

會議過程正式紀錄
OFFICIAL RECORD OF PROCEEDINGS

2025年9月25日星期四
Thursday, 25 September 2025

上午9時會議開始
The Council met at Nine o'clock

出席議員
MEMBERS PRESENT

主席梁君彥議員，大紫荊勳賢，GBS, JP
THE PRESIDENT
THE HONOURABLE ANDREW LEUNG KWAN-YUEN, GBM, GBS, JP

張宇人議員，大紫荊勳賢，GBS, JP
THE HONOURABLE TOMMY CHEUNG YU-YAN, GBM, GBS, JP

林健鋒議員，大紫荊勳賢，GBS, JP
THE HONOURABLE JEFFREY LAM KIN-FUNG, GBM, GBS, JP

李慧琼議員，GBS, JP
DR THE HONOURABLE STARRY LEE WAI-KING, GBS, JP

陳克勤議員，SBS, JP
THE HONOURABLE CHAN HAK-KAN, SBS, JP

陳健波議員，GBS, JP
THE HONOURABLE CHAN KIN-POR, GBS, JP

葉劉淑儀議員，大紫荊勳賢，GBS, JP
THE HONOURABLE MRS REGINA IP LAU SUK-YEE, GBM, GBS, JP

謝偉俊議員, JP

THE HONOURABLE PAUL TSE WAI-CHUN, JP

田北辰議員, BBS, JP

THE HONOURABLE MICHAEL TIEN PUK-SUN, BBS, JP

何俊賢議員, BBS, JP

THE HONOURABLE STEVEN HO CHUN-YIN, BBS, JP

易志明議員, GBS, JP

THE HONOURABLE FRANKIE YICK CHI-MING, GBS, JP

馬逢國議員, GBS, JP

THE HONOURABLE MA FUNG-KWOK, GBS, JP

陳恒鑾議員, BBS, JP

DR THE HONOURABLE CHAN HAN-PAN, BBS, JP

郭偉強議員, BBS, JP

THE HONOURABLE KWOK WAI-KEUNG, BBS, JP

葛珮帆議員, SBS, JP

THE HONOURABLE ELIZABETH QUAT, SBS, JP

廖長江議員, 大紫荊勳賢, GBS, JP

THE HONOURABLE MARTIN LIAO CHEUNG-KONG, GBM, GBS, JP

盧偉國議員, GBS, MH, JP

IR DR THE HONOURABLE LO WAI-KWOK, GBS, MH, JP

吳永嘉議員, SBS, JP

THE HONOURABLE JIMMY NG WING-KA, SBS, JP

何君堯議員, BBS, JP

DR THE HONOURABLE JUNIUS HO KWAN-YIU, BBS, JP

周浩鼎議員, JP

THE HONOURABLE HOLDEN CHOW HO-DING, JP

邵家輝議員, BBS, JP

THE HONOURABLE SHIU KA-FAI, BBS, JP

容海恩議員, JP

THE HONOURABLE YUNG HOI-YAN, JP

陳振英議員, BBS, JP

THE HONOURABLE CHAN CHUN-YING, BBS, JP

陸頌雄議員, JP

THE HONOURABLE LUK CHUNG-HUNG, JP

劉國勳議員, MH, JP

THE HONOURABLE LAU KWOK-FAN, MH, JP

劉業強議員, SBS, MH, JP

THE HONOURABLE KENNETH LAU IP-KEUNG, SBS, MH, JP

鄭泳舜議員, BBS, MH, JP

THE HONOURABLE VINCENT CHENG WING-SHUN, BBS, MH, JP

謝偉銓議員, SBS, JP

THE HONOURABLE TONY TSE WAI-CHUEN, SBS, JP

江玉歡議員

THE HONOURABLE DOREEN KONG YUK-FOON

朱國強議員

THE HONOURABLE CHU KWOK-KEUNG

李世榮議員, MH, JP

THE HONOURABLE STANLEY LI SAI-WING, MH, JP

李浩然議員, MH, JP

DR THE HONOURABLE HOEY SIMON LEE, MH, JP

李惟宏議員, JP

THE HONOURABLE ROBERT LEE WAI-WANG, JP

李梓敬議員

THE HONOURABLE DOMINIC LEE TSZ-KING

李鎮強議員, BBS, JP

IR THE HONOURABLE LEE CHUN-KEUNG, BBS, JP

狄志遠議員, SBS, JP

DR THE HONOURABLE TIK CHI-YUEN, SBS, JP

吳秋北議員, GBS, JP

THE HONOURABLE STANLEY NG CHAU-PEI, GBS, JP

吳傑莊議員, MH, JP

DR THE HONOURABLE JOHNNY NG KIT-CHONG, MH, JP

周小松議員

THE HONOURABLE CHAU SIU-CHUNG

周文港議員, JP

PROF THE HONOURABLE CHOW MAN-KONG, JP

林哲玄議員

DR THE HONOURABLE DAVID LAM TZIT-YUEN

林振昇議員

THE HONOURABLE LAM CHUN-SING

林素蔚議員

THE HONOURABLE LAM SO-WAI

林琳議員

THE HONOURABLE NIXIE LAM LAM

林順潮議員, JP

DR THE HONOURABLE DENNIS LAM SHUN-CHIU, JP

林新強議員, JP

THE HONOURABLE LAM SAN-KEUNG, JP

林筱魯議員, SBS, JP

THE HONOURABLE ANDREW LAM SIU-LO, SBS, JP

邱達根議員

THE HONOURABLE DUNCAN CHIU

姚柏良議員, MH, JP

THE HONOURABLE YIU PAK-LEUNG, MH, JP

洪雯議員

DR THE HONOURABLE WENDY HONG WEN

梁子穎議員, MH

THE HONOURABLE DENNIS LEUNG TSZ-WING, MH

梁文廣議員, MH

THE HONOURABLE LEUNG MAN-KWONG, MH

梁熙議員

THE HONOURABLE EDWARD LEUNG HEI

梁毓偉議員, MH, JP

THE HONOURABLE KENNETH LEUNG YUK-WAI, MH, JP

陳月明議員, MH

THE HONOURABLE CHAN YUET-MING, MH

陳仲尼議員, SBS, JP

THE HONOURABLE ROCK CHEN CHUNG-NIN, SBS, JP

陳沛良議員

THE HONOURABLE CHAN PUI-LEUNG

陳勇議員, SBS, JP

THE HONOURABLE CHAN YUNG, SBS, JP

陳祖恒議員

THE HONOURABLE SUNNY TAN

陳家珮議員, MH, JP

THE HONOURABLE JUDY CHAN KAPUI, MH, JP

陳曼琪議員, MH, JP

THE HONOURABLE MAGGIE CHAN MAN-KI, MH, JP

陳紹雄議員, BBS, JP

IR THE HONOURABLE CHAN SIU-HUNG, BBS, JP

陳凱欣議員

THE HONOURABLE CHAN HOI-YAN

陳穎欣議員

THE HONOURABLE JOEPHY CHAN WING-YAN

陳學鋒議員, MH, JP

THE HONOURABLE CHAN HOK-FUNG, MH, JP

張欣宇議員

IR THE HONOURABLE GARY ZHANG XINYU

郭玲麗議員

THE HONOURABLE LILLIAN KWOK LING-LAI

陸瀚民議員

THE HONOURABLE BENSON LUK HON-MAN

黃英豪議員, BBS, JP

DR THE HONOURABLE KENNEDY WONG YING-HO, BBS, JP

黃俊碩議員

THE HONOURABLE EDMUND WONG CHUN-SEK

黃國議員, BBS, JP

THE HONOURABLE KINGSLEY WONG KWOK, BBS, JP

楊永杰議員

THE HONOURABLE YANG WING-KIT

管浩鳴議員, SBS, JP

REVD CANON THE HONOURABLE PETER DOUGLAS KOON HO-MING,
SBS, JP

鄧飛議員, MH

THE HONOURABLE TANG FEI, MH

鄧家彪議員, BBS, JP

THE HONOURABLE TANG KA-PIU, BBS, JP

黎棟國議員, GBS, IDSM, JP

THE HONOURABLE LAI TUNG-KWOK, GBS, IDSM, JP

劉智鵬議員, BBS, JP

PROF THE HONOURABLE LAU CHI-PANG, BBS, JP

霍啟剛議員, BBS, JP

THE HONOURABLE KENNETH FOK KAI-KONG, BBS, JP

龍漢標議員

THE HONOURABLE LOUIS LOONG HON-BIU

顏汶羽議員

DR THE HONOURABLE NGAN MAN-YU

簡慧敏議員, JP

THE HONOURABLE CARMEN KAN WAI-MUN, JP

譚岳衡議員, JP

DR THE HONOURABLE TAN YUEHENG, JP

蘇長榮議員, SBS, JP

DR THE HONOURABLE SO CHEUNG-WING, SBS, JP

嚴剛議員, JP

THE HONOURABLE ERIK YIM KONG, JP

何敬康議員

THE HONOURABLE ADRIAN PEDRO HO KING-HONG

尚海龍議員

THE HONOURABLE SHANG HAILONG

陳永光議員

PROF THE HONOURABLE CHAN WING-KWONG

黃錦輝議員, MH

PROF THE HONOURABLE WILLIAM WONG KAM-FAI, MH

缺席議員

MEMBER ABSENT

梁美芬議員, GBS, JP

PROF THE HONOURABLE PRISCILLA LEUNG MEI-FUN, GBS, JP

列席政府官員

PUBLIC OFFICERS ATTENDING

環境及生態局局長謝展寰先生, BBS, JP

THE HONOURABLE TSE CHIN-WAN, BBS, JP

SECRETARY FOR ENVIRONMENT AND ECOLOGY

發展局局長甯漢豪女士, JP

THE HONOURABLE BERNADETTE LINN HON-HO, JP

SECRETARY FOR DEVELOPMENT

房屋局局長何永賢女士, JP

THE HONOURABLE WINNIE HO, JP

SECRETARY FOR HOUSING

創新科技及工業局局長孫東教授, JP

PROF THE HONOURABLE SUN DONG, JP

SECRETARY FOR INNOVATION, TECHNOLOGY AND INDUSTRY

勞工及福利局局長孫玉菡先生, JP
THE HONOURABLE CHRIS SUN YUK-HAN, JP
SECRETARY FOR LABOUR AND WELFARE

運輸及物流局局長陳美寶女士, JP
THE HONOURABLE MABLE CHAN, JP
SECRETARY FOR TRANSPORT AND LOGISTICS

文化體育及旅遊局局長羅淑佩女士, JP
THE HONOURABLE ROSANNA LAW SHUK-PUI, JP
SECRETARY FOR CULTURE, SPORTS AND TOURISM

列席秘書 **CLERKS IN ATTENDANCE**

秘書長衛碧瑤女士
MS DORA WAI, SECRETARY GENERAL

副秘書長余蕙文女士
MS AMY YU, DEPUTY SECRETARY GENERAL

助理秘書長韓敏儀女士
MS TAMUS HON, ASSISTANT SECRETARY GENERAL

助理秘書長韓律科女士
MS MIRANDA HON, ASSISTANT SECRETARY GENERAL

助理秘書長盧思源先生
MR MATTHEW LOO, ASSISTANT SECRETARY GENERAL

主席：各位早晨。在會議開始時，我要先多謝特區政府各部門在超強颱風過後，非常高效在短時間內做好清理善後工作，令市面快速復常，亦令立法會會議今早能夠順利舉行。¹

我會在今天晚上7時前暫停會議，並於明天上午9時復會，直至大約下午1時休會。

提交本會省覽的文件

LAYING OF PAPERS ON THE TABLE OF THE COUNCIL

下列文件是根據《議事規則》第21(2)條的規定提交：

The following papers were laid on the table under Rule 21(2) of the Rules of Procedure:

文件

二零二四至二五年度香港特別行政區政府帳目

審計署署長報告書

二零二四至二五年度香港特別行政區政府帳目審計結果

《2025年業權及土地的註冊(雜項修訂)條例草案》委員會報告

《簡樸房條例草案》委員會報告

Papers

Accounts of the Government of the Hong Kong Special Administrative Region for the year ended 31 March 2025

Report of the Director of Audit
on the Accounts of the Government of the Hong Kong Special Administrative Region for the year ended 31 March 2025

¹ 2025年9月24日的立法會會議因發出10號颶風信號而改於2025年9月25日舉行。

Report of the Bills Committee on Registration of Titles and Land
(Miscellaneous Amendments) Bill 2025

Report of the Bills Committee on Basic Housing Units Bill

議員質詢的口頭答覆

ORAL ANSWERS TO QUESTIONS

主席：質詢。第一項質詢。

監察盛事活動的質素

Monitoring the quality of mega events

1. 田北辰議員：據報早前於中環海濱舉行的熱氣球節活動，因未獲發相關牌照而未能安排熱氣球載客，引起市民不滿。有意見認為，事件令香港盛事之都的聲譽受損。就此，政府可否告知本會：

- (一) 鑒於政府表示相關部門在審批上述活動時，觀察到熱氣球運作曾出現難以穩定控制的情況，因此批出的牌照並不包括接載乘客，但其後主辦機構仍繼續以熱氣球載客活動為宣傳重點，就此政府會否採取跟進行動；
- (二) 據悉香港旅遊發展局網頁曾宣傳上述活動，令人誤以為該活動獲官方支持，該局在挑選活動作宣傳時的準則為何，以及會否監察有關活動的進度和質素，以避免活動出現問題時令政府尷尬；及
- (三) 鑒於有意見指出，過去兩年多個於政府場地舉辦的盛事活動均出現令人失望的安排，而政府於本年1月8日回覆本人的補充質詢時表示，將研究機制防止盛事活動令香港聲譽受損，至今有關工作的進展為何？

文化體育及旅遊局局長：主席，就田北辰議員的質詢，經諮詢商務及經濟發展局、發展局、民政及青年事務局及運輸及物流局後，現答覆如下：

就如行政長官早前提到，政府在推動盛事及活動在港舉行時，主要有3方面的角色，包括監管、推動和場地租賃。對於政府主辦、資助或支持的活動，政府都會全力監督，確保有關活動符合法例的要求，並妥善舉行。就政府沒有資助或參與籌辦的活動，我們樂見其成，尤其是新穎有趣，受市民及旅客歡迎的活動，政府會盡量提供便利和協助，亦會協助活動的宣傳。但有一點十分重要，就是所有活動主辦機構有責任確保活動安全及穩妥進行、須符合各項所需牌照及許可的要求。對於涉及安全風險和技術要求較高的活動，政府會嚴格監管，以安全為首，並會考慮同類型活動以往在香港舉行的情況，以及主辦機構以往舉辦同類型活動的經驗及往績。

在場地租賃的角色方面，就今次香港國際熱氣球節（“熱氣球節”）舉行的場地中環海濱活動空間而言，政府現時以短期租約批出活動空間給承租人，再由承租人租予外間機構組織活動，務求能善用市場的靈活及創意。舉辦的活動大部分均是租用團體與承租人之間的商業安排，由承租人在符合租約和法規後自行決定。

就質詢3個部分，我答覆如下：

- （一）熱氣球節是一項由私人機構舉辦的商業活動，而非政府主辦、資助或支持活動。主辦機構於今年4月通知有關政府部門已承租了中環海濱活動空間舉辦熱氣球節，並希望部門能就活動所需牌照的申請事宜提供協助。主辦機構於7月8日向相關部門申請活動所需牌照²。過程中，相關部門與主辦機構保持緊密溝通，積極提供協助及專業意見。然而，鑒於主辦機構在8月20日進行實地熱氣球測試的效果未如理想，安全風險顯著，相關部門經審慎並全面考慮公眾安全的情況下，於8月27日與主辦機構會面時通知他們，只可以在他們成功進行實地熱氣球測試後，相關部門才會考慮批准在活動中展示熱氣球的所需牌照。至於在載客熱氣球方面，由於主辦機構表示只能於活動前一至兩天再次進行測試，部門在會上清晰向主辦機構表示，由於時間倉卒，載客熱氣球的成功審批機會微乎其微，建議主辦機構盡早向外公布取消載客熱氣球的項目，

² 包括由民航處發出的“不定期航班服務許可證”，以及食物環境衛生署發出的“臨時公眾娛樂場所牌照”。

並為已購票人士安排退款或作其他補償。主辦機構最後於9月3日(即活動舉辦前一天)進行另一次測試。政府相關部門經審慎並全面考慮公眾的安全情況下，於9月4日批准熱氣球在活動中展示。

消費者委員會(“消委會”)和香港海關(“海關”)在接獲有關熱氣球節的投訴後，一直密切跟進相關投訴。消委會在事件發生後已即時呼籲主辦機構考慮向受影響人士退款，並提醒持票人士應保留門票、收據等，若日後需要追討，亦可保障自身權益。消委會在得悉主辦機構宣布退款賠償方案後，已促請主辦機構加派人手，盡快處理電話查詢、與已提出退款申請的持票人士進行確認以及於承諾的限期前安排退款。消委會正繼續與主辦機構保持聯絡，跟進已接獲的投訴個案。此外，海關亦正就已接獲的舉報作出跟進。如發現有違反《商品說明條例》的情況，海關將會採取適當執法行動。

- (二) 香港旅遊發展局(“旅發局”)支持盛事活動及評估對活動的支持程度時，會考慮和平衡不同因素，包括活動能否吸引市民和旅客參與；能否在全球營造正面曝光，展示香港在文化藝術、體育等方面的獨特魅力；以及能否展示香港的策略性地位等。

為配合政府推動旅遊的工作，除了旅發局舉辦或支持的活動外，旅發局近年亦在Discover Hong Kong網站介紹政府的大型活動，以及其他機構自行舉辦的大型活動，並作出持續更新，方便旅客和市民一站式閱覽城中最新的活動資訊和規劃行程。然而，旅發局無法保證由私人機構舉辦的活動的質素。經過今次事件後，旅發局將會在網站加上清晰的活動分項或備註，令大眾能知悉活動的舉辦單位。當活動出現問題時，旅發局會就其所知作出適時的活動更新，包括立即於網站抽起有關活動。

- (三) 我於1月8日的立法會會議回答田議員補充質詢時指出，我們會不斷檢視政府資助活動的合約條款，以確保資助物有所值，活動能為香港帶來增值，更加絕對不可令香港聲譽受損。事實上，我們早前已經完成檢視“M”品牌大型

體育盛事和文化藝術盛事基金，並公布了加強審批機制和後續監察的措施，目標正是更精準地為吸引旅客參與的盛事提供財政支援。

至於熱氣球節的場地，即中環海濱活動空間的用地，現時租約於2026年6月完結，發展局正準備於今年第四季為短期租約重新招標。發展局會因應歷年的經驗，優化租約條款，既善用土地引入多元活動，亦從風險角度強化場地管理安排，包括強化租約承租人把關角色，以及加強預警通報機制，讓發展局需要時適當介入。多謝主席。

田北辰議員：主席，很多盛事活動都用政府場地和政府資助，往往牽涉不同政策局，每個部門各自監督項目宣傳和運作很容易出事。政府有否考慮設立一個隸屬於文體旅局的統一部門，專門負責統籌審批這些活動的宣傳？政府認為這方法是否可行？如果不可行，原因為何？

以這宗個案為例，其實如果當局這次有審批宣傳活動，應該跟主辦方述明，宣傳必須註明於活動前一兩天才能確定能否載人，並非一定能夠載人，甚至如果當時機會微乎其微，就在宣傳述明有很大機會不能載人，如果這樣述明，基本上這次便不會出甚麼問題，大家去“博一博”。所以，如果有這樣的做法……

主席：田北辰議員，你已提出你的補充質詢。

局長，請作答。

文化體育及旅遊局局長：多謝主席。就田議員的意見，我們可以研究和思考是否可行。就這次熱氣球事件而言，當主辦方於4月向我們要求提供協助時，我們已透過旅遊事務署聯絡相關部門。他們需要的牌照有幾個。在民航處方面，載人熱氣球或展示熱氣球均需牌照。另外，他們亦需申請公共娛樂場所牌照。由於涉及多種不同的牌照，我們確實有提供專業的意見和協助，希望玉成其事。

至於到審批時，我剛才在主體答覆中已經指出，在8月20日的測試有欠理想時，相關部門已於8月27日與主辦方會面，同時告訴他們，由於時間倉卒，加上測試效果有欠理想，載人牌照的成功審批機會微乎其微，並建議主辦方考慮退票或通知消費者。

日後這些場地主辦方接到政府這種會議上的通知時，其實我們可否以正式書面通知？如此一來，當他們之後仍想用“博一博”的心態時，我們便有跡可尋，並可在商品說明等消費者保障方面採取更進一步的行動。多謝主席。

梁熙議員：多謝主席。如果屬於政府部門合辦或資助的項目，而未能如期舉行，或其內容與宣傳出現與現實有重大偏差的情況，可能會涉及退款安排。不過，過去都要等主辦方自動自覺主動退款，市民才能得到保障。想請問，在政府來說，當局可否考慮設立一個更完善的機制，主動聯絡主辦方來推動或確定退款安排，以釋除公眾疑慮？多謝主席。

文化體育及旅遊局局長：主席，多謝梁議員的補充質詢。梁議員剛才所問的是政府部門主辦或協辦的活動，我相信除了我們全力主辦的活動外，也有些可能是政府提供財政支援或資助的活動。在這些活動上，其實我們已經汲取過往經驗，現時已有很好的機制，在舉辦盛事時一直密切監察，在提供資助時亦不會一次過發放所有資助，必須在活動圓滿成功完成後才會發放全部資助。若中途出現問題，過往亦有類似情況，其實我們並不是被動地等主辦方自行決定補償方案，而是會積極聯絡，甚至會施加壓力，因為他們是使用我們的資助。我們會向他們施壓，要求他們作出妥善補償。

至於可否在條款內限定在何種情況下需要賠款或補償，由於每項活動的情況各有不同，有些是他們在可控情況下辦得不理想，亦有些是他們在不可控情況下令盛事失色，不一而足，所以我們仍會在監察機制方面與他們保持緊密聯絡，並在適當及有需要時施加壓力和影響力，或按條款提出要求，這樣會較為穩妥。多謝主席。

林健鋒議員：多謝主席。就氣球事件，我們完全支持政府的決定，最重要是安全至上。

主席，每逢大型活動或演唱會，市面特別熱鬧，餐飲、零售等行業均會受惠，所以我們全力支持政府推動盛事經濟。今年有超過200項盛事在香港舉行，政府負責協調，旅發局等機構亦積極配合，例如英超球隊曼聯訪港、香港足球盛會等均大受市民和旅客歡迎。施政報告亦提到，政府已與國際高爾夫球巡迴賽(“LIV Golf”)達成長遠合作，我亦很期待未來會有更多頂級球員和賽事來港比賽。我想請問局長，除LIV Golf外，有否鎖定其他大型活動作為長遠合作夥伴？未來一年有多少這類大型盛事在香港舉行，以及包括哪些盛事？多謝主席。

文化體育及旅遊局局長：多謝主席，多謝林議員對我們舉辦盛事的努力表達支持。除LIV Golf外，我們較早前已公布今年10月將舉行UTS網球賽事，這是在香港公開賽(Hong Kong Open)以外另一項在香港主辦的新大型網球盛事，本地球手亦會參與。另外，今年有全運會，11月9日至21日是全運會，12月8日至15日是殘特奧會。除此之外，我們還有WTT乒乓球年終賽。明年當然也少不了賀歲賽事、省港盃足球賽事及國際七人欖球賽。這些均已排至2026年第一季以外，其他還有更多正在商量中。LIV Golf的主辦時間亦會在明年第一季。我們未來會繼續努力物色更多盛事，例如香港羽毛球公開賽的主辦方已表示明年一定重臨，屆時希望在啟德體育園的啟德體藝館舉行。因此林議員可以放心，我們會努力爭取舉辦更多體育盛事和其他盛事，以吸引我們的市民和旅客。多謝主席。

霍啟剛議員：多謝主席。這次的熱氣球事件，當然大家都不願意看到，但林議員剛才亦提到，我們是支持政府.....

主席：霍啟剛議員，請把麥克風夾在衣領上。

霍啟剛議員：我們支持政府的決定，因為安全至上，希望不會發生任何傷害人命的情況。我亦想指出，我們支持舉辦盛事的大方向，但有時全部怪責政府，我覺得並不公道。有時如果太緊，政府凡事要檢查、凡事要管，業界便可能認為管得太緊，甚麼空間都沒有，舉辦的自由度大減。但若出事後全部怪責政府，有時也不公道。

長遠而言，如果政府真的要大力推動盛事經濟，會否考慮提供更多資源和培訓，令香港能夠培訓大量具專業素質舉辦盛事及大型活動的人才？尤其就體育而言，現在是“三化”推“五化”，其中一個是專業化。長遠來說，我們需要更多資源培養更多本地專業人才，令未來體育及盛事活動的素質持續提升。請問局長是否有此類未來的安排？多謝。

文化體育及旅遊局局長：多謝主席，多謝霍議員。在專業化方面，若以運動或體育方面來說，我們更多着重運動員或體育會的管治，又或教練人才的質素培育。這些我們在體育方面已經在做，霍議員亦是我們的密切夥伴。

至於舉辦盛事的人才，實在香港已有很多，正如林健鋒議員剛才所說，我們每年有200項盛事，絕大部分均能圓滿成功舉行，可見在香港主辦盛事，無論本地或外來人才都有。至於會否進行培訓，我認為在舉辦盛事方面，新入行人士透過在職累積經驗至為重要，不能紙上談兵，因為某些活動可能看來容易，但實際上做起來才知道原來難度不能低估。就此，政府會檢視有何相應措施，但更多仍是業界汲取經驗積極處理。

至於由政府或我們主辦、協辦或提供財政資助的項目，日後我們也會審慎檢視主辦方的往績及人力資源。多謝主席。

陳勇議員：多謝主席，多謝局長。我相信很多市民都看到，尤其是今年，有很多盛事是由政府全力去做，亦有很多透過政府的協助得以加快。不過我想提出一點，就是他們本身有責任。

在我們積極吸納全世界更多盛事時，由於牽涉的部門眾多，有沒有可能在其他部門設立一站式，務求再加快？其實現在已經比以前快得多，但如果再快一些，讓他們更早知道是否可行，若不行也稍為協助，這樣可能對香港未來更好。首先我要讚賞各部門。多謝主席。

文化體育及旅遊局局長：多謝主席，多謝陳勇議員。目前我們已接受了大家的意見，提供一站式的協調。現在向旅遊事務署和旅遊發

展局申請舉辦盛事，我們確實提供一站式協助。因此，雖然這次熱氣球牌照並非由文體旅局轄下事務處或部門發出，但我們仍然提供一站式統籌協助，亦與主辦方溝通和主持會議。

至於將來是否可以在時間上再要求加快，例如更早把政府部門認真的意見或決定，不僅透過會議或電話，還清晰地透過文字與主辦方溝通，我剛才已表示我們會考慮去做。多謝主席。

何敬康議員：多謝主席。特區政府堅持安全至上的審批機制，正正是維護香港“盛事之都”長遠聲譽的關鍵。我想請問當局，在未來推動盛事經濟時，如何更好地向國際社會傳達香港絕不犧牲安全以換取短期經濟效益的核心價值，並且透過嚴謹的規管鞏固國際社會對香港舉辦大型活動的信心？多謝主席。

文化體育及旅遊局局長：多謝主席，多謝何議員。我非常同意一定要安全至上，同時我亦不認為政府如果嚴格把關，對安全未達標的項目拒絕發出牌照，會變成一個國際間的關注或部分人提到的所謂“笑話”。我反而認為，我們嚴謹地主辦盛事，為安全嚴格把關，大家應該會認同我們這個方向。

至於這點能否讓更多人知道，特別是讓國際社會知道，在此非常感謝何議員，我相信我們與各位議員都可以多說一些，把這個真相或我們的故事說出去。今天我亦希望藉着此項質詢、透過媒體的報道，以及將來接受更多訪問時，我們主動再去解釋清楚。多謝主席。

主席：第二項質詢。

配合國家推動人工智能發展

Alignment with country's efforts in promoting artificial intelligence development

2. 邱達根議員：主席，國務院上月印發的《關於深入實施“人工智能+”行動的意見》(下稱“《意見》”)提出，加快實施6大重點行動及

強化8項基礎支撐能力，以使全體人民共享人工智能發展成果。就此，政府可否告知本會：

- (一) 會否深入研究《意見》的具體內容及其對香港帶來的機遇和挑戰，並探討香港應如何配合和銜接《意見》提出的行動和強化基礎支撐能力的方向，包括制訂具體方案和時間表，以支持國家達成《意見》所訂目標；
- (二) 有否檢視香港推動人工智能發展的策略和成效，包括在政策支援、科技創新、人才培訓、資金鏈、應用場景及社會認知等方面所需加強及優化的地方；及
- (三) 會否制訂全面的數據保護和管治法規，包括數據安全法，以確保數據能安全有效地存取、傳輸及使用(尤其是跨境數據互換流通)，並建立與國際接軌的數據流通機制，以實現香港成為國際數據樞紐的目標？

創新科技及工業局局長：主席，就邱達根議員的質詢，經諮詢相關政策局後，我現答覆如下：

(一)及(二)

香港積極建設蓬勃的人工智能(“AI”)生態，在過去數年進行了周密布局及落實全方位措施。

繼去年提出“人工智能+”行動，國家在今年8月發布《關於深入實施“人工智能+”行動的意見》(“《意見》”),推動與經濟社會各行業及領域的深度融合。

為了推進本港AI+發展，2025年《施政報告》大力拓展AI應用，賦能產業，同時鞏固香港在AI科研、人才、資金、數據等方面的優勢。譬如在科研方面，我們正爭取立法會撥款10億元，於2026年成立“香港人工智能研發院”，促進AI上游研發、中下游成果轉化及開拓應用場景。為數30億元的“前沿科技研究支援計劃”亦即將推出，支持本地資助院校吸引AI等方面的國際科研頂尖人物來港。

在資金方面，我們將啟動“創科產業引導基金”，積極引導市場投資包括AI在內的策略性新興和未來產業；而港投公司作為政府全資擁有的“耐心資本”機構，亦會繼續投資AI企業，支持AI產業發展。

至於算力設施，數碼港人工智能超算中心將提升算力，而30億元人工智能資助計劃亦已批出10多個項目，推動科研和大規模AI應用。我們亦會於短期內推出北區沙嶺約10公頃數據園區發展用地作市場招標，提供先進算力設施，推動AI相關產業發展。

在人才培訓方面，政府在“優質教育基金”下預留20億元支援中小學數字教育，並會制訂數字教育藍圖，包括訂定“AI素養”學習架構。政府亦會聯同專業團體推行AI教育先導計劃，加強教師AI培訓，並陸續推出“電子學習配套計劃”，向學校提供包括AI的數字平台及工具。

AI應用是推動“AI+”行動的重中之重。除了在公務及不同界別開拓更多AI應用場景外，我們亦會優化“數碼轉型支援先導計劃”，資助中小企應用AI方案，促進“AI產業化、產業AI化”。

- (三) AI發展須以安全為舵，以應用為帆。數據作為AI技術的核心要素，其安全、開放和共享是“AI+”發展的先決條件。

我們的政策目標是促進數據“管”、“用”有機結合，平衡數據為本的AI發展的需要和風險。數字政策辦公室已發布《人工智能道德框架》、《數據治理原則》，以及《香港生成式人工智能技術及應用指引》，為開發、設計、處理及安全使用AI服務提供指引及建議，並提倡數據流通及安全應用。

針對跨境數據，我們在《促進粵港澳大灣區數據跨境流動的合作備忘錄》的基礎上推出了“標準合同”便利措施，促進數據安全有序跨境流動。我們也會積極探討內地數據合規安全流動到河套香港園區用於科研，助力AI創新。

因應AI的發展，個人資料私隱專員公署發布了各項指引，提供有關AI管治和保障個人資料私隱的建議。律政司亦將成立跨部門工作小組，檢視更廣泛應用AI所需的法律配套。

政府會繼續留意AI的發展趨勢和香港所需，採取多軌並行的策略，優化本港的數據治理，在確保安全的前提下，充分發揮AI+的發展潛力。多謝主席。

邱達根議員：多謝主席，多謝局長。局長剛才提及很多為推動AI發展而推出的政策，包括研發院，跨境數據工作、算力設施、補貼、法規等，我也看到政府今年在推動AI發展的決心。

特首剛剛發布的《施政報告》亦提及多項政策措施，當中多項措施關乎在社會和經濟不同領域加強AI應用、實現AI產業化，並提出成立“AI效能提升組”，可謂方方面面都對AI布局有所提及。

不過，我接獲多間企業查詢，特別是企業很擔心在AI應用方面如何能夠提升其競爭力，以及當中是否仍有缺口。政府能否協助行業商會、行業協會及專業團體，為當中某一領域、某一行業進行body check，讓他們了解將來的人才布局應如何，或公司結構在AI影響下有何需要修改的地方？政府有否路線圖，讓行業通過行業協會在政府協助下推出某些功能，協助更多企業把自己的AI用好呢？多謝主席。

創新科技及工業局局長：多謝邱達根議員的補充質詢。AI應用是未來產業發展的重點，正如我剛才在主體答覆所述，AI應用是推動“AI+”行動的重中之重。政府會以推動應用為導向，並願意與業界合作，就業界各自不同領域的一些痛點或問題提供具體支援措施。

我們明天會向立法會財委會爭取撥款10億元，於2026年成立“香港人工智能研發院”。人工智能研發院的其中一個重要使命，是推動中下游成果轉化及擔當應用場景之間的橋樑角色，並協助制訂AI治理標準。研發院未來其中一項重要工作是研究設立AI技術方案配對

平台，針對不同行業在應用AI的過程中所遇到的難題與痛點，向政府提供意見和建議。

特首這次的《施政報告》特別提到，政府會設立“AI效能提升組”，在某些情況下由政府帶頭，推廣AI應用。政府現在採取的很多方法，都值得業界參考。特區政府未來會進一步加大對AI產業發展的投資，例如我們明年會推出“創科產業引導基金”，涉及五大板塊，其中兩個板塊與AI有關，其一是“人工智能與機械人”，這是對AI發展的支持，另一個重要板塊涉及數字轉型技術提升，旨在為企業應用AI及其他技術而進行的轉型提升提供重點支持。政府的投資、資金已經準備好，企業在這方面要進一步發展，下一步要視乎企業如何進一步採取行動。

此外，今年的《施政報告》提出優化數碼港的“數碼轉型支援先導計劃”，主要目的是支援本地中小企應用AI方案提高競爭力，當中亦涉及網絡安全的議題。總而言之，政府未來願意繼續與業界進行探討，畢竟下一步運用AI賦能各界的發展，特別是產業發展，將會是特區政府的施政重點。再次感謝邱達根議員的補充質詢。

陳祖恒議員：多謝主席。國家在推動新質生產力、高質量發展的大方向下具備完整的產業鏈，特別是發揮AI在工業發展上的優勢，從而提升全球競爭力。香港如何發揮我們的國際營商經驗、國際網絡、“八大中心”定位、專業服務等，以推動國際化AI+行動，尤其是推動“一帶一路”和金磚國家對接我們國務院的《意見》呢？

創新科技及工業局局長：多謝議員的補充質詢。我想AI將會是全球影響力巨大的一個跨國、跨行業的重要發展領域。香港作為國家內聯外通的重要城市，無疑在未來的產業國際化發展和合作中發揮非常重要的作用。未來，我們很多企業會借助香港“出海”，毫無疑問，香港需要繼續拓展其國際營商渠道和各種影響力。

在學術研究方面，我們設有InnoHK研發平台，當中有近15間研發中心與AI密切相關。InnoHK研發平台的重要使命，是拓展與全球的創科合作，我們未來會進一步加強與國際在AI領域的重點合作。

此外，我們即將建成的“香港人工智能研發院”有五大使命，其中之一是積極拓展與海外的國際交往。實際上，香港未來應該繼續在國際合作方面扮演更加積極的角色，包括積極參與各類國際學術組織及國際組織，以增加國家及香港在AI國際合作領域的發言權。總而言之，我們未來願意與立法會議員繼續合作，在這方面進一步拓展國際發展空間。多謝議員。

廖長江議員：主席，在保護數據安全方面，內地已制訂核心法律框架，包括在2017年實施《網絡安全法》，以及在2021年實施《數據安全法》和《個人信息保護法》。

創科界和很多不同界別過去一直希望政府可以盡快制定數據安全法及相關法規，藉以建立完善的數據保護制度和數據治理架構。主席，我想問局長，香港在這方面有何進展，以及有否具體的立法時間表呢？多謝。

創新科技及工業局局長：多謝廖議員的補充質詢。數據管治包括多項元素，除了數據整合、應用、開放和共享外，亦涉及數據安全保障、數據基礎設施和產業規則，以及與不同標準和監管框架銜接等。這些元素環環相扣，相輔相成，確保數據的“管”與“用”有效結合，才能讓數據發揮最大功能。單靠一條法律難以處理所有相關問題。

政府目前正積極考慮就有關數據法的制定做好準備。我們現已資助本港一所大學開展對香港制定數據法的前期研究，相關研究為期一年，透過參考國際最佳做法及考慮本港數據使用需要，建議香港適當的數據分享和保護政策框架。這可能是我們未來相關數據法的主要內容。

政府會根據目前多軌並行的數據管治體系加強數據管治，為數據自由流通賦能，並加速數據發展與安全的融合，持續提升數據管治的廣度、深度和效度。我們希望未來就這議題繼續與立法會議員保持溝通。多謝。

黃俊碩議員：多謝主席。主席，2025-2026年度財政預算案提出成立“香港人工智能研發院”。鑒於研發院日後會成為AI發展的核心研究

機構，我想問當局該院未來如何與本地大學及其他知識轉移處建立合作機制，促進AI研發的成果轉能呢？多謝主席。

創新科技及工業局局長：我們即將建成的人工智能研發院將會擔負起未來人工智能發展的“領頭羊”作用。研發院其中一個重要任務，是與香港人工智能發展各個持份者進行緊密溝通和協作，第一個重要使命是推動AI領域的前沿研究。

在這方面，研發院必然要與各大學的相關團隊進行有效合作。為此，研發院將會建立一套有效的院士制度，通過與各大學的教授和研發團隊深入合作，同時邀請知名教授前來研發院擔任院士等，促進前沿科技研究。

研發院另一個使命，是強調AI發展和應用，賦能各行業的發展，而過程中必然會產生各種知識產權和專利等，這也是我們下一步希望進一步加強的一項重要工作。總而言之，“香港人工智能研發院”未來將會是一個開放平台。

不論是前沿研究、知識產權建立、產業應用和推廣、人才培養或國際合作，研發院都會是一個開放的平台。我們期待，人工智能研發院在獲得立法會通過撥款申請後能夠盡快組織管理架構，進行全球招聘，從全球各地匯聚人才到香港。多謝。

鄧飛議員：多謝主席。剛才局長在主體答覆中提及協助教師掌握人工智能技能。最近的《施政報告》亦提及教育局也準備公布人工智能教育藍圖。我想問，創科局如何與教育局合作完善我們這份人工智能教育藍圖呢？多謝主席。

創新科技及工業局局長：人工智能的發展離不開人才，世界人工智能的競爭最終是人才的競爭。所以，在未來人工智能的發展中，除引進人才外，培育本地人才亦是我們的重中之重。

在這方面，創科局會與教育局密切合作，推動人工智能教育。教育局會在“優質教育基金”預留20億元，一如剛才我在主體答覆中

所說，目的是推進數字教育策略發展督導委員會提出的中小學與數字教育相關的支援措施。我們會配合、支持教育局陸續推出在優質教育基金電子學習配套計劃下超過20個優質電子學習平台或工具，供學校使用。此外，學校亦會繼續善用政府提供的各項撥款，同時數字辦過去亦針對中小學的數字人工智能發展提供了多種支援，例如建立實驗室、支援課外活動。我相信政府未來會繼續支持相關措施。

另外，我們希望未來通過人工智能產業的發展及相關科技園區的人工智能發展，可盡可能多為本地中小學生提供學習和訓練的機會，包括暑期實習計劃等。此外，我們也希望今後的一些專項基金和人工智能產業的布局能為本港畢業生提供更多就業機會。

葛珮帆議員：多謝主席。非常樂見政府大力推動人工智能的發展。人工智能的發展高度依賴算力和數據資源，但香港的數據算力基礎設施相對有限，尤其是由於我們土地少，而且電費非常貴。我想問，政府會否考慮與國家級的數據中心合作，共設跨境算力平台，解決香港企業在AI研發過程中面臨的算力瓶頸問題，實現區域資源整合和優勢互補呢？

創新科技及工業局局長：多謝葛議員提出的補充質詢。未來人工智能的發展有幾個關鍵點，其中算力設施是其中一個關鍵領域。特區政府對此已經進行積極布局，早在兩年多前通過積極布局，今年年底由政府支持的機構會於全港提供5 000匹算力，這在全世界任何一個國家和地區都是沒有的。

下一步的工作重點，是依靠業界力量提供更多算力設施。我們其中一個重點放在沙嶺。沙嶺的數據園區其中10公頃用地將於短期內開始招標，我們希望借助這個園區和業界的力量，提供更多算力設施，不僅支撐香港的人工智能產業發展，亦希望周邊地區有進一步發展。

關於與內地合作方面，我們一直積極探討。無論是數據跨境流動、算力設施共享或其他領域的合作，特區政府都持開放態度。多謝葛議員的問題。

陳沛良議員：多謝主席。要有效推動AI發展，應用場景能否配合是其中一項關鍵因素。在一些重要領域，包括醫療、金融、交通運輸和城市管理等方面，政府會如何進一步推動AI深入應用，包括會否設立更多沙盒和試點項目呢？

創新科技及工業局局長：下一步的重點之一，是推動AI應用、拓展各種AI應用場景。大家都看到，過去兩年，我們對AI作出積極布局，包括算力、研究(例如大語言模型開發)，以至資金準備等，亦推出各種各樣的支援政策。下一步怎麼辦呢？重點是賦能各行業積極推動各種AI應用。

大家都看到，香港實際上有不少應用場景，這需要業界在政府支持下發現及拓展這些應用場景。在政府內部，我們現在先帶頭。大家都知道，特首在《施政報告》中提出“AI效能提升組”，目的是通過政府在各個應用環節中所發現的問題，解決痛點問題，在社會各界現在這種問題也非常多。

總而言之，下一步我們願意與業界一起共同探討如何拓展應用場景的問題。正如我剛才所說，政府無論在資金、政策方面，都做了充足準備，支援企業在香港拓展人工智能的應用。多謝。

主席：第三項質詢。

監管“預製菜”食品

Regulating “premade dishes”

3. 黃俊碩議員：主席，據悉近年不少食肆為了提升效率及降低營運成本，向外採購或自行生產“預製菜”以供顧客享用。然而，現時

香港並無專門監管製作、運輸和銷售預製菜，以及保障消費者相關權益的法例。就此，政府可否告知本會：

- (一) 過去3年，每年政府接獲多少宗涉及食肆出現食物安全問題的個案，以及當中涉及預製菜食品的數目為何；
- (二) 鑒於國家市場監管總局等6個部門於去年聯合發布《關於加強預製菜食品安全監管 促進產業高質量發展通知》，首次明確預製菜定義及範圍，強化預製菜食品安全監管，當局會否參考有關做法以加強監管預製菜食品；如會，詳情為何；如否，原因為何；及
- (三) 鑒於有消費者認為，他們有權利在光顧食肆前知悉食肆所提供的食物是否屬預製菜，當局會否考慮規定食肆須標明屬於預製菜的食物；如會，詳情為何；如否，原因為何？

環境及生態局局長：主席，“預製菜”是一個比較新的詞語，在國際間還沒有劃一的定義，不同業界人士與消費者對何謂“預製菜”都可能會有不同理解和期望。一般來說，“預製菜”泛指經加工和配製後成為製成品或半製成品的食物，包括只需翻熱即可食用的菜式。

從食物安全角度看，不論是否“預製菜”，所有在香港出售的食物都受到嚴格規管，必須符合食物安全法例的要求。本港的食物生產工場必須持有食物環境衛生署(“食環署”)根據《食物業規例》發出的食物製造廠牌照。若食物並非在香港生產，《食物安全條例》亦規定食物進口商和分銷商必須備存食物紀錄，確保當局能快速有效追蹤食物來源和採取相應跟進行動。

一些風險較高的進口食物會受特定法例規管，必須附有由來源地有關當局發出的衛生證明書及食環署發出的進口准許。食肆供應食物均必須符合相關法例和發牌要求。如有任何涉及食物安全的投訴或事故，食環署會按《公眾衛生及市政條例》作出調查及提出檢控。

換言之，不同種類的食品，包括一般概念的“預製菜”，從生產、進口到售賣的各個環節，均受到現行食物安全法例的監管。而為了協助業界明白有關要求，食環署出版了《食物衛生守則》(“《守則》”)，說明食物業處所根據法例和牌照條件須遵守的各項食物衛生及安全標準。該《守則》涵蓋不同種類食物的製作、處理、運送、貯存及銷售等各個範疇，並就如何符合標準提供建議和指引。

就黃議員的質詢，我現答覆如下：

- (一) 由2023年至今年8月，食環署對持牌/持證食物業處所進行了超過446 000次巡查，並就各類涉及食物安全的違規情況提出共4 215宗檢控。由於食物業處所需要符合的食物安全和環境衛生條件不會因為它是否售賣“預製菜”而有所分別，所以署方並無備存涉及“預製菜”的檢控分項數字。

此外，食物安全中心(“食安中心”)一直按風險為本的原則在進口、批發及零售層面抽檢食物樣本。同期，食安中心共抽取逾1 350個預製食品樣本作化學、微生物及輻射檢測，當中除一個樣本的微生物檢測結果不及格外，其餘均測試及格，及格率與食物監測計劃的整體數字相若。

- (二) 內地相關當局去年3月發布《關於加強預製菜食品安全監管 促進產業高質量發展通知》(“《通知》”)，提出研究制訂“預製菜”食品安全標準，以及多項有關加強“預製菜”食品安全監管和促進“預製菜”產業高質量發展的工作。特區政府食安中心也於今年6月發布了《預製菜—給食物業及消費者的食物安全建議》，協助業界採取適當措施，製作和供應安全衛生的“預製菜”，例如提醒食物業應徹底烹煮及翻熱“預製菜”，並在運輸及貯存過程中保持良好的冷鏈系統，避免“預製菜”暴露於“危險溫度範圍”(即攝氏4度至60度)等。

- (三) 內地當局的《通知》提出大力推廣餐飲環節使用“預製菜”明示，不過這方面的建議並非強制性，而是鼓勵性質，不具約束力。從食物安全的角度來說，食肆出售的食物是否

安全，與是否採用預製食材沒有關係，強制食肆為此作出標示並不會進一步改善食物安全。

至於有消費者希望在光顧食肆前知悉食肆所提供的食物是否屬“預製菜”，如前述，社會上不同人對甚麼是“預製菜”會有不同理解和期望。例如是否任何包含預製食材製作的菜式都是“預製菜”？如果一道菜式只有部分材料是預製，而其他部分都是現場即製，又是否將其歸類為“預製菜”？如果要求食肆把每道菜式的預製成分都要分列出來，又是否合理和現實上可行？這些都是我們需要考慮的因素。

事實上，食材的種類眾多，烹調方法也五花八門，並不容易為“預製菜”訂出準確清晰的定義。假如硬性規定食肆須標明屬於“預製菜”的食物，不但會難以執行，也容易引發食肆和消費者之間的爭拗。

主席，隨着加工和包裝技術進步，預製食品和食材在保鮮、殺菌、品質和口感各方面都在不斷改良。我們支持食物業界求變創新，配合市場需要，持續優化食物供應鏈。

正如我剛才所說，“預製菜”是比較新的概念，內地亦正就制訂“預製菜”食品安全國家標準作出研究。有報道指國家衛健委即將就其主導的《預製菜食品安全國家標準》草案向社會公開徵求意見。我們會密切留意內地及本地有關“預製菜”的發展情況，有需要時會採取相應措施，保障市民健康及推動業界高質量發展。多謝主席。

黃俊碩議員：多謝主席。主席，近日內地也有一場牽涉“預製菜”的風波，我不在此詳述有關事件，但也是牽涉消費者的權益。市民現時非常注重食品安全和飲食健康，特別是很多年青父母都希望將最健康、最好的食物給小朋友吃。我不是說“預製菜”不健康，的確很多大企業製作的“預製菜”的質量都非常高，但問題是現在“預製菜”處於高速發展的階段，很難確保一些為求賺快錢而推出市場的“預製菜”，而且可能會用上大量防腐劑。作為消費者，我們有權利知道在餐廳消費時，吃進肚裏的食物是否“預製菜”。剛才主體答覆也提及，“預製菜”沒有統一的定義，這是正確的，正因為沒有統一的定

義，所以我想問當局，會否進一步考慮為“預製菜”訂立一個清晰的定義，並進行監管，讓香港市民可以吃得安心、吃得開心？多謝主席。

環境及生態局局長：主席，非常感謝黃議員的補充質詢。他剛才提到最近內地一些有關“預製菜”的風波，這些風波正體現業界和消費者對於何謂“預製菜”，雙方明顯在理解和期望上有分歧。所以，在這方面，我們真的要看看整體發展如何，才看看如何盡量去做。

我剛才在主體答覆亦提及，我們支持食物業的發展，包括我們泛指“預製菜”這個概念的食品的發展，因為我們看到預製食品和食材無論在保鮮、殺菌、品質、口感方面都不斷改良，我們相信這方面的發展將來可以成為一個產業，並慢慢壯大。所以，行政長官在今年的《施政報告》亦指出，我們會推廣食品、食物業在香港的發展，當中亦包括“預製菜”的高質量發展。

事實上，我們看回內地在去年3月發布的《通知》，這是關於加強預製菜食品安全監管，促進產業高質量發展的通知，所以大家在這方面的目標是完全一致的。但是，如果我們要將“預製菜”作為一個產業來發展、生產推廣和制訂標準，要發展到符合消費者的知情方面，我們看到當中會有很多細節、很多問題，以及當中的差距，的確是不容易處理的。所以，我們在這方面的確需要一些時間，看看內地在這方面的經驗和發展如何。但是，我可以跟議員說，在制訂標準以推進香港食物業發展方面，我們必定會不斷努力。多謝主席。

張宇人議員：多謝主席。我同意局長剛才的發言，但我也有些擔心，如果我們過分規管飲食業的發牌，以及監管其食物安全，我們是做過分了，所以我支持局長的看法，看看未來的發展再作決定。

不過，我也想問局長，因為當局到食肆抽查樣本時，通常只會拿取製成品，差不多如同跟食肆購買一籠蝦餃、叉燒包或乾燒伊麵回去檢查。我想問，當局會否開始跟那些幫辦或食安中心說，當他們到食肆抽查樣本時——或局長制訂了“預製菜”的定義時——一併查問食肆如何烹調“預製菜”？我也希望我們自己要考慮一下，但

當然，我認為無需做到詢問他們是用明火抑或不是明火，是用新鮮、雪藏還是冰鮮肉類，我認為這樣有點過分了。但是，當局現在抽檢樣本時，會否多問一句，他們是如何處理“預製菜”的，又或他們會有“預製菜”但廚房尚未製作出來的話，也看看他們在儲存方面是否妥善，以及會否有更大風險？

環境及生態局局長：多謝議員的補充質詢。事實上，我們食環署的幫辦或同事在巡視食肆時，不單會看製成品，亦會看食材的運送、處理和儲存情況，這些都是我們關注食物安全的重要因素，所以我們不單會看食品。

事實上，如果我們收到投訴，例如出現食物安全事故時，我們的同事不單會看接獲投訴的菜餚的化驗樣本，也會看當中的食材，正如我剛才所說，無論是食材的運送、儲存、處理甚至烹調過程，我們都會看。但是，正如我所說，如果我們要將這些檢查與“預製菜”掛鉤，我們預期會有很多複雜的情況出現。我舉一個例子，食肆內採用的食材，例如臘腸，應否視為“預製菜”的食材呢？此外，現在很多食材運來時也有包裝，即使是蔬菜、瓜果亦有包裝，已包裝食材又應否當作預製食材呢？所以，在這方面若要與預製食品掛鉤的話，我們的確需要吸收多些經驗，再看看如何具體地處理這個題目。

但是，如果我們從食物安全的角度來看，現時無論是標準以至做法，已完全包含預製食品整個鏈，不論是否“預製菜”，都已經包含在內。如果我們從推廣食物產業的角度來看，我們已有發展，並有一個建議，將來我們會在標準認證方面再下工夫。所以，在這方面，我們會繼續採取從保障食物安全和推進產業兩個角度來推進“預製菜”。多謝主席。

何俊賢議員：多謝主席。食物有3個基礎，一是好吃、健康，最重要是安全，而安全是前二者的載體。健康的東西未必好吃，好吃的東西也未必健康，或兩者兼而有之。所以，政府在過去行之有效的制度下，我們要規管“預製菜”，其實本身已經可以在食物製造工廠的牌照中做到；第二，從入口方面，政府也可以進行抽查，我們在食安方面可以寸步不讓。但是，我們現在看到行業的整體發展，其實尚未定型，如果現時政府進場的話，可能會擾亂創新的程序。香港

就“預製菜”在國際上的角色，是否可以在北部都會區的東北部進行調整和研發呢？這是政府需要考慮的。

我的問題是，在食安方面，政府仍然有少許漏洞是可以加強修復的——或許不要說是漏洞，而是可以優化的地方。主體答覆中提到，當局在進口和零售方面會有抽查，每年抽查44萬多次，但正如張宇人議員剛才所說，抽查的是製成品，但實質上政府應該優先就原材料或“預製菜”送來儲存時進行抽查。當局應該到食肆的廚房抽取樣本，甚至新鮮的蔬菜都要這樣做，如果在最後才購買製成品進行查驗，變相原材料可能出現問題的話，也可能會在其他地方構成風險，在溯源方面可能會有些不足的地方。所以，我建議特區政府在這方面調整一下法例和程序，是否可以在食肆廚房抽取原材料和“預製菜”，確保這方面的安全，讓市民能夠吃得安心呢？多謝主席。

環境及生態局局長：主席，多謝何議員的補充質詢。其實我剛才已作解釋，食環署的同事在巡查食肆時，他們不單會看製成品，亦會看看廚房內食材的儲存、運送、處理，這些方面他們都會看，並會從整體環境的情況，包括烹調的情況亦會一併看看，所以並非單看食品的製成品。他們在收到食品投訴時，亦不只是看被投訴的食品，他們亦會看回製作過程、所牽涉的所有食材。所以，在這方面，我們現時的制度和做法是覆蓋全過程的，並沒有在這方面有所欠缺。

何俊賢議員：主席，我要澄清一點。

主席：何俊賢議員，你的補充質詢哪部分未獲答覆？

何俊賢議員：因為我是問局長抽查方面，而他剛才說的是處理過程，其實政府現時是沒有怎麼抽查菜餚樣本的。

主席：何俊賢議員，你已指出你的補充質詢未獲答覆的部分。

局長，你有否補充？

環境及生態局局長：我再補充一下，我們的抽查不單包括已製成的食品，也包括外面市場上出售的食材，食材入口的時候，我們也會處理那些食材。所以，無論是食材或是食品，我們同樣有抽查，並沒有在這方面有所遺漏。多謝主席。

梁文廣議員：多謝主席。只要原材料的質素有保證，沒有使用過量或不合規格的添加劑，政府做好食品安全監管，“預製菜”的出現對快餐或從事外賣的行業，在控制成本或發展上都未必有壞處。

不過，如果大家有印象，之前有些所謂的外賣店在工業大廈甚至住宅內經營，其實甚麼詳情也沒有，宣傳單張上只有一個電話，出事後便無法追究。“預製菜”的出現可能方便了這些為賺快錢的無牌外賣店，因為以前尚且要有些工具作煎炒煮炸，現在可能有微波爐、一壺滾水加熱便可以。所以，我想向局長了解一下，究竟部門是否有策略或進行情報收集工作，以加強執法打擊這些無牌食肆，保障食物安全和市民的健康？多謝主席。

環境及生態局局長：主席，多謝議員的補充質詢。議員剛才提及的，即本身並非是否預製食品的問題，而是牽涉到一些無牌的食物業處所。在這方面，食環署絕對不會姑息這些情況，因為即使不作堂食，只作生產，也需要持有牌照。所以食環署在這方面一定會加緊巡查，並歡迎市民投訴。在這方面，我可以說說，自2022年到2025年8月經營無牌食物業處所的違規情況，在2022年我們有3 592宗檢控，2023年有3 600多宗檢控，2024年有3 300多宗檢控，可見食環署在這方面的力度是強的，而且絕對不會姑息。我們歡迎任何市民看到這些情況時向我們作出投訴，讓我們知道。

主席：第四項質詢。

應對失業率上升

Addressing rising unemployment rates

4. 鄧家彪議員：根據政府統計處資料，本年6月至8月經季節性調整的失業率為百分之三點七，其中建造業、餐飲服務業及零售業分

別錄得百分之六點九、百分之六點八及百分之五點一的失業率，情況令人關注。就此，政府可否告知本會：

- (一) 勞工處於過去24個月每月收到的新增職位空缺數目，以及該等職位的行業分布及聘用形式為何；有否研究該等職位的工資變化趨勢，以及有否發現就業錯配的情況；
- (二) 鑒於建造業、餐飲服務業及零售業已成為失業率最高的其中三大行業，除舉辦招聘會外，政府有何其他具體措施紓緩該等行業的失業情況；及
- (三) 為進一步協助中高齡失業人士投入職場，政府會否盡早就“再就業津貼試行計劃”進行中期檢討，並增加該計劃的資源投放和延長推行年期，同時加強工會在就業輔導方面的角色，以及積極提供在職及轉職培訓和創業支援措施，以提升該計劃成效及覆蓋面？

勞工及福利局局長：主席，政府一直密切留意香港就業市場的情況和變化，致力推動培訓及再培訓以提升本地勞動人口的質素及生產力，同時提供各類就業服務，鼓勵及協助市民投入就業市場。政府明白就業情況會繼續受個別行業的經營狀況影響，而香港經濟穩定增長，以及政府多項推動經濟增長、增強經濟動能和提振消費氣氛的措施，應會為整體勞工需求提供支持。

就議員的質詢，經諮詢發展局後，現答覆如下：

- (一) 勞工處為求職人士提供多元化及免費的就業服務，並積極聯繫僱主，搜羅各行業的職位空缺，促進就業資訊流通。過去24個月，勞工處從私營機構接獲的按月職位空缺數目，以及職位空缺按行業、職位性質及薪金劃分的分項數字載於附件。按行業分布，職位空缺最多的為金融、保險、地產及商用服務業，其次為飲食及酒店業，以及批發、零售及進出口貿易業。期間，每月薪金達15,000元或以上的職位空缺，佔空缺的總數從61%逐步上升至66%。

現時絕大部分(99%)在勞工處刊登的職位空缺可供求職人士直接向僱主提出申請而無需登記勞工處的就業配對服務。為提升求職人士覓得合適工作的機會，勞工處就業中心提供個人化就業諮詢及配對服務，就業主任亦提供就業市場的最新資訊、協助求職人士報讀再培訓課程，獲取相關技能及提升獲聘機會。

- (二) 僱員再培訓局(“再培訓局”)為本地勞動人口提供培訓及再培訓服務。其中，就業掛鈎課程協助待業及失業人士掌握不同行業的職業技能，提升就業機會。再培訓局亦為失業率較高的行業提供專門的再培訓支援，提升競爭力。

除舉辦大型招聘會及地區性專題招聘會外，勞工處亦設有飲食業、零售業及建造業的行業性招聘中心，集中展示相關行業的職位空缺，並設置面試室，以便僱主及求職人士即場面試，縮短招聘及求職的時間。勞工處“互動就業服務”網站亦設有飲食業、零售業及建造業專題網頁，方便求職人士搜尋，並提供最新的招聘會詳情及培訓資訊。求職人士更可使用“互動就業服務”網站或流動應用程式，選擇收取系統按其預設條件自動選配的最新職位空缺，以及招聘會的資訊。

有關建造業，未來5年每年平均政府工務工程開支將由900億元增加至1,200億元。隨着經濟復蘇而私營工程量回升，建造業未來數年人力需求仍然殷切。在發展局支持下，建造業議會積極統籌業界加強培訓建造業工友，包括去年推出的“一專多能”兼讀制短期課程，並提供津貼，鼓勵建造業工友提升技術以增加就業機會。此外，建造業議會亦會加強就業配對服務，包括實體招聘會和網上職位及課程配對，協助建造業工友獲得空缺及培訓資訊。

- (三) 勞工處去年7月15日推出“再就業津貼試行計劃”(“再就業計劃”)，鼓勵連續3個月或以上沒有從事獲酬工作的40歲或以上人士，重投就業市場。勞工處已委聘服務機構協助推行“再就業計劃”。每名連續完成12個月工作的合資格參加者在計劃推行期間最高可獲2萬元再就業津貼。“再就業計劃”的反應十分理想，截至今年8月共錄得超過5萬

名參加者及超過27 000宗就業個案。勞工處歡迎聘請“再就業計劃”參加者的僱主同時參加“中高齡就業計劃”，讓中高齡人士提升工作技能。上述兩個計劃對促進中高齡人士就業相輔相成，發揮協同效應。

勞工處正收集和整理“再就業計劃”參加者及就業個案的資料及數據，並計劃於2026年第一季就該計劃進行中期檢討，配合“中高齡就業計劃”，評估計劃的成效及擬定未來路向，包括探討進一步鼓勵銀齡就業的措施。

政府會繼續密切監察經濟及就業市場的變化，適時檢討及調整各項措施及就業服務。多謝主席。

附件

2023年9月至2024年8月勞工處每月從私營機構接獲的職位空缺
按行業劃分的分項數字

(i) 按行業劃分

行業	2023年				2024年							
	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月
製造業	5 953	6 885	6 918	5 573	6 457	5 029	6 026	4 724	5 425	4 345	4 689	4 021
建造業	8 286	8 293	8 161	6 135	6 765	6 118	7 110	7 218	7 276	6 307	7 165	6 586
批發、 零售及 進出口 貿易	16 793	17 706	16 957	15 119	14 022	13 565	14 391	14 380	14 592	12 522	13 560	12 784
飲食及 酒店業	17 191	16 600	18 440	14 556	16 555	13 276	13 805	12 553	12 530	8 598	10 907	10 197
運輸、 倉庫及 通訊業	5 699	5 392	5 779	4 400	5 300	4 546	6 030	5 140	4 462	3 804	4 863	3 938

行業	2023年				2024年							
	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月
金融、保險、地產及商用服務業	21 990	19 569	21 656	17 162	20 157	17 347	19 875	19 518	19 329	16 653	19 612	17 252
社區、社會及個人服務業	9 465	7 742	7 754	7 409	7 048	6 088	6 169	6 703	8 342	5 866	6 926	6 773
其他	8 200	6 465	6 687	5 741	6 152	4 985	5 649	6 029	5 799	5 420	6 134	5 706
總數	93 577	88 652	92 352	76 095	82 456	70 954	79 055	76 265	77 755	63 515	73 856	67 257

2024年9月至2025年8月勞工處每月從私營機構接獲的職位空缺
按行業劃分的分項數字

(i) 按行業劃分(續)

行業	2024年				2025年							
	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月
製造業	3 406	3 692	3 604	2 811	2 323	3 178	3 194	2 833	2 624	2 549	2 235	2 131
建造業	5 600	5 777	4 920	4 575	3 636	4 975	4 829	4 148	4 365	4 472	4 790	4 194
批發、零售及進出口貿易	9 812	11 622	11 164	9 468	7 636	8 477	9 432	8 006	8 042	6 360	6 840	5 600
飲食及酒店業	9 109	9 571	7 995	6 964	6 412	6 885	7 303	7 225	6 442	5 307	6 865	6 113
運輸、倉庫及通訊業	4 488	4 464	3 818	3 220	3 110	3 654	3 292	3 107	3 095	2 980	3 642	2 955
金融、保險、地產及商用服務業	15 022	15 830	15 440	14 446	12 692	13 183	13 885	12 282	12 490	11 909	11 238	11 060

行業	2024年				2025年							
	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月
社區、社會及個人服務業	5 193	5 267	4 820	4 359	2 917	4 058	4 820	3 789	3 712	3 478	5 395	3 691
其他	5 071	5 213	4 257	3 779	3 214	3 669	3 872	3 138	3 360	3 621	4 030	3 627
總數	57 701	61 436	56 018	49 622	41 940	48 079	50 627	44 528	44 130	40 676	45 035	39 371

