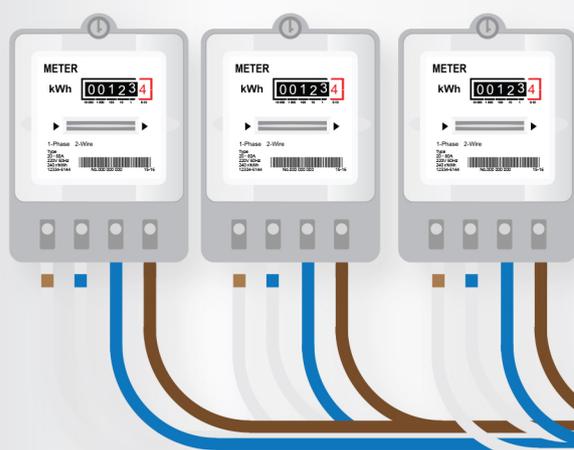
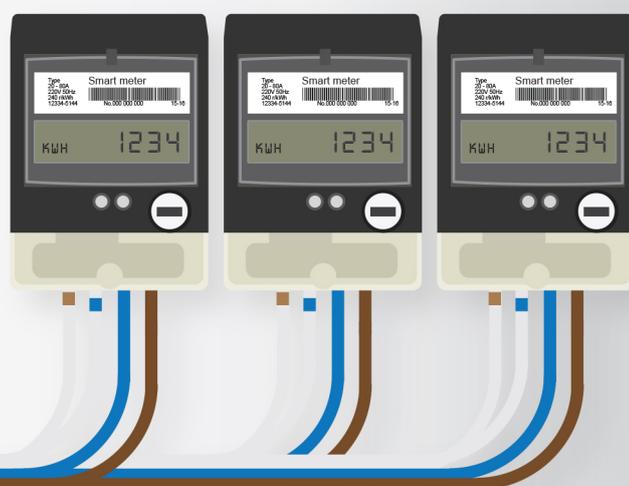


業主立案法團對分間單位（“劏房”） 安裝獨立電錶可行性研究問卷調查

分析報告



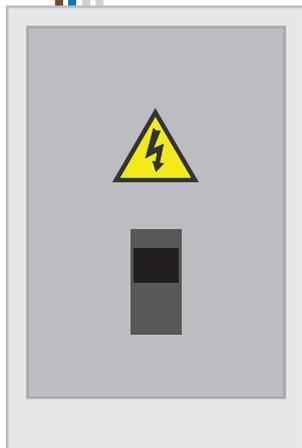
2021年3月3日



業主立案法團對分間單位（“劏房”） 安裝獨立電錶可行性研究問卷調查 分析報告

目 錄

(一)	引言	P. 3
(二)	研究方法	P. 3
(三)	整體調查結果	P. 4
(四)	總結及分析	P. 11
(五)	建議	P. 12
(六)	附表	P. 13



1. 引言

根據政府於去年年底，公佈《長遠房屋策略》周年進度報告，推算現時約有 122,000 個住戶居住於環境欠佳的單位，其中約有 8.9 萬個居於分間樓宇單位的住戶，即俗稱的“劏房”單位之中。

