



深水埗私樓基層租戶
住屋困境及解決方法調查
報告書

明愛基層組織發展計劃

2013. 6. 27

(一) 調查背景

明愛基層組織發展計劃多年來服務深水埗區內基層居民，致力關心並改善其生活情況，發現區內基層街坊居住環境惡劣，近十年私樓劏房數目以倍數增長，在取消租金管制¹及租住權保障²的相關法例下，私人樓宇租金倍升，根據差餉物業估價署公布的「私人住宅租金指數」，甲類住宅³指數由 2009 年 106.5，上升至 2012 年 158.2，升幅為 48.5%，可見基層市民承受沉重的租住壓力。

在服務的基層市民中，不少街坊多年輪候未能上公屋，因居住於擠逼不適切劏房，面對個人的情緒困擾及家庭問題，長期「捱貴租」承受經濟壓力，反映現時房屋政策失衡，導致基層面對嚴峻的住屋問題。

政府於去年底成立長遠房屋策略督導委員會，希望制定本港房屋長發展的相關政策，為了解現時基層市民租住劏房的情況及提出相關的解決策略，我們於本年 5 月至 6 月訪問深水埗區內租住劏房的住戶，掌握他們的住屋需求並向社會發布，望能令政府及大眾了解基層的房屋需要，以及對重定租住權益相關法例的訴求。

(二) 調查目的

了解現時居住深水埗區內私樓劏房的基層租戶的居住處境、居住環境對生活構成的影響，以及提出解決基層房屋問題的策略。

(三) 調查方法

調查採用「方便抽樣」方式，於 2013 年 5 月至 6 月期間，在明愛社區發展服務轄下深水埗地區，以面談及電話訪問了共 208 位居住於分間房間的住戶，共取得 208 份有效問卷。

(四) 調查限制

由於是次調查未有使用隨機抽樣或系統抽樣等方式來進行，是以調查結果只能反映受訪私樓租戶的處境。

¹ 1997 年前規定戰前私樓 (15000 單位) 業主的加租時間和幅度，兩年內加租不可多於市值九成，或加租幅度不應超過三成。只要租客在續約時願意繳交市值租金，業主必須同意續租。

² 2004 年前租客欲續租而又願意繳交市值租金，業主須同意續租，只在某些情況下(如自住或整棟樓宇重建才可拒絕續租)。

³ 根據差餉物業估價署甲類住宅的定義，即實用面積為 39.9 平方米及以下的私人單位

(五) 調查結果

5.1 受訪者背景

表一：受訪者性別

	人數	%
男	85	41%
女	123	59%
總數	208	100%

受訪者當中女性佔 59%，男性佔 41%。

表二：受訪者年齡

	人數	%
20-29	8	3.8%
30-39	59	28.4%
40-49	73	35.1%
50-59	45	21.6%
60 或以上	20	9.6%
無答	3	1.5%
總數	208	100%

受訪者年齡平均數為 45 歲，其中 40-49 歲人士佔整體受訪者 35.1%。

表三：受訪者婚姻情況

	人數	%
單身	20	9.6%
已婚	138	66.3%
單親	19	9.1%
離婚	28	13.5%
無答	3	1.5%
總數	208	100%

受訪者主要為已婚人士（66.3%），其餘為離婚人士（13.5%）、單身（9.6%）及單親人士（9.1%）。

表四：受訪者的出生地

	人數	%
香港出生	51	24.5%
新來港(滿七年)	110	52.9%
新來港(未滿七年)	39	18.8%
無答	8	3.8%
總數	208	100%

受訪者中於香港出生佔 24.5%，新來港(居港滿七年)人士佔 52.9%，另外新來港(未滿七年)人士則佔 18.8%。顯示大部分受訪者為新來港人士(71.7%)。

