



選定地方規管低收入租戶居住環境的措施

FS08/2022

1. 引言

1.1 在香港，估計有226 000人居於各類型的分間單位(俗稱“劏房”)。¹這些不適切居所的樓宇及消防安全問題備受公眾關注；而自2019冠狀病毒病疫情出現以來，單位的通風及環境衛生情況尤其令人擔憂。此外，居住環境惡劣，也被認為是劏房租戶健康和精神壓力的主要來源。

1.2 改善基層住戶居住環境事宜小組委員會將於2022年10月28日的會議上，討論與分間單位居住環境有關的事宜。應小組委員會的要求，資料研究組就其他地方規管低收入租戶居住環境的措施進行研究，選定6個地方為研究對象，即英國英格蘭、澳洲新南威爾斯、美國紐約州、加拿大多倫多、南韓首爾及新加坡。上述4個西方地方對低收入人士租住的合租房屋(shared tenancy housing)定有較全面的規例，而兩個亞洲地方則未有全面的規管制度，但近年已加強措施，以改善合租房屋居住環境。

1.3 本**資料便覽**首先概述香港有關分間單位的主要規例，然後簡述6個選定地方實施的規管制度及具體標準，涵蓋以下方面：(a)消防和樓宇安全；(b)最小面積及/或最多入住人數；(c)設施和設備；及(d)環境衛生。香港和6個選定地方的規例的主要特點撮述於**表1-3**。

¹ 請參閱運輸及房屋局(2021)。在本文中，分間單位指《2021年業主與租客(綜合)(修訂)條例》第IVA部所涵蓋的住所類型，其定義為“組成建築物單位一部分的處所”，包括可從屋外直達的分間單位、板間房、床位、太空倉、閣樓空間、天台屋、平台屋等。

2. 香港有關分間單位的規例概覽

2.1 在香港，公共租住房屋的輪候時間越來越長，令私人樓宇分間單位大量湧現，引起社會深切關注。在各項關切議題中，居住環境過度擠迫是經常被提及的問題。一項於2021年由一倡議組織進行的調查發現，每名分間單位居住者的**平均居住面積**只得34.2平方呎(3.2平方米)²，遠低於2021年人口普查得出的全港居住面積中位數172平方呎(16.0平方米)，及政府在《香港2030+》³提出的237平方呎(22.0平方米)的人均居住面積願景。

2.2 **環境衛生**是另一備受關注的議題。根據一個非政府機構對分間單位居住者進行的調查，有57.1%的受訪者稱其單位蟲鼠為患，有36.8%表示浴室排水渠發出臭氣，以及有17.1%受訪者的浴室沒有天然通風或抽氣扇。⁴此外，分間單位的**消防安全**問題也備受關注。由於居住環境極為擁擠，火警一旦發生，可造成嚴重後果並危害性命。⁵

規管分間單位居住環境的措施

2.3 確保**樓宇安全**是經營分間單位的首要要求。把樓宇單位分間的相關工程受《建築物條例》(第123章)規管。⁶其中，涉及樓宇結構的工程，須事先取得建築事務監督(即屋宇署署長)批准和同意，而工程設計圖須由訂明建築專業人士製備。⁷如工程屬指定的小型工程，則可按照小型工程監管制度的簡化規定進行有關工程。⁸

² 請參閱全港關注劏房平台(2022)。據政府統計處的最新官方估計，截至2016年，分間單位的人均居住面積為57平方呎(5.3平方米)。

³ 《香港2030+：跨越2030年的規劃遠景與策略》是一項策略研究，旨在更新全港空間發展策略。請參閱香港特別行政區政府(2021a)。

⁴ 請參閱香港01(2021a)。

⁵ 據一則新聞報道，在截至2021年年中的5年間，香港的分間單位曾遭遇最少19宗火警，有關事件釀成12人死亡。請參閱香港01(2021b)。

⁶ 與分間單位相關的建築工程包括拆除或加設間隔牆、裝置新的廁所及廚房、改動或加設內部排水渠系統、開鑿額外門口或通風洞口等。

⁷ 有關訂明建築專業人士清單，請參閱屋宇署(2022b)。

⁸ 受小型工程監管制度規管的小型工程共有187項。請參閱屋宇署(2022a)及電子版香港法例(2009)。

2.4 除樓宇安全外，分間單位亦受消防安全、環境衛生及通風相關的規則及規例監管。大致上，適用於一般住用處所的規定同樣適用於分間單位。詳情如下：

- (a) **消防安全**：屋宇署頒布的《2011年建築物消防安全守則》為所有類型的樓宇訂明**消防安全標準**。⁹適用於一般單位的標準同樣適用於分間單位¹⁰，包括：(i)室內走廊的最小闊度(視乎單位居住人數和入口門的耐火效能而定)；(ii)間隔牆的最低耐火效能；(iii)出口路線的淨高度最少2米；及(iv)禁止在出口樓梯的圍封牆及耐火分隔牆開鑿違例的門口或通氣口。
- (b) **環境衛生**：環境衛生相關標準訂明於多項適用於**所有住用建築物**的規例。舉例而言，(i)《建築物(規劃)規例》(第123F章)規定，住用建築物內任何擬分開出租作住宅用途的部分須設有廚房；及(ii)《建築物(衛生設備標準、水管裝置、排水工程及廁所)規例》(第123I章)載列裝置排水渠及衛生設備的規定。
- (c) **設施及通風**：《建築物(規劃)規例》亦訂定其他居住環境標準，例如(i)每個用作居住的房間高度須不少於2.5米；及(ii)每個用作居住或廚房的房間，須有天然的照明與通風，並指明窗戶的最小面積。

