

《2021 年業主與租客(綜合)(修訂)條例草案》法案委員會

政府當局就 2021 年 7 月 29 日會議席上所提出事項作出的回應

政府當局就 2021 年 7 月 29 日會議席上所提出事項作出的回應如下：

- (a) 屋宇署根據《建築物條例》(第 123 章)及其執法政策，對被分間成兩個或以上分間單位的樓宇單位採取執法行動。屋宇署透過大規模行動及因應舉報，針對涉及被分間的樓宇單位（以下稱為「分間樓宇單位」）的須予以取締建築違規之處¹採取執法行動。當發現須予以取締的建築違規之處，屋宇署會向有關樓宇單位的業主發出清拆令，要求糾正有關違規之處；至於工業大廈的分間樓宇單位被用作住用用途，屋宇署會向有關樓宇單位的業主發出中止更改用途命令，要求中止有關住用用途。從 2016 到 2020 年，已糾正上述違規之處的分間樓宇單位有 1 198 個。

屋宇署一直透過其網頁²、管制人員報告、答覆立法會議員的提問等方式，定期匯報有關分間樓宇單位的執法統計數字。

- (b) 差餉物業估價署(差估署)正成立一個約 50 人的新小組以執行條例草案的新條文，包括協助公眾認識新的規管制度；處理查詢；就租賃事宜提供諮詢和調解服務；發布申報的分間單位租金資料概要；以及採取適當的執法行動等。我們會留意新法例的實施情況，適當時會增撥人手。
- (c) 根據「劏房」租務管制研究工作小組(工作小組)委託機構在 2020 年進行的調查，全港約有 110 000 間「劏房」。該調查界定「劏房」包括若干種類的不適切居所³，即板間房、閣樓空間、太空倉、床位及天台屋，它們在 2016 年主題性報告中並非界定為「劏房」。不同種類的「劏房」的數目如下：

¹ 例子包括違例開鑿門口以致違反有關走火通道的耐火結構規定、豎設間隔牆令走火通道阻塞，以及過量豎設間隔牆及／或加厚地台令樓板負荷過重。

² https://www.bd.gov.hk/tc/resources/request-for-information/index_sdflo.html

³ 根據《長遠房屋策略》，在推算未來十年的房屋需求時，會涵蓋居於不適切居所的住戶。有關不適切居所包括：(a)屬臨時構築物的房屋單位（例如木屋、寮屋和天台構築）；(b)非住宅大廈（例如商業和工業大廈）內的單位；(c)與其他住戶共用（例如居於私人永久建築物的房間、板間房、床位和閣樓的住戶）的單位；以及(d)分間樓宇單位。

2020 年調查中「劏房」的種類	數目
符合 2016 年主題性報告「劏房」定義的「劏房」 ⁴	100 943
板間房 ⁵	3 415
閣樓空間	258
太空倉	1 165
床位	160
天台屋	4 067
總數	110 008

以上所有「劏房」的種類（總數 110 008 個）納入條例草案下就分間單位的定義，故亦會被條例草案所規管。我們了解政府統計處及工作小組委託機構在他們各自進行的調查中，會歸類屋宇單位內有一間房出租的單位為「板間房」。從以上的分類數目可看到，由工作小組委託機構調查所得的其他不適切居所（即板間房、閣樓空間、太空倉、床位、天台屋）的總數為 9 065 個，當中 3 415 個為板間房。

運輸及房屋局

2021 年 8 月

⁴ 為 2016 中期人口統計主題性報告：居於分間樓宇單位人士(2016 年主題性報告)進行統計調查，政府統計處將「分間樓宇單位」定義為「個別屋宇單位被分間成兩個或以上「屋內互通」及「屋外直達」的單位，一般是作出租用途」。

⁵ 「板間房」指設有分間(以混凝土或木板作間隔)的不適切居所，但無法由屋外直達單位。板間房租戶一般需要共用屋宇單位內的廁所及廚房，他們會通常被歸類為一個屋宇單位內的一屋多戶。