表五：受訪者同住家庭人數

	人數	%
1	56	26.9%
2	55	26.4%
3	45	21.6%
4	43	20.7%
5	7	3.4%
6	2	1.0%
總數	208	100%

大部分的受訪住戶為一至四人家庭，依次序為一人(26.9%)、二人(26.4%)、三人(21.6%)及四人(20.7%)。

表六：受訪者的家庭入息

	人數	入息中位數
一人家庭	50	7470
二人家庭	45	9000
三人家庭	40	10000
四人家庭	42	13000
五人家庭	6	18500
六人家庭	2	18500

受訪者的家庭入息中位數依序為一人(\$7,470)、二人(\$9,000)、三人(\$10,000)、四人(\$13,000)、五人(\$18,500)及六人(\$18,500)，部分受訪者則依靠積蓄生活。

受訪者的家庭收入普遍低於全港家庭入息中位數⁴，顯示深水埗區內居住於分間房間的人士大部分都為低收入貧窮人士。

5.2 受訪者現時的住屋情況

表七：受訪者的住屋類型

	戶數	%
套房或劏房(室內有獨立廚廁)	172	82.7%
板間房或需共用廚廁的梗房	32	15.4%
其他(如閣仔/床位)	4	1.9%
總數	208	100%

大部分受訪者(82.7%)居住於私人樓宇套房或劏房，即在劏房單位內具有獨立廚廁；部分(15.4%)受訪者則居住於板間房，需與單位內其他住戶共同使用廚廁，當中大部分為單身人士。

⁴根據綜合住戶統計調查按季統計報告第一季(2013)：家庭入息中位數分別為一人\$7,300，二人\$16,000，三人\$23,100，4人\$30,500，五人\$39,700，六人或以上\$40,100

表八：受訪者居住單位呎數

	戶數	%
60 呎以下	18	8.7%
60-79 呎	20	9.6%
80-99 呎	36	17.3%
100-119 呎	69	33.2%
120-139 呎	24	11.5%
140-159 呎	11	5.3%
160-179 呎	3	1.4%
180-199 呎	5	2.4%
200 呎或以上	13	6.3%
無答	9	4.3%
總數	208	100%

大部分受訪者居住於 120 呎以下的單位，佔 68.8%，其中最少的居住面積為 25 呎。

逾三成受訪者居住於 100-120 呎的分間單位，受訪者居住單位呎數的中位數為 100 呎。

表九：受訪者居住單位的人均面積

	戶數	%
少於 60 平方呎	140	67.3%
60 平方呎－76 平方呎以下	21	10.1%
76 平方呎－100 平方呎以下	13	6.3%
100 平方呎及以上(註)	25	12.0%
無答	9	4.3%
總數	208	100%

按房屋署規定公屋人均最低面積為 7 平方米(76 平方呎)，居住面積低於 5.5 平方米(60 平方呎)則界定為擠迫戶。

受訪者人均面積中位數為 40 呎。接近七成受訪者居住少於 60 平方呎，顯示不少居住於分間房間的受訪者居住環境十分擠迫。

(註)大於 100 呎的受訪者中，22 名(88%)受訪者為一人家庭

表十：受訪者家庭住戶人數與人均面積呎數

家庭住戶人數	人均面積 中位數(平方呎)
一人家庭	80
二人家庭	50
三人家庭	33.3
四人家庭	25
五人或以上家庭	24

是次調查中發現隨著家庭住戶人數增加，人均居住面積亦相應下降，四人家庭的人均面積中位數只有 25 平方呎，反映現時劏房家庭的居住面積狹窄，缺乏足夠的居住空間。

表十一：受訪者居住單位的每月租金

	人數	%
1000 以下	2	0.9%
1000 - 1999	36	17.3%
2000 - 2999	78	37.5%
3000 - 3999	70	33.7%
4000 - 4999	17	8.2%
5000 或以上	5	2.4%
總數	208	100%