2.5 目前，當局未有為分間單位經營者或業主實施**領牌/登記**規定，但受《床位寓所條例》(第447章)監管的**床位寓所除外**。值得注意的是，《床位寓所條例》對床位寓所施加**樓宇結構和消防安全標準**及與**衛生配置**有關的規定。然而，這些物業現時只佔全港所有分間單位的一小部分。¹¹因此，就大多數分間單位而言，查核是否符合上文第2.4段所述的規定及標準，主要依賴**大規模巡查和公眾舉報**。在2015年至2019年，屋宇署展開合共12 151次巡查，**發現**

⁹ 該守則就如何遵守相關建築物規例的規定提供指引。請參閱屋宇署(2011)。

¹⁰ 屋宇署在有關分間單位的小冊子中，列舉出部分相關消防安全規則及其對分間單位的影響。請參閱屋宇署(2020)。

¹¹ 根據香港特別行政區政府(2012)，經營床位寓所(俗稱“籠屋”)須遵守《床位寓所條例》的領牌規定。根據香港特別行政區政府(2021b)，截至2021年7月底，只有8間持牌床位寓所(涉及合共約760個床位)。因此，本文將集中論述其他類型的分間單位。

1 841個違規分間單位。常見的違規事項包括豎設間隔牆令走火通道阻塞而造成的火警危險、開鑿違例門口，以及過量裝設間隔牆或加厚地台令樓板負荷過重。¹²

2.6 同時，旨在規管分間單位租賃的《**業主與租客(綜合)條例**》(第7章)第IVA部於2022年1月22日生效，當中的規管包括對物業擁有人/業主就其出租物業狀況施加責任。具體而言，《業主與租客(綜合)條例》訂明業主的**維修和保養責任**，規定他們須**保養和維修**僅供處所使用的**排水渠或污水渠、喉管及電線**，以及**窗戶**。此外，業主亦須**保持固定附着物及裝置正常運作**。新規例亦規定，分間單位業主須在有關租賃的租期開始後60日內向差餉物業估價署(“差估署”)提交租賃通知書。差估署已承諾將整理相關租賃的資料，並發布相關租金資料摘要。¹³

3. 選定海外地方有關低收入租戶居住環境的規例

3.1 雖然全球各地的住屋情況大相逕庭，但研究選定的6個地方均有不同形式、租予低收入人士的**合租房屋**，因此能提供不同的規管經驗。具體而言，本文檢視以下類型的合租房屋：(a)英格蘭的多戶佔住房屋(houses in multiple occupation)；(b)新南威爾斯的寄宿房屋(boarding houses)；(c)紐約州的多戶住宅(multiple dwellings)；(d)首爾的考試院(고시원)¹⁴；(e)新加坡的“合租單位”(flatshares)；及(f)多倫多的多租戶房屋(multi-tenant houses)。

3.2 雖然這些房屋/寓所在各地有不同名稱，但其共同特點是一屋供多個不相關的低收入人士或家庭同住，而當中一些亦包括短期旅客、外國留學生及/或輸入勞工。這些房屋/寓所的洗手間、浴室及廚房等設施屬獨立或是共用，則視乎各司法管轄區的定義而定(詳情請參閱**附件**)。有如香港的分間單位，這些合租房屋的居住環境一般較其他非合租房屋的差劣。然而，各地為避免出現不適切的居住環境，已作出一定形式的規管。

¹² 請參閱發展局(2020a、2020b)。

¹³ 請參閱運輸及房屋局(2022)。此外，根據《印花稅條例》(第117章)，已簽署的租賃協議須由稅務局加蓋印花。

¹⁴ 南韓另一主要類型的低收入人士合租房屋為分隔房(꼭방)，其特徵與考試院稍有不同。

規例概覽

3.3 合租房屋的**規管制度**各有不同，是次研究的西方地方均訂有具體的規則規管合租房屋的居住環境。舉例而言，在**紐約州**，當地的多戶住宅受《紐約州多戶住宅法》(The New York State Multiple Dwelling Law)規管；**多倫多**的多租戶房屋受《出租房屋附例》(Rooming Houses Bylaw)規管；而**新南威爾斯**的寄宿房屋則受《2012年寄宿房屋法令》(Boarding Houses Act 2012)規管。這些**特定法例/條文**訂明具體的居住標準/原則，**涵蓋消防安全、房間面積、照明與通風、環境衛生及/或接達設施**等不同方面。

3.4 相對而言，在**首爾**及**新加坡**，有關合租房屋的規管要求不及上述的西方例子全面，僅涵蓋某些範疇。在**首爾**，考試院須符合**具體安全標準及房間面積標準**，前者訂明於全國性的《多戶生活設施建築標準》(Building Standards for Multi-living Facilities)，而後者則訂明於《首爾市建築條例》(Seoul Building Ordinance)。**新加坡**與香港一樣，並沒有具體規例規管其“合租單位”的居住環境，但已就單位的**入住人數設定上限**，及訂明**建築工程(例如室內間隔牆)必須取得規劃許可**。¹⁵

3.5 在多數司法管轄區，合租房屋須**領牌或登記**方可**合法經營**。在牌照制度下通常在首次領牌及續期時須接受巡查，以確保物業符合相關法定標準。在英格蘭，業主若租出物業**予至少5名租客(大型“多戶佔住房屋”)**，須領有牌照，牌照須**每5年續期一次**(倘若當地權力機關要求，續牌時限可更短)；新南威爾斯設有**登記制度**¹⁶，政府備存**可供公眾查閱**的登記冊，讓市民檢查物業是否合法。¹⁷紐約州甚至強制要求業主**每年登記**。合租房屋業主若違反法定標準，牌照或會被暫時吊銷，並可能面臨檢控及/或罰款。與香港一樣，新加坡並沒有規定領牌或登記後才能經營“合租單位”，但規定必須**登記租賃協議以作印花稅評稅**。**協議的基本資料**(例如樓宇名稱、租金、樓面面積)**可供公眾查閱**。有關領牌或登記要求的概覽表載於**表2**。

