

立法會

Legislative Council

立法會 CB(1)442/2025(03)號文件

檔 號：CB1/PL/HG

房屋事務委員會

2025年3月31日舉行的會議

關於“簡樸房”規管理制度的背景資料簡介

目的

本文件旨在就“簡樸房”規管理制度的建議方案提供背景資料，並概述議員最近在相關委員會的會議上就此課題提出的意見和關注事項。

背景

2. 行政長官於2023年施政報告宣布成立“解決劏房問題”工作組（“工作組”）。工作組組長為財政司副司長，副組長為房屋局局長。工作組分別於2024年8月及9月就全面有序處理劣質住宅樓宇分間單位（俗稱“劏房”）問題向行政長官提出具體建議方案及進一步研究結果。

3. 行政長官於2024年施政報告中宣布以立法方式制訂住宅樓宇分間單位的出租制度。日後分間單位須滿足一系列最低標準（包括樓面面積、樓底高度、消防及結構安全、通風、照明、衛生及水電錶等要求），並獲認證為“簡樸房”方可合法出租（下稱“簡樸房”規管理制度），以確保分間單位能提供合理和安全的居住環境。

4. 現時劏房涉及約11萬個住戶，政府當局為使業主和住戶有足夠時間作好安排，會有序落實“簡樸房”規管理制度，包括在完成立法後設立登記制度，為現存出租住宅樓宇分間單位進行登記，並設寬限期予已登記的業主為其單位進行工程以滿足最低標準。在推展登記制度的同時，當局計劃同步推出“簡樸房”認證制度，由專業人士確認相關分間單位符合最低標準並申請

認證，否則業主將沒有獲認證為“簡樸房”的分間單位出租便要負上刑事責任，住客則不須負法律責任。

5. 政府當局已由2024年12月2日至2025年2月10日期間，就“簡樸房”規管制度的建議方案進行持份者諮詢。當局在考慮收集所得的意見後，將敲定“簡樸房”規管制度的最終方案及落實時間表。當局將盡快向立法會提交相關條例草案，以爭取在2025年內獲立法會通過條例草案。

議員的意見及關注事項

6. 議員提出的主要意見和關注綜述於下文各段。

“簡樸房”的供應及租金

7. 議員提醒政府當局要**有序地推展**“簡樸房”規管制度，以及確保有**足夠和及時的公營房屋供應**(包括過渡性房屋及簡約公屋)作為政策落實的支撐。議員關注在“簡樸房”規管制度實施後，市場上有**否足夠的“簡樸房”，以可負擔的租金提供**予有需要人士。有議員提出，“簡樸房”的租金或會隨單位環境改善被推高，並詢問當局會否訂定起始租金。

8. 政府當局回覆，連同約30 000個簡約公屋在內，未來5年(即2025-2026至2029-2030年度)總體公營房屋供應量將達189 000伙，至2025年將有約21 000個過渡性房屋單位。上述**公營房屋的供應量**，讓合資格市民(包括現時估計超過四成劏房住戶正申請公共租住房屋(“公屋”)及近兩成應符合資格但未有提出申請的住戶)可以**更快“上樓”**。如果有合資格的劏房住戶確有需要，他們現在已可透過區域服務隊或前往社區客廳，了解申請過渡性房屋或簡約公屋的資料。

9. 政府當局表示會按部就班推行“簡樸房”規管制度，在登記期和寬限期相繼結束後(視乎諮詢結果和立法進度，預計於2027年第四季或2029年第二季)，當局在決定**執法行動的優次**時亦會**考慮“簡樸房”市場供應及公營房屋供應**等實際情況。當局估計約七成的分間單位無須作出太多改動，或可透過較簡單的執修便可以符合“簡樸房”的最低標準，有關專業人士亦估計約兩星期即可完成申請認證的核證工作。因此，當局預計**“簡樸房”的供應不會大幅減少**。在市場上的供求關係下，加上政府已覓得足夠土地提供公營房屋單位滿足長遠的需求，當局

預計“簡樸房”租金大幅攀升的機會不大。另一方面，訂立起始租金或會驅使業主選擇不經營“簡樸房”，令供應量下跌，有需要的人士反而可能因此無法覓得居所。

對受影響住戶的支援

10. 議員提出，為**避免**在實施“簡樸房”規管理制度的初期，因部分現行劏房進行改建而令**住戶流離失所**，政府當局須加強向業主解說“簡樸房”規管理制度的執行細節；同時當局應為需搬遷但有特別需要的劏房住戶(例如有長者或兒童成員的家庭)**提供適當的支援**。

11. 政府當局回應，當局會**加強相關區域服務隊的資源**，除就“簡樸房”進行宣傳教育工作外，日後亦會按需要支援劏房住戶，包括協助受執法行動影響的住戶在私人市場上尋找其他租盤。然而，劏房住戶入住公屋時間仍會按輪候系統安排，不會因上述執法行動而獲提早編配公屋單位，否則對其他同樣輪候傳統公屋的人士並不公平。

