

香港大學科斯產權研究中心

關注基層住屋聯席

劏房住戶租住權及水電費濫收調查報告

2018年7月8日

香港大學科斯產權研究中心

博士候選人 梁嘉敏

副教授 蔡鴻達

副教授 梁慶豐

講座教授 鄒廣榮

關注基層住屋聯席

組織幹事 任真

調查員 何家聲

1. 研究背景

1.1 研究簡介

香港大學科斯產權研究中心及關注基層住屋聯席於2017年11月至2018年6月期間合作進行了一項研究，旨在1)反映劏房住戶的住屋、租住權保障及水電費濫收情況；2)探討電費濫收與租住權保障的關係。調查範圍包括香港劏房數目較多的地區，例如油尖旺、深水埗和九龍城等，共有171名劏房住戶參與訪問。

根據《世界人權宣言》第25條(聯合國，1948)，「勉強維持生活標準下進食、穿衣與居住」作為最低生活保障權，被確立為基本的人權之一。然而，私人樓宇價格持續熾熱，基層街坊根本難以進入市場。面對這樣的房屋困境，公屋是基層街坊的唯一出路，但公屋輪候時間每年有增無減，房委會最新數字顯示(香港房屋委員會，2018)，現時一般申請者平均輪候時間為5.1年。此外，根據長遠房屋策略2017年周年進度報告(運輸及房屋局，2017)，政府未來十年公營房屋供應目標維持二十八萬伙，可是在2018/19年預計仍欠4.3萬個。由此可見，公屋供應量將來仍然會較預期低，輪候公屋的時間預料只會有增無減，基層街坊最後只能在無了期輪候公屋的期間，屈居於不適切住屋，例如劏房、床位等等。

1.2 九龍西貧窮情況

扶貧委員會《2016年香港貧窮情況報告》顯示(香港扶貧委員會，2016)，2016年全港貧窮人口有135.2萬，貧窮率19.9%，分別較2015年增加7000人及0.2%，貧窮人口更創過去8年數據以來最高。換言之，這意味著每5個香港人便有1人活於貧窮之中。在九龍西的深水埗區是全港貧窮率最高的地區，貧窮率24.6%，而貧窮人口有9.2萬。至於油尖旺區和九龍城區的貧窮人口和貧窮率，分別是5.8萬、18.5%及6.3萬、16.9%。此外，在香港十八區當中，收入最低的地區與2015年一樣，繼續由傳統基層社區深水埗成為全港最窮地區，其住戶入息中位數是2.06萬元。由此可見，深水埗區的人均收入普遍較其他地區低，而貧窮情況則較其他地區高。香港貧窮問題日益嚴重，近年住屋問題對於身處貧窮中的基層街坊是一個嚴峻問題，給予他們很大生活壓力。

1.3 劏房情況

根據統計處2016年中期人口統計結果(政府統計處，2016)，全港現時有約21萬人居住於9.3萬個劏房內，每個屋宇單位平均被分間成3.4間劏房。當中以九龍西三區的劏房數量最多，分別是最多劏房的油尖旺區，有21,500個，其後依次為深水埗區15,400個和九龍城區9,000個。對比2015年公佈的8.8萬戶，劏房數字有上升的趨勢。

隨著劏房數字每年的上升，居住在劏房的市民也隨之而增加，對於租戶租住在劏房的情況也受到外界熱烈關注。因此，過往有不少對於劏房情況的研究和分析，但主要集中在劏房租金方面，例如分析劏房戶租金與收入比率的真正變化(香港中文大學、未來城市研究所、全港關注劏房平台，2015)、劏房租金指數及變化分析(全港關注劏房平台、中大未來城市研究所，2015)、劏房租金因子研究(影子長策會、土地教育基金、中大未來城市研究所，2016)、不適切住屋住戶濫收水電費調查報告(爭取低收入家庭保障聯席，2017)等。

2. 研究目的

本調查旨在 1)反映劏房住戶的住屋、租住權保障及水電費濫收情況；2)探討濫收費用與租住權保障的關係。

3. 研究方法

是次研究的對象為分間樓宇單位（俗稱「劏房」）的住戶。根據統計處 2016 年的報告(2018a)，「分間樓宇單位」是由一個屋宇單位分間成兩個或以上的單位，並出租予多於一個住戶。分間樓宇單位一般可分為以下兩類：i) 通常以混凝土或木板作可見間隔牆的分間樓宇單位，將屋宇單位分間成兩個或以上較小的單位，並通常設有獨立廁所 及／或 煮食地方；ii) 沒有可見間隔牆的分間樓宇單位，通常為結構簡單的木製板間房，租戶需要與其他租戶共用屋宇單位內的廚廁設施等。