¹⁵ 相關規定於《規劃法令》(Planning Act)中訂明。請參閱Singapore Statutes Online (1998)及Urban Redevelopment Authority (2017)。

¹⁶ 雖然“登記”一詞用於新南威爾斯的規例中，但相關規定的性質與本研究的其他司法管轄區的領牌規定類似。

¹⁷ 倘寄宿房屋經營者沒有登記，當地政府有權向他們作出罰款，並責令他們遵從樓宇、安全及住宿標準。

有關合租房屋居住環境的具體標準

3.6 本研究涵蓋的海外地方的合租房屋均受一個或多個方面的具體標準規限。詳情載於**表3**，下文概述主要特點：

- (a) **消防安全**：英格蘭、紐約州及首爾針對合租房屋的常見安全隱患訂有具體的消防安全標準——(i)紐約州的《多戶住宅法》訂明**走廊及樓梯的最小闊度**，而這取決於樓宇規模及建築是否防火。舉例而言，就高度超過125呎(38.1米)的住宅而言，樓梯的最小闊度是3呎8吋(1.1米)；(ii)2018年一場考試院火災導致7人死亡後，首爾修訂《首爾市建築條例》，規定所有新建考試院每個房間均須有**窗戶**，並符合闊度0.5米及高度1米的最小尺寸要求；及(iii)首爾、英格蘭及紐約州亦在相關規例中訂定**強制安裝消防設備的規定**(消防花灑、火警鐘或煙霧探測器)；¹⁸
- (b) **居住空間**：本研究涵蓋地方的合租房屋均訂有**房間標準**以避免過度擠迫，包括最小房間面積及/或最多入住人數規定，而**多倫多**的標準同樣適用於其他非合租住宅。就**最小房間面積**而言，一名成人的法定最小房間面積在**英格蘭**是6.51平方米，在**新南威爾斯**是7.5平方米。在**首爾**，沒有私人洗手間的房間的法定最小面積是7平方米，設有私人洗手間的房間是9平方米。

就**入住人數上限**而言，人數上限以不同方式表述(例如每個房屋單位及/或每個房間)。在**新南威爾斯**，入住人數上限為**每座寄宿房屋30人及物業內每個房間最多為兩人**。在**新加坡**，自2017年起，**私人物業租客人數上限**已由8名(無親屬關係的人)¹⁹減至**6名**；至於屬建屋發展局(Housing and Development Board)(“建屋局”)資助的物業，不多於兩房單位的相關入住人數上限為4名，而3房或以上單位的入住人數上限為6名。此外，**新南威爾斯及紐約州**的上限為**每個租住房間兩人**；

¹⁸ 另一方面，與香港的情況類似，新南威爾斯、新加坡及多倫多的合租房屋遵循適用於一般住宅樓宇的消防安全標準。

¹⁹ 無親屬關係的人指並非來自同一家庭單位的人。

- (c) **照明與通風**：照明與通風要求一般與適用於其他住宅的要求相同，即使相關規定亦同時訂定於專屬合租房屋的規例中。這些要求通常為廣泛性的原則，例如**新南威爾斯**的“處所須保持充足的照明與通風”。**紐約州**則與其他地方不同，當地的照明與通風要求體現於**窗戶相關的標準**，包括：(i)每個房間要有直接面向街道/庭院的窗戶；(ii)窗戶的最小總面積(為房間樓面面積的十分之一)；及(iii)各扇窗戶的最小面積(為12平方呎(1.1平方米))；
- (d) **環境衛生**：本研究涵蓋的**全部4個西方地方**均有針對合租房屋環境衛生的法律條文。這些地方的衛生相關標準涵蓋樓宇/建築問題，例如**排水、廢物處置及廚房設施**，並通常以**整體原則闡述**，例如“處於清潔及適當的狀態”。**新南威爾斯**亦明確要求業主確保其寄宿房屋通常**沒有害獸及害蟲**。與其他5個研究地方有所不同，**英格蘭**訂定了**詳細的標準**，例如**洗手間及浴室的最少數目**(舉例而言，在倫敦，有6至10名入住者的“多戶佔住房屋”須有至少兩個浴室及兩個獨立洗手間)；及
- (e) 適用於合租房屋的**其他標準**包括**提供電器及公用設施**，設施可因各地情況而非常不同，包括洗衣設施、煮食設施、貯物空間、供暖、窗簾或確保私隱的屏風等。舉例而言，**新南威爾斯**要求業主**提供適合的家具、裝置及洗衣設施**(或如不提供現場設施，則可提供洗衣安排)。另一個例子是**紐約州**要求為多戶住宅提供**暖氣**。

4. 觀察所得

4.1 世界各地多個人口稠密的城市，均出現不同形式的合租房屋，讓低收入人士以較低租金解決基本住屋需求。然而，相對於香港的劏房，這類合租房屋在本研究涵蓋的地方不算普遍。再者，社會普遍認為劏房的居住環境(包括居住面積、衛生及通風等)較為惡劣，因而有聲音要求政府審視劏房問題。

4.2 研究選定的大部分地方均對合租房屋的居住環境有不同程度的規管。其中，西方地方的相關規定相對更為全面，有獨立的法令或

規例規管居住環境的不同範疇，包括消防安全、居住空間、環境衛生和設施等。舉例而言，英格蘭強制安裝消防設備及火警鐘的規定；新南威爾斯訂明每個兩人房間的最小面積為11平方米的要求；及紐約州針對浴室地面防水物料的標準。