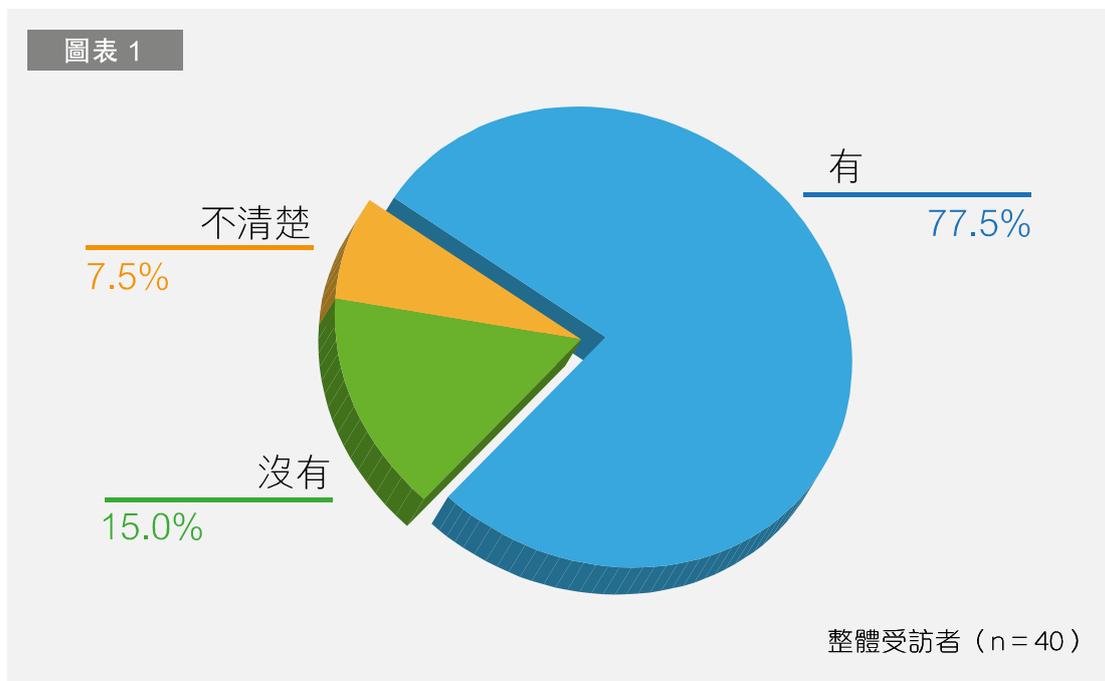
政府於 2020 年 4 月，成立了“劏房租務管制研究工作小組”，就推行“劏房”租管進行詳細研究。目前，劏房租務問題繁多，其中，業主向“劏房”租戶多收電費及水費情況為人詬病，社會亦有強烈聲音要求政府正視問題，有建議應立法規定分間樓宇單位須設有獨立的水電錶。為此，本會就大廈業主立案法團對安裝獨立電錶，進行問卷調查，以研究有關情況。

2. 研究方法

於 2021 年 1 至 2 月期間，根據民政事務總署於網上載列的資料，揀選位於觀塘及深水埗區，60 年樓齡內並成立了業主立案法團的住宅及工商大廈，寄發問卷予法團的代表，其中剔除了部分大型私人屋苑，觀塘區有 392 個目標大廈，深水埗區則有 841 個目標大廈，合共 1,233 個。問卷於 2 月 9 日截止，共收回 40 份問卷，觀塘區收回 16 份問卷，而深水埗區則收回 24 份問卷，回收率約 3.2%。

