

立法會 *Legislative Council*

立法會LS62/2025號文件

2025年7月11日內務委員會會議文件

《簡樸房條例草案》 法律事務部報告

I. 摘要

1. 條例草案

條例草案旨在：

- (a) 為住用建築物(或綜合用途建築物的住用部分)的分間單位的出租，引入規管制度；
- (b) 對某些成文法則作出相關修訂；及
- (c) 就相關事宜訂定條文。

2. 公眾諮詢

據政府當局所述，自解決劏房問題工作組(“工作組”)於2023年10月成立至持份者諮詢結束(持份者諮詢在2024年12月至2025年2月進行)，工作組及房屋局籌辦和參與了近40場會議，與近700名持份者(包括政黨、專業團體和關注租客組織)會面，以收集對解決分間單位問題和擬議簡樸房規管制度的意見。政府當局接獲約2 200份書面意見，而相關持份者普遍支持擬議簡樸房規管制度。

3. 諮詢立法會 事務委員會

政府當局曾於2024年12月2日及2025年3月31日的房屋事務委員會會議上，就立法建議諮詢房屋事務委員會。議員普遍支持立法建議，並表達了多項意見。

4. 結論

法律事務部正在審研條例草案在法律及草擬方面的事宜。由於條例草案旨在為住用建築物(或綜合用途建築物的住用部分)的分間單位的出租，引入新的規管制度，議員可考慮成立法案委員會，對條例草案詳加研究。

II. 報告

條例草案的首讀日期為2025年7月9日。議員可參閱房屋局於2025年6月發出的立法會參考資料摘要(檔案編號: HD 5-6/DTSDU/9-1/1(C))，以了解進一步詳情。

條例草案的目的

2. 條例草案旨在：

- (a) 為住用建築物(或綜合用途建築物的住用部分)的分間單位的出租，引入規管制度；
- (b) 對某些成文法則作出相關修訂；及
- (c) 就相關事宜訂定條文。

背景

3. 現時，香港並無法例規管分間單位在可出租前須符合的居住環境標準。行政長官在2023年施政報告¹中宣布成立解決劏房問題工作組(“工作組”)，負責詳細研究分間單位問題、提出建議(包括就分間單位設定居住環境最低標準)，以及提出取締劣質分間單位的措施。在考慮工作組的報告後，行政長官在2024年施政報告²中宣布，政府決定以立法方式制訂住宅樓宇分間單位的出租制度，將符合規定標準的分間單位認證為簡樸房。政府當局提出條例草案，以落實擬議規管制度。條例草案的主要條文綜述於下文各段。

條例草案的條文

擬議簡樸房規管制度的適用範圍

4. 條例草案所訂的擬議規管制度將涵蓋住用建築物的樓宇單位內的分間單位(包括綜合用途建築物當中為居住用途而建或擬作居住用途的部分)(條例草案第4條)。就“分間單位”的擬議涵義，條例草案建議，如某住用建築物的某樓宇單位，以該建築物的最新核准

¹ 議員可參閱2023年施政報告第96段。

² 議員可參閱2024年施政報告第161段。

建築圖則中沒有顯示的方式分間或重新分間，而在該次分間或重新分間之後，有2個或多於2個完全或在相當程度上圍封的隔間經設計各自作為獨立的住宅租賃的標的物，則就條例草案而言，每個該等間隔將屬分間單位(條例草案第3及4條)。條例草案建議，條例草案附表4³第2部所指明的任何處所，包括床位寓所、酒店或賓館、安老院及幼兒中心，將從擬議規管制度的適用範圍中豁除(條例草案第6條)。

為現存分間單位所處的樓宇單位而設立的擬議登記制度及簡樸房認證制度

5. 作為過渡安排，條例草案第3部旨在訂明一項登記制度。在該制度下，現存分間單位所處的樓宇單位的擁有人(或獲擁有人書面同意的任何人)將符合資格，可在2026年3月1日起計的12個月內向房屋局局長(“局長”)申請登記，以獲批36個月的寬限期(“寬限期”)。在寬限期內，擁有人可就申請簡樸房認證而對單位進行改動工程(見下文第6段)(條例草案第9條)。條例草案建議，局長可藉憲報公告延長寬限期本身及申請登記以獲批寬限期的時限，而該公告將屬附屬法例，須按《釋義及通則條例》(第1章)第34條所訂的先訂立後審議程序處理(條例草案第9(4)及10(2)條)。

6. 條例草案第4部旨在訂明一項認證制度，使符合條例草案擬議附表1⁴所列的居住環境最低標準(例如消防及結構安全、供水、照明及通風規定)的分間單位，將可獲認證為簡樸房(“簡樸房認證”)。簡樸房認證申請須由樓宇單位的擁有人(或獲擁有人書面同意的任何人)以指明表格提出，他們並須繳付條例草案擬議附表2所列的訂明費用，以及提交證明符合居住環境最低標準及/或已解除某些法律責任(例如消防安全指示)的報告(條例草案第17條)。條例草案建議，除非簡樸房認證獲續期或被取消，否則簡樸房認證(如獲給予)的有效期將為局長在書面通知中指明的日期起計的60個月(條例草案第16條)。

7. 條例草案建議，如登記樓宇單位的擁有人、樓宇單位內的分間單位的營運人、簡樸房的擁有人或營運人(視屬何情況而定)在寬限期登記申請或簡樸房認證申請中提供的擁有人或營運人或其詳情