4.3 另一方面，在首爾及新加坡，合租房屋與其他類型房屋大致受同一套規則規管。然而，首爾考試院曾發生一場嚴重火災，觸發政府引入有關考試院樓宇及消防安全的具體規則(包括房間須有窗戶的規定、強制安裝消防花灑，以及房間面積下限)。在新加坡，由於建屋局已提供全國約80%房屋單位，並積極推動自置居所，同時為最有需要的人士提供租住單位，因此合租房屋不太普遍。目前，新加坡並沒有規管合租單位的具體規則，但訂立了入住人數上限，限制私人物業的合租人數至不多於6名無親屬關係的人士。在一定程度上，這措施有助紓緩過度擠迫的居住環境，從而避免嚴重的環境、衛生及健康問題。

4.4 值得注意的是，在研究選定的地方，有關居住環境的監管措施，大部分有領牌或登記機制度的支持，以便利當局對合租房屋環境的系統性監管及定期巡查，以確保業務合法。其中，西方地方一般在首次領牌/登記及續期時須進行巡查，以查核該合租房屋是否合規。這與香港僅要求床位寓所的業主領牌的做法差別較大。

立法會秘書處
研究及資訊部
資料研究組
2022年10月24日
電話：3919 3181

資料便覽為立法會議員及立法會轄下委員會而編製，它們並非法律或其他專業意見，亦不應以該等資料便覽作為上述意見。資料便覽的版權由立法會行政管理委員會(下稱“行政管理委員會”)所擁有。行政管理委員會准許任何人士複製資料便覽作非商業用途，惟有關複製必須準確及不會對立法會構成負面影響。詳情請參閱刊載於立法會網站(www.legco.gov.hk)的責任聲明及版權告示。本期資料便覽的文件編號為 FS08/2022。

表1 —— 有關合租房屋的背景資料

	香港	英格蘭	新南威爾斯	紐約州	首爾	新加坡	多倫多
低收入家庭房屋的類型	<ul style="list-style-type: none"> 分間單位 (俗稱“劏房”) 	<ul style="list-style-type: none"> 多戶佔住房屋 (houses in multiple occupation) 	<ul style="list-style-type: none"> 一般寄宿房屋 (general boarding houses) 	<ul style="list-style-type: none"> 甲類多戶住宅 (Class A Multiple Dwellings) 	<ul style="list-style-type: none"> 考試院 (gosiwons) 	<ul style="list-style-type: none"> 合租單位 (flatshares) 	<ul style="list-style-type: none"> 多租戶房屋 (multi-tenant houses)
定義/特點	<ul style="list-style-type: none"> 組成建築物單位一部分的處所 	<ul style="list-style-type: none"> 由最少3名租客佔住，並組成多於一個住戶⁽¹⁾ 租客共用洗手間、浴室或廚房設施 	<ul style="list-style-type: none"> 由最少5名居民(不包括處所的擁有人或管理人或其親屬)付費租住 	<ul style="list-style-type: none"> 由彼此獨立的3個或以上家庭恆常居住(30日或以上) 	<ul style="list-style-type: none"> 分隔成宿舍式房間的房屋或寓所，原本為準備應考公開試的學生而設 	<ul style="list-style-type: none"> 租予多個無親屬關係的租客的寓所或房屋 	<ul style="list-style-type: none"> 1名租客租用1個房間，並與3位或以上其他人士共用廚房及/或洗手間的房屋
單位數量(年份)	<ul style="list-style-type: none"> 110 000(2020年) 	<ul style="list-style-type: none"> 英格蘭：447 000 (2018年3月底)⁽²⁾ 倫敦：172 720(2020年)⁽³⁾ 	<ul style="list-style-type: none"> 1 120(已登記)(2020年4月) 	<ul style="list-style-type: none"> 沒有公開資料 	<ul style="list-style-type: none"> 7 000(已登記)(2017年)⁽⁴⁾ 	<ul style="list-style-type: none"> 沒有公開資料 	<ul style="list-style-type: none"> 247(持牌)(2022年3月)⁽⁵⁾
租金管制	<ul style="list-style-type: none"> 在租期內不得上調租金。續租時租金加幅不得高於差估署就所有私人住宅物業編製的租金指數變動，以10%為上限 	<ul style="list-style-type: none"> 沒有租金管制 	<ul style="list-style-type: none"> 沒有租金管制 	<ul style="list-style-type: none"> 在紐約市，符合特定條件的單位受租金管制或穩定租金措施規限⁽⁶⁾ 	<ul style="list-style-type: none"> 在續租時，“傳貰”(jeonse)的加幅上限為5%⁽⁷⁾ 	<ul style="list-style-type: none"> 沒有租金管制 	<ul style="list-style-type: none"> 省政府每年為住宅單位訂定許可租金加幅上限(以百分比計算)⁽⁸⁾

(1) 請參閱GOV.UK (undated)。

(2) 請參閱House of Commons Library (2019)。

(3) 請參閱Greater London Authority (2021)。

(4) 請參閱The Korea Herald (2017)。

(5) 請參閱City of Toronto (2022)。

(6) 準則基於樓宇落成時間及租戶開始入住日期。根據《2021年紐約市房屋及空置情況調查》(2021 New York City Housing and Vacancy Survey)，市內約有16 400間受租金管制規限的寓所，約有1 006 000間受穩定租金措施規限的寓所。