受訪者的平均每月租金為\$2801.1。當中租金多數界乎\$2000-\$2999 及\$3000-\$3999，分別佔整體受訪者的 37.5%及 33.7%

表十二：受訪者居住單位呎租的中位數

	呎租中位數
整體	\$28.8
板間房或需共用廚廁的梗房	\$26.0
套房及劏房	\$29.2

受訪者的租住房間的呎租中位數為\$28.8，其中套房及劏房的呎租更高達\$29.2。

表十三：受訪者居住單位電費及水費的中位數

	中電 ⁵ 及水務署 ⁶ 收費 (每度/立方米)	中位數 (每度/立方米)	中位數 (每月)
水費	\$4.16	\$12	\$100
電費	\$0.78	\$1.30	\$200

受訪者每月繳交的電費及水費費用以每度計的中位數分別為\$1.3 和 \$12，若以月計每月繳交電費和水費中位數則為\$200 及\$100。有受訪者表示夏天若開冷氣，電費更會超過 500 元。受訪者表示現時水電費多數於交租時直接連同租金交給業主或包租，大多都不滿清楚其計算方法。相比現時中電及水務署的收費，租住劏房的租戶每月所交的水電費用明顯高於一般住宅的水電費。

⁵ 中電電費：以總用電分級別收費，依次為首 400 度每度\$0.778、次 600 度每度\$0.893 等

⁶ 水務署收費：接總用量分級收費，依次為首 12 立方米免費、次 31 立方米每一立方米 4.16 元、次 19 立方米每一立方米 6.45 元及以後每一立方米的 9.05 元。

表十四：受訪者的每月租金佔家庭入息的比例

租金佔入息	人數	%(N=185)
10%以下	5	2.4
10% - 19%	38	18.3
20% - 29%	61	29.3
30% - 39%	50	24.0
40% - 49%	12	5.8
50%或以上	19	9.1
無答	23	11.1
總數	208	100.0

根據現時房委會於公屋推行的租金援助計劃下界定的經濟困難住戶，其租金與家庭入息比例超過 25%則可獲減免半租金。

是次調查的受訪者所居住私人劏房的租金明顯較公屋昂貴，接近四成受訪者每月的租金佔家庭入息例超過三成，接近一成受訪者的每月租金更佔家庭入息超過 50%，反映現時私樓租金成私樓租戶的主要支出，其高比例構成嚴重的經濟壓力。

表十五：受訪者每月租金以家庭人數計租金中位數、相應租金佔家庭入息的比例、全港家庭入息中位數列表

家庭人數	家庭入息中位數	全港入息中位數 (2013 年第一季)	全港入息中位數 一半的數額 *定義為貧窮家庭	租金中位數	租金佔入息比例 中位數
一人家庭	\$7470	\$7,300	\$3,650	\$2,300	30.0%
二人家庭	\$9000	\$16,000	\$8,000	\$2,700	30.0%
三人家庭	\$10000	\$23,100	\$11,550	\$3,000	30.0%
四人家庭	\$13000	\$30,500	\$15,250	\$3,000	23.0%
五人或以上家庭	\$18500	\$39,700	\$19,850	\$3,300	17.2%

根據社聯對貧窮線的定義，把家庭入息在全港家庭入息中位數一半或以下的家庭界定為貧窮家庭。是次調查的受訪者除了一人家庭外，二至五人家庭的入息中位數均低於貧窮線，可見居住於私樓劏房的租戶大多遇到經濟困難。

現時租金佔入息按家庭人數依次為一人至三人家庭為 30%、四人家庭為 23%及五人或以上家庭為 17.2%，相較 2011 年統計處⁷公布以屋宇單位劃分的租金與入息比例，全港及深水埗公屋居民的租金與入息比例分別只有 10.6%及 12.9%，而全港及深水埗私樓租戶的租金與入息比例亦只有 25.7%及 25.7%。

