

# 《水務設施規例》

## 向租戶收取水費指引

二零二四年四月

## 目錄

第一章 - 引言 .....	1
立法背景.....	1
生效日期.....	1
第二章 - 對出售用水（包括濫收水費）的規管.....	2
涵蓋範圍.....	2
罪行與罰則.....	4
第三章 - 水務監督的相關權力.....	5
取得資料的權力.....	5
罪行與罰則.....	6
水務署與估價署互相披露資料的權力.....	6
不可提供虛假或具誤導性的資料或文件.....	7
第四章 - 提供收據及備存收據副本的要求.....	8
詳細要求.....	8
罪行與罰則.....	8
第五章 - 如何避免誤墮法網.....	9
為「劏房」安裝水務署獨立水錶.....	9
代理人的注意事項.....	9
附錄一 收據範本.....	11

# 第一章 - 引言

## 立法背景

1. 雖然《水務設施規例》(香港法例第 102A 章·《規例》) 在 2021 年已經透過私人條例草案形式作出修訂·清晰訂明用水註冊用戶(通常為業主)只可向其處所佔用人(通常為租客)收回繳交給水務署的水費·亦不能收取其他費用(例如該處所水管系統的維修費用)·但該次修訂之後·水務監督仍然因未有足夠權力執法而難以取得足夠證據檢控濫收水費的人士。

2. 為加強保障市民免被濫收水費·當局已進一步修訂法例·包括加強水務署在調查濫收水費個案時取證的權力;提高濫收水費的罰則;以及讓水務監督和差餉物業估價署(估價署)署長可互相披露在調查濫收水費個案中取得的資料。

3. 本指引連同相關法例的概要、說明和建議只供一般參考用途。至於完整和精確的法律說明·讀者應參考相關法例條文。由於每宗個案均需按照個別情況考慮·本指引的資料不應被視為替代法律意見。如有需要·讀者應考慮諮詢獨立法律意見。

## 生效日期

4. 除《規例》第 47C 條(關於發出收據與備存收據副本的要求·詳情可參閱第四章)之外·《2024 水務設施(修訂)條例》的其餘部分於二零二四年四月十九日生效。而《規例》第 47C 條(發出收據與備存收據副本的要求)則會於二零二四年七月十九日生效。

5. 詳細法律條文·請瀏覽水務署相關網頁([www.wsd.gov.hk/tc/core-businesses/customer-services/law-enforcement/waterworks-amendment-ordinance-2024-requiremen/index.html](http://www.wsd.gov.hk/tc/core-businesses/customer-services/law-enforcement/waterworks-amendment-ordinance-2024-requiremen/index.html))。



## 第二章 – 對出售用水（包括濫收水費）的規管

### 涵蓋範圍

6. 《2024 水務設施(修訂)條例》旨在加強打擊濫收水費的行為。根據《規例》第 47(1)條，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。

7. 根據《規例》第 47(2)及(3)條，如某方就另一方使用其來自水務設施的用水而向另一方收費，即被視為出售或要約出售用水，屬規管範圍之內。

### 例子

被視為出售/要約出售用水	不被視為出售/要約出售用水 (不屬規管範圍內)
<ul style="list-style-type: none"><li>● 業主向租戶收取水費，被視為出售用水</li><li>● 業主在租約內列明向租戶獨立收取水費被視為要約出售用水</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>● 租戶(不是水務署用戶)按水務署水費單自行向水務署繳費</li><li>● 租戶承接水務署帳戶並自行繳付水費</li></ul>