(7) “傳貰”指代替繳付月租的一筆過可退還按金。請參閱China Daily (2020)及Asia Society (2021)。

(8) 請參閱Government of Ontario (2022)。

表2 —— 領牌及登記規定

	香港	英格蘭	新南威爾斯	紐約州	首爾	新加坡	多倫多
有關合租房屋的特定條文	<ul style="list-style-type: none"> 《業主與租客(綜合)條例》第IVA部 	<ul style="list-style-type: none"> 《2004年房屋法令》(Housing Act 2004)的若干部分 《2006年多戶佔住房屋管理(英格蘭)規例》(Management of Houses in Multiple Occupation (England) Regulations 2006) 	<ul style="list-style-type: none"> 《2012年寄宿房屋法令》(Boarding Houses Act 2012) 《2013年寄宿房屋規例》(The Boarding Houses Regulation 2013) 《2021年當地政府(一般)規例》(Local Government (General) Regulation 2021)的若干部分 	<ul style="list-style-type: none"> 《紐約州多戶住宅法》(The New York State Multiple Dwelling Law) 	<ul style="list-style-type: none"> 《建築法》(Building Act)的若干部分 《建築法施行令》(Enforcement Decree of the Building Act)及《建築法施行規則》(Enforcement Rule of the Building Act)的若干部分 《首爾市建築條例》(Seoul Building Ordinance)的若干部分 	<ul style="list-style-type: none"> 沒有 	<ul style="list-style-type: none"> 《出租房屋附例》(Rooming Houses Bylaw)
領牌規定	<ul style="list-style-type: none"> 有 ✓ 只適用於床位寓所 	<ul style="list-style-type: none"> 有 ✓ 適用於大型“多戶佔住房屋”(5名租客或以上) 	<ul style="list-style-type: none"> 沒有 	<ul style="list-style-type: none"> 沒有 	<ul style="list-style-type: none"> 沒有 	<ul style="list-style-type: none"> 沒有 	<ul style="list-style-type: none"> 有 ✓ 適用於部分地區(即前多倫多市 (Former City of Toronto))
針對物業及/或擁有人/業主的登記規定	<ul style="list-style-type: none"> 有 ✓ 分間單位業主必須向差估署提交租賃通知書⁽¹⁾ 	<ul style="list-style-type: none"> 沒有 	<ul style="list-style-type: none"> 有 ✓ 註冊需要進行初步循規調查，與其他地方的領牌規定相似 	<ul style="list-style-type: none"> 有 ✓ 所有出租房屋的擁有人均須每年登記 	<ul style="list-style-type: none"> 有 ✓ 考試院的擁有人須進行一般商業登記 	<ul style="list-style-type: none"> 有 ✓ 必須登記租約，以作印花稅評稅 	<ul style="list-style-type: none"> 沒有

⁽¹⁾ 業主亦須根據《印花稅條例》為租賃協議加蓋印花。

表3 —— 合租房屋特有的居住環境標準⁽¹⁾

	香港	英格蘭	新南威爾斯	紐約州	首爾	新加坡	多倫多
(a) 特定的 消防 安全 標準或 規定	<ul style="list-style-type: none"> 沒有⁽²⁾ 	<ul style="list-style-type: none"> 有 <ul style="list-style-type: none"> ✓ 走火通道保持暢通 ✓ 強制安裝消防設備及火警鐘 	<ul style="list-style-type: none"> 沒有 	<ul style="list-style-type: none"> 有 <ul style="list-style-type: none"> ✓ 走廊最小闊度 ✓ 走火通道保持暢通 ✓ 強制安裝煙霧探測裝置 ✓ 防火建築 	<ul style="list-style-type: none"> 有 <ul style="list-style-type: none"> ✓ 強制安裝消防花灑 ✓ 每個房間必須有一扇窗戶 ✓ 窗戶最小面積(0.5米闊及1米高) 	<ul style="list-style-type: none"> 沒有 	<ul style="list-style-type: none"> 沒有
(b) 居住空間 <ul style="list-style-type: none"> • 合租房屋訂明的最小房間面積 	<ul style="list-style-type: none"> 沒有 	<ul style="list-style-type: none"> 有 <ul style="list-style-type: none"> ✓ 6.51平方米供1人居住(10歲或以上) ✓ 10.22平方米供2人居住(10歲或以上) ✓ 4.64平方米供一名10歲以下兒童居住 	<ul style="list-style-type: none"> 有 <ul style="list-style-type: none"> ✓ 7.5平方米供1人居住 ✓ 11平方米供2人居住 	<ul style="list-style-type: none"> 有 <ul style="list-style-type: none"> ✓ 每個房間不小於80平方尺(7.43平方米) ✓ 最小闊度：8呎(2.4米)⁽³⁾ ✓ 最小高度：8呎(2.4米) 	<ul style="list-style-type: none"> 有 <ul style="list-style-type: none"> ✓ 沒有私人洗手間的房間為7平方米 ✓ 設有私人洗手間的房間為9平方米 	<ul style="list-style-type: none"> 沒有 	<ul style="list-style-type: none"> 有⁽⁴⁾ <ul style="list-style-type: none"> ✓ 最小貯存空間(每人0.42立方米) ✓ 睡床最小闊度(91.34厘米)及距離(相距0.91米)
<ul style="list-style-type: none"> • 合租房屋訂明的入住人數上限 	<ul style="list-style-type: none"> 沒有 	<ul style="list-style-type: none"> 沒有 	<ul style="list-style-type: none"> 有 <ul style="list-style-type: none"> ✓ 每間睡房2名入住者 ✓ 每座寄宿房屋30名入住者 	<ul style="list-style-type: none"> 有 <ul style="list-style-type: none"> ✓ 每間睡房2名成人⁽⁵⁾ 	<ul style="list-style-type: none"> 沒有 	<ul style="list-style-type: none"> 有 <ul style="list-style-type: none"> ✓ 私人物業為6名入住者 ✓ 建屋局物業為4或6名入住者，視乎物業類型而定 	<ul style="list-style-type: none"> 沒有