2023年9月至2025年8月勞工處每月從私營機構接獲的職位空缺
按職位性質劃分的分項數字

(ii) 按職位性質劃分

職位性質	2023年				2024年							
	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月
全職	77 889 (1 734)	73 811 (1 832)	76 976 (1 913)	63 642 (1 236)	68 600 (1 405)	59 910 (805)	67 352 (1 045)	64 608 (1 060)	65 719 (1 231)	53 755 (1 197)	62 550 (1 219)	56 426 (1 022)
兼職	15 688 (2 466)	14 841 (2 356)	15 376 (1 841)	12 453 (1 441)	13 856 (1 414)	11 044 (1 024)	11 703 (1 115)	11 657 (1 150)	12 036 (1 416)	9 760 (1 398)	11 306 (1 347)	10 831 (1 118)
總數	93 577 (4 200)	88 652 (4 188)	92 352 (3 754)	76 095 (2 677)	82 456 (2 819)	70 954 (1 829)	79 055 (2 160)	76 265 (2 210)	77 755 (2 647)	63 515 (2 595)	73 856 (2 566)	67 257 (2 140)

職位性質	2024年				2025年							
	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月
全職	47 188 (987)	50 965 (840)	47 164 (900)	41 846 (1 005)	35 272 (563)	41 262 (556)	42 930 (656)	37 654 (821)	37 198 (762)	34 177 (595)	38 414 (680)	32 880 (601)
兼職	10 513 (1 218)	10 471 (1 256)	8 854 (1 015)	7 776 (935)	6 668 (797)	6 817 (764)	7 697 (907)	6 874 (778)	6 932 (800)	6 499 (1 083)	6 621 (889)	6 491 (717)
總數	57 701 (2 205)	61 436 (2 096)	56 018 (1 915)	49 622 (1 940)	41 940 (1 360)	48 079 (1 320)	50 627 (1 563)	44 528 (1 599)	44 130 (1 562)	40 676 (1 678)	45 035 (1 569)	39 371 (1 318)

註：括號內的數字為臨時工空缺數字。

2023年9月至2024年8月勞工處每月從私營機構接獲的職位空缺
按薪金劃分的分項數字

(iii) 按薪金劃分

每月薪金	2023年				2024年							
	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月
6,000 元以下	4 060	3 477	2 880	2 360	2 852	2 433	2 392	2 418	2 563	2 317	2 690	2 827
6,000-10,000元以下	6 741	6 108	6 742	5 229	5 922	4 980	5 189	5 078	5 193	4 297	5 161	4 682
10,000-15,000元以下	27 125	24 930	25 561	22 501	22 728	18 349	21 547	19 938	21 037	16 570	19 457	17 885
15,000-20,000元以下	37 321	35 968	38 018	30 672	33 801	30 116	32 901	31 866	32 373	25 607	29 672	26 464
20,000-25,000元以下	12 267	12 164	12 926	10 256	11 857	9 961	11 637	11 210	10 936	9 502	10 825	9 477
25,000-30,000元以下	3 444	3 151	3 445	2 722	3 017	2 931	2 935	3 103	3 235	3 043	3 480	3 283
30,000元或以上	2 619	2 854	2 780	2 355	2 279	2 184	2 454	2 652	2 418	2 179	2 571	2 639
總數	93 577	88 652	92 352	76 095	82 456	70 954	79 055	76 265	77 755	63 515	73 856	67 257

2024年9月至2025年8月勞工處每月從私營機構接獲的職位空缺
按薪金劃分的分項數字

(iii) 按薪金劃分(續)

每月薪金	2024年				2025年							
	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月
6,000 元以下	2 646	2 549	1 860	1 681	1 563	1 670	1 695	1 574	1 365	1 417	1 602	1 626

每月薪金	2024年				2025年							
	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月
6,000-10,000元以下	4 964	4 891	4 202	3 784	2 931	3 023	3 583	3 267	3 211	2 967	3 296	3 193
10,000-15,000元以下	14 076	14 891	14 592	12 351	10 497	11 285	13 031	10 563	10 183	9 211	9 854	9 071
15,000-20,000元以下	22 765	24 934	22 514	19 787	16 922	19 413	20 003	17 872	17 644	16 130	18 318	14 768
20,000-25,000元以下	8 333	9 003	8 035	7 085	6 010	8 079	7 514	6 959	7 337	6 710	7 383	6 507
25,000-30,000元以下	2 808	2 882	2 819	2 860	2 264	2 743	2 776	2 369	2 542	2 264	2 474	2 354
30,000元或以上	2 109	2 286	1 996	2 074	1 753	1 866	2 025	1 924	1 848	1 977	2 108	1 852
總數	57 701	61 436	56 018	49 622	41 940	48 079	50 627	44 528	44 130	40 676	45 035	39 371

鄧家彪議員：多謝主席。在此希望各位同事參閱主體答覆的附件，當中可以看到過去兩年的變化。大家都知道失業率上升了，舉例而言，飲食業的失業率兩年前為4.1%，今天則是6.8%。在職位空缺方面，情況更令人高度關注。根據主體答覆的附件，2023年9月勞工處接獲的職位空缺總數有93 577個，至2025年8月卻大跌近六成，只有39 371份。其中，飲食及酒店業的空缺更由約17 000份跌至約6 000份。簡單來說，空缺大幅減少，失業率則上升。

我很感謝特區政府在施政報告中回應我們的關切，但根據政府當局超前部署的施政風格，是否可以在此事上真正做到超前部署，不要等到失業率進一步攀升才採取行動？針對上述高失業率的情況，不少議員已提出凍結、熔斷或暫緩相關輸入勞工措施的建議。我想提出的補充質詢是，局長會否考慮盡快推出更多措施，真正保障本地工人優先就業？

勞工及福利局局長：主席，多謝鄧議員的提問。香港現正經歷經濟轉型期，我們亦留意到有些行業的表現相當好，但亦有部分行業面對困難，例如飲食業。我們觀察到，食肆的類型轉變得很快，這可能是因應大家的口味或消費模式的轉變。我留意到鄧議員剛才提及“補充勞工優化計劃”，我想在此重申，政府推行“補充勞工優化計劃”的大前提是本地工人優先就業，特別是針對兩個工種——初級廚師及侍應生，我們已實施更嚴格的要求，包括把本地招聘期由4星期延長至6星期，以及2：1的人手比例由以整間公司計算改為以工種計算。我們相信這些措施將能夠大大推動本地工人優先就業。多謝主席。

陳穎欣議員：多謝主席。我們工聯會既強調本地工人優先就業，亦強調必須重視本地人才的培養。外勞申請增加之際，中高齡人士現時亦希望再就業，卻無人聘請；年青人畢業後亦因為崗位不足而面臨失業。大學聯校就業資料庫的最新數據亦顯示，今年第一季大學生全職職位空缺較去年同期暴跌五成。當中以客服類別的職位跌幅最為嚴重，跌幅超過90%。除了鄧家彪議員剛才提到的飲食業和建造業，五大行業——包括研究及開發、教育、IT、市場營銷及金融——的職位空缺亦錄得雙位數字的跌幅。

我們工聯會新界西辦事處曾舉辦招聘會，亦曾試行“直播帶崗”的模式，希望能夠增加覆蓋面。政府有何措施支援應屆畢業生的就業困難？如何回應畢業生“一畢業便失業”的問題？多謝主席。

勞工及福利局局長：主席，多謝議員的補充質詢。大家都留意到，今年的經濟增長其實表現不錯，估計有2%至3%的正增長。此外，政府在这方面努力，包括推動旅遊業復蘇，以及大量資源投放於創新科技。我們估計這些措施能為勞動市場帶來正面支援，亦能為剛畢業的同學提供新崗位。

當然，就業崗位的變化反映了不同行業的需求。我們會循多方面努力，無論是在宏觀層面，還是由勞工處直接提供服務的層面，包括舉辦不同類型的招聘會，加強就業支援服務，從而幫助年青人及其他年齡組別的求職者盡快找到心儀的工作。多謝主席。

陳克勤議員：多謝主席。我的補充質詢是，局長在制訂就業政策時，如何能進一步加強與商會、行業協會等民間組織的合作，以構建一個更高效率的就業資訊共用平台，更好地對接企業對勞工的需求及求職人士本身的技能，從而降低現時因就業資訊不對稱而引致的失業風險，並提高整體就業市場的配對率？

勞工及福利局局長：主席，多謝陳議員。陳議員的建議非常好，亦與政府一向的工作方向一致，推動就業確實不能單靠政府資源。一直以來，勞工處或勞福局在推動就業發展方面都會用好社會上不同資源，包括陳議員提到的各類商會及團體，希望大家可以多加合作，盡量提供不同配對途徑，減少求職錯配，提高就業選配的機會率，令求職者與僱主能有更好的配搭，從而提升就業市場的效率。多謝主席。

陳祖恒議員：多謝主席。失業率受多種不同因素影響，導致數字有所波動。我亦了解到，政府與很多招聘相關公司在區域對接方面做了不少工作，以拉近求職者與工作崗位之間的距離。不過，我們經常聽到不少個案，許多人上班的交通時間較長，但同時，當區其實有很多相應的工種。雖然我們已做了不少工作，但政府可否進一步加強相關措施，特別是利用創新科技推動原區或附近地區就業，尤其是在全職及兼職方面，從而應對失業率上升的情況？

勞工及福利局局長：主席，多謝議員的補充質詢和建議。我們一直有應用科技提供就業服務，包括非常受歡迎的“互動就業服務”網站，設有多項功能，例如求職者可以自行選配不同類型的工種，亦設有按預設條件自動提示職位空缺的功能。此外，我們亦有利用科技為求職者提供更多選擇，包括我們設置的空缺搜尋終端機，現時已供求職者使用。我們會仔細留意科技的最新發展，如有合適的新科技，我們會適時採納，以提升就業服務。多謝主席。

周小松議員：主席，近年中高齡人士的就業情況持續惡化。我對比過統計處的資料，在各年齡組別中，失業率持續上升的情況以55至59歲的組別最為嚴重。該組別在去年11月至今年1月期間的失業率

為3%，其後逐月上升，現時最新的失業率為4.6%，僅次於年青人的組別，屬相當高的水平。過去已有不少意見反映，擴大輸入勞工後，不少僱主更傾向聘請年輕力壯的外勞，甚至設法逼走本地僱員。

我想向局長提出的補充質詢是，政府有否評估該年齡組別的失業率今年急升的原因，會否與輸入外勞及各類人才計劃加劇競爭有關？如果失業率持續上升，政府除了“再就業計劃”外，還有否其他新措施應對？

勞工及福利局局長：主席，正如我之前所說，香港現正經歷經濟轉型期。事實上，就業市場的轉變除了受人力供求變化影響外，我們亦留意到，隨着AI科技的廣泛應用，必然會對就業市場造成一定影響，所以我們會從多方面關注這個問題。

不過，我留意到周議員剛才提及輸入勞工，以“補充勞工優化計劃”而言，現時循該計劃來港工作的勞工總數約有32 000人，相對於我們超過340萬人的總勞動人口，所佔比例不足1%，所以影響其實很小。但我當然留意到，某些行業輸入勞工的比例較高，例如飲食業，尤其是侍應生和初級廚師這兩個工種。正因如此，政府最近針對該兩個工種作出精準及因時制宜的安排，制訂更嚴格的要求，確保本地工人優先就業。多謝主席。

主席：周小松議員，你的補充質詢哪部分未獲答覆？

周小松議員：我主要詢問55至59歲年齡組別失業率急升的原因，局長並未答覆這部分的補充質詢。

主席：周小松議員，你已指出你的補充質詢未獲答覆的部分，請坐下。

局長，你有否補充？

勞工及福利局局長：我沒有額外補充。就業市場受多重因素影響，我們一直密切留意，例如我們觀察到某些年齡組別的就業人口較以往有所上升，但造成變化的原因有很多。政府會加強就業配對及再培訓的工作，務求讓有意工作的人士，無論是中高齡或其他年齡組別，都可獲適切支援，盡快找到工作。多謝主席。

邵家輝議員：多謝主席。近年有不少人反映，香港的服務態度很差，這不僅是遊客，連本地市民亦有同感，我相信這是香港人口老化及人手不足所致。從勞工處的數字可見，最高峰時一個月有近11萬份職位空缺有待填補，至現時每月仍有超過4萬份職位空缺，而在勞工處登記求職的人數卻不足4 000人，即每10份工作只有1人求職，比例是這樣的。根據主體答覆提供的數字，在勞工處接獲的職位空缺中，有三分之二的薪金超過15,000元，即日薪至少750元。我不太明白，為何有這麼多職位空缺有待填補，在勞工處登記的求職人數卻只有十分之一？局方在配對方面為何仍招來外間這麼多聲音？謝謝。

勞工及福利局局長：主席，多謝邵議員。大家都理解，工作配對需時，並需符合雙方要求，無論僱主或求職者都必定有自己的想法和要求。環顧全球，沒有任何地方可以做到百分百的配對。勞工處能夠做的，就是盡可能令配對有效率，無論是透過實體渠道，還是透過“互動就業服務”網站，這是我們希望做到的效果。我們會持續這方面的工作，務求令就業配對更完善及更具效率。多謝主席。

狄志遠議員：主席，社會上有一群勞動人口未能得到充分動員，就是殘疾人士。許多殘疾人士經過培訓和教育後，既有能力亦有心在市場上工作。然而，殘疾人士的失業率一直較一般市民為高，主要原因可能是很多機構感到憂慮或嫌麻煩，因而不聘請殘疾人士。更令人失望的是，政府聘用殘疾人士的人數較以往為低。

我想向局長提出的補充質詢是：第一，政府有否具體措施推動殘疾人士就業？第二，政府能否以身作則，設立配額制度，聘用更多殘疾人士？多謝主席。

勞工及福利局局長：主席，多謝狄議員。協助殘疾人士就業涉及兩個部門，兩者均屬於我轄下，包括勞工處和社會福利署，兩者均有計劃和特定資源協助殘疾人士尋找工作，我們會盡力而為。同時，香港亦有不少有愛心的僱主願意提供不同崗位，讓有能力的殘疾人士得以進入就業市場一展才華。我們會繼續這方面的工作，而政府本身亦會在可行情況下聘用殘疾人士，加入政府擔當不同職位。

協助殘疾人士就業方面，我們會持續努力，因為不同殘疾人士的需要各有不同，例如失明、失聰、肢體傷殘或智力障礙人士所需要的協助方式亦有所不同。我們會繼續用好資源，盡量協助更多殘疾人士覓得工作。多謝主席。

主席：第五項質詢。

保障惡劣天氣下僱員的安全和權益

Safeguarding employees' safety and interests in times of adverse weather

5. 郭偉強議員：主席，有意見認為，現時勞工處制訂的《惡劣天氣及“極端情況”下工作守則》(下稱“《守則》”)欠缺法律效力，對“指定人員”的定義模糊，不利於保障僱員安全和權益。就此，政府可否告知本會：

- (一) 過去3年，勞工處接獲僱員因惡劣天氣或極端情況，以致未能或及時返回工作崗位而被解僱、扣減工資、勤工獎、津貼、年假、法定假日或休息日，又或被要求以額外工作時數補償他們未能上班而減少的工時的求助及投訴個案數目為何；
- (二) 會否就《守則》下的指定人員訂定清晰定義，要求僱主在招聘指定人員時清晰告知其工作安排，以及在惡劣天氣及極端情況出現時對工作環境作風險評估，並為仍須上班的指定人員提供膳食和交通津貼；及
- (三) 會否立法訂明惡劣天氣及極端情況下的停工安排，規定非緊急服務工種無須上班，並要求僱主不得對因該等情

況缺勤或遲到的僱員扣薪或扣假；如會，立法詳情及時間表為何；如否，原因為何？

勞工及福利局局長：主席，一直以來，勞工處呼籲僱主應因應行業的實際運作需要、僱員工作及往返工作地點的安全等因素，預先和僱員制訂在惡劣天氣下的工作安排和應變措施。勞工處發布的《惡劣天氣及“極端情況”下工作守則》（“《守則》”），已就熱帶氣旋、暴雨警告及“極端情況”發出時的工作安排，包括僱員上班、提早下班、復工及遙距工作等，為僱主和僱員提供實務指引和參考示例。

《守則》提醒僱主制訂有關工作安排和應變措施時，須參照以下的基本原則，包括要充分諮詢及考慮員工的意見、必須履行勞工法例下的責任及規定、以僱員的安全為首要考慮、將在工作地點當值的人數減至最少，以及體諒僱員的實際困難和需要，以情理兼備及彈性的方式處理僱員的出勤情況。

就議員的質詢，我現綜合答覆如下：

在上班安排方面，僱主須按剛才所述的基本原則，訂定在惡劣天氣或“極端情況”下需要返回工作地點當值的員工，即“指定人員”。《守則》已提醒僱主須就“指定人員”的安全、交通及膳食等預早作好安排。

由於各行業職位的工作性質和營運模式，以至機構的人手調配各有不同，僱員是否需要返回工作地點或以其他方式候命及當值，須視乎實際情況。不少緊急及與民生需要密切相關的服務，在惡劣天氣或“極端情況”下仍需維持運作及作出靈活調動，“一刀切”列明需要返回工作地點當值的工種和“指定人員”類別，實際操作上並不可行。

不同行業及工種亦有其相聯性或供應鏈的關係，環環緊扣，不能單純以個別行業及工種的一般性質決定是否屬於緊急服務。例如為醫院或院舍提供膳食的機構，假如其僱員停工，對醫院或院舍的運作可能帶來嚴重影響。另外，惡劣天氣或“極端情況”對僱員往返其工作和居住地區的影響程度各有不同。以立法方式規定在惡劣天氣或“極端情況”下的停工安排，對維持社會有效運作及盡早復常帶

來負面影響，並削弱勞資雙方在工作安排上的靈活性，因此並不合適。

如僱員需要在惡劣天氣或“極端情況”下工作，根據《僱員補償條例》，在指明的惡劣天氣或“極端情況”生效期間，如僱員在其該日工作時間開始前或終止後4小時內，以直接路線由居所前往工作地點途中，或在下班後由工作地點返回居所途中遭遇意外受傷或死亡，僱主必須負起補償的責任。另外，僱主須預先評估潛在的風險，並採取措施包括提供和維持安全的工作系統，把工作危險減至最低。如違反規定，最高可處罰款1,000萬元及監禁兩年。

《僱傭條例》亦已有清晰條文保障僱員的權益。其中，僱主不可用僱員在該條例下的年假、法定假日或休息日，抵銷因惡劣天氣或“極端情況”下僱員未能上班工作的時間。僱主如無合理辯解而不遵守條例的相關規定，即屬違法。如僱員由於惡劣天氣或不受控制的環境因素影響而未能上班或及時返回工作崗位復工，僱主應體諒員工，不應因此扣薪。

勞工處目前雖沒有備存關於僱員因惡劣天氣或“極端情況”而引起的求助及投訴數字，僱傭雙方如有爭議，或僱員因惡劣天氣或“極端情況”遭遇不合理對待或合法權益受損，可向勞工處求助及申訴，勞工處勞資關係科會提供適切協助，致力調停或跟進調查。多謝主席。

郭偉強議員：多謝主席。相比在惡劣天氣下上班的可怕，其實不公平道更加可怕。

根據《守則》，在惡劣天氣下，僱主不應要求一般僱員上班，除非是“指定人員”。但是，答覆中提到，由於較為難以為“指定人員”的類別下定義，也不適宜“一刀切”，現在的情況是，在剛過去的昨天和前天，8至10號風球期間，有不少店鋪仍照常營業。

我想問，對於一些僱員冒着風雨冒險上班，卻得不到《守則》所指明“指定人員”應該獲得的額外值班津貼和交通津貼，部門如何預防不公平道的情況出現，以及保障一般僱員在這些情況下無需上班的權益呢？多謝主席。

勞工及福利局局長：主席，多謝議員的補充質詢。其實《守則》已清楚訂明大原則：僱主應預先和僱員制訂在惡劣天氣或極端情況下的工作安排和應變措施。由於香港每年都可能會有熱帶氣旋或暴雨，因此我們相信一般僱主與僱員之間已有協商。

至於哪些僱員屬於“指定人員”，需視乎各行各業的特定情況而定。香港是一個高效運作的社會，每個行業都有其特定需要。因此，我們希望《守則》既能保障僱員的一些基本權益，同時提供足夠的彈性，以確保整個社會的有效運作。多謝主席。

黃國議員：多謝主席。在惡劣天氣下上班，我們既要關心“打工仔”的職業安全，又要確保“開工”工友的合理權益能夠得到保障。《守則》對需要繼續“開工”的“打工仔”的交通津貼和當值津貼安排方面，也有清晰的建議，要求僱主發放交通津貼和優於正常工資的當值津貼。特區政府在這方面做了很好的示範，政府外判員工在這些情況下可以獲得1.5倍日薪，這值得表揚。

我的補充質詢是，政府有否進行統計，有多少“打工仔”在惡劣天氣下“開工”時享有上述指引所建議的交通津貼和當值津貼？另外，有何具體措施來推動落實相關指引的建議？

勞工及福利局局長：主席，多謝黃議員的補充質詢。僱員與僱主之間應該按照《守則》，制訂在惡劣天氣下的工作安排，包括提供交通和膳食津貼，以及議員提到的額外津貼。勞工處目前沒有相關數據，但我們一直呼籲僱主履行其應有的責任。如果僱員在惡劣天氣下仍需上班，我們呼籲僱主妥善為員工安排膳食和交通，以便雙方在互諒互讓的情況下為市民提供服務，同時顧及員工的安全。多謝主席。

吳永嘉議員：多謝主席。現在8號風球的安排，屬於突發性安排，而非我們正在討論的“全面停工”。我關注的是質詢第(三)項所問及的立法。據我理解，而局長剛才亦有提到，現時除了從事某些非常特殊的工種的人員，例如醫療、公共交通、紀律部隊等人員需要照常

上班，“暫時停工”的精神主要是保障市民的安全。我們希望保障需要在戶外乘車或步行上班的市民的安全。

不過，立法規定全面停工可能對許多不同工種帶來不同影響。例如，我在這兩天颱風期間一直收到港鐵公司不斷提供的信息，告知哪個車站何時關閉、何時重開。如立法全面停工，市民可能收不到這些資訊。

此外，為甚麼我們今天可以全體在9時開始舉行立法會會議？要感謝立法會秘書處，秘書處人員不斷提供信息：某一時間“落波”，便在稍後的時間舉行會議；在較後的另一時間“落波”，會議就在12時舉行；或在更後的時間“落波”，當天的會議便需要取消。如立法全面停工，我們有可能全體“整齊地”在今天9時開會嗎？這是令我感到奇怪的。

另外，我們的股票交易市場，即使在8號或10號風球期間，也照常運作。對於現時這麼複雜的工種，這方面的安排需要比較靈活和彈性。

此外，從概念上、法理角度來看，若8號風球發生在休息日，例如星期日或公眾假期，僱主其實不需要支付額外工資或其他補償。在這個大前提下，我想向局長確認，局方是否仍然有意圖就郭偉強議員質詢的第三項，立法規定全面停工？

勞工及福利局局長：主席，多謝吳議員的補充質詢。我在主體答覆中已經明確表示，政府並不認同需要以立法形式規定在惡劣天氣或極端情況下停工。正如吳議員所提，這會影響社會的復常進度。我也想舉個例子，比如大家可能覺得在惡劣天氣下膳食服務並非必要，但如果提供膳食的機構是為醫院或院舍服務，那麼如果不提供，醫院的病人、院舍的“老人家”、殘疾人士將如何獲得食物？我認為，香港整體社會的運作非常複雜，環環相扣。如採用“一刀切”的方法，訂立停工安排，雖然用意良好，但結果可能並非大家所願。多謝主席。

李惟宏議員：多謝主席。金融服務界非常重視員工安全，在惡劣天氣下只會安排必要的人員返回公司上班。因此，銀行方面有時只能

提供有限的服務，或無法處理實體支票。不過，業界會全力配合政府政策，“打風”不停市，盡量安排線上處理各類工作。例如昨天，港交所的成交額接近3,000億元，這還不包括其他環球市場和證券以外的衍生品交易量。

我想提出的補充質詢是，政府在制訂惡劣天氣下的上班安排時，會否加強和天文台的溝通合作？雖然這次天文台提前一天作出相關宣布，但以往曾有在員工上班途中才公布信息的情況。未來能否避免在一些比較尷尬的時間公布關鍵信息，以減少僱員與僱主之間的矛盾及所產生的混亂？

勞工及福利局局長：主席，多謝李議員。天文台在惡劣天氣下或熱帶氣旋警告信號發出期間扮演着非常重要的角色。我可以向大家保證，天文台會盡其所能提前通知大家。在政府內部協調方面，我們也做得非常好，在天文台的能力範圍及科技協助下，盡早通知市民，以便社會大眾能及早作出準備。我在此向議員作出保證。多謝主席。

林振昇議員：多謝主席。我認同局長的說法，確實很難“一刀切”地決定颱風期間從事哪些工種的人要上班、哪些不用上班，最重要的是遵守勞工處的《守則》。《守則》寫得很好，工友如因颱風帶來的安全因素或自己無法控制的因素無法上班，就不應該被扣減工資，並且應獲提供交通津貼和正常水平1.5倍的工資等。

我想問政府，會否檢視一下，有多少僱主會遵守《守則》？如果成效不彰，或沒太多僱主遵守時，會否考慮就《守則》的部分內容立法？多謝主席。

勞工及福利局局長：主席，多謝林議員。目前，我們沒有搜集這方面的資料，不過也感謝林議員的補充質詢。我們將搜集更多有關這方面的資訊，以幫助我們了解在實際運作中有多少僱主與僱員之間達成了這方面的協議，並會檢視運作狀況，以考慮是否需要在《守則》方面作出加強或修改，這也可以為我們提供一些參考價值。多謝主席。

周小松議員：主席，根據勞工處的《守則》，如果僱員因惡劣天氣未能上班或未能及時上班，僱主不應該扣減僱員的工資、勤工獎、津貼等。《守則》確實訂得很好，但《守則》只是守則，如果僱主不遵守，其實並不犯法。

事實上，工會不時收到一些投訴，有僱員指颱風期間的確不用上班，但回到公司後被扣工資、勤工獎，甚至被扣假期。我想問局長，既然政府認為暫時無法立法保障一些僱員的相關權益，會否考慮對違反《守則》的僱主施加行政處罰？例如，經查實後確實違反《守則》的僱主，不可申請輸入勞工、政府資助，或參與政府工程投標等，甚至在網上公布他們的名稱。多謝主席。

勞工及福利局局長：主席，多謝周議員的問題。如果僱員因惡劣天氣原因無法及時上班，而懷疑遭僱主不合理地扣減工資，最合適的方法是聯絡勞工處勞資關係科以便提供調停服務。我認為，不應該因對《守則》的爭議而在其他計劃下向僱主施加未必完全合理的限制，應該要對雙方公道。

如果在某些方面出現問題，或雙方之間有紛爭，而政府在其他領域施加限制，令人擔心的是限制何時才會停止。香港社會運作良好的原因在於每個計劃都有清晰的範圍，大家會知道如何做；遇有爭議時亦知道怎樣處理。一旦在甲方面出現爭拗，政府使用行政手段在乙和丙方面施加限制，我擔心可能會窒礙經濟發展，令僱主對其投資感到擔憂。我認為，對雙方也要公平行事。

另一方面，我們必須保障僱員的合理權益，並鼓勵僱主加強執行《守則》，這樣對雙方才是公道的做法。多謝主席。

陸頌雄議員：主席，首先我想澄清，我們工聯會倡議的立法停工安排並非“一刀切”，並不會因為出現停工令而導致沒有警察、護士、消防員、醫生、保安，甚至鐵路維修人員工作。我們倡議的是有豁免機制的。

主席，我昨天特意到一些連鎖店視察，發現許多連鎖店在10號風球期間，“橫風橫雨”，只是經營快餐或便利店也要求員工上班。

局長經常提及勞資協商，但職場現實卻是“你脅我傷”。何謂“你脅我傷”？僱主有時會使用一些“脅迫性”的語言，例如“你覺得難做就不要做”，最終“受傷”的就是員工，主席。因此，立法是需要的，關鍵在於如何立法。

主席，我想說的是，目前《守則》既模糊又缺乏約束力。內地在這方面做得非常好，廣東省根據《廣東省氣象災害防禦條例》及《廣東省防汛防旱防風條例》，賦予政府權力宣布停產、停工、停課、停業、停市等“五停”機制。我並不是要求政府即時立法，我亦明白此事不易，或許只是先完善一下《守則》。政府是否願意向廣東省請教，了解其實際做法？局長可否帶領議員和相關部門赴廣東省，請教人家？是否會組織這樣的訪問團，以了解當地的操作方式？

勞工及福利局局長：主席，多謝陸議員的補充質詢。每個地方都會採用不同的方法應對惡劣天氣，確保人身安全得到保障，同時使社會能夠盡快復工復產。

香港多年來已經形成了一套行之有效的辦法。就如這次樺加沙超級颱風之後，香港復工、復課、復常的速度非常快；同時實現了《守則》下僱員與僱主之間的互諒互讓精神，即使在惡劣天氣下，仍盡可能提供必要的服務以方便市民。我認為這是香港值得珍惜的良好制度和運作方式。

然而，我們也明白《守則》需要及時更新，這點我們願意去做。但對於我們做得好的地方，應該加以珍惜。當然，我們會向其他地區學習，不僅限於廣東省，更可以多了解其他地方的做法。但是我們會運用我們獨有的方法來處理香港獨有的狀況。多謝主席。

主席：最後一項口頭質詢。

行人通道系統升降機的管理

Management of lifts of pedestrian walkway systems

6. 陳恒鑌議員：據悉“葵涌青山公路至工業街升降機及行人通道系統”自投入服務以來，其中一座升降機塔(即由石籬(一)邨至青山公路的升降機塔)的兩部升降機經常出現故障，由於該兩部升降機的閉路電視一直沒有裝設錄影裝置，以致無法確定故障是否涉及人為因素，直至數月前在居民的再三要求下才加裝錄影系統。關於行人通道系統升降機的管理，政府可否告知本會：

- (一) 有否檢視上述兩部升降機頻繁出現故障的具體原因，包括是否涉及升降機的質量問題；
- (二) 據悉以往路政署在行人天橋及隧道的升降機所安裝的閉路電視並沒有附設錄影裝置，原因為何；及
- (三) 鑒於有意見認為，政府應在其轄下所有行人通道系統升降機安裝附設錄影裝置的閉路電視，以防範罪案發生，政府會否逐步落實有關建議；如會，詳情及時間表為何；如否，政府有何措施防範在升降機發生的罪案？

運輸及物流局局長：主席，就陳議員質詢的各部分，經諮詢路政署及機電工程署，我現答覆如下：

- (一) 為提升上坡地區的易達性，便利市民出行，政府在上坡地區自動扶梯連接系統和升降機系統下建造/安裝行人天橋、隧道、升降機、自動扶梯系統等行人設施組合，加強上坡及下坡地區行人通道的連接。

質詢提及的青山公路至工業街升降機及行人通道系統，於2024年年初落成啟用，其中兩部升降機在啟用初期曾出現數次故障，主要涉及升降機機門操作問題。升降機出現故障以致須停用，為市民帶來不便，情況並不理想。經路政署與升降機承辦商加緊檢視有關情況後，認為升降機機門故障大多是由外物積聚所致。其後，路政署指示升降機承辦商採取一系列措施，包括再次為升降機進行詳

細檢查及測試、更換部分零件，以及加強升降機每周進行一次的例行檢查、維修及保養工作，尤其加強清洗及清掃升降機門軌及感應器等，過去半年升降機的運作情況已獲得顯著改善。路政署會繼續敦促承辦商做好升降機的檢查及清掃工作，避免升降機門再次因外物積聚等因素而出現故障。

為減少路政署轄下升降機出現問題而須停用，以致對市民造成不便，我們認為可以應用創新科技，協助承辦商及早發現問題，以適時作出修正，提升升降機服務的可靠性。就陳議員關注的青山公路至工業街升降機及行人通道系統的兩部升降機，路政署經與機電工程署協調後，將為其引入一套智能預測性維修保養系統，可以遙距收集升降機的運行數據，以識別故障並分析潛在問題的嚴重性，從而實現故障預報並作預防性維護，最終可減少發生故障的次數及縮短維修時間。路政署亦會聯同機電工程署考慮將有關科技應用於其他較多發生故障的升降機，以提升全港公共行人通道升降機的整體質素。

(二)及(三)

現時路政署轄下的公共行人通道共設有約600部升降機，均已按照機電工程署《升降機及自動梯設計及構造實務守則》(“《守則》”)的要求，配備緊急警報及通訊系統，以確保市民的人身安全。如市民在升降機機廂內遇到緊急情況，可按動緊急警報按鈕即時通知升降機承辦商緊急通訊中心，以便職員迅速提供適當協助。

另外，上述升降機均根據《守則》配備閉路電視裝置，並於其等候區的外牆顯示屏展示升降機機廂內的實時影像。當市民在升降機內遇到緊急事故時，拯救人員及工程人員能透過顯示屏即時掌握升降機內的情況，為市民提供協助。此外，安裝於升降機等候區的顯示屏亦可供公眾即時察看升降機機廂內的情況，加強保障市民在乘搭有關升降機時的安全，在一定程度上有助防止罪案在升降機內發生。

若要為上述約600部升降機改為採用具備錄影功能的閉路電視系統，路政署須為所有升降機進行更換閉路電視、增設相關監察系統及接駁線路及信號等機電設備升級工程，以確保其符合資訊科技保安要求。由於有關改動工程會涉及大量額外的成本及增加長遠的經常性維修保養開支，路政署在考慮會否於全港的行人天橋/通道升降機內安裝具備錄影功能的閉路電視系統時須充分考慮其成本效益。我們亦已進行初步調研，根據路政署的紀錄，近年未曾發生懷疑有人刑事毀壞路政署轄下升降機設備的事故，而較常見造成升降機故障的非人為因素(例如外物積聚於升降機機門、機件受潮、信號系統問題、部件出現耗損等)，亦難以透過閉路電視拍攝，因此使用有錄影功能的閉路電視系統對協助找出升降機發生故障的原因作用不太能彰顯。事實上，升降機承辦商一般可透過現場檢查找出升降機發生故障的原因，無需依賴閉路電視錄像。不過，聽到陳議員在這方面的意見，亦在我剛才的質詢答覆所述，我們希望盡量採取創新科技，如個別升降機較多發生故障，我們很樂意及積極為其引入智能預測性維修保養系統，以為提升升降機服務質素達至更佳的效果。基於上述考慮，我們暫不計劃於全港公共行人通道約600部升降機，引入具錄影功能的閉路電視系統，但反之，我們會積極地利用科技創新，而當中的智能預測性維修保養系統，正正可以引用AI及數據儲存作出預防性的故障預報及作預防性維護，這帶來的功能更大。多謝主席。

陳恒鑌議員：主席，政府願意使用AI預測哪些系統出現問題，我當然表示歡迎。不過，為何我今天特別指出兩部升降機經常出現故障？因為一葉知秋。從細微之處可以觀察到有外物積聚，且積聚情況非常頻繁。此外，升降機啟用不久後已發生故障，更經常故障。我們非常懷疑這些外來積聚物從何而來。當局表示有外物積聚，卻不知道外物從何而來，因此確實需要倚靠攝錄系統。即使安裝AI系統，亦可能只是追落後，但有總比沒有好。

攝錄系統除了能防止破壞，亦具有保安功能。現時我們有數百部升降機，而升降機外面設有顯示屏，我聽過工程人員表示，其實

整個攝錄系統已經存在，只需加裝硬盤記錄，故此所費無幾。不過，政府表示需要額外開支，在這事情上，我們亦要協助節省開支。

然而，我想問政府，未來還有數百部升降機將會安裝，因為“人人暢道通行”計劃仍在推行中。既然我們已提出有關訴求，居民亦面對有關問題，而過去亦曾發生破壞事件，政府會否考慮先在尚未安裝的升降機加裝攝錄系統，以便存留紀錄？這樣一旦發生事故，可以追溯緣由，了解事故發生的原因。若未來有升降機更換計劃，屆時在其他升降機安裝有關系統也不遲。我希望政府能在尚未安裝的升降機加裝攝錄系統。多謝主席。

運輸及物流局局長：非常感謝陳議員提出的意見。我們回去會小心考慮這些意見，亦不會完全摒除在升降機或行人通道加裝攝錄系統的可能性，特別於事故較頻繁的地點，以加強事故偵測及實現故障預報。

我在主體答覆中提到會引入智能偵測系統，正是希望在事故發生前，持續將升降機電力或升降機機門運作等數據傳輸至後台，以便工程人員盡早察覺異常情況，並有助追蹤事故，以及盡早進行維修工作。

至於陳議員詢問會否在其他升降機安裝具備錄影功能的閉路電視，除了有助提升維修和保養工作的效率，亦可發揮保安功能。事實上，除路政署外，香港警務處亦會在罪案率較高或人流較多的公共地方安裝具錄影功能的閉路電視，並在未來與不同政府部門協調後亦會加設相關設施。我可以舉出警務處在路政署轄下道路構築物安裝閉路電視的例子，包括尚德商場的行人天橋、長沙灣近元州邨的行人天橋，均已安裝具備錄影功能的閉路電視。

未來我們會根據不同區域升降機的表現、質素及事故發生情況，適當加強各方面的裝置，以提升服務質素。多謝主席。

劉智鵬議員：多謝主席。去年5月，我曾就升降機的清潔工作等問題提出書面質詢，沒料到一年多後有相關口頭質詢。我認為有關事宜正如陳恒鑽議員所說，一葉知秋。我相信並非署方或局方有何做不到，而是可能需要整體提高升降機管理的水平和要求。

我想提出補充質詢，去年我的書面質詢的主要關注是，我們發現，特別在市區，許多升降機的整潔程度令人擔心。此外，玻璃窗本應讓升降機乘客欣賞外面的風景，但我們看到的多數是升降機內部機件積塵，有技術員在玻璃面寫字，更不知何故堆積垃圾。這類問題在我看來屬於管理上的問題，亦有礙觀感。因此，我的補充質詢與陳恒鑽議員提出的質詢屬於同一類型，可否在管理上提高要求？因為我知道有關工作由外判商負責。謝謝。

運輸及物流局局長：多謝劉智鵬議員一直以來的關心。就升降機的維修保養和清潔，我們已加強相關機制。在升降機的維修保養方面，路政署通過機電工程署與維修承辦商訂立維修保養協議，包括非常頻密的檢視機制。目前，一般而言，每兩星期會進行一次檢視，以及每年進行一次大型檢視。至於質詢提及的兩部升降機，以及其他較多發生故障的升降機，檢視頻率已加密至每星期一次。路政署和機電工程署亦定期會面，檢視承辦商的服務表現。

至於議員關心的清潔問題，我們一直致力提升這方面的服務表現。目前，我們以定期合約的形式為升降機進行清潔工作，升降機塔或玻璃外牆等會每3個月清潔一次，而升降機內牆、機門，尤其是控制屏幕面板，則需要每天清潔。當然，由於有些升降機人流可能較多，單靠頻密清潔機制未必能做好有關工作。因此，我們最近引入了一些新技術，包括納米自動清潔塗層及納米纖維過濾網，這些技術能更有效地防止塵埃和污垢進入升降機內部，在加密檢測和清潔次數之餘，同時從源頭做好清潔工作。

我們亦已加強對服務營辦商的監管，要求他們必須在巡查後備妥工作紀錄，並拍攝照片作為我們的監控依據。若服務表現不佳，我們會根據合約條款發出警告信或違約通知書，甚至扣減其款項。我們會全面積極推進相關工作。多謝主席。

陳穎欣議員：謝謝主席。主席，這個地區問題應該在地區層面即時解決。不過，適逢今年施政報告提出成立“AI效能提升組”，而我一直倡議AI應用不僅在於改善政務，亦要改善區務，以改善地區治理，提升市民的幸福感。除了主體答覆提及的運行數據應用，其實內地升降機公司亦引入了AI智能監察功能，可以識別不正確使用升降機

的行為，例如圖中所示，當有人將電動車推進升降機，系統會透過廣播提示違規，同時升降機會暫停運行，直至不合規的物品移出。

請問政府會否考慮不僅引入攝錄功能，而是類似AI功能，以加強對地區升降機的管理，防止因不正確使用升降機而增加故障的機會？多謝主席。

運輸及物流局局長：多謝陳議員的提問和意見。正正我相信應用AI的確能協助我們日後監測升降機運行中出現的異常情況，包括電力裝置或有否外物影響，有關功能可結合現時部分升降機內已安裝的感應器。關於剛才陳議員提到的問題，在香港，我們目前准許市民攜帶單車或手推車進入升降機，前提是不會超過升降機的載重量限制。如何知道升降機載重量有否超出限制？透過感應器和AI預測，在後台進行控制和偵測，是相當具效能的做法。因此，我們希望日後能大幅引入智能預防性監測系統，並進一步擴展，以及在升降機內作出適當的廣播，提醒員工或使用者愛護公物。我認為這點相當重要。多謝主席。

周浩鼎議員：主席，大家都關注升降機管理，不僅是現有升降機，還包括仍在爭取興建的升降機，例如許多老人家使用的大欖隧道轉車站，我希望能增設升降機。然而，我想提出的補充質詢反而是，主體答覆提到會運有AI偵測升降機的情況，這當然是正確的，但我認為不應完全排除陳恒鑽議員所提出在部分升降機增設攝錄功能的建議。為甚麼？鑒於有時升降機內確實有惡作劇發生，我們不應排除為偵測這些情況而安裝閉路電視或使用攝錄功能的可能性，因為這樣至少能產生阻嚇作用。若公眾知道升降機內可能已安裝相關系統，才能起到阻嚇作用。如果明言完全不會安裝，可能會在某程度上向公眾傳達錯誤信息。因此，我的主要意見是，可否考慮針對一些情況，例如在確實較大機會發生惡作劇的升降機，安裝具攝錄功能的裝置？多謝。

運輸及物流局局長：多謝周議員的補充質詢和意見。我聽到議員的意見。正如我剛才回答陳恒鑽議員時所提到，我們現時有在升降機安裝閉路電視。至於會否增設攝錄功能，我相信路政署和警方可以進一步協調和溝通，探討如何將相關部門的資源用得其所，作出針

對性考慮，例如在治安、保安方面或機件故障頻繁發生的重點地區或敏感地區，在制訂資源分配優次時，爭取先在有相關地點安裝相關設施。我們不會完全排除這種可能性，但希望在資源運用的優次或針對性上做得更好。多謝主席。

議員質詢的書面答覆

WRITTEN ANSWERS TO QUESTIONS

鮮活食品銷售的監管

Regulation of the sale of fresh produce

7. **李浩然議員：**據報內地近年不斷完善鮮活食品(例如蔬菜、水果、畜禽肉及水產品等)銷售的監管政策，例如2023年12月起實施的《食用農產品市場銷售質量安全監督管理辦法》，全面禁止銷售者使用對生鮮食用農產品真實色澤造成明顯改變的照明設施(俗稱“生鮮燈”)；以及去年4月實施的《限制商品過度包裝要求 生鮮食用農產品》國家標準，對該等產品包裝的空隙率、層數及成本比例作出嚴格規範。關於鮮活食品銷售的監管，政府可否告知本會：

- (一) 會否參考上述內地措施，禁止業界使用會影響鮮活食品真實色澤的照明設施；
- (二) 除了就減少產品包裝制訂指引(例如環境保護署為特定行業擬訂的《減少包裝及包裝管理實用指引》)外，政府會否考慮仿效內地做法，限制本地鮮活食品過度包裝；
- (三) 會否借鑒內地或外國的良好監管經驗，優化政策以提高鮮活食品零售市場的透明度，並維護公平競爭的營商環境，從而促進行業的健康發展和增強消費者的信心；如會，詳情為何；如否，原因為何；
- (四) 有否建立機制以定期評估現行監管鮮活食品銷售政策的成效；如有，詳情為何；如否，原因為何；及
- (五) 鑒於有意見認為鮮活食品供應鏈複雜，政府有否計劃建立完善的鮮活食品溯源系統(包括非本地供應的鮮活食

品)，使消費者能從可靠途徑清楚掌握該等食品的來源地及農場名稱等資訊，並防止假冒和劣質產品流入市面，同時讓優質商戶能獲得市場認可？

環境及生態局局長於2025年9月25日提供的書面答覆文本載於附錄1。

打擊未完稅香煙活動

Combating activities relating to duty-not-paid cigarettes

8. 黃英豪議員：據報香港海關(“海關”)表示今年上半年共查獲12 441宗跨境旅客走私香煙的案件。就打擊未完稅香煙(“私煙”)活動，政府可否告知本會：

- (一) 當局於本年上半年在各陸路口岸檢獲走私/超額攜帶香煙的港人與旅客數目、該等數字與去年同期比較的變化、涉及的私煙數量和價值分別為何；
- (二) 鑒於根據香港旅遊發展局的資料，今年首5個月訪港旅客人次超過2 000萬，其中內地旅客按年增加約10%，當局有否預計違規攜帶私煙入境的人士數目會否有所增加；如會，有何預防措施；如否，原因為何；
- (三) 針對沒有申報下攜帶煙草等應課稅貨品進入香港的行為，除了把《應課稅品條例》(第109章)下有代價地不予檢控罪行的罰款額，由2,000元提高至5,000元，當局在未來有何宣傳教育工作，以及有關工作的詳情為何；
- (四) 據報有人透過社交平台發布廣告和帖文，聲稱可配合跨境物流渠道向香港消費者銷售及運送未完稅私煙，當局採取了甚麼具針對性的應對措施，以打擊透過跨境物流走私香煙的行為；2024年至今當局偵破相關案件數目、被拘捕人士數目和檢獲私煙的應課稅值分別為何；
- (五) 有否檢視目前海關的人手編制是否足夠應付打擊攜帶私煙入境的工作；海關會否考慮增加人手打擊相關違規行為；如會，詳情為何；如否，原因為何；及

- (六) 海關未來有否計劃採用先進和創新科技協助打擊私煙；如有，詳情為何？

財經事務及庫務局局長於2025年9月25日提供的書面答覆文本載於附錄1。

便利旅行團的交通措施

Facilitation measures for tour group transportation

9. 姚柏良議員：關於便利旅行團的交通措施，政府可否告知本會：

- (一) 鑒於有旅遊業界人士反映，香園圍口岸經常出現擠塞，影響旅客體驗，政府有否研究於今年國慶節假期前，在該口岸實施短期的交通紓緩措施，例如容許接載出境旅行團的旅遊巴士可在出境樓層落客，以避免地面公共交通交匯處出現人潮和車輛擠塞的情況；
- (二) 鑒於有旅遊業界人士認為，目前大部分旅行團選擇過境的香園圍口岸的日均出入境人次已達其設計容量三倍，加快沙頭角口岸重建以便利旅行團出入境及交通往來迫在眉睫，而據悉重建後的沙頭角口岸將定位為純旅檢口岸，有關工程的具體時間表為何；
- (三) 鑒於今年是抗戰勝利80周年，有不少旅遊業界人士反映，沙頭角周邊的鹿頸路限制旅遊巴士駛入，阻礙旅行團參觀抗戰遺蹟，當局會否加快改善該道路的基建設施；如會，詳情為何；如否，原因為何；
- (四) 鑒於業界人士指出，西貢萬宜水庫東壩深受旅客歡迎，但由於該處實施交通管制，每天可簽發的29座以下旅遊巴士服務許可證配額僅限3張，而且申請手續繁複，在人流較多的周末和公眾假期批出許可證的機會極低，以致業界難以打造旅遊產品，當局會否進一步增加旅遊巴士進入東壩的配額，以便利業界規劃旅行團路線，提升生態遊旅客的體驗；及

- (五) 鑒於啟德體育園在大型盛事期間實施限制，持出租汽車許可證車輛及旅遊巴士(即屬遊覽服務(A01)牌照的非專營巴士)未能進入主場館範圍，不利於業界打造“盛事+旅遊”產品，政府會否放寬有關交通管制，並設立預約機制，讓該兩類牌照車輛可停靠在主場館下的旅遊巴士泊車位或園區其他合適位置，從而提升旅客體驗？

運輸及物流局局長於2025年9月25日提供的書面答覆文本載於附錄1。

高才通計劃人才子女的就學安排

Schooling arrangement for children of talents under the Top Talent Pass Scheme

10. 林新強議員：政府早前公布，截至今年7月31日，首批約13 000名簽證到期的高端人才通行證計劃(“高才通計劃”)人才中，近半未有申請續簽。此外，勞工及福利局局長早前接受傳媒採訪時指出，高才通計劃人才若未能成功續簽，其子女受養人便須退學離港。就此，政府可否告知本會：

- (一) 上述未有申請續簽的高才通計劃人才的在港就學子女受養人數目，以及當中已辦理退學申請的數目為何；
- (二) 政府有否設立機制，讓相關政府部門在確定高才通計劃人才未有提交續簽申請或不獲續簽後，通報其他政府部門處理有關子女受養人的就學安排；及
- (三) 有否考慮讓未有申請續簽的高才通計劃人才的子女保留學位，以非本地生身份繼續在港就學？

教育局局長於2025年9月25日提供的書面答覆文本載於附錄1。

加強監管跨境匯款服務

Enhancing regulation of cross-boundary remittance services

11. 梁子穎議員：據報近年出現不少涉及跨境匯款服務的爭議和投訴個案，而社會也甚為關注跨境匯款至內地時的安全性。關於加強監管跨境匯款服務，政府可否告知本會：

- (一) 自2019年至2025年7月，本港領有金錢服務經營者牌照，並經營匯款服務的(i)現鈔找換店經營處所及(ii)加密貨幣交易經營處所的數目分別為何(以表一列出)；

表一

年度	(i)	(ii)
2019年		
.....		
2025年(1月至7月)		

- (二) 自2019年至2025年7月，香港海關收到涉及由香港匯款至內地的投訴或求助個案數目，以及該等個案所涉及的金額，並按投訴個案性質列出分項資料(以表二列出)；

表二

投訴 個案 性質	香港海關收到的投訴或求助個案					
	2019年				2025年(1月至7月)	
	數目	涉及 金額	數目	涉及 金額	數目	涉及 金額
.....						
.....						
總數						

- (三) 就跨境匯款過程中出現問題的個案，當局會否因應匯款目的地政府部門所確認的違規情況(例如匯款過程中利用不合規的第三方轉帳、匯款被列為洗黑錢或恐怖分子資金籌集等全部或部分款項)，考慮把有關匯款機構(例如找換店)列為未能符合金錢服務經營者牌照的“適當人選”準則；如否，原因為何；及

- (四) 據悉有部分找換店要求客戶簽署載有額外免責聲明及條款的“交易單據”後，才提供跨境匯款服務，以撇除找換店在跨境匯款出現問題時的責任，當局會否考慮進一步規管持金錢服務經營牌照的找換店，防止他們以若干免責條款規避有關法律責任；如會，詳情為何；如否，原因為何？

財經事務及庫務局局長於2025年9月25日提供的書面答覆文本載於附錄1。

確保電氣產品的安全

Ensuring safety of electrical products

12. 陸瀚民議員：現時在香港供應的電氣產品主要是受《電氣產品(安全)規例》(第406G章)所規管，並須獲發“符合安全規格證明書”。然而，據悉市場仍不時有不符合規格的電氣產品出售，造成火警及漏電意外等安全隱患。就此，政府可否告知本會：

- (一) 過去5年，政府收到多少宗涉及電氣產品所造成的意外報告(包括但不限於火警、漏電及小型爆炸)，以及該等意外的傷亡人數為何；
- (二) 有何具體措施加強監管或巡查市場上不符合規格的電氣產品；
- (三) 鑒於根據機電工程署網頁，市民可透過1823、傳真及電郵等渠道舉報不安全的電氣產品，過去5年該署及其他相關機構所接獲的有關舉報或投訴數目為何；及
- (四) 政府有否具體計劃加強市民對電氣產品的安全知識，以協助市民選購合規格的電氣產品；如有，詳情為何；如否，原因為何？

環境及生態局局長於2025年9月25日提供的書面答覆文本載於附錄1。

支援在內地安老的香港長者

Support for Hong Kong elderly persons retiring in the Mainland

13. 陳祖恒議員：政府分別於2013年及2018年推出“廣東計劃”和“福建計劃”，讓選擇在粵閩兩省養老的合資格香港長者，不必每年回港亦可領取高齡津貼或長者生活津貼。關於支援在內地安老的香港長者，政府可否告知本會：

- (一) 鑒於根據政府數字，截至本年6月分別有26 592名及2 542名長者參加廣東計劃和福建計劃，但政府統計處及福州市人口普查的資料顯示，2020年有約90 000名香港長者長居廣東省，而單在福建省福州市已有1 667名香港長者長居，有意見認為有關數據反映眾多香港長者在粵閩兩省安老卻無意申請上述兩項計劃，政府有否研究箇中原因；有否研究如何加強政策配套和支援以釋除長者憂慮，從而吸引更多有意在粵閩兩省安老的長者申請該兩項計劃；
- (二) 鑒於當局於今年5月宣布將“長者醫療券大灣區試點計劃”(“試點計劃”)擴展至覆蓋粵港澳大灣區(“大灣區”)全部9個內地城市，並表示會在評估試點計劃的成效後，考慮在其他地點(例如福建省)推行計劃，相關工作的進展為何；及
- (三) 鑒於當局於今年3月公布延展“支援粵港澳大灣區醫院管理局病人先導計劃”(“先導計劃”)，以便利合資格的醫院管理局(“醫管局”)病人可於香港大學深圳醫院接受資助診症服務，而政府亦表示會與醫管局每年檢討該計劃的成效和涵蓋服務範圍並適時作出調整，當局會否考慮將先導計劃擴展至大灣區其他內地城市及福建省內合適的三級甲等醫院；如會，詳情為何；如否，原因為何？

勞工及福利局局長於2025年9月25日提供的書面答覆文本載於附錄1。

打擊冒充新鮮雞出售的行為**Cracking down on the act of selling counterfeit fresh chickens**

14. 何俊賢議員：據悉由於新鮮屠宰雞隻(俗稱“新鮮雞”)與冰鮮雞的外觀差異較小，但因售價差別較大，並且可在同一地方銷售，導致出現不法商戶以冰鮮雞冒充新鮮雞出售的情況。有意見認為該情況不但引發食物安全問題，亦對本地養雞業造成衝擊。就此，政府可否告知本會：

- (一) 現時全港各區可出售(i)新鮮雞、(ii)冰鮮雞及(iii)兩者均可的持牌新鮮糧食店及街市檔位的分布為何；
- (二) 過去5年，每年全港活雞屠宰點及零售點在各區的數量變化，以及本地活雞的價格變化分別為何，並按月份列出分項數字；
- (三) 鑒於有業內人士反映，部分商家將已拆開包裝的冰鮮雞，甚或雪藏雞冒充新鮮雞出售以誤導消費者，就打擊上述違規情況，食物環境衛生署(“食環署”)人員每月的巡查次數、負責巡查的人手安排，以及抽檢樣本數量分別為何；食環署有否在巡查時發現有商家以非新鮮雞肉冒充新鮮雞出售的行為；如有，當局透過何種方式發現該等情況，以及相關檢測方式分別為何；
- (四) 據悉不同於新鮮豬肉與冰鮮豬肉不可在同一處所售賣的限制，現時同一處所可同時申請銷售新鮮雞及冰鮮雞的牌照，令冒充新鮮雞出售行為的舉證及檢控難度更大，過去5年，每年食環署(i)接獲有關以冰鮮雞冒充新鮮雞出售的舉報數目、(ii)對違反《食物業規例》(第132X章)和《商品說明條例》(第362章)的經營者提出檢控的個案宗數和被定罪人士的判罰，以及(iii)當時允許在同一處所售賣新鮮雞及冰鮮雞的立法考量，以及新鮮雞與新鮮豬肉的銷售安排有所區別的原因；及
- (五) 長遠而言，當局會否採用多管齊下的方式解決有關問題，例如採取“放蛇”行動、增加新鮮雞零售點數量，以及要

求強制分區銷售新鮮雞和冰鮮雞，以便利消費者辨識和加強食環署有效監管新鮮雞的銷售？

環境及生態局局長於2025年9月25日提供的書面答覆文本載於附錄1。

公營醫療收費改革

Fees and charges reform for public healthcare

15. 狄志遠議員：政府於今年3月25日公布公營醫療收費改革詳情，並將於明年1月1日實施新的收費架構。該收費改革以“能者共付、輕症共付”為原則，而現有的醫療費用減免機制(“減免機制”)將會優化，以使資源能精準投放在有急切醫療需要的病人。然而，有意見指出政府至今未有公布優化減免機制的具體行政程序，以及現有機制與優化後機制的過渡安排，擔心出現先加價而後減免的“真空期”。就此，政府可否告知本會：

- (一) 優化減免機制的具體行政程序(包括但不限於合資格人士的逐項收費服務的豁免額安排，以及現有機制與優化後機制的過渡安排等)為何；
- (二) 是否知悉，醫院管理局(“醫管局”)優化減免機制後所需的額外人手為何；
- (三) 鑒於當局預計優化減免機制的合資格受惠人數將大幅增加至140萬，政府是否知悉，醫管局有何具體措施有效簡化申請審批程序，以及會否訂立審批承諾期(例如承諾在病人提交申請後一星期內完成審批，並向獲批個案發放資助)，以使病人能及時得到援助；及
- (四) 鑒於根據醫務衛生局於今年4月向本會衛生事務委員會提交的文件，醫務衛生局預計5年落實公營醫療收費改革，有關工作的具體時間表為何？

醫務衛生局局長於2025年9月25日提供的書面答覆文本載於附錄1。

打擊販賣偽造香港證明文件**Combating the sales of forged Hong Kong certification documents**

16. 謝偉俊議員：據報有商戶透過內地電商平台，兜售五花八門偽造的香港通用證件，當中包括大專院校學生證、畢業證書、香港身份證、紀律部隊委任證、不同俱樂部泊車貼，甚至仿製封閉道路通行許可證(俗稱“禁區紙”)也可供選購。此外，有傳媒發現內地網購平台有大量商戶，售賣香港水、電、煤氣帳單、供客戶用作地址證明的造假糧單及租約，有賣家甚至在假帳單上使用真實存在的香港地址資料，更指住戶不知地址已被盜用。有意見認為，上述林林總總、難辨真偽虛假香港證明、帳單文件的販賣活動已達嚴重泛濫程度；同時，現任中國人民政治協商會議全國委員會(“全國政協”)副主席暨前行政長官亦在其個人社交媒體撰文指“誠信、商譽、守法意識是香港賴以為生優勢，任何假冒和香港相關東西都應下架”，並呼籲涉事內地電商平台“發財立品，不能損害全體中國商人聲譽”。就此，政府可否告知本會：

- (一) 就內地商戶違法販賣本港假證和假帳單情況，除上述全國政協副主席暨前特首親自督促外，政府有何應對政策；
- (二) 有否調查上述販賣假證和假帳單情況是否已導致大量不法分子在港行騙、入學、就業、開設銀行或金融帳戶或騙取社會服務及福利情況；如有，詳情為何，以及有否成功起訴個案；
- (三) 據報今年上半年累計近千名專上學生被騙逾一億元，港漂學生佔半數，當局有否調查或評估，眾多涉及內地來港人士被騙巨額款項案件，與在港使用假證或假帳單的關連性，例如是否有人曾在港使用偽造執法人員證件行騙，甚或有受害人以虛假證明入職公司或入讀院校後，非法轉移內地資金來港，因懼怕內地執法機關查究而墮入騙局；如有，當局曾偵破多少宗同類案件；
- (四) 有何措施或政策，以捍衛上述“香港賴以為生優勢”及保護本港誠信、商譽和守法意識，並設法令內地電商平台“發財立品”，杜絕所有涉及假冒本港證明文件的商品；及

- (五) 有否研究或評估，上述販賣假證、假文件行為猖獗，連同假冬蟲夏草種子、冒牌飲用水及冒牌牆磚等數之不盡香港的假貨品，以及眾多被揭發使用偽造學歷文件的學生和專才，對本港多年來一直奉行的“誠信制度”(即“honour system”)帶來何等衝擊；當局日後制訂政策時，會否一改以往以信任為本的觀念，以加強防範有關不法行為？

保安局局長於2025年9月25日提供的書面答覆文本載於**附錄1**。

鄉郊及偏遠景點的食肆

Restaurants at rural and remote attractions

17. 葉劉淑儀議員：有意見指出，不少鄉郊及偏遠旅遊景點附近缺乏食肆供旅客用膳，影響旅遊體驗。就此，政府可否告知本會：

- (一) 有否統計現時位於離島、北區、西貢、沙田和元朗的鄉郊景點，以及南區偏遠景點的持牌食肆數目，並按牌照類別列出分項數字；如未有備存有關數字，原因為何；
- (二) 過去3年，食物及環境衛生署(“食環署”)分別接獲及批准多少宗涉及第(一)項所述地區景點的各類型食肆牌照申請；
- (三) 過去3年，食環署分別接獲、批准及拒絕多少宗涉及石澳、沙頭角、長沙、貝澳及白泥的各類型食肆牌照申請，以及申請被拒的原因分別為何；
- (四) 政府現時有否制訂措施以吸引旅客到訪鄉郊及偏遠景點食肆，例如加快改善該等地方的交通及通訊網絡配套等；如有，詳情為何；如否，原因為何；及
- (五) 鑒於政府於《2020年施政報告》中提出，由鄉郊保育辦公室與相關政策局/政府部門合作，因應鄉郊環境的特殊性

質和局限，為鄉郊地區的旅館與食肆制訂一套發牌規定及相關程序指引，有關工作目前的進度為何，以及預計何時能夠推出有關規定及指引？

環境及生態局局長於2025年9月25日提供的書面答覆文本載於附錄1。

百分百擔保特惠貸款

Special 100% Loan Guarantee

18. 梁熙議員：有關“百分百擔保特惠貸款”(“特惠貸款”)，政府可否告知本會：

- (一) 特惠貸款下的“八成信貸擔保產品”、“九成信貸擔保產品”和“百分百特別擔保產品”由設立至今，每年的壞帳率，以及當局最新的壞帳貸款擔保額分別為何；
- (二) 有否統計，特惠貸款下涉及壞帳的公司當中，有多少間同時有申請破產欠薪保障基金(“破欠基金”)，以及其所佔比率分別為何；當局有否調查該等濫用特惠貸款和破欠基金的情況，以及有否研究有何措施以避免破欠基金被濫用；如有，詳情為何；如否，原因為何；
- (三) 有否統計，相關公司在開始償還特惠貸款後，首一個月、兩至三個月、四至五個月，以及半年或以上的壞帳及申請破產數字分別為何；及
- (四) 就涉及壞帳及破產的企業，當局有否調查該等個案是否涉及資產轉移；如有調查，當局有否作出檢控，以及相關個案的詳情為何；如沒有調查，原因為何？

商務及經濟發展局局長於2025年9月25日提供的書面答覆文本載於附錄1。

攜帶海味乾貨和燕窩產品進入內地

Carrying dried seafood and bird's nest products into the Mainland

19. 邵家輝議員：內地農業農村部和海關總署於2021年修訂《中華人民共和國禁止攜帶、寄遞進境的動植物及其產品和其他檢疫物名錄》（“《名錄》”），當中乾製的水生動物產品不在《名錄》的禁止清單內。此外，根據《中華人民共和國限制進出境物品表》（署令第43號），海鮮乾貨如涉及瀕危和珍貴動物，均為限制進境物品，而旅客攜帶行李物品進出境，應當以自用合理數量為限。可是，有本港業界人士反映，旅客攜帶海味乾貨過關到內地依然困難，而且燕窩貨品仍被禁止攜帶進入內地，因而減低訪港內地旅客購買有關貨品的意欲。就此，政府可否告知本會：

- （一）是否知悉，現時過關旅客攜帶海味乾貨和燕窩貨品入境內地的實際情況為何，包括如何實施《名錄》規定，以及“自用合理數量”的具體定義；如知悉，詳情為何；如不知悉，特區政府會否向內地相關部門作詳細了解；
- （二）過去5年，特區政府有否與內地當局就本港海味乾貨和燕窩貨品可獲豁免攜帶過關的安排進行磋商；如有，詳情為何；如否，原因為何；及
- （三）特區政府會否與內地當局進一步磋商，包括放寬旅客攜帶海味乾貨入境的數量，以及容許旅客可攜帶經本港出售並已檢疫的燕窩貨品入境內地的方案；如會，詳情為何；如否，原因為何？