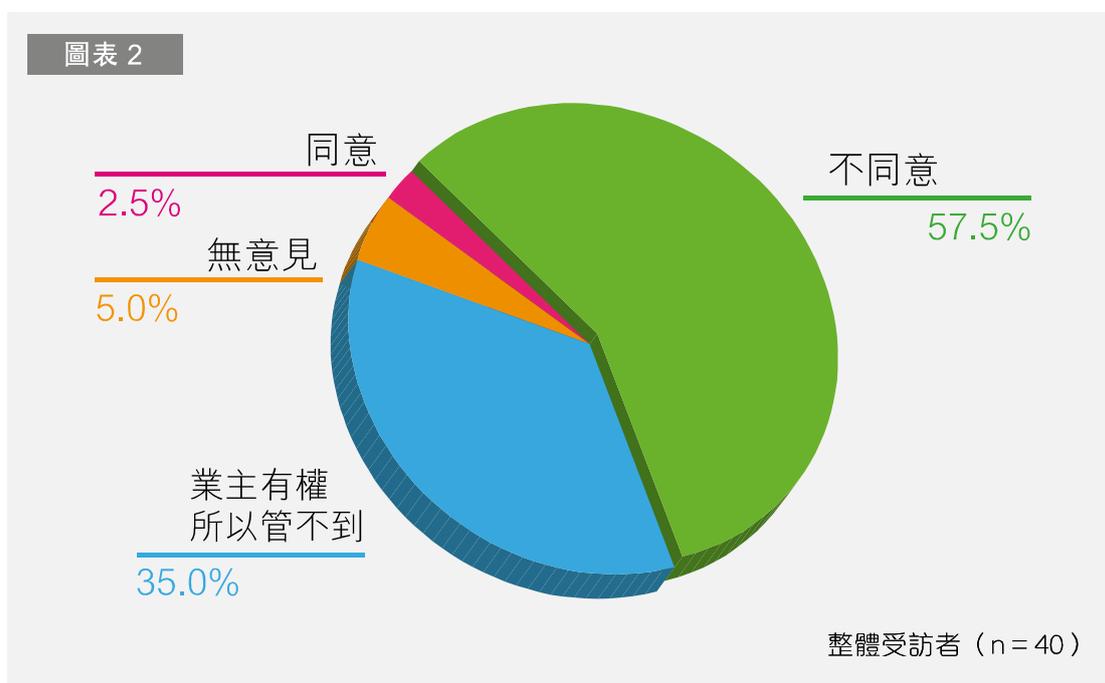
3. 整體調查結果

3.1 【問題 1】 據你所知，你所處的大廈/屋苑內有沒有分間單位(“劏房/天台屋”)嗎？



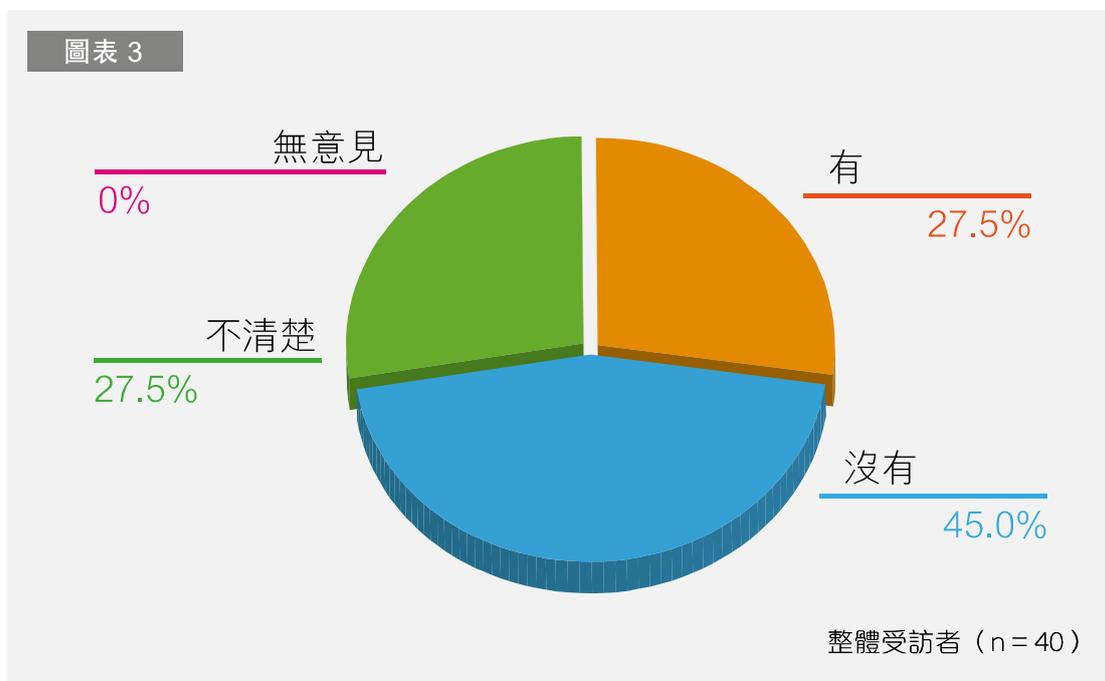
- 有 77.5%的受訪法團代表表示，現時大廈內有分間單位 (見圖表 1)；
- 有 15%的受訪者表示，現時大廈內沒有分間單位；
- 有 7.5%的受訪者表示不清楚。

