

【附件】

公布「基層住戶與劏房租管問卷調查」結果 問卷調查詳細內容

一· 調查簡介

調查目的：2018年10月我們曾就基層住屋問題進行問卷調查，透過訪問不適切住房居民，了解他們的居住實況及訴求，並藉此把他們的意見轉化為政策建議，向政府爭取改善基層住戶的居住環境及提升他們的生活水平。而為了跟進基層住屋議題，以及收集基層住戶對政府支援基層住戶措施的意見，我們開展了是次調查。

訪問日期：11月6日至11月15日

調查方式：網上及街頭問卷

訪問對象：劏房、天台屋、板間房等不適切房屋住戶

有效被訪人數：296

二· 調查結果摘要

1. 「租金太貴」依然是最大痛點

2018年時，我們曾以多項選擇的形式訪問基層住戶「最需要解決的困難」為何，當時最大的問題依次為「租金太貴」、「人均面積狹小」及「環境衛生惡劣」。兩年過後，儘管2020年起體整私人住宅的租金水平有較近一成的跌幅¹，基層住戶面對的頭等問題，依然是「租金太貴」，其他凸出的問題如「人均面積狹小」及「電費太貴」則排在第二及第三位，而是次「電費太貴」²超越「環境衛生惡劣」，相信與疫情期間住戶留在家中時間增加，令用電增加有關。而調查獲得的數據反映，最多住戶繳交的租金水平介乎在4,001至5,000元(佔受訪人數27%)以及5,001至6,000元(佔受訪人數25.7%)；而租金佔家庭收入的水平則介乎21至30%(佔受訪人數24.3%)以及31至40%(佔受訪人數22%)³。

2. 普遍認為政府支援不足

¹ 據差餉物業估價署「私人住宅租金指數」，2018年8月「所有類別」的租金指數為196.8，而2020年9月時指數已下調至179.3，下調的幅度約為9%。

² 現時一般中電電費約為每度電1.3元左右(以第2級，即超過1000度內的收費，即基本電價0.989+燃料費0.308)，但劏房戶可能被收取1.7元，超出3成以上。

³ 作為比較，2020年11月房委會轄下的出租單位平均租金約為2300，平均佔住戶家庭收入的9.3%

過去兩年政府先後推出多項支援基層住戶的措施，包括增加過渡性房屋的供應目標至 15,000 萬；以試行方式，為輪候公屋超過三年，並符合資格的一般申請住戶提供現金津貼；增加領取綜援家庭的租金津貼最高金額；以及研究推行「劏房」租務管制。然而，有近 9 成(88.9%)的受訪者認為政府現有支援劏房戶及不適切房屋住戶措施「不足夠」，認為足夠的僅有約 2%。這可能是不少措施依然停留在起初階段，甚至如「劏房」租務管制般還處於「研究」階段，基層住戶難以受惠。

3. 「上樓」最期望，租津先「止咳」

過去兩年當局就改善基層住屋問題，推出了多項的新措施。然而，基層住戶認為最需要的「支援政策/措施」還是「增建公屋，縮短入住公屋輪候時間」，其次為「租金津貼」及「推出租金管制政策」。可惜，近年公屋輪候時間越來越長，這可能也是上文提及基層住戶認為政府支援措施「不足夠」的另一個原因。另外，近年政府較積極推動的「過渡性房屋」，在受訪者的優先排次中僅位列第 6 位，實值得進一步探討當中原由。

4. 力撐「劏房租管」 規管「炒水炒電」

政府以至坊間就應否重推租管進行多次的調查、研究及辯論，而其中一個重要的反對理據是擔心租管「好心做壞事」，即重推租管後會令租盤減少，業主又可能「揀客」及在租管前加租，令基層住戶「未見官先打八十」。就此，我們特意在是次問卷中詢問基層住戶在可能「未見官先打八十」的風險下，是否還支持租管？結果依然有近七成(65.2%)受訪者支持租管，不支持的僅有 9.5%。另外，就「炒水炒電」問題，有近九成(86.1%)的受訪者期望藉「劏房租管」的機會，一併處理濫收水、電費的問題，意向相當明確。

*調查結果詳見附件

四·建議

無疑，對基層住戶來說，增加公屋供應，讓他們可以「上樓」是他們最大的期盼，然而在可供發展土地匱乏下，大幅增加公屋供應難以短期內達到，因此我們建議政府推行以下，短期的措施以紓緩基層住戶的居住壓力：