受訪者租金佔入息比例遠高於全港租戶，可見租金已佔基層市民的生活其中的一個較重比例，造成沉重的經濟壓力。

⁷ 2011 年按區議會分區及屋宇單位類型劃分的家庭住戶租金與收入比率中位數

表十六：受訪者應付貴租金的方法

	人次	% (N=208)
節衣縮食	148	71.2%
長工時工作	50	24.0%
向親友借	15	7.2%
搬遷	2	1.0%

大部分的受訪者透過會壓縮日常開支及長時間工作去應付貴租，另外部分受訪者表示會向親友借錢交租或搬遷。

5.3. 受訪者居住單位面對的加租及 逼遷情況

表十七：受訪者過去 2 年有沒有試過遇到加租情況

	戶數	%
有	128	61.5%
沒有	76	36.5%
剛入住	4	2.0%
總數	208	100%

逾六成受訪者於過去 2 年曾試過遇到加租的情況，顯示加租在本區是常見的情況。其中最高的加租幅度為由\$2800 加租至\$4600，加幅達 64.3%。再者，受訪者的平均加租期為 12 個月。

表十八：受訪者單次加租幅度佔原來租金的比例

	戶數	%
10%以下	27	21.5%
10%-15%	41	32.5%
16%-20%	30	23.8%
21%-25%	11	8.7%
26%-30%	3	2.4%
30% 以上	14	11.1%
總數	208	100%

有 46%的受訪者的加租幅度佔原來租金超過一成半，11.1%的受訪者的加租幅度更佔原來租金的三成以上。相比統計處 5 月份甲類消費物價指數，過去一年的私人房屋租金升幅 6.5%，反映劏房的加租情況更為嚴重。

表十九：受訪者過去 5 年有沒有試過被業主逼遷或不獲續租

	戶數	%
有	30	14.4%
沒有	163	78.4%
無答	15	7.2%
總數	208	100%

有約一成半的受訪者過往 5 年曾試過被業主逼遷或不獲續租。

表二十：曾試過被業主逼遷或不獲續租的受訪者表達逼遷的原因

	戶數	%
收回再租出去	10	33.3%
收回自住	6	20.0%
收回重建	4	13.3%
沒有原因	4	13.3%
加租至不能負擔	3	10.0%
其他	2	6.7%
無答	1	3.4%
總數	30	100%

除了三成多受訪者表示業主收回自住及重建外，近七成受訪者表示逼遷或不獲續租的原因收回再租出去（33.3%）、沒有原因（13.3%），及加租至不能負擔（10.0%）。

5.4 受訪者申請公屋的情況

表二十一：受訪者有沒有申請公屋

	戶數	%
有	176	84.6%
沒有	32	15.4%
總數	208	100%

近八成半受訪者現時正輪候公屋。在沒有申請公屋的人士中，46%受訪者表示不懂申請或以為新移民人士不能申請。

表二十二：受訪者輪候公屋年期

	戶數	%
1 年以下	15	8.5%
1-3 年以下	58	33.0%
3-5 年以下	48	27.3%
5 年或上-	53	30.1%
無答	2	1.1%
總數	176	100%

有申請公屋的受訪者中，57.4%受訪者已輪候超過三年以上，其中有 30.1%輪候時間更超過五年。

表二十三：受訪者的申請類別及輪候情況(N=176)

申請類別	戶數	%	輪候公屋平均年數	輪候超過三年 從未獲第一次公屋人數 (%)
非長者一人申請者	35	19.9%	不適用	不適用
一般家庭申請者	117	66.5%	3.67 年	39 人 (33.3%)
*新移民凍結戶	18	10.2%	不適用	不適用
長者	3	1.7%	1 年	不適用
無答	3	1.7%	不適用	不適用
總數	176	100%		

*註：新移民凍戶：即一半以上家庭成員於香港尚未居住超過七年

在正在輪候公屋的受訪者中，申請類別依序為一般家庭申請者(66.5%)、非長者一人申請者 (19.9%)、新移民凍結戶(10.2%)及長者 (1.7%)。

當中一般家庭申請者輪候超過三年而從未獲得第一次配屋佔一般家庭申請者的 33.3%，平均輪候時間達 3.67 年，顯示房屋署的「平均三年上樓」承諾未能達標，很多公屋申請者輪候長時間仍未獲得配屋，只能租住私樓劏房。再者，正以 5 人或以上家庭住戶輪候公屋的受訪者平均等候年期已達 5.4 年，反映現時較大的公屋供應量嚴重不足，導致多人家庭需輪候多年仍未獲得配屋。