3.2 【問題 2】你對於大廈內有分間單位有何看法呢？



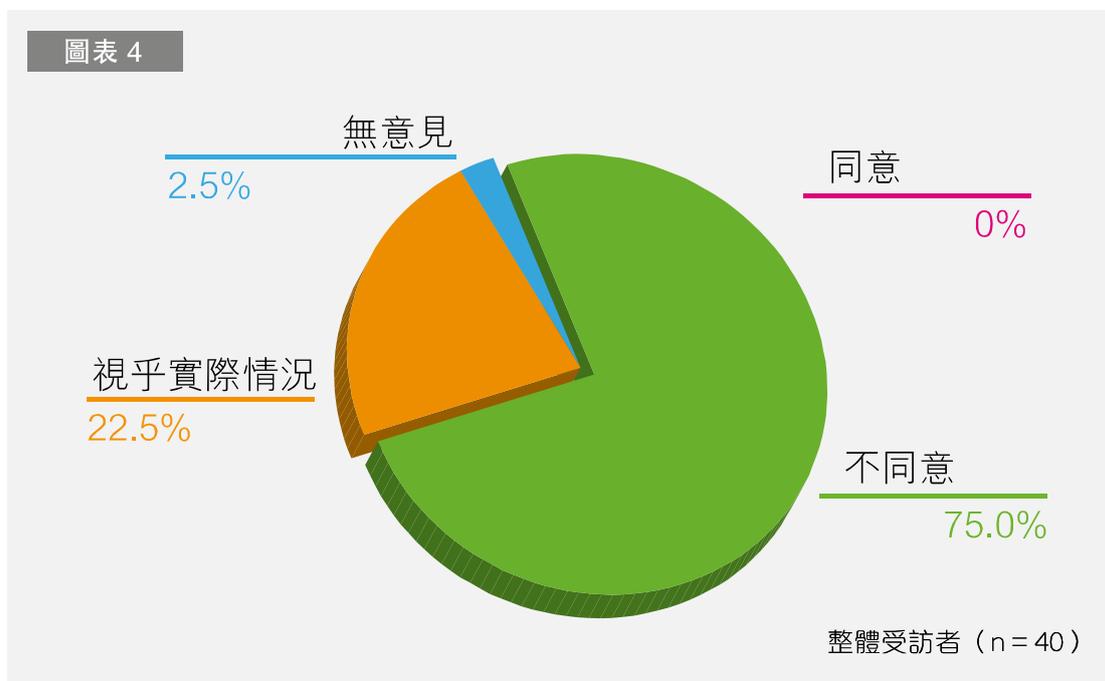
- 有 57.5% 的受訪法團代表表示，不同意大廈內有分間單位 (見圖表 2)；
- 有 35.0% 的受訪者表示，業主有權所以管不到的；
- 只有 2.5% 的受訪者表示同意；
- 5% 的受訪者表示無意見。