環境及生態局局長於2025年9月25日提供的書面答覆文本載於附錄1。

監管跨境網購

Regulating cross-boundary online shopping

20. 陳凱欣議員：據報早前有本港市民透過內地電商平台購買包括煙霧彈等禁運物品，並以跨境運輸方式送抵香港，有意見指出有關

行為或已觸犯本港法例，進口煙霧彈等危險品亦對公共安全構成潛在風險。就此，政府可否告知本會：

- (一) 過去5年由內地經陸路口岸進口至香港的總貨運量為何；香港海關(“海關”)平均每日抽檢該等進口貨品的數量及比例，以及涉及的抽查方法及風險評估準則為何；
- (二) 過去5年，每年海關於陸路口岸偵破以郵遞及快遞方式進口禁運物品的案件數目為何，並按禁運物品類別(例如食物、武器、爆炸品、危險藥物及動植物等)列出分項數字；
- (三) 過去3年，政府曾與內地相關部門展開哪些聯合執法行動，以打擊跨境網購禁運物品；相關政府部門未來的執法方向為何，以及有何措施加強執法；
- (四) 會否考慮與內地相關部門建立合作機制以加強管制進口物品，包括要求跨境電商平台商戶如實及詳細申報商品資料作清關用途，以及在結帳頁面或商品展示頁面設置“香港禁運物品提示彈窗”，並提供清晰的禁運物品清單；如會，詳情為何；如否，原因為何；
- (五) 會否考慮進一步優化“智慧海關”系統、提升對可疑包裹的抽查比例、增加於口岸執勤的海關搜查犬數量，以及採取其他合適措施，以加強海關在口岸截查違禁品的能力；如會，詳情為何；如否，原因為何；及
- (六) 會否考慮透過立法、修例或其他方式，釐清涉及跨境網購禁運物品各方的法律責任，以堵塞現行執法上的漏洞；如會，詳情為何；如否，原因為何？

商務及經濟發展局局長於2025年9月25日提供的書面答覆文本載於附錄1。

車輛運載貨物的規管

Regulating use of vehicles for carriage of loads

21. 陳健波議員：根據《道路交通(交通管制)規例》(第374G章)，司機須確保負載物適當地固定或盛載在車輛上，而負載物的重量和其擺放的方法，均不可對任何人士造成危險。然而，據報不時有貨車運載的建築材料或沙石墜落路面，以致行駛車輛的擋風玻璃被捲起沙石擊中的意外發生，危及道路使用者的安全。就此，政府可否告知本會：

- (一) 過去3年，每年政府根據第374G章就違反規管車輛運載貨物條文的執法數目，以及提出的檢控個案宗數為何；
- (二) 鑒於有保險業界人士反映，涉及行經屯門至赤鱗角連接路、吐露港公路及元朗公路車輛的擋風玻璃損壞索償個案數量較多，當局會否考慮要求承辦商增加該3個路段的清掃頻率，以確保路面沙石或障礙物盡快獲得清理，從而減少車輛損壞的機會；及
- (三) 會否安排香港警務處、路政署、食物環境衛生署等相關政府部門展開聯合行動，加強打擊車輛運載物件跌出車外及散落路面，以及超載貨物等違規行為；如會，詳情為何；如否，原因為何？

運輸及物流局局長於2025年9月25日提供的書面答覆文本載於附錄1。

推廣應用學習科目

Promoting Applied Learning subjects

22. 梁文廣議員：應用學習作為高中課程的選修科目之一，着重實用性和與不同職業領域聯繫的學習元素，是本港中學課程連接及推動職業專才(“職專”)教育的重要組成部分。有意見認為，隨着國家與特區政府越來越重視職專教育，加上第二所應用科學大學(“應科大”)已於去年11月成立，高中的應用學習科目與應科大有更好的結合。就此，政府可否告知本會：

- (一) 2025年香港中學文憑考試(“文憑試”)的應用學習科目考試的總報考人數為7 891人，但各科目的考生人數分布極不平均，其中最受歡迎的“甜品及咖啡店營運”考生接近1 000人，惟超過一半科目的考生人數不足100人，其中“電腦鑑證科技”更無人報考，當局有否評估某些科目較受考生歡迎或不受歡迎的原因為何；
- (二) 自應用學習科目設立至今，當局如何評估該科目的成效；除了其在文憑試中的報考人數外，當局有否制訂其他績效指標；
- (三) 當局會否考慮重新檢視應用學習科目的成效，例如該科目能否實質提升學生的求職技能，以進一步整合該科目和現有資源，從而提升課程質素；
- (四) 鑒於有意見認為，應用學習科目在文憑試的評核較甲類高中科目簡單，當局有否考慮應用學習科目的評核採用甲類高中科目的水平參照模式，透過5個等級(即第1至5級，第5級再細分為“5*”及“5**”)區分頂尖表現的考生；
- (五) 據悉本港大學在收生時對應用學習科目的比重較低或不予考慮其文憑試的成績，令該科目被視為考生的次等選擇，甚至被認為是成績較差的考生才會選擇，當局有何方法增加該科目的認受性；
- (六) 據悉澳洲高中生在高中職專課程中獲得的學分，可直接轉入部分大學課程，以增加學生選擇修讀職專課程的誘因，隨着新應科大的成立，當局會否考慮促進大學與中學的合作，增強應用學習科目與大學課程的銜接；及
- (七) 當局在應科大聯盟於去年11月成立後，有何新的政策措施進一步推動應科大課程與行業的深度結合？

教育局局長於2025年9月25日提供的書面答覆文本載於**附錄1**。

政府法案

GOVERNMENT BILLS

政府法案二讀

Second Reading of Government Bills

恢復政府法案二讀辯論

Resumption of Second Reading Debate on Government Bill

主席：政府法案。本會恢復《2025年業權及土地的註冊(雜項修訂)條例草案》的二讀辯論。

條例草案委員會主席劉國勳議員先就委員會報告，向本會發言。

《2025年業權及土地的註冊(雜項修訂)條例草案》

REGISTRATION OF TITLES AND LAND (MISCELLANEOUS AMENDMENTS) BILL 2025

恢復辯論於2025年3月19日動議的條例草案二讀議案

Resumption of debate on Second Reading which was moved on 19 March 2025

劉國勳議員：多謝主席。主席，本人謹以《2025年業權及土地的註冊(雜項修訂)條例草案》委員會主席的身份，向立法會匯報法案委員會審議工作的重點。

香港現行的土地註冊制度是契約註冊制度，《條例草案》目的主要是修訂《土地業權條例》和《土地註冊條例》，採用“新土地先行”方案，逐步落實土地業權註冊制度，使香港的土地註冊制度與其他司法管轄區看齊。所謂“新土地先行”方案是指“以冊為準”的制度，只適用於在《土地業權條例》生效日期當日或之後批出的某些土地，即新土地。

法案委員會與政府當局舉行了7次會議，並於其中一次會議上聽取8個團體代表口頭陳述意見。法案委員會支持《條例草案》的建議，以在新土地先行實施業權註冊制度，為香港轉制至業權註冊制度邁出重要一步。

考慮到香港的物業市場活躍，查冊服務對整個物業市場的有效運作至為重要，委員非常關注新業權註冊制度下的業權紀錄是否具有足夠的透明度。有委員促請當局考慮放寬規定，以在土地註冊處處長認為是合理申請的情況下，容許非指明人士查閱物業過去的紀錄。

政府當局解釋，由於確定業權無須查閱過去紀錄，而且過去紀錄載有敏感的個人資料，只有在附屬法例中指明的人士才可查閱。有關指明人士包括前物業擁有人，以及在履行專業職責時可能有確實需要查閱過去紀錄的人士，例如律師、會計師。當局認為，擬議查冊安排已在維持業權紀錄的透明度和保障個人私隱之間取得適當平衡。

在審議過程中，委員關注到《條例草案》建議廢除強制更正規則，讓已付出有值代價並管有物業的真誠及不知情買家，即使有關物業的轉移曾牽涉第三者的欺詐，仍可享有不可推翻的業權；而因欺詐而喪失業權的前物業擁有人將有權獲得土地業權彌償基金下設有金額上限的彌償。就此，委員認為政府當局必須加強防範物業欺詐的措施，從而加強對原物業擁有人的保障。委員又非常關注律師在新制度下就業權註冊申請所承擔的核實責任，會否較現時在《土地註冊條例》下的契約註冊制度更為沉重。

政府當局表示，將採取一系列立法和行政措施，盡量減低物業欺詐的風險，並減輕彌償基金的負擔，當中包括如要就欺詐個案向彌償基金索償，申請人須先向法庭提出更正令申請。另外亦賦權土地註冊處處長，如有合理理由懷疑物業欺詐已經或可能發生，可作出限制令，禁止將有關物業的處置註冊。土地註冊處亦會向業主發出具有多項防偽特徵的業權證明書，協助業界從業員和買家核實業主的身份。

有關律師在新制度下就業權註冊申請須承擔的核實責任，政府當局解釋，律師除按“以冊為準”原則而無須再翻查過去多年交易紀錄以核實業權外，新制度下的物業轉易交易流程與現時契約註冊制度大致相同。律師在核實申請時，須採取合理步驟核實相關申請。土地註冊處將發出《律師核實指引》，載列在核實一般交易的註冊申請時應遵守的一般程序。

就政府當局建議將彌償基金的彌償上限，由2004年《土地業權條例》制定時提出的3,000萬元提高至5,000萬元，並把徵費率訂為0.014%，有委員指出，2004年至今，一般物業的價值已至少翻倍，質疑當局把彌償上限訂於5,000萬元是否足夠。此外，有委員建議當局考慮就不同類型的物業交易設定不同彌償上限及徵費率，從而為所涉代價款額較高的商業物業提供足夠彌償保障。

政府當局表示，根據土地註冊處2023-2024年的數據，5,000萬元的彌償上限已涵蓋超過99%的物業交易。由於預計“新土地先行”方案實施初期的成交量較低，當中商業物業成交量估計會更少，因此建議採用劃一徵費率和彌償上限，以便利宣傳及推行。當局會在新制度實施並累積一定經驗及數據後，適時評估及檢討相關安排。

至於現有土地的轉換機制，法案委員會促請政府當局積極研究相關轉制安排及時間表。有委員建議當局考慮在實施“新土地先行”方案時，一併設立自願轉制機制；或要求經修訂的《土地業權條例》生效後首次轉讓物業時強制申請轉制，以加快現有土地轉換至新業權註冊制度。亦有意見認為當局可擴闊“新土地”的定義，以涵蓋近年在《土地業權條例》生效日期前批出、但尚未分配不分割份數而有多重業權的土地，例如建築工程尚未完成並尚未預售“樓花”的土地，從而把理論上沒有業權問題的現有土地納入新業權註冊制度內。鑒於《條例草案》旨在引入一套全新的業權註冊制度，委員促請當局在經修訂的《土地業權條例》實施前做好宣傳教育工作。

政府當局表示，土地註冊處已啟動內部研究，評估現有約290萬份土地登記冊當中有問題的登記冊的範圍和類型，當局計劃由2026年開始與持份者商討可行的轉換方案。當局亦會再次研究過往曾考慮的方案，包括《土地業權條例》生效後首次轉讓物業時強制申請轉制、自願申請轉制等。當局會繼續與主要持份者商討，以期定出最切實可行的轉制方案。

就委員提出有關擴闊“新土地”定義的建議，政府當局解釋，雖然尚未分配不分割份數土地的業權歷史可能不太複雜，但仍可能存在已註冊的權益。考慮到按建議擴大範圍的受惠個案數目有限，當局認為在謹慎行事的前提下，應採用《條例草案》中“新土地”的定義。當局又表示會加大力度推展宣傳教育工作，加強公眾及業界對新業權註冊制度的認識，包括在相關宣傳資料中輔以顯淺易明的例

子，講解經修訂《土地業權條例》下的一些重要法律概念，例如“管有物業”。

因應委員的意見，政府當局會就《條例草案》提出多項修正案，當中包括修訂《土地業權條例》擬議修訂第66條、擬議新訂第67A條，以及擬議修訂第69及70條，以清楚訂明買方與受託人(包括遺產代理人)或破產案受託人進行交易時，無須查詢有關人士在交易中有否違反其職責；以及有關條文提及的買方除須真誠、付出有值代價外，還須不知悉相關受託人(包括遺產代理人)或破產案受託人在交易中有何違反職責的情況。法案委員會支持當局提出的各項修正案。

主席，以下是本人對《條例草案》的個人意見。

主席，本人非常高興能在今日發言支持《2025年業權及土地的註冊(雜項修訂)條例草案》。今次修例是香港在《土地業權條例》(第585章)頒布後，經歷20多年與不同持份者磋商，終於朝着實質性實施，邁開歷史性的重大一步，是一項新里程碑。這標誌着本港的土地註冊制度將更能配合現代化物業交易和複雜的土地發展需求，為社會經濟發展提供更堅實的基礎設施支持。

主席，現行制度是契約註冊制度，源自1884年，根據《土地註冊條例》(第128章)運作。此制度沿襲自殖民時期，記錄影響土地的文書。此制度與新制度的最大分別是此制度純粹記錄土地業權文件的先後次序，沒有明確的業權清晰確認性，不能賦予最終業權，只是確定註冊文件的優先順序。因此，經常出現業權潛在缺陷，包括業權鏈斷裂、多重登記，以及未註冊業權等問題。業主需要保存業權文件以證明自己的業權，甚至我們不時聽到，有不少業主會租用保險箱以存放這些文件，有企業甚至用一個房間處置這些文件。這導致物業交易時需花費大量時間和精力徹底翻查過往業權文件，以核實業權，且每次交易都需重復此過程，程序繁複冗長，且容易衍生爭議。事實上，我過去跟進新發展區，例如新界東北、古洞北、粉嶺北的發展時，亦處理很多土地註冊過去有瑕疵的個案，甚至要翻查新界的條例或大清律例等，以證明土地屬合法繼承或明確業權人的擁有權等，是非常複雜的工作。據政府統計，土地註冊處平均每年提供約99 000份土地文書的核證副本，雖然僅有3%涉及轉讓契約，但足見查核業權的工作量巨大。

相比之下，許多司法管轄區，包括殖民時期的英國或新西蘭和新加坡等，均已採用業權註冊制度，此制度能提供更高的確定性和保障。在此制度下，業權註冊紀錄將會是證明業權的主要途徑，“以冊為準”，簡化物業轉移程序，提升業權保障的清晰與明確度。一般而言，除凌駕性權益外，業權註冊紀錄是物業業權不可推翻的證據。因此，香港以業權註冊制度取代契約註冊制度，更能使香港的土地註冊制度與其他司法管轄區看齊，有利創造更好的營商環境。

當然，這是一項非常好的政策，這次亦感謝土地註冊處和發展局一直努力。不過，這次推行的方案，由於採取了“先易後難”的“新土地先行”方案，所以有數個問題尚待解決。局長在委員會會議上承諾，在通過法例一年後，會陸續處理問題，對此我十分感謝。我在此再次提出這數個問題。

第一，我十分關心如何順利並盡快實現從契約註冊制度轉向業權註冊制度的轉變，因為這次“先易後難”的策略，先行在新土地實施業權註冊制度。然而，現時約有290萬份土地登記冊下的業權人，所以“新土地先行”可能只能處理很小部分。對於舊有土地如何轉變成新土地，我們提出了很多意見，包括設立自願機制，如業主願意，即可自費處理，或在實施新條例後，強制每項新交易轉到新制度，希望這可更方便市民，並提供時間表讓舊有土地轉到更好的新制度。

第二，關於“逆權侵佔”的變更做法，本人樂見政府接納意見，《條例草案》已建議在“新土地先行”方案下的新土地將不接受逆權管有申索，這符合業權註冊制度為業權提供明確性的目的。對於現時尚未轉制的現有土地，現行逆權管有條文的確如我經常所說，是有鼓勵霸佔他人土地之嫌。事實上，法改會曾於2012年建議提高對業主的保障，並引入“通知機制”，但當時提出要引入的“通知機制”是指，當日後的業權註冊制度生效後，在“通知機制”下，佔有人霸佔土地10年——目前是12年可逆權佔有——便要通知業主，並在法庭作出聲明；如兩年內無人反對，才能提出業權管有或逆權侵佔。但問題是，在新修訂的《業權條例》下，不會再有新土地被逆權侵佔，但我們會否實施法改會的建議，卻沒有下文。我認為當局要繼續處理此情況，如何避免在舊有土地上出現逆權侵佔，以更好地保障私有財產。政府會否採用“通知機制”，留待局長在一年內進行研究。

最後，關於新界土地的地界問題。事實上，在一些聽證會或我們在會議上提到(包括本人)，現在新界有很多土地，基於過往的測量技術或人手問題，很多地界的劃分不夠精準，甚至部分subtle地段更是存在土地清晰界定的問題。所以，期望政府能訂立時間表，向新界土地業主提供全面及準確的測量，令日後地界更清晰，這將更有利日後的新發展或北都發展。

總括而言，這次確是優化了土地註冊制度，也能回應業界長期以來的訴求，解決了實務操作中的困難，並為本港未來更複雜的土地發展項目鋪平了道路。業權註冊制度的最終目標是全面取代現行的契約註冊制度，希望政府為現有土地轉制訂立清晰時間表和路線圖，讓社會各界能更早作準備。關於逆權佔有或地界問題，希望局長稍後一併研究。

最後，我感謝發展局、土地註冊處、秘書處和委員共同努力處理這份20年來也沒有改動的厚文件，走出歷史上重要一步。在此感謝各位。

主席，我謹此陳辭。多謝。

周文港議員：主席，本人發言支持《2025年業權及土地的註冊(雜項修訂)條例草案》(“《條例草案》”)。

《條例草案》涉及兩條現用法例，包括《土地註冊條例》(第128章)，以及早於21年前(即2004年)通過、但一直未予以實施的《土地業權條例》(第585章)。

根據當局的介紹，目前第128章為香港的土地提供契約註冊制度，但該制度只規管在土地登記冊內、已註冊文書的優先次序，並不提供物業業權的保證。相信大家在進行物業買賣時都經歷過，在交易過程中，至少要準備一個厚如A4紙箱的業權文件，當中有非常多的文件，包括基本的臨時買賣合約、正式買賣合約、銀行按揭契，以至“塵封”多年的入伙紙、地契、大廈公契、單位圖則，以及政府、建築署及相關發展商的往來信件等，以核實業權，情況相當誇張。這對於不同持份者(包括持有非住宅物業的企業、持有住宅物業的普羅市民，以及負責核對的律師或銀行等)而言，均非常費時失事。

政府制定第585章的目的就是為了引入業權註冊制度，以土地註冊處備存的註冊紀錄為準，為業權提供更佳的證明和確定性。這既完善了香港的物業註冊機制，使香港與全球主流司法管轄區的做法相稱，同時又為買賣雙方提供更大保障，達致便民利商，這是非常好且創新的開始。

(代理主席李慧琼議員代為主持會議)

在兜兜轉轉下，經修訂的第585章終於即將落實。當局在廣泛諮詢持份者及吸納業界的意見後，決定先在新批土地實施業權註冊制度。不論在法案委員會審議過程，還是本人留意到有多位律師或地產建造界代表(包括我們的議員同事)在報章所撰寫的文章當中，均詳細列出了這次修例的好處和效益。例如，鑒於新制度是“以冊為準”，而非“以契據為準”，有助解決“無契樓”的轉讓問題，而且當局建議新土地將不會接納“逆權管有”申索，這將可進一步提高業權的明確性，減低相關爭議。

我有一點建議，就是當局無論如何也要為現有約290萬份土地契約，制訂實行業權註冊制度的時間表和路線圖，藉此發揮新制度的最大經濟和社會效益。

我明白，要一下子將290萬份土地契約轉制會涉及大量人力物力，尤其是要核實相關地契文件的完整性和準確性。但不妨想象一下，20多年前還未有人工智能和大數據時，政府已提出這項制度；在現在的科技輔助下，完全有條件及能力可以節省相關的複雜核證流程。舉例來說，當局可考慮將契約文件較為完整的新落成或“半新樓”作為下一階段的試點之一。我亦了解到，業界正與學界進行類似測試，包括樓宇的“畫積”，也可以利用數據及人工智能製作出來。由此可見，這項建議完全可行。

再者，當局(包括土地註冊處)可考慮制訂一個能收回成本的收費水平，並在較早階段提供優惠，供“舊土地”業主自願選擇提早轉制。這項措施有利於加快業權註冊制度的普及化，亦節省他們儲存樓契的成本。

代理主席，我謹此陳辭。

林筱魯議員：多謝代理主席。香港是少數仍舊執行契約註冊制度的經濟體系。所以，在物業轉讓的時候，需要徹底查核過往的業權文件以確定物業的業權，令物業交易程序變得繁複、冗長。有法律界朋友跟我說過，他們所要處理的文件陳舊到夾着難以“撼甩”的昆蟲屍體。

政府於2004年已經制定《土地業權條例》(“《條例》”), 以業權註冊制度取代契約註冊制度。雖然過去經歷漫長的討論和公眾諮詢，但可惜各方面仍未能就主要議題達成共識，尤其是關於將現有土地轉換到業權註冊制度的機制，令《條例》至今仍未能生效。

經過20多年，本屆政府終於帶領大家走出困局，雖然是遲，但值得讚賞。政府建議“先易後難”，在新土地先行實施業權註冊制度，而在稍後階段才處理現有土地的轉制事宜。目標是逐步以業權註冊制度取代在香港實施了超過180年的契約註冊制度，為土地業權提供明確性，簡化物業轉讓程序。

針對《2025年業權及土地的註冊(雜項修訂)條例草案》(“《條例草案》”)的條文，我十分關注“新土地”的定義究竟包括甚麼、不包括甚麼。雖然從字面上看，“新土地”的定義基本上就是指完全新批的或是我們所謂的交還及重批後的土地。這個定義表面上看似清晰，但在真正落實到執行的細節時，仍然有不少需要釐清的地方，所以在法案委員會會議上，我亦用了不少特殊案例來詢問清楚。

在法案委員會審議的過程中，政府就着兩個重點的解說都相當清晰。

第一，“新土地”的定義，主要是針對政府的租契(即是官契)，而不是指在長期租契中，由一個轉給另外一個的情況。法例主要視乎政府租契何時批出，如果租契是在《條例》實施之後才批出，兼且租期是在《條例》實施後才開始計算的，相關土地就是“新土地”。

第二，有不少人關注在全面實施業權註冊制度的時候，是否可以一併解決新界土地界線不清的問題。政府亦已清晰指出，《條例》所指的“新土地”，無論是交還重批(即所謂換地)，還是新批土地，都會在地契裏面有非常清晰的界線圖，所以不會有任何地界爭議的問題。

《條例》的敲定落實，將會影響到未來所有物業交易。所以，除了釐清大原則和釋義以外，必須考慮業界和社會整體的意見，同時亦不可以忽視《條例》應用於日常交易層面時，在具體流程上會遇到甚麼問題。

法案委員會在5月時舉行公聽會，讓團體和市民就法案表達意見。總的來說，對於政府提出採用“先易後難”，“先簡後繁”來處理業權註冊，大家基本上都支持。

我特別要多謝提供意見的多個專業團體，尤其是香港律師會。若沒有他們鉅細無遺的專業意見和建議，政府的同事無論如何努力，也未必可以完全掌握日常操作的種種問題；而正是因為在過程中，政府團隊以開放的態度，吸納很多具建設性的意見，進一步修訂相關條文，《條例》才可以既中看，亦中用；更能夠為下一步的工作奠定良好基礎。

處理較易的部分後，政府要着力處理艱難的部分，即現有土地。法案委員會委員促請政府積極研究將現有約290萬份土地登記冊轉換至業權註冊制度。

跟進了這個課題20多年，我當然明白當中問題的爭議性，尤其是如何避免在轉換業權註冊紀錄的時候出現錯失的情況，致令相關人士蒙受損失。我期望政府繼續與眾多持份者商討，盡快就有關安排理出頭緒，訂定切實可行的時間表。

最後，感謝政府官員和秘書處同事的努力，讓《條例草案》得以順利走到這一步。

代理主席，我謹此陳辭，支持《條例草案》。

狄志遠議員：代理主席，本人發言支持《2025年業權及土地的註冊(雜項修訂)條例草案》(“《條例草案》”)，這是一項關乎香港土地註冊制度未來發展的重要修訂。

目前香港仍然採用契約註冊制度，這種制度的問題由來已久。契約註冊制度僅提供文書的登記優先權，但不能提供業權的保證，

導致物業交易時需要追溯歷史契約文書，既繁複又容易出現爭議。今天香港的土地管理仍然落後於其他地方，例如內地、新加坡和英國，這些地方早已實行更為現代化的業權註冊制度。

《條例草案》的提出帶來以下數點好處：第一，提升業權的確定性。業權註冊制度提供明確性，登記業權不會容易被推翻，使交易程序簡化、透明，並減少因歷史契約錯漏而引起的爭議。

第二，促進營商環境，簡化物業轉讓程序，降低交易成本，讓香港的土地管理制度與國際接軌，有助吸引外來投資。

第三，防止土地欺詐和不當佔有。條例設有多項措施，例如律師核證和業權證明書，這些均有效防範因假契約或不當佔用所引發的糾紛。

第四，逐步推進，降低風險。採用“新土地先行”的策略，先在較為簡單的情況下累積經驗，減少一次性全面轉制的風險。

雖然《條例草案》帶來不少進步，但社會上對其中的部分也有質疑，以下數點特別值得我們關注。首先，索償基金的補償是否足夠？雖然《條例草案》設有索償基金，但5,000萬港元的賠償上限是否足以涵蓋高價物業的損失？對於極高值物業或特殊物業的地段，這個金額能否概括了所有損失，包括利潤損失、轉讓成本、再購置成本，這方面仍是有缺口的。

其次，在不可推翻原則下，若在買家真誠不知情的情況下，前業主因第三者的欺詐而失去業權，該前業主將不能通過更正令重獲原物權，而只能申請金錢補償。對於一些具有重要感情或地位含義的物業而言，金錢補償是否遠不能等同於保留物業本身？這些需要在現行制度中均難以滿足，而且怎樣界定“真誠”、“不知情”更是一個極大的挑戰。在不同的案件中，法庭對“真誠”和“不知情”的詮釋，有時候令到香港市民難以捉摸。

另外，在“新土地先行”雙軌制度並行的過渡期間，如何處理轉制過程中的法律和實務問題？例如舊地契文件的遺失、業權鏈斷裂等，這些問題均需要更清晰的法律和技術方案的支持。再者，雖然

條例設有多項防欺詐的措施，但對於欺詐行為的防範怎樣為之有效，仍需要實施後經過一段時期的觀察才能知道和掌握。

最受到社會關注的問題，是條例收緊了查冊的制度。草案建議限制公眾查閱舊業權的紀錄，僅容許指明人士，例如律師、會計師查冊，這會引起司法界和傳媒界的憂慮，擔心此舉會影響資訊的透明度，甚至窒礙新聞自由。例如過往揭發“套丁”行為、高官換樓醜聞等調查報道，全部均是依賴土地歷史紀錄作證。如果收緊了查冊制度，將可能削減公眾的監察權力，導致真相難以揭露。

事實上，政府近年多次修改傳媒查冊的制度。2019年港台《鏗鏘集》編導蔡玉玲因查車牌而被警方拘捕和起訴“明知而作出虛假陳述”罪。蔡玉玲2023年在終審法院獲得終極的勝訴，法官指出沒理由將真誠的新聞調查排除在外。條例中對查冊權的限制，無疑會對不同持份者產生廣泛的影響，特別是對傳媒、司法界和公眾的監察機制。如果日後歷史紀錄僅容許指明人士查閱的話，傳媒將無法直接獲取相關資料，此舉將嚴重窒礙新聞調查，削弱傳媒揭露不當行為的能力，進而影響公眾對政府和市場行為的監察。

律師會亦曾多次提出意見，質疑查冊收緊的必要性。律師會認為，資訊透明是吸引投資的基石。香港作為國際金融中心，土地交易的透明度和資訊的流通至關重要，過度限制查冊可能削弱投資者的信心。

為了應對社會對查冊收緊的關注，我認為政府可以考慮以下數項建議。第一，將傳媒納入指明人士的範圍。傳媒的調查報道，對於維護公眾利益與監察社會不公，具有重要的意義。政府應考慮將持有有效資格且以公眾利益為目的進行查閱的傳媒工作者納入指明人士範圍，以確保新聞自由。

第二，設立例外申請機制。對於未被接納入指明人士範圍的其他機構和個人，例如學術研究機構或NGO，政府可以設立例外申請機制，以容許他們在符合特定條件下申請查閱歷史紀錄，並確保程序透明公開。

第三，定期檢討和修訂查冊機制。條例實施後，政府應定期檢討查冊機制的運作情況，收集社會各界的意見，並在必要時對條例

進行修訂，以確保制度既滿足私隱的保護需要，也不損害資訊透明和公眾利益。

代理主席，土地查冊制度是修訂涉及私隱的保障、資訊的透明和公眾利益的多重平衡。若未能妥善處理，可能對香港的新聞自由和投資環境帶來負面影響。我希望政府在推進《條例草案》的同時，對查冊制度的安排作出更謹慎的考量，特別是怎樣保障傳媒、學術界和公眾在合理範圍之內行使查閱土地歷史紀錄的權利。代理主席，我謹此陳辭。

蘇長榮議員：代理主席，本人發言支持《2025年業權及土地註冊(雜項修訂)條例草案》(“《條例草案》”)。

香港現行的契約註冊制度已實施超過180年，物業轉讓程序複雜，且不提供物業業權的保證，致使交易成本昂貴及存在出現業權糾紛的隱患，已難以契合現代經濟體系運行的發展需要。《土地業權條例》自2004年制定以來，一直未能落實以業權註冊取代契約註冊，反映現有土地轉制問題複雜，以及持份者意見存在分歧。

《條例草案》提出“新土地先行”方案，務實地將業權註冊制度先適用於新批土地，避免觸及歷史業權問題，是一項合法且務實分階段推進的安排。此舉不僅有助提升物業交易的效率與透明度，亦可與內地、新加坡、英國等大多數司法管轄區的制度銜接，進一步優化香港作為國際商業樞紐的營商環境和競爭力。

《條例草案》有多項政策亮點，包括：一，業權不可推翻原則，為善意買家提供更強法律保障，有助減少業權爭議，增強市場信心；二，設立彌償基金，向新制度下因欺詐而喪失土地權益的人士，作出上限為5,000萬元的彌償，並向買家劃一徵收0.014%的徵費，徵費水平合理；最後，引入電子通知、業權證明書及限制令等多項措施，從註冊源頭降低詐騙風險，深具前瞻性。

不過，要全面落實業權註冊，仍有極大挑戰：目前《條例草案》以“先易後難”的方式，僅處理新土地，但現有290萬份土地登記，尚未有進一步轉制路線圖。雖然政府已表示，在《條例草案》2027年生效後，便會提出進一步的建議，但要處理如此龐大契約文件，絕

非易事，希望盡快公布整體計劃，以避免制度長期雙軌運行。此外，新制雖然有眾多優點，但涉及重大法律變革，而且原本物業契約制早已深入民心，如何建立市民對新制的信心，並妥善向全體市民介紹新制，將會是未來能否成功轉制的重要關鍵。

新制度面對目前種種挑戰，建議政府採取以下措施。

第一，建議設立跨部門工作小組，由發展局牽頭，聯同地政總署、土地註冊處、法律界及業界代表，共同研究現有土地轉制方案，制訂具體的轉制路線圖，確保現存登記能順利過渡至新制中，不再出現延誤，並定期向立法會匯報進展。

第二，設立定期檢討機制，要求政府在《條例草案》實施數年後，全面檢討業權註冊制度的運作情況，包括彌償基金的使用狀況、詐騙個案數量及公眾滿意度等，並作出相應調整和優化。此外，針對現有土地中存在大量業權不清或重複登記的情況，建議政府加快全面普查，並設立“業權修復機制”，協助業主釐清業權歷史。

第三，政府必需推出大量公眾教育及專業培訓行動，包括透過公眾宣傳活動，提高市民認知，更重要是為參與土地物業買賣的人員，包括律師、銀行及地產代理等提供專業培訓，確保他們在相關交易的配合及程序中能符合法律的一切要求。

總體而言，《條例草案》是香港土地註冊制度邁向現代化的重要一步。本人支持政府以務實態度推行“新土地先行”，但也呼籲政府盡快就現有土地轉制提出明確時間表及解決方案，以實現全面業權註冊的長遠目標。

我謹此陳辭。多謝代理主席。

洪雯議員：代理主席，香港是全球少數仍然採用土地“契約註冊制度”的經濟體。這制度從1844年香港制定《土地註冊條例》開始實施，延續至今。由於土地登記冊不提供業權保證，在土地交易過程中，買家需要聘請律師“查契”，翻看所有歷史契約，以確認賣家的所有權。這種模式時間長、成本高，容易有爭議。所以，絕大多數經濟體已經轉用“業權註冊制度”。在這種制度下，業權註冊紀錄是

物業所有權不可推翻的唯一證據，在該紀錄上的業權擁有人獲法律確認，無須查閱歷史文件，即“以冊為準”，從而令業權更加清晰、確定，交易更加簡便。

2004年，即20年前，香港制定了《土地業權條例》，希望分階段把現有的“契約註冊制度”轉為“業權註冊制度”。然而，政府與各持份者一直沒能就關鍵轉換達成共識，以致法律制定了20年卻一直未能實施。今天辯論的《2025年業權及土地的註冊(雜項修訂)條例草案》，正是對2004年的《土地業權條例》作出修正和更新。為盡早實施業權註冊制度，新的條例擱置爭議，轉為“新土地先行”，即2027年及之後授予的土地實施新制度，免除逆權侵佔、買家因業權不清蒙受損失等問題。待經驗積累後，才考慮290萬現有業權的轉制，其間雙軌並行。

有意見認為，只針對新土地，而且新土地的定義狹窄，轉制的步伐太慢。但我認為邁出第一步比甚麼都重要，之後積累經驗，社會的接受程度提升，有望加快實施的步伐。所以，“新土地先行”是務實的做法，我支持這一思路。新條例同時引入了電子註冊和電子交易，推動土地交易數碼化，簡化土地登記程序，減少行政負擔，這些方面都值得肯定。

不過，“新土地先行”之後，290萬現有土地的業權登記如何轉制，實在是千頭萬緒、紛繁複雜。這一轉變是對確定業權的邏輯進行重大、甚至是顛覆性的修訂，可能衍生大量爭議。事實上，相對而言，新模式對買家的保障大大增加，但是對真實業主存在一定的風險，可能因為欺詐而喪失業權，這些都是廣大市民最關心的問題。所以，經過討論，政府和委員會決定增設一張紙質的業權證明書，多一重關卡，讓律師做多一重盡職調查。香港律師會亦承諾作出49項業界指引，盡量減少交易過程中的欺詐和糾紛。

另外，條例要求設立彌償基金，由政府提供備用貸款，買家支付交易額的一定比例，貢獻給基金；一旦出現真實業主被欺詐的情況，可以申請補償。事實上，一旦條例開始落實，政府、法律界及廣大市民都應該積極了解和適應事態的進展，在新土地業權註冊中取得經驗，未來加快舊土地的轉制。

為了讓新制度未來有序推行，我提出以下3點建議。

第一，290萬現有土地業權的轉制，除了考慮用分批、自願、指定日期這幾種模式之外，我曾在法案委員會上提出一個新的思路，即每當出現業權交易、變更或法庭就業權糾紛進行裁決時，便可以轉為新業權註冊。因為如果不涉及所有權的交易、變更，不涉及法律的爭議，土地用甚麼方式註冊並沒有大影響。因此，當每次對業權進行確認的時候，便是轉換註冊制度的時機。我希望局方未來可以深入探討這模式，與持份者磋商其可行性。

第二，新界土地界線的爭議，是接下來舊有契約轉制必然會面對的障礙。在法案委員會的討論中，與會的測量師提出了不少解決方案，包括公布經測量師核實的土地界限數據、設立審裁處，以及將土地計量單位由“分”和“畝”轉至現行的“呎”等。這些建議雖然對新土地交易沒有影響，但對加快舊土地轉制是非常寶貴的意見。我認為，局方應該有系統、有序地汲取專業人士這些從真實個案中反饋的意見，盡快開展土地界限的修訂工作，為第二階段的落實工作做好準備。

第三，在法案委員會上，我提出了轉制過程中的科技應用問題。我留意到《條例草案》對採用何種電子方式來登記業權並沒有具體的描述。土地註冊處指出，目前所有紀錄已經電子化，公眾查冊亦已電子化。其實我的建議是希望政府在業權註冊中，積極採用PropTech(地產科技)，尤其是區塊鏈技術。

區塊鏈技術應用在土地註冊中有不少優勢，例如數據不可篡改，具有透明性和可追溯性，這些特性可以有效防止欺詐，並提高業權的確定性。當然，這個建議關乎物業市場整體運作的轉型升級，需要通過區塊鏈技術來實現電子合約、電子簽署、電子認證等。但科技的更新迭代已經不等人，PropTech是便利市民買賣及管理物業的技術工具，可以簡化物業交易的流程，減少時間和交易成本，為市民和社會帶來經濟效益。如果政府可以積極研究在新土地進行業權註冊時，試點區塊鏈技術，再逐步擴展至現有土地，對未來構建可持續建築、智慧家居及智能地產網絡等，都具有重大意義。我們可以推出鼓勵性的優惠，例如彌償基金、徵費率折扣等，鼓勵市民採用新的技術進行登記。

總括而言，新土地的業權註冊制度一旦得到落實，能讓業權更加清晰、明確，從而大大減少欺詐的可能性。而市民買賣物業的程

序將得到簡化，法律界亦有望調整收費，對廣大市民有所裨益，並對香港社會的物業認證和土地發展帶來深遠影響。而制度在新土地註冊方面邁出歷史性一步，將對舊土地的轉制帶來明確的指引。

最後，我支持《2025年業權及土地的註冊(雜項修訂)條例草案》，並多謝政府、法案委員會各位同事，以及提供意見的社會各界人士共同付出的努力。我期待社會從新土地的註冊中汲取經驗，熟悉制度，加快現有290萬土地業權的轉制，讓香港的土地註冊制度邁向新的階段。

我謹此陳辭。

謝偉銓議員：多謝代理主席。代理主席，正如很多議員指出，香港是極少數仍然使用土地契約註冊制度的普通法經濟體。有買過二手樓的市民可能都留意到，要釐清土地及物業的業權及其法律上的完整性，買方律師應要核查相關物業過往的所有契約、按揭文件、以至其他可能影響業權的合約、承諾等事宜。核查程序往往非常費時，亦會增加了交易成本。如果當中發現過去有一些不完整的文件或有所遺失，也可能增加成交的風險，影響物業的價值，甚至導致交易告吹，相關情況有欠理想。

在2002年，政府提出制定《土地業權條例草案》，建議效法英國、澳洲等普通法司法區，將契約註冊制度改為業權註冊制度。土地及物業的業權一經依法註冊，便可成為相關物業業權誰屬不可推翻的證明，令交易雙方都無須再耗費大量時間和資源追查過往的契約，有助降低物業成交成本、效率和增加確定性，原則是值得支持的。

當年審議《條例草案》時，正值我擔任香港測量師學會會長，有份參與相關諮詢和討論。草案原本建議以循序漸進、“先易後難”的原則，逐步將涉及新交易的土地和物業由舊制轉為新制，但當時有部分政黨及議員認為應該一步到位，遊說政府提出修訂，改為將全港所有舊土地及物業，也要在一個指定日子後“一夜轉制”。

經修訂的《土地業權條例》在2004年7月通過。當時不少相關持份者，包括律師、測量師及地產代理等，對於“一夜轉制”的可行性

表示質疑和憂慮。政府亦明白需要就《條例》的落實細節重新諮詢業界，結果一拖就拖了20年，有關條例及業權註冊制度至今仍未能實施。

現屆政府認為有關問題不能再拖，在諮詢各持份者後，重新提出以循序漸進、“先易後難”原則，在政府新批出的土地，以及在該等土地上新建成及出售的物業採用新制，逐步實踐業權註冊制度。這個正是今天恢復二讀的《2025年業權及土地的註冊(雜項修訂)條例草案》主要立法建議。

在審議《條例草案》的過程中，不少議員和持份者對於草案建議僅讓“新土地”採用新制度有意見。因為新批出的土地及相關物業數目，對比數以百萬計的現有土地和物業，只佔極少數，因此促請當局盡早擴大業權註冊制度適用的物業範圍。

我個人認同政府採取比較審慎和循序漸進的方法，讓市民、市場和相關業界熟習新制度後，再逐步擴大其適用的物業範圍。事實上，大多數在數十年前已開始引入業權註冊制度的普通法經濟體，到現時仍然未能將所有土地和物業轉為業權註冊制，由此可見問題的複雜性。

當局已承諾在明年開始，與持份者商討可行方案，例如以分階段轉制，先行轉換較近期批出的土地和物業，以至過去亦提出過自願申請轉制等方案。

代理主席，《條例草案》的另一主要關注點，是如何處理詐騙情況。例如土地或物業在原有業主不知情之下，被騙徒冒認為業主或謊稱已獲得業主授權，將物業出售。

其實有關詐騙行為，在現行制度下亦偶爾發生。不過在業權註冊制度下，當局的註冊紀錄，一般都被視作業權誰屬的不可推翻證明。部分人士擔心會否因而增加物業詐騙的風險，以及令被不法出售其物業的業主，即使獲法庭證實有關交易涉及詐騙之下，仍然無法向新業主取回有關物業。

針對有關問題，政府對原有的《業權條例》作出修訂，訂明如果有關新業主本身亦有參與或知悉相關詐騙行為，其物業擁有權亦

有機會被推翻。對於新業主確實不知情的個案如何處理呢？條例設有彌償基金，向因欺詐而喪失物業權益的人士作出補償。草案建議將補償上限訂為5,000萬元。彌償基金經費來自物業交易徵費，徵費率定為0.014%，每宗交易的徵費上限設在7,000元正。

有部分人指出5,000萬元的彌償上限是否足夠。政府表示，根據2023-2024年度的數據，有關上限已涵蓋超過99%的物業交易，認為現行建議已經在徵費水平和保障上限取得平衡。就此，我認同政府的建議，但由於物業市場是會不斷有變化，希望當局、局長也可以根據實際情況，定期檢討有關彌償上限和徵費率。

此外，鑒於受影響人士一般都可能聘請律師及測量師等專業人士，協助他們向當局申請彌償。草案訂明相關專業費用，亦可以向彌償基金申請發還，但前提是有關物業彌償申請最終要獲得批准。對於不獲批彌償的個案，相關專業費用也不會被發還。

有部分人士對有關安排有保留，認為有別於《收回土地條例》的做法。政府指出，物業彌償和收地補償本質上有分別。如果不論彌償申請最後是否獲批，都可申請發還相關費用，就很大可能出現被濫用情況，對此我是認同的。

代理主席，與其他類型的騙案一樣，要有效打擊詐騙，推翻交易或彌償已是後話，重要是做好公眾宣傳教育和專業把關工作，預防騙案發生。政府已承諾會成立包括各界別代表的業權註冊教育委員會，以及針對不同業界制訂相關的實務指南及培訓教材，以確保新制度能順利落實，並防範可能出現的欺詐行為，因此《條例草案》整體是值得大家支持的。

代理主席，我謹此陳辭。

簡慧敏議員：多謝代理主席。香港的土地註冊制度已沿用超過180年，是少數仍沿用契約註冊制度的經濟體。“以契為準”的契約註冊制度，對物業業權不作保證，致使物業轉易程序變得繁複、冗長及成本較高，並不理想。

2004年，立法會通過《土地業權條例》(第585章)(“《條例》”), 旨在以“以冊為準”的業權註冊制度取代契約註冊制度。“以冊為準”，是指業權的註冊紀錄就是業權不可推翻的證據。然而，局方表示，由於業權註冊制度實施上涉及眾多執行細節，各方仍未能就主要議題達成共識。超過20年了，代理主席，《條例》至今仍未生效。當年負責提交《條例》的官員和審議《條例》的立法會議員已經不在位。坦白說，假如主要的議題仍未能達成共識，執行細節的困難那麼多的話，當年的持份者亦表達了關注，為何《條例》又可以通過呢？

政府如今提交《2025年業權及土地的註冊(雜項修訂)條例草案》(“《條例草案》”), 建議以“新土地先行”的方式實施業權註冊制度，還要留待不知何時的“稍後階段”才處理現有土地的轉制。

代理主席，土地管理制度(包括土地轉讓和註冊、產權證明的難易度)影響着工商界和老百姓。我一直關注原《條例》“以冊為準”目標的實施情況，我雖未能夠成功加入法案委員會，但接下來，我會就《條例草案》的主要關注事項簡要說明一下。

首先，對於現有土地，或所謂“舊土地”仍欠缺一個明確的轉制方案和時間表，我認為並不理想。

“新土地先行”方案，顧名思義，僅在局方預計《條例草案》生效後，即預計2027年上半年在新批土地實施，而現有290萬宗土地登記(即“舊土地”)仍然維持舊制，我認為這做法的步伐明顯太慢，仍要踏出第一步。

根據局方估算，新方案實施後，5年內僅有25 000宗業權登記，與現存“舊土地”數量相比，改革步子比較小。法案委員會曾有委員和我的建議類同，要求局方研究擴闊“新土地”的定義，以涵蓋更多土地，比如在《條例》生效前不久批出、尚未將“不分割份數(undivided shares)”切分成有多重業權的土地(例如在建尚未預售“樓花”的土地)，盡量把理論上沒有業權問題的土地納入新制度內是否可行呢？

當局解釋，雖然該類土地的業權歷史不太複雜，但仍可能——是“可能”——存在已註冊的權益，本質上仍屬“舊土地轉制”。我希望

局方在找出困難的同時，能將重點放在“如何做”上，進一步展現“找解決方法、多做事”的擔當。

在內地、新加坡和英國等早已採用“業權註冊制度”或“雙軌並行制度”的情況下，我們有何逾越不了的困難呢？要知道“契約註冊制度”(即“以契為準”)的弊端多不勝數，包括：第一，倉儲和保險問題。不少業主供樓完畢仍不願意向銀行贖回樓契，就是因為沒有地方妥善保存樓契；銀行保險箱服務供不應求，保險箱不夠大、不敷應用等問題；贖回的樓契放置家中未得到妥善保管或會影響日後業主“加按”、遺產處理等程序。

第二，律師費惡性競爭下亦引發“業權瑕疵”問題。在現時機制下，每次物業轉易，包括按揭，買方和銀行律師需要翻查至少15年甚至更久的樓契，以確保業權“無瑕疵”，費時失事。剛才林筱魯議員提及，有業界朋友關注在樓契看到昆蟲的屍骸，其實亦包括本人，所以我未有加入樓宇轉易的律師行業。審契律師費下降的壓力，導致審契專業性問題，這亦是業界所知道的，而諷刺的是“業權瑕疵”竟成為未能實施2004年原《條例》的理由，我們豈不是有因果倒置的情況？

第三，偽造樓契或冒認業主的風險。在現行機制下，允許業主宣誓補領樓契，讓不法之徒有機可乘，以假身份、發假誓，補領樓契，銀行可能在不知情下批出按揭，真業主被假冒賣出物業的情況時有發生。日後被揭發時，銀行的抵押權或者真業主會蒙受損失。由此可見，“以契為準”的“契約註冊制度”是不可持續的。

代理主席，在本人及法案委員會委員的催促下，當局原計劃在2027年下半年(即政府換屆後)才檢討“舊土地”轉制方案，現時我樂見已承諾加快於2026年開始與持份者商討可行的轉制方案，包括剛才法案委員會主席亦有報告過的：第一，分階段轉制。先行轉換較近期批出的“舊土地”，逐步擴展《條例》實施的範圍，例如先行擴展至《條例》生效前20年批出的現有土地。

第二，擇優強制實行轉制。憑土地註冊處曾進行的調研，已掌握的現有土地業權欠妥的數據，推出一些過往曾考慮過的方案，包括在沒有發現土地業權問題的樓盤上首次轉讓時強制申請轉制。

第三，業主亦可以考慮自願申請轉制。當然，在自願申請轉制下，需要配合經一定程度的認可審查等等，容許業主獲相關認可後自願申請業權註冊。

代理主席，另一個值得進一步研究的方案，就是土地註冊處處長曾提及由官方成立業權審查工作組的做法。參考其他司法管轄區的經驗，要注意避免相關工作組與持份者可能存在利益衝突的情況，比如律師行會否因為不願被發現過去審查契約可能存在過失、房地產交易數量會否因為實行“以冊為準”制度而減少，所以局方亦要考慮由立場中立的專業人士組成相關的審查工作組，例如退休房地產律師和土地審裁處法官等等，協助審查舊契約，使香港的土地註冊制度能盡快與國際接軌。

代理主席，以上都是一些拋磚引玉的想法，總而言之，當局要展現破局的決心，《條例草案》實施後要馬上提交“舊土地”轉為“以冊為準”新制度的方案及時間表。

代理主席，土地管理制度(包括土地註冊制度)反映一個社會的公共管理水平，我們必須加大步伐，與時俱進。習主席在七一講話就已明確指示香港要更“積極穩妥推進改革”、“破除利益固化藩籬”。“以冊為準”的業權註冊制度能為物業所有權提供確定性，簡化物業轉易程序、降低交易成本，是利民便商的好措施。

我期待當局對“正確的事”勇於破局，在《條例草案》通過後盡快提交6項附屬法例，提速《條例草案》“小步走”的實施進度，並對現有土地處理轉制提出有時間表的推進。

代理主席，我謹此陳辭。

容海恩議員：代理主席，我發言支持《2025年業權及土地的註冊(雜項修訂)條例草案》(“《條例草案》”)。現時香港土地的註冊體系長期以契約註冊制運作，此制度雖然為物業買賣提供了基本保障，但由於註冊僅屬文件登記，不能完全確立業權的法律地位，導致部分業主在交易過程中仍需承擔潛在風險。隨着房地產交易量增加，社會對資訊公開透明和安全的要求提升，此制度已難以滿足現時社會的需要。所以，《條例草案》提出實施業權註冊制，即註冊成為業

權確認的唯一法律依據，業權以註冊冊上所指為準，消除因為契約遺失、偽造或註冊瑕疵等導致的糾紛。這項改革將令香港土地業權保障水平提升至國際標準，有效保障市民利益，亦為地產業發展提供堅實的基礎。

查冊數碼化是《條例草案》的另一核心。過去查冊大多依賴紙本文件，流程非常冗長和繁瑣，亦會出現資料錯誤和遺失的問題。現在社會講求效率、資訊即時流通，電子化查冊平台的建立，正好讓市民、律師、地產代理以至金融機構能隨時隨地獲取物業業權的資訊，促進交易透明度和效率。政府亦已參考國際經驗，設計具備多重防護的系統，實施身份認證、數據加密操作、紀錄追蹤等不同措施，確保資料安全，防止不當存取。這些設計可保障公眾利益，同時兼顧個人私隱，符合現代電子政務的最佳實踐。

另外，剛才劉國勳議員提到逆權侵佔制度，在討論中也提及如何完善此制度。過往在地契制度下，逆權侵佔雖然有法律基礎，但因為註冊制度不夠公開透明，往往令原業主難以及時察覺土地被非法佔用，甚至錯過提出反對的時效。所以，新業權註冊制配合查冊數碼化，令每宗土地權屬的變動甚至註記都一目了然，任何公眾人士、業主及律師均可隨時查冊以了解土地的狀況。當有人因逆權侵佔而申請成為合法業權人時，亦需要有嚴格程序，包括提供足夠證據，並接受土地註冊處審查以示公正。這個設計一方面可保障原業主有足夠機會提出異議，另一方面令處理逆權侵佔的過程變得公開透明，有效減少黑箱操作和無理申請。

業界普遍關注鄉村土地和重疊業權的個案。在新制度下的查冊能公示這些申請，並予以公平處理，有助提升糾紛處理的效率和公正性。部分業界和市民關注數碼化會否影響個人私隱。事實上，這些查冊行為須經過身份核實，並受嚴格規管。有關系統亦會定期接受安全審計，並有機制處理資料外泄的問題，在資料公開和私隱之間取得適當平衡。我期待政府持續檢討和優化，確保社會大眾對系統的信心。

舊有樓契的電子化是社會關注的另一熱點。剛才很多議員提到舊有樓契可否逐步被業權註冊制取代。我建議政府分階段推進舊契電子化，並根據物業年期、地區特性和交易頻率等因素制訂優先次序。政府已表示會設過渡期，並提供技術支援和培訓，確保業主、

律師和地產代理熟習新系統，減低轉型帶來的不便。《條例草案》也要求所有新簽立的樓契必須以電子化登記，而舊樓樓契則在系統穩定後逐步納入，務求做到新舊兼顧，保障所有業主的權益。

在委員會諮詢的過程中，部分業界反映擔心查冊電子化會否對長者或不懂操作電腦的人士造成困擾。政府已留意到這點，並承諾會設立熱線提供支援，提供實體查冊點及現場輔助，並舉辦教育活動，加強公眾對新系統的認識和使用新系統的能力，作出更人性化的安排，體現政府對不同持份者的關懷。

《條例草案》的另一貢獻是促進香港發展成為智慧城市。現代土地註冊和查冊系統將可與其他電子政務平台互通，例如物業稅務、建築許可，甚至與金融機構的按揭審批系統對接，形成一站式服務，提升整體效率，有助鞏固香港作為國際金融及房地產樞紐的地位。

我留意到香港近期有不同數字資產產品，包括新型現實世界資產(real-world asset (RWA))。不少地方已進行捆綁，將房地產、債券或知識產權等代幣化。我認為，今次新的業權登記制度將有效推進不同資產的數字化，有助香港推出更多不同產品，鞏固其國際金融地位。

作為大律師，我深知過往處理樓契註冊和查冊時所遇到的困難，尤其是紙本資料容易遺失、查冊需時、資料不夠即時。在新制度下，這些問題可以大大緩解。電子查冊制度可提升法律專業服務的質素，亦有助防止詐騙，保障買賣雙方權益。對於舊樓樓契電子化，我認為如現時的技術和資源到位，應更積極加以推動，令所有市民都能享受到現代化所帶來的好處。

代理主席，我謹此發言，支持《條例草案》。

吳秋北議員：多謝代理主席。代理主席，本人代表工聯會發言，支持《2025年業權及土地的註冊(雜項修訂)條例草案》(“《條例草案》”)。

正如在土地、房屋多方面的措施般，現屆政府並沒有迴避2004年制定的《土地業權條例》(“《條例》”)如何實施這個“老大難”的問

題，而是採取“先易後難”的原則，從社會上沒有太大爭議的新土地先行入手，先在《條例草案》通過後的新土地上強制實施業權註冊制度，現有土地上的業權則待日後時機成熟時再作處理，展示了政府務實推進解決土地業權問題的決心。

採用業權註冊制度的最大好處，便是只需要一份土地註冊處發出的業權證明書，便足以證明業權，查冊時發出的業權註冊紀錄也能夠清晰顯示業權的脈絡，日後物業買賣時，律師便能免卻審契所需要的大量人力物力，從而減省買賣雙方的時間和成本。此外，業權註冊制度從根本上杜絕了逆權侵佔的可能性，繼而得以避免日後有關官司所帶來的社會成本。物業買賣和土地註冊的效率提升了，成本降低了，對交投自然有促進的作用。

《條例草案》通過後，第一批實行業權註冊制度的土地便是北部都會區(“北都”)各片區的土地。我們期望政府在推廣北都機遇時能夠介紹“新土地、新制度”的好處，以提振市民大眾、投資者和業界對北都發展的信心。

雖然《條例草案》只是新土地先行，對現有土地上的業權買賣程序沒有任何影響，但《條例草案》其中一個最受關注的地方，便是對遭受物業欺詐而慘失業權的業主如何作出彌償。2004年制定的《條例》設有強制更正的規則，在處理物業欺詐的案件時，法庭有權頒令更正註冊紀錄，讓物業物歸原主，而《條例草案》則採取較高的門檻，即業權不可推翻的原則。如業權曾牽涉欺詐，最新擁有人須證明其符合3項規定：(一)他是真誠及不知情的買家；(二)已付出有值代價以獲得物業；以及(三)管有物業，才可以有不可推翻的業權。因此，對於自住或妥善地管理物業的原業主來說，被第三者透過欺詐而失去業權的機會很低。但是，如果《條例草案》獲得通過，我們仍然希望政府積極向社會各界加強解說，以釋除疑慮。

除宣傳教育外，我們對土地註冊處還有以下若干建議。

第一，部門應該加強日後相關文件，如業權證明書、業權註冊紀錄的防偽措施，善用現時區塊鏈等科技，確保實體文件難以被偽造，後台紀錄無法被竄改。

第二，土地註冊處除了提供免費“物業把關易”服務，在註冊申請和完成時用電郵、手機短訊通知業主之外，還應考慮到業主可能因不熟悉資訊科技、住院、回鄉、移民等緣故而無法處理電郵和短訊，考慮給予一定時間，讓業主能夠知情並及時回覆同意，才開始下一步程序。處方甚至可以考慮要求業主親臨土地註冊處進行手續，以進一步減低遭詐騙和謀身家的風險。

第三，部門應考慮仿效2023年《強拍條例》的做法，委託非政府機構進行外展支援，在社區層面加強解說，並設立機制，就有關投訴提供貸款擔保。

為了讓現有土地的轉制過渡更順利，土地註冊處應加快現有土地業權狀況的調查研究進度，為業權鏈清晰的業主提供自願轉制機制。這項建議已經有地產業界及我們多位其他議員同事提出，具有一定的可操作性，亦能夠為業主提供額外業權保障，希望政府能夠從善如流。對於少數業權鏈不完整的業權，我們建議土地註冊處應通知相關業主，並就典型個案，例如涉及祖堂、清朝舊契約的新界土地提供解決方法。有需要時，還應提供外展服務支援。

代理主席，《條例草案》通過生效後，本港的土地註冊制度便能夠開啟新一頁，開始過渡至業權註冊，不但與世界主流接軌，更為業主提供更明確的土地使用權保障，有利鞏固香港國際金融中心的地位。對於彌償機制，只要政府事前做好把關，從源頭上防止詐騙，我們相信動用的機會將會少之又少。

我謹此陳辭。

周浩鼎議員：代理主席，本人發言支持《2025年業權及土地的註冊(雜項修訂)條例草案》(“《條例草案》”)。《條例草案》的整個原意，我看到很多同事剛才已經提及。最簡單的理解是，作為一名法律執業者，我也要幫行家發聲。

其實，很多人都問及，為何現在越來越少律師樓處理樓宇買賣？今天很多同事已觸碰過這個問題，因為根據原有制度，大家明白其實只是幫客戶保存15年的契約，還要“預咁重飛”，收費也不是很好。問題在於，即使對法律業界來說，也知道所付出的，俗稱是要“預好重飛”。

現在我們推出新的《條例草案》後，當然是針對新土地，原有土地則是下一步。我相信原意也是打算先行先試，做了一part，先視乎情況，再看看會否在其他土地試行。但是我也相信，如推行新的安排，第一，應該能減輕大家整個查契安排的情況；第二，老實說，也可能幫助我們法律業者，減少過去處理問題出現的狀況，“預咁重飛”的情況也可能有所緩解。所以，我相信這個安排，不論是對業界還是香港整體個處理業權買賣來說，也有一個幫助。

不過，我想提出一些實際出現過的情況，希望新制度推行後，看看會否有更好的解決方案。第一，我們看到很多街邊市民遇到一個情況，就是遺失整套契約，這種情況經常會發生。由於各種原因，他們贖了一套契約回來，或因自己管理不善而遺失。一旦出現遺失整套契約的情況，大家如果曾deal with這個情況也會知道，實際上到銀行想再做任何mortgage或處理時，基本上很多時候銀行也不肯這樣做。

我希望藉此機會指出，經過這次修例，當然我也強調，這次法例明確指出是針對新土地的處理。將來推行了新註冊制度後，是否代表日後在遺失契約或舊有title deed的情況下，以致無法申請mortgage或其他多種按揭，會否有機會解決這個問題，或將來減少人們這方面的煩惱呢？這是我想藉此機會指出的，希望局方能在稍後談及這方面的情況。

另外一點，我留意到，在法案委員會，雖然我不是法案委員會成員，但查看紀錄後，法律事務部曾去信政府，問及有關問題，可能我們作為法律業界較為明白，就是關於resulting trust的情況，即所謂“歸復信託”，即某人出錢置業但物業不屬其名下的情況。這些未經註冊的權益，法律事務部的文件也有提及。雖然政府已經答覆法律事務部的問題，但我希望藉此機會提出，政府在稍後回應時，能否說明對“歸復信託”(resulting trust)未經註冊權益的處理和態度，讓公眾了解。除答覆法律事務部的信件外，亦藉此機會讓局方說清楚其處理的態度。

我支持這項條例的修訂，不過我也想再提出一點，我們作為律師也有進一步的責任，因為律師會也指出，將來我們自行處理時，法律業界也會由律師發出一份證明書，所以我們法律界在當中仍有一個角色，我只想在這裏表達清楚而已。

代理主席，我謹此陳辭。

李鎮強議員：多謝代理主席。自由黨和我均支持通過《2025年業權及土地的註冊(雜項修訂)條例草案》(“《條例草案》”)。

這項《條例草案》的首要目的，是修訂早於2004年獲立法會通過，但一直未獲實施的《土地業權條例》。二十多年來，關於現存290萬份根據《土地註冊條例》註冊的土地登記如何過渡至《土地業權條例》下業權註冊的問題，相關業界持份者一直都未能取得共識，以至香港的物業買賣制度仍舊原地踏步，《土地業權條例》遲遲不能實施，而與國際主流脫軌。

自由黨感謝現屆政府果斷採取“先易後難”方式，務實解決這積壓了超過20年的難題。《條例草案》通過後，《土地業權條例》規定的業權註冊制度將先適用於《土地業權條例》實施後新批出的土地上新建成物業的買賣；而舊土地上物業的買賣則仍根據《土地註冊條例》下的契約註冊制度進行，直至日後另有合適方案為止。

坦白說，市民大眾對於何謂契約註冊、何謂業權註冊，我相信也是一頭霧水，不太清楚，亦不太關注。但是，對於曾經同時在香港，以及在英國或內地置業的市民大眾來說，親歷契約註冊和業權註冊兩者經驗是有差天共地的分別，他們肯定會記憶猶新。

在香港置業，買家需要委託律師，對賣家所提供的一大堆經土地註冊處登記的樓契進行查冊，以確定賣家的業權——何謂“一大堆”？即當中可能有被蟲蛀的文件，甚至有很大疊、可能是用打字機打出來的英文字，有點“花花地”、“朦朦地”的——而在土地註冊處並不確定業權的情況下，買家還要查清楚相關物業是否有無法登記的第三者權益牽涉其中，程序因此變得複雜無比，亦隨時問題百出。而日後出售相關物業時，買方、賣方又需再重複申請同一程序，如此類推，循環不息。買賣雙方不單一而再，再而三地花費大筆律師費，相關物業的業權卻永遠無法獲得確定，需要一再反覆查核。

相反，不管在英國置業也好，在內地置業都好，相關的物業註冊處能夠確定業權。業權“以冊為準”，買家只需查核相關註冊處的業權紀錄，就能夠確定業權，無需浪費人力、物力、氣力和金錢來查契，亦無需調查潛在於第三者的利益，可以說，能節省一大筆費用。此外，在內地物業交易完成後，買家還可得到一份由官方主動發出的房產證，證明擁有業權，讓物業擁有人放心，日後賣樓亦變

得非常簡單方便。如此不同的置業經驗，香港人一定很清楚，業權註冊優勝於契約註冊顯而易見。

制定《土地業權條例》的目的，正正就是要在香港實施類似英國或內地的業權註冊制度，簡化物業買賣程序，讓買家和賣家同時得益，讓社會得益，讓香港得益，讓業界得益。

香港的土地法律源自英國的普通法。港英政府於1843年正式成立，1844年就通過法例實施契約註冊，為賣地和土地物業發展提供必要的法律基礎，足見土地財政對香港的重要性。當時，英國尚未有全國統一的註冊制度，部分地區有當地的自願性契約註冊。然而，英國其後卻選擇了另一條路，在1862年通過法律，成立土地註冊處，推行自願性業權註冊，並於1925年開始分階段實施全國性的強制性業權註冊。至今，強制性業權註冊制度已經是國際主流；香港、法國、比利時等地，是現存非常、非常少數仍然維持實行契約註冊的例子。

剛才也提到，業權註冊的好處路人皆見。事實上，港英政府早於上世紀90年代曾經嘗試制定業權註冊的法律，但關於現存土地登記如何改制的問題成為絆腳石，最終功敗垂成。至2004年後，特區政府放棄港英當局所謂“午夜改制”的建議，提出現存土地登記採用“逐步改制”方式的草案，但在委員會審議階段，因持份者缺乏共識，特區政府無奈採用律師會提議的所謂“白晝改制”方案，並因此進行了極其複雜的修訂。然而，該條例在獲通過後，最終也因持份者依舊無法取得共識而無法落實，蹉跎至今超過20年。

代理主席，回顧以上業權註冊的簡單歷史，首先是要說明，現存土地登記轉制不能夠一蹴而就；而是要先確定新土地業權，這亦是摸着石頭過河的明智選擇。其次，在各方利益不易調和的前提下，現時《條例草案》讓業權註冊在新土地先行、先試、先做，讓現存土地登記按契約註冊繼續運作至另有方案為止，大概是落實業權註冊唯一可行的方案。萬事都總有一個過程；新事物和新經驗，總能讓舊人看到新機遇，並釋除疑慮，讓共識有一個前提。

另一方面，配合“以冊為準”政策，《條例草案》對《土地業權條例》進行了非常重要的原則性修改，廢除原來的強制更正規則，以確立“業權不可推翻”原則，對已付出有值代價並管有物業的真誠