表二十四：現時輪候公屋的受訪者表示 輪候公屋時間長對生活有沒 有影響

	戶數	%
有	151	85.8%
沒有	12	6.8%
無答	13	7.4%
總數	176	100%

有八成半的受訪者表示現時輪候時間長對生活有影響。

表二十五：現時輪候公屋的受訪者表示輪候公屋時間長對生活的影響

	受訪者表達內容
租金高昂對經濟及生活水平做成壓力	<ul style="list-style-type: none"> • 沒有其他選擇, 只可以租私人樓捱貴租 • 因經濟問題除了公屋只可住板間房 • 公屋資格有限入息, 所以番工唔可以番 • 生活水平比人低 • 三餐不溫飽, 乜都唔敢買/食 • 焗住, 遷就子女讀書, 要住近 D • 唔敢做工時長的工作, 怕搵多啲錢影響申請公屋資格
居住環境惡劣	<ul style="list-style-type: none"> • 居住環境擠迫, 空氣不流通, 有臭味 • 住的環境好差, 板間房 10 多人共用廁所, 環境好噪
影響身體健康	<ul style="list-style-type: none"> • 住的地方較貴, 而且要租高層單位, 年紀大比較不方便 • 唐樓樓梯多, 自己有血管病, 所以上樓梯, 感覺很辛苦, 但收入不能負擔有電梯的私樓
情緒困擾	<ul style="list-style-type: none"> • 感覺很無助、徬徨, 工作時間長, 好辛苦 • 成日担心唔知幾時派屋 • 有情緒病, 加上又有公屋, 環又唔好, 會好辛苦
影響社交網絡	<ul style="list-style-type: none"> • 應酌少左, 朋友少左 • 心情唔好, 住得差, 唔敢帶朋友上屋企坐

5.5 受訪者對房屋政策的意向

表二十六：受訪者對重新定立租金管制⁸的意見 (N=208)

	人數	%
贊成	189	90.9%
不贊成	12	5.8%
沒有意見	7	3.3%
總數	208	100%

超過九成的受訪者贊成政府重新定立租金管制

⁸ 1998 年 12 月 31 日政府以租金管制對舊樓業主不公及長期扭曲市場為理由, 提出撤銷租管, 並獲立法會通過。

表二十七：受訪者對重新定立租金管制的意見

受訪者支持定立租金管制的原因	
•	私樓水電補貼又不能受惠, 希望可管制
•	租金貴, 壓力大, 担心加租太快人工唔夠負擔房租
•	有限制, 讓包租不可以胡亂加租
•	可以控制加租幅度及頻密程度
•	租金上升, 租不起也要租, 難道訓街, 若有管制起碼不用捱貴租

表二十八：受訪者對重新定立租住權保障⁹的意見 (N=208)

		%
贊成	183	88.0%
不贊成	12	5.8%
沒有意見	13	6.2%
總數	208	100%

88%受訪者表示贊成政府重新定立租住權保障。

表二十六：受訪者對重新定立租住權保障的意見

受訪者支持重新定立租住權保障的原因(表達內容)	
•	業主根本不想續租, 加租想逼走租客
•	起碼保障租客不會因無理加租而被逼遷
•	唔敢搬屋, 擔心外面租房租金更昂貴
•	現時很難在同區租住私樓, 擔心再租房會遇到困難, 搬屋要用好多錢
•	若逼遷自己不可能找到可負擔房屋, 不明日其他人也是人, 自己也是人, 為什麼自己要住在環境很差的地方
•	若業主收回只用作自住則贊成, 其他則反對
•	保障租客住屋權

⁹ 2004年7月9日政府以樓宇供應充足、租金下落、公屋輪候時間縮短至2.6年為理由，提出撤銷租住權管制條文並獲立法會通過

表二十九：受訪者對興建中途組件屋的意見 (N=208)

