



致文康、社區服務及房屋事務委員會主席 湛家雄
由：王威信議員、黃卓健、郭靜然女士
建議議程於 2017 年 3 月 6 日會議上討論

促加強監管劏房業主濫收水及電費問題

由於沒有獨立電錶及水錶，不少劏房租戶亦反映被業主剝削，濫收水電費，而安裝獨立水電錶涉及樓宇結構、防火安全及需業主同意等複雜因素，以致遲遲未能推行。有見及此，本人僅要求討論防止業主濫收劏房租戶水電費事宜，並要求環境局、水務署等制定法例，規定業主只能分別收取不超過有關單位該月結單上電費或水費價格總和的情況下向各分租戶分別收取相應的水費及電費，防止業主藉濫收水電費謀利，保障劏房租戶居民利益。

黃卓健 王威信 郭靜然

2018 年 2 月 7 日

政府總部
環境局

香港添馬添美道2號
政府總部東翼15至16樓



ENVIRONMENT BUREAU
GOVERNMENT SECRETARIAT

15/F & 16/F, East Wing,
Central Government Offices,
2 Tim Mei Avenue, Tamar,
Hong Kong

本函檔號 Our Ref.: ENB 24/19/68

電話 Tel : (852) 3509 8619

來函檔號 Your Ref.:HAD YLDC 13/30/2/1(2018)

傳真 Fax : (852) 2147 5834

元朗區議會
文康、社區服務及房屋事務委員會
委員會秘書
陳晞旻小姐

陳小姐：

劏房業主收取水及電費問題

2018年2月12日的傳真收悉。經諮詢運輸及房屋局和水務署後，我們綜合回覆如下。

業主向分間樓宇單位租客收取電費的安排涉及多個範疇(包括電力、樓宇結構、業主與租客之間的租務安排等)。就此，各相關政府部門及兩間電力公司均有採取措施，協助有需要的住戶。

分間樓宇單位的電費

在電費方面，兩家電力公司均實行累進電費制度，這收費架構適用於所有住宅用戶。由於「分間樓宇單位」有多個租戶共用一個住宅單位，並一般共用一個電力帳戶和電錶，因此同一單位內的分間樓宇單位的總用電量可能會較一般住宅單位為高，需要繳付的淨電費亦可能會較香港整體平均電費高。業主收取電費的水平要視乎該單位的總用電量和租約條款等而定，不能單純與平均電費相比。

水費

至於水費方面，《水務設施規例》(第 102A 章)第 47 條的條文已訂明任何人未經水務監督書面許可，不得出售或要約出售來自水務設施的用水。然而，水務署的註冊用戶(一般是業主)可向其處所佔用人(一般是租戶)收取在其處所內部供水系統的用水費用，包括水費及其他相關成本如維修費用等，但不可從中圖利。業主與租戶可透過租住合約的條款釐定相關費用。若住戶懷疑被濫收水費，可向水務署舉報，水務署會作出跟進和調查，如有足夠證據，會考慮對有關人士作出檢控。至於安裝獨立水錶，一般來說，只要有關分間樓宇單位有正式郵寄地址、直接的通道、妥善的排水系統及可在大廈公共地方位置安裝水錶，分間樓宇單位的業主或租戶便可為個別分間樓宇單位向水務監督提出安裝獨立水錶的申請。

租務安排

在租務安排方面，業主與租客在訂定租約時，應先行協議各項條款，包括租金和其他費用(例如電費)的水平和計算方法。租約一經訂定後，雙方均須遵守有關條款。就書面租約範圍以外的收費問題，業主與租客應根據任何已訂的協議，包括口頭承諾，進行溝通及協商。如有需要，租客可利用差餉物業估價署提供的免費租務事宜諮詢服務。在業主與租客雙方同意的情況下，差餉物業估價署亦可提供免費的調解服務。

為有需要的住戶提供協助

政府明白分間樓宇單位住戶面對不少困難。為協助有需要的人士，兩間電力公司推出不同優惠措施，以減低他們的電費開支。例如港燈提供電費優惠計劃，供合資格的長者、殘疾人士、單親家庭或待業人士申請。受惠人士可享有每個月最初二百度電費四折優惠，並獲豁免電費按金及最低收費。中電也有提供電費優惠予合資格長者。自 2015 年起，中電每年舉辦「全城過電」計劃，鼓勵市民節省用電，並將節省到的電力，捐贈予有需要人士，協助他們減輕電費開支。受惠人士包括獨居及雙老長者、殘疾人士、居住分間樓宇單位家庭及特殊學校宿生。中電也聯同區議會及非政府組織推出「中電送贈家電四寶計劃」，購買具節能效益家電送贈低收入家庭等。此外，中電自 2014

年開始與社福機構、環保團體和電器業職工會合作和研究，探討如何為獲得業主同意而又符合標準的分間單位的住戶，免費安裝獨立電錶。

政府於2017年4月與兩間電力公司簽訂2018年後的《管制計劃協議》(《協議》)。在新《協議》下，電力公司將各自從它們達到部分與推廣能源效益和節約能源有關的目標所獲得的獎勵金額，回撥65%，成立新的社區節約能源基金回饋用戶。該基金除將進一步促進能源效益和節約能源的計劃外，亦會支持其他包括支援弱勢社群的計劃。措施包括鼓勵和資助用戶(包括弱勢社羣用戶)更換或提升電器產品至更具能源效益的型號。政府與電力公司亦正商討在新的社區節約能源基金下，在業主同意及安全等的情況下協助分間樓宇單位住戶增設獨立電錶。我們預計在今年上半年內公布詳情。

就有關分間樓宇單位住戶的水電收費事宜，上文已解釋現行法例、政策措施和對有需要人士所提供的援助。環境局、運輸及房屋局和水務署不擬出席委員會的會議。

環境局局長

(黃昕然  代行)

2018年2月22日

副本送：

運輸及房屋局局長
水務署

(經辦人：周健聰先生)

(經辦人：劉卓峰先生)