本調查於 2017 年 11 月至 2018 年 6 月期間進行，以方便取樣方法和透過不同機構轉介受訪者，共完成 171 份劏房住戶問卷，問題涵蓋租約內容、水和電力收費、住屋狀況以及住戶的特徵。受訪住戶的居住地區包括深水埗、油尖旺、九龍城、葵青、元朗、荃灣以及觀塘。

4. 研究結果

4.1 住戶背景資料

居住地區

此調查共收集了 171 份住戶問卷，受訪住戶主要居住於深水埗(26.9%)、油尖旺(38.6%)以及九龍城區(10.5%)，另外亦有居住於其他地區，如：觀塘、元朗、荃灣及葵青區的住戶(18%)接受訪問。(表 4.1)

表 4.1 居住地區

地區	住戶數目	百分比(%)
深水埗	46	26.9
油尖旺	66	38.6
九龍城	41	24.0
其他(觀塘、元朗、荃灣及葵青)	18	10.5
總計	171	100

住戶類別

是次調查受訪的劏房住戶中，單親家庭住戶所佔比例最高(28.7%)，其次是夫婦與未婚子女(27.5%)，以及單人住戶(17.0%)。(表 4.2)

表 4.2 住戶類別

住戶類別	住戶數目	百分比(%)
------	------	--------

單人	29	17.0
夫婦	18	10.5
朋友	6	3.51
單親家庭	49	28.7
夫婦與未婚子女	47	27.5
夫婦與已婚子女	4	2.34
跨代親屬	2	1.17
其他親屬關係	0	0
學生	0	0
其他	0	0
沒有回答	16	9.4
總計	171	100

住戶人數及在職人數

住戶人數方面以二人家庭的數量最多，佔 35.5%，其次是三人家庭，所佔比例為 29.8%。平均住戶人數為 2.5 人，中位數為 2 人。在職人數方面，一人家庭的平均在職人數為 0.7 人，二人家庭則為 0.8 人，三、四以及五人或以上的住戶的在職人數分別為 1.0 人、0.9 人及 1.1 人。(表 4.3)

表 4.3 住戶人數及在職人數

住戶人數	數目	百分比(%)	平均在職人數
1	29	17.0	0.7
2	61	35.7	0.8
3	51	29.8	1.0
4	20	11.7	0.9
5 或以上	8	4.7	1.1
沒有回答	2	1.2	
總計	171	100	
中位數	2		1.0

住戶每月收入

在是次調查的樣本中，住戶的每月收入平均數為 HK\$10,937，中位數為 HK\$12,000，比 2018 年第一季全港所有住戶每月收入中位數少 57.1% (政府統計處，2018b)。當中，收入介乎 HK\$10,000 至 HK\$14,999 的住戶佔比例最多，約有 24.6%。(表 4.4)

表 4.4 住戶每月收入

住戶每月收入(HK\$)	是次調查的劏房住戶		全港所有住戶(2018 年第一季)	
	數目	百分比(%)	數目	百分比(%)
<6,000	35	20.5	302,800	11.8
6,000-7,999	7	4.1	88,100	3.4
8,000-9,999	14	8.2	103,100	4.0
10,000-14,999	42	24.6	228,500	8.9
15,000-19,999	27	15.8	220,300	8.6
>=20,000	14	8.2	1,613,300	63.1
沒有回答	32	18.7		
總計	171	100.0%	2,556,300	100%
中位數	12,000		28,000	

公共租住房屋申請

55%的受訪住戶有申請公共租住房屋，36.8%沒有申請，8.2%沒有回答此問題。(表 4.5)

表 4.5 公共租住房屋申請

有否申請公共租住房屋	數目	百分比(%)
有	94	55.0
沒有	63	36.8
沒有回答	14	8.2
總計	171	100.0

4.2 租金與負擔能力

每月租金

因住戶的租約有不同的起租期，我們按差餉物業估價署的租金指數，把租金統一調整至 2017 年 10 月的水平，再作比較。是次調查的每月租金平均數為 HK\$4,637，中位數為 HK\$4,709，較政府統計處 2016 年中期人口普查(2018)的相應數字高出 4.6%。(表 4.6)