3.3 【問題 2】你有沒有聽過中華電力公司推出計劃，資助合資格的劏房單位業主重鋪單位電線及安裝獨立電錶嗎？



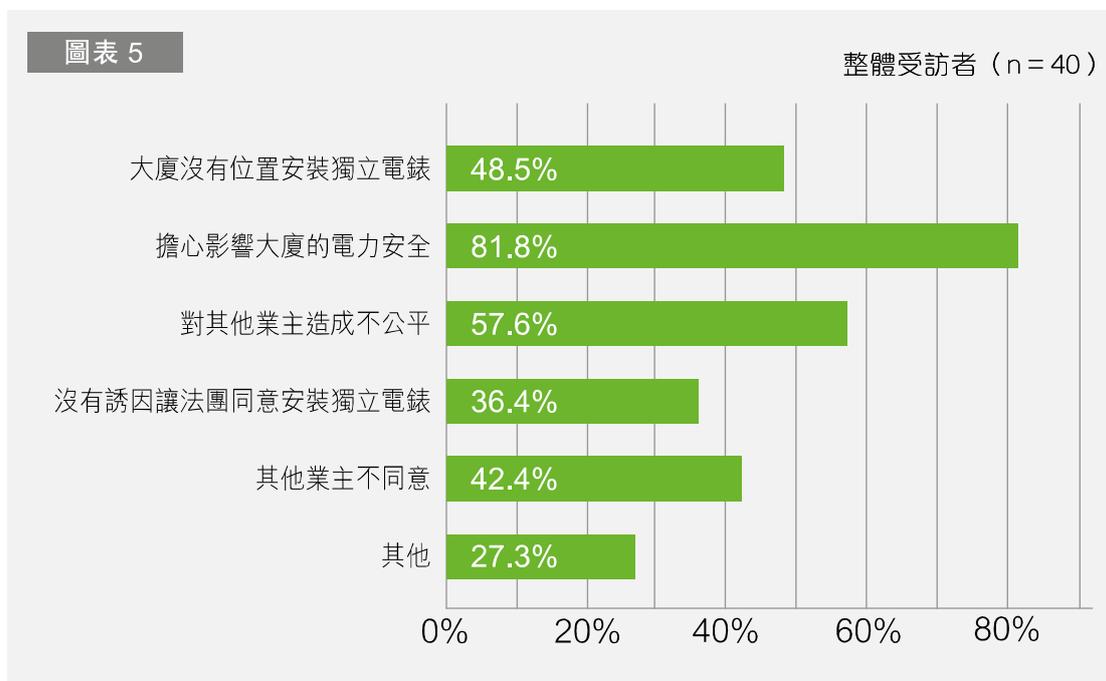
- 有 27.5%的受訪法團代表表示，有聽過中華電力公司推出的資助計劃 (見圖表 3)；
- 有 45.0%的受訪者表示，沒有聽過資助計劃；
- 而有 27.5%的受訪者表示不清楚。