1. 爭取在 2021 年內提交「劏房租管」

由於重推租管已討論了相當的時間，我們期望「劏房」租務管制研究工作小組儘快完成工作及向政府提交報告，讓政府可以就「劏房」租務管制開展立法工作，爭取在 2021 年內向立法會提交條例草案。

而就「劏房租管」條例的內容，我們認為必須包括以下的 6 項主要內容：

- a. 設立每份租約的租金加幅上限，參考公屋租金調整機制，我們認為每份為期 2 年的租約，加幅不可高於 10%，若租期僅為 1 年期，則加幅上限不應高於 5%。至於具體的加幅，可交由「劏房租管委員會」決定。
- b. 確立租住權保障，即除非業主能提供合理原因：如租戶長期欠租、樓宇重建、業主收回物業自住、租客將單位作非法用途等，否則不可隨便收回單位或終止租約。而在租約期滿後，如租客願意支付當時訂定的租金，業主應讓租客優先續租。
- c. 訂立合理的通知期，業主或租客在終止租約前必須提供不少於 3 個月的通知期，讓雙方有合理時間作準備。
- d. 規定租約必須以書面標準合約形式訂立，而租約內須列明按金、租金、租期、終止租約通知期、租約續約安排、以及所有租金以外的收費等重要內容。
- e. 將規管濫收水、電費納入條例及設立罰則，並規定業主需向租戶提供水、電費副本或公開展示水、電費單據，讓租戶知悉業主有否多收水、電費。
- f. 成立處理「劏房租管」的管理機構，如「劏房租管委員會」，以訂定法定租金調整幅度、處理租務糾紛、監察條例的執行，以及審批條例相關的申請，如申請收回單位自住或進行大型樓宇維修等。

2. 儘快推出租金津貼

我們一直爭取當局向輪候公屋超過 3 年及租住私人單位的公屋申請人發放「租金津貼」，雖然特首在 2020 年 1 月承諾政府會以試行方式，為輪候公屋超過三年，並符合資格的一般申請住戶提供「現金津貼」，直至其獲得首次編派公屋為止。但計劃至今未有具體推出日期，故我們建議當局在「現金津貼」計劃落實前的「空窗期」，透過「N 無津貼」為有需要的基層住戶提供支援，以紓緩他們的租金壓力。

3. 增加市區過渡性房屋的供應

調查發現基層住戶在各項支援措施中，將過渡性房屋的優次排得比較後，這可能是劏房住戶集中於市區，如深水埗、九龍城及油尖旺，但這些地區的過渡性房屋供應有限。事實上，當局雖然將過渡性房屋的供應目標提升至 15,000 個，但主要的供應還是在新界區，而跨區搬遷，既要為子女轉校，又要長途跋涉返工，對基層家庭來說確實是艱難的扶擇。因此，當局除發展新界區的過渡性房屋外，亦應積極增加市區的過渡性房屋供應，包括將更多市區可用的政府或社福機構用地或物業，甚或將空置率較高的工廈改裝為過渡性房屋；研究向私人業主提供誘因，如稅務寬免、維修津貼及租務服務，以吸引更多有心人士參與過渡性房屋計劃；以

及加強宣傳「未補價資助出售房屋—出租計劃」，鼓勵更多居屋業主出租空置的單位，期望集腋成裘為市區基層住戶提供就近搬遷的選擇。

4. 積極增加土地供應

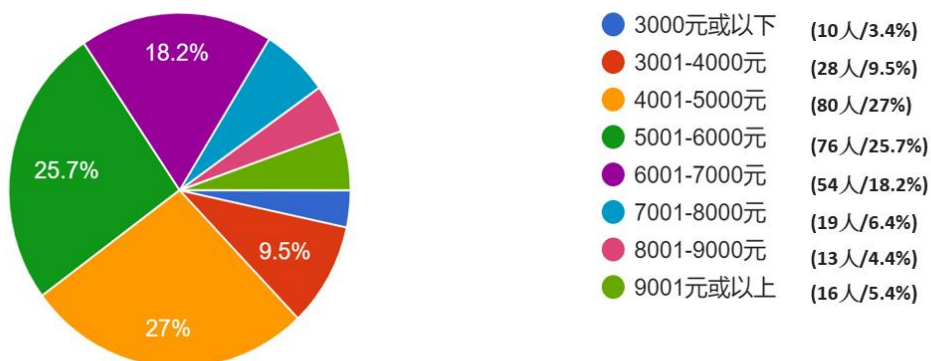
一如問卷所見，基層住戶的期許始終是「上樓」，而要壓縮公屋輪候時間必須有足夠的土地供應，為此我們建議當局積極全方位覓地，包括：