表 4.6 每月租金

是次調查的劏房住戶		
劏房每月租金(HK\$)	數目	百分比(%)
<2,000	1	0.6
2,000-2,999	14	8.2
3,000-3,999	35	20.5
4,000-4,999	55	32.2
5,000-5,999	47	27.5
6,000-6,999	14	8.2
7,000-7,999	5	2.9
總計	171	100.0
中位數(HK\$)	4709.4	

租金佔收入比率(中位數)

是次調查的劏房住戶租金佔收入比率中位數為 39.0%，其中以 5 人或以上的住戶的比率最高，達 64.0%，而單人住戶的租金佔收入比率則為最低，為 37.7%。(計算租金佔收入比率時，我們撇除了沒有提供收入資料以及沒有收入的住戶，樣本數目為 117。)(表 4.7)

表 4.7 租金佔收入比率(中位數)

住戶人數	租金佔收入比率(中位數)(%)
1	37.7
2	38.9
3	37.8
4	41.7
5 或以上	64.0
合計	39.0

4.3 劏房狀況

居住面積

劏房面積的中位數為 100 平方呎，平均人均面積為 51.5 平方呎，比公屋的擠迫住戶居住面積下限 75.3 平方呎少 31.6%。人均居住面積中位數則為 43.3 平方呎，比政府統計處 2016 年的調查中的相應數字少 23.4% (2018a)。人數多的住戶的人均居住空間更狹小，4 人家庭的平均人均居住面積是 34.5 平方呎，5 人住戶則只有 25.2 平方呎。

表 4.8 居住面積

住戶人數	平均人均居住面積(平方呎)	
	2018 年(是次調查)	2016 年
1	85.5	93.1
2	53.7	64.5
3	40.0	40.5
4	34.5	
5 或以上	25.3	33.6
合計	51.5	62.4
人均居住面積中位數	43.3	56.5

分間密度與設施

分間密度方面，是次調查中的劏房所在的屋宇單位平均被分間成 4.1 個劏房。設施方面，84.2%劏房有獨立廁房，當中有 72 間(50%)有窗通風。74.9%住戶有廚房，當中 47.7%為開放式煮食地方以及約有 25%有窗作通風之用。(表 4.9)

表 4.9 設施

設施	住戶數目	百分比(%)
廁所	獨立自用	144
	獨立自用及有窗	72
廚房	獨立自用	128
	獨立自用及有窗	32

4.4 租住權保障

是次調查的其中一個重點為租住權保障，在受訪的住戶中，有 74.3%有與業主簽訂書面租約，而 22.8%則沒有簽訂，沒有回答的住戶 2.9%。另外，在有簽訂租約的住戶中，有 68.5%的租賃文件沒有加蓋印花，有的則佔 22.8%，不知悉狀況的住戶佔 3.9%，沒有回答的佔 4.7%。未經加蓋印花的租賃文件可能不被法庭接納為證據，住戶若要執行租賃文件的條款，可能會遇上困難。(社區法網，2017) (表 4.10; 4.11)

表 4.10 租約狀況

租約狀況	數目	百分比(%)
有書面租約	127	74.3
沒有書面租約	39	22.8
沒有回答	5	2.9
總計	171	100

表 4.11 租賃文件加蓋印花

有否為租賃文件加蓋印花	數目	百分比(%)
有	29	22.8
沒有	87	68.5
不知道	5	3.9
沒有回答	6	4.7
總計	127	100

4.5 水電費濫收情況

水費

水費方面，我們透過問卷收集住戶的用水量，水費以及業主的收費率，與水務署的相應收費作比較，共有 157 位住戶有提供水費資料，78.3%住戶繳交水費予業主，14.6%住戶沒有回答是否交予業主，7.0%則不需繳交電費或直接交費用予電力公司。繳交水費予業主的住戶中，56.9%的劏房內有安裝水錶量度用量。

在是次調查中，只有 9.2%住戶沒有被收取額外的水費。「劏房水費／水務署收費」倍數中位數為 2.6 倍。劏房的水費收費率中位數為每立方米 HK\$13.0，平均數為 HK\$13.4，以平均四人家每月用水量 13.65 立方米(水務署，2013)為例，水務署收費為 HK\$82.1(每月)，而劏房住戶則需付 HK\$13.4*13.65 立方米，即 HK\$182.9，約 2.2 倍的水費。(表 4.11)