3.4 【問題 4】若果有大廈業主向業主立案法團提出申請，在公共地方為分間單位安裝獨立電錶，你會？



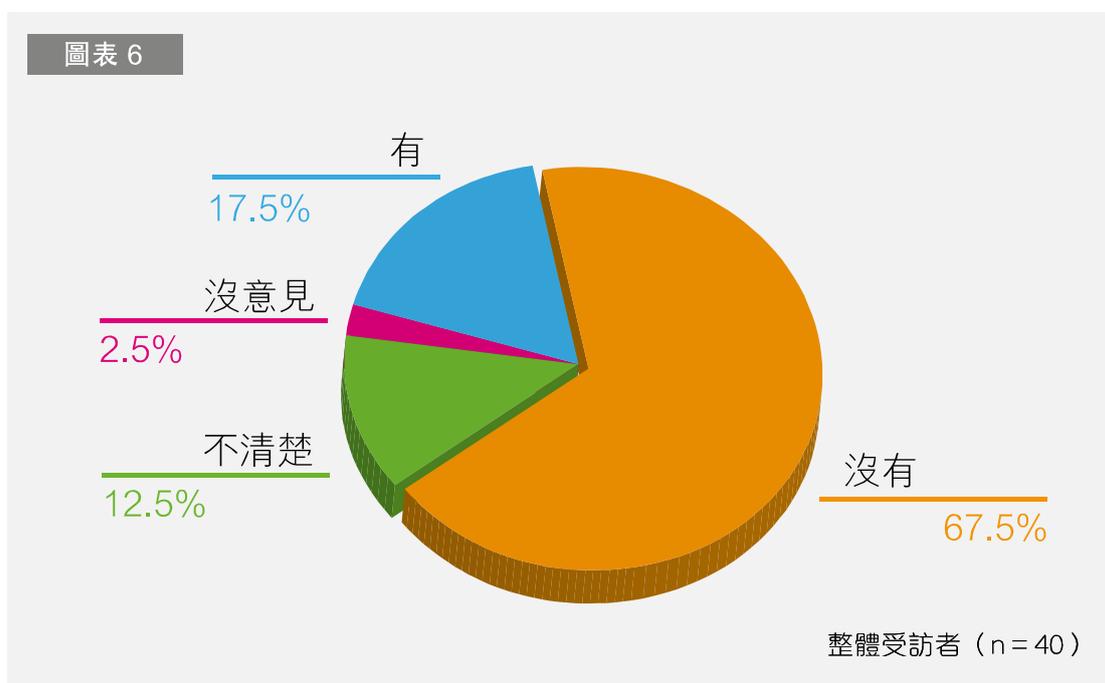
- 有 75.0%的受訪法團代表表示，不同意為分間單位安裝獨立電錶（見圖表 4）；
- 有 22.5%的受訪者表示，會視乎實際情況才作決定；
- 有 2.5%的受訪者表示無意見，而未有法團代表表示同意安裝獨立電錶。

3.5 【問題 5】你不同意分間單位安裝獨立電錶的原因是甚麼呢？(可選擇多項)



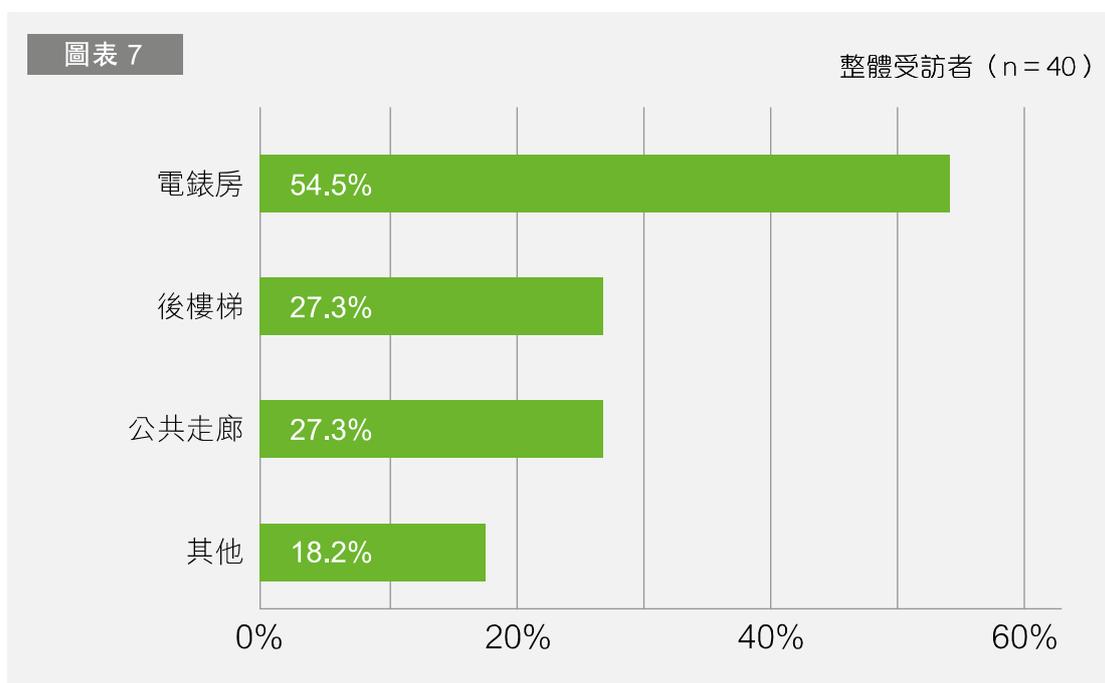
- 在回應不同意安裝獨立電錶的受訪法團代表中，有 81.8% 不同意安裝獨立電錶的原因是擔心影響大廈的電力安全（見圖表 5）；
- 有 57.6% 的受訪者表示，不同意的原因是認為對其他業主造成不公平；
- 有 48.5% 的受訪者表示，不同意的原因是認為大廈沒有位置安裝獨立電錶；
- 有 42.4% 的受訪者表示，其他業主不同意；
- 有 36.4% 的受訪者表示，不同意的原因是認為沒有誘因讓法團同意安裝獨立電錶；
- 而有 27.3% 的受訪者表示其他意見，當中提及如認為容許為分間單位安裝獨立電錶，則代表劏房是合法存在，對於大廈的結構安全造成威脅。