**常見問題 1：**有時並非屬業主與租客關係的人士亦可能出現某人就使用水而向另一人收費的情況(如“三無大廈”的住戶以象徵式的價錢向其他住戶收取水費，以提供用水予其大廈的清潔工人清洗大廈的公用地方)，這些情況是否屬規管範圍之內？

答 1：就清潔大廈的情況是否包括在《規例》第 47(1)條內而須獲得水務監督的許可，要視乎是否涉及出售用水的行為。「三無大廈」有不同的管理模式。例如有些大廈是由某一業主牽頭聘請清潔工為大廈提供基本清潔服務(包括清理垃圾以及清洗樓梯等)，而該業主向清潔工提供用水並向其他住戶收取清潔服務的費用。就上述的例子，該收取清潔費用的業주는類似擔當大廈管理人的角色，因此表面上不涉及非法出售用水。

8. 根據《規例》第 47(4)及(5)條，業主若符合以下特定情況，便無須事前獲得水務監督許可亦可向其租戶收取用水費用。

- (i) 業主在水務署發出水費單並繳費後才向租戶收取用水費用，以及
- (ii) 業主向租戶所收取的用水費用不超過該租戶所佔的合乎比例部分的水費。

**常見問題 2：以分間單位（俗稱「劏房」）而言，何謂水費「合乎比例部分」？**

答 2：業主應以水費單為據，計算各「劏房」租客該分攤的水費款額。原則上，業主應按各租戶的用水量計算他們各自在水費單顯示的水費中所佔的合乎比例部分。如「劏房」各自有安裝水錶，業主可以水錶讀數作參考。尚未各自安裝水錶的「劏房」，業主應盡量以較確定及與用水量相關的參考原則（例如按租客房間面積或「劏房」數量比例）計算應付還的水費。然而，業主應考慮為每間「劏房」安裝水務署獨立水錶，讓每個獨立水錶獲發獨立水費單以供繳交水費為最公平分攤水費的依據。如租客自行繳交水費，「劏房」業主亦可免除提供收據、繳費單副本、書面分攤帳目及計算每戶須分攤水費款額的麻煩。有關計劃詳情，請參閱水務署網站



計劃詳情

( [www.wsd.gov.hk/tc/customer-services/application-for-water-supply/pilot-scheme-for-installation-of-separate-water-me/index.html](http://www.wsd.gov.hk/tc/customer-services/application-for-water-supply/pilot-scheme-for-installation-of-separate-water-me/index.html) )。

**常見問題 3：如業主在水費每 4 個月結算前，有需要向其租客結算水費又未有水單，可如何處理？**

答 3：水務署已設立機制讓註冊用戶在有需要時，例如租戶在水務署定期發出水費單前退租，業主可向水務署申請發出非恒常水費單並按其繳費，以便他們可向租戶收回水費。有關安排可致電水務署客戶諮詢熱線 2824 5000 查詢。

9. 「劏房」的業主亦應留意《業主與租客（綜合）條例》（香港法例第 7 章）第 120AAZM 條的要求，規管租賃<sup>1</sup>的業主要求租客付還任何指明公用設施及服務收費（包括水費）作為租金以外的獨立付款時，必須向租客出示有關繳費單副本及提供書面帳目顯示款額如何分攤，以及各經分攤款額的總和不得超過繳費單



估價署網站

<sup>1</sup> 租賃如符合有關條件，即租賃在 2022 年 1 月 22 日當日或之後開始、屬住宅租賃、處所屬分間單位、其租客是自然人、租賃的目的是作為租客本身的住宅，及並非獲豁免租賃，即屬規管租賃並受《業主與租客（綜合）條例》（香港法例第 7 章）第 IVA 部規管。

的款額。若沒有履行有關責任，即屬違法。如需更多有關《業主與租客（綜合）條例》第 IVA 部規管租賃的資料，請瀏覽估價署網站的規管租賃專頁（[www.rvd.gov.hk/tc/our\\_services/part\\_iva.html](http://www.rvd.gov.hk/tc/our_services/part_iva.html)）。

**常見問題 4：業主可否就用水事宜向租客收取按金？**

答 4：儘管《規例》第 47 條並不規管有關收取按金的事宜，就規管租賃而言（主要為劏房），業主若向租戶收取水費按金，即屬違反《業主與租客（綜合）條例》第 120AAZL 條的規定。