³ 房屋局局長可藉憲報公告修訂條例草案擬議附表4，而該公告將屬附屬法例，須按《釋義及通則條例》(第1章)第34條所訂的先訂立後審議程序處理(條例草案第91條)。

⁴ 局長可藉憲報公告修訂條例草案擬議附表1，而該公告將屬附屬法例，須按第1章第34條所訂的先訂立後審議程序處理(條例草案第91條)。

有任何變更，他們須在知悉該項變更當日之後的15日內，以指明表格通知局長(條例草案第15(2)及27(2)條)。任何人如無合理辯解而沒有遵從上述規定，即屬犯罪，一經定罪，可處第4級罰款(即港幣25,000元)；如屬持續的罪行，則可就該罪行持續期間的每一日，另處罰款港幣700元(條例草案第15(4)及27(4)條)。

取消寬限期登記或簡樸房認證

8. 條例草案建議，如擁有人拒絕獲授權人員為了決定是否取消任何寬限期登記或簡樸房認證而進入和視察樓宇單位的要求，或局長信納分間單位內有對生命或財產構成迫切危險或風險的情況，局長可藉書面通知取消該項登記或認證(條例草案第14及25條)。在取消登記或認證後，局長可指示在取消登記日或取消認證日終止該分間單位或簡樸房內任何仍然存在的住宅租賃。受影響租客有權向分間單位或簡樸房的營運人追討法定賠償⁵(條例草案第14(5)、25(6)及45條)。

擬議上訴機制

9. 條例草案第8部旨在就擬議規管制度訂明上訴機制。條例草案建議，任何人如因局長就寬限期登記申請和簡樸房認證申請，以及取消該等登記或認證等事宜所作的決定而感到受屈，可針對該項決定向上訴委員團提出上訴(條例草案第53(1)及(2)條)。條例草案亦旨在訂明與擬議上訴機制相關的事宜，包括上訴委員團和上訴委員會的委任(條例草案第48及54條)，以及局長訂立規例以訂明上訴程序的擬議權力(有關規例將為附屬法例，須按第1章第34條所訂的先訂立後審議程序處理)(條例草案第70條)。

與出租分間單位有關的擬議罪行

10. 條例草案建議，任何人如在下述情況下將某樓宇單位內2個或多於2個分間單位根據獨立的住宅租賃出租，即屬犯罪：(i) 該樓宇單位沒有有效的寬限期登記，以及(ii) 該等分間單位當中的任何一間沒有有效的簡樸房認證(條例草案第8條(即條例草案第2部))。任何人如根據某項租賃將沒有簡樸房認證的分間單位出租，即屬犯罪，(i) 一經循簡易程序定罪，可處第6級罰款(即港幣10萬元)及監禁2年，以及(ii) 一經循公訴程序定罪，可處罰款港幣30萬元及監禁3年。就該罪行持續期間的每一日，亦可另處該人罰款港幣20,000元(就循簡易程序定罪及循公訴程序定罪而言)(條例草案第35條)。

⁵ 相關法定賠償的擬議計算方法載於條例草案第7部。

雜項事宜及相關修訂

11. 條例草案亦旨在就多項雜項事宜訂定條文，包括局長委任獲授權人員及將職能轉授予公職人員(條例草案第75條)，以及發出與符合居住環境最低標準有關的實務守則(該等守則並非附屬法例)(條例草案第84條)。條例草案亦旨在對《防止賄賂條例》(第201章)等法例作出相關修訂，將擬議上訴委員團納入第201章的適用範圍(條例草案第96條)。

生效日期

12. 除條例草案第2部(有關違例出租分間單位的擬議罪行(上文第10段所載者))將自2027年3月1日起實施外，⁶ 條例草案如獲通過，將自2026年3月1日起實施。

公眾諮詢

13. 據立法會參考資料摘要第32段所述，自工作組成立至持份者諮詢結束(持份者諮詢在2024年12月至2025年2月進行)，工作組及房屋局籌辦和參與了近40場會議，與近700名持份者(包括政黨、專業團體、非政府機構、地產代理業界和關注租客組織)會面，以收集對解決分間單位問題和擬議規管制度的意見。政府當局接獲合共約2 200份來自政黨、分間單位擁有人和租客、專業團體及關注租客組織的書面意見。政府當局(聯同立法會議員)亦在探訪期間，聽取分間單位住戶的意見。據政府當局所述，相關持份者普遍支持擬議規管制度。

諮詢立法會事務委員會

14. 據房屋事務委員會秘書所述，政府當局曾於2024年12月2日及2025年3月31日的事務委員會會議上，就擬議規管制度的立法建議諮詢事務委員會。議員普遍支持有關立法建議。在會議上討論的主要事宜包括鼓勵為現存分間單位所處的樓宇單位登記的措施、為確保分間單位符合居住環境最低標準而進行改動工程及由指明專業人士作出證明的估計費用、利便早日完成簡樸房認證的措施、監察簡樸房的市場供應，以及受簡樸房相關執法行動影響的租客的安置安排。

⁶ 根據條例草案第1(4)條，局長可藉憲報公告，將2027年3月1日此一日期延後，而該公告將屬附屬法例，須按第1章第34條所訂的先訂立後審議程序處理。

結論

15. 法律事務部正在審研條例草案在法律及草擬方面的事宜。由於條例草案旨在為住用建築物(或綜合用途建築物的住用部分)的分間單位的出租，引入新的規管制度，議員可考慮成立法案委員會，對條例草案詳加研究。

立法會秘書處
助理法律顧問
鄭喬丰
2025年7月10日

LS/B/27/2025