⁽¹⁾ 表3並不包括適用於所有住宅樓宇同時沒有列明在合租房屋的特定法律及規例中的法定標準。

⁽²⁾ 屋宇署就《2011年建築物消防安全守則》(適用於所有建築工程)中相關的規定如何應用在分間單位，提供了詳細闡釋。請參閱屋宇署(2020)。

⁽³⁾ 有3個或以上睡房的公寓則屬例外，這類公寓內不多於一半的房間，其最小闊度可縮短至7呎(2.1米)。

⁽⁴⁾ 此外，多租戶房屋亦須遵守適用於所有住宅樓宇的最小房間面積規定。

⁽⁵⁾ 兩名2至11歲兒童被視為等同1名成人。

表3——合租房屋特有的居住環境標準⁽¹⁾(續)

	香港	英格蘭	新南威爾斯	紐約州	首爾	新加坡	多倫多
(c) 特定的 照明與通風 標準或規定	• 沒有	• 沒有	<ul style="list-style-type: none"> • 有 ✓ 必須保持足夠照明與通風 ✓ 所有間隔必須妥為建造，並提供足夠通風 	<ul style="list-style-type: none"> • 有 ✓ 每個房間有直接面向街道/庭院的窗戶 ✓ 窗戶的最小總面積(房間面積的十分之一) ✓ 每扇窗戶的最小面積(12平方呎或1.1平方米) 	• 沒有	• 沒有	• 沒有
(d) 特定的 環境衛生 標準/規定	• 沒有	<ul style="list-style-type: none"> • 有 ✓ 洗手間和浴室的最少數目(例如在倫敦，有6至10名入住者的“多戶佔住房屋”須有至少2個浴室和2個獨立洗手間) ✓ 浴室的詳細標準(例如浴室的全部地面須防水)⁽⁶⁾ 	<ul style="list-style-type: none"> • 有 ✓ 寄宿房屋及所有設備和布置保持清潔衛生 ✓ 沒有害獸及害蟲 	<ul style="list-style-type: none"> • 有 ✓ 洗手間的詳細標準(例如防水地面、洗手間不得直接通往任何廚房) ✓ 排水系統保持清潔和修葺妥善 ✓ 提供廢物處置設施及安排 	• 沒有	• 沒有	<ul style="list-style-type: none"> • 有 ✓ 浴室和洗手間設施(例如洗手盆、浴缸)必須每日最少清潔和消毒一次 ✓ 提供廢物處置設施
(e) 規定提供的 設施	• 沒有	• 沒有	<ul style="list-style-type: none"> • 有 ✓ 適當的家具及裝置 ✓ 供配製食物的地方 ✓ 洗衣安排 	<ul style="list-style-type: none"> • 有 ✓ 兩層或以上的多戶住宅須安裝暖氣 	• 沒有	• 沒有	<ul style="list-style-type: none"> • 有 ✓ 為每25名居民提供1部自動洗衣機和1部自動乾衣機

⁽⁶⁾ 請參閱Legislation.gov.uk (2006)及City of London (undated)。

選定地方的合租房屋定義

多戶佔住房屋(houses in multiple occupation)(英格蘭)：多戶佔住房屋指符合下列條件的住宅：(i)至少3名租戶居住，並組成多於一個住戶；及(ii)租戶共用洗手間、浴室或廚房設施。有至少5名租戶的多戶佔住房屋被分類為大型多戶佔住房屋，受更嚴格的法規規管。

一般寄宿房屋(general boarding houses)(新南威爾斯)：一般寄宿房屋指提供床位供5名或以上居民(不包括任何屬於處所擁有人或管理人或其親屬的居民)付費使用的地方。

甲類多戶住宅(Class A Multiple Dwellings)(紐約州)：甲類多戶住宅指彼此獨立的3個或以上家庭恆常居住(界定為30天或以上)的多戶住宅。

考試院(首爾)：考試院雖然正式界定為宿舍式的分間房間，供學生入住，但現已普遍供首爾的低收入人士入住。

合租單位(flatshares)(新加坡)：在新加坡，合租房屋並沒有正式定義。據新聞報道，當地有人將其房屋或寓所分隔，出租予多位無親屬關係的人。⁽¹⁾

多租戶房屋(multi-tenant houses)(多倫多)：多租戶房屋(或“出租房屋”(rooming house))指一位人士租用一個房間，並與3位或以上其他人士共用廚房及/或洗手間的房屋，而這些其他人士亦單獨租用房間及繳付租金。“前多倫多市”(Former City of Toronto)及“前約克市”(Former City of York)等地區容許多租戶房屋，但目前多倫多其他地區則不容許。⁽²⁾市政府正計劃檢討法例，以令多租戶房屋在多倫多全域合法化。⁽³⁾

⁽¹⁾ 舉例而言，Condominiums of Singapore (2019)、Todayonline (2019)及 the Straits Times (2018)。

⁽²⁾ 前怡陶碧谷市(Former City of Etobicoke)容許另一類略為不同的多租戶房屋，即寄宿住宅(lodging houses)。此外，有報道指，非法的多租戶房屋在多倫多其他地區較為普遍。

⁽³⁾ 請參閱City of Toronto (undated)。

參考資料[^]