***罪行與罰則***

10. 根據《規例》第 47(6)條，任何人違反《規例》第 47(1)條即屬犯罪，如屬首次定罪，可處第 3 級罰款（\$10,000），而再被定罪的罰則會提高至最高第 4 級（\$25,000）。第 47(7)條則訂明法庭須命令任何被定罪的人付還多收的金額。

**例子**

業主以下行為屬違反《規例》第 47(1)條：

- 業主在水務署發出水費單前向租戶收取水費
- 業主以每立方米多於\$12 的收費率向租戶收取水費
- 水費單上的金額為\$200，而業主向單位內所有租客收取合共\$500 水費

## 第三章 – 水務監督的相關權力

### 取得資料的權力

11. 根據《規例》第 47A(1)條，水務監督可要求任何處所的相關人士提供水務監督執法時（包括處理懷疑濫收水費個案）所需的資料或參考文件。根據《規例》第 47A(2)條，水務監督可指明須於何時何地提供資料或參考文件，以及資料或參考文件須以何種方式及形式提供。

### 相關人士

就某處所而言，指——

- 業主或前業主；
- 內部供水系統的用戶或前用戶；
- 向佔用人或前佔用人，就使用經由設在該處所內的內部供水系統供應的水而收費的人（水務監督除外）；
- 租客（或前租客）或分租客（或前分租客）；
- 佔用人或前佔用人；或
- 上述人士的代理人 或前代理人

### 參考文件

- 書面租賃
- 租金或用水收費的發票、繳費單、繳款通知書、付款紀錄及收據

**常見問題 5：水務署在甚麼情況下會要求提供資料？在發出要求時會指明甚麼提供資料的方式與形式？**

答 5：若懷疑有濫收水費的情況，水務署會藉通知書要求相關人士提供資料或文件。該通知書上會指明提供資料的「方式」（即方法），例如郵寄、電子郵件和親自到場等；亦會指明所要求資料或文件的「形式」（即媒介），例如資料或文件是以口述及記錄、書面/印刷或電子形式等提供。

**常見問題 6：水務署會否以上述權力要求租客提供資料？**

答 6：《規例》主要是保障租戶免被業主濫收水費。原則上，水務署主要要求業主或其代理提供關於其處所的租賃或用水量的資料或文件。他們若無合理辯解而不遵從有關要求，即屬違法，水務署會作出檢控。

**常見問題 7：水務署是否有權要求業主提供任何資料？**

答 7：根據《規例》第 47A(1)條，水務署為施行第 47 條（即禁止出售用水）時，可要求業主提供資料。

**罪行與罰則**

12. 根據《規例》第 47A(3)條，任何人無合理辯解而沒有遵從根據第 47A(1)條提出的要求，即屬犯罪，一經定罪，可處以第 3 級罰款（\$10,000），如屬持續的罪行，則可就罪行持續期間的每一日，另處罰款 1,000 元。

**常見問題 8：在甚麼情況下才算持續罪行？**

答 8：可能構成持續罪行的情境眾多，以下為其中一個例子。

如果某人水務署指明的限期後 10 天才提供水務署所要求的資料（例如水費收據），除基本罰款（即最高\$10,000）外，法院還可以按違法行為持續的每一天處以罰款。每天可能處以的最高罰款為\$1,000。即最高罰款為 \$10,000（基本罰款）+ (10（天）x \$1,000（每天罰款）= \$20,000。

**水務署與估價署互相披露資料的權力**

13. 《規例》第 47A(4)條及《業主與租客（綜合）條例》第 120AAZZA 條，賦權水務署及估價署可向對方披露有關懷疑濫收水費個案的資料，以期在調查和檢控中發揮協同作用，提升執法效能。如水務監督認為向估價署人員披露為施行《水務設施規例》第 47 條而取得的資料或參考文件，會使估價署人員得以或會有助估價署人員執行《業主與租客（綜合）條例》第 IVA 部，水務監督可向估價署人員披露該等資料或文件。