及不知情買家，即使他們有關物業的轉移曾牽涉第三者的欺詐，仍可享有一不可推翻的業權；而前業主因未能取回物業而受屈，其損失將透過根據《條例草案》設立的彌償基金所支付的彌償作補救。

此外，《條例草案》亦訂立多項措施以減低欺詐風險，當中包括：(1)業權註冊申請須附有由律師發出的核實證明書；(2)業權註冊處主動向業主發出業權證明書；(3)如要向彌償基金索償，須先向法院提出更正令申請；(4)授權土地註冊處處長在合理懷疑有物業欺詐的情況下作出限制令，禁止為涉事物業作業權註冊；及(5)將欺詐地遞交註冊申請或彌償申請列為刑事罪行。

代理主席，正所謂“好事多磨”，《土地業權條例》幾經波折，今天終算有一個着落，亦有望得以落實。“先易後難”的妥協方案雖不太完美，而且來日方長，但也真是得來不易。自由黨衷心支持二讀通過《條例草案》。

多謝代理主席。

龍漢標議員：代理主席，我有一位律師朋友曾經對我說，業權註冊制度是一個屬於完美世界的制度。在這個完美世界，業權註冊紀錄就是物業業權的終極證據，已註冊的業權不可推翻，毋庸置疑。

香港現時使用的註冊制度只為契約文書註冊，並無提供業權保證。所以，為了確定業權，每次交易之前，賣方至少要有不少於15年的相關文件以作證明。小如樓宇買賣，我有朋友在贖契的時候，被差不多一層樓般高的樓契嚇怕；大如政府收地，查15年的契還是查一個業權，隨時可以決定有多快能夠取得賠償。如果一不小心遺失了正本文件，變成“無契樓”，要再交易或申請按揭，也會遇到不少困難。

立法會於2004年7月通過了《土地業權條例》，透過業權註冊制度，以土地註冊處備存的業權註冊紀錄，作為物業業權不可推翻的證據，無須再翻查10多年的契約文書，簡化了物業轉易程序。有如此明確和保證的新制度，為何超過20年也還未實施呢？就是因為世界不是完美的。

當年立法會的法案委員會和政府很清楚這一點，所以政府不但對當時的條例草案提出相關修正案，同時承諾在生效前會全面檢討新法例，諮詢主要持份者，有需要時對法例作進一步修訂。為此，土地註冊處成立了《土地業權條例》督導委員會，由主要持份者的團體代表組成。我在由2004年11月第一次會議開始，擔任委員至今20年，歷經5位處長，我一直參與完善業權註冊制度的工作。督導委員會經過多年討論和研究，終於成就了《2025年業權及土地的註冊(雜項修訂)條例草案》。

在轉制機制的建議上，從最早期提出的午夜轉制，之後是逐步轉制，到今日政府終於決定以“先易後難”的方式，先在法例生效後所批出的新土地實施業權註冊制度。我認為這個“新土地先行”方案不失為實事求是的做法，所以我是支持的。

可惜的是，我代表的香港地產建設商會為保障無辜小業主免因欺詐交易喪失業權，在2004年努力所爭取得來的強制更正業權註冊規則，在業權不可推翻的原則下，在這次條例草案就廢除了。

更可惜的是，彌償金額限額只由2004年制定《土地業權條例》時提出的3,000萬元提高至現時的5,000萬元。縱使政府強調這個補償金額已經足以涵蓋超過99%的物業交易，仍然無法改變制度犧牲了1%的人的權益的事實。

商業物業的交易數量可能遠少於住宅物業，但交易金額可以很大，因此我曾建議政府考慮為商業物業設定較高的彌償上限和徵費率。但政府當局卻認為這樣做會增加彌償基金管理的複雜性和行政成本。我的建議並非簡單說要為商業物業的業主提供保障，更重要的，是要告訴國際投資者，香港的業權註冊制度足以保障他們的利益，香港是值得他們放心投資的地方。可惜，我的建議並未獲政府接納。即使如此，我仍然期望當局可以在新制度實施、累積了一定經驗和數據後，適時檢討彌償金額，包括為商業物業設定較高的上限和徵費率的可行性，從而彌補制度的不完美。

今天政府會提出一項十分重要的修正案，就是設立豁除機制，容許現有土地相連新土地的重建項目，能夠在土地註冊處處長同意下，選擇在現有的契約制度註冊。這個故事要講到在條例草案提交

立法會之前，政府建議此類地盤在重批之後一律要在新制登記，否則只能分開重建發展。

當時業界有很大意見，要知道無論是私人發展商還是市建局的重建項目，通常都是一小塊、一小塊地併出一個較有規模的地盤，當中如果有新土地一起合併，從而增加地積比，亦可以發展出一個提供充足設施的項目。假如按照政府的原建議，重建地盤就只能興建“牙籤樓”。

政府說這樣是為了加快新制度普及。業界認為，新業權制度應該展現政府“促進者”思維的新氣象，而不是削足適履。制度是為人而立，人不為制度而生，即使有99%用者能夠向新制度邁進，我們仍然相信值得為剩下的1%保留出口。

因此，我們與政府曾召開數次會議，希望能夠達成可行方案。我很欣慰發展局和土地註冊處能夠從善如流，願意為此類重建項目，以修正案的形式設立豁免機制，亦因應我在草案審議期間提出的建議，免除“相同擁有人”作為豁免的條件，為重建發展拆牆鬆綁，釋放土地潛力。

代理主席，《條例草案》將會奠定的業權註冊制度，是20年來政府、督導委員會以至法案委員會共同努力所得出的成果，相比起神話中的哪吒，它是一個用了更長歲月孕育的BB，我希望它會比哪吒更“打得”。我亦促請政府做好教育工作，加強業界人士對新制度運作的認識，同時向公眾宣傳他們在新業權註冊制度下的權益。我期望當局在累積了新制運作的經驗後，會與持份者商討，加快現有290萬份土地登記冊的轉制安排。

代理主席，我謹此陳辭，支持通過《2025年業權及土地的註冊(雜項修訂)條例草案》和政府當局擬提出的修正案。

江玉歡議員：代理主席，我發言支持《2025年業權及土地的註冊(雜項修訂)條例草案》(“《條例草案》”)。

香港現行的《土地註冊條例》於1844年通過，至今已使用超過181年。這項法例及契據登記制度伴隨着香港成長。

契據登記制度有其穩定性及其他好處，但隨着香港物業市場高速發展，以及市民對智慧政府的期望，立法會在2004年制定《土地業權條例》（“《業權條例》”），希望用不可推翻的業權登記制度，取代現行的契據登記制度。可惜由於多種原因，20年來《業權條例》仍未能實施。

或許有人會問，為何《業權條例》20年來仍未能實施？我很同意龍漢標議員剛才所說：“世界不是完美的”。作為物業律師及香港律師會物業委員會的成員多年，我可以見證政府有關當局及各持份者都非常努力去研究如何推展《業權條例》的實行。可惜，香港土地權益及業權問題較其他地方複雜，加上亦有地界、地役權及逆權侵佔等問題，要平衡不同業主、持份者及金融機構等的權益，確實相當困難。

是次《條例草案》主要引入“新土地先行”概念，“新土地”即在《業權條例》生效當日或之後批出的土地。我認為這是相當穩妥及可控的做法，因為新土地所涉及的業權問題一定較少，而且新的制度亦可作一個有力的試點，協助政府評估全面推行業權登記制度的可能性。

在新制度下，對於新批土地，只要符合一定的條件，包括買家是真誠的買家，有付有值代價及管有物業，就會受到《業權條例》下不可推翻業權的保障。損失的一方可按程序申請補償，上限由以前的3,000萬元增加至5,000萬元。對於這個彌償金額是否足夠，現階段政府財政比較緊張，我認為短期內增加這個金額並不現實，但我希望政府能持續審視市場狀況及有關金額，有需要時要作調整，確保市民不會在新制度下蒙受損失。

劉國勳議員發言時提到騙案的可能性。為減低“新土地先行”出現騙案的可能性，我非常高興見到政府採納律師會的建議，即使實行業權登記制度，都會向新業主發出業權證明書，並附有防偽特徵，這做法將協助律師識別真假業主，對保障買家有一定幫助。

另外一點值得關注的是，日後在“新土地先行”的制度下，查核業權紀錄及文件可能受到限制，與現行制度可能有分別。土地業權問題複雜，很多時業權文件當中的權益是有可能有追溯性和參考性，我期待政府當局能夠盡量令制度開放透明。

在此，我特別感謝香港律師會物業委員會各委員在過去一段長時間作出專業及無私的貢獻，就業權登記制度提供非常寶貴的意見，有助法案委員會審議《條例草案》。他們大都是非常資深的律師，將個人及律所的利益放在一旁，純為制度的可行性及執行意見提供專業意見，實屬可貴。

不少律師會的意見在今次《條例草案》中可能未有涵蓋，但未來制定規例的時候，我期待政府當局一定要保持溝通的渠道，將有關的意見盡量採納。

律師業界對《條例草案》很多細節都相當關注。在法案委員會完成審議後，其實我們亦繼續收到律師會及其他業界的信件，可見他們對《條例草案》的重視，他們關注在新制度下臨時買賣合約及押記令的地位及細節。我建議政府在《條例草案》通過後，多舉辦及參與行業研討會，廣集業界意見，繼續聆聽及講解實行的細節。

新土地用業權登記制度，現有土地則用契據登記制度，兩個制度並行，市民或多或少要時間消化及理解，但兩種制度並行亦非新事，在其他地方也有先例，最重要的是政府要多投放資源，做好教育宣傳。

《業權條例》經修訂後也有幾百頁，加上其他日後會制定的規例，一般市民或海外投資者並不容易消化，傳統的宣傳手法未必足夠，我建議局方花心思用階段式宣傳，或用個案例子在地區多作由淺入深的宣傳，我非常樂意協助局方做好這方面的工作。

這項《條例草案》其實並不容易，技術性要求非常高，我認為局方算是非常有勇氣及決心重新推進業權登記制度。我非常欣賞局方在審議時的耐性，和尊重委員及其他持份者的意見，特別是李德偉律師，他今日亦在席，我相信他沒有被我們如此艱深的問題嚇怕，我猜他在開會時也承受了不少壓力，這種處事態度是值得肯定的。

翻閱契據時，我不擔心見到動物屍體，畢竟這些只屬少數，發黃的契紙我倒見過不少。雖然契據登記制度被批評為落伍，但其實契據見證了香港的歷史，見證了無數業主的汗水。

我在1990年代入行時已經在討論改制度，幸好沒有影響我對加入這執業範疇的決心。真的沒想過50多歲能夠站在議事堂審議有關業權登記制度。經過接近30年，終於能夠向前踏實走出這一步，作為曾經徹夜翻閱重建舊樓契據的律師，我對這項《條例草案》是百分之二百的支持，畢竟社會是要向前走。

代理主席，我謹此陳辭。

謝偉俊議員：代理主席，如果江玉歡議員200%支持，我是1 000%支持，因為我較她早10多年入行。雖然我不太介意讀文字，但對於查核契據，我的確有點抗拒，所以我一向不敢擔任涉獵conveyancing(房地產買賣)的律師。我不怕“蟲”，不過我覺得似乎很浪費時間。事實上我亦不斷批評，沒有一個社會可以容許這麼大比例的專業人士花費如此長時間不斷反覆查核同一契據，每次交易都這樣做，而對社會毫無建設性，純粹是保障權益的問題。我認為這做法對社會整體而言，是很浪費資源。因此，我很高興這次我們終於下定決心，做一些以前覺得mission impossible，但現在其實並非如此。

我順帶一提，借用江玉歡議員的口吻，我亦想讚揚一下，因為事實上，近數星期我們見證到政府——如果是球賽——是一勝一和一負。先說“負”，我們剛收到消息，垃圾徵費蹉跎歲月多時，終於放棄，這是“負”。“和”是早兩星期的《同性伴侶關係登記條例草案》，雖然在非常困難的情況下，政府提交到議會，被我們“掃低”，但亦算“和”，至少敢於闖關。至於“勝”，今天局長勝利了，恭喜局長。因為事實上不論多少，這種做法是較務實和穩妥，但同時有推進，導致這次的確可在經過20年後——其實不止，20年是計算2004年的法案——其實法改會更早之前已推動這項改革，但一直沒有進行，最終我們現在完成了。對於“勝”，容許我輕輕再讚揚局長，我覺得本屆有兩個十分值得肯定的法案，一是這項條例，另一是《保護海港條例》，我們終於可以推翻一些凌駕性的枷鎖，令我們可以往前走，在保護海港和建設方面取得平衡。這是另一項條例，我的確非常認同，1 000%認同要盡早實行。

在廖長江議員作為“班長”的勸諭下，他表示應說便說，不應說便盡可能不要說，我盡量少說。事實上，有很多技術性事宜，在法

案委員會階段已有提述，亦有很多法律相關的技術性問題已獲處理。我只想再次確認局長這次的推動，亦希望這項條例推出後，同業們無須太擔心。很多時，行家不願承接，近數年難以聘請人手處理房地產買賣，因為很多行家，特別所謂paralegals認為浪費時間，入行後不知何時會改變，所以寧願不入行。已經擔心了20年，現在終於可以逐步朝這方向改善。

正如現在很多人表示不敢入行擔任律師，擔心將來AI取代律師一樣，當然現在暫時未知情況會怎樣發生。不過，我們只要逐步務實向前走就是了。

多謝代理主席。

林新強議員：代理主席，在業權及土地登記方面，我支持政府推行新的土地先行計劃。然而，對於今天呈上的《2025年業權及土地的註冊(雜項修訂)條例草案》進行二讀，我持有一些保留，主要是因為對於一些被發現的問題或漏洞，政府尚未提供令人滿意的解釋和圓滿的答案。

但這些問題不能全部歸咎於政府。其實，為了擺脫舊有的土地註冊制度、簡化程序及方便物業轉讓，政府已經付出了很大的努力，但確實仍未能做到周全。為甚麼這項條例這麼難實行呢？我向各位說明一些容易理解且不過於技術性的困難。

我們現在審議的是一項修訂條例，現行的條例早在2004年已經立法會通過，但至今超過20年仍未生效。英國自1925年開始改革業權制度，至今已近百年，仍未完全完成。香港律師會對這項修訂條例草案提出了3次書面提問，第三次提問載於其於8月19日發出的函件。我在昨天，即9月20日，才收到政府對律師會的中英文書面回覆。雖然政府用了1個月的時間給予回覆，但我認為政府未能夠完全解答相關問題。

大家不要忘記，昨天正值10號風球，昨日是9月24日，政府仍然非常負責任地回覆了律師會的提問，並呈交予立法會，向律師會和各位議員提供交代和解釋。我講述以上種種，大家就可以理解，在這項條例之下，要制訂一個完善的土地政策來解決所有問題是多麼困難。

180多年來，香港的土地業權制度“移植”自英國的土地註冊制度，即原有的《土地註冊條例》。這套制度存在不少問題，例如政府只負責登記，但不擔保業權的所有權，保障業權的責任落在律師身上。每次業權轉讓時，由律師確保相關的業權文件真確無誤。如果出現錯誤，便是律師背黑鍋。律師需要逐頁檢查，所花費的成本往往高於所收取的律師費。現在可以說是做一單虧一單，且處理的案件越多，風險越高。

由於香港律所一般實行無限責任制，一旦“爆鑊”，可能會連累其他合夥人隨時破產，結果是大家連律師也沒得做。律所自己也不知是否背負着“計時炸彈”。這個問題使得律所難以合併發展壯大，不利於香港法律行業的發展。因此，律師支持採用業權登記制度，以簡化程序及降低物業轉讓的風險。

《土地業權條例》的訂立目的是取代原有的《土地註冊條例》，以提升香港土地註冊制度的效率，為物業業權提供不可推翻的保障，一切“以冊為準”，令樓宇買賣更為簡單方便。這項修訂條例草案也提供因物業欺詐導致損失的彌償機制，更好保障業主的權益。如果今天立法會通過對《土地業權條例》的修訂，我希望特區政府能夠動態監察制度推行時會否遇上問題；如不幸遇上問題，便要盡快提出解決辦法。

我們業界對《土地業權條例》的實際操作仍存在不少憂慮，其中包括在確立不可推翻業權時，對新買家是否真誠行事及是否真正管有物業等相關問題，仍尚待解決。

給大家舉一個匪夷所思的例子：如果業主在相隔1天的情況下，將一個物業先後賣給兩個不同買家，但後者先註冊其同意警告書，那麼業權應該誰屬呢？政府昨天就香港律師會的提問所給予的回覆中指出，先登記同意警告書的買家會先得業權，即以註冊為準。然而，即使先簽訂了買賣合約也無濟於事。這個答案與目前尚未通過的草案下的註冊制度完全不同。現行制度中，不論簽訂合約誰先誰後，只要在同一時間內、1個月內登記，先簽訂合約的一方仍然有優先權進行買賣。因此，我希望全香港所有從事樓宇買賣的律師聽到我現在所說的內容，否則很容易會犯下錯誤。

香港的物業市場亦是一個投資者的市場，買賣形式五花八門，交易時間也可以非常迅速。我們在草擬法例時，未必能完全預見現實世界中各種奇怪的情況。因此，如果條例草案獲得通過，我希望政府能密切關注是否會出現上述或其他我們目前未能預想到的情況，並盡快跟進處理。

這次修例讓土地先行實施，可以說是給市場一個過渡期，使其逐漸適應新的制度。當市場適應後，我希望政府不要止步於此，不理舊有土地，而是應該盡快將優化後的制度分階段推廣至不同年期的舊有物業。

代理主席，我謹此陳辭。

何君堯議員：代理主席，對於我們法律行業而言，我們實際上面對很多風險。在這條條例(第585章)通過之前，我們已經要承擔很大的責任，所以也有彌償責任。而在我們的工作中，承擔最大部分的彌償責任，即是被稱為專業的責任，就是土地買賣和房地產買賣。以往我們有一個scale charge(標準收費)，收取標準收費後承擔相對的責任是可以理解，因為“吃得鹹魚抵得渴”。所以在1997年之前，我們有scale charge，每個律師也不介意，最重要是當客戶找我承擔責任的時候，他們願意付足費用，我就當作是做了承擔風險的人。

但是，1997年後取消了scale charge之後，我們就要面對行業的競爭，而且是“割喉式”的，收取的律師費甚至連保費也不如，但要承擔的責任至少要1,000萬元的PIS。而且，如果物業價值超過了彌償金額，個人必定要負上責任。這樣的問題一直持續，由1997年至今，我們也面對很大的風險。

相對而言，物業代理先與客戶簽訂臨時合約，然後把合約的責任交由律師承擔，他們收取相當於物業價格總值1%的賣家佣金和1%的買家佣金。其實是“和味”的，以1,000萬元的物業為例，物業代理收取20萬元，但他們拍拍屁股便無須承擔任何責任。反過來，律師就要承擔責任了，這情況已變成了黑狗與白狗之別。

這個問題是背景，但很可笑的是，Cap. 585(第585章)通過了21年，為何此條條例不生效？當然，江玉歡議員剛才表示歡迎，給

予100%的支持，而Paul議員則表示1 000%支持。現在對我而言，我是10 000%地歡迎，為甚麼？條例通過後21年不生效，到底通過是為了甚麼？我覺得這是十大奇案，箇中原因需要查究。有部分同事已經指出，原來以前是登記制度，登記不一定保證你有業權，只是找來律師做“替死鬼”。律師收取律師費後就要承擔責任，所以一直以來，登記制度不是登記業權的權益，而是登記了你是“阿茂”，就是物業表面上的業主，但你是否真正擁有業權則未定。如果律師替你做的交割買賣時交代不清楚，律師要承擔，所有才有PIS來墊在其屁股下。

問題是，現在通過這條條例，說不是業權，不是登記名義上……那是甚麼？《土地註冊條例》現改為土地的業權註冊，這就帶來了很大問題。律師可能說既然收取律師費，便要面對風險，這是可以的，沒問題，“吃得鹹魚抵得渴”，現在的律師費這麼便宜，律師們也要接受，但因為現由“業權註冊”取代“土地註冊”，這存在本質上的區別，導致政府要承擔責任。

一旦加上了“阿茂”的名字，以後人們就可以不用聘請律師，因為“阿茂”就是業權擁有人士。那麼誰批准他是業主？是政府。當政府讓他登記的時候，日後“阿茂”購買物業的時候，原來業主不是“阿茂”而是“阿壽”的時候，怎麼辦？這責任是由誰承擔？政府就要承擔。

現在的問題是，在這21年裏，政府想把這個鍋踢回給律師。政府的想法是既然律師有PIS，不如他們加大一點，好嗎？事情就在這裏拉鋸，最後拖延了21年。現在似乎談妥了，可以由政府承擔，承擔金額由3,000萬元至5,000萬元，這已經足以cover現時市場上價值200多萬元的物業買賣業權交易中的99%。但有1%仍然未解決，雙方仍然在考慮，如果將來買賣這些物業的時候不聘請律師會如何。這是下一步，現在仍然要聘請律師簽署memorial，但將來不排除這個可能性，就是根本無需聘請律師就可以處理，由estate agent直接簽訂就處理了，不聘請律師可以嗎？我可以預計，這情況是會發生的。屆時如果檢定所謂的把關時，前沿沒有律師做“替死鬼”，到政府要承擔責任的時候，怎麼辦？這件事確實大大嚇怕了政府。

我覺得今天始終是向前走了一步，對於所謂新契的相關問題會沒有那麼複雜，所以政府會表示可以承擔，由3,000萬元至5,000萬

元都可以，即使5億元也可以，因為通常不會出現問題。不過，正是因為有些missing deed，特別是在二次大戰中，新界的土地出現了一種情況，就是日本人入侵時，把很多業權契約銷毀了。以往說是二叔公的，現在變成三叔婆的，這種由二叔公變為三叔婆的情況，是怎樣界定？這些問題是沒完沒了的。

但是，我會鼓勵政府.....以上說了一大堆是甚麼？政府是最後的“預飛人”，政府不要庸人自擾。既然政府想提出這條條例，要給予買賣：第一，簡單化；第二，責任要由政府承擔。誰建議、誰主張就由誰承擔，這是很正常的，但政府在過去21年雖然主張卻不想承擔，找誰人承擔呢？想找何君堯這個香港前律師會會長，希望他承擔；又想找前會長林新強議員承擔。

但是，老兄，這些責任怎能承擔呢？律師費自1997年被打壓，由收取1萬元.....不要說是1萬元，100萬元的交易中收取到1萬元也已經很“和味”，但現在怎會有？1,000萬元的交易可能也只收取4,000元至5,000元，連零頭都沒有，但要律師承擔千萬元的責任，這種proportionality是不對的，完全脫離。

所以，說回頭，新強剛才說請現時做conveyancing的要注意，我反而認為應該把買賣.....哪怕現在政府已經願意做權益註冊，也需要善待我們的同業，不要有“割喉式”競爭。不能給我一粒糖而連累我失去了一家廠，是嗎？不能撿起一條襪帶而連累失去財產，這種情況已經從1997年持續到現在。

感謝這條條例今天通過，雖然我沒參與法案委員會，但我可以為受苦的同業伸冤。我認為應該要把scale charge重新建立，若要律師賠償，但又不支付保費，你問“波哥”是否願意？“波哥”當然不願意。要向你買保險，但收不到足夠的保費，又要我作出100%的賠償，這是不可能的。

所以，應該要怎樣做？這條條例通過之後，最重要的是加快承擔，餘下的1%也要由政府承擔，不要庸人自擾。實際上剩下來的1%有多大風險和欺詐性呢？可能性是微乎其微。如果有，政府也承受得起，這是我的看法。

第三件事要做的是甚麼？要把scale charge重新引入，讓行業可以有健康的發展。代理主席，我謹此陳辭。

代理主席：是否有其他議員想發言？

(沒有其他議員表示想發言)

代理主席：如果沒有，我現在請發展局局長答辯。之後辯論即告結束。

發展局局長：代理主席，我感謝剛才二讀辯論過程中，多位議員先後發言支持《2025年業權及土地的註冊(雜項修訂)條例草案》，以業權註冊制度逐步取代在香港已實施了超過180年的契約註冊制度。

正如大家都知道，香港是少數仍沿用契約註冊制度的經濟體系。目前實行的契約註冊制度並不提供物業業權的保證。因此，在物業轉讓時，需要徹底查核過往業權文件以確定業權，令物業交易程序變得繁複、冗長，物業擁有人亦須妥為保存很多業權文件。

政府於2004年制定《土地業權條例》，以業權註冊制度取代契約註冊制度。但是，由於實施這條條例的執行細節非常多，各方又未能就主要議題達成共識，因此，條例至今仍未生效。為讓新制度早日落實，政府建議“先易後難”，在新土地先行實施業權註冊制度，即“新土地先行”方案，而在稍後階段才處理現有土地的轉制事宜。甚麼是新土地？我們在條例修訂中指出，“新土地”是《業權條例》生效當日或之後，透過賣地、私人協約，以及以換地方式批出的土地。政府就這個“新土地先行”方案廣泛聽取持份者的意見，方案獲得《業權條例》督導委員會的一致同意。這個委員會由土地註冊處處長主持，成員包括法律界、銀行界、地產界、鄉事等界別代表。我們亦於2022年12月以及今年1月兩度諮詢立法會發展事務委員會，亦獲得普遍支持。

(主席恢復主持會議)

所以我們今年2月將《條例草案》提交立法會，建議修訂《業權條例》，以及對超過70項其他法例作出相關修訂。在此，我衷心感謝法案委員會主席劉國勳議員、副主席江玉歡議員、委員會各委員、立法會秘書處、法律顧問、律政司團隊，以及發展局和土地註冊處同事的不懈努力，讓《條例草案》的審議工作得以順利進行。這條條例看似簡單，其實是相當複雜，有很多的技術性。法案委員會在今年4月開始工作，至7月完成審議，召開7次會議，包括公聽會。出席公聽會有不少專業團體，例如香港律師會和香港測量師學會等，當中律師會更先後向法案委員會提交了3份書面意見，讓我們有機會逐一詳細回應。在法案委員會審議階段，委員深入討論，高效、仔細地審議超過600頁的草案文本，提出很多寶貴意見。

在此之外，除了在議會內的討論，無論是主席、副主席和很多委員，大家都在自己的網絡與持份者繼續溝通，了解他們的關注，我們對此非常感激。政府經審慎考慮後，採納了多項建議，我會在稍後提出修正案，並且屆時再向大家講解修正案的內容。

雖然大家在席都很明白這條《條例草案》，希望大家都不介意我公開地講講它的一些重點。

(一) 業權不可推翻原則

首先第一方面的重點，就是這條《條例草案》確立了業權不可推翻原則。

在業權註冊制度下，業權註冊紀錄是業權不可推翻的證據，這是大原則，我們稱之為“以冊為準”。既然是這樣，日後如果在這個制度之下註冊的新土地，即使日後業主遺失了地契或其他有關文書，是不會影響他證明自己擁有的業權，這一點非常重要。既然有這個大原則，《條例草案》訂明，即使物業交易曾牽涉第三者的欺詐，已付出有值代價並管有物業的真誠及對欺詐不知情的買家，他的名字已經註冊在“冊”上，“以冊為準”，所以他可享有不可推翻的業權。這安排既切合我們的大原則，亦與其他司法管轄區的安排看齊。至於未能取回物業的不知情前業主，他有權獲得土地業權彌償基金下的補償。同樣，由於業權註冊制度的目的是為業權提供明確性，《條例草案》亦建議新土地將會不接受逆權管有的申索。

法案委員會討論期間，議員不但支持這安排，亦希望政府早日處理涉及其他土地的逆權管有事宜，讓私人土地避免受侵佔。政府會另行積極探討，如何處理涉及現有土地的逆權管有申請制度。

(二) 減低物業欺詐的風險

這條《條例草案》第二個類別很值得提出來講解，就是如何減低物業欺詐的風險。有議員關注，在新制度下防範物業欺詐個案的機制如何執行。《條例草案》建議透過多項措施減低欺詐風險，包括註冊申請須附有由律師發出的核實證明書；向物業業主發出具有先進防偽特徵的業權證明書，這是由土地註冊處發出的；如果有人要向彌償基金索償，必須先向法庭提出更正令申請；另外我們提出的草案亦授權處長在有合理懷疑已有或將有物業欺詐的情況下作出限制令，禁止為物業作出相關註冊；以及我們亦指明如欺詐地遞交註冊申請或彌償申請，將干犯罪行等。

(三) 更正及彌償的安排

第三方面是有關更正及彌償的安排。參考其他司法管轄區的安排，《條例草案》延續已制定的《業權條例》，建議按“用者自付”原則成立自負盈虧的彌償基金，向因第三者欺詐而喪失業權的人士作出設有上限的彌償。政府建議對每宗物業轉移的代價款額設定0.014%的劃一徵費率，即每100萬元的物業價值須繳納140元徵費，上限為7,000元。此外，建議將彌償上限定為5,000萬元，預計超過99%的物業交易能獲全額保障。上述徵費和彌償只適用於將來根據業權註冊制度註冊的土地所涉的物業交易。而我們相對簡單易明的彌償率和徵費率，不對物業作出太多分類，這是法案委員會亦認同政府的政策方向。另外，《條例草案》建議，處長有權對業權註冊紀錄中的錯誤或遺漏作出更正，而法庭可因應業主申請，就錯誤、遺漏以及欺詐個案作出更正業權註冊紀錄的命令。

因應議員的具體意見，政府就部分有關彌償條文提出修訂，我稍後會再作說明。

至於申請更正及彌償的細節安排會在日後提交的附屬法例中訂明。土地註冊處將諮詢相關持份者，並在2026年提交立法會審議。

(四) 宣傳和教育工作

第四方面關乎宣傳和教育工作。有議員關注律師在新制度下的責任，以及認為律師需調整他們在物業轉易過程中的現行做法及行為。《條例草案》建議，如律師在核實申請時真誠行事，並已作出合理努力，則無須為其在核實工作時造成的任何不準確之處所引致的任何損失，承擔損害賠償的法律責任。這關乎合理謹慎責任是普通法下廣泛沿用的標準，亦是目前律師處理物業轉易交易時須履行的標準。海外業權註冊制度的從業員履行核實責任時，亦採用類似的標準。土地註冊處已草擬相關指引以協助律師履行核實責任，亦會繼續與業界保持溝通以完善指引，提供清晰說明，協助法律界熟悉新制度的運作。

法案委員會亦關注市民對於新制度下“以冊為準”的認識，認為政府應加強與市民及業界溝通。土地註冊處已與主要持份者成立專責的業權註冊教育委員會，統籌和督導公眾宣傳及專業教育活動。我們計劃在新制度實施前約半年開展宣傳及教育活動，並會在新制度實施後持續進行，確保公眾和業界有充分時間認識和熟習新制度的特點及運作模式。

查冊安排

剛才有議員發言時提及業權註冊制度下的查冊安排，《條例草案》建議的查冊安排符合我們一貫原則，即在保障私隱、提供便捷的查冊服務，以及維持物業市場的透明及有效運作之間會取得平衡，並同時營造良好的營商環境，協助業界發展。公眾及業界可查閱資料以確定物業業權。詳細安排會在附屬法例中訂明，屆時我們會諮詢持份者並提交立法會審議。

現有土地的轉制

在討論中大家都很關注除了新批土地，現有土地何時才可實行業權註冊制度。政府通過“先易後難”方式，目的是希望這個制度可以早日落實。先行在新土地實施業權註冊制度，可讓各方累積實際經驗，有助敲定日後把業權註冊制度擴展至現有土地的安排。事實上，正如剛才有議員發言提到，新舊制度並行運作一段較長時間在海外司法管轄區亦屬常見。為達致將所有現有土地轉換至新制度的

最終目標，其實我們也沒有等，土地註冊處已啟動內部研究，評估在現有290萬份土地登記冊中有問題的登記冊的範圍和類型，以便就轉制向發展局提出建議。政府計劃於明年開始與持份者商討可行的轉制方案，例如分階段轉制，先行轉換較近期批出的現有土地，又例如強制首次物業轉讓必須轉制、設立自願申請轉制等。我們希望探討後明年開始可與持份者作比較具體的諮詢，以期定出最切實可行的轉制方案。

主席，我懇請各位議員支持《條例草案》，以及我將於全體委員會審議階段提出的各項修正案。如《條例草案》獲得通過，政府計劃在明年向立法會提交6條附屬法例，涵蓋詳細的申請程序、費用及徵費、彌償基金、法院規則、電子遞交等事宜，按先訂立後審議的程序提交立法會，並與業界和公眾進行條例實施的籌備和宣傳教育工作，以便《條例草案》能在2027年上半年生效。

雖然今次這條例只適用於新土地，但正如很多議員指出，這是一個里程碑，是重要的一大步，而且很難得這一大步是政府、立法會以及各持份者包括法律界、銀行界、房地產界別等等同心合力走出來的一大步。我很多謝各位議員支持，亦多謝各位議員不吝嗇你們的發言，除了表示百分之二百以至百分之一千，甚至百分之萬二的支持，大家還點名讚賞我們的同事。其實坦白說，大家不吝嗇多說這幾句，對於整個政府團隊有很大鼓勵作用。我希望大家的鼓勵對於我們明年提交的附屬法例，以及明年再提出其他土地如何處理，有一個很大的鼓勵作用。

如果我們能夠盡快實施及通過今日建議的《條例草案》及其修訂，我們便會早日實現業權註冊制度的各項好處，為逐步擴展實施經修訂的《業權條例》打下重要基礎，實現香港土地註冊制度發展的新篇章。

主席，我謹此陳辭。

主席：我現在向各位提出的待決議題是：《2025年業權及土地的註冊(雜項修訂)條例草案》，予以二讀。贊成的請舉手。

(議員舉手)

主席：反對的請舉手。

(沒有議員舉手)

主席：我認為議題獲得在席議員以過半數贊成。

我宣布議案獲得通過。

秘書：《2025年業權及土地的註冊(雜項修訂)條例草案》。

現在成為全體委員會。

Council became committee of the whole Council.

全體委員會審議

Consideration by Committee of the Whole Council

全委會主席：本會現在成為全體委員會，審議《2025年業權及土地的註冊(雜項修訂)條例草案》。

就條例草案的辯論及表決安排，委員可參閱講稿附錄。

委員已獲得通知，全體委員會會合併辯論各項條文及修正案。

《2025年業權及土地的註冊(雜項修訂)條例草案》 REGISTRATION OF TITLES AND LAND (MISCELLANEOUS AMENDMENTS) BILL 2025

全委會主席：我現在向各位提出的待議議題是：以下條文納入本條例草案。

秘書：第1至109條。

全委會主席：發展局局長會動議修正案，旨在修正多項條文，以及增補新訂條文。

就修正案詳情，委員可參閱講稿附錄。

各位委員現在可以就各項條文及修正案，進行合併辯論。

我會先請發展局局長發言，但她在現階段無須動議修正案。然後，我會請委員發言。

合併辯論結束後，全體委員會會先表決沒有修正案的條文納入條例草案，然後按講稿附錄所載的安排，處理修正案。

發展局局長，請發言。

發展局局長：主席，我現在提出政府修正案，修正《2025年業權及土地的註冊(雜項修訂)條例草案》(“《條例草案》”)第3、23、31、43、62、63、65、66、68、73、74、76、77、79、81、83、86、87、96、97、101、103及107條，以及新增的第75A、102A、107A及107B條。修正案的內容已載於先前由立法會秘書處發送予各議員的文件。這些修正案大部分是我們經考慮法案委員會以及不同持份者提出的意見而作出。有關修正案大致可歸納為6類，我現就主要的修正案作扼要說明。

(一) 將符合條件的新土地豁除於業權註冊制度

經《條例草案》修訂的《土地業權條例》(“《業權條例》”)實施後，政府新批出的土地將根據經修訂的《業權條例》註冊，而現有土地將繼續受《土地註冊條例》(“《土註條例》”)規管。經修訂的《業權條例》下的業權註冊制度與現有《土註條例》下的契約註冊制度不同，兩者的法律原則亦互不相容。因此，《條例草案》第13條建議，限制註冊涉及跨越新土地和現有土地的物業處置，以避免引起複雜的法律問題，以及在兩種土地註冊制度並行時保持物業權益的明確性。

法案委員會認為上述限制會影響發展商就相連但涉及兩種土地的情況下進行綜合發展。為保留發展商在綜合發展跨越新土地和現

有土地的項目的靈活性，以免相關限制窒礙市區更新，我們建議修訂《條例草案》第3及23條，提供豁除機制，容許土地註冊處處長(“處長”)因應申請，批准符合條件的新土地豁除於業權註冊制度的適用範圍。有關條件包括：該土地屬現有土地交回政府後以原址換地方式重批的土地、該土地鄰接另一塊現有土地，以及有關土地上建造的建築物並非新界豁免管制屋宇。

(二) 訂明買方如果是與賣方的受託人進行交易，買方的權責如何受保障

《條例草案》訂明，當一名真誠並付出有值代價的買家，與以受託人身份持有物業的人士進行交易時，該項處置不會因該受託人違反信託責任而被廢除。法案委員會認為，如買家已知悉該受託人違反信託責任，則不應被視為“真誠”買家。我們接納法案委員會的意見，建議修訂《條例草案》第62、63及66條，要求有關交易中的買方除真誠和付出有值代價外，還須不知悉受託人違反其信託責任，該項處置才會有效。

另一方面，在業權註冊制度下，業權註冊紀錄是業權不可推翻的證據，即我曾提到的“以冊為準”。因此，買家在與受託人交易時應無需查究業權註冊紀錄以外的資料，並且不應因為未作出查詢而被視為知悉受託人有違反其信託責任的情況。我們在修正案中亦清晰訂明這一點。

(三) 增訂區域法院的司法管轄權

根據已制定的《業權條例》，有關條例下的訴訟只可由高等法院原訟法庭處理。為加快案件處理並減低訴訟人的法律成本，我們接納司法機構的意見，建議修訂《條例草案》第3、87及101條，使區域法院亦擁有經修訂的《業權條例》下的司法管轄權，可處理應課差餉租值不超過60萬元的物業個案。我們亦會對《區域法院條例》作出相應修訂，而較複雜個案將維持由原訟法庭處理。

(四) 明確哪些由處長作出的決定可以有上訴安排

已制定的《業權條例》容許受處長決定影響的人士就有關決定向法庭提出上訴，但條文對可予上訴的決定並無限制。因應司法機

構的意見，我們建議修訂《條例草案》第86及97條，並加入第102A條，將可上訴的處長決定的範圍限於涉及土地權益或實質權利的決定，例如處長批准或拒絕為同意警告書、制止令等事項進行註冊；或拒絕延長遞交彌償申請的限期等類別的決定，將其列於新增的附表5。至於不屬可上訴範圍的行政決定，例如處長只就某些申請指明須使用某些申請表格，我們認為無需由法庭處理，但如有需要，申請人仍可申請司法覆核。我們會因應日後政策發展和法院運作經驗，由發展局局長藉憲報公告修訂有關附表。

(五) 優化註冊的程序

為簡化程序，《條例草案》訂明，容許遺產代理人或破產案受託人，即使在未註冊傳轉而成為物業的註冊擁有人，已經有權安排對相關物業作出處置及安排註冊。香港律師會認為此安排與現有做法並不一致，因為在現行契約註冊制度下，相關人士須先註冊有關傳轉，才可註冊對物業的處置。我們建議修訂《條例草案》第65條，令關乎遺產代理人及破產受託人的註冊要求與現行做法一致。

此外，《條例草案》生效後，土地註冊處將容許以電子方式遞交註冊申請，作為以傳統的紙本遞交申請以外的另一種交付方法。為了讓現行的契約註冊制度下提交的文書也可實施電子呈交申請，我們建議在今次的《條例草案》加入第107A及107B條，修訂《土註條例》。

(六) 完善更正和彌償的安排

經考慮法案委員會對更正業權註冊紀錄和政府提供彌償安排的意見，我們建議對《條例草案》作出修訂，以明確表述立法原意，包括：

- (a) 建議修訂第76、77及81條，釐清如法庭因不信納業權註冊紀錄上的記項屬錯誤或遺漏而拒絕更正，有關人士將無權申請彌償；
- (b) 為保障政府追討已支付彌償的權利，我們建議修訂第83條，訂明如申索人與第三方簽訂和解協定但亦同時向政府申請

彌償，則其和解協定不會影響政府追討已支付彌償的權利；
以及

- (c) 建議修訂第81及96條，訂明就關乎更正的註冊紀錄的法律程序作出付還安排，只適用於涉及因欺詐而需作出更正的法律程序，而並非涵蓋其他因遺漏或錯誤等所引致的更正。

此外，修正案涵蓋法案委員會曾討論的多項技術性和文本上的修訂，包括釐清有關人士向法庭申請更正的期限，應自有關記項在業權註冊紀錄中註冊起計算、訂明可引致更正業權註冊紀錄的“遺漏”不包括未遞交註冊申請的情況等，目的是確保條文表達上更為清晰，並且前後一致。

主席，法案委員會對上述各項修正案並無異議。我懇請各委員支持及通過有關修正案。

多謝主席。

全委會主席：是否有委員想發言？

(沒有委員表示想發言)

全委會主席：如果沒有，現在先表決沒有修正案的條文納入條例草案。

我現在向各位提出的待決議題是：講稿附錄所載沒有修正案的條文納入本條例草案。贊成的請舉手。

(委員舉手)

全委會主席：反對的請舉手。

(沒有委員舉手)

全委會主席：我認為議題獲得在席委員以過半數贊成。

我宣布議案獲得通過。

全委會主席：現在處理有修正案的條文。

發展局局長，請動議你的修正案。

發展局局長：主席，我動議講稿附錄的修正案。

擬議修正案內容

第3條(見附錄2)

第23條(見附錄2)

第31條(見附錄2)

第43條(見附錄2)

第62條(見附錄2)

第63條(見附錄2)

第65條(見附錄2)

第66條(見附錄2)

第68條(見附錄2)

第73條(見附錄2)

第74條(見附錄2)

第76條(見附錄2)

第77條(見附錄2)

第79條(見附錄2)

第81條(見附錄2)

第83條(見附錄2)

第86條(見附錄2)

第87條(見附錄2)

第96條(見附錄2)

第97條(見附錄2)

第101條(見附錄2)

第103條(見附錄2)

第107條(見附錄2)

全委會主席：我現在向各位提出的待議議題是：發展局局長動議的修正案，予以通過。

全委會主席：我現在向各位提出上述待決議題。贊成的請舉手。

(委員舉手)

全委會主席：反對的請舉手。

(沒有委員舉手)

全委會主席：我認為議題獲得在席委員以過半數贊成。

我宣布修正案獲得通過。

秘書：經修正的第3、23、31、43、62、63、65、66、68、73、74、76、77、79、81、83、86、87、96、97、101、103及107條。

全委會主席：我現在向各位提出的待決議題是：秘書剛讀出經修正的條文納入本條例草案。贊成的請舉手。

(委員舉手)

全委會主席：反對的請舉手。

(沒有委員舉手)

全委會主席：我認為議題獲得在席委員以過半數贊成。

我宣布議案獲得通過。

全委會主席：現在處理新訂條文。

秘書： 新訂的第75A條	修訂第83條(根據第82條提起法律程序的時間)
新訂的第102A條	加入附表5
新訂的第107A條	修訂第24條(註冊摘要及其他文件被不誠實毀滅等)
新訂的第107B條	修訂第26A條(文件副本等可接納為證據)。

全委會主席：發展局局長，請動議二讀新訂條文。

發展局局長：主席，我動議二讀秘書剛讀出的新訂條文。

全委會主席：我現在向各位提出的待議議題是：秘書已讀出的新訂條文，予以二讀。

全委會主席：我現在向各位提出上述待決議題。贊成的請舉手。

(委員舉手)

全委會主席：反對的請舉手。

(沒有委員舉手)

全委會主席：我認為議題獲得在席委員以過半數贊成。

我宣布議案獲得通過。

秘書：新訂的第75A、102A、107A及107B條。

發展局局長：主席，我動議條例草案增補秘書剛讀出的新訂條文。

擬議的增補

新訂的第75A條(見附錄2)

新訂的第102A條(見附錄2)

新訂的第107A條(見附錄2)

新訂的第107B條(見附錄2)

全委會主席：我現在向各位提出的待議議題是：本條例草案增補秘書已讀出的新訂條文。

全委會主席：我現在向各位提出上述待決議題。贊成的請舉手。

(委員舉手)

全委會主席：反對的請舉手。

(沒有委員舉手)

全委會主席：我認為議題獲得在席委員以過半數贊成。

我宣布議案獲得通過。

主席：全體委員會已完成審議《2025年業權及土地的註冊(雜項修訂)條例草案》的所有程序。現在回復為立法會。

隨而回復為立法會。

Council then resumed.

發展局局長：主席，我現在向立法會作出報告：

《2025年業權及土地的註冊(雜項修訂)條例草案》

經修正後已獲全體委員會通過。我動議“本會採納此報告”的議案。

主席：我現在向各位提出的待議議題是：發展局局長動議的議案，予以通過。

主席：我現在向各位提出上述待決議題。贊成的請舉手。

(議員舉手)

主席：反對的請舉手。

(沒有議員舉手)

主席：我認為議題獲得在席議員以過半數贊成。

我宣布議案獲得通過。

政府法案三讀

Third Reading of Government Bill

主席：政府法案：三讀。

《2025年業權及土地的註冊(雜項修訂)條例草案》 REGISTRATION OF TITLES AND LAND (MISCELLANEOUS AMENDMENTS) BILL 2025

發展局局長：主席，我動議

《2025年業權及土地的註冊(雜項修訂)條例草案》

予以三讀並通過。

主席：我現在向各位提出的待議議題是：《2025年業權及土地的註冊(雜項修訂)條例草案》予以三讀並通過。

(林新強議員按鈕示意擬發言)

主席：林新強議員，請發言。

林新強議員：主席，今天的2025年業權及土地的註冊(雜項修訂)條例草案》(“《條例草案》”)應該會在立法會獲得通過，成為法例。然而，由於相關法例修訂後，將根本性地改變現行土地註冊制度，而且在《條例草案》討論期間，香港律師會提出了多項操作性問題，其中部分問題仍未獲得妥善解釋；這些問題可能在未來法例實施後，損害業主權益，亦可能令業界面臨極大風險。儘管我對《條例草案》持有保留，但我不會遊說其他議員不支持通過《條例草案》。

主席，為更好地保障業主的權益及釋除業界的擔憂，我希望政府在日後無論是在正式實施前還是實施後，若發現實務和法律上的問題，能立即進行修改或發出實務指引，以助條例順利實施。

主席，我謹此陳辭。

主席：是否有其他議員想發言？

(沒有其他議員表示想發言)

主席：我現在向各位提出的待決議題是：《2025年業權及土地的註冊(雜項修訂)條例草案》予以三讀並通過。贊成的請舉手。

(議員舉手)

主席：反對的請舉手。

(沒有議員舉手)

主席：我認為議題獲得在席議員以過半數贊成。

我宣布議案獲得通過。

秘書：《2025年業權及土地的註冊(雜項修訂)條例草案》。

恢復政府法案二讀辯論

Resumption of Second Reading Debate on Government Bill

主席：本會恢復《簡樸房條例草案》的二讀辯論。

條例草案委員會主席陳克勤議員先就委員會報告，向本會發言。

《簡樸房條例草案》

BASIC HOUSING UNITS BILL

恢復辯論於2025年7月9日動議的條例草案二讀議案

Resumption of debate on Second Reading which was moved on 9 July 2025

陳克勤議員：多謝主席。主席，本人謹以《簡樸房條例草案》委員會主席的身份，匯報法案委員會商議工作的重點。

《簡樸房條例草案》(“《條例草案》”)的主要目的，是為住宅單位的分間單位出租，引入規管制度，即日後分間單位須符合《條例草案》訂明的居住環境最低標準，並取得簡樸房認證，方可出租作居住用途。委員支持引入上述規管制度，並強調現時為簡樸房訂定與一般住宅單位不同的居住環境最低標準，是實事求是的做法，當中考慮到現存約11萬個分間單位的實際情況，要符合較高標準其實會有一定的難度，因此有必要訂定務實的最低標準，以期在引入規管的同時，亦能有序地逐步取締劣質的劏房。

就簡樸房居住環境最低標準，特別是荷載、高度、消防安全、獨立廁所、防水處理及電錶要求方面，委員提出多項意見，並要求政府當局就專業人士如何核證分間單位是否符合標準，提供清晰指

引，包括如何確保申請認證的分間單位符合該大廈公契條款，以及不會超出有關單位及主建築物的電力負荷。法案委員會亦促請當局確保有足夠的配套設施及資源，暫時安置受擬議簡樸房規管制度影響的有需要住戶，以及向相關業主提供適切支援。

法案委員會有以下建議：

首先，政府政策局/部門之間要加強協調，以配合簡樸房規管制度的實施，包括對違反相關現行法規及/或政府租契的居所，例如在工業大廈提供類似分間單位的出租居所，採取適當執法行動；

房屋局與其他政策局/部門就各自不同的管理範疇制定或更新法規時，要理順共同適用於簡樸房的規定；

房屋局要加強與食物環境衛生署溝通，以便在考慮認證或認證續期時，掌握有關分間單位或簡樸房是否出現滲水情況；

當局要持續收集有關分間單位的數據，適時檢視簡樸房居住環境最低標準、相關實務守則及指引，並在有需要時作出調整；同時持續監察簡樸房的供應及租金走勢；

當局應向持份者提供估算工程費用的參考資料，以防止承辦商就分間單位改造工程收取過高費用；

當局可考慮建立指明專業人士資料庫，以供分間單位業主及其他持份者參考；

另外，提醒業主日後因簡樸房認證未有續期、認證被取消，又或者認證續期申請被拒絕等原因，而有關分間單位不再用作簡樸房用途時，變通《建築物條例》的效力便不再適用；換句話說，業主須拆卸單位內的違規建築物。

政府當局察悉法案委員會以上的建議，並會在推展簡樸房規管制度時考慮及跟進。

《條例草案》賦權局長可在某些情況下指示終止分間單位的住宅租賃，例如第24(2)條訂明局長如拒絕簡樸房續期申請，可指示終

止受影響租約；而未獲認證的分間單位的住宅租約，在寬限期登記最後6個月開始時亦會自動終止。在這些情況下，業主須向租客作出賠償。就此，法案委員會曾與政府當局研究有關局長指示終止租約的權力，是否具備穩妥的法理基礎，包括有否抵觸普通法訂約自由的原則，以及有否抵觸《業主與租客(綜合)條例》對分間單位租戶的租住權保障。

政府當局表示，《條例草案》訂明，如相關分間單位租約是由局長發出的取消登記通知書終止，該份租約會在取消登記日就所有目的而言失效。由於租約並非由業主在租約期屆滿前終止，因此，相關業主沒有違反《業主與租客(綜合)條例》的規定。

政府當局亦指出，一般而言，只要業主在遵從《條例草案》的規定下出租其分間單位，相關租約是不會被指示終止的。即使個別分間單位的住宅租約因種種原因而被指示終止，例如出現對生命財產構成迫切危險或風險的情況，《條例草案》亦並非永久禁止該單位將來在符合《條例草案》的規定下租出。因此，當局認為，確保分間單位能提供合理和安全的居住環境屬合法目的，而終止租約的措施並沒有超越達致該合法目的所需的程度。

經考慮委員的意見後，政府當局將會就《條例草案》提出若干修正案，包括處理獲授權人員未能進入處所搜證的若干情況，以及法律專業保密權的保障等事宜。法案委員會對這些修訂並無異議，亦不會提出修正案。

主席，以下是本人對《條例草案》的個人意見。主席，今天大會討論《條例草案》，我認為標誌着香港在處理劣質居所問題上的新階段，亦為香港逐步解決劣質劏房這“老大難”民生問題奠定了法律基礎。

要令《條例草案》真正落實，房屋改造的標準其實十分重要。我與委員們就簡樸房的標準，在會上提出了許多問題和建議，我們的目的也是希望《條例草案》能夠制訂出明確、合理且易於操作的標準，確保在未來的執法過程中除了有章可循外，亦能真正讓簡樸房的規管落到實處，切實保障居民的居住安全和基本生活質量。我希望若法例獲得通過，政府在未來的執行過程中，仍需透過《實務

手冊》，因應實際操作和執法情況，不斷調整和優化簡樸房的具體標準，既確保條例有效執行，亦能保障住戶的利益。

另外，我留意到社會非常關注如何落實改造，以及有秩序地讓劣質劏房退場。為推進規管，同時維持市場穩定，政府推出一系列配套措施，其中包括《條例草案》設有3年的寬限期，允許登記者在3年內完成合規改造。在審議期間，我與多位委員均指出，《條例草案》所給予的寬限期絕不能淪為“觀望期”，政府必須有辦法跟進各登記單位的施工進度，確保市場上有合規的房源如期供應，讓業主與住戶有清晰預期，亦可以避免這些簡樸房因為供應不足而被推高租金。

今次政府當局銳意推進《簡樸房條例》立法，也是基於我們有了足夠的公共房屋供應，讓政府更有信心妥善處理好有關單位改造期間，受影響市民的過渡居住問題。當基層家庭有“上樓”預期，對劣質劏房需求自然會不斷萎縮，亦為取締劣質劏房創造有利的窗口。

我相信，《條例草案》的實施會是香港逐步取締劣質劏房的第一步，我期望政府可以建立“動態優化”機制，因應市場供應的變化，逐步改善及提高簡樸房的標準，使香港人的居住水平能夠得到整體而長遠的改善。另外，政府亦須完善置業階梯，讓不同收入、不同階層的市民都有向上流動的機會，這樣劣質劏房或劏房才有機會真正消失。

主席，安居是市民的基本權利，也是社會穩定的基石。《簡樸房條例》是香港告別劏房時代的起點，讓基層市民能夠住得安心、有尊嚴，香港才能真正邁向安居樂業。

我謹此陳辭，支持《條例草案》及修正案。多謝主席。

陳振英議員：主席，提到香港，大家的第一印象通常都是令人嚮往的國際大都會。然而根據政府的《長遠房屋策略》數據，目前全香港有127 500戶居住在不適切的私營房屋中，受影響的人口高達22萬，這成為這座現代化國際大城市的一個黑暗面。

劊房問題的成因涉及經濟、房屋政策和市場供需等多重因素。根據房屋局的統計，目前全港近半數的分間單位面積不足10平方米，近九成位於一些逾50年樓齡的危舊樓宇中，這些單位存在空間狹窄、衛生條件惡劣，更潛藏嚴重的消防和結構安全隱患。行政長官在去年的施政報告中提出立法規管，讓這些劊房租戶能夠住得有尊嚴。我認為政府提出的解決方向和方案都是正確的，我會全力支持。但相關政策在執行上將直接影響數以萬計的住戶，因此必須想得全面和慎重。

值得肯定的是，此次立法並非全面禁止，“小而全”的合適分間單位確實為上班族、學生和小家庭等群體提供了另類住房選擇，具備一定的社會功能。然而，目前市場上充斥着質素低劣的單位，希望這次整頓能夠改善這種情況，甚至將其淘汰。

在推行簡樸房政策時，應該同步落實一些支援措施，避免出現“先驅趕，後安置”。我曾隨立法會過渡性房屋和劊房事宜小組委員會實地走訪油麻地和土瓜灣的劊房家庭，發現許多住戶面對資訊不透明、政策支援不到位的困境。為此，我建議政府採用大數據技術，建立全面動態的劊房住戶需求數據庫，通過房屋署、社會福利署等部門的數據互聯，進行精準分析，確保每一項針對劊房戶的支援措施都能夠對症下藥。

關於在整改過程中受影響住戶的居所問題，當局提到會透過相關的區域服務隊，根據需要提供適當的搬遷協助。除此以外，我認為局方還可以考慮與一些非政府組織合作，設立短期庇護中心，確保在推行過程中，一些未被關顧的特殊個案也不會無家可歸。

為確保簡樸房改造工程能有效順利推行，我也建議政府考慮聯同金融和建造業界，為涉及的業主提供適當的經濟和技術支援。這樣相信能加快他們整改單位的速度，並能降低改造成本轉嫁的一些風險。

對於政府計劃推出過渡性房屋“丙類租戶”資格的政策，我表示支持，相信這將有效擴大過渡性房屋的覆蓋範圍，為劊房租戶在規管過渡期提供必要的保障。在相關政策實施前，政府應該盡快讓地區服務隊準確掌握潛在申請者的人數，並向他們提供詳細的申請流

程和審核標準，協助評估家庭經濟狀況和提供指導，制訂兩年租期內的具體過渡計劃等，及時解決所有可能出現的申請障礙。

當前，多數發達地區已建立完善的分間單位監管體系，香港也應該跟上步伐。以內地一些長租平台為例，通過標準化的認證體系，顯著提升了出租單位的質素。在監管方面，政府一方面可以參照現行的公屋舉報機制，開通針對不適切劏房的專項舉報渠道。另一方面，也可以建立已註冊且達標的簡樸房資料庫，供公眾查閱，利用市場力量淘汰不達標的房源。儘管當局計劃增加專業人員進行核證，但僅依靠政府部門有限的人力資源進行巡查，要全面幅蓋，可能需要較長時間。只有引入社會共治機制，才能實質地提升監管效率。

現時，約有兩成劏房住戶家庭理論上已符合公屋申請資格，但因為不了解申請程序、憂慮手續繁瑣，或者擔心獲編配的公屋地點不方便等因素，而沒有提交申請。因此，政府應該聯同一些社區義工組織，透過多元渠道，加強對公屋政策的宣傳和推廣，協助合資格的住戶順利申請。改善現有環境並促進公屋流轉，雙軌並行，才能真正完善基層住戶的階梯，讓房屋資源的使用更加有效。

《條例草案》雖然沒有對簡樸房設定起始租金，但當局應正視過渡期可能引發的租金上漲問題。何永賢局長在法案委員會會議上多次強調，規管措施不會推高租金，但相比市場化程度較高的私人住宅，劏房市場因公屋輪候時間長、私樓租金高企，業主實際上掌握了絕對的定價權。為避免業主將整改和認證成本轉嫁租戶，建議政府在推進硬體標準規範的同時，也要在必要時配套實施區域性臨時超小型單位的租金管制，特別是對受整改影響的區域設置租金漲幅的上限，確保基層租戶的權益得到切實保障。

主席，安得廣廈千萬間，大庇天下寒士俱歡顏，風雨不動安如山。這不僅是詩人杜甫所希望的，也是所有長時間輪候公屋、住在不適切環境的家庭所盼望的。我希望政府繼續多措並舉，盡快讓劣質的居所在這個現代化的城市消失。

我謹此陳辭。

梁文廣議員：多謝主席，我發言支持《簡樸房條例草案》（“《條例草案》”）。

住屋是香港各界最關心的議題之一，目前全港約有11萬個劏房單位，部分單位存在結構安全隱患、消防風險、還有衛生惡劣等問題，嚴重影響居民的生活質素及人身安全。對於這個積存已久的問題，本屆政府展現出堅定的決心，從增加公營房屋供應，成立“解決劏房問題”工作組，到今天我們在立法會辯論的《簡樸房條例草案》，充分體現今屆政府改善民生的施政理念。

《條例草案》明確規定多項簡樸房最低標準，包括規定單位不得小於8平方米、須設有獨立廁所等，相信這些標準均可有效改善基層居民的生活環境。同時，我亦歡迎政府設12個月的登記期及36個月的寬限期，讓分間單位的業主有充足時間進行改裝，避免倉促整改帶來的經濟壓力，也保障租客有足夠時間找到合適的居所。

過去我曾與劏房居民、分間單位的營運者、業主組織，還有測量師、工程師等專業界別聯繫，了解大家的想法。今天我也會就《條例草案》實施後的事情提出數項建議。

首先，雖然《條例草案》已詳細列出多項具體的簡樸房標準，涵蓋樓面面積、消防安全、供水點、照明、通風等。但對許多分間房間的營運者而言，文字標準可能不夠直觀，容易出現誤解。所以，除了清晰的實務守則外，我也建議當局設立“簡樸房樣板間”，透過實體展示方式，為業主、裝修業界和租客提供具體的參考標準，清晰展示合規的照明、通風、防火材料和間隔布局，降低業主進行改裝的難度。此外，每個劏房的改裝費用可能由數萬元至十多二十萬元不等，業主可能將成本轉嫁，提高租金，最終損害租客利益。據我所知，社區內有不少老業主以劏房收租作為收入來源。所以，政府當局可就不同的改裝項目提供參考成本或價格，未來更可因應簡樸房的登記情況，考慮推出低息貸款等財政支援，容許業主以單位作抵押進行借貸，在不影響政府財政狀況的前提下協助業主改裝單位，避免市場流失過多分間單位，從而令租金上升。

第二，《條例草案》要求每間簡樸房必須安裝由水務署和電力公司提供的獨立水電錶，防止有不法業主濫收水電費。但現時全港10多萬個劏房單位，要在數年內進行安裝工程，所需的人力資源相

當龐大。如果政府不提前做好協調安排，業主可能因輪候安裝時間過長而無法在寬限期內完成認證，最終拖慢整個規管制度的實施。我曾在法案委員會提出可否由電力公司提供電錶，再由合資格人士安裝，從而解決上述問題。政府回應表示其初心是防止不法業主濫收水電費，所以必須由電力公司提供安裝服務，並須開設帳戶。我理解政府的初心，所以建議政府盡快與電力公司制訂詳細的安裝時間表或具體工作方案，預留充足的人手和資源，確保技術問題不會影響規管進度和成效。

第三，在簡樸房規管制度正式落實後設有賠償機制，規定違規業主須向租客賠償最多相當於3個月租金的金額，在一定程度上保障了租客的權益。但是，現時《條例草案》將追討賠償的責任交給租客，要求他們自行以民事索償形式向小額錢債審裁處提出申索。我擔心租客在實際操作上會遇到一些困難，例如許多租客不熟悉法律程序，最後可能因為怕麻煩或缺乏法律知識而放棄追討應得的賠償。所以，我建議政府應研究如何完善租客的賠償機制，加強對他們的協助，例如透過社工隊為租客提供法律支援及協助進行申索程序，並設立專門的諮詢服務或申索渠道。此外，政府應加強在社區進行宣傳及解說，確保租客清楚了解自己的權益及賠償機制，令賠償機制能夠有效落實。

我亦歡迎政府在過渡性房屋項目中新增丙類住戶，以安置需遷置的劏房居民，但相關居民在申請過渡性房屋時須提交一些證明文件。為方便居民申請，我建議當局可提供證明文件的範本，令業主及租戶容易了解所需資料為何，避免文件問題導致安置租客方面的延誤。丙類租戶的租約設有居住年期限限制，最長為2年，部分長者及有特殊困難的家庭可能因為身體狀況或受經濟能力所限，難在限期內找到合適居所。

所以，我建議政府讓管理過渡性房屋的社福機構可在經專業社工具體評估情況後，酌情批准延長租約，實現人性化處理。現時規定丙類租戶入住數目不得超出項目單位總數的20%，我亦建議政府讓營運機構可視乎實際情況彈性調整限額，確保可以妥善安置有需要的居民。

最後，政府已覓得足夠土地，在未來10年內興建30.8萬個公營房屋單位，這個目標令人期待。在這個基礎上，我期望政府當局能

確保《長遠房屋策略》的目標得以落實，亦明確對於分間單位或未來簡樸房的取態，例如考慮制訂逐步減少分間房間的具體目標。政府同時要加強公屋單位的流轉效率，增加誘因，鼓勵經濟條件改善的公屋居民自願遷出，協助他們循房屋階梯向上流動，交還公屋單位以供流轉，這樣不但可實現公屋資源公平分配，降低輪候時間，更能確保基層市民早日獲得合適居所，脫離不適切的居住環境，讓每位市民都能實現“住大啲、住好啲”的安居願景。

主席，我全力支持《簡樸房條例草案》及日後推動實施的工作，相信這是香港告別不適切居所時代的重要里程碑。《條例草案》體現了政府改善基層市民居住條件的決心，但成功的關鍵在於執行細節。所以，我期望政府認真考慮上述建議，完善相關配套措施，讓條例能夠真正落地見效，為居民提供安全、有尊嚴的居住環境。

多謝主席，我謹此陳辭。

劉業強議員：主席，我支持通過《簡樸房條例草案》（“《條例草案》”），以逐步取締不合規的劣質劏房，改善基層市民的居住環境。

根據政府統計，全港約有11萬個劏房單位，居住人數接近22萬。人均居所面積中位數僅約6平方米，即約65平方呎；有調查更顯示，部分劏房戶的人均面積僅45平方呎，比高度設防監獄的人均63平方呎更狹窄，反映居住環境極為惡劣。在炎夏時分，不少劏房室內溫度高達近攝氏40度，居民苦不堪言。由於劏房多屬密封式設計、走廊狹窄，一旦發生火警，逃生極為困難。上月北角美都大廈發生的劏房火警，造成1死6傷，正是慘痛的現實警示。