	人數	%
贊成	157	75.5%
不贊成	38	18.3%
無意見	13	6.2%
總數	208	100%

逾七成半的受訪者贊成興建中途組件屋。

表三十：受訪者對興建中途組件屋的意見

受訪者支持興建中途組件屋的原因(表達內容)

- 可以不用捱貴租, 市區近工作地點
- 想盡快有屋住就可, 總會比現時租私樓套房好, 而且有獨立廁所, 衛生條件好
- 穩定租金可減少搬遷, 租金負擔可以減輕
- 對未申請公屋的人雖未可以申請中途組件屋, 但會令出面市場租金下降, 也有好處
- 政府樓租金, 水費電費合理, 生活水平提高, 起碼有限制每人居住面積
- 若果等待公屋時間長便會考慮, 但要視乎地點

(六) 調查結果分析

1. 受訪者的基本背景

是次調查訪問了 208 名居住於深水埗區私樓的租戶, 平均年齡為 45 歲, 有 71.7% 的受訪者是新來港人士。逾六成半的受訪者為已婚人士, 其家庭入息中位數均低於全港家庭入息中位數¹⁰, 其中以四人家庭入息中位數(\$13,000) 只有全港四人家庭入息中位數(\$30,500)約四成, 反映深水埗區內居住於劏房的租戶大部分都為低收入的貧窮人士。

¹⁰根據綜合住戶統計調查按季統計報告第一季(2013), 家庭入息中位數分別為一人\$7,300, 二人\$16,000, 三人\$23,100, 4人\$30,500, 五人\$39,700, 六人或以上\$40,100

2. 受訪者租住私樓分間單位的居住情況惡劣

2.1 租住劏房環境惡劣、擠逼、缺乏空間

大部分(83.7%)受訪者居住於套房或劏房，有房間內設有獨立廚房及廁所，部分受訪者仍居住於板間房，需與房間內其他住戶共用廚廁，居住環境狹窄更無私隱可言，亦有受訪者表示房間通風欠佳，容易感染疾病。

受訪者人均面積中位數僅為 40 呎。近七成受訪者居住少於 60 平方呎這遠低於房屋署規定公屋人均最低面積 (76 平方呎)，及擠迫戶 5.5 (60 平方呎) 的界定，反映受訪者居住環境十分擠迫。這對於有小朋友的基層家庭，長期在缺乏空間的環境中生活，容易產生家庭磨擦，容易造成家庭問題。再者，不少年長受訪者表示因居住於高層單位租金較平，即使有骨節毛病，仍要忍受上落樓梯的痛楚租住較高層的劏房。

2.2 劏房租金高昂、租金佔入息高比例影響生活質素

受訪者租住私樓分間房間的平均每月租金為\$2,801.1。當中逾七成(71.2%)的租金界乎\$2,000 至\$4,000，其中呎租的中位數達\$28.8，其中套房及劏房的呎租更高達\$29.2，遠高於租住同區私人樓宇的平均呎價，例如同區豪宅碧海藍天呎租也只約\$24，反映劏房租金貴，而且每年有上升趨勢。

而且超過四成受訪者的每月租金佔家庭入息超過 30%，有一成受訪者的每月租金更佔家庭入息超過 50%，現時租金佔家庭入息很高比例，遠遠高於現時公屋援助計劃對經濟困難戶的界定（租金佔入息超過 25%）。對於一班輪候公屋時間長仍未獲配屋的基層市民，租住劏房乃唯一選擇，只可忍受昂貴租金及對家庭的經濟造成很大的負擔。為應付貴租金，大部分的受訪者透過會壓縮日常開支及長時間工作，這對低收入家庭的生活構成沉重的壓力。

2.3 劏房業主濫收水電費用

現時多數業主會在分間房間內安裝分錶以量度分間房間內的租戶的用電或用水量，租客於交租時直接把水電費連同租金交給業主或包租，大多都不清楚其計算方法及度數。調查發現受訪者每月繳交的電費及水費費用以每度計的中位數分別為\$1.3 和 \$12，若以月計每月繳交電費和水費中位數則為\$200 及\$100，遠高現時中電及水務處的每度收費，以中電為例¹¹，首 400 度每度電為\$0.77。這反映大部分的租住私樓的受訪者每月的水費及電費有被濫收的情況。

