉售予第三者，若收到有關的投訴，並有確實證據證實涉及轉售電力予第三者，我們會要求有關客戶停止相關行為；若情況沒有糾正，

我們會考慮採取進一步行動。」顯示電力公司不會主動巡查，即使接獲投訴，亦只會勸籲。

電力公司從不否定劏房住戶可以安裝該公司的獨立電錶，但費用由租客／業主繳付。電力公司、租客、業主亦沒有誘因安裝電錶，造成問題不易解決。另外，近年電力公司累進式加價，即用電量越高，加價越多，原意是鼓勵減少用電，但對於劏房租客這些「高用電量用戶」來說，電費便越加越貴。

政府不監管，電力公司不處理，業主不明所以，租客唯有交貴電費。

## 水費食水深

《水務設施規例》第 102A 章第 47 條指出，任何人士禁止出售用水，但向一個單位內的住戶收回用水費用則例外。

劏房租客通常按業主自行安裝的水錶繳交水費，但該水錶的準確度成疑，亦缺乏監管，業主有否從中獲利及獲利多少，不得而知。據經驗，一個三、四人劏房單位，他們每月的用水量約 10-12 立方米，四個月合計 40-48 立方米，若以每立方米 10 元繳交水費給業主，費用便是 400-480 元，若果直接交水費給水務署，水費是 168.84 - 228.53 元。

多個劏房租客共用一個水務署的水錶，變相他們不能享有累進式收費的好處，對於少用量的住戶來說，他們原本可以不用交水費的。

## 建議

- 1. 增建公屋，並訂出解決劏房問題的期限**
- 2. 租約必須打釐印，業主必需確保該出租物業的合法性**
- 3. 有關當局需監管出租物業的合法性**
- 4. 為基層租客提供生活補貼(住屋、食物、水費及電費等開支)**

查詢：9416 8369 黃志鴻

# 附件

## 統計數字

表一：被訪者租住的房屋類型

	人數	百分比
租住整個私人單位	18	6.9%
板間房 (共用廚房/廁所)	21	8.1%
工廈劏房	1	0.4%
居屋單位	0	0.0%
居屋劏房	5	1.9%
天台屋	19	7.3%
木屋□ / 村屋 / 寮屋	2	0.8%
閣樓 / 閣仔	7	2.7%
套房 (房內有獨立廚房/廁所)	154	59.5%
梗房□ (共用廚房/廁所)	20	7.7%
商廈劏房	5	1.9%
整個公屋單位 (並非向房屋署交租者)	0	0.0%
公屋劏房	1	0.4%
大廈平台僭建物	1	0.4%
床位	1	0.4%
地庫	1	0.4%
其他：	3	1.2%
總數：	259	100.0%

表二：被訪者認為出租單位的人的身份

	人數	百分比
直接由業主租回來 (租單上出租者有業主個人姓名)	123	47.5%
業主用公司名義租給租客 (租單上出租者有公司名稱)	13	5.0%
從二房東／包租□ (租單上出租者為二房東的名義)	20	7.7%
從親友轉租□ (租單上出租者為親友的名義)	6	2.3%
業主透過物業管理公司出租□ (租單上出租者為物業管理公司的名義)	8	3.1%
業主透過地產代理出租□ (租單上出租者為地產代理的名義)	80	30.9%
不清楚業主一方的背景	9	3.5%
總數：	259	100.0%

表三：被訪者在租用單位時，有沒有向土地註冊處檢查有關業主的資料

	人數	百分比
有	11	4.2%
沒有	194	74.6%
不清楚	55	21.2%
總數：	259	100.0%

表四：被訪者認為，有關租務事宜是否合法

	人數	百分比
是	90	34.7%
否	19	7.3%
不清楚	150	57.9%
總數：	259	99.9%

表五：請問你與業主一方有沒有簽訂書面租約？

	人數	百分比
有，租約仍然有效	187	72.2%
有，租約已過期□	36	13.9%
沒有	36	13.9%
總數：	259	100.0%

表六：租約期

	人數	百分比
6 個月	3	1.4%
11 個月	4	1.9%
12 個月	96	44.4%
13 個月	1	0.5%
24 個月	98	45.4%
25 個月	2	0.9%
36 個月	3	1.4%
60 個月	1	0.5%
120 個月	1	0.5%
沒有註明為期多久	7	3.2%
總數：	216	100.1%

表七：打釐印

	人數	百分比
有打釐印	61	24.9%
沒有打釐印	136	55.5%
不清楚	12	4.9%
沒有簽租約	36	14.7
總數：	245	100.0%

表八：基層租客繳付電費的方法

	人數	百分比
租客收到電力公司發出的電費單，自行向電力公司繳交	43	20.6%
業主按自行安裝的電錶收費	115	55.0%
業主按租客人數收取費用（人頭費）	10	4.8%
按業主指示付費，業主未有列明計算方法	25	12.0%
租金已包括電費，沒有另行收費	5	2.4%
所有劏房租客按人頭(或其他協議)平均分擔電費單的電費	11	5.3%
總數：	209	100.1%

表九：業主自行安裝電錶的電價（每度電計）

	人數	百分比
1.0 元或以下	18	14.1%
1.1 元	19	14.8%
1.2 元	49	38.3%
1.3 元	25	19.5%
1.3 元以上	17	13.3%
	128	100.0%

表十：基層租客繳付水費的方法

	人數	百分比
租客收到水務署發出的水費單，自行向水務署繳交	40	19.0%
業主按自行安裝的水錶收費	85	40.3%
業主按租客人數收費（人頭費）	27	12.8%
按業主指示付費，業主未有列明計算方法	35	16.6%
業主自行接駁來歷不明的水源，轉賣給租客	0	0
租金已包括水費，沒有另行收費	7	3.3%
所有劏房租客按人頭（或其他協議）平均分擔水費單的水費	17	8.1%
總數：	211	100.1%

表十一：業主自行安裝水錶的水價（每立方水計）

	人數	百分比
少於 10 元	5	6.0%
10 元	59	71.1%
11 元	6	7.2%
12 元	11	13.3%
超過 12 元	2	2.4%
	83	100.0%

表十二：港、九、新界和區的其他數據比較

	港島（中西區、南區）	九龍（土瓜灣、九龍城、觀塘）	新界（荃灣）
租金中位數 (N)	3,200 元 (80)	3,000 元 (109)	3,100 元 (69)
家庭人數	2.78 人 (78)	2.94 人 (109)	2.66 人 (70)
租金佔家庭收入 (N)	32.25% (70)	29.13% (100)	32.14% (59)
人均居住面積小於 75.4 平方呎	54 戶 (76.1%)	70 戶 (70%)	61 戶 (87.1%)

表十三：中華電力一般住宅的電價

	2009	2012	2013
首 400 度電	\$0.867	\$0.923	\$0.981
其後 600 度電	\$0.930	\$1.038	\$1.096
其後 800 度電	\$0.988	\$1.179	\$1.237
其後 800 度電	\$1.065	\$1.355	\$1.522
其後 800 度電	\$1.065	\$1.440	\$1.732
超過 3400 度電	\$1.065	\$1.440	\$1.819

每兩個月計算；中華電力；包括燃料附加費及特別回扣

表十四：水務署一般住宅的水費

	每立方米的水費
首 12 立方米	免費
次 31 立方米	\$6.03
次 19 立方米	\$8.32
其後每立方米	\$10.92

每四個月計算，包括排污費

— 完 —