除了環境惡劣，劏房戶亦要承受沉重的租金壓力。根據差餉物業估價署數據，今年首季劏房租金中位數為5,300元，每平方米租金高達444元，水平與豪宅相若，反映基層住戶的艱難處境。

中央一向高度重視香港的房屋問題。國家主席習近平在2022年七一重要講話中明確指出，“香港最大的民心，就是盼望生活變得更好，盼望房子住得更寬敞一些。”港澳辦主任夏寶龍更提出，香港要在國家實現第二個百年奮鬥目標前（即2049年前）“告別劏房及籠屋”。這既是中央的期許，也是全港市民的共同目標。我讚賞現屆特

區政府敢於破局，提出規管簡樸房，標誌着解決劏房問題邁出重要一步。

政府計劃於明年3月起接受簡樸房登記，並訂立8項最低標準。當中包括單位面積不少於8平方米(即約86平方呎)。雖然空間有限，但最少可以放得下一張單人床、簡單的桌椅和收納空間。樓底高度亦須至少2.3米，確保不致過分壓迫，並有助空氣流通，保障身心健康。此外，“黑廁”必須設有通風設施，以減低濕氣及異味對住戶構成的影響。

主席，根據政府估算，本港約七成(即7萬多個)劏房，只需作簡單調整，例如加裝煙霧探測器，便能符合簡樸房標準，其成本相對較低。至於餘下3萬多個單位，約三分之二將被淘汰，其餘三分之一則可透過較大規模改裝繼續使用。換言之，市場預計最終可保留不少於8萬個合規的簡樸房。同時，政府設有長達4年的過渡期。規管將於2030年2月底全面實施，既為業主預留改善的時間，亦為政策的平穩落實奠定基礎。

過去，政府對劏房問題態度保守，憂慮加強規管會減少供應、推高租金。但目前形勢已有根本改變：未來10年，政府將提供約308 000個公營房屋單位，配合20 000個過渡性房屋與30 000個簡約公屋單位，為解決劏房問題奠定了穩固基礎。房屋局亦會在過渡性房屋中增設“丙類租戶”安排，協助因規管而受影響、卻未符資格申請公屋的住戶，避免他們無家可歸。不過，由於過渡性房屋的租期最長為兩年，我希望當局可以酌情處理，讓長者及其他有特別需要的住戶，彈性延長居住時間，以便尋覓合適的長期居所。

主席，《條例草案》未將《床位寓所條例》所規管的床位寓所，即俗稱的“籠屋”，納入規管範圍。有報道指出，部分劏房業主已考慮將單位改作“籠屋”或“太空艙”出租，以規避新法例。若放任不管，恐怕會出現“劏房萎縮、籠屋膨脹”的惡劣局面。根據民政事務總署的數字，全港僅有7間持牌床位寓所，共有144個合法床位；但學者及社福界估算，實際存在的“黑市籠屋”或多達數千個，居住環境比劏房更差。因此，我促請政府盡快訂立明確時間表，有序取締“籠屋”，並建立跨部門協作機制，結合民政、消防及屋宇署的力量，全面取締非法“籠屋”，改善基層市民的居住環境。

“告別劏房”並非遙不可及的幻想，而是中央與香港社會共同的使命與承諾。《條例草案》只是第一步，確保每一位基層居民都能住得安全、有尊嚴。展望未來，政府必須加快過渡性房屋的推展，並持續增加公營房屋供應，讓市民看到希望、感受到改變。我深信，只要政府有決心、社會齊心努力，“告別劏房、告別籠屋”必定不再只是口號，而會成為香港發展的重要里程碑。

主席，我謹此陳辭，支持《條例草案》通過。

林振昇議員：多謝主席。劣質劏房問題是長期纏繞香港社會的一大頑疾。居住空間狹窄，租金及水電費處於“海鮮價”水平，每晚與廁所、木蝨、老鼠同眠。這次修例是告別劣質劏房的重要一步，亦是香港房屋發展的一個里程碑。

行政長官在2022年施政報告破格宣布推出簡約公屋，將當時約6.1年的輪候公屋時間封頂，務求在2026-2027年度降至4年半，而生地變建屋熟地的所需時間則被壓縮三分之一，為加快公屋供應量創造理想條件。

我在近月與劏房住戶組織及關注組會面時，他們擔憂條例認證制度衍生的改裝單位及核證費用會全數轉嫁至住戶身上，使整體租金上漲到無法負擔的水平，個別住戶甚至因而被迫向下流至其他不適切居所。另外，由於過渡性房屋優先處理甲類與乙類的租戶的申請，而新增的丙類租戶入住數目則不得超出該項目單位總數的20%，他們關注過渡性房屋的數量是否足以安置受規管制度影響的住戶。

處理劏房問題，關鍵因素之一是安置的地方是否足夠，雖然現在政府有底氣，有3萬個簡約公屋和2萬個過渡性房屋，但也不應該過於樂觀，因為登記認證簡樸房需要改裝單位，涉及許多小型工程，又要請專業人士認證，流程並不簡單，費用亦不少，如果認證意欲低，11萬個劏房會否只餘下3至4萬個簡樸房呢？安置居所不足，居民被迫流向違法的工廈劏房。因此，政府應該有後備方案，空置校舍、閒置土地、宿舍等，預留更多安置居所，以便不時之需。此外，對於現時未有如期提交租賃通知書、卻有意取得登記或認證的經營者，當局可較寬鬆處理，鼓勵合規認證。《條例草案》亦“留有後着”，

容許局長以憲報刊登公告方式延展寬限期，以配合市場履行認證條件的實際情況。期望這些措施能避免分間單位的數量因規管制度而出現斷崖式下跌。

條例確保簡樸房合規安全，但個別簡樸房單位安全，並不等於整座大廈安全，例如每個簡樸房單位耗電量大增，會否導致整座舊樓電力系統不勝負荷而停電呢？或者一座舊樓，太多簡樸房，會否導致整座舊樓結構出現問題，令六七十年樓齡的大廈百上加斤呢？期望機電工程署在要求進行大廈電力檢查時，以及屋宇署在要求驗樓時，都加倍留意簡樸房集中的舊式樓宇，加強監察檢驗情況。大家都不想15年前馬頭圍道“禾唐樓”事件再次發生。

有關簡樸房的最低居住標準，《條例草案》附表1列出了大原則，例如要求在獨立廁所以外設立供水點和洗滌盆的原意，是為了避免“廚廁合一”所構成的衛生風險。然而，由於8平方米的空間有限，預計營運者日後會把有關設施設在客廳附近，住戶或會擔憂使用洗滌盆會濺濕客廳，寧願繼續在廁所清潔食物或餐具，使政策原意大打折扣。因此，當局日後有必要在實務守則中提供這些圖則，亦應根據其設置“樣板房間”供營運者作為參考，也要適時檢視最低標準，讓他們在進行改裝時盡可能做到“以用家為本”，不應一味為應付法例要求而忽略住戶需要。

過往涉及劏房的法例，均被人認為政府執法不力，例如業主要給水費收據劏房租戶，亦要呈交租賃通知書，但現在仍然有很多劏房居民表示沒有收過水費收據，濫收水費情況繼續，估計仍有近半劏房業主未有呈交租賃通知書。將來會否有無交租賃通知書的不合法劏房仍在經營呢？期望政府繼續增加人手，加強對劏房、簡樸房相關法例的執法工作，保障租戶的合法權益。我在法案委員會亦就認證制度的執法事宜表達關注。目前，房屋局轄下分間單位專責小組分別有5名及14名人員專責行政及政策事宜，當局表示將在2027年3月正式展開執法工作前，再行編配更多專業職系人員支援，惟具體規模有待安排。局方日後主要透過指明專業人士擬備的核證報告內容，決定是否核准營運者提交的認證申請。指明專業人士可安排任何非技術人員視察單位，惟他需對其提交的核證報告承擔最終法律責任。局方應在認證申請高峰期來臨前部署足夠人手，加緊對已核證單位的抽查，不要令認證機制淪為“交文件”、“走過場”。

最後，較令基層劏房戶失望的是，政府今年6月取消現金津貼試行計劃，即租金津貼。由於部分劏房居民仍未獲派簡約公屋，可能需要多等近2年，這段時間仍要捱貴租金，我理解政府財赤下調整資源，不將津貼計劃恆常化，但至少是否可以再延長一至兩年，支援劏房居民過渡到簡約公屋呢？

我期望政府能以《條例草案》為起點，不斷完善住屋條件，真正告別劣質居所，讓市民真正安居。

主席，我謹此陳辭，支持《條例草案》。

盧偉國議員：主席，本人與經民聯的同事都支持通過《簡樸房條例草案》。

首先，我要讚揚今屆特區政府敢於迎難而上，有決心、有魄力處理劏房這個積存已久的“老大難”問題，提出切實可行的簡樸房規管制度，為改善基層居住環境邁出關鍵一步，這份承擔值得肯定。

主席，劏房問題的根源在於市場上確實存在對廉價居所的龐大需求。這讓我想起自己童年時在九龍城的唐樓長大，一個單位住了很多戶人家，有“梗房”也有板間房。但當時我們並不需要劏房，因為大家共用單位原有的廚房和廁所，雖然居住空間細小，但鄰里之間守望相助，關係融洽，煮了美食會互相分享，就這樣捱過來了。

然而，時移世易，今天的社會環境已難以複製過去那種共住模式。香港現時約有11萬個住戶樓宇分間單位，涉及超過22萬市民。這些所謂劏房，當中不少生活環境惡劣，不單空間狹小，甚至存在消防、結構安全、衛生等重大隱患。這些住戶多為基層市民，當中更不乏長者、單身人士、小家庭，他們沒有選擇，只能租住這些“不適切居所”，情況令人憂慮。

本屆政府正視問題，以“提量、提速、提效、提質”的方針，大力增加公營房屋供應，未來5年將供應189 000個公營房屋單位。傳統公屋連同過渡性房屋及簡約公屋，形成多層次支援。在供應漸趨穩定的基礎上，成立“解決劏房問題”工作組，並以立法方式引入簡樸房規管制度，是回應社會多年訴求的正確舉措。

《條例草案》的核心，是為分間單位的出租引入全新的規管制度。簡言之，日後所有分間單位必須符合法定的最低標準，並取得簡樸房認證，才可以合法出租。

《條例草案》旨在建立規管，有序過渡，涵蓋三大機制：其一，是登記機制。當局為現存的劏房提供12個月登記期，並給予成功登記者額外36個月的寬限期，合共48個月，讓業主有充足時間進行改造工程以符合標準，逐步過渡。

其二，是認證機制。所有分間單位，不論是現存還是新增的，均須符合最低居住標準，包括最少8平方米樓面面積、2.3米樓底高度、通風照明、消防設施、獨立廁所、供水點及獨立水電錶等，認證申請需要由註冊建築師、工程師或測量師等“指明專業人士”核證，方可獲發有效期5年的簡樸房認證。這些標準經過充分調研，在保障基本居住安全與市場現實之間取得了平衡。

其三，是執法機制。在登記及寬限期後，違法出租未獲認證的分間單位，最高可被判罰款30萬元及監禁3年。同時，條例亦設立了上訴機制，保障業主或營運者的權益。

主席，儘管上述方案未必一蹴而就地取締所有劣質劏房，但至少為市場定下清晰的最低標準，讓營運者有方向改善單位質素，亦為租戶提供更佳保障。這是務實可行、循序漸進的措施，我全力支持。

本人也支持房屋局局長將動議的修正案，其中最重要的一點，是修訂相關條文，清楚訂明當局在拒絕或取消登記認證申請時，所引用的“任何其他理由”必須是“合理的理由”。這項修訂看似微小，實則意義重大，有助更清晰地反映政策原意，防止行政權力過大或被任意使用，提升法例清晰度與公信力，讓市場參與者能更安心地遵循法規。

主席，本人在參與法案委員會審議的過程中，曾促請當局必須釐清簡樸房退場的“手尾”問題：當一個已獲認證的簡樸房單位不再出租，或其認證失效後，是否需要將單位還原至完全符合《建築物條例》的標準？因為簡樸房的某些標準，例如樓底高度、通風要求等，是基於務實考慮而比現行法例稍為寬鬆。政府代表回應時表示，

屋宇署會以“風險為本”的方針執法，優先處理構成即時危險的個案。我理解政府的務實取態，但我擔心，如果業主在投入資金改造後，發現將來想收回單位自用時，可能面臨違規和需要再次改造的風險，這或會令部分業主對參與簡樸房卻步。因此，我強烈建議當局日後要加強解說，讓業主清楚有關負擔及風險，避免日後出現爭議。

主席，劏房問題的核心是“人”。我樂見政府從善如流，在過渡性房屋中增設“丙類租戶”，為受條例影響而需搬遷的住戶提供臨時居所，這是一項德政。然而，我們更應深入研究，為何有些市民，特別是單身長者，會被迫蝸居於不適切的住房？他們無法申請公屋的原因是甚麼？我促請房屋局聯同勞工及福利局等相關部門，加強數據收集和分析，精準識別這些弱勢群體的需要，並提供針對性的支援。

此外，本人也促請政府注意，劏房的存在源於市場需求。因此，在執法與取締劣質劏房的同時，必須有足夠的房屋供應與安置支援，否則只會把部分住戶逼上更惡劣的選擇。在規管制度實施後，市場上簡樸房的供應量和租金走勢，當局必須密切監察，確保市場供應穩定，避免因供應減少而推高租金，令基層市民負擔加劇。同時，各政府部門之間必須加強協調，例如屋宇署、消防處等，理順各自適用於簡樸房的規定和指引，並向業界和公眾多作宣傳和解說，減少混亂。此外，針對受影響住戶的支援，例如社工隊的介入、過渡性房屋的調配等，也必須確保資源到位，靈活應對。

主席，我謹此陳辭，支持通過《簡樸房條例草案》及房屋局局長的修正案。

狄志遠議員：主席，劏房不是一個合理的選擇，而是無可奈何的選擇，劏房的出現亦反映了我們的房屋政策並不完善。房屋是我們的生活必須，大部分基層市民依靠出租公屋，可惜出租公屋多年來供不應求，以致不少基層市民——特別是長者和清貧家庭——在別無選擇之下要入住劏房，甚至是近乎不人道的劣質劏房。因此，政府提出《簡樸房條例草案》（“《條例草案》”），目的是通過立法訂立最新標準，規管現有的住宅分間單位，以確保業主為租戶提供安全、衛生和基本合理的居住環境，從而全面解決香港長期存在的劣質劏

房問題，保障市民基本生活尊嚴。這是正確的方向，因此，本人支持通過《條例草案》。

當然，我們期望簡樸房只屬過渡性安排，市民最終能夠入住更理想的出租公屋。我樂見政府近年在興建公共房屋方面盡了很大努力，提速、提量、提質、提效，以增加公共房屋的供應。我希望數年後隨着公屋供應增加，劏房可以全面被取締，讓市民的居住和生活環境真正獲得改善。

立法規管簡樸房是好事，但不少基層市民仍然擔心，政府日後執行相關法例時會帶出一些問題。立例後，業主必須提升簡樸房的質素和居住環境，這必然會帶來成本的增加。所謂“羊毛出自羊身上”，業主會把成本透過增加租金轉嫁予住客，居民便要負擔更昂貴的租金，這對居民來說是得還是失？政府不願意設立“起始租金”，只期望市場自行調節，不致令租金上升，但這是官員的主觀願望。因此，我們建議政府在立法後掌握簡樸房的租金走勢，並考慮在必要時推行相關措施，例如有效的租金管制或租金津貼，以免租金不斷上升，令基層市民承受不了。我希望政府能夠承擔責任，有效管制簡樸房的租金。

另外，在劣質劏房被取締後，相信會有不少基層市民需要尋找其他房屋居住，在現時來說，應該就是過渡性房屋。現時部分過渡性房屋正面對營運困難，我們希望政府能夠提供協助，讓這些過渡性房屋更具吸引力。不少過渡性房屋位於新界，交通和社會服務配套均不足，以致不少居民不願意入住。因此，我希望政府能夠做到基建先行，正如簡約公屋的配套一樣，率先提供有效的交通和社區設施配套。只要劏房居民認為過渡性房屋是一個好選擇，便會願意入住。

另外，我亦希望政府能夠豁免過渡性房屋的差餉。NGO營辦過渡性房屋旨在協助政府解決基層市民的住屋和生活需要，要求NGO繳交差餉會對它們造成營運負擔，令它們出現營運赤字。畢竟，NGO是要“找數”的。豁免差餉的作用亦可反映於租金，讓居民直接受惠。關於由NGO營辦的過渡性房屋，我們多次與政府官員交流，亦提出了我們的困難和需要。我們的同工反映，為何政府當局對過渡性房屋與簡約公屋的處理有所不同？難道簡約公屋是“親生仔”，而過渡性房屋只是“二奶所生”？我希望局長明白，過渡性房屋和簡約公屋

都是其“親生仔”，兩者都為市民服務，希望局長能夠向營辦過渡性房屋的NGO提供協助。

我亦趁此機反映一下，發展局局長剛才表示，如果官員做得好，就給他們一個“like”。我認為房屋局的同事，無論在房屋興建、簡約公屋和過渡性房屋方面都盡了很大努力，但問題仍然很多，希望局方能夠積極為我們解決。取締簡樸房，最受影響的一群是長者和清貧家庭。希望劏房社工隊能夠積極接觸有困難的居民，做好溝通和安置工作，讓他們在新環境安心生活。

主席，我謹此陳辭，支持《條例草案》。

鄧家彪議員：多謝主席。今天恢復二讀《簡樸房條例草案》，我個人感受是，這是第七屆立法會中，我個人經歷的第三個十分重要的法案。第一個，當然是勞工界十分關注的取消對沖；第二個，是於國於港都十分重要的維護國家安全；第三個，就是標誌着特區政府與我們立法會齊心解決香港一個“老大難”、顯而易見而尤其痛心的民生問題，就是劣質劏房。所以，今天透過恢復二讀，我估計今天應會順利完成三讀通過，讓劣質劏房這個“老大難”問題有終結的日子。我特別要說到，今次《簡樸房條例草案》，要高度讚譽特區政府在《條例草案》的醞釀、研究、撰寫的過程，是既有效率，也有節奏，更重要是有聆聽各界的特質。

過去數年，每年的施政報告也對劏房問題有着墨。這屆政府第一份施政報告提到——當時有很多掌聲，後來又有爭議的——簡約公屋，其實沒有簡約公屋的通過，沒有簡約公屋的興建，沒有這3萬個單位用於吸納最低下階層、未能“上樓”的基層市民和家庭，讓他們有一個替代、有一個選擇，取締劣質劏房就變得紙上談兵。當這3萬個簡約公屋單位順利提供時，取締劣質劏房就成為一個可以實現的社會改革目標。然後，翌年表示要成立一個工作組研究包括立法選項的一些政策導向，研究怎樣真正處理劏房問題，以至終於形成共識，用法例取締不達標，但標準定在哪？除了面積外，還有其他甚麼方面需要考慮？這也是透過過去超過一年時間來研究、聆聽，我相信何永賢局長、其團隊——不說其他——與我們工聯會的接觸、交流，我們多次，應該是2至3次，提交了非常具體的建議，有來有往，已經很多次。

所以，有人說，這屆政府在很多問題上很果斷，果斷是否代表閉門造車？絕對不等於，起碼我們自己經歷的，就是與我們不同的團體、政團一起“拍住上”。大家的意見有來有往，包括這次《條例草案》，我相信市民大眾較容易理解的是最低面積，我們工聯會開始時提到，認為要穩妥一些，就是7平方米以下的便不能接受。想不到政府較我們更進取，是8平方米，為甚麼我們會提出7平方米？因為我們的觀察是，居於劏房的住戶，四至五成是一人居住，而當中大部分是沒有申請公屋，當然可能是不能申請，或不想申請，那怎樣處理呢？我們認為要穩妥。不過，我估計政府看到興建公屋和簡約公屋的進展非常理想，所以有更大底氣，讓起步點再進取一些，預期可以真正幫助不少人，不只即時把劏房變成簡樸房，令環境變得合理一些，而是能夠提供多一個選擇，就是過渡性房屋或簡約公屋。我們有這個憂慮，政府在未提交或未進入今天恢復二讀辯論時，又有另一個舉措，就是過渡性房屋設有丙類人士，讓不合資格申請公屋，卻又未滿60歲的單身人士真正有一個實實在在的替代。

所以，我們看到政府在處理劏房的問題，不是簡單直接取締就成了，而是有聽取意見，也有很多準備。是否做到超前部署，能夠預防問題？我相信今天真正完成三讀後，也要繼續以最大的關懷和最高的警惕，來注視這些問題，因為始終住屋關乎千家萬戶，牽涉實實在在的民生福祉，也牽涉社會穩定的問題。我相信，即使今天通過這項法案，也不是可以安枕無憂，而是社會各界要一起齊心留意，在生效的過程出現甚麼挑戰。

在此我再想補充，工聯會一直關心劏房問題，除了想解決這個如此標誌香港的貧窮問題，能有一個終結，也很實在，以人為本，住在劏房的是甚麼人？這是我們最關心的。他們大多數是小朋友，或是迫於無奈，那些家庭正輪候公屋，小朋友暫時住在何處？那些家庭就居於如此劣質的劏房。我們過去做了大量工作，與不同的專業人士一起告訴社會，當然也告訴政府，小朋友居於這些劣質劏房，對身心靈會有很多影響，例如睡眠不佳、衛生問題，可能治安有風險，以至因為長期趴下做功課，就連視力或腰骨都會受影響；當然，社會心理、人的心理、人的性格等都受影響。我相信這些也不用很多科學論證，常人一聽便明白。所以，為甚麼本屆特區政府會有“共創明‘Teen’計劃”，起點也是特別想幫助居於劏房的少年或兒童。

所以，我們工聯會特別提出，現在解決劣質劏房的問題，然後透過認證，建設、建立簡樸房，我們認為要有點“人味”，要以人為本。所以，我們要求特區政府在這項法例加入強制登記制度，落實精準扶貧。何謂強制登記制度？如業主或經紀明知是租予家有小童或家有長者的基層家庭，便需要告知特區政府；當然，這不是不容許業主出租，始終都有自由，尤其已屬合規的簡樸房，沒有理由不容許出租，但關鍵是精準扶貧，讓政府知道這些還是要住在……其實也不是特別好，8平方米、9平方米內有小朋友、有長者，讓政府掌握真實數據、真實資料，然後作出支援。不論派出社工隊、關愛隊，或正在營運簡約公屋的團體，主動接觸這些最基層的家庭，因為特區政府定下了精準扶貧的三大社群，其中之一是劏房戶，當然，法例通過後，便應是“簡樸房戶”；透過強制登記制度，讓政府即時掌握最新資料，作出支援。我相信這既能解決這個社會問題，也顯示整個政府主動作為，關心弱勢的施政原則。雖然這次《條例草案》沒有接納這項內容，但局長和政府多番在不同場合表示認同我們這項建議，在政策落實時，會盡力實現。我很希望，當這項法例通過後，隨即要思考的，是如何實現我們所說，透過取締劣質劏房，達到精準扶貧這個最重要的社會綱領。

我謹此陳辭，支持《簡樸房條例草案》。

吳秋北議員：多謝主席。主席，大部分劏房現象，本質是貧窮問題，一直是市民的急難愁盼之一，亦曾經引起中央高度關注，提出告別劏房的呼籲。本屆政府積極回應、主動作為，從推動簡約公屋落地，到制訂簡樸房規管制度，讓我們看到家超特首所說的“以結果為目標”的政府務實有為、爭分奪秒，切實將中央對香港市民的關懷、將基層群眾的關切轉化為具體行動。工聯會對政府這一系列努力表示肯定和支持。

劏房問題亦是困擾香港數十年的頑疾，其惡劣程度早已超出居住空間窄小的範疇，即沒有採光、沒有通風和密閉空間，還有共用設施所引起的頻繁紛爭，水電費濫收導致權益受損，甚至棲身僭建物中的安全隱患，處處折射出不適合居住的現實。能否推動市民告別劏房，尤其告別劣質劏房，不僅是衡量房屋政策成效的核心指標，更是關係到基層民生福祉及社會和諧穩定的關鍵課題。

簡樸房的議題在房屋事務委員會和法案委員會中均經過熱烈討論和認真審議。委員向政府表達了劏房住戶切實關注的問題，並提出了許多非常具建設性的建議，最終得到政府採納，對此我們表示歡迎。今天能夠順利提交立法會二讀、三讀，是目標一致、齊心協力的成果，希望能夠得到各位議員同事的支持。

工聯會長期關注土地房屋領域，本人亦曾在一篇題為“安得廣廈千萬間”的文章中直接指出香港房屋供應不足、分配不均的癥結。實踐方面，工聯會不僅率先支持簡約公屋計劃，通過調研和記者會闢謠解惑，凝聚社會共識，更先後遞交告別劏房從兒童做起和簡樸房規管條例等建議書，推動政策向以人為本傾斜。如今，《簡樸房條例草案》順利提交立法會會議，我們表示由衷支持，尤其是期待議員同事支持，讓這項順應民意的措施能夠快快落地。

由劏房轉變為簡樸房，並不是一個名詞的改變，而是需要從規管這個關鍵的步驟做起。在這項條例草案中，8平方米的最低面積、獨立水電錶的標準，正是吸納了工聯會的倡議，為基層住戶築起基本權益防線。接下來，工聯會將繼續發揮監督和支持的作用，推動政府繼續努力，真正告別劏房，堅持以3年“上樓”的承諾為目標，進一步完善房屋階梯，讓有需要的家庭順利入住過渡性房屋、簡約公屋和公屋，讓有能力的市民進入居屋和私人市場，同時推動《床位寓所條例》更新，協助籠屋等住戶遷居。

政府今年的施政報告亦提出推動建設安全、舒適、綠色、智慧的好房子，為香港房屋政策指明了新方向。工聯會呼籲政府跨部門協作，房屋局牽頭優化房屋階梯，社會福利署協助基層解決就業問題，不僅真正實現取締劣質劏房，更帶領基層市民走出貧窮。同時亦提醒政府，在條例實施前要加強宣傳，確保業主明晰登記認證的流程，住戶做好遷居準備，防止租戶因法例生效而淪落街頭，業主因供應不足而坐地起價。

最後工聯會鄭重表態，全力支持《簡樸房條例草案》的通過，期待政府及社會各界攜手，讓每一位香港市民都能夠擁有一個幸福舒適的家。

我謹此陳辭。

廖長江議員：主席，目前全港約有11萬個不適切劏房單位，涉及22萬名居民，這些劏房面積細小，質素參差，存在環境衛生及安全隱患等居住問題。政府提出《簡樸房條例草案》（“《條例草案》”）為出租住宅樓宇分間單位引入規管制度，為劏房訂定最低標準，確保分間單位能提供安全和合理的居住環境，值得肯定。

《條例草案》建議，簡樸房的基本要求是最少8平方米，即約86平方呎的居住空間，樓底淨高度最少要有2.3米，必須設有對外窗戶及獨立廁所。合資格的簡樸房單位需要用耐火分隔牆分隔，同時必須安裝獨立火警偵測器，確保住戶安全。每個單位都要配備獨立水、電錶，方便租戶管理用量。

此外，《條例草案》建議設立簡樸房認證制度，業主在申請認證過程中，須提交由指明專業人士，包括測量師、建築師及工程師，確認相關分間單位符合最低標準的核證報告。因此，一些連窗戶和廁所都沒有的劣質劏房將會被逐步淘汰，劏房戶的居住水平將會有所保障及提升，並且生活得比較有尊嚴。

主席，房屋局預計現有的劏房中，有七成左右不需要太多執整便可符合法規。《條例草案》建議的認證制度在2026年3月1日正式開展，在1年登記期後，開始3年的寬限期，前後有4年的過渡時間，逐步有序推動簡樸房規管，至2030年2月28日全面落實，我相信有意繼續營運簡樸房的業主有足夠時間改裝單位，以符合法例要求。

不過，有部分業主在《條例草案》生效後不打算營運簡樸房，部分業主認為改裝單位、找測量師、建築師寫認證報告等，需要投入大量資金，增加營運成本，於是選擇退出市場。有報道指近月二手市場多了劏房業主放盤，在供應減少下，加上部分簡樸房業主改裝單位後，無可避免會將費用轉嫁租戶身上，部分租戶可能難以負擔需要遷走。政府也估算以25%劏房將不合簡樸房規格來推算，約有2.7萬劏房被淘汰，預料約5.6萬名劏房住戶受影響。有機構的一項調查指出，約七成的劏房受訪者表示，如果因簡樸房立法而導致租金上升，最多可承受的租金調整幅度為“加租少於5%”。

雖然政府認為隨着公營房屋、簡約公屋等陸續落成，有信心房屋供應足夠，租金未必有上升的空間，但公屋落成仍需要時間；簡約公屋方面，1.3萬個市區單位將於2028年使用夠5年，需要回復到

商業用途，到2029年只剩220個市區單位營運至2031年。至於過渡性房屋項目，我樂意看到《條例草案》建議，過渡性房屋新增“丙類租戶”，讓在劏房住滿半年以上，因應今次《條例草案》通過後而需要搬遷的住戶短期入住。不過，“丙類租戶”最長只可居住兩年，租期最後半年要交2倍租金，1至2人單位需要接近1萬元，對基層人士負擔可能較重，期望政府可以考慮適當延長簡約公屋的使用年期，以及因應弱勢租戶的負擔能力，調整“丙類租戶”的租金，以紓緩劣質劏房退出市場後的供應缺口問題，為受影響住戶提供穩定過渡的機會。

主席，政府經過多年的努力，在未來10年已覓得足夠土地，滿足30.8萬個公營房屋單位供應目標，一直困擾香港的房屋問題漸見曙光。《條例草案》取締了劣質劏房，是特區政府改善基層居住環境的重要一步，但我不希望《條例草案》是告別劏房的終點，相信簡樸房也是基層人士迫不得已才選擇入住，政府仍需努力完善房屋階梯，讓更多市民向上流動。

主席，我支持《條例草案》及局長的修正案，我謹此陳辭。

李慧琼議員：主席，我服務社區的起點是土瓜灣。服務了劏房社區20多年，我見證着劏房從無到有，從有到多，從多到很多，也見證到政府對劏房想法的變化，由視之為市場行為到不太想看到，然後我估計因為數量太多，政府認為很難管，直至現屆政府終於承諾告別劣質劏房。

由於看到劏房社區一直擴大，也感受到劏房對基層居民生活的影響，所以我們一直很關心，希望可以推動政府告別劏房。我和鄭泳舜議員——要感謝鄭泳舜議員，是他主導提出告別劏房——先後提出告別劏房的1.0、2.0和3.0意見書，促請政府把劏房，特別是劣質劏房納入規管範圍，全面取締劣質劏房，也希望政府能為此訂出時間表和路線圖。

告別劏房行動出現後，我們收到很多不同意見。劏房居民當然表示期待，但社區當中的人士，包括劏房業主和其他持份者都表示感到擔心。及至中央政府高度重視劏房居民的居住面積狹小，以至

本屆特區政府正式將這議題採納為施政內容，我也要感謝行政長官、司長和局長的勇氣和承擔。

坦白說，劏房發展到今天，已有10多萬間劏房，要取締或是要處理，真是非常不容易。我也有份參與法案委員會的審議，由於這並不是一個全新……雖然這是全新的條例，但我們正在處理的事情已經有長久歷史，所以難度非常高。我相當感受到局方真的很努力，也很用心地處理這件事。

我曾經與司長、局長一起探訪劏房，知道他們和我們的團隊，包括我們和不同持份者為了處理好這項條例，均與各方深入討論，形成了今天的《簡樸房條例草案》（“《條例草案》”）。因此，對於今天能夠就《條例草案》恢復二讀，我的心情非常激動。我在表達支持之餘，也希望這是一個起點。我們終於能夠在議事日程上、在立法日程上提出《條例草案》，但我知道這件事非常複雜，這是一個起點，將來可能會面對更多的挑戰。希望我們一起努力，迎難而上，朝着我們告別劣質劏房的目標出發。

主席，要告別劣質劏房真是一點也不容易。從施政報告公布《條例草案》至我參與《條例草案》的審議，我覺得局方真是很勇敢，而且正如剛才其他議員所說，局方所訂的目標，以及所踏出的每一步，我覺得也是朝着告別劣質劏房的決心出發。簡單而言，相關要求是挺高的，無論是呎數或是設計等，要使所有劏房即時符合要求是不容易的。雖然局方提及曾進行stocktake，估計不是太多劏房受影響，但我估計在真正實施的時候，可能會面臨更多新問題。因此，我十分希望局方能持續“以結果為目標”，並繼續一直檢視和因應實際情況作出適時調整，從而朝着這個目標出發。

我提出幾點意見，希望局方考慮。第一，要成功落實這項政策，需要跨部門的協調。房屋局很勇敢，take up了這個主責，但我們處理劏房舊區這麼久也知道，要處理劏房問題，跟房屋署有很大差異。局長，房屋署很好，一個署便可包辦所有事務，但就劏房而言，現在需要面對的包括：結構上要由屋宇署處理，專業人士則由發展局負責，還有消防，至於法團則由民政負責，還有物管。我還未數完其他部門，所以要做好統籌工作然後才進行認證，我估計統籌力度也非常巨大。因此，我希望房屋局在這方面可以充分統籌不同部門，讓我們這個認證制度真是按照《條例草案》所提出的落實。

第二，專業人士的參與和認知是很重要的。現在整個認證制度已交由專業人士處理，而且有不只一位專業人士可以負責認證。在條例通過之後，關於如何讓這些專業人士既可以為現有劏房業主提供專業服務，同時又能確保有一個較為劃一、合理的劏房設計，我認為這也是接下來要進行的工作。

第三，是成本問題。現在專業人士的責任重大，雖然已經有一個過渡期，但若承建商或工人不足，估計這對改裝合資格劏房所需成本的影響亦不能忽視。因此，我希望勞動市場，或進行改裝的建築公司都應該要合理地作出處理，確保有足夠的勞動力，將價錢控制在一個比較合理的水平。

《條例草案》獲通過之後，我很期待真是可以一步一步、循序漸進地告別劣質劏房。我不想看到有大量劏房因為不能夠符合要求，而即時無法供應予市場，導致有些十分基層的市民沒辦法找到居住單位，或要“捱”很貴的租金。我知道就這部分，局長已經答應一定會小心處理。

另一個我不想看到的情況就是，這些劏房最後因為很複雜的申請程序——我自己預計，我不希望會是這樣——而變成集團式的經營。這是因為我知道現在這些劏房業主有部分“老人家”，他們多購買一個單位收租，然後租出去，希望藉此增加他們的退休收入。不過，如果劏房認證制度很複雜，或成本很貴，我估計越來越多這些“單頭”業主會退場，最後可能會變成一個集團式的經營。我自己也不希望劏房最後會是這樣子發展。

另外，我也很期待局長和她的局可以定期向房屋事務委員會報告並分享數字，因為局長也是很現實的，現已設有一個過渡期，在這個過程中，究竟有多少劏房能夠獲得認證，有多少基層市民可能受到影響？我相信透過我們一起努力，將區內情況盡快反映給政府，再透過局方實際認證所取得的數字，我們便會一步步地調節好，有序地告別劣質劏房。這樣一方面不會影響到基層市民，令他們無需即時或短時間內承受很貴的租金，或失去居住的地方，同時也讓業主可以有所適從，真正可以一步步地符合我們的目標。

最後，我希望當局能加強公眾教育。因為我記得曾與局長分享，不是我們在這裏辯論完，劏房業主就會知道相關規矩，我想也包括

部分劏房業主，所以希望在教育工作上也要加大力度，讓不同的持份者也可以掌握這個新規矩。

主席，我謹此陳辭，支持《條例草案》。

鄭泳舜議員：多謝主席。主席，今天是香港解決基層住屋問題的一個重要里程碑。立法會恢復二讀及三讀審議《簡樸房條例草案》（“《條例草案》”）。作為法案委員會的成員，我見證過去一段時間大家也很審慎、認真地討論及修訂相關法案。我在此表明，我支持相關《條例草案》和政府提出的修正案。

我和李慧琼議員一樣，也感觸良多。我由2017年當選深水埗區區議員，到2018年補選進入議事廳，作為九龍西區的區議員，我服務的地區正正是深水埗和油尖旺——全港最多劏房的兩個社區。據我理解，差不多接近一半劏房都位於這兩區。我還記得我在2018年第一次出席行政長官答問會時，提出的第一個問題，就是關於劏房居民的困難和如何改善他們的生活環境。當時，我有深刻印象，特首坦言要解決劏房問題，資助房屋供應是關鍵，但當時的公屋非常短缺，很多家庭輪候多年仍未能“上樓”，因此劏房問題當時來說難以根治。

雖然困難重重，但過去數年，政府和社會各界從未放棄。特區政府在2022年實施了“劏房租管”，我當時亦是法案委員會的主席。雖然有意見認為當時的措施未盡完善，有人說沒有設立起始租金，或僅管制租金的升幅，未能改善劏房惡劣的居住環境，但這畢竟是當時的一項措施，是一個重要的起步。我們民建聯亦一直主張，租管只是第一步，最終目標是取締和改善劣質劏房，推動向上流動。雖然設有“劏房租管”，不過仍有很多環境未如理想的地方，還有很多結構安全等地方未做得好，仍需進一步推動。

這幾年，在新一屆政府的帶領之下，我看到政府在房屋政策上有更大的決心，無論是簡約公屋、過渡性房屋、公屋供應，還是社區客廳等，都做了大量工作。隨着多項政策落地，例如供應近5萬個過渡性房屋和簡約公屋，再加上未來5年189 000個公營房屋單位供應，這些基礎為我們建立了很大信心，踏出更大步伐來淘汰劣質劏房。

主席，我想特別強調，《條例草案》對簡樸房來說，要求更為明確和有力，重點包括剛才有同事也提到的單位面積，每個簡樸房的最低實用面積提升至8平方米，比現時很多4至5平方米的劏房大幅提高，確保住戶有最基本的生活環境。

第二，在消防及結構安全方面也有一定的要求，包括對走廊有明確規定，確保緊急時有安全逃生通道。

第三，新條例規定必須有獨立廁所，不再容許“廚廁合一”，並要求有對外窗戶或通風設施，以改善空氣流通和衛生。

第四，水電錶的相關責任也訂明要求，每個單位必須有獨立及合資格分攤的水錶和電錶，以防止業主濫收雜費，並清晰說明業主須提供單位的洗手間及供水點，這些也是一些方法。

(代理主席李慧琼議員代為主持會議)

第五，登記及認證制度方面，所有分間單位必須在4年內完成所有登記和認證，只有達標的單位才能合法出租，否則業主將面對刑事責任。

第六，租戶享有明確的租務權益，業主不得無理迫遷。

這些規定並非紙上談兵，而是真真正正回應基層住屋和住戶的需要。

舉一個例子，最近我曾探訪深水埗一個單親家庭，媽媽和女兒住在一個約50呎的單位，廚房和洗手間相連，煮飯時浴簾極易着火，環境非常差。但是，為了女兒的學業，媽媽一直也不敢搬家，擔心轉校影響前途。《條例草案》通過後，這類單位必須要具備獨立廁所，至少能保障住戶的基本衛生和安全。我期望這對母女能夠盡快“上樓”，或者在過渡期內入住合規格的簡樸房，不用再容忍這類所謂“廚廁合一”的危險。

又例如，很多在深水埗和油尖旺的舊樓被分間成10多個極細單位，每間只有40呎至50呎，通風很差，共用廚廁，廚房還放置了6至

7個火水爐。大多數住戶都可能是單身長者或者基層工友，日常生活極不方便。新條例規定，每個簡樸房必須有對外窗戶或通風設施、獨立廁所和達標的面積，這類極劣質劏房將會有機會被淘汰或必須改善，所以這方面亦能幫助更多居民。

《條例草案》生效後，我認為政府和有關部門必須吸納過去的經驗。剛才也曾提到，很多人表示擔心租金問題。我自己覺得“劏房租管”是很實質的經驗，一方面，我希望政府繼續分析過去租管的經驗，並就新條例進行研究。剛才李慧琼議員也提到，我自己也期望，政府能每隔一段時間便主動進行調查，不斷了解劏房的整體情況和走向，包括住戶有否因新條例而被迫遷、租金及住屋質素有否任何改變，甚至是其他社會支援等，以及剛才提及的過渡性房屋丙類房屋配額是否足夠等。

同時，我亦認為政府可考慮設立簡樸房樣板房，讓業主有實際參考，明白如何達標，並提供改裝費用的參考數字，以減低一些劏房業主的疑慮。除此之外，其實更好的宣傳和教育亦要落地，例如透過不同社福機構、社區客廳、網上平台等，更好地落地，我覺得局長在這方面很有經驗，應該可以更好地讓劏房居民知道自已的權益，提醒他們如遇到不合理對待或被欺壓時，有哪些途徑可以求助。

代理主席，剛才很多同事也提到，這項工作不能一蹴而就，需要時間來推行認證、登記、執法等配套。我們必須繼續密切監察市場動態，防止有業主藉新條例加租，亦要確保有需要的住戶不會無家可歸。我相信，只要政府持續增加房屋供應，完善公屋政策，加強執行力，配合社區支援，香港的基層住屋問題一定能逐步改善，讓更多家庭看到希望，有機會向上流動，改善生活質素。

最後，我在此衷心感謝今屆及上屆特區政府，亦要特別多謝財政司副司長、局長和相關部門在過去幾年為基層住屋的不懈努力。正是你們的堅持和付出，讓我們今天有機會在這裏討論、推動可如何具體做好這項條例。我希望日後能有更多機會，無論是簡約公屋、公營房屋或其他創新房屋政策，都能夠幫助基層。

我亦想藉此機會，感謝立法會所有研究部和小組的同事，過去在立法會做了多份關於劏房的研究，以及我們“告別劏房行動”的所有成員和早前“睇樓團”的所有朋友，希望我們繼續努力，共同為基

層住戶向上流動出一分力，打造一個更好的香港，打造一個更好的未來。

我謹此陳辭，多謝代理主席。

陳仲尼議員：代理主席，我發言支持《簡樸房條例草案》（“《條例草案》”）。

獲得安全且可負擔的住房是一項基本人權。然而，香港約有11萬個家庭現時居住在租金昂貴但面積狹小、環境惡劣的劏房。根據租管小組2020年統計，劏房單位連同籠屋、板間房共計超過11萬個，其中21.3%面積不足7平方米，約18%無獨立廁所，4%無窗，估計約3萬個劣質劏房因不符即將通過的法例而需修葺改建。《條例草案》旨在解決香港對住屋的迫切需求，值得支持。

《條例草案》提出三大目標：第一，訂立基本住屋標準，確保簡樸房單位符合安全、衛生及可持續性要求；第二，推動包容性住屋政策，兼顧不同群體的居住需求，提供公平住屋機會；第三，設定租金加幅上限，緩解租客租金壓力，保障經濟負擔能力。

儘管《條例草案》絕對值得支持，但我認為《條例草案》的規管要求及執行可能會帶來一些挑戰。首先，劏房供應或將減少，因部分業主缺乏修葺資金或意願而退出市場。此外，有業主改變出租策略，在油麻地、深水埗、大角咀等鄰近大學的地區，越來越多劏房單位可能被改建為學生宿舍，因其帶來的租金收益更可觀，因而削減了簡樸房的供應。同時，安置需求與資源供應存在一定差距，約11萬個劏房戶中，六成雖已申請公屋，但公屋輪候時間長達5年，且部分住戶因超出入息上限不合資格而無法申請。再加上過渡性房屋供應不足，截至今年2月，僅剩4 000個單位，而未來約有3 000個單位落成，但總量不多於7 000個。至於簡約公屋，至今已啟用的只剩約500個單位，政府更預料很快住滿。而其他即將完工的簡約公屋大部分位於市區，相信爭相入住的情況會更激烈，結果是遠遠無法滿足受影響劏房居民需求。再者，《條例草案》並未涵蓋起始租金，無法解決現時劏房起始租金高於市場價格問題，居於經修葺劏房的租客未來可能被迫承受高昂租金。

為應對上述問題，本人提出兩點建議。第一，全面安置受影響住戶，將所有因政策執行而被迫搬遷的劏房租戶納入安置範圍，根據需求分配過渡性房屋、簡約公屋或中轉屋，確保無人因政策實施而無家可歸。此外，政府需支援業主過渡安排，例如為業主提供技術諮詢或低息貸款，協助他們改造劏房單位以符合簡樸房的認證標準，降低因刑事責任風險而令他們退出市場的可能性。

代理主席，我謹此陳辭，支持《條例草案》。

周文港議員：代理主席，本人發言支持《簡樸房條例草案》。解決房屋當中的居住環境惡劣和高昂成本問題，促進市民“先安居，後樂業”，是達致人心回歸的重要因素。

統計處在2021年人口普查所得出的數字顯示，全港大約有11萬個分間樓宇單位，俗稱“劏房”，而且居住了21.5萬人。社會普遍認為，劏房本身及其背後的問題非常複雜，包括居住面積小、環境差、租金高昂、消防安全欠佳，以至部分“無良”業主濫收水電費等。對於劏房戶而言，每天生活都是戰戰兢兢，基本上他們是暫時未合資格、或者未能輪候到公營房屋，又或者出於經濟負擔、交通便利等因素，迫不得已租住劏房。對於如此種種的經歷，包括我本人在內的不少香港人，在成長中也有所經歷，我們有需要盡快改變這種根深蒂固的情況再延續下去。

以下，我將提出支持《條例草案》的3項理據，以及3點建議：

我肯定《條例草案》是現屆特區政府為解決劏房這個“老大難”問題所踏出的最重要一步之一。

2022年，習近平總書記在七一重要講話中提出“四點希望”，當中就包括“切實排解民生憂難”，此前夏寶龍主任亦提出“告別劏房”的願景；在現屆特區政府和立法會良性互動下，大家正積極解決港人“住得貴、住得細、住得密”的揪心社會問題。

我亦感謝政府認真聆聽立法會及各界的意見，這數年房屋局正推出一套“組合拳”，增加及釋放公營房屋供應，包括持續增建公營房屋、落實興建簡約公屋、打擊濫用公屋及延長二手未補地價居屋

“按揭保證期”等措施。拆牆鬆綁的進展之快，可以說是空前。例如說何永賢局長操碎了心處理房屋問題，應該一點也沒誇張。

今次的《條例草案》亦是“組合拳”內當中一項關鍵措施，而每個措施都令香港告別劏房，為改善居民生活環境的願景奠下重要基礎。

《條例草案》正式將劏房正名為簡樸房，並規定分間單位須符合有關內部樓面面積、樓底淨高度、消防安全、結構安全等多方面的標準，例如面積最少達到8平方米、樓底高度須達2.3米，以及必須安裝獨立火警偵測器和獨立水電錶等，同時至少要有一扇窗，確保單位的天然照明和通風。

自提出規管劏房問題以來，政府，包括財政司司長辦公室、房屋局等，亦先後與立法會議員及各業界多次磋商，就目前情況而言，上述標準已取得較好的平衡。

當制訂標準後，就要達致“既改善，又取締”的效果。一來，至少令居民獲得一個“不算差、過得去”的生活環境，為基層市民生活提供保障；二來，當局在執管工作上亦會相對有操作性，從而留着市場上適合市民居住的簡樸房，並淘汰不堪入目的劣質劏房。

其次，《條例草案》以按部就班形式、落實簡樸房登記及認證制度，做到“既不會令到居民突然流離失所，又讓劏房業主有充足時間作準備”。

根據《條例草案》，當局採取“先登記，後認證”方式規管分間單位。當局預計最快可於2026年3月展開為期12個月的登記期；而分間單位經登記後，亦會獲當局提供最多36個月改裝及合規程序，以完成簡樸房認證。

我記得當局一公布規管制度建議稿的時候，就有業主要求住戶在兩個月內遷出，以便改裝單位，當時情況不理想。當局亦做了及早澄清，亦繼續做宣傳教育，強調政策有足夠過渡期，即是“1年登記、3年改裝”，無須急於要求住戶搬離。

此外，《條例草案》亦明確界定不同持份者的法律責任，讓大家有所遵循，確保不會出現“推卸責任”的情況，令法例的各項措施落到實處。

《條例草案》規定，如果將“無登記、無認證”的分間單位租出，最高可處罰款300,000萬元和監禁3年。相關罰則並不是單純針對業主，而是會視乎情況，由二房東或其他人承擔。簡單而言，“誰有份訂立租賃協議，該人就要負責”。

最後，我有3點建議，希望房屋局，特別是局長可以認真參考。

第一，在簡樸房登記及認證制度推出後，可以找2至3個示範單位，為業主提供清晰的改裝標準；過程中，亦要與建造相關行業，包括裝修業及室內設計等保持緊密聯繫，確保業界有足夠人力應付改裝工程，從而將“好事做好”，而不要令業界、市民無所適從。

第二，我亦建議房屋局、統計處把握明年人口普查的契機，對分間單位住戶做一次更仔細的房屋需求調查。

調查可以很簡單，你只需準備一份表格，讓他們以“剔”和“交叉”形式，向當局主動呈報自己有否申請各類公營房屋，包括公屋、居屋，當中包括白居二資格；過渡性房屋、簡約公屋，以至政府資助的青年宿舍等，藉此令當局更有效掌握不同居民的房屋需求，準確評估市面上究竟需要多少分間單位，以便拿捏好發展公營房屋的資源和節奏。

第三，完善房屋階梯，要繼續深化和跟進。舉例而言，自從當局在2023年採納包括本人在內“G19”議員建議，延長二手未補地價居屋按揭擔保期至50年，去年居屋二手市場交投量超過4 300宗，創下20多年來有紀錄的新高，促使市民“從公屋上居屋”，也從劏房及早上公屋，可以讓他們解決房屋問題，做了一個非常好的向上流動的示範。

本人樂見，當局在新一份施政報告繼續完善相關措施，優化白居二名額和換樓機制，令我們有更多公共資源可以解決劏房，以至簡樸房的過渡性安排。大家要記着，只是過渡性安排，並不是終點，令我們能從根本上解決基層市民的住屋困難和需要。

代理主席，我謹此陳辭。

陳健波議員：多謝代理主席。我發言支持通過《簡樸房條例草案》（“《條例草案》”）。簡樸房規管制度規定，日後分間單位需要符合一系列居住環境最低標準，並獲得簡樸房認證，確保出租單位提供合理而且安全的居住環境。《條例草案》展現了本屆政府的擔當、能力和勇氣，決心解決困擾香港多年的深層次房屋問題。

劏房問題一直困擾無數基層家庭，部分劏房環境惡劣，更往往存在結構安全、消防安全、衛生環境等多重隱患。一旦發生意外，後果不堪設想，可能導致嚴重的人命傷亡和財產損失。由於涉及人數眾多、影響範圍廣泛，加上相關法例複雜，劏房問題一直未被真正徹底處理。如今《條例草案》提交立法會審議，正標誌着政策的重要一大步。

《條例草案》為分間單位訂立明確的最低標準，包括樓面面積、最低高度、消防、結構、衛生等八大範疇。針對全港現存的11萬個分間單位，當局將會設立登記制度，並設置寬限期，讓已經登記的分間單位有序地進行所需的改造工程及認證申請，務實有序地落實簡樸房規管。這個安排充分考慮現實可行性，讓業主和租客有充足時間適用，同時提供上訴機制及配套支援。

《條例草案》亦充分考慮到社會的承受能力。長遠而言，政府已經覓得足夠土地，可以滿足未來10年興建308 000個公營房屋單位的需求，預計令佔四成輪候公屋的劏房住戶更快“上樓”。連同21 000個過渡性房屋及30 000個簡約公屋單位，都有效紓緩公營房屋的短期供應壓力。

另外，為順利過渡，當局在7月宣布將於過渡性房屋新增“丙類租戶”類別，為受簡樸房規管影響的住戶提供短暫居所，確保他們不會流離失所。由於市場上有不同類型的租住房屋供基層市民選擇，相信需求亦較為穩定，預計住戶面對的加租壓力亦相對輕微。值得注意的是，今次《條例草案》並未為現有劏房住戶提供優先“上樓”安排，體現了政府政策的公平性及可持續性。

政府積極正視問題，務實回應社會訴求。在推出政策前做了大量諮詢工作，廣泛聆聽不同持份者的意見，並按部就班落實各項細節，致力改善數以萬計市民的居住環境，實現告別劣質劏房的目標。

代理主席，我謹此陳辭。

梁毓偉議員：多謝代理主席。香港是全球人口密度最高的地方之一。根據統計處2022年的人口數據，我們每平方公里住了約6 600人。在地少人多、住屋淺窄加上租金高企的情況下，早於上世紀市場就出現了一批主要針對基層人士的不適切住房，當中有劣質劏房、板間房、天台屋、閣樓屋，甚至有所謂棺材房和籠屋等。而這類不適切住房普遍存在衛生條件欠佳、環境擠迫、結構安全，甚至消防設施不足等問題。長期居於這種環境下，影響兒童和青少年的學習和生活，對他們的成長、心理健康和學業表現都會造成負面影響。因此，我對本屆政府堅定不移地解決不適切住房表示讚賞和支持，同時特別感謝“解決劏房問題”工作組花了10個月時間的努力去深入調研，就處理劣質劏房提出具體建議方案，才有今日簡樸房規管制度的立法，因此我對《簡樸房條例草案》予以支持。

代理主席，作為法案委員會成員，我在審議整個簡樸房制度的安排時，其中一個考慮必然是立法過後如果有劏房戶因新制度而被迫遷出，無處可住，當局有何安排和安置。幸好，政府在這方面早已做好配套，當中包括已陸續入伙的簡約公屋，同時亦在過渡性房屋項目新增一類“丙類租戶”，專門接收受簡樸房規管制度影響的劏房住戶，為他們提供短暫居所。我認為上述安排適切，既可以幫助受影響的居民，同時令制度可以順利過渡。

事實上，《條例草案》為了令現有分間單位可以有時間進行所需的改造工程和提交簡樸房認證申請，因此列明於2026年3月實行後，將會訂立12個月的登記期，讓分間單位登記，然後再有36個月的寬限期，令有關單位完成整修及申請認證。而這合共48個月的時間亦可讓現存分間單位租賃符合現有租務管制下的4年租住權保障，令劏房營運者及租客都有一段長時間去適應新規管制度，以至尋找其他居所進行搬遷，所以我認為是可取的。為了令分間單位及早登記及取得認證，部門更在認證費用上推出“早鳥優惠”，首3年越早申請認證，政府的收費將有寬減以至豁免。我認為，有關措施可以令政府及時掌握市場上分間單位及簡樸房的數目和申請認證進度，從而在安置和執法上作出部署，因此我亦有關安排表示支持。

代理主席，《條例草案》目的是制訂規管分間單位制度，因此，我們的法案委員會亦花了不少時間討論簡樸房的標準：由最初何謂分間單位、間隔用的物料，以至《條例草案》附表1的八大簡樸房最低標準，我們都有詳細探討過。

其中有不少委員都對分間單位最低高度須達2.3米、在廁所外額外提供供水點，以及防水滲水和消防安全上表達意見。我認為，法案委員會提出的意見很多都符合實在情況，例如不少劏房真的因要額外加建廁所而升高地台，而額外供水點亦令劏房改建工程的要求更高、更複雜。不過，正如當局回應時指出，設定這些標準都是希望令簡樸房更為人性化、符合安全衛生，並改善居住環境。部門早前的調研亦指大部分現存分間單位都符合有關標準，因此我希望當局在之後發出的實務守則及簡樸房認證申請指引中可以提供更為清晰的指引和要求，從而在條例要求與實際情況之間取得平衡，亦令作出認證的專業人士可以更易掌握標準，做好認證工作。

代理主席，認證程序亦是《條例草案》另一個重點。現時當局建議批出有效期為5年的簡樸房認證，其中一項條件是要有附表3訂明的專業人士核證報告，以確認相關分間單位符合最低標準，並且單位的法定命令已獲解除。法案委員會在會上其中一個關注點就是這類專業人士人數是否足夠及他們的認證收費水平。

同時，我亦在會上建議政府將現時收取及有機會享有“早鳥優惠”的3,000元認證費用，明確定義為行政費用，在收費名稱上作出更改，以免令市民誤以為只需3,000元就可以獲得簡樸房的認證，但其實尚有其他例如專業人士發出核證報告的收費等。我很高興政府回覆指未來會加強宣傳教育工作，在簡樸房專題網站列明相關信息，並增設專業人士資料庫等，從而令認證程序更暢順。我認為有關措施再加上《條例草案》所訂的上訴機制、執法程序，將可以確保整個簡樸房的認證制度及續期程序妥當推行，防止不合規劏房再次出現，改善基層市民居住環境。

代理主席，港澳辦主任夏寶龍曾指出香港要告別劏房及籠屋，希望特區政府可以處理這個結構性的居住問題，當時有不少人認為這個“老大難”問題非常難解決，尤其是香港約有11萬個分間單位，涉及逾22萬名基層居民。要一下子處理這些劏房，需要很多房屋資源。但是，由2021年開始，特區政府這幾年來可說是一步一腳印，逐步解決這個艱難的課題。由2022年實施“劏房租管”開始、再到加快興建公屋，以及提供過渡性房屋和簡約公屋等，都是逐步改善基層家庭的居住環境。到了今天《簡樸房條例草案》恢復二讀辯論，更加是為告別劣質劏房踏出重要一步。所以，今天就簡樸房立法的

意義重大，代表政府切實排解民生憂難的實踐，更是香港告別居住難的轉折點。

代理主席，我謹此陳辭，支持《條例草案》。

林新強議員：代理主席，今屆特區政府迎難而上，着手處理遺留下來已經150多年的香港劏房問題，值得讚賞。

早在1874年，當時的殖民地醫官詳細記錄了太平山和西營盤等地區的劏房問題，數十人住在一個劏房，沒有自來水，沒有廁所，樓下還飼養了豬隻，衛生環境非常惡劣。當時殖民政府不理會，直至爆發鼠疫，很多人死亡，才願意興建公共浴室。現在仍有一個百年浴室位於西營盤第二街。最近，政府停用了該浴室。政府應考慮將那百年浴室改建成博物館。

1950年代，香港政府開始興建公屋，至今全港有220萬人居於公屋。政府的確幫助了很多人的解決住屋問題，但據現時估計，香港還有約22萬人居於劏房，即簡樸房，這些人士除了正輪候公屋的低收入家庭外，還有部分是新來港人士、大學生，或剛投身社會工作的年青人，更有人為了方便上班而租住市區劏房。

換言之，簡樸房仍然有市場，既然無法取締，唯有規管，盡量將簡樸房變得更便宜和更安全。所以，我很支持通過此項法例。不過，我有4個關注點。第一是政府的人手問題。政府估計現時有11萬個簡樸房單位，未來4年內會進行登記和改造，屆時將有大量登記審批工作。與此同時，政府亦將推行學生宿舍先導計劃，同樣需要類近的专业人員進行登記審批。因此，我建議政府由同一批人手處理簡樸房和學生宿舍的登記審批，避免架床疊屋，更好善用政府資源。

此外，我亦關注被改造簡樸房的大廈的安全問題。大廈在設計時，會根據預算居住人口，設計走火梯等安全設施。如一幢大廈內有過量單位被改造成簡樸房，實際居住人口將遠超原來設計，人流負荷會過大，或會造成安全隱患。因此，為了住客的安全，我建議當局要在登記守則設定限制，在登記簡樸房時，如發現同一大廈有

過多簡樸房登記，便不再接受額外申請。這樣既可保障大廈住客安全，又可促使現有簡樸房業主盡快登記。

第三，在簡樸房物業買賣方面，我曾詢問局方，除了在網站公布名單，可否在土地註冊處加入紀錄，讓買賣雙方和律師容易查閱？今次條例雖無這項安排，但政府要向市民宣傳，買賣簡樸房單位時，可上網查閱清楚簡樸房物業是否已登記，避免新業主誤墮法網。

最後，我建議政府要持續關注簡樸房的租務市場。條例通過後，劣質劏房被取締，市場供應減少，但要租住簡樸房的人數並不會減少。再者，隨着政府吸引留學生來港，簡樸房的需求甚至可能增加，或會推高簡樸房租金，影響有實際需要的居民。這些人士很多是基層市民，對價格非常敏感，只要租金上升，便會影響他們的生活質素，甚至引起民憤。

所以，我希望特區政府持續監察市場，如果簡樸房租金開始上升，便要盡快推出政策，穩定房屋供應和租金，不要待基層市民撐不下去才發覺問題，屆時已經太遲。

代理主席，我謹此陳辭。

陳紹雄議員：多謝代理主席。根據國際管理發展學院最新發布的《2025年世界競爭力年報》，香港的全球競爭力排名全球第三。然而，作為全球最具競爭力的經濟體之一，本港卻一直存在着部分市民生活在不適切居所這個難以解決之“痛”。在眾多不適切居所類別中，最為人熟知的非劣質劏房莫屬。

現時全港約有11萬個分間單位，居住了約22萬名居民。當中有部分單位具有相當的面積，而且附設獨立廚房及廁所。不過，我們必須正視，其餘大部分的分間單位屬於衛生條件欠佳、存在消防安全隱患、環境狹窄、通風和採光均欠奉，對住戶的生命、財產和健康都構成嚴重威脅的劣質劏房。

特區政府制定《簡樸房條例草案》（“《條例草案》”），以立法形式為分間單位引入規管制度，決意取締劣質劏房，標誌着困擾我們

已久的劏房亂象，總算走向制度化和清晰化的新階段，充分彰顯特區政府勇於改革、敢於破局的膽識和精神，值得點讚。

為了確保俗稱“劏房”的分間單位能夠提供安全和合理的居住環境，《條例草案》為簡樸房訂立最低居住環境標準，包括簡樸房必須符合最小8平方米的面積要求，並就通風、採光、消防及樓宇結構安全等制訂一系列標準。此外，分間樓宇單位的工程一般會涉及改動間隔牆、增設廁所和加設供水及排水管道，極有可能影響樓宇結構安全，不但損害同一幢樓宇內其他合法單位的業主的利益，更罔顧其他住客的安全。

因此，《條例草案》訂明，業主日後為出租分間單位申請註冊成為簡樸房時，必須附上由指明專業人士核證的報告，確認有關分間單位符合簡樸房的最低標準。認證的有效期為5年，其後業主須每5年重新提交一份由專業人士核證的報告，確認有關單位持續符合簡樸房標準，從而確保樓宇的整體安全。

我樂見政府善用專業界別的力量，將專業認證的工作交給專業人士，包括建築師，建造、土木、結構、消防或屋宇裝備界別的工程師及測量師，以加快簡樸房的核證工作。我期望政府盡快公布相關實務守則，讓業界人士更了解具體操作，並在過程中持續與業界人士溝通，打通核證程序的“最後一公里”。

代理主席，《條例草案》提出1年登記期及3年寬限期，4年時間足以覆蓋租務管制相關條例對分間單位的“2+2”、4年租住權的規定，相信租客的租住權能夠得到保障。《條例草案》生效後合共4年的過渡期，以及當局鼓勵分間單位業主盡早登記而推出的“早鳥計劃”等措施，可讓市場上不合標準的分間單位有序地改建為簡樸房，既可避免因為“一窩蜂”改建而拉高工程價格，亦可避免市場上的出租單位供應驟減而推高租金。我認為有關措施務實，在保障基層市民基本生活品質的前提下，盡可能減少對租客的影響。

另一方面，市場上的分間單位租約在不同時間簽訂。在這4年間，陸續會有分間單位的租約期完結，釋放出單位讓業主改建及申請為簡樸房。換句話說，合資格的簡樸房單位會持續投入市場，避免因政策實施而導致供應斷層。

我注意到4年過渡期當中的3年寬限期，是建基於有關分間單位在1年登記期內作出登記才能享有。我期望政府在這1年登記期內必須做好宣傳工作，尤其要確保較年長的業主清楚理解法例要求，以免誤墮法網。

同時，我建議政府要持續並密切監察登記數目。如發現登記數目較預計低，必須即時聯繫各持份者，了解市場動向，商討可行的補救措施。

代理主席，社會上有聲音憂慮，推行簡樸房規管制度會導致部分業主因為修整或改建的成本問題而退場。租賃市場供應減少，出租單位的租金自然上升，令一些本身已非常困苦的劏房家庭難以負擔。業主亦可能因為要騰出單位修整而不續租，令基層市民陷入無家可歸或流離失所的困境。

房屋局預計，現時約七成劏房只需要進行簡單的執修工程，便可符合簡樸房標準。餘下約三成屬於需要進行大規模改建工程方有望達到標準的劣質劏房，亦正是真正的取締對象。考慮到這些劣質劏房要改建至符合標準，所需費用可能達數十萬元，估計最終會改建為簡樸房的數量只有一小部分。

有團體就劣質劏房及簡樸房規管制度訪問租住劏房和其他不適切居所的租客，受訪者期望的簡樸房每月租金中位數為2,000元。然而，月租僅二三千元的居住空間，正正可能只有那些二三十呎的劣質劏房才能夠做到。