表 4.11 水費

水費	數目	佔有提供水費資料的住戶百分比(%)
繳交水費予業主	123	78.3
有安裝水錶	82	52.2

電費

調查員收集住戶的電力用量，電費以及業主的收費率，與電力公司的相應收費作比較。在 171 個有提供電費資料的住戶中，82.5%繳交電費予業主，9.9%沒有回答是否交予業主，7.6%則不需繳交電費或直接交費用予電力公司。

繳交電費予業主的住戶中，有 73.0%的劏房內有安裝電錶量度用量。整體而言，91.8%住戶的電費較中電收費為高。劏房的電力收費率中位數為 HK\$1.5，平均數為 HK\$1.6，較中電的平均淨電價每度電 1.154 港元高 38.6%(中華電力，2017)。

是次調查的住戶中，「劏房電費／電力公司收費」倍數中位數為 1.5 倍。以香港家庭平均一個月用電量 400 度為例(環境局，2015)，電力公司收費 HK\$461.6，劏房住戶則平均需繳交 HK\$1.6*400 度，即 HK\$640 電費予業主，大約為 1.4 倍的電費。(表 4.12)

表 4.12 電費

電費	數目	佔有提供電費資料的住戶百分比(%)
繳交電費予業主	141	82.5
有安裝電錶	103	60.2

4.6 電費濫收與租住權保障的關係

22.5%住戶沒有書面租約，租住權受到的保障亦較小，執行租住權利時或會遇到問題，亦可能不被法庭接納。基於租賃雙方(業主和租客)執行租約的成本相對高，租客追討濫收亦相對困難，因此我們假設沒有書面租約的住戶，其人均電費濫收金額會較高。我們利用迴歸分析來探討電費濫收與租住權保障的關係，應變項為人均電費濫收金額，而獨立變項則包括：租約狀況、劏房狀況、住戶經濟特徵以及居住地區。(表 4.13)

表 4.13 變項敘述

變項	描述	最小值	最大值	平均數	標準差
書面租約	有書面租約=1; 否則=0	0.00	1.00	0.75	0.44
續約	曾續約=1; 否則=0	0.00	1.00	0.44	0.50
面積	平方呎	15.00	300.00	112.56	50.69
分間密度	屋宇單位內的劏房數目	2.00	12.00	4.13	1.65
在職成員人數	人數	0.00	3.00	0.87	0.62
深水埗區	深水埗區=1; 否則=0	0.00	1.00	0.27	0.44
九龍城區	九龍城區=1; 否則=0	0.00	1.00	0.24	0.43
油尖旺區	油尖旺區=1; 否則=0	0.00	1.00	0.39	0.49
其他地區	其他地區=1; 否則=0	0.00	1.00	0.11	0.31
人均電費濫收金額	人均電費濫收金額(HKD)	-6.23	267.73	48.35	46.54

應變項: 人均電費濫收金額; n=171; $R^2=0.251$

表 4.13 列出了迴歸分析的結果，其中書面租約、續約、面積、在職成員人數、地區因素五項，俱與「人均電費濫收金額」有着統計學上的顯著關係。有書面租約的住戶，其人均電費濫收金額平均比沒有書面租約的要少 HK\$29.74。沒有書面租約令住戶行使租務權利的成本上升，業主或會藉此多收電費，而這恰恰是自我執行機制的一種形式。另外，鑒於續約的租金增幅一般較低於搬遷後新租約的加幅，致令租戶的搬遷成本較高，業主或會提高電費濫收並多收租金。因此，曾續約的住戶平均多付電費濫收。

除此之外，劏房面積與濫收有負面關係：劏房愈小，人均濫收金額則愈高，反之亦然。在職成員人數方面，較多人就業的住戶平均需付較高的人均電費濫收金額；這或因為業主實行價格分歧(Price Discrimination)——即在相同的租盤上，向不同的租客收取不同的價格。地區因素方面，我們以九龍城區、油尖旺區及其他地區的數據與深水埗區進行比較，結果顯示九龍城區與油尖旺區的濫收金額較深水埗區顯著地低。(表 4.14)

表 4.14 迴歸分析結果

	系數	t
(Constant)	72.56	3.12
書面租約	-29.74***	-2.98
續約	16.00**	2.00
面積	-0.16*	-1.81
分間密度	3.94	1.41
在職成員人數	12.21*	1.90
九龍城區	-24.46**	-2.10
油尖旺區	-20.05**	-2.08
其他地區	-12.19	-1.81