3.6 【問題 6】你認為目前大廈有沒有公共地方讓分間單位安裝獨立電錶嗎？



- 有 67.5%的受訪法團代表表示，認為目前大廈沒有公共地方讓分間單位安裝獨立電錶（見圖表 6）；
- 有 17.5%的受訪者表示有公共地方可安裝獨立電錶；
- 有 12.5%的受訪者表示不清楚；
- 而有 2.5%的受訪者表示無意見。

3.7 【問題 7】如有，位置會在哪裏呢？(可選擇多項)



- 在回應有位置安裝獨立電錶的受訪法團代表，有 54.5% 表示，可於電錶房安裝獨立電錶 (見圖表 7)；
- 分別有 27.3% 的受訪者認為可安裝於後樓梯及公共走廊；
- 有 18.2% 的受訪者認為是其他位置，可安裝於分間單位的室內位置。

4. 總結及分析

- 由於未有法團同意在公共地方為分間單位安裝獨立電錶，故是次問卷未能就題目進行分析；
- 有超過七成的受訪業主立案法團代表，表示大廈內有分間單位；
- 有超過一半的受訪業主立案法團代表，對於大廈內有分間單位並不認同；
- 有接近五成的受訪業主立案法團代表，未有聽過中華電力公司推出資助業主重鋪單位電線及安裝獨立電錶的計劃；
- 有接近八成的受訪業主立案法團代表表示，不同意業主在公共地方提出申請安裝獨立電錶；
- 在不同意安裝獨立電錶的原因當中，有八成表示擔心會影響大廈的電力安全；
- 有接近七成的受訪業主立案法團代表表示，目前大廈並無公共地方可讓分間單位安裝獨立電錶；
- 總體而言，受訪的業主立案法團代表對於分間單位安裝獨立電錶，持不認同及不支持的態度，對於在大廈內有劏房等分間單位表示不認同。

5. 建議

- 現實上分間房間對基層市民來說，有存在的必要，應採用雙軌並行的方式，一方面透過鼓勵業主及業主立案法團，為劏房租戶安裝獨立電錶，同時也應透過租約的規定，只准許業主按電費單據收取費用，減低濫收電費的問題；
- 針對有劏房業主濫收水電費問題，建議應制定《標準租約》，清楚列明業主若須向租戶收取電力費用，須按單位應繳付的電費單，收取電費，若違規業主須負上法律刑責；
- 現時要強制要求業主為劏房租戶安裝獨立電錶，或因不獲大廈業主立案法團同意而受到障礙，頓時影響劏房單位的出租數量，建議可作權宜處理，如透過劏房戶分攤的方式，按分間單位的出租數量及面積比例，住戶承擔相等份額的電費開支，並應把計算的方式詳列於租約之中，以清晰釐定收費；
- 支持兩間電力公司多向有業主立案法團的大廈及業主宣傳資助計劃，包括為劏房單位重鋪電力路線及安裝獨立電錶，以確保電力安全；
- 長遠而言，建議政府研究可設定一個過渡期限，於過渡期限後從事劏房分間單位租賃的業主，須為分間樓宇單位安裝獨立電錶，既可確保大廈及單位的電力安全，也可令有關收費合理公道；
- 現時兩間電力公司為沒有住宅登記用戶的“劏房”戶，推出電費補貼的計劃，每戶每年獲約六百元的一次性資助，建議政府或關愛基金可參考相關計劃內容，向劏房戶提供電費補助，並予以恆常化，減輕“劏房戶”的生活負擔。