我很高興聽到政府強調，不會讓住戶流離失所，除了合資格租戶可以申請簡約公屋、過渡性房屋外，房屋局還在過渡性房屋增設“丙類租戶”的安全網，為受簡樸房規管制度影響的分間單位住戶提供短暫居所，讓他們有時間尋找合適住房，相信能夠大大減低劏房租戶的憂慮。我理解政府訂立“丙類租戶”最多只能租住兩年的規定，畢竟，公共資源的運用必須平衡合理，但我建議政府屆時可以視乎實際情況再作調整。

至於業主，不論是今日的分間單位，或是將來的簡樸房，其實都是一盤生意，“計得掂數就會做”。市場對這類住房有需求，業主自然亦會計算，思考如何回應。我相信政府在制訂最低標準時，已

充分考慮基本居住安全和住房供應的問題，定出符合當下情況的最低標準。

代理主席，《條例草案》代表着香港落實住房政策改革的重要一步，我支持《條例草案》二讀及三讀。我謹此陳辭，多謝。

謝偉銓議員：多謝代理主席。代理主席，根據2021年統計，全港約有11萬個俗稱“劏房”的分間出租單位，居住了超過20萬名居民，人均居住面積約6平方米，低於香港公屋的標準。雖然近年多了公屋和過渡性房屋落成，但同時亦有新增的需求，部分留學生、非本地畢業生和外來人才都可能租住劏房，間接導致劏房的居住環境未有明顯改善，呎租亦有所上升。

劏房不但地方狹小、租金昂貴，部分更涉及多類型的違規改建、漏水滲水、電線及渠管亂駁等問題，構成樓宇結構、消防安全和公眾衛生風險，危害單位內及鄰近居民。另外，劏房的生活環境對小孩的學習和身心成長更會造成長遠影響，不利香港整體發展。

過去兩屆的特區政府均將房屋問題列為施政報告的重中之重；中央領導早在4年前已強調香港要“徹底解決住房問題”、“告別‘劏房’”；3年前習主席訪港時發表的七一講話亦指出，香港其中一項最大的民心，就是“盼望房子住得更寬敞一些”。

然而，公屋供應不足，令政府未能大規模依法取締一些違法違規的劣質劏房，因此，如何妥善處理受執法行動影響的租戶，是一個大問題。有關情況變相縱容了一些無視法律與租客安危的劏房業主和中介人，令他們持續不合法圖利；對大部分奉公守法的業主，以及受劏房衍生各類滋擾和安全問題困擾的居民，極不公平。

經過前後3屆政府的努力，香港的公私營房屋供應已有顯著增加，未來5年的公營房屋供應量達到16萬伙，加上2萬多個過渡性房屋及陸續落成入伙的3萬個簡約公屋單位，令政府有一定底氣去正視、解決劣質劏房問題。

不過，我們必須明白，無論是香港還是其他大城市，這類分間出租單位都有實際存在的需要。可能為了方便上班上學或其他理

由，有不少人都選擇租住劏房，所以最主要的問題是這些分間單位是否有一定的標準和要求。

因此，我認同政府應先行取締一些嚴重違規和不適合居住的劣質劏房，並就一些符合最基本居住標準的分間出租單位，予以登記、認證和做好規管，這就是訂立《簡樸房條例草案》（“《條例草案》”）的主要目的。

《條例草案》對合規簡樸房訂出了八大最低標準，涵蓋內部面積、樓底高度、消防安全、荷重、獨立廁所及廁所以外的供水點，還有照明、通風及獨立水電錶等基本要求。

社會對有關標準有不同看法。以我代表的建測規園業界為例，部分人對窗戶的大小、位置、“黑廁”問題，以及消防安全要求等有不同意見。部分議員和劏房經營者則質疑有關標準會否訂得過高，例如要求窗戶及在廁所以外另設供水點是否有實際必要，會否反而增加滲水風險。

對於部分劏房可能因無法符合有關最低標準而被迫結束營運，我認為根本不成問題，因為這正正是立法的原意，取締一些生活環境太差的劣質劏房。政府在訂定有關標準時，已實事求是比現行《建築物條例》的多項法定要求有所放寬，我認為做法合情合理。

對於部分人質疑相關標準偏低，我希望大家要理解，政府有必要以循序漸進方式取締劣質劏房，以避免令大量劏房住戶流離失所，以及因供求嚴重失衡而導致劏房租金飆升，影響數以十萬計住戶的生活。

事實上，不少基層租戶更加關心合規簡樸房的租金水平，會否因此而大幅高於他們現時租住的單位。因此希望政府能加倍努力，增加及加快傳統公屋、簡約公屋和過渡性房屋的供應，協助有需要的市民改善居住環境。

除了基層家庭外，政府近年大力吸引海內外人才及留學生來港，亦會增加這類房屋的整體需求。政府早前推出措施鼓勵將酒店和商廈改裝、改建成為學生宿舍，做法正確。

另外，不少人擔心這次立法會否迫使更多基層市民，轉為租住居住環境和安全水平往往更差的工廈劏房。政府一方面要加強執法，另一方面亦要認真思考如何解決工廈物業過剩的問題，如何促使相關業主合法地將工廈改裝、改建，以至重建、改劃為更符合社會及經濟發展需要的用途。

此外，《條例草案》規定所有分間出租單位，必須在指定限期內取得相關專業人士的核查認證，確保符合各項最低居住標準，登記後方能成為合規簡樸房出租。不少人關注有關認證費用的水平，相關專業界別則關注具體的認證要求，例如滲水、防水、荷載等要求的細節。

就此，政府已承諾會繼續跟不同業界溝通，制訂相關實務指引及統一表格，盡量簡化相關程序，避免有關認證費用過高，並確保相關專業人士需承擔的責任屬合理可控範圍。

代理主席，隨着輪候公屋時間可望封頂，劣質劏房問題亦有望逐步解決，政府應把香港的房屋政策和市民的居住質素提升至另一個層次，包括更積極鼓勵和協助市民自置居所，促進基層市民自力更生及向上流動，減少因希望入住公屋而刻意“躺平”、指望長期依賴政府的心態。很高興這正是今年施政報告提出的房屋政策方向。

此外，我多年前已要求政府制訂“人均居住面積”和“住屋開支佔家庭收入比例”指標，讓香港人能夠“住大啲、住鬆啲、住好啲”，希望政府繼續努力。

我謹此陳辭，支持《條例草案》二讀、三讀及政府的各項修正案。

容海恩議員：代理主席，我發言支持《簡樸房條例草案》。今天就《簡樸房條例草案》展開討論，不僅是對香港分間單位管理亂象的主動回應，更是對數十萬基層居民居住權益的保障。

首先，這項條例草案的關鍵意義在於為長期無序的劏房市場建立一個清晰的法律框架。行政長官早在2023年成立“解決劏房問題”工作組，經過一年的研究、調研，包括數據收集等，最終在2024年

10月發表的施政報告中明確以立法方式制訂簡樸房規管制度。因此，日後這些住宅單位必須符合居住環境最低標準，並獲得簡樸房認證，方可出租。若未經認證的分間單位出租，業主須承擔刑事責任，但租客無須承受任何法律責任。

此制度亦鮮明體現政府取締劣質劏房的決心，通過刑事責任的約束，杜絕業主投機經營，並以租客無責的規定保障弱勢社群權益，同時擠壓劣質劏房的生存空間，亦為合規業主提供明確的經營準則，扭轉市場亂象。從具體標準來看，政府這次圍繞內部樓面面積、樓底淨高度、消防安全、結構安全、照明通風、廁所、供水點及水電八大範疇，制訂了最低要求。

根據房屋局披露，2024年2月至5月，顧問公司參考2021年人口普查的分間單位地區分布數據，採用抽樣方式，覆蓋全港超過1 100幢私人住宅及綜合用途建築，實地考察26 000個住宅單位，識別分間單位，並成功訪問2 400個住戶，收集其背景、居住環境及經濟狀況等數據。

這項調研顯示，全港僅26%的分間單位面積不足8平方米，超過70%可以達標。而且8平方米空間基本上只能夠容納單人床、獨立廁所、通風窗戶等基本裝置，兼顧實用性和可行性。在消防方面，針對分間單位空間狹窄、火警風險高的問題，《條例草案》要求簡樸房須設有獨立火警偵測器，分間單位門口亦須安裝自掩防煙門。數據顯示，九成以上的分間單位僅需安裝設備及調整門體等簡單改造即可達標，確保九成住戶無需大規模拆改便能符合標準。

與此同時，政府設立了48個月的過渡期，體現務實推進、兼顧各方的思路。由2026年3月1日起，當局會啟動為期12個月的登記制度。現存分間單位完成登記後，可於2027年3月1日起享有36個月寬限期，直至2030年2月28日結束。這項安排為業主提供足夠時間開展改造工程和申請認證，亦讓住戶有充足時間找尋合適居所，避免短期內分間單位供應大幅波動，保障香港住房市場的穩定發展。

然而，在支持《條例草案》框架的同時，我亦要如實轉達業界提出的深切憂慮。過去數月，我先後收到全港優質(非劣質)劏房業主苦主大聯盟等業界團體遞交的意見書，亦針對業界的現有核心問

題向政府提交提問信，早前已收到房屋局的正式回覆，感謝政府的積極回應。

業界最初理解政府只會取締三成劣質劏房，七成非劣質劏房可以通過簡單裝修改造成簡樸房。然而，對比現時《條例草案》的要求後，業界普遍陷入恐慌與迷惘，並指出3個問題。

第一，面積標準。現時全港九成劏房單位的面積介乎55至75平方呎，即5.1至7平方米，未達8平方米的標準。因此，如果要符合要求，必須將原有房間全部拆除重建，例如將5間房改為4間，實質等同全部清拆。

第二，窗戶朝向。七成劏房窗戶面向天井，根據《條例草案》的要求，可能面臨取締。

第三，法律追溯問題。九成劏房最初興建時並未完全遵從《建築物條例》和《消防條例》，且未符合負重、負載的要求，走火通道的尺寸亦未能達標。因此，若突然要求這些單位符合現時提出的標準，幾乎所有劏房需要大規模改造，甚至無法過渡，最終可能被取締。

業界的核心疑惑在於，為何政府提出新增面積、窗口朝向、《建築物條例》和《消防條例》的要求後，仍稱有七成劏房可以通過簡單裝修過渡？這不僅是業主的困惑，亦關乎整項條例是否有機會順利落實的細節。

比較政府回應與業界訴求後，我認為雙方的分歧主要源於統計口徑與執行難度之間存在的差異。政府認為超過七成分間單位可以透過簡單改造達標，依據的正是顧問公司的抽樣數據。例如內部樓面面積的統計，可能與業界所理解的房間實用面積存在數字上的差異。在消防安全方面，政府強調僅安裝自掩防煙門和獨立火警偵測器便可以，無需重建。但業界的擔心亦有依據，分間單位根據過去適用的舊標準興建，現在要按新標準整改，中小型業主需要承擔的改造成本及技術困難度，有機會遠超簡單改造的預期。如果缺乏具體指引和支持，過渡恐怕會淪為空談。

因此，基於上述分析，我支持《簡樸房條例草案》的同時，亦提出3點建議。

第一，建議政府進一步細化改造指引，針對業界關注的面積、窗口朝向、建築和消防標準，聯合屋宇署和消防處推出“一户一策”改造範本。對於面積接近標準的房間，可提供合理的誤差空間或容許布局優化，並提供更多意見，使這些房間能真正調整至政府提出的合理簡樸房標準，避免需要全面拆改。對於面向天井的窗口，應制訂天井通風、採光的補充標準，而非一刀切禁止。對於建築及消防的歷史遺留問題，希望有機會提出豁免清單。

第二，建議建立簡樸房改造資助計劃，剛才其實亦有議員提出。政府會否鼓勵銀行界提供低息改造貸款？這可減輕業主資金壓力，確保七成單位能在過渡期目標內真正落成。

第三，希望政府建立與業界和居民的常態化溝通機制，亦希望房屋局、屋宇署和消防處與不同團體設立協調會議，收集執行相關問題。例如改造工程期間遇到的技術困難和住戶安置等，並調整執行細節，避免政策與現實脫節。

《簡樸房條例草案》的出台，標誌着香港住房政策從被動應對走向主動規管的重要轉折，關乎分間房的居住品質，亦影響香港長遠住房市場的健康發展。此舉亦與取締劣質劏房的目標一致，證明政府有能力及決心改善現狀，以達致目標。期望在保障業主權益的同時，亦能保障住戶權益，最終惠及全港市民，打造香港成為一個更宜居的城市。

多謝代理主席。(計時器響起)

代理主席：容海恩議員，你的發言時限到了。

陳穎欣議員，請發言。

陳穎欣議員：多謝代理主席。本人是《簡樸房條例草案》委員會(“法案委員會”)的副主席，全程參與《簡樸房條例草案》(“《條例草案》”)的審議工作。我代表工聯會支持《條例草案》和政府各項修正案。

我從政的起點正正是深水埗區，該區出名的是有很多劣質劏房。夏寶龍主任在2021年曾經提及要解決香港的住房問題，要香港的基層市民可以盡早告別劏房，當時我正正在深水埗區服務。

之後，我進入立法會，很高興可以見證政府於2023年成立“解決劏房問題”工作組，為全面處理劏房問題作出深入調研。我和我的團隊多次與局長在區內聆聽劏房戶的意見，終於在2024年就簡樸房規管制度展開諮詢。直至今年，《條例草案》正式提交立法會審議，可以見證這是政府經過深思熟慮的一項法案。

我們工聯會一直關注基層生活，多次舉辦與劏房有關的不同活動，並就簡樸房規管制度的諮詢向政府提出倡議，也樂見政府採納了不少我們工聯會提出的意見。本屆政府積極作為，興建簡約公屋及加快興建公營房屋等，不同的房屋政策多管齊下，增加了不少單位，供輪候公屋單位的基層市民入住。根據最新一份施政報告，公屋的綜合輪候時間更進一步邁向2026-2027年度下降至4.5年的目標，相信能夠幫助更多基層市民“上樓”，其中包括劏房家庭。

《條例草案》採納了我們工聯會提出的意見，將簡樸房登記期設定為12個月，並將其後的寬限期設定為36個月，讓業主能夠有足夠時間就單位進行認證，亦向早登記的業主提供“早鳥優惠”及分級豁免認證費用。

《條例草案》訂明，在登記期進行登記可獲豁免登記費用。如果在登記期首6個月進行登記，在《條例草案》開始實施後3年內進行認證，可獲豁免認證費用。如果在登記期後6個月進行登記，在《條例草案》開始實施後兩個月再進行認證，亦可獲豁免認證費用，即使在其後一年進行認證，也可獲豁免一半認證費用。

《條例草案》向業主提供誘因更早進行登記和認證，一些無需進行大改動或無需進行改動的分間單位能夠早日投入市場，吸引有意留在簡樸房市場及有意加入簡樸房市場的業主盡早登記和盡早認證，有助在市面上維持足夠的簡樸房供應。我知道局長十分努力推行簡約公屋，並安排“睇樓團”及示範單位。我建議通過認證的簡樸房也有此安排，幫助市民了解政策和宣傳。

我們工聯會始終關注基層市民的生活情況，所以我們工聯會在簡樸房規管制度的諮詢期亦提交倡議書，強調要保障兒童和長者等弱勢社群。我們提出設立住戶登記制度，由於劏房戶是政府精準扶貧的對象，而政府也開設不少社區客廳幫助劏房戶，設立住戶登記制度可以在取締劣質劏房的同時做到精準扶貧，一舉兩得。

很高興在法案委員會會議上局長回應我的提問時提及會收集劏房中有兒童和長者的家庭住戶基本資料，作大數據分析用途，其後更在書面回覆中提及會藉登記和認證申請的機會，在申請表上加入向申請人收集相關分間單位住戶基本資料的選項，例如住戶人數、年齡、住戶是否正在輪候公屋或正在申請簡約公屋、過渡性房屋等。

不過，由於業主是否填寫這些資料屬自願性質，未必能夠百分之百收集到所有簡樸房住戶的資料，所以我們工聯會呼籲業主在得到住戶同意的情況下主動填寫相關資訊，讓政府和相關社會團體能夠精準地為有需要的住戶提供服務，改善他們的生活。

總括來說，我們工聯會支持通過《條例草案》。在取締劣質劏房設立簡樸房的同時，我們不僅需要推行《條例草案》，也需要在法例外作出其他行動，才可以相輔相成，發揮《條例草案》最大效用。例如，在《條例草案》獲得通過後，我們會連同社會團體、居民組織等持續向簡樸房住戶宣傳法例內容，保障新舊住戶的權益。在《條例草案》完成審議後，我也感謝局方馬上安排在區內進行解說，希望可以安排更多解說會。

第二，局方要善用過渡性房屋原有的甲乙兩個租戶類別，以及新增的丙類租戶類別，協助有需要人士入住和暫住過渡性房屋，避免受影響的租戶流入更差的居住環境。

第三，局方要積極向劏房住戶推廣，以及協助住戶申請簡約公屋，改善租戶的居住環境。

第四，局方在《條例草案》獲得通過後應加強巡查執法，防止劏房“地下化”的問題出現。

最後，我要感謝局方的工作，並期待在落實工作時我們可以繼續合作。

我謹此陳辭。多謝代理主席。

洪雯議員：代理主席，分間單位(俗稱“劏房”)是香港房屋問題其中一個核心矛盾。香港大約有11萬個劏房單位，涉及21.5萬人，牽涉的層面廣泛。過去多年，香港一直都有“告別劏房”的呼聲。但我們必須提出一個問題：劏房為何會存在？能否“一刀切”完全取締呢？要回答這個問題，我們不妨看看，11萬劏房具體的居住條件如何？居住其中的都是甚麼人？

事實上，劏房有不同質量。當中有部分劣質劏房不符合基本的安全、衛生、樓宇結構、消防及通風等條件，部分單位更加只有四五平方米，環境擠迫，衛生惡劣，嚴重影響住戶的身心健康，帶來很大的社會問題，毫無疑問應該加以取締。但亦有部分劏房單位符合基本安全和衛生標準，在一定程度上是社會房屋體系的補充。

另外，劏房住戶亦相當多樣。目前全港11萬劏房住戶當中，有近五成已經申請公屋、正在輪候“上樓”的低收入基層家庭；但也有3.7萬戶是月入超過2萬元的夾心階層，佔整體劏房住戶比率達34.2%。他們的收入超出了輪候公屋的上限，但無實力租住一整套私人住宅，只能選擇劏房。另外，部分劏房住戶的收入、資產並不低，選擇劏房主要因為地理位置方便或其他家庭原因，亦有劏房住戶是大學生，尤其是非本地生，希望有獨立的生活空間。此外，劏房住戶(尤其是劣質劏房住戶)中還有為數不少是“單非”、“雙非”、難民申請者等沒有香港身份證的人士。

由此可見，劏房問題非常複雜，其存在是因為有市場的需求，有一定的存在價值，一刀切“告別劏房”，過於簡單，亦不現實。目前最緊迫的是取締不符合基本安全、衛生條件的劣質劏房，這一點正是我們今天辯論《簡樸房條例草案》的核心。

《條例草案》從3方面對“分間單位”進行規管。第一，訂明簡樸房的最低面積、樓底、消防、衛生、照明、空氣質素等準則。第二，政府將就現存分間單位進行註冊，經認證達標的簡樸房才可出租；未能達標的，給予合理寬限期讓業主改善，讓基層居民不會因為政策的推進而無家可歸。第三，寬限期過後，未達標的劏房將會被有序取締。與此同時，政府推出簡約公屋、過渡性房屋及增加公營房屋供應，以配合有需要人士的過渡安置。

既然簡樸房有實際的需求和存在意義，透過立法取締劣質、不適切的劏房以保障市民基本的居住質素，同時保留符合條件的簡樸房，我認為是一個務實的做法，是解決劏房的重要起步。所以，我支持《條例草案》。

不過，在支持《條例草案》的同時，我想強調幾點。第一，正如公屋是基層的安全網，符合簡樸房標準的劏房實際上是兼顧了基層與夾心階層的安全網，是不少市民唯一的棲身之所。

深入來看，劏房近年蔓延，劣質劏房增多，既是近年房屋供應結構性短缺與土地規劃瓶頸下的產物，同時是停建居屋10年的後遺症。居屋從2002年停建，2014年復建，加上5至7年的建築周期，10多年沒有夾心階層住屋供應，公屋與私樓之間的房屋階梯幾乎斷裂。

階梯斷裂，導致公屋居民難踏出公屋往上流動，公屋近乎不流轉，輪候公屋的基層家庭不得不滯留劏房，難以上流。另外，對夾心階層來說，居屋供應不足，私樓無論租或買都高不可攀，劏房成為不得已的住屋選擇。如前所述，劏房住戶中，超過三分之一是沒有資格輪候公屋的夾心階層。此外，“單非”、“雙非”、難民申請等社會問題，亦與劏房的蔓延息息相關。故此，將劏房的蔓延簡單歸結為公屋供應不足，並不恰當，而單靠增建公屋，不能讓香港告別劏房，這是我今天想強調的第一方面。

第二方面，今天的討論，只是解決劣質劏房問題的第一步，日後在執行細節上，尚有不少探討和調整的空間。法案委員會成員也討論過一籃子的疑慮，例如電錶必須由電力公司安裝，可能因大廈的電力負荷不足而無法符合要求；專業人士的核證費用可能會推高成本，最終轉嫁租客；荷載評估、公契查核、還原單位、滲水責任等技術問題，亦有可能嚇怕經營者，導致市場供應減少，最終影響住戶的選擇。

不過，委員們都明白，任何政策都不可能一步到位，邁出第一步非常關鍵。今次《條例草案》提供一個法律框架，讓我們有法可依，處理劣質劏房，而往後4年的適應期十分重要，政府必須把握時間，審時度勢作出檢討與調整，解除上述疑慮。

就此，我有4點建議。第一，每年發布全面調研報告，涵蓋已認證的簡樸房數量、地區分布、租金變化、住戶特徵等關鍵指標。對於未能認證的單位，應提供原因分析，以把握市場實況，為政策調整提供實證基礎。第二，加強跨部門協調，確保有足夠人手處理數以萬計的簡樸房認證申請。最理想是設立一站式服務櫃檯，簡化申請程序，提高行政效率。第三，實務守則必須具體可行，可以設計一些簡樸房的示範單位，讓業主盡早得悉有關標準及要求，也讓專業人士有章可循。第四，增加市場的透明度。建議差餉物業估價署定期發布簡樸房租金指數，讓市民把握市場價格，從而作出合適的選擇。以上是我想說的第二方面。

第三方面關於安置，我樂見政府從善如流，在過渡性房屋的甲類、乙類住戶外，增設丙類資格。這些措施與《簡樸房條例》相輔相成，供受條例影響而失去居所的劏房住戶申請，為他們提供更好的住屋選擇。

站在居民的角度，我理解搬遷並不容易，他們要求原區安置、租金補貼等亦是人之常情。但社會資源有限，福利永遠不會足夠，政策難以十全十美。過渡性房屋無論在空間、配套、租金等方面都確實能提升整體居住質素。我期望居民能夠作出理性的選擇，善用過渡性房屋資源，把握機會改善生活。

最後我想指出，要劏房回歸過渡性的性質，最終從香港消失，我們必須完善房屋階梯，優化資源分配，讓公屋資源分配予真正有需要的基層，鼓勵公屋居民往上流動，踏出公屋，讓夾心階層有更多置業選擇，讓每一個付出努力的人都能夠拾級向上。

代理主席，我支持通過《條例草案》，謹此陳辭。

陳家珮議員：多謝代理主席。我代表新民黨發言支持《簡樸房條例草案》（“《條例草案》”）。我非常感謝房屋局交出一份已算頗為完善的法案，亦十分感謝秘書處同事，全賴他們的配合，我們才能在休會前召開8次會議，詳盡審議《條例草案》。

告別劣質劏房必定是社會一大共識。本屆政府在2023年成立“解決劏房問題”工作組（“工作組”），其中一個解決方法，便是制訂簡樸

房規管制度，並提出8個範疇的標準，包括消防安全、結構安全、照明和通風等。我認為，《條例草案》如何訂定各個範疇的最低標準至關重要。我們既希望淘汰劣質劏房，同時亦須避免把標準訂得太高，否則會令很多劏房業主最終選擇退場，造成供不應求的情況。

代理主席，我留意到當局的確花了不少心思以取得平衡。根據工作組委託顧問公司進行的深入詳盡調研結果，在8個範疇之中，內部樓面面積的影響最大。因此，即使有非政府機構或專業團體統統建議把內部樓面面積的最低標準上調至10平方米，我看到當局為求平衡，依然堅持維持8平方米。考慮到若將最低標準上調至10平方米，受影響的劏房將會由25%大幅增至50%，增幅相當顯著。所以暫時而言，我非常支持當局維持內部樓面面積不變的決定，此舉有助在劏房戶的生活質素和規管制度的效力之間取得平衡。

事實上，在開始審議《條例草案》之前，已有很多不同的討論。本人及不少議員同事都認為，登記費或會成為業主參與此重要項目的重大障礙。因此，我樂見政府接納我們的建議，加入登記費“早鳥優惠”安排，此舉顯示政府願意聆聽民意，亦有助於推動業主積極參與登記和認證程序，鼓勵合規改裝及提升居民的居住質素，以提升整體執行效率及減少阻力。

另一方面，對於部分技術要求，例如洗手盆和供水設施的設置，我在審議過程中亦有所保留。我認為，這些要求的出發點雖好，但可能會加大改裝成本，並有機會令簡樸房住戶的生活空間變得不實用。當然，我接納政府的解釋，即他們希望訂立獨立廚廁的最低標準。但我仍然希望政府能夠持續監察執行情況，繼續與不同的持份者保持緊密溝通，確保規管合理且具彈性，並適時檢視政策成效與執行細節，確保簡樸房規管制度能夠切實改善基層市民的居住條件，達致“安全、有尊嚴、有保障”的居住目標。

代理主席，《條例草案》經過多日的審議後，所需修改的條文並不多。但在小量需要修改的條文中，我想提一提第39(1)(b)條，因為我始終認為，《條例草案》原本的寫法似乎“漏咗招”，未考慮到會出現長時間聯絡不到租客的情況。根據條文原本的寫法，獲授權人員將無法進入單位。我樂見當局吸納法案委員會的意見，修改這部分的條文，令獲授權人員在長期聯絡不到租客等特定情況下不會無計可施。

代理主席，本人對《條例草案》的立法和執行充滿信心，相信法例能夠幫助本港告別劣質劏房。根據工作組的調研結果，在劏房人口結構中，約有四成人士本身已符合資格遷入公屋，只是正處於輪候階段。此外，約有兩成人士被評估為未來有可能成為合資格人士，例如現時居於香港但尚未滿7年的人士等。換言之，尚有四成劏房租戶。按調研結果及政府所說，我們需要有足夠“底氣”應付劣質劏房，“底氣”源自不斷增加的公營房屋供應，以及過渡性房屋和簡約公屋的引入等。雖然仍未必能令餘下的四成租戶真正告別劏房，因為他們遷進劏房的原因各有不同，例如想有自己的私人空間或鄰近工作地點等。所以我認為，即使日後這六成劏房戶已經搬入公屋或過渡性房屋，社會依然會有不少市民有租住劏房的需要。因此，今次立例非常重要，可令劏房長遠變成安全、衛生的簡樸房，真正務實地照顧市民所需。

代理主席，我謹此發言，支持通過《條例草案》。多謝。

陳學鋒議員：多謝代理主席。國家主席習近平在2022年視察香港時指出：“當前，香港最大的民心，就是盼望生活變得更好，盼望房子住得更寬敞一些……”港澳辦夏寶龍主任在2021年訪港時亦提出，香港要告別劏房及籠屋。

劏房問題一直是香港的痛點。我過往曾探訪不少劏房戶，眼見一家四口居於100多平方呎的單位，小孩要在床上做功課，有些廚房面向廁所，衛生環境欠佳。“住屋難、住屋貴、住屋細”的問題深深影響香港社會的發展和穩定。

特區政府加快興建出租公屋、過渡性房屋和簡約公屋等，透過多管齊下的“組合拳”構建成一個強大後盾，讓一些正在排隊輪候遷往公屋的人士搬離劏房，徹底改善居住環境。我們明白到市場始終有簡樸房的需要，而《簡樸房條例草案》（“《條例草案》”）就是透過立法手段，為私人市場的租客提供一個合理的居住環境，踏出告別不適切房屋的第一步。

在過程中，大家論述了很多支持《條例草案》的原因，而我亦是十分支持的。事實上，制定《條例草案》後，我們才能夠告別不適切劏房。但是，立例後是否代表可以解決所有問題呢？我相信絕

對不是，有些問題仍需處理。今天我提出幾點問題，希望局長能夠跟進處理。

我們已經做好硬件，提出對劏房的硬件要求，執行上相對簡單。不過，在軟件方面，我相信是我們最需要跟進的。我擔心的第一點是，當局究竟有否足夠的執法人員跟進處理呢？為何這樣說呢？當局設有一年寬限期，讓業主登記，一年後，如果業主繼續經營劏房而沒有登記，即屬犯法。究竟當局有否足夠執法人員執法呢？局方跟進俗稱“劏房條例”下的表格AR2(租賃通知書)已有兩三年時間，我估計只跟進了近一半的通知書，情況是不太理想的。對於局方有否足夠人手在登記後一年執法，我表示擔心。

(主席恢復主持會議)

事實上，社會又有否足夠資源呢？大家都指出，現時約有11萬間劏房，假設一半已經登記，尚餘五六萬間未有登記。對於這五六萬間尚未登記的劏房，局方如何執法呢？這是執行力的問題，希望房屋局能夠給予清晰的指示。

另一點是，我們不要看輕立法後住戶與法團之間的矛盾。這次訂立法例後，會導致法團或私人大廈的業戶面對很大壓力。為何這樣說呢？我自己在地區跟進業主立案法團的工作已有20多年時間，很多劏房問題困擾着法團的日常運作，包括出入的保安問題。由於劏房經常更換租客，有關租客的出入保安會影響大廈管理。雖然業主“一劏三”甚至“一劏四”是合法或安全的，但他只是繳交一個份額的管理費，以致大廈管理出現超負荷的情況。

此外，水電問題亦牽涉在內。雖然現時設有供電的要求，但用電的份額由哪個住戶優先佔用呢？大家試想想，一個單位可能本來安裝3台冷氣機，但如果“一劏三”，便會安裝了9台冷氣機。這9台冷氣機有機會佔用了其他住戶的份額。如果其後需要進行維修，大廈內其他單位的業主便可能無法獲得維修的份額。究竟公平性的問題如何處理呢？用水的問題亦一樣。

對於這類問題，我相信局方之後要跟進處理，我亦希望局長正視。當然，這問題並非由房屋局而應由民青局跟進，但請局長不要“將個波拋走”便作罷，因為這是居民日常面對的重要問題。還有垃圾的問題，因為垃圾量亦會倍增。

第三，是向下流動的問題。我們在法案委員會會議上已多次向局長提出，而在會見副司長時也多次提及，我們希望訂立《條例草案》後避免居民向下流動，我們其實希望他們向上流動的。這是甚麼意思呢？訂立《條例草案》後，租金可能會上升，但假如劏房戶的收入沒有提升，他們只能夠尋找租金更便宜的地方居住。這便可能涉及《床位寓所條例》。因此，當局應該同時檢視《床位寓所條例》有否需要修訂的空間。

雖然我知道這未必與局長相關，但既然局長身處同一個政府內，其實亦需要檢視。在訂立《條例草案》後，如果有住戶無力承擔租金而需轉租床位，以致不斷向下流動，這是我們想看見的生活水平嗎？因此，我覺得有需要同時檢視《床位寓所條例》，並提供更多幫助。社區上一眾區議員、關愛隊，以至地產代理其實能夠協助，如有需要，政府在這方面應該作出更多配合，讓真正有需要的居民獲得適切的居住條件。

無論如何，《條例草案》確實是歷屆特區政府多年來一直沒有面對但現屆特區政府勇於面對現實的產物，所以我是絕對支持的。

多謝主席。

吳傑莊議員：多謝主席。本屆特區政府全力推動解決香港的住屋問題，一方面加快覓地建屋，另一方面，為解決劣質劏房的問題，行政長官在去年的施政報告中宣布以立法方式制訂簡樸房規管制度，為出租住宅樓宇分間單位引入規管方法，認證為簡樸房方可出租作居住用途，以確保相關分間單位能提供合理和安全的居住環境，全面有序處理劣質劏房這個“老大難”的問題，我全力支持。

統計顯示，現時全港約有11萬間劏房，22萬名香港人蝸居在這些劏房內，包括3萬多名兒童。這些劏房普遍面積細小、環境差劣，劏房兒童在擠壓、狹小的環境中成長，身心健康令人憂慮。

對於這種住屋情況，我深有體會，因為我小時候曾居住於兩間劏房，位於油麻地地區，記得面積也很相近，是8平方米，即80平方呎左右，只有一張床，沒有桌子，我感受很深，所以今次《條例草案》令我相當感觸，也是我希望看到今屆立法會能夠處理的一件事，能夠解決這些問題。所以，我希望《條例草案》可以幫助香港市民解決實際的生活問題，尤其是對兒童成長的影響。因此，我非常支持今次的工作。

多年來劏房都存在很多不同的安全隱患，也發生過不少不幸事故。就如今年8月，北角美都大廈發生奪命火警，位於14樓的“一劏八”的單位起火，造成嚴重傷亡。起火單位內的通道非常狹窄，導致逃生困難，甚至火警鐘亦沒有響起，可見簡樸房的立法絕對是刻不容緩。

《簡樸房條例草案》要求出租住宅樓宇分間單位須符合一系列有關居住環境的最低標準，包括內部樓面面積、樓底淨高度、消防安全、荷載結構安全、照明及通風、廁所、供水點及水電錶等，以及取得簡樸房認證，方可合法出租作居住用途，以期杜絕“無窗房”、“上床下廁”等非常惡劣的居住環境。規管制度的過渡安排亦會有序落實，包括設立為期12個月的登記制度，並給予為期36個月的寬限期，讓已登記住宅單位的分間單位進行所需的改造工程和申請簡樸房認證。整體來說，我認為《條例草案》的立法方向十分正確，也相當實在。

不過，社會上有聲音擔心簡樸房規管落實後，劣質劏房的居住質素雖然有所改善，但數量可能會隨之減少，亦會間接引致租金上調，例如業主會將部分簡樸房的裝修及認證開支費用轉嫁予租戶，加重租戶的經濟負擔，甚至被迫遷，剛才也有同事提及，擔心會出現向下流的情況，值得大家注意。

所以，我建議在《條例草案》通過後，政府要進一步留意簡樸房政策推行及居民居住的情況，不斷完善配套保障，例如加強巡查住房環境，並監察簡樸房的租金水平，有需要時研究是否要設立租金調節機制，防止簡樸房租金不合理飆升，確保簡樸房政策照顧到基層住屋需求，做到以民為本，提升居民的獲得感和幸福感。

另外，也要進一步改善這類住房的消防設施，清除消防隱患，包括要求簡樸房逐步安裝獨立火警偵測器，並且加強電力公司和消防巡查時檢查電力裝置安全，完善租戶的安全保障。

主席，總體來說，我支持《簡樸房條例草案》盡快通過，以期在明年3月推行簡樸房規管制度，為告別劣質劏房踏出具有重大意義的一步。

多謝主席，我謹此陳辭。

李鎮強議員：多謝主席。本人代表自由黨支持《簡樸房條例草案》。

主席，特首早於2022年的施政報告中已經強調，解決“住”的難題是本屆政府施政的重中之重，並先後多管齊下提出不同措施，其中政府宣布將會推出簡樸房，希望能解決基層市民居住於不適切居所，即劏房的問題，讓市民看到希望，值得社會各界予以支持。

主席，今天《簡樸房條例草案》的一小步，便是未來房屋階梯的一大步。俗語有云：安居才能樂業，相信每一名市民都想擁有一個安樂窩，但“安樂窩”的定義是甚麼？主席，這一直是香港的深層次問題，其中劏房問題更是本港房屋問題的痛點。剛才很多議員也表示，全港現時大約有20多萬名市民居住於合共11萬間劏房，當中不少人正等候輪候公屋多年，有些甚至不符合輪候公屋的資格，但因為經濟能力確實有限，只能夠長年租住劏房。

大家也知道，劏房通常位於舊樓或唐樓，窗口細小，甚至沒有窗，或面向天井，有很多垃圾，空氣流通非常差，隔音差，夏天悶熱，冬天就寒冷，所謂的“冬寒夏熱”，容易潮濕，居住條件惡劣，蛇蟲鼠蟻、蚊患也有，並且缺乏足夠採光和衛生設施。有不少家庭一家幾口，甚至很多兒童只有幾十呎的生活空間，無論吃飯、睡覺、做功課、洗衣服或者煮食也在剛才說的幾十呎空間裏，甚至在床上進行，廚房和廁所也是共用，有時一個廁所可能有幾個人，甚至好幾戶共同使用，廁所板和馬桶的污漬恍如千年漬，臭味恍如千年味，根本不是適宜入住的地方，對居住者的健康和生活質素造成極大影響。

主席，為何我會說到口震呢？我們有時和局長、議員探訪時，也會感受到這些居民是迫於無奈才會入住這些劏房，他們除了面對劏房的環境問題，也面對火災和結構倒塌的種種風險，所以政府今次提出將合資格劏房命名為簡樸房，一刀切地設立一系列標準，包括要有窗、廁所，面積不少於8平方米等，我們表示非常贊成，並認為當屆政府展示出解決劏房問題的堅定決心和行動，我很高興看到局長和她的同事在公布新政策後，多次落區向市民解說，亦有親身到全港各區的分間單位了解情況，與住戶交流，告訴他們為何要有簡樸房。

但即使如此，剛才很多議員問到，社會上也問到，推出簡樸房之後，是否代表能夠解決整個劏房問題？正所謂“你有張良計，我有過牆梯”，早前有不少新聞報道已提到，政府在公布簡樸房新政策後，有劏房業主已經開始驅趕原租戶，亦有市民反映擔心日後推出合規格簡樸房之後，在“羊毛出自羊身上”的情況下，租金只會水漲船高，令市民受害。在這種情況下，我認為政府應該持續多作解說，向業主和租戶解釋日後簡樸房的標準及向上流的階梯，種種從劏房轉型為簡樸房，從簡樸房慢慢轉為公屋，再從公屋慢慢轉進私人市場的過程，解答市民相關的疑問。

據本人了解，現時18區仍有很多不合資格的簡樸房存在結構問題，例如牽涉主力牆改動、天井衛生，剛才有些議員說水喉、電也曾改動，有部分甚至沒有裝設防火設備，以上都會影響其他住戶甚至是公共地方。因此，我一直建議政府日後規定業主提交簡樸房申請時，必須同時提交已獲專業人士確認並認證的表格，當中除了要審視是否符合政府規定的標準規格外，更要訂立更嚴格的標準和清單，例如有否牽涉改動主力牆或喉管，甚至有否擺放滅火器，劏房戶遇上甚麼事情的時候，也可以解決他們的燃眉之急，以確保住戶日後的安全。

而在《條例草案》的諮詢過程中，政府當局非常“叻”，在聽取社會各界的意見後，就簡樸房的細節作出多項修訂，體現以人為本的靈活性，所以自由黨表示支持。例如適當放寬窗戶要求，這是大家相當關注的，確保大部分劏房能夠符合登記標準，即涵蓋在網內，有更多供應可供市民選擇。

值得一提的是，政府今次訂明的登記實施細則，最大亮點是有獎有罰地鼓勵業主及早登記。在獎勵方面，政府提出設立12個月的登記期，再劃一給予36個月的寬限期，以便業主加快展開改造工程。登記期內更設有“早鳥優惠”，讓早登記的業主全部或部分豁免登記費，增加業主提早登記誘因，即早點有些合規格的簡樸房給居民選擇。

至於處罰方面，政府將寬限期結束前6個月訂為“倒數期”，禁止已登記但沒有有效認證的單位訂立新租賃，促使業主盡快改善劏房設施。以上措施既給予業主足夠時間進行改建，又鼓勵業主盡快為合資格的單位登記，使簡樸房能夠順利按時實施。我和陳學鋒議員一樣有個問題，究竟在處罰方面，你是否有足夠人手處理處罰的問題？還是可以有申報機制，讓居民通知局方，原來這些是沒有認證的？

就今天我們討論的議題，特區政府為了解決劏房問題，已充分考慮、妥善安排劏房戶的流轉。正如我剛才所說，未來5年，政府如何促進流動，將提供159 000個公屋單位，同時推出21 000個簡約公屋及30 000個過渡性房屋單位，其中由政府興建的簡約公屋，絕對是改善居住於不適切居所市民生活環境和質素的重要之舉，變相是兩條腿走路，市民為了方便上班、上學，可以選擇一些簡樸房，如果有條件、有要求的，也可以選擇簡約公屋。我們看到政府在簡約公屋方面也採取很多不同方法加快興建，正所謂破格創新，使整體興建速度得以大大加快，確保劏房居民在搬離這些劣質劏房之後，也有合適的住所居住。這種行動不單讓受影響住戶正如我剛才所說可以有更多選擇，亦減輕他們對租金上漲的擔憂，這一點我希望局長可以多加宣傳，做到解決民生憂難，值得社會各界肯定。

主席，習近平主席曾強調，香港最大的民心，其中一個就是盼望房子住得更寬敞一些。現屆政府致力解決房屋問題的決心，我相信今天各位議員絕對肯定，因為我們摸得到、看得到。除了加強打擊濫用公屋，推出簡樸房，簡約公屋，大家看到特首經常說，最新的公屋綜合輪候時間首次降至5.1年低位，這是自2018年以來的最低位。

最後，本人期望政府當局要繼續多管齊下改善各項房屋問題，不要因為這件事就不做其他事，不過我相信你們會繼續努力，並要

完善由公屋、居屋等拾級而上的房屋階梯，最重要是讓市民在住屋方面見到希望，使他們在香港生活得更獲得感、幸福感和安全感。

主席，我謹此陳辭，支持《簡樸房條例草案》

郭玲麗議員：多謝主席。本人發言支持《簡樸房條例草案》。據統計資料顯示，本港現時約有11萬個分間單位，即是有數以萬計的家庭住在劏房。

本人在地區工作中曾接觸很多不同類型的分間單位或僭建單位，包括劏房、籠屋、露台房及天台屋，涵蓋本港不同的弱勢社群，例如新來港家庭、單親家庭、獨居長者及雙老家庭等。劏房戶街坊經常問我們，為何家中的水費和電費那麼貴？是否全港的水電費都是那麼貴的？當我看到他們的租約，便發現水電收費是由業主釐定，費用較電力公司及水務署的收費貴兩三倍。《簡樸房條例》規定每間簡樸房必須安裝由水務署提供的獨立水錶及電力公司提供的獨立電錶，電力公司在安裝電錶前更會考慮主樓宇單位及主建築物的電力負荷。此措施可從根本解決濫收水電費的問題，提升簡樸房的安全性和水電費的合理性。

此外，本人曾探訪一户雙老劏房家庭，他們所住的唐樓分間單位只有5至6平方米，嚴重缺乏活動空間。當時我們只能告訴他們要多外出到公園和商場走動，以免身體機能下降。我要感謝政府在這段間推出社區客廳，令劏房居民能有多一個伸展的空間。

這次《條例草案》訂明居住環境的最低標準，規定內部樓面面積不少於8平方米、樓底高度至少2.3米、要求分間單位必須具備獨立廁所及最基本供水、通風、照明設施等，結構及消防安全須經專業評審達標，經過認證及獲發簡樸房證書後才可合法出租。相信未來簡樸房認證制度能保障租客的權益，使他們能入住符合標準的單位，避免居住在不安全或環境惡劣的劏房，提升簡樸房的基層住戶的居住安全和生活質素。

未來要讓有關持份者掌握簡樸房的規管制度，相信政府要多進行宣傳和教育工作。但除了宣傳和教育工作，為便利業主遵從未來《條例》的指引和規管，並讓租戶知道自己的權益，可讓他們主動

查詢。我建議政府可設立簡樸房認證的專題網站，並建立查詢平台，包括網上平台、電話熱線、App等，甚至可利用AI作簡單回覆，讓有需要的住戶或租戶能夠查詢有關涉及違規的業主資料和單位地點，讓他們可更清晰掌握相關要求，以免觸犯法律，亦能協助妥善處理法例實施後的過渡安排。

各位，孩子是社會未來的重要棟樑，每一名孩子都是未來社會的參天大樹，社會是孕育這些珍貴種子的土壤。對於正在成長的孩子而言，一個穩定的家不僅是遮風擋雨的居所，更是他們學業發展和精神健康的搖籃。

香港都會大學曾為探討居住環境對兒童發展的影響進行研究，今年7月公布的調查發現，近四成劏房學童認為家中缺乏學習空間；逾四成認為缺乏遊玩空間，而兒童的抑鬱、焦慮及壓力水平亦明顯較高。調查中多位受訪兒童表示，長期處於狹小空間令他們容易產生無助、焦慮、煩躁等負面情緒，部分更出現親子關係緊張或家庭衝突，而且因劏房缺乏穩定網絡或學習環境，難以參與網上學習。此外，另一社區組織早前的調查顯示，有超過一半學童在光線不足的情況下使用電子產品，他們的視力健康也令人擔憂。在數碼科技教育的新時代，我相信劏房的居住環境嚴重影響了他們接受教育的公平性。

本人曾聯同陳國基司長、陳勇議員和陳恒鑌議員落區探訪劏房戶，親身感受到孩子們在狹窄和昏暗環境下面對的學習和生活困難。大家能否想象在一個細小空間，電視聲和家人的交談聲中，孩子蜷縮在床邊做功課，小孩子在這些環境如何可以專注學習？因空間所限不敢邀請朋友、同學到家玩耍，如何可以建立正常的人際關係？有正常的社交？由此可見，劏房環境對孩子學業專注力、社交能力及自尊心有負面影響，而透過今次設定居住環境的底線，為孩子創造一個最基本有利於身心健康成長的空間，相信與香港特區政府於2022提出“解決跨代貧窮試驗計劃”相輔相成。

相信大家都知道，規管現有劏房只是“治標”之策。對於劏房孩子而言，規管能改善的只是“生存”的底線，但要保障他們公平“發展”的機會，則需要更根本的解決方案。長遠而言，“安居樂業”才是大部分香港市民的心聲，居住在劏房戶的孩子大多只是希望能擁有自己的一張床、一張書檯，這個看似普通的願望，則成為了他們這

刻最大的盼望，也是他們能否擁有一個安靜環境專心學習和建立自信的關鍵。

今次《條例草案》通過規管措施，雖然能改善數以萬計的劏房戶家庭的生活環境，但要從根本解決住房屋短缺問題，就要完善現今輪候公營房屋及置業階梯，更需要長遠規劃香港的房屋政策。主席，相信配合現時政府推出各項政策，包括簡約公屋、過渡性房屋和土地發展政策等，達到協同效應紓緩劏房這“老大難”的問題。但對孩子而言，除了環境之外，還要教育、人才培育和精準的扶貧政策，才能幫孩子正式“告別劏房”。社會環境，我們要幫他們，但也要培養他們靠自身努力解決現在面對的問題。希望政府、家庭、學校、社會各方面能協助他們打破跨代貧窮循環，成為社會未來棟樑，我相信這亦是非常關鍵的投資，願所有市民都能夠有一個安居樂業的環境。

多謝主席。

楊永杰議員：多謝主席。全港約有11萬間劏房，涉及高達約22萬名劏房人口。而我服務的九龍城區，是香港劏房集中的地區之一，當中不少劏房屬於劣質房，空間狹窄，很多房間無窗，“廚廁合一”，比比皆是。部分“棺材房”只有20平方呎，連坐的空間也沒有，衛生環境差，部分更布滿床蝨，月租卻高達三四千元，相信大家看到有人在如此惡劣的環境生活，都會覺得“心悒”，實在無法接受，所以我支持這次規管劏房的工作和這項條例草案。

告別劣質劏房已經談了多年，今屆政府在公營房屋供應量上下了不少工夫，終於有“底氣”處理劏房問題。我非常感謝政府事不避難，從“劏房租管”到簡樸房規管制度，為有關居住環境訂立最低標準，包括內部樓面面積、樓底淨高度、消防安全、結構安全、照明、通風、廁所、水電錶等，並要求業主取得簡樸房認證才能合法出租作居住用途。這些新措施對我們告別劣質劏房有莫大的幫助，簡樸房最小是8平方米，加上其他要求，目的是讓市民住得有尊嚴，所以我支持政府依法規管劏房的工作。

正如其他議員所擔憂，《簡樸房條例草案》（“《條例草案》”）通過後，劏房供應量將有所下降，首先，約有3萬個劣質劏房將被取

締。其次，部分劏房業主不願意付出改裝費用而選擇退場。再加上有不少劏房位處未遵辦消防命令的大廈內，譬如部分大廈僭建大閘阻礙逃生通道，甚至有其他防火問題，導致這些分間單位未能達到認證標準。

我認為局方可以透過簡樸房認證制度，鼓勵業主或營運者更主動參與大廈管理，包括申請“樓宇更新大行動2.0”，以支持舊樓宇的維修保養。由於“樓宇更新大行動2.0”的第三輪申請已於去年結束，我期望政府早日推出新一輪的申請，讓大家透過計劃進一步改善大廈公共空間的環境，包括僭建問題。而接下來的工作，政府有必要加強對《條例草案》的宣傳，向劏房業主進行詳細解說、協助登記、提供認證專業人士的名單等，讓他們有序地進行改建，以免出現簡樸房供應量大幅減少，租金隨之水漲船高的情況。同時亦要與地區持份者(包括區議員、地區組織和關愛隊)合作，將有關信息傳遞給劏房住戶，讓他們有心理準備，並協助他們申請新增的過渡性房屋。

在簡樸房規管制度出台後，我比較關心如何安置住在劏房的人士。即使《業主與租客(綜合)條例》不容許劏房業主趕走租客，但部分業主會在完約後收回單位進行改裝，劏房供應量將會在《條例草案》生效初期有所下降。現時11萬劏房戶當中，約四成已申請公屋，另有約兩成住戶已經或將會符合申請公屋的資格。不過，即使這批住戶符合資格申請公屋，他們仍需輪候，不會立即“上樓”。此外，部分人因工作或家庭需要，想有自己獨立的空間而選擇住平租的劏房，這批劏房戶最終亦要另覓居所。

我樂見房屋局最近提出在過渡性房屋新增“丙類租戶”類別，為受簡樸房規管條例下的執法行動、改造工程等影響、並且有迫切安置需要，以及通過社工隊小心評估的分間單位住戶，提供短暫居所。我建議局方在“丙類租戶”的安排上再給予多點彈性，例如按區域調整“丙類租戶”的入住數目不得超出該項目單位總數兩成的比例，並按實際情況酌情容許未住滿劏房6個月的住戶申請成為“丙類租戶”。當然最理想的是讓長者及家有初生嬰兒的住戶，優先申請“丙類租戶”，以及延長居住期，避免真正有需要的劏房戶流離失所。除了營運機構之外，局方不妨與社區客廳合作，讓其協助“丙類租戶”居住期完結時妥善“退租”，以及在私人市場尋找其他合適的居所。

更重要的是，政府未來需要留意申請簡樸房認證的數量，議會上很多議員都提過。收集有關住戶的資訊，特別是有兒童和長者的住戶資料，將有助建立簡樸房租金資料庫，以便全面掌握全港各區簡樸房的情況，便於日後相關部門進行巡查及執法行動，以檢視《條例草案》的成效。

最後，我想提出一點，目前很多工廈投資者走“法律罅”，將工廈單位改裝，將一層工廈改裝成數十個所謂“辦公室”出租，然後要求租戶進行商業註冊，登記後允許租戶在該處“工作”。名義上說是在該處工作，事實上很多人用作住宅用途。《條例草案》生效後，市場對工廈住宅劏房的需求會有所提高，我建議未來發展局聯同房屋局加強巡視和執法，甚至研究將出租工廈單位作居住用途刑事化，打擊違契工廈單位。

主席，我謹此陳辭，支持《簡樸房條例草案》。

蘇長榮議員：主席，政府以立法方式規管分間單位，並推行簡樸房認證制度，展現了政府決心取締劣質劏房、保障基層市民居住安全的施政意志，是政府有責任擔當積極解決香港深層次問題的其中一項重要政策舉措。本人支持《簡樸房條例草案》通過實施。

香港房屋問題積存已久，其中劏房居住環境的不堪尤為突出，成為香港極不光彩的居住痛點，連中央亦傾注高度關心，夏寶龍主任早於2021年訪港時已明確要求，希望香港告別劏房。事實上，劏房單位不僅空間狹窄，更普遍存在消防安全隱患、結構安全風險及衛生條件惡劣等情況，嚴重威脅住戶的生命安全與基本尊嚴。

這次政府透過立法設立分間單位的最低標準，包括單位面積、樓底高度、通風、照明、獨立廁所及供水供電等要求，並明確界定出租規則，是從根本上提升居住品質、確保所有出租分間單位符合安全與人道水平的必要之舉。本人認為，這是香港房屋政策的歷史性進步，值得社會各方全力支持。

這次《條例草案》可以看到政府在技術標準和執行監管方法上，已盡可能考慮周全，但由於涉及的問題複雜，在實施過程中難免會面對種種挑戰，希望政府同步準備好應對策略，避免在過渡期衍生新矛盾。

第一，要密切留意改造成本轉嫁與供應短缺的風險。由於業主可能需要進行改造工程，客觀上只能將成本轉嫁至租金上，加重租戶負擔。此外，有部分單位因未能符合標準而退出市場，或因分間單位的面積要求擴大，短期內或會減少分間單位的供應，導致合規格簡樸房的租金上升。政府應考慮在登記及寬限期內，引進監察機制，持續監察市場變化，包括租金水平、單位供應量及住戶組成、定期評估，並及時制訂新的解決方案。

第二，加強對住戶過渡轉變時期的支援。住戶可能會因為落實簡樸房制度而需要提早搬遷，《條例草案》雖設有租約被提前終止的賠償機制，但對弱勢住戶而言，搬遷不僅涉及金錢問題，更牽涉社區聯繫、生活適應、兒女就學等複雜需要。建議政府強化跨部門協作機制，結合各部門及非政府機構的力量，建立全面識別、支援的網絡，同時加強服務配套，包括提供搬遷援助，以及協助合資格住戶申請簡約公屋或過渡性房屋，確保住戶不會因條例實施而面臨無家可歸的困境。當然，亦可體現政府早已考慮安排完善很多過渡的策略和辦法。

第三，協助有心繼續營運的業主，提供技術甚至財政支援。由於簡樸房的標準嚴格，例如面積、設施等均設有最低標準要求，部分業主因為擔心改造投入較大。傳媒亦曾報道，單套改造費用可能達40萬元。最終可能有部分業主選擇放棄經營，反而減少了市場迫切需要的分間單位供應。所以，當局在堅守各項標準的同時，未來也應按實際運作情況，提供切實的技術，甚至財政支援，協助並爭取更多業主盡早登記及動手改建，避免業主們等到寬限期最後階段才一窩蜂湧去改建，引發不必要的混亂。

第四，預計將來有8萬個簡樸房，為免重蹈過去劏房“無皇管”的情況，政府必須引入完善的執法配套。若執法力度仍然不足，劣質劏房問題可能只是換湯不換藥，偷換概念，轉換一個模式繼續非法經營。政府必須加強對相關違規情況的取締，並建立有效的跨部門協作機制，杜絕劏房問題轉換至其他非住宅物業繼續存在。

主席，本人認為《簡樸房條例草案》的立法宗旨正確，社會意義巨大，標誌着本港在保障居住權利方面邁出重要一步。然而，立法僅為起點，後續執行、監察及支援工作更為關鍵，期望條例通過

後，政府能以堅定、周全及體恤的方式落實執行，有效實現“消除劣質劏房”的政策目標。

我謹此陳辭。多謝主席。

嚴剛議員：主席，本人發言支持《簡樸房條例草案》(“《條例草案》”)。《條例草案》旨在清除存在嚴重安全隱患的劣質劏房，建立一套保障基本居住環境標準的規管機制。香港作為國際化大都市，至今尚有約11萬個分間單位，其中約三分之一為沒有達到最低要求的劣質劏房，且仍有部分市民生活在“廚廁相連”、“一窗難求”的環境中，成為與香港這座現代化城市非常不相稱的痛點。《條例草案》對簡樸房設置面積、供水、消防等設施的要求，正是為消除劣質劏房、為每個家庭提供有尊嚴的居住條件所踏出的關鍵一步。

習主席在香港回歸祖國25周年大會上，對本屆特區政府提出“四個必須”和“四點希望”，其中包括“切實排解民生憂難”。夏寶龍主任亦對特區政府提出“告別‘劏房’”的期盼。李家超特首上星期公布第四份《施政報告》，其中對住房改革也是着墨甚多。本《條例草案》反映特區政府推動住房改革，着力改善民生的決心，亦呼應特首“以結果為目標”的施政方向。本屆特區政府在增加房屋供應、豐富置業階梯方面的種種舉措和成果，值得充分肯定。

同樣是“亞洲四小龍”之一的新加坡，政府早於1960年代就已啟動組屋政策，並訂立“居者有其屋”的政策目標，透過政府主導的土地開發，逐步完善房屋供應。組屋政策實行至今，已經有78%的新加坡人口居住在政府組屋中，安居樂業。而本港則長期過於尊重土地商業化開發的理念，對私人住宅的管理相對寬鬆，令到劏房缺乏規範化管理的問題長期存在。

然而，清除不符合標準的劏房，特別是對安全造成隱患的住所，本來應該是政府在社會治理中必須關注並持續改善的目標。之前過渡期的權宜之計，不應成為“合法的常態”。正如特首在《施政報告》中重點強調的完善“置業階梯”，相信政府將持續擴大公營房屋供應，增加土地儲備，讓香港更加符合現代化、國際化的大都會定位。

雖然隨着本港房屋供應量增加，規管後的分間單位租金水平，未必會像現時市場所擔心的出現上升。然而，在“分間單位租務管制”已經實施3年多的背景下，截至2025年3月，差餉物業估價署只處理了約5.3萬份租賃通知書(即表格AR2)，佔分間單位總數的不足一半，顯示仍有大量劏房業主未有履行提交表格AR2的法定責任，因此也未必能夠全面和及時地掌握劏房的租金變化。

為此，我建議特區政府在《條例草案》實施後，應該強化對劏房業主提交AR2表格的要求，並透過更多方式加強向租客、特別是向其中的新來港人士宣傳他們的權力，便於打擊違規行為。此外，應定期對分間單位的市場租金加幅予以檢視，保障租金水平的合理性。

另一方面，《條例草案》對分間單位在無金錢利益的情況下，供其他人士居住的情況予以豁免。一定程度上，這種豁免雖然符合對於親友的人情化安排，但亦必須警惕潛在的濫用行為和安全隱患。政府應強化巡查，避免有人假借“親友名義”，變相經營劣質劏房生意，確保居住市民的合法權益。

此外，存在部分公屋居民因工作地點或子女就學，選擇在分配公屋以外，需要另外租用劏房的現象。這類“雙重居住”的需求，一定程度上反映公共資源需要得到更精準的配置。建議政府引導好這部分居民的就業，以及子女就學的期望，把握好這部分市民的租房、交通需求與成本負擔，減少他們生活居住上跨區需求的錯配。

我們亦應當關注到新來港人士中，有相當一部分是有租用劏房的需求。由於簡樸房規管制度實施後，客觀上會在一定期限內減少劏房的供應量，而這些新來港人士又無資格申請公屋的資源，必然會在短期內增加他們在租房方面的壓力。我建議政府與社會力量攜手，進一步增加例如學生宿舍、勞工宿舍等宿位供應，幫助新來港人士盡快適應香港，扎根香港。

主席，古往今來，人民對於居住環境改善的夢想，正符合唐朝詩人杜甫詩中“安得廣廈千萬間，大庇天下寒士俱歡顏”的期盼。相信本《條例草案》的實施，能夠為提升本港市民居住環境、着力保障居住安全提供良好保障，讓香港邁向真正“告別‘劏房’”的未來。

我謹此陳辭，支持《簡樸房條例草案》。

姚柏良議員：多謝主席。主席，今天的《簡樸房條例草案》二讀辯論勾起我很多兒時回憶，令我想起在九龍城寨所住的單位，正正與這次訂立的標準差不多。

毫無疑問，房屋問題一直是香港民生發展上的“老大難”問題，而劏房問題絕對是其中一個最大的痛點。有團體指出，2016年的劏房租金升幅比一般中小型住宅高出兩倍之多，而劏房的人均居住面積只有5.3平方米，不及公屋11.5平方米的一半。有一成多的劏房要“廚廁合一”，再加上近一半劏房都出現在“三無大廈”，令劏房帶來的環境衛生、治安、消防等問題更難解決。雖然歷屆政府都投入了不少資源處理劏房問題，但在2013年至2023年，劏房數目由66 900個增至11萬個，而劏房住戶由17萬人增至22萬人，成為困擾香港的重大民生議題。

為改善劏房租戶的居住環境，行政長官在2023年施政報告宣布成立“解決劏房問題”工作組，制訂劏房居住環境最低標準，取締不合標準的劏房，提出政策建議，成員包括副司長黃偉綸、房屋局局長何永賢，以及當時擔任房屋局常任秘書長的羅淑佩局長。工作組在2024年8月提交報告，而特首在2024年施政報告宣布以立法方式，制訂簡樸房規管制度。《簡樸房條例草案》在6月刊憲，今天進入立法過程的最後階段，為解決劣質劏房問題踏出重要一步。

主席，無可否認，為劏房制訂最低標準存在一定爭議。劏房的出現是一種市場行為，確實能為部分有需要的市民提供一個可負擔的選擇；萬一標準要求過高，業主很大機會將改裝成本轉嫁給租戶，或索性離場，令劏房供應減少，租戶的選擇更少。因此，在制訂簡樸房標準時，如何能改善劏房環境之餘，亦要實事求是，符合實際情況，是高難度的平衡。

今次為劏房居住環境制訂的最低標準，包括內部面積最少有8平方米、樓底淨高最少有2.3米；須設有圍封和經防水處理的廁所；除廁所外，須提供供水點和洗手盆；要有獨立的水電錶，以及符合消防安全、結構安全、照明及通風等要求。正如法案委員會主席提到，委員會就草案內容和多項標準細節進行了深入討論，令規管符合實際情況，合理而易於操作，切實可行。而這個過程是確保條例順利落地的關鍵，亦是立法會和政府良性互動的體現。

主席，今日《簡樸房條例草案》無疑為改善劏房居民生活條件踏出重要一步，但要實現政策目標仍要視乎多項因素。例如大家比較關心的，是否有足夠專業人士參與認證，以及相關收費是否屬於可負擔範圍。政府表示，目前有約7 000名建築師、工程師、測量師以及1 000名屬於消防界別的工程師可參與認證，供應充足。至於收費，政府估計約萬多元，再加上政府收取的3,000元認證行政收費，費用可能達到近兩萬元。我認同政府推出“早鳥優惠”，鼓勵業主與營運者盡早登記和認證。我希望政府持續評估市場情況，盡量將認證成本維持在合理水平，避免業主將認證費用轉嫁給租戶，增加租戶的負擔。

另外，在劏房租戶當中，有一半正在輪候公屋，而沒有輪候公屋的租戶當中，有35%是因為他們是非香港永久性居民而沒有輪候公屋。大部分劏房居民都以“上樓”為目標。因此，提供足夠的公營房屋供應，讓劏房租戶盡快“上樓”，方能治標又治本。值得肯定的是，現屆政府在增加公營房屋供應上有顯著成果，未來5年總體公營房屋供應會達到189 000個，比過去5年增加八成；再加上陸續落成啟用的30 000個簡約公屋，以及21 000個過渡性房屋，這些成果大大增加了公眾對現屆政府解決劏房問題的信心，令香港劣質劏房有望成為歷史。

主席，我謹此陳辭，支持草案。

陳恒鑌議員：主席，我支持《簡樸房條例草案》（“《條例草案》”）。

今天審議及討論《條例草案》時，我想起2015年2月6日上午我正在二陂坊處理一件事情。由於該處發生火警，我是當區區議員，因此我第一時間前往該處。事發地點是一個閣樓，當中分間為4個單位。大火發生時，一名獨居長者因未能及時逃生而被燒死。我當時處理的時候，覺得天寒地凍，心想如果事發地點布置好一點，他是否可以避免死亡呢？這問題一直留在我的腦海，留有深刻的印象。當我到達火警現場時，消防正在清理，我登上閣樓視察當中的環境布局，是非常複雜的。

其後，我在立法會多次提出希望立法規管。我當時建議採用簡單的登記制度，處理滿目皆是的劏房。我的想法很簡單，就是最少

讓政府或其他人知道單位誰屬或由誰改裝，因為在處理二陂坊大火時無法聯絡業主，業主不在香港，身處美國。為何單位被改裝成為劏房並出租呢？沒有制度的話，根本無法知悉業主是誰。