¹¹中電的電費以總用電(度)分級別收費，依次為首 400 度每度\$0.77.8、次 600 度每度\$0.89.3、次 800 度\$1.319 等

加上現時政府推行電費補貼¹²，每月把\$150的補貼記入用戶戶口，然而室內分錶不屬於中電及水務處的錶，故該津貼不能惠及租住私樓的住戶，高昂的電費及水費連同租金造成基層租戶嚴峻的經濟壓力。

3. 房署「平均三年上樓」承諾未能兌現

調查發現超過一半正在輪候公屋的受訪者已輪候超過三年，而一般家庭的申請者中三成多受訪者於三年內從未獲第一次派屋，反映房屋未能落實「平均三年上樓的承諾」，原因是過去十年的公屋建屋量嚴重不足，現時預計每年一萬五千個的公屋供應量遠追不到公屋輪候申請人的升幅。故此，這班低收入人士在苦無選擇下只能繼續租住私樓劏房，忍受其惡劣的生活環境，而且租金昂貴導致生活質素下降。輪候公屋時間長導致基層市民延長居住於私檔不適切居所的時間，使他們的貧困處境進一步惡化。

4. 基層租戶長期承受加租及逼遷的壓力

超過六成的受訪者於過去2年曾試過遇到加租的情況，平均每年都會加租一次，四成六的受訪者加租幅度佔原來租金超過15%，更有超過一成受訪者加租超過三成，反映加租情況在基層租戶非常普遍。有一成半的受訪者在過去5年試過被逼遷，當中近七成是非自住或重建的逼遷情況，值得注意的是部分受訪者表示曾試過加租一倍，因不能負擔租金而被迫搬走。

基層租戶對加租及逼遷的情況均表示非常無力，因上公屋遙遙無期，被逼居住私樓，但同區私樓租金日升，不少受訪者表示擔心即使搬遷，因工作及家庭網絡在同區，但在同區也難以找回可負擔的單位。所以面對加租，受訪者只能透過壓縮生活上其他開支，如膳食來應付，導致生活長期處於經濟壓力下，且經常擔心不獲續租，沒有對居住的安全感，影響身體健康及造成情緒困擾。

5. 受訪者對政府的期望

5.1. 重新定立租金管制及租住權保障，保障租戶的權益

超過九成的受訪者表達希望重新定立租金管制，限制業主於租約期滿後的加租幅度，不用擔心因加租而不能負擔劏房房租，再者這樣可預計加租金額和年期，租戶可預計其負擔能力。當中亦有受訪者表達現時水電費被濫收，希望可管制業主不可無理收取水電費。

¹²電費補貼：政府向每個電力住宅戶口再提供最高1,800元的電費補貼，即每月首天向中電及港燈住戶登記戶口注入每月150元的電費補貼。

是次調查中亦有近九成的受訪者支持恢復租住權保障，可以限制業主不會因不合理加租變相逼遷，同時可保障租戶除業主收回自住或重建下在支付市值租金下繼續居住，保障基層租客的住屋權利。

5.2 興建中途組件屋，即時改善基層居住環境

七成半的受訪者亦支持在各區閒置土地興建中途臨時屋，表示在現時惡劣的租住劏房環境中可以有另一種選擇，起碼租金較廉宜，而且環境較理想，可紓緩即時的住屋壓力。受訪者提出主要的考慮是租金及地點，希望可以在輪候公屋期間可有穩定可負擔的居所。

(七) 調查建議

1. 重新制定租金管制及租住權保障，保障基層租住權益

政府取消了《業主及租客（綜合）條例》中有關租金管制及租住權保障的相關條例，加上現時的公屋輪候時間長，大批基層市民被逼長時間居住於私樓劏房單位，忍受空間狹小、衛生情況欠佳的居住環境。再者，在求過於供的情況下，業主經常加租及無理逼遷，導致基層租客經常生活於不穩定的環境下，經常感到情緒困擾，生活於惶恐之下。