### **不可提供虛假或具誤導性的資料或文件**

14. 根據《規例》第 47B 條，任何人如在調查懷疑濫收水費個案期間，明知而或罔顧後果地向水務監督提供任何虛假或具誤導性資料或文件，即屬違法，一經定罪可處以第 4 級罰款（25,000 元）及監禁 6 個月。

15. 如水務署在調查過程中發現違法行為可能同時涉及《刑事罪行條例》（香港法例第 200 章）下有關虛假文書的罪行，水務署亦會聯絡警方作適當跟進。

#### **常見問題 9：怎樣才屬虛假或具誤導性？**

答 9：虛假即是不屬真實的資料，例如某業主向水務署提供銀碼經過改動的收據。具誤導性即是提供的資料雖然未必是虛假，但卻會令他人產生誤會。例如租戶向業主就同一時段的用水分開兩次付款而業主亦就該兩次付款分別發出過兩張收據，但業主在水務署要求提供資料時只提供其中一張，令水務署人員誤會他所收取的水費不超過水費單所顯示的金額。

#### **常見問題 10：若業真是公司，監禁刑罰是否適用？**

答 10：若業真是公司，監禁刑罰對公司並不適用。但根據《刑事訴訟程序條例》（第 221 章）第 101E 條，凡犯了任何條例內的罪項的人是一間公司，一經證明罪行是得到公司董事或與公司管理有關的其他高級人員同意、縱容，或得到宣稱是以該董事或高級人員身分行事的人同意、縱容而犯的，則該董事或高級人員亦屬犯了該項罪行。而監禁刑罰對董事或高級人員是適用的。

## 第四章 – 提供收據及備存收據副本的要求

### 詳細要求

16. 根據《規例》第 47C 條，如業主向租客收取用水費用，須在收到付款當日之後的 7 日內給予付款人收據，並從付款當日起計的兩年內備存有關收據副本。收據必須顯示下列的資料。

- 付款人及收款人的姓名或公司名稱
- 付款人的地址
- 已支付的收費的款額
- 收費關乎哪段期間
- 支付日期

收據範本可參考附錄一。

**常見問題 11：《規例》第 47C 條是否規定以紙本形式發出收據及備存收據副本？**

答 11：現時業主及租戶一般以電子形式傳遞有關收取水費的信息。而此類電子傳輸的資訊一般會自動記錄在相關人士的裝置內。《規例》第 47C 條不限制收據/收據副本的記錄模式，所以業主將來只需要在現時的訊息之中按規定加入其他必須的資料即可滿足要求。當然，業主亦可選擇以紙本形式處理相關事宜。

### 罪行與罰則

17. 任何人如無合理辯解而不遵從任何有關規定，即屬違法，一經定罪可處以第 3 級罰款（10,000 元）。

## 第五章 – 如何避免誤墮法網

### 為「劏房」安裝水務署獨立水錶

18. 水務署已推出計劃鼓勵「劏房」業主為每間「劏房」申請安裝水務署獨立水錶。在計劃下，每個獨立水錶帳戶會有獨立水費單，租客可按單自行繳交水費。

「劏房」業主亦可免除提供收據、繳費單副本、書面分攤帳目及計算每戶須分攤水費款額的麻煩，亦可避免觸犯《規例》第 47(1)及 47C 條。而每個獨立水錶帳戶亦可獲得每四個月首十二立方米免費的用水量，可減低每個「劏房」戶的水費負擔。

19. 水務署已於 2023 年 4 月 1 日起豁免計劃下每個獨立水錶的水費按金( \$400 ) 和提供水錶的費用 ( \$120 )。水務署亦已進一步簡化技術要求，減省相關水喉工程從而減低相關工程費用以及審批所需時間。現時由申請至安裝完成平均需時約一個月，當中最快的個案可在兩星期內完工。另外，有非政府組織 ( 香港路德會社會服務處 ) 與一眾水喉業協會合辦了一項義工服務計劃，就計劃提供進一步支援，希望可鼓勵更多業主參與計劃。