第二，最少要知道屋內的布局如何。當消防灌救時，室內非常凌亂，消防告訴我們室內是“九曲十三彎”的。當我視察時，的確是這樣。劏房的布局對於安全是非常重要的。

第三，我當時認為，每間劏房最少須配備一個滅火器，當發生事故時也可以使用。

我記得10年前是這樣說的。當天我接受記者訪問，並帶他前往肇事單位，指出單位分間為4間劏房。據估計，該單位有超過10名住客居住。在沒有登記制度下，劏房的規劃可以是“九曲十三彎”的。除樓梯和走廊狹窄外，水電設施的負荷也非常大。舉例而言，本身只供12個住戶使用的水渠，現在要應付數十個住戶，因此經常出現淤塞和水壓不足的問題，以及其他眾多問題。凡此種種是由於缺乏標準所致。今天我們所討論的就是訂定標準，我對此非常期待。

在此事發生後，我和很多團體在劏房林立的區域派發滅火器予劏房居民，但單靠民間力量真的非常有限。等待10多年後，本屆政府終於設立制度。

由於分工關係，我沒有加入法案委員會，因為我們在暑期休會期間同時處理多項其他法案。儘管如此，當法案委員會召開會議時，我亦非常留意。我認為，本屆政府願意處理這問題，顯示出其承擔，並且願意面對問題，從實際角度出發，把基本安全做好，其他事情對我而言，是一些加分的項目。

從實際角度出發，是十分重要的，由劏房成為簡樸房，安全是首要抓緊的要求，環境改善則屬額外。訂立最低標準，並非要吹毛求疵，而是要避免部門在審批過程中因擔心要承擔責任而提出很多附加條件。大家不要忘記，我們的目標是希望改善劏房的環境和安全，最主要的是安全。我希望在《條例草案》實施後，我們能夠從實際角度出發，正如姚柏良議員剛才說道要實際，實際是十分重要的。

《條例草案》訂明所須達到的最低標準，包括面積及所需設施。我覺得這點非常重要，讓大家按照這個譜模辦事，不要附加額外要求，否則如果大家都不想負責任而互相推搪的話，登記將會變得很困難。因此，我希望可以從實際角度出發。

第二，我希望透過供應調控市場價格。這項政策推出後，可能有部分單位不符合劏房的標準，令供應減少。我希望政府確保市場上有一定數量的過渡性房屋，透過供應調控市場價格，避免簡樸房因供應問題而變得昂貴，以及避免簡樸房成為市民的唯一選擇。我們希望給予市民更多選擇，因此當局要提供其他種類的房屋供應。如是者，過渡性房屋亦非常重要。當局要完善住屋階梯，為市民提供居住的安全網。

回顧過去10年，首5年由於政治因素及環境，以致我們沒有機會重視這問題，即使我們重視，也沒有能力處理。及後的5年(即最近5年)，由於社會動盪、疫情肆虐，時至今天我們才具備很好的條件處理《條例草案》。我對此感到非常感動及開心，並多次感謝局方願意處理，希望這制度成為一個好的制度。一個好的制度是如何的呢？就是當市民面對問題時，該制度不會成為包袱，而會令他倍感安心。

因此，當這個制度推出後，我希望政府能夠凝聚社會各界的力量，一同令這個制度可以落地，甚至民間團體也可以參與其中，協助巡查有否違規情況，甚至是否有人可能正在違規改建單位。當局應提供渠道，讓民間力量參與其中，無需動輒由政府出動。民間力量也可以提供協助。

在社區上，我亦請我們的團隊多加留意劏房現時的最新走勢。有了簡約公屋和過渡性房屋後，對劏房的需求確實變得鬆動，租金也有機會回落。因此，在這個時候訂立這個制度，希望可以讓居民住得舒適，無需住得偏僻，又可以更加安全，同時間亦能夠順利落地解決這個問題，令業主在改建過程中不會遇到太多難題。

主席，我謹此陳辭。

陳月明議員：謝謝主席。我發言支持《簡樸房條例草案》(“《條例草案》”)。數據顯示，香港約有11萬個分間樓宇單位，居住了近22萬

人，這是一個不容忽視的群體。“劏房問題”積弊已久，這些單位普遍存在安全、衛生、消防及結構方面的風險；居住條件良莠不齊，更有不少屬劣質分間房。單靠市場自律或零散執法，難以扭轉結構性問題。《條例草案》透過法定標準，結合分階段落實、認證機制與過渡安排，逐步淘汰市場上的“劣幣”，並以公共房屋和過渡性房屋作為長遠支援，我必須支持。

首先，《條例草案》的核心設計是“先登記、後認證、再執法”。登記期為12個月，隨後設36個月寬限期，讓已登記單位有充足時間按最低標準進行改善，並申請簡樸房認證。這項安排有3項優點：第一，法制清晰，將“是否合規”的爭議轉化為可驗證、可稽核、可上訴的程序；

第二，時間上配合公屋、過渡性房屋及簡約公屋的供應增加，避免一下子抽走大量低價住房，造成居住衝擊；第三，以經濟誘因推動轉型，首3年分別提供費用寬免或減半，鼓勵業主盡早申請認證，並以限制新租約等方式，引導市場逐步合規。

其次，《條例草案》所訂的最低標準針對性強、具可操作性，並且能夠有效驗證。八大範疇涵蓋當前最常見的風險點，這些標準並非理想化的藍圖，而是具體劃定安全底線。同時，《條例草案》亦有保留彈性，容許房屋局局長經先訂立後審議機制作技術調整，以應對未來技術與安全要求的更新。

再者，制度設計形成完整的治理閉環。認證工作由獨立專業人士執行，房屋局則負責抽樣審核，實現行政與專業雙重把關。配合糾正通知、取消認證、土地註冊處登記及上訴機制，建立一條“可監察、可矯正、可問責”的管理鏈。對於違規出租行為，《條例草案》設有具阻嚇力的刑責與日罰機制，針對蓄意違規者作出有力約束。更重要的是，《條例草案》配套對受影響住戶的支援措施，包括社工跟進、過渡性房屋與臨時安置資源的靈活調配，以降低執法可能帶來的社會成本，避免居民因整治而流離失所。

經濟學指出，在高度分散且資訊不對稱的租賃市場中，單靠消費者自我保護難以確保住房安全。將合規標準設定為市場准入門檻，有助降低消費者的搜尋成本，並改善資訊不對稱的問題。

從公共衛生與消防資源配置的角度看，低標準住房對公共系統帶來巨大的外部成本。長期放任，等於將風險與成本轉嫁至社會，由公帑承擔。透過立法將邊際成本內部化，既符合資源運用效率，也體現社會公義。

然而，我亦希望政府關注幾項可能尚未充分考慮的風險。

第一是專業核證與行政審核的產能瓶頸。《條例草案》實施初期，若大量申請同時湧至，註冊建築師、工程師、測量師及相關承建商的服務供應可能出現瓶頸，導致輪候時間延長、費用上升，反而削弱政策誘因與社會接受度。

第二是住戶權益保障的落實問題。《條例草案》雖設有賠償機制，適用於認證被取消或倒數期屆滿等情況，但對於長者、殘疾人士、單親家庭、剛失業者等脆弱住戶，如何確保他們獲得適切、及時的安置，仍需更具操作性的細節安排，否則賠償金額未必能應對實際搬遷與重新安頓的成本與風險。

就上述風險，我提出兩點建議，供政府在審議條例及擬訂附屬法例時參考：一、在《條例草案》生效前，與相關專業學會合作開設短期培訓及實務指引工作坊，統一檢驗標準與報告格式，減少反覆審核的需要。同時推行電子化申請，縮短文件往來時間，並承諾於資料齊全後若干工作日內作出初步決定，定期公布處理進度。二、《條例草案》通過後，應逐年進行影響評估，範圍包括租金變化、住戶健康與安全事件、消防出動數據、公共醫療負擔、工程與核證的平均成本與時間、相關投訴與上訴結果等，並向立法會提交報告，以便適時微調技術標準或優化程序，讓制度在實踐中持續完善。

主席，各位同事，這項條例以最低標準保障生命安全與基本尊嚴，以過渡安排與公共供應緩解執行陣痛，以經濟誘因推動市場轉型，並以執法與上訴機制維護公義。面對22萬人的居住現實，我們不能僅依賴“看不見的手”自我安慰，也不應以一刀切方式造成二次傷害。《條例草案》在原則與執行之間取得平衡，既展現決心，也顧及人情。任何制度推行皆難完美，正因如此，我們更應在立法階段為未來優化預留空間，並透過數據治理、跨部門協作與社會參與，不斷完善落實細節。

謝謝主席，謹此陳辭。

江玉歡議員：多謝主席。主席，《簡樸房條例草案》（“《條例草案》”）承載着本屆政府改善劏房戶居住環境的決心。繼“劏房租管”後，今次《簡樸房條例》可以說是在解決劏房問題上加碼。

由於《條例草案》涉及一個全新的政策，法案委員會詳細討論了政策的可行性及執行性，亦充分考慮到業主及租客的意見及憂慮。委員會收到非常多的意見，有表示對《條例草案》的支持，亦有表達他們的關注和憂慮，例如改裝困難、改裝成本不菲等。不少租戶都擔心“羊毛出自羊身上”，認為《條例草案》會大幅減低合資格劏房的供應，影響廣泛弱勢及基層群體。亦有意見指劏房有很多種類，市場需求多樣化，例如不少劏房戶也是單身獨居長者，或者為“搵兩餐”，希望在工作地方附近有床鋪可供休息，現時“一刀切”的規管恐怕難以照顧所有情況。

改善居住質量、提升市民幸福感是政府與市民共同的心願，我相信今次簡樸房政策亦是為達成此番心願，只是在政策落地的過程中，我們可能會面對複雜情況而要更加細緻。市民的意見都是從自身的實際情況出發，具備一定的合理性。我相信政府當局有充分考慮及平衡各方意見，特別在寬限期3年內，政府應持續留意有關政策對市民的實質影響，按以民為本的原則，適時調整。

簡樸房政策並非易做，像“劏房租管”一樣，可謂是為香港實際環境度身訂造，並無先例個案可援。所以，我理解政府只可以“摸着石頭過河”。在《條例草案》的審議過程，我特別關注以下幾點。

第一，簡樸房原意是改善劏房戶的生活環境，但嚴格的限制及租金的上升會否倒逼劏房戶流動到床位或工廈劏房，造成向下流動，有違政策原意？政府回應有信心以過渡性房屋及簡約公屋協助受影響租戶，避免有劏房戶流離失所，同時會加強打擊工廈劏房，確保租戶只會越住越好，而非越住越差。

第二，對於改裝的難度及成本，局方多次強調成本及難度是可控及合理的，而局方會聯絡專業人士協助業主，以及提供詳細指引。

第三，劏房多數設於較舊式的大廈，部分更是密度相當高，簡樸房的要求，特別是獨立廁所，會否對樓宇結構造成負擔？另外，劏房的廚廁亦可能會加劇樓宇的滲漏問題，如果樓下的業主或管理

公司投訴，會否影響簡樸房的認證？政府表示在審批簡樸房認證時，會考慮各重要因素。

第四，根據《條例草案》，局長有權基於一定的理由取消簡樸房的認證，而業主需要按照《條例草案》第7部向租客繳付法定賠償或普通法下其他的補償。其中一個取消簡樸房認證的原因是大廈的公用地方有迫切的危險，但我們必須明白，有時這些情況並非業主控制或因天災導致，如硬性規定業主要要在公用地方出現問題的時候賠償予租客，恐怕更難吸引業主提供簡樸房。

總體上，我支持改善劏房戶居住環境的方向及原則，所以我會支持《條例草案》的通過，但這項《條例草案》要收到預期效果，執行是重點。

綜合各方的意見，我希望日後《條例草案》有機會作檢討的時候，局方能夠考慮以下幾點。

第一，租賃本身是一個市場的商業行為。香港為何會有劏房，為甚麼擠迫仍要居住劏房？這會否涉及我們的人口政策或房屋政策，又或者根本是兩者失去平衡或互補呢？我們今日以條例規範私人市場，以刑事化懲罰業主，是否根治問題的最好方法呢？我們需要思考劏房現象背後，所反映更深層的香港社會現實和時代背景，也要明確今天我們提出簡樸房政策的邏輯，在這項政策執行過程中，我們要理清一個概念：“不好”不等於“錯”。希望日後局方能考慮以鼓勵、引導代替懲罰，又或者最少軟硬兼施，畢竟不少劏房業主過去幾十年也協助政府提供額外居住選擇予沒有能力買樓，又未能上公屋的基層市民。

第二，與“劏房租管”一樣，一項好政策從紙面文字到成功實踐，有賴有效及廣泛的宣傳，以及資訊的公開流通。鑒於劏房戶眾多，期望局方能建立有效的公開資訊平台，多落區向街坊解釋條例的重點。

第三，除了租客要支援，業主在登記及認證的階段也亟需要當局的講解及支援。特別是協助業主找尋合適的承辦商方面，政府的協助有助令政府更加掌握改裝的難度及細節。

第四，劏房及簡樸房是一個會隨時間演變的議題，特別是公屋及簡約公屋的供應在未來10年將不斷增加，簡樸房的政策亦有必要設下檢討期限。如果我們相信香港有更光明的前景，北都會提供更多就業機會及居住空間，劣質劏房最終應該會被自然淘汰，簡樸房政策有開始時，亦應有改變時，有終結時。

第五，在法案委員會會議上，我亦提出租賃合約作為私人合約，為甚麼局長會在某些情況下有權指示該租賃在某日終止，令該租賃失效呢？按一般合約法的原則，終止合約基本上有4個途徑，分別是雙方協商、透過履行合約、任何一方違約或因不能履約。我曾與局方討論，局方作為非合約方，為何會有權指示合約的終止。

我曾經向局方建議修改草擬方式，例如當有違規事項發生的時候，例如簡樸房不符合規定，局方可列它為租賃違約事項，而根據“劏房租管條例”，租客作為合約方可終止租約，並可向業主申索法定及普通法下的賠償。可惜，可能因時間倉促，局方未有考慮這個法律問題，期待局方日後尋求方法處理這個問題。

最後，我想指出，簡樸房像劏房，會對大廈管理及維修造成負擔，區別在於簡樸房經政府認可。若未來因簡樸房的認證資質，間接引發大廈管理層面的問題，需重點關注兩個核心議題，包括其他業主需承擔的責任、該問題與大廈公契的關連，這兩個議題值得政府及社會層面持續關注與跟進。

主席，我謹此陳辭。

林筱魯議員：多謝主席。衣食住行，人生在世四大需求之中，居住問題始終困擾香港。

現屆政府一上場，就立即撲向房屋問題的兩個大火頭。第一個是量，第二個是質。針對基層的需要，大力提速興建公共房屋，令公屋輪候時間明顯縮短，加上3萬個簡約公屋和2萬個過渡性房屋單位，令社會有底氣去處理居住環境惡劣的問題。眾矢之的，當然是劏房，尤其是劣質劏房。

但公屋供應和劏房這兩個火場，有很大本質上的分別。劏房這個火場，居住了背景十分不同的人，就好像有不同特性的化學品，

如果不充分掌握各種特性和具體位置，就一鼓作氣衝入火場灑水，隨時會令火勢蔓延，甚至爆炸。

因此，我在處理劏房政策，一開始諮詢的時候，就提出3點：第一，千萬不要躁動；第二，要充分掌握數據；第三，要了解受影響的居民往何處去。

面對“老大難”的問題，本屆政府從來不缺善意和決心，兩者都是推動政策的前提。但解決一個問題而不會產生更大的問題，就需要細緻的分析和步伐的掌控。

處理複雜的社會問題，不會有完美的方法。我們總需要在適當時候，跨出第一步。

處理劣質劏房問題，終於來到一個重要的里程碑。《簡樸房條例草案》（“《條例草案》”）的目的，是為出租分間單位引入規管制度，透過設定居住環境最低標準，以及設立簡樸房認證制度，令不符合最低標準的分間單位得不到認證，不能夠合法出租。

毫無疑問，《條例草案》的出發點和方向正確，相信沒有人會不想住得好一點。但如果說要居住空間大一點和環境好一點，就要住得貴一點或偏遠一點，對沒有議價能力、處於社會底層的租戶，就會有很多問題。

因此，在第一個審議《條例草案》的會議上，我已經就《條例草案》的政策重點和執行細節，提出了不少問題和意見。當中包括局長的決定權、上訴期限、針對《業主與租客(綜合)條例》和《簡樸房條例草案》兩者之間的關係如何處理，尤其是“2+2”的居住權保障方面，我也是關注的。

另外，在供求關係上，我着力要求政府做好數據搜集，特別關注房屋局曾在事務委員會提及過渡性房屋會由2萬個逐漸減至剩下1萬個。我最擔心的是，當過渡性房屋和劏房數量一起大幅減少，抽不到公屋的街坊有甚麼選擇？是少吃一點，入住床位，搬到不合法的廠樓和黑市劏房，還是等待社會福利署施援？

正因如此，我在不同場合也期望房屋局加強數據搜集。往前看，應該好好把握2026年人口普查的機會，做得更透徹，更準確地掌握不適切居所住戶的具體情況。

《條例草案》訂明簡樸房的標準和認證要求，兩者也會牽涉成本。撇除成本會否轉嫁租戶的問題，成本太高、要求不清楚，也可能令一些業主或二房東不把物業改成合法的簡樸房，進一步減少基層住屋供應。

法例條文不可能百分百清晰描述具體標準要求在實體場景的所有情況，所以必須有指引，不單讓業主知道，還要令參與認證的指定專業人士清楚明白，避免審核上出現失誤和明顯偏差。

須知道，當政府借助法例，以公權力介入市場，尤其是法例賦予房屋局局長有權中止業主與租客之間的租約，隨後產生的問題，就不可能留待市場自行解決。

《簡樸房條例》不可脫離《業主與租客(綜合)條例》來看，現實上，劏房戶的去向亦會觸及《床位寓所條例》、《城市規劃條例》、《建築物條例》和土地契約監管下的各類供應。一個蓋蓋不上多個煲。我期望相關的法例法規檢討同時執行，能夠與《簡樸房條例》的推行相互協調並舉，堵塞和減少基層市民流向環境更差、更不安全的居住環境。

《條例草案》絕非一兩句就能講解，我不準備在此就法例條文的遣詞用字逐一表述意見，但我必須感謝政府團隊在審議過程中耐心聆聽，盡力解釋。

在過去一段時間，我和不少關注劏房問題和《條例草案》的團體會面，了解他們的憂慮。租戶擔心租金上升、供應減少、業主迫遷、政府停止提供或減少津貼、其他選擇地點不方便等問題，大家都耳熟能詳；而營運者，包括業主，說不知道找誰告訴他們是否需要改建、要改建甚麼、花錢是否就一定可以改建到合格、是否負擔得到、會否做錯而要入獄，最後就是“很煩啊，完成後再改建為原先的模樣有沒有問題？”，但租戶和業主也同時不了解，甚至不知道甚麼是登記期、寬限期、倒數期。所以，我希望政府在校法例通過後，持續推展對業主、二房東、租客、代理人、相關專業人士，以及前

線社區工作者的宣傳教育工作；將在法案委員會盡力向我們解釋的精神，延伸到社會上受影響和有角色的群體及人士。

宣傳教育做到位的話，就可以減少誤會、焦慮和猜疑，一方面減少不必要的退場，另一方面減少無良的剝削，但最重要的是避免有情有義的業主和租客因不了解而分開。

一本246頁的藍紙草案，政府同事用足心機逐字逐句解釋，亦就委員會的提問一一回應，需要和可以修改的，都已經列於今天供大家審議的修訂。我相信《條例》在明年3月刊憲推行之後，在執行層面仍有不少地方要依靠經驗累積，逐步完善。我亦相信房屋局局長會因應具體情況，審時度勢，行使《條例》賦予她的權力，改善居於劣質劏房居民的居住環境，提升他們的幸福感，翻開香港房屋政策歷史的新一頁。

主席，我謹此陳辭，支持通過《簡樸房條例草案》。

主席：是否有其他議員想發言？

(沒有其他議員表示想發言)

主席：現在已是下午6時30分，我在此暫停會議。

明天上午9時，我會請房屋局局長答辯。然後本會將繼續進行條例草案的餘下程序。

暫停會議

SUSPENSION OF MEETING

主席：會議現在暫停，明天上午9時恢復。

立法會遂於下午6時32分暫停會議。

Suspended accordingly at 6:32 pm.

立法會問題第7條
(書面答覆)

提問者： 李浩然議員

會議日期： 2025年9月24日

作答者： 環境及生態局局長

答覆

主席：

就李浩然議員有關「生鮮燈」和其他相關議題的提問，經諮詢商務及經濟發展局，我現回覆如下。

(一)及(三)

在規管售賣鮮活食品的新鮮糧食店方面，食物環境衛生署（食環署）食物安全中心（食安中心）已建立行之有效的監管機制，以保障食物安全和市民健康，詳情請參閱回覆第(四)及(五)部份。

保障消費者權益方面，香港現時有不同的法例保障消費者權益。其中，《商品說明條例》（第362章）禁止商戶對消費者作出不良營商手法，香港海關（海關）是主要執法機關。另一方面，消費者委員會（消委會）致力研究和倡導維護消費者權益的工作，包括處理消費者就貨品及服務作出的投訴。如消費者懷疑有商戶在提供鮮活食品時，涉及不良營商手法，可向海關作出舉報或向消委會投訴。

(二)

香港的鮮活食品供應以進口為主，其包裝也主要在境外進行，規管鮮活食品包裝物料和方式較為複雜。相對而言，鼓勵業界減少或以較環保的方式包裝食品是較為務實的做法。為此，環境保護署（環保署）在2025年3月31日推出《減少使用包裝約章》，鼓勵企業採取可持續的包裝減量措施，包括重新檢視包裝設計以減少不必要的材料使用、提高包裝的可回收性和重用性，並探索創新的解決方案。現時已有128間企業簽署

了約章，其中約有20間企業與鮮活食品零售和食品製造業相關，承諾減少包裝使用。

此外，為協助業界提升包裝管理，環保署制訂了《減少包裝及包裝管理實用指引》供業界參考，涵蓋包括「超級市場及雜貨店」和「食品製造業」等與鮮活食品相關的行業。環保署亦透過宣傳教育（例如工作坊、研討會、網站），推廣簡約包裝和源頭減廢，鼓勵綠色營商和消費。環保署會繼續密切留意各行業減少包裝措施的成效。

(四)及(五)

食安中心已建立行之有效的食物安全監管機制，涵蓋進口、批發和零售各個環節，確保在香港銷售的食物（包括鮮活食品）可供安全食用。

一些高風險食物，例如野味、肉類、家禽、蛋類必須來自食環署認可的來源地。相關食品進口時，食安中心亦會檢查進口文件，以及在各進口管制站進行監測工作。此外，《食物安全條例》（第612章）（《條例》）下設立食物追蹤機制，規定任何從事食物業人士須備存食物進出紀錄，包括獲取有關食物的日期、賣方的名稱及聯絡詳情、進口有關食物的地方，以及有關食物的總數量和描述。相關規定可確保在發生食物事故時，當局能快速有效追蹤食物來源和採取相應跟進行動。

食安中心持續透過食物監測計劃，按照風險為本的原則從進口、批發和零售／餐飲層面抽取食物樣本（包括鮮活食品）化驗，針對不合格的監測結果採取相應執法行動。2024年，食安中心對約66 900個樣本作恆常監測，整體合格率为99.8%。

食安中心亦一直密切監察本港及其他地方發生的食物事故，根據風險程度、法例要求，以及問題食品有否在本港出售等因素，決定適切的風險管理行動。如有需要，食安中心會就食物事故與有關地區的食物安全當局、進口商、分銷商和零售商聯絡，採取相應行動，例如要求業界停售有關食品、適時進行食品檢測、向業界發出指示，及指令回收問題食品等。食安中心亦會向業界發出快速警報，通知他們最新的情況。如食物事故對本港市民的健康構成影響，食安中心亦會發出新聞公報，向消費者提供建議。

在規管售賣鮮活食品的新鮮糧食店方面，根據《食物業規例》（第132X章）規定，任何人士如有意在本港的樓宇內售賣新鮮、冰鮮或冷藏牛肉、羊肉、豬肉、爬蟲（包括活蛇）、魚（包括活魚）及家禽，必須在開業

前向食環署申領新鮮糧食店牌照，並按牌照條件的要求，委任一名曾接受培訓及合資格的全職衛生督導員，在處所監督食物安全及衛生。食環署會按風險定期巡查持牌新鮮糧食店，確保持牌人遵守發牌及持牌條件，並符合法例訂明的衛生標準，倘發現持牌人違反持牌條件，會發出口頭或書面警告，並就嚴重個案考慮取消其牌照。除執行規管措施外，食環署一直向持牌人提供衛生教育，包括在定期巡查處所時，向持牌人及其員工提供有關食物安全及衛生方面的教育，並透過食物衛生講座、研討會及工作坊等，提高業界的食物安全及食物衛生水平。

立法會問題第 8 條

(書面答覆)

提問者： 黃英豪 議員 會議日期：2025 年 9 月 24 日

作答者： 財經事務及庫務局局長

答覆：

主席：

根據《應課稅品條例》（第 109 章）（《條例》），煙草產品屬應課稅品，入口商或製造商須按《條例》的稅率繳交煙草稅。為保障政府收入，香港海關（海關）一直從不同層面打擊走私和販賣私煙活動。

就黃英豪議員的提問，經諮詢醫務衛生局及海關後，我回覆如下：

（一）及（二）

海關一直根據實際情況調整執法策略，以防止私煙流入香港。海關自今年 5 月起於各口岸展示每月查獲攜帶超額煙酒案件數字及相應罰則，並針對涉及判刑的案件發放新聞稿，提醒旅客相關違法行為的嚴重性和法律後果，以加強阻嚇作用。

2024 年及 2025 年的上半年在各陸路口岸因涉及走私/超額攜帶香煙被捕的香港居民與旅客數目、涉及的私煙數量和價值載列於下表：

	2024 年 1 至 6 月		2025 年 1 至 6 月	
	香港居民	旅客	香港居民	旅客
被捕人數	4 166	3 692	6 250	5 544
檢獲的私煙數量 (萬枝)	110	80	110	100
價值(萬元)	440	330	480	430

(三)

立法會於 2025 年 9 月 11 日通過《2025 年控煙法例(修訂)條例草案》，推行一系列加強打擊私煙的措施，包括：將未完稅煙草相關的最高罰則由罰款 100 萬元及監禁兩年提高至罰款 200 萬元及監禁七年；把有關罪行列入《有組織及嚴重罪行條例》(第 455 章)，容許海關凍結與違法煙草活動相關的資產；將《條例》下有代價地就未有向海關人員作出申報罪行不予檢控的罰則由 2,000 元提高至 5,000 元；以及規定售價低於煙草稅的煙支須證明已課稅。上述措施於修訂條例在 9 月 19 日刊憲後已即時生效。

海關已聯同相關政府部門(包括衛生署控煙酒辦公室、警方和房屋署)展開了一連串宣傳教育工作，透過不同渠道向社區及市民發放有關加強罰則的資訊，包括於各大電視台、電台、報章及海關的官方社交平台播放及刊載全新一輯的短片、聲帶、海報，以及在社交媒體(例如:Facebook、Instagram、小紅書、微信等)刊登一系列帖文。

海關除了如上文提及在各口岸展示每月查獲案件數字及罰則外，亦在各入境管制站，包括機場和陸路口岸等，透過宣傳短片、聲帶和大型海報，向訪港旅客發布有關罪行和罰則的信息，提醒他們入境時攜帶超額免稅品屬違法及其嚴重性。為了提高內地旅客對新罰則的認知，海關亦在部份內地陸路口岸的顯眼位置及內地地鐵列車的拉手上放置宣傳廣告。

海關將繼續到訪各區公共屋邨、商會等進行跨部門反私煙宣傳教育活動及講座，亦會在全港十八區張貼海報和播放宣傳短片，以加強市民對相關罪行和罰則的認知。

(四)

海關一直密切監察網上售賣私煙活動及進行網上巡邏。如發現懷疑個案，除跟進調查外，亦會要求有關網站或社交平台封鎖有關帳戶及移除相關私煙廣告。在 2025 年 1 月至 8 月期間，共有 266 個相關廣告已下架。

在打擊跨境物流走私案件方面，海關在 2024 年 1 月至 2025 年 8 月期間共偵破 766 宗案件，檢獲私煙約 6.7 億支，應課稅值約 22.1 億元，共拘捕 188 人。

海關會加強情報蒐集工作，密切留意私煙活動的最新情況，並繼續在邊境管制站加強執法力度，阻截私煙流入本地市場。如發現違法行為，海關會採取果斷執法行動。

（五）及（六）

海關一直致力推進智慧海關，以提升偵測能力及清關效率，透過人工智能技術及大數據分析協助風險管理，並在各邊境管制站全面利用先進非入侵式查驗設備，例如具備人工智能的電腦斷層掃描檢查系統、X 光檢查器自動偵測儀、智能車底機械人、X 光影像分析支援系統、車輛查驗策略分析系統等，以更有效打擊私煙活動。海關會適時引入合適先進儀器和創新科技，持續加強偵測能力，提高執法成效以打擊私煙活動。

此外，海關已修訂《條例》以引入完稅標籤制度，規定進口商／本地製造商須確保每包已完稅香煙在市場銷售時均附貼完稅標籤，並透過應用防偽特徵及相關數碼技術，讓海關前線人員能更有效地分辨已完稅煙和未完稅煙，提升執法效率。海關預計「完稅標籤制度」的第一階段將在 2026 年第四季推出，並在 2027 年第二季全面實施。

海關會繼續定期檢視人手編制，並靈活調配資源處理反私煙工作。

立法會問題第九條
(書面答覆)

提問者： 姚柏良 議員 會議日期： 2025年9月24日

作答者： 運輸及物流局局長

答覆：

主席：

隨着旅客來往內地與香港愈趨頻繁，政府持續密切監察各陸路邊境管制站和各區包括旅遊熱點的人流及車流情況，協調相關部門和營辦商做好人流疏導和交通管理安排。

就姚議員提問的各部分，經諮詢文化體育及旅遊局、環境及生態局、保安局和運輸署後，現回覆如下。

(一) 香園圍管制站(下稱「管制站」)是一個採用「人車直達」設計的通關口岸，自2023年2月旅檢服務啟用以來，一直深受跨境旅客歡迎，人流持續上升。管制站設有公共運輸交匯處(下稱「交匯處」)、旅遊巴士上落客區(下稱「上落客區」)、跨境巴士上落客區、私家車上落客區及公眾停車場等配套設施，以配合跨境旅客不同的出行模式及乘車需要。其中，上落客區包括九個停車灣位，供本地非專營巴士(包括旅遊巴士)專用。

運輸署一直留意旅遊巴士在管制站使用上落客區的情況，並不時進行實地調查。該上落客區位於管制站地面樓層，根據運輸署觀察所得，現時旅遊巴士使用上落客區的安排可滿足相關旅客的需求，我們留意到載送內地旅行團前往管制站過關離港的旅遊巴士，主要集中在下午及晚上時段使用上落客區。上落客區停車位在這些時段的人潮和車流大致暢順，沒有造成擠塞的情況，而且上落客區有足夠的剩餘停車灣位供旅遊巴士使用，於今年農曆新年和五一黃金週亦足以滿足需求。就有關提問中建議進一步考慮容許本地旅遊

巴士使用跨境巴士上落客區（設於管制站一樓樓層出境部分），由於該處的道路設計只能讓跨境巴士在落客後直接駛至車輛檢查亭辦理離境手續，並未設置車輛掉頭設施，故此未必適合供旅遊巴士使用。

一如既往，運輸署會與口岸部門在國慶節假期期間密切留意管制站的整體交通車流，以及旅遊巴士上落客區的運作情況，並會在有需要時加強人流管理措施和彈性處理旅遊巴士上落客安排，以確保整體運作暢順。

（二）為了提升通關效率及推動沙頭角一帶的發展，特區政府和深圳市政府於2024年達成共識，以「跨河建」的安排重建沙頭角口岸，即雙方同步建設橫跨沙頭角河的旅檢大樓，以河中心為界緊鄰佈置各自的旅檢查驗通道。重建後的沙頭角口岸將成為純旅檢口岸，取消貨檢功能以配合落實跨境貨運「東進東出、西進西出」的布局，即跨境貨車須改用東部蓮塘／香園圍口岸和西部深圳灣口岸，其他陸路口岸則主力處理客運。重建後的沙頭角口岸並會實施「合作查驗、一次放行」的通關模式，進一步提升旅客過關體驗及效率。

特區政府聘請的顧問公司正為沙頭角口岸重建項目進行工程可行性研究，有關研究預計於2025年內完成。研究範圍包括重建沙頭角口岸所涉及的土地範圍、道路及基礎設施、交通影響評估、環境和文物保育等事項。

我們了解深圳方正同步積極籌備沙頭角口岸重建項目的設計招標及相關可行性研究工作。特區政府會繼續與深圳市政府緊密合作，積極推進重建項目。

（三）鹿頸路彎多、路面狹窄，基於現場環境所限及交通安全的考慮，鹿頸路現時全日禁止重量超過5.5公噸的車輛、巴士、旅遊巴士及公共小型巴士（專線小巴例外）駛入。儘管如此，考慮到區內旅遊發展等出行需要，運輸署會因應交通情況發出禁區許可證，容許29座或以下的旅遊巴士於非繁忙時段使用鹿頸路，以照顧一般旅客和旅行團的需求。為方便旅遊業界了解鹿頸路的交通安排，運輸署已透過香港旅遊業議會的網頁向業界發放申請禁區許可證手續等相關資訊。

按運輸署的評估，目前鹿頸路的容量足夠應付整體交通需求，包括申請禁區許可證的車輛需求，運輸署將繼續密切留意附近一帶的交通並作妥善安排。

（四） 往萬宜水庫東壩的西貢萬宜路屬一條水務署的「維修用途通道」，主要供水務署和漁農自然護理署（漁護署）作日常運作及維修用途，大部份路段為單線雙程行車，並不適合大量車輛進入。現時市民及遊客可乘坐的士、新界專線小巴第9A號或預先取得漁護署許可的旅遊巴士前往東壩。

目前週末或公眾假期進出東壩的旅遊巴士配額為每天三個，可供持牌旅行社和學校團體向漁護署申請。自今年2月起至8月，水務署和漁護署接獲的配額申請總數共14宗，除兩宗申請因申請機構未有提供所需資料而未能成功獲批外，其餘已全數獲批出，可見相關配額尚未盡用。

為確保郊野公園的可持續綠色旅遊發展及優質遊客體驗，政府正探討各種可行措施，優化西貢東郊野公園管理及萬宜水庫東壩的交通安排。政府會因應東壩旅遊巴許可證的使用情況，適時檢視旅遊巴許可證的配額。

（五） 自今年3月1日正式啟用後，啟德體育園已迅速成為大型體育和娛樂盛事的新據點。過去半年的運作，包括入場、離場及交通等各項安排贏得市民和旅客的正面評價。啟德體育園有限公司（營運公司）一直與政府（包括文化體育及旅遊局、運輸署和香港警務處等）和公共交通營運商保持緊密合作，一方面呼籲來往園區的觀眾盡量乘搭公共交通工具，避免駕駛或乘坐私家車；另一方面不斷優化大型活動期間的交通安排，包括早前推出啟德主場館和啟德體藝館部分泊車位的預約服務，以及為私家車使用者增設啟德青年運動場落車處等新安排。

啟德主場館內有合共約80個旅遊巴泊車位和上落客位，營運公司自開幕以來不斷調整使用泊位的安排。現時營運公司將它們分配作三類安排，首先主要提供予預先安排的跨境旅遊巴士之用。另外，營運公司會配合活動主辦方、售票平台和酒店業界為個別活動推出的旅遊產品，安排預先登記的旅遊巴士服務在該處接載旅客（包括過境或不過境旅

客)。第三，營運公司也會與香港酒店業主聯會緊密合作，提供旅遊巴泊位予接駁酒店與啟德主場館的旅遊巴在大型活動開始前，並在預先預約的情況下於該處落客，以配合酒店住客需要。有關安排暢順有序。相關政府部門會聯同營運公司持續檢視運作情況，在不影響活動安排和附近交通的前提下，探討是否有空間擴大上述安排，並延伸至其他非專營巴士服務，進一步提升到訪人士的體驗。

立法會問題第十條
(書面答覆)

提問者：林新強議員

會議日期：2025年9月24日

作答者：教育局局長

答覆：

主席

在「一國兩制」制度優勢下，香港進出自由，一直是人才匯聚、探索機遇、洽商及交流的國際城市，而香港多元和優質的教育亦是吸引人才來港的因素之一。透過不同的人才入境計劃（包括「高端人才通行證計劃」（高才通計劃））來港人士的子女若符合入境事務處（入境處）訂明的條件，可以受養人身份申請並獲發簽證來港居留。根據現行教育政策，適齡的受養人亦合資格入讀公營學校，接受免費的中小學教育，或入讀其他學校（包括直接資助計劃學校、國際學校等）。

根據入境條例（第 115 章），凡獲准在香港入境或留在香港的人士，入境處可向他們施加逗留期限及其他逗留條件。他們在留港期間須遵守入境處向其施加的逗留條件，並須於逗留期限屆滿當日或之前離開香港。受養人在香港的逗留期限一般會與其保證人的逗留期限掛鉤，若保證人不再申請或不獲准延長逗留期限，受養人就不再符合居港資格，並必須與其保證人一同於逗留期限屆滿前離港。

就議員的提問，經諮詢勞工及福利局、保安局及入境處後，現綜合回覆如下：

(一) 至 (二)

根據現行安排，獲准以受養人身份來港居住的人士（包括但不限於各項人才入境計劃的成功申請人的受養人），可以在香港就學而無須事先獲得入境事務處處長批准。他們可以選擇入讀不同資助模式的中小學，而學校亦無須向教育局申報。因此，現時政府沒有備存該等受養人在港就學及退學申請的個案數字。

(三)

一般而言，除擁有香港特區居留權或入境權的人士外，任何人士如欲來港就讀，均須申領入境簽證／進入許可。對於未有在高才通計劃下申請續簽的人士，其適齡就讀中小學的子⼥在符合有關政策規定情況下（包括已獲得相關非公營學校取錄），可向入境處申請來港就讀的簽證／進入許可。目前，相關安排不適用於包括內地的中國公民。詳情可參考相關網站：<https://www.immd.gov.hk/hkt/services/visas/study.html>。

完

立法會問題第十一條
(書面答覆)

提問者： 梁子穎 議員 會議日期： 二零二五年九月二十四日

作答者： 財經事務及庫務局局長

答覆：

主席：

《打擊洗錢及恐怖分子資金籌集條例》（第615章）訂立了金錢服務經營者的發牌制度。香港海關（海關）是執行該發牌制度的執法機構，負責規管貨幣兌換及匯款服務。

就問題的四個部分，經諮詢海關後，現回覆如下：

（一）在2019年至2025年7月期間，由持牌金錢服務經營者所經營的特定處所的數目如下：

年份（年底）	特定處所總數
2019年	2 017
2020年	1 330
2021年	1 142
2022年	994
2023年	902
2024年	842
2025年（7月底）	817

在加密貨幣交易服務的規管方面，財經事務及庫務局（財庫局）和證監會剛於2025年6月至8月就規管數字資產交易服務提供者的立法建議進行公眾諮詢。財庫局與證監會正參考所得的意見，制訂相關發牌制度的細節，目標於2026年向立法會提交條例草案。

- (二) 海關接獲由香港匯款至內地的投訴或求助個案當中，主要為涉及透過金錢服務經營者匯款至內地銀行賬戶後遭凍結的情況。海關在2019年至2022年期間，並沒有接獲相關類型的求助或舉報個案。在2023年至2025年首兩季期間，海關共接獲1 046宗透過金錢服務經營者匯款至內地銀行戶口後遭凍結的求助個案，合共涉及98個金錢服務經營者，總金額約為6,300萬元人民幣。就上述涉及透過金錢服務經營者匯款至內地銀行賬戶後遭凍結的個案，按年的分項數字表列如下：

	2023年	2024年	2025年 (截至6月底)
求助個案數目	161宗	710宗	175宗
涉及的金錢服務經營者數目（註）	43個	78個	40個
涉及金額（人民幣）	約1,069萬元	約4,410萬元	約859 萬元

註：部分金錢服務經營者涉及多於一宗求助個案。

海關已聯絡所有求助人，並積極向相關持牌金錢服務經營者作跟進，促使雙方協商處理有關情況。經海關介入後，目前共有359宗求助個案的匯款凍結情況已獲解決，涉及金額合共約1,900萬元人民幣。此外，海關將進一步加強與內地相關機構的協作，以協助受影響人士。

- (三) 金錢服務經營者在申請牌照或續牌時，必須符合《打擊洗錢及恐怖分子資金籌集條例》（第615章）及相關指引訂定的適當人選要求，以及向香港海關提交業務計劃，當中需要闡述其營運模式和其合理性、明確披露資金流向和交付渠道，以及充分證明已採取有效合宜的打擊洗錢及恐怖分子資金籌集措施，包括日常營運監察機制。透過上述的發牌要求，香港海關能有效評估和監察不同營運模式和規模的金錢服務經營者的相關風險。

海關在評估金錢服務經營者是否適當人選時，其是否存在違規情況是其中一個重要考慮因素。若發現違規情況（如未按海關批出牌照時所核准的交付渠道進行交易，或交易涉及違法資金），海關將根據事實和證據果斷採取執法行動，包括對違規者實施行政制裁（如撤銷牌照、拒絕續牌）及／或提出刑事檢控。

- (四) 海關高度重視金錢服務經營者在提供貨幣兌換及匯款服務過程中的合規性，並持續採取多項監管措施。這些措施包括但不限於要求牌照申請人及持牌人分別在業務計劃書和交易單據中，明確闡述資金交付渠道及跨境匯款出現問題時將為客戶提供的保障措施（例如賠償機制），以確保金錢服務經營者以妥善方式處理客戶資金及完成交易，切實保障客戶與公眾的權益。在批出金錢服務經營者牌照前，海關會全面評估申請人是否具備稱職、誠實及公正經營業務的能力，並確保其運營方式不會損害或可能損害客戶或公眾利益。

海關會繼續密切留意市場發展，適時檢視適用於金錢服務業的監管要求。

立法會問題第 12 條
(書面答覆)

提問者：陸瀚民議員

會議日期：2025 年 9 月 24 日

作答者：環境及生態局局長

答覆

主席：

機電工程署（機電署）負責執行按《電力條例》（第 406 章）制定的《電氣產品（安全）規例》（第 406G 章）（《規例》），以保障市民使用家用電氣產品的安全。就陸瀚民議員的提問，現回覆如下：

（一）

過去五年，機電署調查發現涉及家用電氣產品的事故宗數及傷亡人數表列如下：

年份	事故宗數	受傷人數	死亡人數
2020 年	36	2	0
2021 年	46	8	1
2022 年	50	13	1
2023 年	51	13	0
2024 年	50	12	0

（二）

《規例》對所有在本港供應的家用電氣產品的安全施行法定管制，以保障市民在使用這些電氣產品時的安全。根據《規例》，電氣產品供應商須確保家用電氣產品符合適用的安全規格，並在供應前已獲發「符合安全規格證明書」。

機電署每年會為在本港供應的家用電氣產品進行抽查，機電署在過去五年抽查了 26 種，共 300 款在本港供應的家用電氣產品，委託第三方檢測實驗室進行安全標準測試，如懷疑相關產品違反《規例》，機電署會進行跟進調查。

另外，機電署會巡查供應家用電氣產品的零售商鋪、本地電商平台及其供應商，並就發現的不合規家用電氣產品進行檢控。過去五年，機電署就《規例》進行了共約 19 600 次店鋪巡查，

當中發現約 380 宗違反《規例》的個案，並作出檢控。

(三)

過去五年，機電署循各種渠道接獲有關不安全家用電氣產品的舉報數字表列如下：

年份	舉報數字
2020 年	60
2021 年	86
2022 年	65
2023 年	56
2024 年	54

(四)

機電署一直透過各種途徑加強市民精明選購和安全使用家用電氣產品的意識。主要措施包括：

- (a) 在 2024 年印製全新的宣傳海報和小冊子，介紹冷氣機、電風扇、插頭、萬能蘇和拖板等常用家用電氣產品的安全須知；
- (b) 在港鐵超過 35 個車站內張貼宣傳海報及在站內電梯旁的電子螢幕展示動畫廣告，內容包括抽濕機的安全使用信息和提醒市民跨境網購的風險；
- (c) 在 2022 至 2024 年間探訪共約 280 間學校和 40 間長者中心，向他們宣導電氣產品安全的重點事項；
- (d) 製作相關政府電視宣傳短片和語音廣播，以及在各個媒體平台進行廣告宣傳，加強推廣電氣產品安全，包括在網上廣告平台和格價網站宣傳精明選購家用電氣產品及安全須知；
- (e) 在機電署網頁提供八種語言（包括他加祿語、印尼語、泰語、尼泊爾語、印地語、旁遮普語、烏爾都語及越南語）的電力安全宣傳資料並印製小冊子，便利少數族裔人士獲得重要的家居安全資訊 (https://www.emsd.gov.hk/tc/electricity_safety/publication/general/index.html#hes) ；
- (f) 參與「香港書展 2025」，派發針對兒童安全使用家用電氣

產品活動手冊予參觀展位的兒童和其家長；以及

- (g) 持續與不同部門協作，透過社區和外展活動等渠道向市民宣傳電氣產品安全，例如參與民政事務總署舉辦的多場地區嘉年華及消防處主辦的「港島防災應急準備日」和「消防及救護學院開放日」，並在活動中設置攤位遊戲，提升市民對電氣產品的安全意識。

機電署將會繼續通過不同渠道加強宣傳和教育，加強推廣電氣產品安全和協助市民選購合規格電氣產品。

— 完 —

立法會問題第十三條
(書面答覆)

提問者：陳祖恒議員 會議日期：二零二五年九月二十四日

作答者：勞工及福利局局長

答覆：

主席：

就陳議員的提問，經諮詢醫務衛生局後，現回覆如下：

- (一) 現行可攜現金援助措施，包括綜合社會保障援助（綜援）計劃下的綜援長者廣東及福建省養老計劃，和公共福利金計劃下的廣東計劃和福建計劃。

政府近年持續改善公共福利金計劃，例如 2022 年 9 月起合併普通及高額長者生活津貼，並於 2023 年 9 月起放寬公共福利金計劃申請前「連續居港一年規定」下的離港限制。有關優化措施適用於廣東計劃及福建計劃。過去三年，廣東計劃及福建計劃的總受惠人數上升約三成：廣東計劃的受惠人數由 2021-22 年度的 19 509 人增加至 2024-25 年度的 26 077 人；福建計劃的受惠人數則由 2021-22 年度的 1 963 人增加至 2024-25 年度的 2 510 人。

擬在或已在粵閩兩省養老的香港長者按自身情況決定是否申請廣東計劃或福建計劃，原因各有不同，不一而足，政府沒有備存有關資料。

為協助香港長者了解上述計劃，社會福利署（社署）委聘代理機構持續透過不同途徑宣傳及推廣，例如設置專題網頁、擺放流動街站、派發宣傳單張和舉辦分享會等。社署亦提供電子表格，方便長者在網上遞交申請。如長者因健康理由未能回港，代理機構會在內地進行家訪，協助他們

完成申請。社署及代理機構將繼續向合資格長者宣傳有關計劃，以及協助他們申請。

- (二) 政府在 2024 年推行「長者醫療券大灣區試點計劃」(「試點計劃」)，為合資格香港長者提供更大的便利和靈活性，讓他們可在粵港澳大灣區(大灣區)服務點善用長者醫療券(醫療券)，使用基層醫療服務，以提升健康。政府在 2024 年 6 月開始分階段擴大醫療券適用範圍至七間位於大灣區內地城市的綜合醫療／牙科服務機構，覆蓋廣州、中山、東莞和深圳。政府在今年 5 月宣布擴展「試點計劃」，新增 12 間醫療機構，至大灣區九個內地城市全覆蓋，並已於 8 月圓滿達成目標。連同香港大學深圳醫院的一院兩點，合資格長者可在大灣區內地城市合共 21 個服務點使用醫療券，讓超過 178 萬名合資格的香港長者受惠。

「試點計劃」擴展至大灣區內地九市全覆蓋標誌着政策創新及兩地醫療合作的又一里程碑。「試點計劃」現尚在運作初期，我們會持續評估及監測醫療券在試點醫療機構的運作及使用、適時檢討「試點計劃」的成效之後再研究下一步安排。

- (三) 在「支援粵港澳大灣區醫院管理局病人先導計劃」(先導計劃)下，合資格的醫院管理局(醫管局)病人可選擇於大灣區內地城市的指定協作醫療機構接受資助診症服務。此計劃旨在為香港市民接受醫管局服務時提供更多選擇，計劃目前適用於香港大學深圳醫院。在先導計劃的基礎上，針對特定的醫管局服務，政府會研究為已預約醫管局覆診的病人開展更多在大灣區內地城市內接受服務的醫療選擇，並於準備就緒時推出有關措施。現階段政府會針對探討大灣區內合適的內地醫療機構，並會按照與內地「優勢互補、互利共贏」的原則，考慮多方面的因素，例如醫療服務質素、成本效益、跨境法律法規等。

立法會問題第14條
(書面答覆)

提問者： 何俊賢議員

會議日期： 2025 年 9 月 24 日

作答者： 環境及生態局局長

答覆：

主席：

食物環境衛生署（食環署）一直致力打擊以冰鮮肉充當新鮮肉出售的情況。以冰鮮或冷藏肉充當新鮮肉出售，除了違反持牌條件，更可能會引起食物安全問題。任何人士未經食環署的檢驗證明和批核而售賣冰鮮肉或冷藏肉即屬違法。食環署會定期巡查持牌新鮮糧食店和街市肉檔，也會積極處理接獲的投訴。此外，食環署亦會不時主動偵查懷疑違規個案，以及按需要進行突擊巡查及執法行動。如有足夠證據，會提出檢控，並就違反相關持牌條件或街市租約條款作出跟進，包括取消牌照和終止街市租約。

就何俊賢議員提問的各部分，經諮詢商務及經濟發展局，現回覆如下：

- (一) 截至2025年8月底，全港各區可出售新鮮雞、冰鮮雞和兩者均可的持牌新鮮糧食店和街市檔位的數目見**附件一**。
- (二) 過去五年，全港活雞屠宰點和銷售點在各區的分布見**附件二**，本地活雞的價格變化見**附件三**。
- (三) 根據新鮮糧食店牌照條件和食環署街市攤檔租約條款，進口冰鮮雞須預先包裝並按照《食物及藥物（成分組合及標籤）規例》(第132W章)加上標籤，以原有完整無缺的預先包裝形式出售。除了須把冰鮮雞貯存於攝氏0度至4度，商戶亦須在當眼處展示告示標明「本店有售進口冰鮮家禽」。

食環署在巡查時，會檢查雞隻包裝、儲存方式及溫度、核對採購發票資料和查驗店鋪存貨等，以作綜合評估。在2020年至2025年8月31日期間，食環署每年定期巡查新鮮糧食店和可出售家禽的公眾街市攤檔的次數表列如下。食環署並無備存巡查只獲准售冰鮮雞的新鮮糧食店的分項數字。

食環署每月巡查次數和人手調配會因應實際運作需要而有所調整。

年份	巡查次數
2020年	約6 500
2021年	約6 900
2022年	約7 300
2023年	約7 000
2024年	約6 600
2025年(至8月31日)	約 4 400

- (四) 在2020年至2025年8月31日期間，食環署共接獲12宗有關以冰鮮雞冒充新鮮雞出售的投訴個案。同期，香港海關共接獲11宗有關以冰鮮雞冒充新鮮雞出售的懷疑涉及違反《商品說明條例》的舉報。兩個部門已根據相關條例完成有關調查，並作出適當跟進。

至於豬肉方面，現時售賣新鮮豬肉的新鮮糧食店和街市攤檔在取得相關批註後，可同時售賣預先包裝和加上妥善標籤的冷凍豬肉。這安排與出售新鮮雞和冰鮮雞的要求基本一致，目的是在防止肉類混雜銷售的同時，也顧及業界的經營需要。如上文所述，食環署一向高度關注肉類混雜銷

售的情況，無論是涉及豬肉或雞肉，署方均會就違規行為，即時採取執管行動。

- (五) 食環署會繼續以多管齊下的方式進行監管，包括定期巡查、因應投訴或其他渠道收集到的資料及情報作出調查、主動偵查懷疑違規個案，以及按需要進行突擊巡查，以打擊以冰鮮雞冒充新鮮雞出售的違規行為。此外，食環署會嚴格檢查新鮮糧食店牌照條件和食環署街市攤檔有否有遵從在進口冰鮮雞的包裝上加上標籤，以及在當眼處展示告示標明「本店有售進口冰鮮家禽」的要求，以便利消費者辨識。

至於增加活家禽銷售點方面，食環署已於興建中的將軍澳第67區和古洞北新發展區的新公眾街市加入適量的活家禽攤檔。此外，食環署今年3月把旺角區大角咀街市內一個已採用櫥窗售賣方式設計的空置活家禽攤檔推出作公開競投，令食環署公眾街市的活家禽攤檔數目增至85個。公眾街市內新設的活家禽攤檔須採用嚴謹衛生規格的櫥窗售賣方式設計，內設專用屠宰室，可完全分隔購買者與活家禽，並設有獨立空調、抽氣及空氣過濾系統，確保衛生。

可出售新鮮雞、冰鮮雞和兩者均可的
持牌新鮮糧食店數目
(截至2025年8月底)

地區	只可出售 新鮮雞	只可出售 冰鮮雞	可出售新鮮雞 和冰鮮雞
中西區	0	66	6
東區	1	106	4
南區	0	57	0
灣仔區	0	56	3
離島區	0	34	1
油尖旺區	3	95	6
深水埗區	2	86	0
九龍城區	0	75	2
黃大仙區	2	70	2
觀塘區	1	89	4
荃灣區	0	65	3
葵青區	0	78	2
北區	0	46	0
大埔區	0	46	1
西貢區	1	65	1
沙田區	2	110	4
屯門區	0	83	4
元朗區	1	110	5
總計	13	1 337	48

可出售新鮮雞、冰鮮雞和兩者均可的街市檔位數目
(截至2025年8月底)

地區	只可出售 新鮮雞	只可出售 冰鮮雞	可出售新鮮雞和 冰鮮雞
中西區	0	17	7
東區	1	3	4
南區	1	6	0
灣仔區	0	2	7
離島區	0	2	0
油尖旺區	1	21	6
深水埗區	1	12	10
九龍城區	1	7	4
黃大仙區	0	7	4
觀塘區	1	2	3
荃灣區	1	10	8
葵青區	0	4	2
北區	0	18	5
大埔區	0	15	5
西貢區	0	2	0
沙田區	0	5	4
屯門區	0	3	4
元朗區	0	6	5
總計	7	142	78

附件二

持牌新鮮糧食店活雞屠宰點和銷售點數目^註

截至 地區	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年 8 月
中西區	8	8	8	8	8	8
東區	10	10	10	8	7	7
南區	0	0	0	0	0	0
灣仔區	5	5	5	5	5	5
離島區	2	2	2	2	2	2
油尖旺區	18	18	18	18	18	18
深水埗區	4	4	4	4	4	4
九龍城區	5	5	4	3	3	3
黃大仙區	7	7	7	7	7	7
觀塘區	9	9	9	9	9	9
荃灣區	3	3	3	3	3	3
葵青區	4	4	3	3	3	3
北區	0	0	0	0	0	0
大埔區	4	4	4	4	4	2
西貢區	6	6	6	4	4	4
沙田區	12	12	12	12	12	12
屯門區	5	5	5	5	5	5
元朗區	10	10	10	10	10	10
總數	112	112	110	105	104	102

註：活雞銷售點包括可售賣活雞和/或可售賣新鮮經處理家禽屠體和什臟

公眾街市活雞屠宰點和銷售點數目

截至 地區	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年 8 月
中西區	7	7	7	7	7	7
東區	6	6	6	6	5	5
南區	1	1	1	1	1	1
灣仔區	7	7	7	7	7	7
離島區	0	0	0	0	0	0
油尖旺區	6	6	6	6	6	7
深水埗區	11	11	11	10 ^註	11	11
九龍城區	5	5	5	5	5	5
黃大仙區	4	4	4	4	4	4
觀塘區	4	4	4	4	4	4
荃灣區	9	9	9	9	9	9
葵青區	2	2	2	2	2	2
北區	5	5	5	5	5	5
大埔區	5	5	5	5	5	5
西貢區	0	0	0	0	0	0
沙田區	4	4	4	4	4	4
屯門區	4	4	4	4	4	4
元朗區	5	5	5	5	5	5
總數	85	85	85	84	84	85

註：深水埗荔灣街市 1 個活雞攤檔因「街市現代化計劃」進行翻新工程而需要暫時取消。該攤檔已於 2024 年 2 月重新開業。

附件三

過去5年，本地活雞每月平均批發價格，以及政府統計處備存的上等活雞每月平均零售價分別表列如下：

年份	每月平均批發價格 (元／公斤)											
	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月
2020	69.66	70.43	65.92	67.05	67.61	68.68	64.93	56.02	54.35	55.81	55.28	66.67
2021	83.79	93.06	77.60	66.31	58.25	53.17	51.09	48.50	48.03	47.85	47.85	58.79
2022	84.14	88.10	76.25	67.65	71.72	80.32	78.45	66.32	55.55	51.15	47.85	51.81
2023	64.28	55.76	43.40	42.90	40.74	39.77	39.60	39.60	40.66	43.00	42.90	44.21
2024	43.22	52.89	47.25	42.07	38.28	36.92	36.35	36.57	45.52	42.90	45.89	52.41

年份	上等活雞每月平均零售價 (元／公斤)*											
	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月
2020	144.4	146.3	132.9	139.1	138.9	140.1	138.6	138.2	139.4	139.6	138.2	141.4
2021	151.7	171.5	162.8	157.3	154.1	148.2	145.1	141.1	145.7	145.8	140.2	145.1
2022	153.3	158.5	157.4	148.6	148.5	150.1	150.2	148.6	147.4	146.3	146.3	146.9
2023	155.1	148.5	147.2	146.3	143.5	143.4	144.6	144.2	144.8	145.8	146.8	147.6
2024	144.1	151.2	145.0	143.5	143.3	144.2	143.6	141.3	144.6	143.2	143.6	146.3

註：上等活雞的零售價格統計數字是根據按月零售物價統計調查從抽樣選取的零售商店搜集的數據而編製的。由於價格數據會受品牌、品種和零售商店轉變的影響，故統計數字未能隨時間完全可比。因此，統計數字只供參考，不應用作純價格變化的代表性指標。

立法會問題第十五條

(書面答覆)

提問者：狄志遠議員 會議日期：二〇二五年九月二十四日
作答者：醫務衛生局局長

答覆

就狄志遠議員的提問，經諮詢醫院管理局（醫管局）後，現綜合回覆如下：

香港的醫療體系以其高效和優質的服務聞名，公營醫療系統不僅是醫療體系的基石，更是全民的安全網，必須確保穩健和可持續。現時公營醫療服務由公帑大幅資助，資助率高達97.6%。然而，隨著人口老化、服務需求增加及醫療成本持續上升，香港的醫療體系面臨前所未有的挑戰。

政府正全方位推行醫療體制改革，公營醫療收費改革是其中必不可少的一環，改革基於以下五大原則：

- (i) 承擔不減：政府對市民的健康承擔不變，改革所得全數投放公營醫療；
- (ii) 能者共付，輕症共付：政府會合理地擴展和提升共付機制；
- (iii) 有加有減：加強「貧、急、重、危」病人保障，減少浪費；
- (iv) 高度資助：改革之後仍然會維持高度資助，目標是完成改革進程後仍維持約九成整體公營資助率；及
- (v) 循序漸進：按步就班五年內達至目標。

改革公營醫療服務資助架構旨在引導市民善用醫療資源、減少浪費濫用，全方位加強對「貧、急、重、危」病人的醫療保障，從而提升醫療系統的可持續性，並強化公營醫療系統來應對人口老化、醫療通脹等挑戰，發揮全民安全網的作用。

相關措施包括優化醫療費用減免機制，放寬有關的入息及資產申請資格上限，以保障更多低收入基層市民。除現時三類社福計劃下的全額減免受惠人（包括綜合社會保障援助計劃受助人、75歲或以上長者生活津貼受惠人，及級別0長者院舍照顧服務券受惠人）外，預計合資格受惠人數會由30萬增至140

萬，即有額外110萬低收入基層市民由以往無減免變為符合費用部分或全部豁免，加上現有60萬上述三類社福計劃下的全免受惠人，全港將約有200萬包括弱勢社群及收入較低的市民得到全免或部分醫療費用減免保障，涵蓋病人使用住院、門診以及急症等服務時自費藥械以外的所有收費。

自公營醫療收費改革方案於3月底公布以來，醫務衛生局（醫衛局）和醫管局一直積極向立法會、醫療專業和病人組織、公眾和其他界別持份者解說，並製作不同的資訊包、短片及宣傳刊物等，協助市民了解醫療保障新措施。醫衛局亦聯同醫管局舉辦區議會簡介會，向共四百多名區議員及地區人士講解改革內容，並借助區議會作為橋樑的角色，協助市民加深了解收費改革的實質內容和意義，讓市民明白改革能為他們提供更全面的醫療保障。同時，醫管局亦正全力落實公營醫療收費改革下的各項措施，確保改革能於明年1月1日順利推行。

配合優化醫療費用減免機制的實行，醫管局會簡化醫療費用減免申請程序，加快審批進度，進一步便利市民。在優化後的醫療減免機制下，費用減免的最長有效期將由12個月延長至18個月，減少病人需重覆申請的次數。同時，費用減免的涵蓋範圍亦會擴闊至涵蓋偶發性普通科門診服務，病人於減免有效期內使用有關服務無需再額外申請一次性醫療費用減免。醫管局亦會放寬申請時經濟審查下「家庭」的定義，部份同住但沒有直接財政聯繫者日後將毋須納入經濟審查，減省審查過程要評估的文件，從而加快申請程序。

此外，醫管局會減少重覆核實病人收入和資產資料的需要。病人如需於最多18個月內再次申請減免，只需簽署聲明書確認家庭財政狀況不變，毋須重新提交經濟文件作審查。如申請人家屬為仍有效的醫療費用減免受惠人，醫管局會參考其於申請時所提交的財務資料，並按實際情況只要求申請人提供必要或有所欠缺的資料，而毋須逐一重頭評估。除此之外，醫管局亦會參考市民在社福和其他政府資助計劃下已確認的經濟審查資格，儘量減省於處理醫療收費減免申請時需重覆審查的資料。

另一方面，申請及評估過程亦會儘量以電子化方式處理，醫管局正逐步提升電子系統讓市民能夠利用HA Go遞交文件及申請，以方便市民及提升處理申請的效率。

為了應對優化醫療減免機制下的額外申請，醫管局亦正陸續增聘人手，並成立十隊專隊，每隊專隊約十多人，分布不同醫院，負責分流及處理有關申請。醫管局會持續地檢視相關的人手需求，並按情況作出調配，確保市民的醫療費用減免申請能適時處理，從而令市民不會因經濟原因而得不到適當的醫療服務，同時善用有關資源。

此外，考慮到醫療費用減免申請數量在明年新收費生效時將無可避免地增加，除設立專隊分流及處理申請外，醫管局將提早於今年年底接受已預約明年1－2月使用相關服務的病人提交醫療費用減免申請。在調整收費的首階段，醫管局亦會採取一系列暫時性安排以應付新增的申請，例如為未能及時完成經濟審查而有急切醫療需要的病人發出有條件減免書、協助已使用服務並成功申請減免的病人處理退款等。有關詳細安排將於10月內向市民公布。

是次新收費已於今年4月25日刊憲，並將於2026年1月1日生效。政府及醫管局會於2026年1月起實施第一輪收費改革安排後，基於循序漸進的原則，按既有機制每兩年進行一次檢討，預計五年落實相關改革。在落實醫療收費改革的同時，政府將繼續推行其他範疇的醫療改革，建構『健康香港』。

-完-

立法會問題第16條
(書面答覆)

提問者： 謝偉俊議員

會議日期： 2025年9月24日

作答者： 保安局局長

答覆：

主席

詐騙乃嚴重罪行。任何人干犯《盜竊罪條例》（第210章）第16A條「欺詐罪」，最高可判處監禁14年；若被控同一條例第17條「以欺騙手段取得財產」，最高可判處監禁10年。《刑事罪行條例》（第200章）第71至75條訂明製造、使用或管有虛假文書最高可判監禁14年。另外，任何人因詐騙得益而被控《有組織及嚴重罪行條例》（第455章）第25條「處理已知道或相信為代表從可公訴罪行的得益的財產」，最高可判處監禁14年及罰款500萬元。