- a. 突破思維，更積極行使公權收回私人土地作公共用途，包括公布是否將 10 組未有確切發展計劃的私人土地收回改作公營房屋發展；
- b. 立即收回承諾用作興建公屋的 32 公頃粉嶺高爾夫球場用地；
- c. 完成對全港 1414 公頃棕地的研究分析，並公佈最後 290 公頃棕地的分析結果及政府對改劃土地作公營房屋發展的計劃；
- d. 在不減少整體郊野公園的面積下，研究釋放 1 至 2% 邊陲土地作公共用途，包括發展公營房屋。

調查結果數據

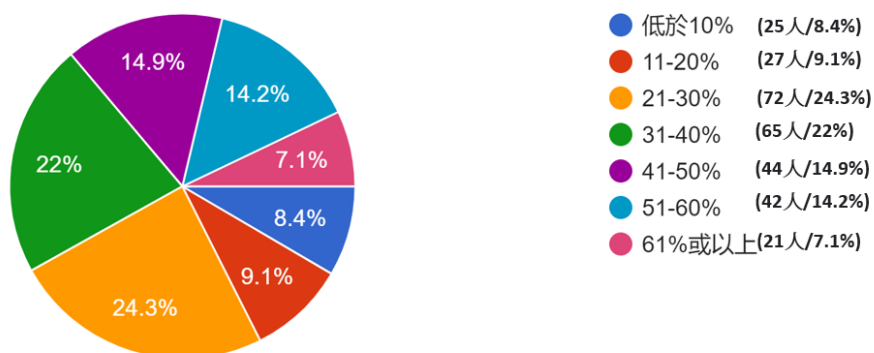
1.你每月租金是多少？

296 則回應



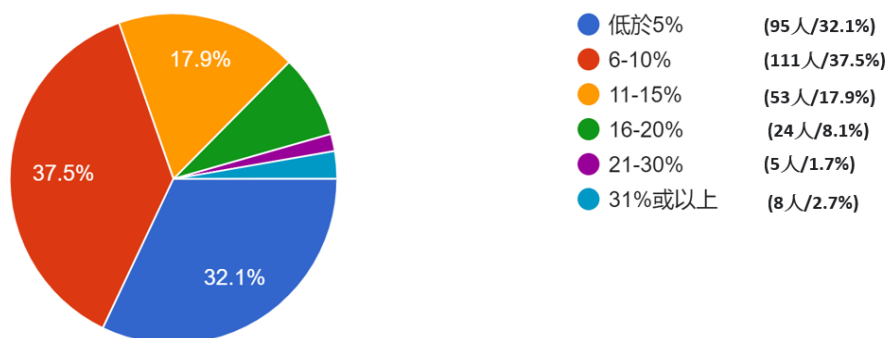
2.住屋租金開支佔你家庭總月入有多少比例？

296 則回應



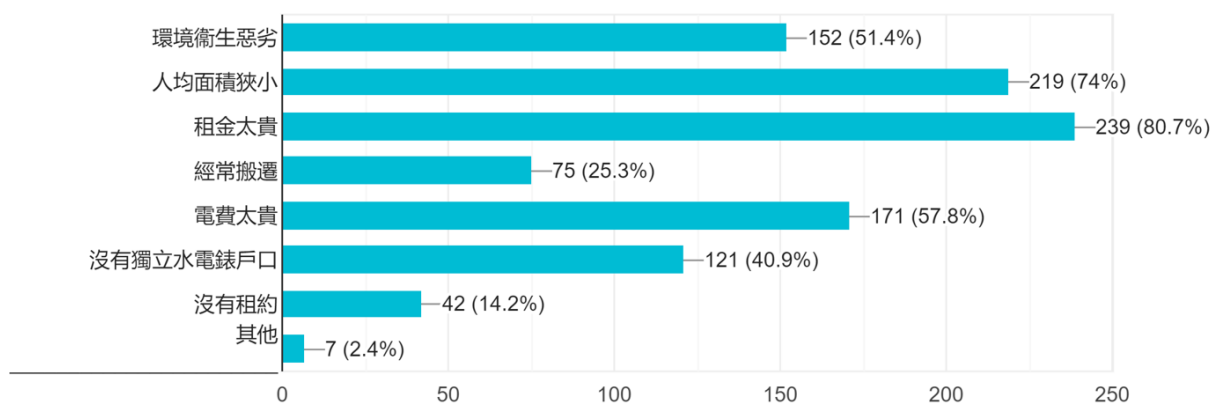