6. 附表

附表一、 據你所知，你所處的大廈 / 屋苑內有沒有分間單位(“劏房/天台屋”)嗎？

有效的	次數	百分比	有效百分比	累積百分比
有	31	77.5	77.5	77.5
沒有	6	15.0	15.0	92.5
不清楚	3	7.5	7.5	100.0
總和	40	100.0	100.0	

附表二、 你對於大廈內有分間單位有何看法呢？

有效的	次數	百分比	有效百分比	累積百分比
同意	1	2.5	2.5	2.5
不同意	23	57.5	57.5	60.0
業主有權所以管不到	14	35.0	35.0	95.0
無意見	2	5.0	5.0	100.0
總和	40	100.0	100.0	

附表三、 你有沒有聽過中華電力公司推出計劃，資助合資格的劏房單位業主重鋪單位電線及安裝獨立電錶嗎？

有效的	次數	百分比	有效百分比	累積百分比
有	11	27.5	27.5	27.5
沒有	18	45.0	45.0	72.5
不清楚	11	27.5	27.5	100.0
總和	40	100.0	100.0	

附表四、 若果有大廈業主向業主立案法團提出申請，在公共地方為分間單位安裝獨立電錶，你會？

有效的	次數	百分比	有效百分比	累積百分比
不同意	30	75.0	75.0	75.0
視乎實際情況	9	22.5	22.5	97.5
無意見	1	2.5	2.5	100.0
總和	40	100.0	100.0	

附表五、 你不同意分間單位安裝獨立電錶的原因是甚麼呢？(可選擇多項)

有效的	有效百分比	累積百分比
大廈沒有位置安裝獨立電錶	16	48.5%
擔心影響大廈的電力安全	27	81.8%
對其他業主造成不公平	19	57.6%
沒有誘因讓法團同意安裝獨立電錶	12	36.4%
其他業主不同意	14	42.4%
其他	9	27.3%

附表六、 你認為目前大廈有沒有公共地方讓分間單位安裝獨立電錶嗎？

有效的	次數	百分比	有效百分比	累積百分比
有	7	17.5	17.5	17.5
沒有	27	67.5	67.5	85.0
不清楚	5	12.5	12.5	97.5
無意見	1	2.5	2.5	100.0
總和	40	100.0	100.0	

附表七、 如有，位置會在哪裏呢？(可選擇多項)

有效的	有效百分比	累積百分比
電錶房	6	54.5%
後樓梯	3	27.3%
公共走廊	3	27.3%
其他	2	18.2%

附表八、 樓宇 / 屋苑樓齡

有效的	次數	百分比	有效百分比	累積百分比
21-30 年	4	10.0	10.0	10.0
31-40 年	7	17.5	17.5	27.5
41-50 年	15	37.5	37.5	65.0
51-60 年	13	32.5	32.5	97.5
60 年以上	1	2.5	2.5	100.0
總和	40	100.0	100.0	

附表九、 大廈類型

有效的	次數	百分比	有效百分比	累積百分比
住宅大廈	36	90.0	90.0	90.0
工業大廈	4	10.0	10.0	100.0
總和	40	100.0	100.0	

業主立案法團對分間單位（“劏房”）
安裝獨立電錶可行性研究問卷調查
分析報告

2021年3月3日