無論騙案發生於線上或線下、透過任何方式進行，只要涉及違法行為，政府都會嚴正執法，絕不姑息。

就議員的提問，現回覆如下：

(一)及(二) 政府留意到近日有商戶經網上平台售賣偽造證件等疑似虛假文書。我們高度關注此等懷疑違法行為。

首先，利用虛假文書行騙或干犯上述的《盜竊罪條例》（第210章），最高可判處監禁14年。另外，根據《刑事罪行條例》（第200章），製造、出售或使用虛假文書（包括題述的偽造證件、證書、帳單、租約等）均屬嚴重罪行。任何人製造虛假文書，或在知道或相信某虛假文書屬虛假的情況下使用或管有該文書或其副本，並意圖誘使另一人接受該文書為真文書，並因而作出或不作某些作為，以致對該另一人或其他人不利，一經定罪，最高可處監禁14年。

事實上，香港警務處一直就偽造文件相關罪案嚴厲執法。2025年1至7月，警方共接獲546宗涉及偽造文件的案件，共拘捕337人。在2025年第一季，共有46宗就相關罪行提出的案件完成審訊，定罪率約為85%。

針對製造及行使虛假香港身份證的跨境罪行，警方於8月聯同香港入境處（入境處）及內地相關執法部門採取聯合行動，在兩地共拘捕42人，並在深圳搗破一個偽造香港身份證製造場所，搜獲60多張偽造證件製成品、製造偽證原材料及工具。

過去警方一直與內地公安機關緊密合作，並已建立情報互換機制，以打擊相關的跨境罪行。警方早前注意到懷疑有不法商人在內地網上平台出售涉及香港的偽造證件、帳單等，已即時將相關資料通報內地公安機關要求涉事平台迅速行動，移除相關帖文並作進一步跟進。警

方雖暫時未觀察到這類犯案手法有明顯增長的趨勢，但我們絕不會掉以輕心。警方會持續留意這類犯案手法，並繼續與內地相關部門保持緊密合作，打擊相關罪行。

- (三) 新來港人士因為不熟悉本港的制度、騙案情況、求助方法等，較容易受騙，尤其是當中的內地來港就讀的學生。假冒政府人員是其中一個針對此類群組常見的詐騙技倆。就此類詐騙行為（不論是否涉及偽造政府人員工作證），警方一直嚴厲執法。警方於2025年1至8月接獲584宗涉及假冒政府人員的騙案，較去年同期減少10.2%，損失金額更大幅下跌64.7%，反映警方的各類防騙工作奏效。

除了執法行動外，提高市民防騙意識亦至關重要。在宣傳教育方面，警方針對不同群組制訂不同具針對性的防騙策略。警方早前與國家移民管理局、公安部刑偵局及入境處共同製作防騙視頻，展示騙徒假冒政府人員的犯案手法，提高新來港人士的警惕，並自2025年6月起在各口岸、內地出入境辦證大廳，以及小紅書、抖音等社交媒體播放。

為特別加強保護新來港學生，警方與國家反詐中心安排線上線下學生及家長分享會，並向家長派發防騙須知訊息。為繼續加強他們抵港後的宣傳教育，警方早前與理工大學合作進行有關大學生詐騙認知的調查，收集逾3 000份回覆，發現近85%受訪者曾參與網上防騙教育套

件，當中內地生參與率超過90%，而曾完成學習套件的學生遭遇詐騙而有金錢損失的比率比未曾參與者低58%。警方會繼續協調各院校安排新生參與。

自今年新學年開始，警方已走訪各大學進行反詐宣傳。警務處處長早前亦透過全港大專院校去信新來港學生及他們的家長，呼籲他們要特別留意幾類常見行騙手法，以及防範的方法，並鼓勵他們善用警方的「防騙易熱線」及「防騙視伏App」。

(四)及(五) 政府致力鞏固香港「購物天堂」的地位。為保持消費者在香港購物的信心，香港有不同的法例保障消費者權益。香港海關（海關）是《商品說明條例》的主要執法機關，除了一直透過執法行動打擊不良營商手法，亦積極推行合規推廣及宣傳教育。就打擊網上侵權罪行，海關設有反互聯網盜版隊專責進行網絡調查，並以自動網上監察系統24小時進行網上巡邏及偵測網上的侵權活動，另外如證實有人於網上交易平台出售侵權物品，海關會要求該平台移除涉及侵權活動的帖文。

就涉及虛假陳述及欺詐行為，包括上文已詳述的涉及製造、使用或管有虛假文書的違法行為，各相關執法部門必定嚴肅跟進，將不法之徒繩之於法。

反詐工作有賴全社會（包括政府、機構及個人層面）齊心協力，共同築起反詐防線，時刻提高警覺，並採取一

切可行的措施，不讓騙徒有機可乘。市民如發現有任何可疑情況，應即時向警方作出舉報，警方必定嚴肅跟進。政府亦呼籲任何人切勿因一時貪念以身試法。

立法會問題第17條
(書面答覆)

提問者： 葉劉淑儀議員

會議日期： 2025年9月24日

作答者： 環境及生態局局長

答覆：

主席：

就葉劉淑儀議員的提問，經諮詢運輸及物流局及商務及經濟發展局後，現回覆如下：

- (一) 截至2025年8月31日，南區、離島、北區、西貢、沙田及元朗的食肆牌照數目表列如下。食物環境衛生署(食環署)並無就各區食肆數目是否位於區內偏遠地方作分項統計：

分區	普通食肆	小食食肆	水上食肆
南區	266	71	1
離島區	348	184	0
北區	311	73	0
西貢區	462	134	0
沙田區	741	183	0
元朗區	787	258	0
總計	2 915	903	1

(二) 過去三年，食環署所接獲位於上述各區各類型食肆牌照申請數目及獲批數目表列如下：

分區		申請及獲批宗數 ¹					
		2022年		2023年		2024年	
		普通 食肆	小食 食肆	普通 食肆	小食 食肆	普通 食肆	小食 食肆
南區	申請	21	3	19	11	32	8
	獲批	33	2	13	4	29	11
離島區	申請	14	8	17	11	19	11
	獲批	22	9	16	5	12	12
北區	申請	37	7	21	4	17	12
	獲批	47	8	23	7	17	8
西貢區	申請	38	19	26	22	30	19
	獲批	73	24	23	10	25	18
沙田區	申請	55	21	92	30	66	16
	獲批	47	13	71	21	79	25
元朗區	申請	75	22	62	31	51	28
	獲批	65	23	66	13	42	26
總計	申請	240	80	237	109	215	94
	獲批	287	79	212	60	204	100

¹ 獲批的申請未必是於同年遞交。

(三) 在2022年至2025年8月31日期間，食環署共接獲四宗來自離島、北區、西貢、沙田和元朗的鄉郊景點，以及南區偏遠景點的食物業牌照申請。一宗位於沙頭角的普通食肆牌照申請已經獲批、一宗位於長沙的普通食肆牌照申請因申請人一直未有按相關部門要求清拆違規構築物，因而被視作撤消，另有兩宗位於石澳的小食食肆牌照申請仍在處理中。

(四) 政府致力改善偏遠鄉郊地區的交通及通訊網絡配套。現時，不少遠離市中心的郊遊景點，已有發展成熟的公共交通服務和道路網絡連接。運輸署一直密切留意各地區的交通需求，並協調服務營辦商為不少遠離市區的郊遊景點提供公共交通服務，例如往返西貢水域附近島嶼的街渡渡輪服務，方便市民和旅客前往這些景點。至於其他較偏遠的鄉郊地方，運輸署會考慮道路網絡和實際環境和情況，盡力安排適切的公共交通服務，接載訪客前往景點的附近位置。此外，在印洲塘一帶，為改善當地鄉郊熱門景點的暢達性，在政府與當地社區共同協調下，已經在過去兩年逐步提升由沙頭角及大水坑往來荔枝窩、吉澳及鴨洲的渡輪服務；鄉郊保育辦公室亦正研究如何改善前往谷埔的方法，期望能為村民、遊客以至當地的食肆經營者帶來裨益。

在通訊網絡方面，通訊事務管理局辦公室已於2025年7月推出「擴展5G網絡至鄉郊及偏遠地區資助計劃」，資助流動網絡營辦商於全港不同鄉郊地區設置約50個無線電基站。政府亦會繼續推展「擴展光纖網絡至偏遠地區鄉村資助計劃」，新建的光纖網絡將於2026年內完成拓展至新界及離島地區共235條鄉村，加強鄉郊地區的網絡覆蓋。

(五) 為促進生態旅遊、利便訪客和協助活化荒僻村落，政府成立了跨部門的「鄉郊地區賓館及食物業牌照工作小組」（「工作小組」），為現時位於新界偏遠鄉郊、沒有車路連接的鄉郊村落，因應偏遠鄉郊地區的独特性，制訂一系列涵蓋城市規劃、土地、消防安全、樓宇安全及衛生等方面的牌照申請優化措施，並促成在谷埔及西貢鹽田梓的個案成功取得食物業牌照。

「工作小組」現正梳理相關便利措施的細節和執行步驟，並會將其匯編成一套《申請指引》，預計2025年第四季公開發布。政府會持續檢視鄉郊地區食物業牌照申領過程的優化空間，為鄉郊地區締造更友善的營商環境，支持鄉郊保育和活化的工作。

立法會問題第 18 條
(書面答覆)

提問者： 梁熙議員

會議日期： 2025 年 9 月 24 日

作答者： 商務及經濟發展局局長

答覆：

主席：

政府自 2012 年起透過「中小企融資擔保計劃」（計劃）提供信貸擔保，協助中小企業獲得商業貸款，並持續推出優化措施，以切合中小企業在經濟下行期間的融資需要。計劃下的百分百特別擔保產品的申請期已於 2024 年 3 月底結束。

就問題的四個部分，經諮詢財經事務及庫務局和勞工處後，現回覆如下：

- （一）計劃下各項擔保產品的壞帳率和壞帳貸款擔保額以累積計算。截至2025年8月底，八成、九成和百分百特別擔保產品的累計壞帳貸款擔保額分別約為54 億元、12億元和255億元，而累計壞帳率分別約為5.4%、4.5%和17.7%，低於假設整體壞帳率（分別為12%、16%和25%）。壞帳率會視乎整體經濟環境和個別借款企業的經營情況等因素而有所改變。政府和負責執行和管理計劃的香港按證保險有限公司（按證保險公司）會繼續密切監察情況。
- （二）破產欠薪保障基金（破欠基金）根據《破產欠薪保障條例》（第380章）（條例）設立，目的是當僱主結業及無力償還欠款予僱員時，向僱員發放特惠款項以提供適時經濟援助，讓他們毋須等待冗長的僱主破產／清盤程序完結，及早獲得被拖欠的工資、未放年假薪酬及未放法定假日薪酬、代通知金及／或遣散費。政府高度重視涉嫌濫用破欠基金的情況，並已成立跨部門專責小組，成員包括勞工處、警務處商業罪案調查科及破產管理署的代表，加強主動偵查可疑個案。勞工

處嚴謹審批及緊密跟進每宗破欠基金申請。如發現公司負責人涉嫌非法轉移資產、盜竊公款、藉欺騙手段逃避債務、沒有妥善備存公司帳目等，勞工處會將案件轉交警務處及／或破產管理署跟進。在處理由僱員提出的破欠基金申請時，勞工處審核僱員的僱傭及工資紀錄。由於破欠基金和計劃兩者的目的和受惠對象不同，勞工處毋須考慮相關僱主是否計劃下的借款企業；而貸款機構在對借款企業採取追討／法律行動期間，亦不會考慮其僱員有否同時對借款企業採取追討欠薪行動及／或申請破欠基金。

(三) 截至2025年8月底，以借款企業違約出現時間計算的累計宗數如下：

違約出現時間 (自貸款開始／提取日到違約日計算)	八成 擔保產品	九成 擔保產品	百分百特別 擔保產品
(i) 不多於180天	151 (6.5%)	109 (9%)	374 (3.1%)
(ii) 181天至一年	325 (14.0%)	288 (23.8%)	1 386 (11.7%)
(iii) 一年以上	1 843 (79.5%)	812 (67.2%)	10 120 (85.2%)
總數	2 319 (100%)	1 209 (100%)	11 880 (100%)

截至 2025 年 8 月底，就八成／九成和百分百特別擔保產品，貸款機構正分別就 1 784 宗和 11 220 宗壞帳個案採取追討行動，當中 1 130 宗和 2 860 宗個案的擔保人已被展開破產程序或被法院頒出破產令，並已經或正就當中 1 162 宗和 2 454 宗個案進行清盤／其他法律行動。

(四) 按證保險公司一直與貸款機構緊密合作，致力妥善處理違約個案。如借款企業拖欠還款，貸款機構會先與借款企業商討可行的還款方案，例如在過渡期內只償還利息或部分本金，以期借款企業可盡快在債務重整安排下繼續營運，並逐步恢復正常還款。與此同時，貸款機構會了解借款企業及擔保人的資產狀況。如貸款機構未能與借款企業達成還款協議或借款企業拒絕合作，或發現資產轉移，貸款機構會按其政策及商業慣例，考慮採取合適的追討／法律行動，包括要求企業

及擔保人償還相關貸款、向法院申請判令及後續行動（例如向法院申請押記令，避免企業或擔保人透過物業轉移資產逃避還款責任）、向法院提交清盤呈請及／或破產呈請等，務求減低政府的損失。

現行破產和清盤的法定程序及相關法例已有效把關，打擊債務人和債務公司以欺詐方法轉移資產，不論個案是否涉及計劃下的壞帳，有關欺詐行為均會觸犯《破產條例》（第 6 章）或《公司(清盤及雜項條文)條例》（第 32 章）。

在破產案和清盤案中，負責管理案件的受託人和清盤人會調查債務人及債務公司的事務，包括其在破產或清盤前有否作出任何不公平的優惠、以低於一般價值而訂立的交易、或不當地處置其所有資產。就有關不當的資產處置，受託人和清盤人會採取適當的行動追討相關資產。根據《破產條例》和《公司(清盤及雜項條文)條例》，受託人和清盤人如發現債務人或債務公司的人員涉嫌以欺詐方法轉移任何財產，須把有關證據交予破產管理署考慮跟進。如證據充分，債務人或債務公司的人員會按相關條例被檢控，一經定罪，最高可判監禁兩年。

立法會問題第 19 條

(書面答覆)

提問者： 邵家輝 議員 會議日期： 2025 年 9 月 24 日

作答者： 環境及生態局局長

答覆

主席：

本港法例是按照《瀕危野生動植物種國際貿易公約》(《公約》)來管制動物製產品的出口。而不論是否受《公約》管制的動物製產品，政府均會提供衛生證書簽發服務，協助本地出口商符合進口國家／地方的檢疫衛生要求。

就邵家輝議員的提問，現回覆如下：

- (一) 根據內地當局於2021年修訂的《中華人民共和國禁止攜帶、寄遞進境的動植物及其產品和其他檢疫物名錄》(《名錄》)，內地禁止攜帶或郵寄一系列動植物及其產品和其他檢疫物品入境。當中，燕窩(除經商業無菌處理的罐裝燕窩外)和水生動物產品仍被列於《名錄》內，並禁止以攜帶或郵寄方式進境內地。不涉及瀕危物種的乾製水生動物產品則不在禁止《名錄》內。現時旅客攜帶此類乾製水生動物產品往內地亦無須向政府申請許可證或衛生證書。至於個人旅客攜帶物品的限制，

包括何謂“自用合理數量”，屬內地當局的事權和執法人員的判斷。

- (二) 就燕窩產品方面，政府和內地當局早年已經簽訂關於旅客購自香港的燕窩產品進入內地聯合檢疫管理方案。漁
- (三) 農自然護理署亦一直積極配合和協助燕窩業界，包括向內地當局推薦符合相關註冊要求的生產企業；以及聯同業界與內地當局舉行會議商討優化執行細節等。

政府會繼續協助本地業界出口動物製產品，並提供相關衛生證書簽發服務。至於就個人旅客攜帶物品的限制，我們亦須尊重不同地區進出口的管制和規範。政府在未來會繼續與內地當局和業界保持聯繫，積極反映業界的訴求和意見。

-完-

立法會問題第二十條
(書面答覆)

提問者： 陳凱欣議員

會議日期： 2025年9月24日

作答者： 商務及經濟發展局局長

答覆：

主席：

隨著消費者對境外商品的需求增加，以及支付和物流等配套服務越趨完善和高效，跨境網購日漸普及。香港對所有禁運／受管制物品的進出口均有嚴格規管，並設有不同法例對危險藥物、武器、受管制化學品、食物和動植物等各類物品進行管制。相關規管適用於所有進出口模式，包括透過跨境電子商貿（電商）平台購入的物品。例如，根據《進出口條例》（第60章），所有受管制物品必須先獲得有關當局簽發的有效牌照或許可證，方能進出口。若沒有有效牌照或許可證而把任何受管制物品帶進／帶出香港（無論自攜、郵寄或經代購集運），除了涉案的物品會被充公，違例者也可遭檢控。

就問題的六個部分，經諮詢保安局和香港海關後，現回覆如下。

- （一） 於2020至2024年，由內地經陸路口岸進口至香港的總貨運量數字如下：

年份	總貨運量（千公噸）
2020	12 425
2021	13 567
2022	6 905
2023	11 022
2024	13 174

香港海關一直應用風險評估和情報分析，並透過與內地執法機關保持緊密情報交流，打擊跨境走私活動。除了透過審閱相關文件（例如艙單、預報貨物資料等），對所有經陸路口岸進出香港的貨物作風險管控，揀選可疑貨物查驗（包括透過X光檢查器及離子分析儀掃描、打開包裝檢查和海關搜查犬嗅查等）外，香港海關同時會靈活調配內部資源，適時開展具針對性的反走私行動，以防止禁運／受管制物品非法進出本港。香港海關沒有備存平均每日抽檢進口貨品的數字。

（二） 於2020至2024年，香港海關於陸路口岸偵破以貨運方式走私的案件數目如下：

年份	案件總數
2020	425
2021	580
2022	336
2023	337
2024	391

按檢獲物品類別列出分項數字的詳情載列於附件。

（三）、香港海關採取風險管理、情報交流和分析的執法策略，致力堵截各類違禁品流入香港。海關人員在各出入境管制站對旅客、貨物和運輸工具進行監控和查驗，並不時與內地海關進行聯合行動，打擊各類物品的跨境走私活動。

兩地海關已在各陸路口岸建立執法信息共享和協調機制，包括與深圳海關簽署了《深港陸路口岸「點對點」快捷協作聯繫備忘錄》，深化兩地之間的交流合作。香港海關會繼續與內地相關部門及其他政府部門緊密合作，加強情報交流以及適時採取聯合行動，提升執法成效，

並會引進和採用先進偵察設備（例如X光檢查器、離子分析儀及拉曼光譜分析儀等），以提升偵測各類違禁品的能力和提高清關效率。

此外，香港海關與非本地跨境電商平台已建立專責人員溝通機制，進行交流和加強合規推廣，包括向平台闡釋香港相關法例就各類物品的規管要求和進口管制情況，並要求進口受管制物品必須嚴格遵從香港法例的規定。

- （五）香港海關一直致力推進智慧海關以提升清關效率，透過運用人工智能技術及大數據分析，並利用先進查驗設備（例如具備人工智能的電腦斷層掃描檢查系統、X光檢查器自動偵測儀、智能車底機械人、X光影像分析支援系統、車輛查驗策略分析系統等），以協助進行風險分析，同時會在邊境管制站靈活調配人手和搜查犬，根據風險評估對旅客、貨物和車輛進行查驗和清關工作。

— 完 —

2020 - 2024 年香港海關於陸路口岸偵破
以貨運方式走私的案件數目

	2020	2021	2022	2023	2024
案件總數（宗）	425	580	336	337	391
主要檢獲物品案件數目* （宗）					
香煙及煙草製品	227	381	168	96	125
化學品、抗生素及藥劑產品	87	88	47	97	67
衣服、鞋類及皮革品	40	33	59	39	61
危險藥物	40	19	23	31	12
手提電話及配件	38	27	33	37	63
貴金屬	36	41	42	26	28
食物	21	31	24	23	27
動植物	17	13	11	8	18
電腦及配件	11	9	9	7	11
危險品	2	2	1	4	1
武器	1	2	3	1	3

*部分個案涉及多於一種檢獲物品。

立法會問題第二十一條
(書面答覆)

提問者： 陳健波議員

會議日期： 2025年9月24日

作答者： 運輸及物流局局長

答覆：

主席：

政府一直非常關注道路安全，以及車輛在行車時未有適當盛載或固定負載物而產生的道路安全問題。就陳健波議員的提問，經諮詢香港警務處（警務處）、路政署及運輸署後，我現回覆如下：

- (一) 根據《道路交通（交通管制）規例》（第374G章），司機須確保負載物適當地固定或盛載在車輛上，而負載物的重量和其擺放的方法，均不可對任何人士造成危險。司機違反有關規例，如屬首次定罪，最高可處罰款五千元及監禁三個月。如屬第二次被定罪或隨後再次被定罪，最高可處罰款一萬元及監禁六個月。警務處負責就有關違規事項執法。

此外，運輸署亦根據上述規例，以及《行車隧道（政府）規例》（第368A章）、《青馬管制區（一般）規例》（第498B章）及《青沙管制區（一般）規例》（第594A章），於政府隧道、青馬管制區及青沙管制區範圍內就未有穩妥固定負載物的車輛執法。這三項附屬法例的規定和罰則，與上述第374G章所訂的大致相若。

在二〇二二、二〇二三及二〇二四年，涉及有關載貨不穩的檢控數字分別為844宗、705宗及588宗。

- (二) 現時，路政署委聘承辦商每日巡查及清掃轄下快速道路（包括問題所指的吐露港公路、元朗公路和順朗路（即屯門至赤鱗角連接路南段）等），以減低路面障礙物對道路使用者造成的風險。

承辦商採用專用道路清掃車，以吸力或滾刷設備收集塵土、沙石及其他碎屑。若遇上障礙物或建築物料散落路面的情況，承辦商會即時調派額外人手和設備，以加快清理進度。路政署除定期審視承辦商的工作紀錄外，主管人員亦會不時到現場巡查，抽查清掃效果，包括路面清潔程度、沙石殘留情況及交通安全安排。路政署為清理快速道路上的障礙物訂立服務承諾，確保承辦商能迅速處理有關情況；根據紀錄，過去三年的個案全部達標。上述的處理機制，包括每日恆常巡查和清掃，以及因應實際情況即時作出清理安排，已能有效地清掃路面及清理障礙物。路政署會繼續密切監察承辦商的服務表現，提升路面清潔程度。

此外，運輸署委聘營辦商負責政府隧道的管理、營運及維修工作。在隧道範圍內的道路，例如屯門-赤鱗角隧道（即屯門至赤鱗角連接路北段），營辦商除定期清理行車道上的障礙物並以機動掃街車清掃路面外，亦會在例行巡邏期間或接獲報告時，即時處理路面障礙物或積聚沙石。營辦商近年已增加清理路面的次數。運輸署會繼續密切監察承辦商的服務表現，以保障道路安全。

- (三) 政府相關部門一直非常關注汽車負載物不穩固及超載，交換資訊並合作提升處理有關問題。警務處特別留意各類型貨車的違規情況，通過宣傳、教育及執法改變駕駛者的不負責任行為，保障道路使用者安全。警務處亦持續監察嚴重及致命交通意外的數據，並因應事故成因及趨勢，展開全港性專題執法行動，包括於今年九月進行的「打擊貨車違例行為」行動，以提升整體道路安全水平。

運輸署亦一直透過不同渠道進行宣傳和教育，加強貨車業界對載貨安全的認識。例如，根據《道路交通條例》（第374章）制訂《車輛載貨守則》，就載貨安全的不同範疇提供指引，包括選用適當車輛運載貨物、車上貨物擺放的正確方法等；出版《貨車運輸通訊》和與貨車業界舉行定期會議；在交通燈控制器上張貼宣傳畫貼，宣傳有關道路安全信息，提醒司機必

須採取適當措施運載貨物；以及由隧道營辦商透過隧道區內可變信息顯示屏提醒司機採取適當措施，確保貨物穩妥繫牢等。

運輸署及警務處亦持續合作積極探索應用新科技，提升執法效率及加強道路安全。最近，警務處首次在非市區路段試驗使用無人機作交通錄影執法，打擊危險駕駛行為。警務處將會檢討成效，考慮擴展至其他地區或違例項目的可行性，例如負載物不穩固及超載等。

運輸署及警務處會繼續協力，聯同道路安全議會進行不同的宣傳及教育，例如出版和派發《道路安全通訊》及透過社交媒體平台發放資訊等，加強道路使用者的安全意識，提升載貨安全。

-完-

立法會問題第22條
(書面答覆)

提問者： 梁文廣 議員

會議日期： 2025年9月24日

作答者： 教育局局長

答覆：

主席：

就梁文廣議員的提問，本局回覆如下：

(一) 至 (三)

應用學習是有價值的高中選修科目，屬香港中學文憑考試（文憑試）乙類科目，與高中甲類（學習領域科目）和丙類（其他語言課程）科目相輔相成，豐富學生的科目選擇。應用學習課程理論與實踐並重，與職業和專業領域連繫，有助學生加深認識職業專才教育，為未來升學及就業作好準備。

應用學習由最初30個課程發展至目前近60個課程（課程一覽表見教育局網頁<https://www.edb.gov.hk/apl/courselist2028HKDSE>），涵蓋六個學習範疇，包括：

- (1) 創意學習、
- (2) 媒體及傳意、
- (3) 商業、管理及法律、
- (4) 服務、
- (5) 應用科學、
- (6) 工程及生產。

學生可因應自身興趣、志向和能力，選修合適的課程。由於學生的學習興趣、志向和能力各有不同，不同應用學習課程的修讀人數出現差異實屬正常。

課程規劃方面，我們秉持專業原則，綜合考慮學生需要、社會發展、資源等因素，而非僅以修讀人數作為規劃依據。我們開辦多元化的課程，以照顧學生的不同能力、興趣和職業志向。為保證課程質素，教育局設有由課程發展議會應用學習委員會、香港學術及職業資歷評審局和香港考試及評核局（考评局）共同參與的質素保證機制，務求課程設計、教學實施及學習成果均符合既定標準。

教育局持續收集不同數據及持份者意見，以檢視應用學習課程推行成效。文憑試應用學習科目報考人數在過去五年持續上升，由2021年3 430人大幅增加至2025年7 891人，整體考生百分比由2021年佔6.6%上升至2025年佔14.1%（詳見附錄）。約九成考生獲得「達標」或以上成績，而考獲「達標並表現優異」（包括「達標並表現優異(I)」及「達標並表現優異(II)」）的考生百分比介乎26%至32%。此外，學校、學生、家長及課程提供機構等持份者均對應用學習表示非常滿意，認同應用學習對學生的個人成長、共通能力、行業知識和未來發展等均具正面影響。數據顯示，超過九成應用學習畢業生繼續升學，銜接不同課程，約5%投身全職或兼職工作。整體而言，應用學習的修讀人數呈上升趨勢，考生表現平穩，有助探索未來。

教育局會持續檢視及更新應用學習課程，透過與業界和學界緊密溝通，收集持份者意見，定期與課程提供機構交流，從而發展多元化且與時並進的應用學習課程，如在本年度開設與生成式人工智能、低空經濟相關的新課程，豐富學生的科目選擇。

（四）

應用學習科目的課時為180 小時，學習內容著重實用的學習元素，理論與實踐並重，與職業和專業領域連繫，不設公開考試，評核工作由個別課程提供機構負責。應用學習與甲類科目的課時、學習內容和評估方式不同，兩者不宜直接比較。至於應用學習的評級，我們現正向持份者收集意見，並與考評局展開討論，探討優化應用學習成績匯報的可行性。

（五）至（七）

大學收生一直按院校自主原則進行。個別院校、學系或課程將應用學習科目視為選修科目、給予額外分數或作為額外的輔助資料。以應用科學大學的應用學位課程為例，大部分課程將應用學習科目視為選修科目。教育局會繼續與專上院校溝通，推廣應用學習，以增加院校對應用學習的了解。我們亦透過不同宣傳方式及渠道，包括舉辦課程展覽、播放電視宣傳短片和應用學習畢業生成功故事短片及舉辦家長講座等（有關資訊亦已上載教育局網頁<https://www.edb.gov.hk/apl/ref-and-resources>），加深持份者及公眾對應用學習的認識，藉以提高應用學習的認受性。

事實上，政府一直採用「職學聯通、多元發展」的策略，致力推廣職業專才教育（職專教育），並鼓勵年輕人按自己的能力和興趣選擇升學出路及加入不同行業。當中，為強化職專進階路徑，提升職專教育在學位程度的地位，政府於2024年2月公布成為應用科學大學的條件。其後，政府分別在2024年3月及2024年11月公布香港都會大學及聖方濟各大學，分別通過嚴謹程序及評審，成功成為香港首兩所應用科學大學。政府會繼續推動應用科學大學發展，支持更多有能力並具決心朝應用科學大學方向發展的專上院校作出規劃，並通過

在2024年11月正式成立的應用科學大學聯盟，推動專上院校與業界及學界進行聯動推廣，以為不同背景的學生提供多元出路。

此外，職訓局在教育局支持下，在2023/24學年起於中學推出創新概念的職專教育文憑（高中課程）先導計劃，讓高中學生在文憑試的框架下，同步修讀職專教育相關課程。先導計劃將職專元素融入文憑試的框架當中，課程內容包括職業英語和職業中文、加入延伸學習時數的相關文憑試甲類選修科、應用學習課程及其他學習經歷。學生在修畢課程後，可同時取得文憑試證書及資歷架構第三級的職專教育文憑，銜接職訓局的相關高級文憑課程，從而完善職專教育升學路徑。2025/26學年的先導計劃涉及「酒店及旅遊」和「資訊科技」兩個學科範疇，共有6間中學約120名學生參與。教育局會繼續支持有關工作。

**2021-2025 年香港中學文憑考試
乙類科目（應用學習科目）報考人數**

文憑試屆別	2021	2022	2023	2024	2025
乙類科目 報考人數	3 430	3 545	4 360	7 543	7 891
總報考人數 (所有類別)	52 131	50 064	50 823	50 803	55 781
乙類科目 考生百分比	6.6%	7.1%	8.6%	14.8%	14.1%

資料來源：香港考試及評核局報考統計資料 (於考試年份前一年 12 月中旬發布)

《2025 年業權及土地的註冊(雜項修訂)條例草案》

委員會審議階段

由發展局局長動議的修正案

<u>條次</u>	<u>建議修正案</u>
3	在第(1)款之前加入 —— “(1A) 第 2(1)條 —— 廢除 “，除文意另有所指外”。”。
3	刪去第(5)款而代以 —— “(5) 第 2(1)條， ~~法庭~~ 的定義 —— 廢除 “原訟法庭” 代以 “區域法院、原訟法庭、上訴法庭或終審法院”。”。
3(30)	在建議的 新土地 的定義中，在(b)(v)段中，刪去“；或”而代以分號。
3(30)	在建議的 新土地 的定義中，在(b)(vi)段中，刪去“租契；”而代以“租契；或”。
3(30)	在建議的 新土地 的定義中，在(b)段中，加入 —— “(vii) 根據第 24 條獲豁除於本條例的適用範圍之外的土地；”。
23	刪去該條而代以 —— “23. 取代第 24 條 第 24 條 —— 廢除該條 代以

“24. 申請將指明土地豁除於本條例的適用範圍之外

- (1) 任何指明土地的政府租契的承租人，可在該指明土地的業權根據第 21 條註冊前，向處長申請將該指明土地豁除於本條例的適用範圍之外。
- (2) 處長可在以下情況下，批准上述申請 ——
 - (a) 有關指明土地的政府租契是在某項原址換地之下批出的，而在該項原址換地之下，特區政府已獲歸還某塊第 128 章土地；
 - (b) 該指明土地沿着共同界線與任何第 128 章土地鄰接；及
 - (c) 處長信納，擬在該指明土地上建造的建築物，並非《建築物條例(新界適用)條例》(第 121 章)的附表第 1 部所描述的建築物。
- (3) 處長須藉書面通知，通知申請人有關申請獲批准或被拒絕。
- (4) 如有關申請獲批准，有關指明土地須視為自其政府租契的日期起，獲豁除於本條例的適用範圍之外。
- (5) 在本條中 ——

指明土地 (specified land)指符合以下說明的任何土地 ——

- (a) 屬第 2(1)條中**新土地**的定義的(a)段所指者；但
- (b) 不屬該定義的(b)(i)、(ii)、(iii)、(iv)、(v)或(vi)段所指者。”。”。

31 刪去第(14)款而代以 ——

“(14) 第 31(4)條，中文文本 ——

廢除

“第(1)款提述”

代以

“第(1)款所述”。”。

43 刪去建議的第 41A(2)條而代以 ——

“(2) 在第(3)款的規限下，如 ——

- (a) 有人遞交申請(**目標申請**)，要求將某事項針對某註冊權益而註冊，而該項申請由符合以下說明的售賣轉易契支持 ——
 - (i) 該售賣轉易契依循(或依據)以下文書簽立：已根據《第 117 章》第 13 條提交以供印花稅署署長裁定(並有待裁定)的文書(**相關文書**)；及
 - (ii) 該售賣轉易契已按照《第 117 章》第 29D(2)條加蓋印花；及
- (b) 有關乎相關文書的押記，已根據《第 117 章》第 13A 條針對該權益而產生，而該押記沒有針對該權益而註冊，
則要求將該押記針對該權益而註冊的申請，根據本條就第 41 條而言須視為已獲遞交，以及須視為在緊接遞交目標申請之前如此遞交。”。

62 在建議的第 66(1)條中，在英文文本中，刪去“a personal representative whose name”而代以“the name of a personal representative”。

62 在建議的第 66(1)條中，在英文文本中，刪去“purposes”而代以“purpose”。

62 在建議的第 66(1)條中，刪去“付出有值代價的真誠買方作出的、關乎該權益或押記的交易被作廢，該遺產代理人須視為擁有以有值代價取得該權益的擁有人或承租人的所有權利，或以有值代價取得該押記的擁有人的所有權利，視情況所需而定”而代以“符合以下說明的買方作出的、關乎該權益或押記的交易被作廢，該遺產代理人須視為擁有以有值代價取得該權益的擁有人或承租人的所有權利，或擁有以有值代價取得該押記的擁有人的所有權利，視情況所需而定：該買方屬在不知悉該遺產代理人在該交易中違反其職責的情況下，付出有值代價的真誠買方”。

62 在建議的第 66 條中，加入 ——

“(1A) 為免生疑問，第(1)款並不規定買方就有關遺產代理人在有關交易中有否違反其職責，進行查訊。”。

63 在建議的第 67A(1)條中，在英文文本中，刪去“a trustee in bankruptcy whose name”而代以“the name of a trustee in bankruptcy”。

- 63 在建議的第 67A(1)條中，在英文文本中，刪去“purposes”而代以“purpose”。
- 63 在建議的第 67A(1)條中，刪去“付出有值代價的真誠買方作出的、關乎該權益或押記的交易被作廢，該破產案受託人須視為擁有以有值代價取得該權益的擁有人或承租人的所有權利，或擁有以有值代價取得該押記的擁有人的所有權利，視情況所需而定”而代以“符合以下說明的買方作出的、關乎該權益或押記的交易被作廢，該破產案受託人須視為擁有以有值代價取得該權益的擁有人或承租人的所有權利，或擁有以有值代價取得該押記的擁有人的所有權利，視情況所需而定：該買方屬在不知悉該破產案受託人在該交易中違反其職責的情況下，付出有值代價的真誠買方”。
- 63 在建議的第 67A 條中，加入 ——
- “(1A) 為免生疑問，第(1)款並不規定買方就有關破產案受託人在有關交易中有否違反其職責，進行查訊。”。
- 65 在建議的第 68A(2)條中，在英文文本中，在“to”之後加入“be”。
- 65 刪去建議的第 68B 條而代以 ——
- “68B. 任何處置不得在傳轉獲註冊前註冊**
- (1) 除第(2)款另有規定外，如某人的姓名或名稱可根據本部，不論以何身分而記入業權註冊紀錄為某註冊權益的擁有人或承租人，或某註冊押記的擁有人，則除非該人的姓名或名稱已如此記入業權註冊紀錄，否則不得註冊該人對該權益或押記作出的處置。
- (2) 如某註冊權益或註冊押記藉法律的實施，作為無主財物而歸屬特區政府，則即使尚未將對特區政府的提述記入業權註冊紀錄，作為該權益的擁有人或承租人或該押記的擁有人，凡有人遞交申請，處長亦可將以下事項註冊 ——
- (a) 特區政府轉移該權益或押記一事；或
- (b) 特區政府解除該押記一事。
- (3) 第(2)款所述的申請，須由以下證明支持：令處長信納已有上述歸屬的證明。”。

- 66 在建議的第 69(4)條中，在英文文本中，刪去“a trustee whose name”而代以“the name of a trustee”。
- 66 在建議的第 69(4)條中，在英文文本中，刪去“purposes”而代以“purpose”。
- 66 在建議的第 69(4)條中，刪去“付出有值代價的真誠買方作出的、關乎該權益或押記的交易被作廢，該受託人須視為擁有以有值代價取得該權益的擁有人或承租人的所有權利，或擁有以有值代價取得該押記的擁有人的所有權利，視情況所需而定”而代以“符合以下說明的買方作出的、關乎該權益或押記的交易被作廢，該受託人須視為擁有以有值代價取得該權益的擁有人或承租人的所有權利，或擁有以有值代價取得該押記的擁有人的所有權利，視情況所需而定：該買方屬在不知悉該受託人在該交易中違反其職責的情況下，付出有值代價的真誠買方”。
- 66 在建議的第 69 條中，加入 ——
- “(4A) 為免生疑問，第(4)款並不規定買方就有關受託人在有關交易中有否違反其職責，進行查訊。”。
- 66 刪去建議的第 70 條而代以 ——
- “70. 對與受託人(或破產案受託人)交易的人的保障**
- (1) 凡有人以受託人(或破產案受託人)身分，作為某註冊權益的擁有人或承租人(或某註冊押記的擁有人)而名列業權註冊紀錄，則在該人處理該權益或押記時，該人須被當作為該權益的擁有人或承租人(或該押記的擁有人)；如該受託人(或破產案受託人)向付出有值代價的真誠買方作出構成違反信託的處置，亦不得僅因該項違反而將該項處置廢除。
- (2) 如某買方知悉有關違反信託一事，則第(1)款不適用於該買方。
- (3) 為免生疑問，本條並不規定買方就有關受託人(或有關破產案受託人)在有關處置中有否違反信託，進行查訊。”。
- 68 在建議的第 73A(3)條中，在中文文本中，刪去“撤回”而代以“刪除”。
- 73 加入 ——

“(16) 在第 81(4)條之後 ——

加入

“(5) 在本條中，提述遺漏並不包括沒有遞交註冊申請。”。

74

在建議的第 82 條中，加入 ——

“(10A) 在本條中，提述遺漏並不包括沒有遞交註冊申請。”。

新條文

在第 2 部中，在第 11 分部中，加入 ——

“75A. 修訂第 83 條(根據第 82 條提起法律程序的時間)

(1) 第 83 條，標題 ——

廢除

“第 82 條”

代以

“第 82(1)條”。

(2) 第 83(1)條 ——

廢除

“自取得、作出”

代以

“以下期限屆滿後，根據第 82(1)條提出申請，要求就某記項更正業權註冊紀錄：自該記項在業權註冊紀錄中註冊”。

(3) 第 83(1)條 ——

廢除

“業權註冊紀錄上的有關記項”。

(4) 第 83(1)條 ——

廢除

“的期間屆滿後根據第 82 條提出申請，要求更正業權註冊紀錄”。

(5) 第 83(2)條 ——

廢除

“第 82 條”

代以

“第 82(1)條”。”。

- 76 在建議的第 84(1)條中，刪去**指明命令**的定義而代以 ——
- “**指明命令** (specified order)就欺詐記項或錯誤記項而言，其涵義如下：凡有人就該記項提出更正申請，而法庭就該項申請根據第 82(1)(a)或(b)條作出命令，該命令即屬**指明命令**；”。
- 76 刪去建議的第 84(3)條而代以 ——
- “(3) 在本部中，如 ——
- (a) 有一項關乎某註冊權益的記項，在業權註冊紀錄中註冊或遺漏，而該項註冊或遺漏是透過或由於某項可彌償錯誤或遺漏而造成的；及
- (b) (凡有人已就該記項提出更正申請)法庭沒有根據第 82(1)(c)條就該項更正申請作出命令，
- 則該記項即屬錯誤記項。”。
- 77 在建議的第 84B(1)條中，刪去“是否有人就該記項提出更正申請”而代以“法庭有否就該記項作出指明命令”。
- 79 在建議的第 85A(1)(b)條中，在英文文本中，刪去“are entitled”而代以“is entitled”。
- 81 在建議的第 86A(1)(b)條中，刪去“或(c)”。
- 81 刪去建議的第 86B 條而代以 ——
- “**86B. 因欺詐而付還關乎更正法律程序的訟費**
- (1) 本條適用於符合以下說明的人(**申請人**) ——
- (a) 該人根據第 86 條就某欺詐記項遞交彌償申請；及
- (b) 該人是符合以下說明的法律程序的一方 ——
- (i) 該法律程序致使法庭就該欺詐記項作出指明命令；或
- (ii) 凡有某記項(**該記項**)在業權註冊紀錄中註冊或遺漏，而該項註冊或遺漏是透過或由於該欺詐記項所關乎的欺詐而造成的——該法律程序是因關乎該記項的更正申請而引起的。

- (2) 在《規例》的規限下，申請人可向處長遞交申請，要求付還就第(1)(b)款所述的法律程序所招致的訟費。”。

83

刪去第(4)款而代以 ——

“(4) 在第 88(2)條之後 ——

加入

“(2A) 如 ——

- (a) 已按根據第 86 條遞交的申請，就某項損失而向某人支付任何彌償款額(根據第 86D 條作出暫繳付款除外)；及
- (b) 該人為與任何其他人就該項損失達成和解，而已訂立協議或安排(不論如何描述)(~~和解安排~~)，

則特區政府根據第(1)或(2)款針對該其他人而享有的權利，不受和解安排影響。

(2B) 在不影響第(2)款的原則下，如已按根據第 86 或 86A 條遞交的申請，就某項損失而向某人支付任何彌償款額(根據第 86D 條作出暫繳付款除外) ——

- (a) 該人在普通法或任何成文法則下就同一項損失作出申索的權利，在已付的彌償款額的範圍內，即告喪失；及
- (b) 除非該項損失的款額超逾已付的彌償款額，否則該人無權就同一項損失提出另一申索。”。

83(5)

刪去“(2A)(b)”而代以“(2B)(b)”。

86

刪去第(1)款而代以 ——

“(1) 第 91 條 ——

廢除第(1)款

代以

“(1) 因處長作出的附表 5 指明的決定而感到受屈的人，可藉向處長送達上訴通知而向法庭提出上訴，以反對該項決定，該上訴通知須在該項決定作出後 30 日內送達，或在法庭在任何個別個案中覺得屬公正的較長期間內送達。”。

87

在建議的第 93(1)條中，在“第 54 條”之後加入“或《區域法院條例》(第 336 章)第 72 條”。

- 96(9) 在中文文本中，刪去“局限(g)段的”而代以“局限(g)段”。
- 96(35) 在建議的第 102(1)(zpd)條中，刪去“第 86B(2)條”而代以“第 86B(1)(b)條”。
- 97(1) 刪去“附表 2”而代以“附表 2 及 5”。
- 97 加入 ——
“ (3) 第 103(2)條 ——
廢除
“附表 2”
代以
“附表 2 及 5”。
- (4) 在第 103(2)條之後 ——
加入
“ (3) 在不局限第(2)款的原則下，根據該款刊登的修訂附表 5 的公告，可載有因該項公告而有必要訂定(或適宜訂定)的附帶條文、補充條文、相應條文、過渡條文或保留條文。”。 ”。
- 101 加入 ——
“(124A) 附表 3，在“《區域法院條例》”的小標題之後 ——
加入
“**103A.** 加入條文
《區域法院條例》(第 336 章)現予修訂，加入 ——
“**36A.** 對於根據《土地業權條例》提起的訴訟的司法管轄權
(1) 在以下情況下，區域法院具有聆訊和裁定關乎任何土地的訴訟的司法管轄權 ——
(a) 該訴訟是根據《土地業權條例》(第 585 章)提起的；及
(b) 該土地按照《差餉條例》(第 116 章)確定的應課差餉租值不超過\$600,000。
(2) 如本條例的任何其他條文，亦有訂定區域法院對於第(1)(a)款所述的訴訟的司法管轄權，則 ——

- (a) 第(1)款凌駕於該其他條文；及
- (b) 區域法院並非根據該其他條文，取得聆訊和裁定該訴訟的司法管轄權。”。

103B. 反申索

第 39 條現予修訂，廢除“至 37”而代以“、33、34、35、36、36A 及 37”。

103C. 在各方同意下將法律程序由原訟法庭移交區域法院

第 44(1)條現予修訂，在“36”之後加入“、36A”。

103D. 債項申索及損害賠償申索的利息

第 49(7)條現予修訂，在“36”之後加入“、36A”。”。

(124B) 附表 3，第 104 條 ——

廢除

“《區域法院條例》(第 336 章)”。”。

新條文

在第 2 部中，在第 15 分部中，加入 ——

“102A. 加入附表 5

在條例的末處 ——

加入

“附表 5

[第 91 及 103 條]

為施行第 91 條而指明的決定

1. 以某事項不能夠註冊為由，根據第 8(2)(e)條拒絕將該事項註冊
2. 根據第 17 條將某記項從業權註冊紀錄刪除
3. 拒絕根據第 17 條將某記項從業權註冊紀錄刪除
4. 根據第 28 條將某凌駕性權益註冊
5. 拒絕根據第 28 條將某凌駕性權益註冊

6. 根據第 28 條將提述某凌駕性權益的記項，從業權註冊紀錄刪除
7. 拒絕根據第 28 條將提述某凌駕性權益的記項，從業權註冊紀錄刪除
8. 根據第 71 條將某警告書註冊
9. 拒絕根據第 71 條將某警告書註冊
10. 根據第 73 或 73A 條將撤回或刪除警告書一事註冊
11. 拒絕根據第 73 或 73A 條將撤回或刪除警告書一事註冊
12. 拒絕根據第 77 條將提述某制止令的記項，從業權註冊紀錄刪除
13. 拒絕延長根據第 86 或 86A 條遞交彌償申請的限期”。”。

103

加入 ——

“(1A) 第 1A(1)條 ——

廢除

“，除文意另有所指外”。”。

107(3)

在建議的第 23A(2)條中，在中文文本中，在~~指明文件或紀錄~~的定義中，在(a)段中，刪去“、判決或其他書面形式的文書”而代以“或其他書面形式的文書，或已註冊或已交付註冊的判決”。

107(3)

在建議的第 23A(2)條中，在中文文本中，在~~指明文件或紀錄~~的定義中，在(b)段中，刪去“、判決或其他書面形式的文書的電子紀錄”而代以“或其他書面形式的文書的電子紀錄，或已註冊或已藉電子方式呈交土地註冊處處長註冊的判決的電子紀錄”。

新條文

加入 ——

“107A. 修訂第 24 條(註冊摘要及其他文件被不誠實毀滅等)

第 24 條 ——

廢除第(1)款

代以

“(1) 任何人為着一己或別人的利益，或意圖使別人蒙受損失，而不誠實地毀滅、除去、更改、污損或隱瞞 ——

(a) 以下任何文件(包括該文件的副本或紀錄，亦不論屬微縮軟片、影像或其他形式)，或其任何部分或其上的批註，而該文件屬於土地註冊處，或屬呈交予、存檔於或存放於土地註冊處者 ——

(i) 註冊摘要；

(ii) 契據、轉易契或其他書面形式的文書；

(iii) 判決；或

(b) 以下任何文件(包括該文件的副本或紀錄，亦不論屬微縮軟片、影像或其他形式)，或其任何部分，而該文件屬於土地註冊處，或屬呈交予、存檔於或存放於土地註冊處者 ——

(i) 登記冊；

(ii) 簿冊；

(iii) 索引；

(iv) 收據；

(v) 摘要；

(vi) 任何其他文件，

即屬犯罪，一經循公訴程序定罪，可判處監禁。”。

107B. 修訂第 26A 條(文件副本等可接納為證據)

第 26A(1)條 ——

廢除(a)段

代以

“(a) 如看來是屬於或來自 ——

(i) 以下任何文件(**指明文件**)(包括指明文件的副本或紀錄，亦不論屬微縮軟片、影像或其他形式)的副本、印本或摘錄，或指明文件的任何部分或指明文件上的批註的副本、印本或摘錄，而指明文件屬於土地註冊處，或屬呈交予、存檔於或存放於土地註冊處者 ——

(A) 註冊摘要；

(B) 契據、轉易契或其他書面形式的文書；

(C) 判決；或

(ii) 以下任何文件(**相關文件**)(包括相關文件的副本或紀錄，亦不論屬微縮軟片、影像或其他形式)的副本、印本或摘錄，或相關文件的任何部分的副本、印本或摘錄，而相關文件屬於土地註冊處，或屬呈交予、存檔於或存放於土地註冊處者 ——

(A) 登記冊；

(B) 簿冊；

(C) 索引；

(D) 收據；

(E) 摘要；

(F) 任何其他文件；及”。”。

Registration of Titles and Land (Miscellaneous Amendments) Bill 2025

Committee Stage

Amendments moved by the Secretary for Development

<u>Clause</u>	<u>Amendment Proposed</u>
3	By adding before subclause (1)— “(1A) Section 2(1)— Repeal “, unless the context otherwise requires”.”.
3	By deleting subclause (5) and substituting— “(5) Section 2(1), definition of Court — Repeal “Court of First Instance” Substitute “District Court, Court of First Instance, Court of Appeal or Court of Final Appeal”.”.
3(30)	In the proposed definition of new land , in paragraph (b)(v), by deleting “; or” and substituting a semicolon.
3(30)	In the proposed definition of new land , in paragraph (b)(vi), by deleting “date;” and substituting “date; or”.
3(30)	In the proposed definition of new land , in paragraph (b), by adding— “(vii) land excluded from the application of this Ordinance under section 24;”.
23	By deleting the clause and substituting— “ 23. Section 24 substituted Section 24—

Repeal the section

Substitute

“24. Application for exclusion of specified land from application of this Ordinance

- (1) The lessee of a Government lease of any specified land may, before the title to the specified land is registered under section 21, apply to the Registrar to have the specified land excluded from the application of this Ordinance.
- (2) The Registrar may approve the application if—
 - (a) the Government lease of the specified land is granted under an in-situ land exchange under which a piece of Cap. 128 land has been surrendered to the Government;
 - (b) the specified land adjoins any Cap. 128 land along a common boundary; and
 - (c) the Registrar is satisfied that the building intended to be constructed on the specified land is not a building described in Part 1 of the Schedule to the Buildings Ordinance (Application to the New Territories) Ordinance (Cap. 121).
- (3) The Registrar is to, by written notice, notify the applicant whether the application is approved or refused.
- (4) If the application is approved, the specified land is regarded to have been excluded from the application of this Ordinance from the date of the Government lease of the specified land.
- (5) In this section—

specified land (指明土地) means any land that—

 - (a) falls within paragraph (a) of the definition of ***new land*** in section 2(1); but
 - (b) does not fall within paragraph (b)(i), (ii), (iii), (iv), (v) or (vi) of that definition.”.”.

“(14) Section 31(4), Chinese text—

Repeal

“第(1)款提述”

Substitute

“第(1)款所述”.

43

By deleting the proposed section 41A(2) and substituting—

“(2) Subject to subsection (3), if—

(a) an application lodged for the registration of a matter against a registered interest (**target application**) is supported by a conveyance on sale—

(i) that is executed in conformity with, or in pursuance of, an instrument (**relevant instrument**) that has been presented for, and is pending, adjudication by the Collector of Stamp Revenue under section 13 of Cap. 117; and

(ii) that has been stamped in accordance with section 29D(2) of Cap. 117; and

(b) the charge in respect of the relevant instrument that has arisen under section 13A of Cap. 117 against the interest has not been registered against the interest,

then, an application for the registration of that charge against the interest is to be regarded as having been lodged for the purposes of section 41 under this section, and is to be regarded as having been so lodged immediately before the lodging of the target application.”.

62

In the proposed section 66(1), in the English text, by deleting “a personal representative whose name” and substituting “the name of a personal representative”.

62

In the proposed section 66(1), in the English text, by deleting “purposes” and substituting “purpose”.

62

In the proposed section 66(1), by adding “without notice of any breach of the personal representative’s duties in the dealing” after “purchaser for valuable consideration”.

- 62 In the proposed section 66, by adding—
- “(1A) To avoid doubt, subsection (1) does not require a purchaser to enquire whether there is any breach of the personal representative’s duties in the dealing concerned.”.
- 63 In the proposed section 67A(1), in the English text, by deleting “a trustee in bankruptcy whose name” and substituting “the name of a trustee in bankruptcy”.
- 63 In the proposed section 67A(1), in the English text, by deleting “purposes” and substituting “purpose”.
- 63 In the proposed section 67A(1), by adding “without notice of any breach of the trustee in bankruptcy’s duties in the dealing” after “purchaser for valuable consideration”.
- 63 In the proposed section 67A, by adding—
- “(1A) To avoid doubt, subsection (1) does not require a purchaser to enquire whether there is any breach of the trustee in bankruptcy’s duties in the dealing concerned.”.
- 65 In the proposed section 68A(2), in the English text, by adding “be” after “to”.
- 65 By deleting the proposed section 68B and substituting—
- “68B. Dispositions not to be registered before registration of transmission**
- (1) Subject to subsection (2), a disposition of a registered interest or registered charge by a person whose name may be entered (in whatever capacity) in the Title Register as the owner or lessee of the interest or the owner of the charge under this Part is not to be registered unless the name of the person has been so entered.
- (2) If the Government is vested with a registered interest or registered charge as bona vacantia by operation of law, the Registrar may, on application lodged, register—
- (a) a transfer of the interest or charge by the Government;
or
- (b) a discharge of the charge by the Government,

despite the fact that the reference to the Government has not been entered in the Title Register as the owner or lessee of the interest or as the owner of the charge.

- (3) An application mentioned in subsection (2) is to be supported by proof to the Registrar's satisfaction of the vesting."

66 In the proposed section 69(4), in the English text, by deleting "a trustee whose name" and substituting "the name of a trustee".

66 In the proposed section 69(4), in the English text, by deleting "purposes" and substituting "purpose".

66 In the proposed section 69(4), by adding "without notice of any breach of the trustee's duties in the dealing" after "purchaser for valuable consideration".

66 In the proposed section 69, by adding—

- "(4A) To avoid doubt, subsection (4) does not require a purchaser to enquire whether there is any breach of the trustee's duties in the dealing concerned."

66 By deleting the proposed section 70 and substituting—

"70. Protection of person dealing with trustees or trustees in bankruptcy

- (1) Where the name of a person is entered, in the capacity of trustee or trustee in bankruptcy, in the Title Register as the owner or lessee of a registered interest or as the owner of a registered charge, the person is, in dealing with the interest or charge, deemed to be the owner or lessee of the interest or the owner of the charge, and no disposition that amounts to a breach of trust by the trustee or trustee in bankruptcy to a bona fide purchaser for valuable consideration is defeasible by reason only of the fact of that breach.
- (2) Subsection (1) does not apply to a purchaser if the purchaser has notice of the breach of trust concerned.
- (3) To avoid doubt, this section does not require a purchaser to enquire whether there is any breach of trust by the

trustee or trustee in bankruptcy in the disposition concerned.”.

68 In the proposed section 73A(3), in the Chinese text, by deleting “撤回” and substituting “刪除”.

73 By adding—

“(16) After section 81(4)—

Add

“(5) In this section, a reference to omission does not include a failure to lodge an application for registration.”.

74 In the proposed section 82, by adding—

“(10A) In this section, a reference to omission does not include a failure to lodge an application for registration.”.

New In Part 2, in Division 11, by adding—

“75A. Section 83 amended (time for bringing proceedings under section 82)

(1) Section 83, heading—

Repeal

“section 82”

Substitute

“section 82(1)”.

(2) Section 83(1), before “may be made”—

Add

“in relation to an entry”.

(3) Section 83(1)—

Repeal

“section 82 after the end of the period of”

Substitute

“section 82(1) after the expiry of”.

(4) Section 83(1)—

Repeal

“obtained, made”

Substitute

“registered”.

(5) Section 83(2)—

Repeal

“section 82”

Substitute

“section 82(1)”.

76 In the proposed section 84(1), by deleting the definition of *specified order* and substituting—

“*specified order* (指明命令), in relation to a fraudulent entry or mistaken entry, means the order made by the Court under section 82(1)(a) or (b) in respect of the rectification application in relation to the entry.”.

76 By deleting the proposed section 84(3) and substituting—

“(3) In this Part, if—

- (a) an entry relating to a registered interest is registered in, or omitted from, the Title Register by or as a result of an indemnifiable mistake or omission; and
- (b) (where a rectification application has been made in relation to the entry) the Court has not made an order under section 82(1)(c) in respect of the rectification application, the entry is a mistaken entry.”.

77 In the proposed section 84B(1), by deleting “rectification application” and substituting “specified order”.

79 In the proposed section 85A(1)(b), in the English text, by deleting “are entitled” and substituting “is entitled”.

81 In the proposed section 86A(1)(b), by deleting “or (c)”.

81 By deleting the proposed section 86B and substituting—

“86B. Reimbursement of costs relating to rectification proceedings in cases of fraud

- (1) This section applies to a person (*applicant*) who—
 - (a) lodges an indemnity application in relation to a fraudulent entry under section 86; and
 - (b) is a party to any proceedings that—
 - (i) lead to the making of the specified order in relation to the fraudulent entry; or
 - (ii) arise from the rectification application in relation to any entry that is registered in, or omitted from, the Title Register by or as a result of the fraud to which the fraudulent entry relates.
- (2) Subject to the regulations, the applicant may lodge an application with the Registrar for reimbursement of the costs incurred in relation to the proceedings mentioned in subsection (1)(b).”.

83

By deleting subclause (4) and substituting—

“(4) After section 88(2)—

Add

“(2A) If—

- (a) any amount of indemnity has been paid (other than by a provisional payment made under section 86D) to a person under an application lodged under section 86 for a loss; and
- (b) the person has, for the purpose of reaching a settlement with any other person in respect of the loss, entered into an agreement or arrangement (however described) (*settlement arrangement*),

the Government’s rights against that other person under subsection (1) or (2) are not affected by the settlement arrangement.

- (2B) Without affecting subsection (2), if any amount of indemnity has been paid (other than by a provisional payment made under section 86D) to a person under an application lodged under section 86 or 86A for a loss—

- (a) the person’s right to claim for the same loss under common law or any enactment is extinguished to the extent of the amount of indemnity paid; and
- (b) the person is not entitled to make a separate claim in respect of the same loss, unless the amount of the loss exceeds the amount of indemnity paid.”.”.

83(5) By deleting “(2A)(b)” and substituting “(2B)(b)”.

86 By deleting subclause (1) and substituting—

“(1) Section 91—

Repeal subsection (1)

Substitute

“(1) A person aggrieved by a decision made by the Registrar specified in Schedule 5 may appeal to the Court against the decision by serving on the Registrar a notice of appeal not later than 30 days after the decision has been made or such further period as to the Court appears just in any particular case.”.”.

87 In the proposed section 93(1), by adding “or section 72 of the District Court Ordinance (Cap. 336)” after “(Cap. 4)”.

96(9) In the Chinese text, by deleting “局限(g)段的” and substituting “局限(g)段”.

96(35) In the proposed section 102(1)(zpd), by deleting “section 86B(2)” and substituting “section 86B(1)(b)”.

97(1) By deleting “**Schedule 2**” and substituting “**Schedules 2 and 5**”.

97 By adding—

“(3) Section 103(2)—

Repeal

“Schedule 2”

Substitute

“Schedules 2 and 5”.

(4) After section 103(2)—

Add

“(3) Without limiting subsection (2), a notice amending Schedule 5 published under that subsection may contain any incidental, supplementary, consequential, transitional or saving provision that may be necessary or expedient in consequence of the notice.”.

101

By adding—

“(124A) Schedule 3, after cross-heading “**District Court Ordinance**”—

Add

“103A. Section added

The District Court Ordinance (Cap. 336) is amended by adding—

“36A. Jurisdiction in actions instituted under Land Titles Ordinance

- (1) The Court has jurisdiction to hear and determine any action in relation to any land if—
 - (a) the action is instituted under the Land Titles Ordinance (Cap. 585); and
 - (b) the rateable value of the land determined in accordance with the Rating Ordinance (Cap. 116) does not exceed \$600,000.
- (2) If the Court’s jurisdiction in an action mentioned in subsection (1)(a) is also provided for in any other provision of this Ordinance—
 - (a) subsection (1) prevails over that other provision; and
 - (b) the Court does not derive any jurisdiction to hear and determine the action under that other provision.”.

103B. Counterclaims

Section 39 is amended by repealing “to 37” and substituting “, 33, 34, 35, 36, 36A and 37”.

103C. Transfer to the Court from the Court of First Instance where the parties consent

Section 44(1) is amended by adding “, 36A” after “36”.

103D. Interest on claims for debt and damages

Section 49(7) is amended by adding “, 36A” after “36”.

(124B) Schedule 3, section 104—

Repeal

“of the District Court Ordinance (Cap. 336)”.

New

In Part 2, in Division 15, by adding—

“102A. Schedule 5 added

At the end of the Ordinance—

Add

“Schedule 5

[ss. 91 & 103]

**Decisions Specified for purposes of Section
91**

1. Refusal to register under section 8(2)(e) a matter on the ground that the matter is not capable of being registered
2. Removal of an entry from the Title Register under section 17
3. Refusal to remove an entry from the Title Register under section 17
4. Registration of an overriding interest under section 28
5. Refusal to register an overriding interest under section 28
6. Removal of an entry referring to an overriding interest from the Title Register under section 28
7. Refusal to remove an entry referring to an overriding interest from the Title Register under section 28

8. Registration of a caution under section 71
9. Refusal to register a caution under section 71
10. Registration of the withdrawal or removal of a caution under section 73 or 73A
11. Refusal to register the withdrawal or removal of a caution under section 73 or 73A
12. Refusal to remove an entry referring to an inhibition order from the Title Register under section 77
13. Refusal to extend the period within which an indemnity application under section 86 or 86A must be lodged”.”.

103 By adding—

“(1A) Section 1A(1)—

Repeal

“, unless the context otherwise requires”.”.

107(3) In the proposed section 23A(2), in the Chinese text, in the definition of *指明文件或紀錄*, in paragraph (a), by deleting “、判決或其他書面形式的文書” and substituting “或其他書面形式的文書，或已註冊或已交付註冊的判決”.

107(3) In the proposed section 23A(2), in the Chinese text, in the definition of *指明文件或紀錄*, in paragraph (b), by deleting “、判決或其他書面形式的文書的電子紀錄” and substituting “或其他書面形式的文書的電子紀錄，或已註冊或已藉電子方式呈交土地註冊處處長註冊的判決的電子紀錄”.

New By adding—

“107A. Section 24 amended (dishonest destruction etc., of memorials and other documents)

Section 24(1)—

Repeal paragraphs (a) and (b)

Substitute

“(a) any of the following documents (including a copy or record of the document, whether in the form of

microfilm, an image or otherwise) that belongs to, is submitted to, or is filed or deposited in, the Land Registry, or any part of the document or any endorsement on the document—

- (i) a memorial;
- (ii) a deed, conveyance or other instrument in writing;
- (iii) a judgment; or
- (b) any of the following documents (including a copy or record of the document, whether in the form of microfilm, an image or otherwise) that belongs to, is submitted to, or is filed or deposited in, the Land Registry, or any part of the document—
 - (i) a register;
 - (ii) a book;
 - (iii) an index;
 - (iv) a receipt;
 - (v) a docket;
 - (vi) any other document,”.

107B. Section 26A amended (copies of documents etc. admissible in evidence)

Section 26A(1)—

Repeal paragraph (a)

Substitute

“(a) of or from—

- (i) any of the following documents (***specified document***) (including a copy or record of the specified document, whether in the form of microfilm, an image or otherwise) that belongs to, is submitted to, or is filed or deposited in, the Land Registry, or any part of the specified document or any endorsement on the specified document—

- (A) a memorial;
- (B) a deed, conveyance or other instrument in writing;

- (C) a judgment; or
- (ii) any of the following documents (***relevant document***) (including a copy or record of the relevant document, whether in the form of microfilm, an image or otherwise) that belongs to, is submitted to, or is filed or deposited in, the Land Registry, or any part of the relevant document—
 - (A) a register;
 - (B) a book;
 - (C) an index;
 - (D) a receipt;
 - (E) a docket;
 - (F) any other document; and”.”.