政府實有責任立法保障租客的租住權益，包括重新定立租金管制，如規定業主在加租幅度，保障租戶不會因負擔不起加租幅度而變相被逼遷。再者，現時基層租戶經常被無理逼遷，在同區難以覓得合適居所，居住經常不穩定，故實有必要定立租住權保障，規定業主在指定情況下，如收回自住及於限期內重建的情況下，才可在租戶願意繳交市值租金的情況下收回單位，否則不可逼遷，以保障基層市民的居住權益。

2. 劏房的水費及電費管制

現時在區內出現業主濫收水電費的情況，因現時水電由業主於室內分錶，不屬中電及水務署的住宅錶中，故水電費只能因業主任意制定，這些水電費變相成了加租，加重基層市民的經濟壓力。故此，政府有必要管制這些濫收水電費的現象，保障租客。

3. 於各區空置土地興建中途組件屋，紓緩基層住屋需要

現時公屋輪候冊上有大批申請者未獲配屋，居住於上述私樓劏房單位的惡劣環境，政府於短期內未能提供公屋供應量以應付需要。故建議在香港各區未作規劃用途的閒置土地上興建中途組件屋，以即時解決部分基層市民的房屋需要，同時提高供應以調節私人市場，令私樓租金下降，以此作為紓緩基層房屋問題的短期措施。

明愛基層組織發展計劃
深水埗私樓基層租戶住戶困境及解決方法調查

個人資料

受訪者姓名：_____ 性別：男 女 年齡：_____ 電話：_____

婚姻狀況：未婚 已婚 已婚有子女 單親 離婚

香港出生 非本港出生 (來港年期:_____)

同住家庭人數(連申請人):_____ (在學子女人數: _____) 家庭每月收入:\$ _____

居住情況

房屋類型：板間房 (共用廚廁) 套房(獨立廚廁) 閣仔 籠屋 其他：_____

居住面積(呎數)：_____

現時租金：\$ _____ 在現時居所的居住年期：_____

現時水費：\$ _____/度 或 \$ _____/月 現時電費：\$ _____/度 或 \$ _____/月

過去 2 年，有冇試過加租：

有(加租的幅度是：由\$ _____ 加至\$ _____ (____ 月 / 年 一次) 沒有
為應付租金，你現時使用的方法：

向朋友借 節衣縮食 長工時工作 搬遷 其他：_____

過去 5 年，有沒有試過被業主逼遷/不獲續租？有 沒有

如有，業主逼遷的原因是：沒有原因 收回重建 收回自住 收回再租出去

申請公屋情況

申請公共房屋：有 沒有 (申請年份：_____) 唔申請的原因：_____

選擇區域：市區 擴展市區 新界 離島

申請人數：_____ 新移民人數(少於 7 年)：_____

派屋次數：_____ (0-3 次) 不接受獲派房屋的原因：_____

對等候輪候時間對生活有否帶來影響 有(有咩影響：_____) 無

意見收集

你是否支持重新定立租金管制¹³? 贊成 不贊成

原因: _____

你是否支持重新定立租住權保障¹⁴? 贊成 不贊成

原因: _____

如果輪候公屋時，提供多一種「中途組件屋」供選擇¹⁵，你會否選擇？

會 不會

原因: _____

¹³1997年前規定戰前私樓（15000單位）業主的加租時間和幅度，兩年內加租不可多於市值九成，或加租幅度不應超過三成。只要租客在續約時願意繳交市值租金，業主必須同意續租。

¹⁴2004年前租客欲續租而又願意繳交市值租金，業主須同意續租，只在某些情況下（如自住或整棟樓宇重建）才可拒絕續租。

¹⁵「中途組件屋」：初步地點不限，好像從前的臨屋區，以組件屋形式興建，類似現時的朗邊中轉房屋，租金較廉宜，讓正在輪候公屋時間又負擔不起租金的人搬入，繼續輪候上樓。