*p-value<0.1；**p-value<0.05；***p-value<0.01

6. 結論

劏房住戶除了要居住於狹小的空間裏，亦面對住屋設施的不足。是次調查結果亦反映出他們普遍需負擔額外的水電費用，同時間自身的租住權利亦缺乏保障。68.5%的劏房租賃文件沒有加蓋印花，住戶若要行使文件上的條款時或會遇到困難，亦可能不被法庭接納；22.5%的住戶沒有書面租約，租住權保障遭進一步削弱，執行權利時或會遇到問題。調查亦探討電費濫收金額與租住權保障之間的關係，結果肯定了我們的假設：沒有書面租約的住戶所負擔的「人均電費濫收金額」較高，這或與他們行使租住權利的成本較高有關。

參考資料

水務署(2013)。<家居用水調查主要調查結果滙佈 - 資料便覽>。取自

https://www.wsd.gov.hk/filemanager/tc/content_1472/factsheet_c.pdf

中華電力有限公司(2017)。<中華電力宣佈調整 2018 年電價>。取自

https://www.clp.com.hk/zh/Documents/tariff2018/2018_tariffmediarelease_zh.pdf?medias=clphksquare_TC&campaign=Tariff2018

全港關注劏房平台、中大未來城市研究所(2015)。<香港劏房戶租金指數及變化分析>。取自

http://hksdu.grm.cuhk.edu.hk/latest_review.html

社區法網(2017)。<業主與租客>。取自

http://www.hkcllc.org/tc/topics/landlord_tenant/afterSigningATenancyAgreement/q2.shtml

爭取低收入家庭保障聯席(2017)。<不適切住屋住戶濫收水電費調查報告>。取自

https://news.mingpao.com/ins/instantnews/web_tc/article/20170730/s00001/1501399628102

香港中文大學、未來城市研究所、全港關注劏房平台(2015)。<香港劏房研究：分析劏房戶租金與收入比率的真正變化>。取自

<https://www.cpr.cuhk.edu.hk/resources/press/pdf/55924a6d336e1.pdf>

- 政府統計處(2015)。〈主題性住戶統計調查第 57 號報告書—香港分間樓宇單位的住屋狀況〉。
取自 <http://www.statistics.gov.hk/pub/B11302572015XXXXB0100.pdf>
- 政府統計處(2016)。〈主題性住戶統計調查第 60 號報告書—香港分間樓宇單位的住屋狀況〉。取自 <https://www.statistics.gov.hk/pub/B11302602016XXXXB0100.pdf>
- 香港扶貧委員會(2016)。〈2016 年香港貧窮情況報告〉。取自
[https://www.povertyrelief.gov.hk/chi/pdf/Hong_Kong_Poverty_Situation_Report_2016\(2017.11.17\).pdf](https://www.povertyrelief.gov.hk/chi/pdf/Hong_Kong_Poverty_Situation_Report_2016(2017.11.17).pdf)
- 政府統計處(2018a)。〈2016 中期人口統計主題性報告：居於分間樓宇單位人士〉。取自
https://www.byccensus2016.gov.hk/data/16BC_SDU_report.pdf
- 政府統計處(2018b)。〈綜合住戶統計調查 - 按季統計報告(2018 年 1 月至 3 月)〉。取自
https://www.censtatd.gov.hk/fd.jsp?file=B10500012018QQ01B0100.pdf&product_id=B1050001&lang=1
- 香港房屋委員會(2018)。〈公屋申請數目和平均輪候時間〉。取自
<https://www.housingauthority.gov.hk/tc/about-us/publications-and-statistics/prh-applications-average-waiting-time/index.html>
- 運輸及房屋局(2017)。〈長遠房屋策略 2017 年周年進度報告〉。取自
https://www.thb.gov.hk/tc/policy/housing/policy/lths/LTHS_Annual_Progress_Report_2017.pdf
- 影子長策會、土地教育基金、中大未來城市研究所(2016)。〈劃房租金因子研究〉。取自
https://ecyy.weebly.com/uploads/1/2/9/3/12935669/2016-02-21_sdu_pc_ppt_final_ver1.pdf
- 聯合國(1948)。〈世界人權宣言〉。取自 http://www.scu.edu.tw/hr/document_imgs/documents/d1.pdf
- 環境局(2015)。〈香港都市節能藍圖 2015~2015+〉。取自
<https://www.enb.gov.hk/sites/default/files/pdf/EnergySavingPlanTc.pdf>