香港

1. 香港特別行政區政府(2012)：《立法會十一題：分間樓宇單位、床位寓所及板間房》，10月24日，網址：<https://www.info.gov.hk/gia/general/201210/24/P201210240383.htm>
2. 香港特別行政區政府(2021a)：《政府公布《香港2030+》的最終報告》，10月8日，網址：<https://www.info.gov.hk/gia/general/202110/08/P2021100801144.htm>
3. 香港特別行政區政府(2021b)：《立法會十題：不適切居所》，8月18日，網址：<https://www.info.gov.hk/gia/general/202108/18/P2021081800274.htm>
4. 屋宇署(2011)：《2011年建築物消防安全守則》(只提供英文版)，網址：https://www.bd.gov.hk/doc/tc/resources/codes-and-references/code-and-design-manuals/fs2011/fs2011_full.pdf
5. 屋宇署(2020)：《分間樓宇單位不可不知》，網址：<https://www.bd.gov.hk/doc/tc/resources/pamphlets-and-videos/SDFc.pdf>
6. 屋宇署(2022a)：《守則，設計手冊及指引：小型工程監管制度之技術指引》，網址：<https://www.bd.gov.hk/tc/resources/codes-and-references/codes-and-design-manuals/MWTG.html>
7. 屋宇署(2022b)：《註冊指引：建築專業人士》，網址：https://www.bd.gov.hk/tc/resources/registration%2Dguides/index_building_professionals.html
8. 政府統計處(2016)：《2016年中期人口統計－主題性報告：居於分間樓宇單位人士》，網址：https://www.censtatd.gov.hk/en/data/stat_report/product/B1120102/att/B11201022016XXXXB0100.pdf
9. 發展局(2020a)：《審核二零二零至二一年度開支預算管制人員的答覆》，答覆編號DEVB(PL)116，網址：https://www.legco.gov.hk/yr19-20/chinese/fc/fc/w_q/devb-pl-c.pdf

10. 發展局(2020b)：《審核二零二零至二一年度開支預算管制人員的答覆》，答覆編號DEVB(PL)228，網址：https://www.legco.gov.hk/yr19-20/chinese/fc/fc/w_q/devb-pl-c.pdf
11. 運輸及房屋局(2021)：《「劏房」租務管制研究工作小組報告》，網址：https://www.hb.gov.hk/tc/contact/housing/studyOnTenancyControl_Report.pdf
12. 運輸及房屋局(2022)：《審核二零二二至二三年度開支預算 管制人員對立法會議員初步書面問題的答覆》，答覆編號THB(H)020，網址：[https://www.hb.gov.hk/tc/legislative/housing/expenditure/2022/THB\(H\)-1-c1.pdf](https://www.hb.gov.hk/tc/legislative/housing/expenditure/2022/THB(H)-1-c1.pdf)
13. 電子版香港法例(1947)：《業主與租客(綜合)條例》(第7章)(2022年7月1日版本)，網址：https://www.elegislation.gov.hk/hk/cap7!zh-Hant-HK?INDEX_CS=N
14. 電子版香港法例(1956)：《建築物(規劃)規例》(第123F章)(2020年12月1日版本)，網址：https://www.elegislation.gov.hk/hk/cap123F!zh-Hant-HK?INDEX_CS=N
15. 電子版香港法例(1960)：《建築物(衛生設備標準、水管裝置、排水工程及廁所)規例》(第123I章)(2020年4月23日版本)，網址：https://www.elegislation.gov.hk/hk/cap123I!zh-Hant-HK?INDEX_CS=N
16. 電子版香港法例(1994)：《床位寓所條例》(第447章)(2022年7月1日版本)，網址：https://www.elegislation.gov.hk/hk/cap447!zh-Hant-HK?INDEX_CS=N
17. 電子版香港法例(2009)：《建築物(小型工程)規例》(第123N章)(2022年3月31日版本)，網址：https://www.elegislation.gov.hk/hk/cap123N!zh-Hant-HK?INDEX_CS=N
18. 香港01(2021a)：《九成受訪不適切居所租戶心理健康不達標 團體促加快公屋輪候速度》，6月27日，網址：https://www.hk01.com/article/643342?utm_source=01articlecopy&utm_medium=referral

19. 香港01(2021b)：《租務管制-5年19劊房火警釀12死-政府還要漠視多少命案發生》，7月15日，網址：<https://www.hk01.com/深度報道/651152/租務管制-5年19劊房火警釀12死-政府還要漠視多少命案發生>
20. 全港關注劊房平台(2022)：《改善基層住戶居住環境意見書》，立法會CB(1)382/2022(04)號文件，網址：https://www.legco.gov.hk/yr2022/chinese/panels/hg/hg_ilc/papers/hg_ilccb1-382-4-c.pdf

英格蘭(英國)

21. City of London. (undated) *Guidance on HMO Standards*. Available from: <https://www.cityoflondon.gov.uk/assets/Business/hmo-standards.pdf>
22. GOV.UK. (undated) *Houses in Multiple Occupation*. Available from: <https://www.gov.uk/private-renting/houses-in-multiple-occupation>
23. Greater London Authority. (2019) *Reforming Private Renting: The Mayor of London's Blueprint*. Available from: https://www.london.gov.uk/sites/default/files/reforming_private_renting_%2D_the_mayor_of_londons_blueprint.pdf
24. Greater London Authority. (2021) *Housing in London 2021*. Available from: https://www.london.gov.uk/sites/default/files/housing_in_london_2021_v2.pdf
25. House of Commons Library. (2019) *Houses in Multiple Occupation (HMOs) England and Wales*. Available from: <https://researchbriefings.files.parliament.uk/documents/SN00708/SN00708.pdf>
26. Legislation.gov.uk. (2004) *Housing Act 2004 (Version as at 28 April 2022)*. Available from: <https://www.legislation.gov.uk/ukpga/2004/34/contents>
27. Legislation.gov.uk. (2006) *The Management of Houses in Multiple Occupation (England) Regulations 2006*. Available from: <https://www.legislation.gov.uk/uksi/2006/372/contents/made>
28. Shelter. (2022) *Check if Your Home is Overcrowded by Law*. Available from: https://england.shelter.org.uk/housing_advice/repairs/check_if_your_home_is_overcrowded_by_law

新南威爾斯(澳洲)