3.你對上一次被業主加租，加租幅度有多少？

296 則回應



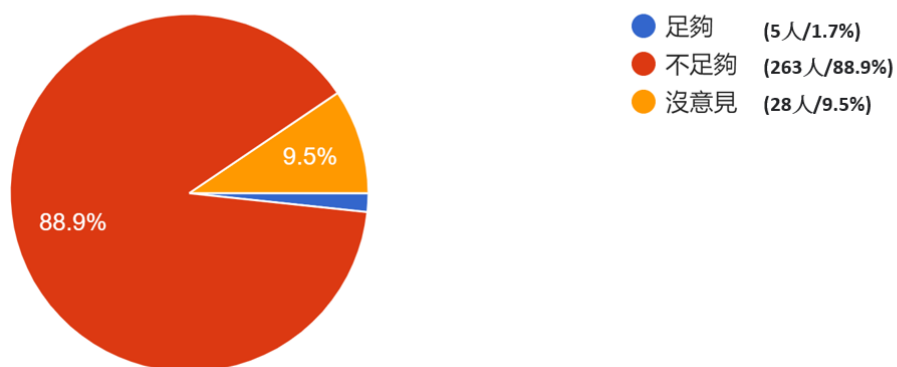
4.你在住屋方面，最需要解決的困難是哪方面？(可選多項)

296 則回應



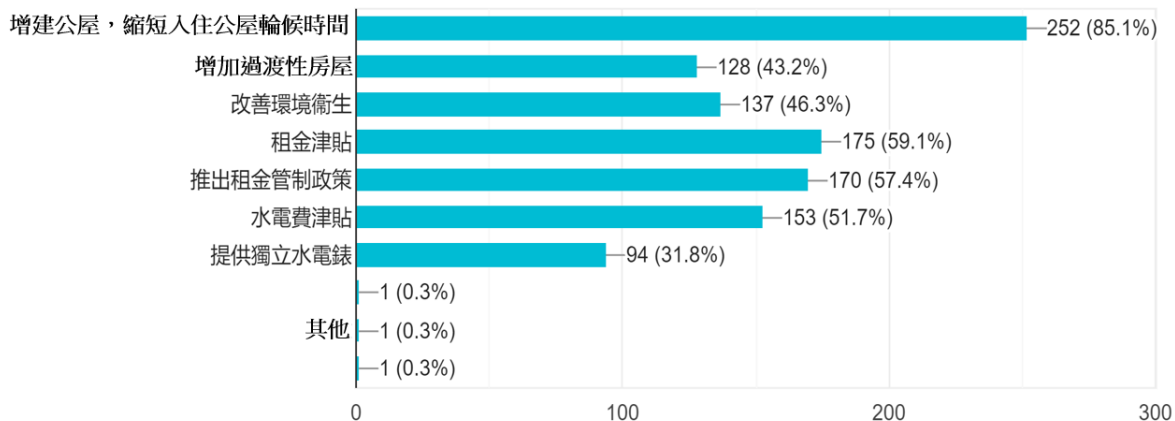
5.你認為政府現有支援劏房戶及不適切房屋住戶措施，是否足夠？

296 則回應



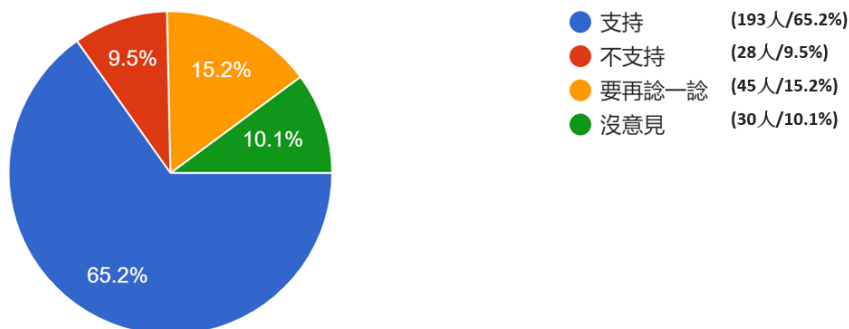
6.你認為政府最需要向劏房戶或不適切房屋住戶，提供甚麼支援政策措施？(可選多項)

296 則回應



7. 有意見指如果政府推出「劏房租管」可能會令劏房盤減少，業主又可能「揀客」及係租管前加租，在考慮及這些可能後，你是否支持「劏房租管」？

296 則回應



8. 你是否支持將管制濫收水費、電費，納入「劏房租管」的法例內？

296 則回應