20. 除業主可申請為其「劏房」安裝獨立水錶外，「劏房」租戶亦可直接向水務署提出有關要求。水務署接獲要求後會主動聯絡業主跟進，並按需要提供技術支援。有關計劃的詳情可參閱常見問題 2 ( 第 3 頁 ) 所示的水務署網頁。

### 代理人的注意事項

21. 在有些情況下，代理人 ( 例如業主的朋友/親屬或地產代理 ) 會協助業主收取用水費用，如當中涉及違法行為，他們可能亦需要承擔法律責任。請留意，如任何人協助，教唆，慫使或促致另一人犯《規例》下的任何罪行，即屬就同一罪行有罪。

22. 鑑於代理人可能會就《規例》面臨法律後果，他們不應協助，鼓勵，慫使或促致業主干犯《規例》下的罪行。代理人為免除嫌疑，宜向業主取得書面確認代理人只擔任中介角色以協助收取用水費用並全數轉交業主，而這些用水費用並非代理人的收益。如當中的代理服務涉及收費，業主宜另外支付，避免因帳目混亂而引致誤會。

23. 如代理人屬地產代理，可提醒業主留意關於第 1 至 4 章內的相關要求，罪行和罰則，亦可向業主提供水務署建議的水費收據樣本以及由房屋局擬備（適用於《業主與租客（綜合）條例》第 IVA 部規管租賃）的租約範本（如適用）。這樣可令大家更清楚法例要求並更容易遵規。

**常見問題 12：代理人可否代業主收取水費？可否在收取的水費中扣除一部分作為服務費用？**

答 12：業主一般是收取用水費用的收款人。有些情況下，代理人會協助業主收取用水收費，如果代理人有實際收取水費（或其中部分金額），亦可被視為收款人，須承擔《規例》47C 條下提供收據和備存收據副本的責任。如有其他違法行為（如濫收水費），亦可能會付上刑責。

但《規例》並不規管資金往來的實際操作，例如代理人每季會將從租戶收取的租金及水費轉賬予業主，而為節省雙方的轉賬手續，代理人可能會從所收取的金額中扣除業主應付的代理服務費，再把餘額轉賬予業主（即業主無需另行繳交代理服務費予代理人）。為保障代理人，如未能與業主協商另行支付代理服務費的安排，建議代理人轉賬時應發出清晰賬目，顯示水費及代理服務費的個別賬項，以清晰表示所扣除的水費金額是作為代理服務費用，而非代理人所收取的水費。

## 附錄一 收據範本

收據編號 Receipt no. _____			
<b>水費收據 Receipt for water charge</b>			
收款人 Payee	(姓名 及 簽署/公司蓋印) (NAME & SIGNATURE/ COMPANY'S CHOP)		
於 on	(年/月/日) (YYYY/MM/DD)		
茲收到 Received from	(付款人姓名) (NAME OF PAYER)		
交來金額 the sum of	港幣 \$ _____ HKD		
用以支付以下時段及處所的用水費 for the payment of water charge in the period and premises stated below			
(年/月/日) (YYYY/MM/DD)	(年/月/日) (YYYY/MM/DD)		
由 From	至 To		
房號 Room	室 Flat	樓 Floor	大廈 Building
屋苑 Estate	街號 Street no.	街 Street	
	香港/ 九龍/ 新界 Hong Kong/ Kowloon/ New Territories		
地區 District	區域 Area		

註：《規例》對於收據的格式及形式（例如書面或電子版本）並沒有法定要求，公眾可按需要採用其他適合的格式，但收據必須能清晰顯示法定資訊（付款人及收款人姓名、用水地址、已支付的收費款項、相關用水時段及支付日期）。