29. ABC News. (2019) *New-generation Boarding House Not Delivering for Low Income Earners, Survey Finds*, 26 June. Available from: <https://www.abc.net.au/news/2019-06-26/the-new-general-boarding-house-lodger/11245584>
30. NSW Legislation. (2012) *Boarding Houses Act 2012, no. 74 (Version as at 31 October 2018)*. Available from: <https://legislation.nsw.gov.au/view/html/inforce/current/act-2012-074>
31. NSW Legislation. (2013) *Boarding Houses Regulation 2013 (Version as at 16 October 2020)*. Available from: <https://legislation.nsw.gov.au/view/html/inforce/current/sl-2013-0332>
32. NSW Legislation. (2022) *Local Government (General) Regulation 2021 (Version as at 26 August 2022)*. Available from: <https://legislation.nsw.gov.au/view/whole/html/inforce/current/sl-2021-0460>
33. The Sydney Morning Herald. (2022) *The Most Significant Cost: Is It Time to Limit Rent Increases?* Available from: <https://www.smh.com.au/property/news/the-most-significant-cost-is-it-time-to-limit-rent-increases-20220720-p5b33t.html>

紐約州(美國)

34. City of New York. (2022) *2021 New York City Housing and Vacancy Survey Selected Initial Findings*. Available from: <https://www1.nyc.gov/assets/hpd/downloads/pdfs/services/2021-nychvs-selected-initial-findings.pdf>
35. New York State. (2022) *Rent Stabilization and Rent Control*. Available from: <https://hcr.ny.gov/system/files/documents/2022/09/fact-sheet-01-09-2022.pdf>
36. The New York State Senate. (1929) *Multiple Dwelling Law (Chapter 61-A) (version as at 28 October 2016)*. Available from: <https://www.nysenate.gov/legislation/laws/MDW>

首爾(南韓)

37. Asia Society. (2021) *Renting a House in South Korea: Jeonse*. Available from: <https://asiasociety.org/korea/renting-house-south-korea-jeonse>

38. China Daily. (2020) *S. Korea Minister Loses Home as Housing Policy Comes Back to Haunt*, 22 October. Available from: <https://www.chinadailyhk.com/article/147118>
39. Korea Joongang Daily. (2022) *A Coffin with Windows*, 6 January. Available from: <https://koreajoongangdaily.joins.com/2022/01/06/opinion/fountain/gosiwon-small-room/20220106201727033.html>
40. Korea Legislation. (1962a) *Building Act (Version as at 10 August 2021)*. Available from: https://elaw.klri.re.kr/eng_service/lawView.do?hseq=59597&lang=ENG
41. Korea Legislation. (1962b) *Enforcement Decree of the Building Act (version as at 14 September 2021)*. Available from: https://elaw.klri.re.kr/kor_service/lawView.do?lang=ENG&hseq=59594
42. Korean Law Information Center. (2015) *Multi-Living Facility Building Standards (다중생활시설건축기준)*. Available from: [https://www.law.go.kr/행정규칙/다중생활시설건축기준/\(2015-897,20151204\)](https://www.law.go.kr/행정규칙/다중생활시설건축기준/(2015-897,20151204))
43. The Korea Herald. (2017) *Gosiwon, Modern Time Refuge for House Poor*, 24 September. Available from: <https://www.koreaherald.com/view.php?ud=20170924000045>

新加坡

44. Condominiums of Singapore. (2019) *High Rentals Fuel Demand for Illegal 'Cubicle' Units in Apartments*. Available from: <https://cos.sg/blog-post/high-rentals-fuel-demand-for-illegal-cubicle-units-in-apartments/>
45. Housing & Development Board. (2022) *Regulations for Renting a Flat/Bedroom*. Available from: <https://www.hdb.gov.sg/residential/renting-a-flat/renting-from-the-open-market/regulations-for-renting-out-your-flat>
46. Singapore Statutes Online. (1998) *Planning Act 1998 (Version as at 2 October 2020)*. Available from: <https://sso.agc.gov.sg/Act/PA1998>
47. The Straits Times. (2018) *ICA Raids Overcrowded Flat with 15 Occupants, Arrests Tenant Who Rented Out Flat and an Overstayer*, 6 April. Available from: <https://www.straitstimes.com/singapore/courts-crime/ica-raids-overcrowded-flat-with-15-occupants-arrests-tenant-who-rented-out>

48. Todayonline. (2019) *Jail, Fine for Chinese National Who Sublet House to 21 Foreign Workers, Tried to Bribe Officer*, 28 November. Available from: <https://www.todayonline.com/singapore/jail-fine-chinese-national-who-sublet-terrace-house-21-foreign-workers-attempted-bribe>
49. Urban Redevelopment Authority. (2017) *Occupancy Cap to Protect Characteristics of Private Homes*. Available from: <https://www.ura.gov.sg/Corporate/Media-Room/Forum-Replies/forum17-06>
50. Urban Redevelopment Authority. (2022) *Renting Property*. Available from: <https://www.ura.gov.sg/Corporate/Property/Residential/Renting-Property>

多倫多(加拿大)

51. City of Toronto. (2019) *Rooming Houses*, Chapter 285. Available from: <https://www.toronto.ca/legdocs/municode/C285.pdf>
52. City of Toronto. (2022) *Toronto IBMS Reports: Licensed/Applied for Rooming Houses*. Available from: <https://www.toronto.ca/wp-content/uploads/2022/03/9863-licensedandappliedforroominghouses.pdf>
53. City of Toronto. (undated) *Regulatory & Compliance Framework for Multi-Tenant (Rooming) Houses Across Toronto*. Available from: <https://www.toronto.ca/community%2Dpeople/get%2Dinvolved/public%2Dconsultations/multi-tenant-rooming-house-review/>
54. Government of Ontario. (2022) *Residential Rent Increases*. Available from: <https://www.ontario.ca/page/residential-rent-increases>

註：^本節所列互聯網資料是於2022年10月讀取。