12. 議員強調政府當局須留意有否出現劏房業主以提前改建單位為藉口**迫遷租戶的情況**，並透過不同方式(包括與非政府機構合作)，使有關現行租務管制保障的資訊更**直接地傳達至租戶**。政府當局回應，近期**未發現大規模**出現劏房租戶因“簡樸房”規管理制度**被迫遷**的情況。當局重申，如任何人士發現業主有涉嫌違反《業主與租客(綜合)條例》(第7章)第IVA部的行為，可**向差餉物業估價署(“估價署”)提供資料**，估價署會嚴肅跟進，並按情況採取執法行動。劏房住戶如遇上困難，亦可**撥打房屋局熱線，或聯絡社區客廳的社工**。

規管範圍及“簡樸房”的最低標準

13. 議員**關注“簡樸房”規管理制度不涵蓋床位寓所、賓館及其他違法不適切居所**(例如工業大廈作非法居住用途及天台屋等)，可能會影響其成效。議員認為政府當局須兼顧“簡樸房”規管理制度對床位寓所及賓館的租賃市場及居住環境可能構成的影響，以照顧基層市民對該等居所的需求。他們促請當局**盡快檢視及修訂**相關的現行法規。

14. 政府當局回應，“簡樸房”規管理制度以處理劣質劏房為主，**其他政策局會作出配合**，並就其管轄範圍內違法違規的不適切居所採取**相應調整措施**。民政及青年事務局將因應“簡樸房”

規管制度檢視床位寓所的發牌標準及按需要檢視賓館的發牌機制。另一方面，發展局除加強就工業大廈作非法居住用途及非法構築物的執管外，亦會研究將工業大廈用作居住用途的行為加強刑事責任。

15. 議員認為政府當局在**訂定及執行“簡樸房”的標準時必須實事求是，同時更準確地按有關劏房實際情況的數據調整最後方案**並設有適當彈性，包括考慮老舊樓宇的環境限制(例如該類樓宇只有向光井的窗戶)及如何與其他樓宇安全的準則對接。政府當局備悉議員的意見，並會檢視有否空間調整有關標準的要求。

登記制度及認證制度

16. 議員提出，政府當局可提供誘因**鼓勵**現存分間單位業主**盡早登記**其分間單位，以及**靈活處理**未能提供獲批署的租賃通知書(即表格AR2)的登記個案。在**寬限期的長短**方面，議員認為當局**應確保能給予充足時間**及考慮公營房屋的供應量。此外，議員促請當局向業主做好解說，協助他們了解如何為該分間單位進行登記及申請“簡樸房”認證。

17. 政府當局回應，將**考慮如何對接登記期及寬限期**以促使業主及早登記其分間單位。至於估價署接獲的表格AR2數目保持增長(達至約44 500份)，估價署會持續在這方面加強執法及宣傳力度。當局將**研究能否彈性處理**未有提交表格AR2，但能提供其他證明租賃詳情的文件的分間單位登記個案。

18. 為**便利專業人士為分間單位進行核證**，議員建議政府當局擬備相關的標準表格及指引文件。他們亦提醒當局須**確保有足夠專業人士**配合“簡樸房”的認證工作。此外，議員察悉當局在決定是否認證單位為“簡樸房”時，將考慮該分間單位所在建築物的公共部分的情況，他們詢問此規定會否影響“簡樸房”的供應，並就此請當局澄清公共部分是否不屬於專業人士核證的範圍。

19. 政府當局表示將**為專業人士擬備**涵蓋核證分間單位事宜的**指引文件及表格**。房屋局在考慮認證申請時會與其他政府部門(例如屋宇署、消防處)聯繫，查核有關建築物的公共部分有否存在嚴重的安全問題。基於安全考慮，當局認為不應容許在該等建築物內經營“簡樸房”。

罰則

20. 議員詢問，政府當局**以何準則訂定**“簡樸房”規管理制度下的**罰則**，以及如何確保有效執法和相關罰則能發揮**足夠的阻嚇作用**。議員促請當局釐清涉及“二房東”將不合標準分間單位出租的情況時，業主須負上的法律責任為何。政府當局回應，為加強阻嚇作用，“簡樸房”規管理制度參照《床位寓所條例》(第447章)**採取較嚴厲的懲處**，即違法出租分間單位，一經定罪，**最高可處罰款30萬元及監禁3年**。當局在草擬相關條例草案時，會考慮在確定業主不知情下物業被非法經營出租分間單位的情況，業主能否獲豁免部分法律責任。

立法會議案和質詢

21. 議員近年在立法會會議上，就與規管分間單位相關的事宜提出多項質詢。立法會在2024年11月6日的會議上，通過一項有關“進一步完善房屋階梯”的議員議案，當中提出政府應有序落實解決劏房問題的措施。相關超連結載於[附錄](#)。

相關文件

22. 立法會網站所載的相關文件一覽表載於[附錄](#)。

立法會秘書處
議會事務部
2025年3月25日

附錄

“簡樸房”規管理制度

相關文件一覽表

委員會	會議日期	文件
房屋事務委員會	2022年2月7日	議程 第IV項：運輸及房屋局局長就行政長官2021年施政報告作出簡報 會議紀要 跟進文件
	2023年11月6日	議程 第III項：房屋局局長就行政長官2023年施政報告作出簡報 會議紀要
	2024年4月8日	議程 第III項：實施分間單位租務管制的進展 會議紀要
	2024年11月4日	議程 第III項：房屋局局長就行政長官2024年施政報告作出簡報 會議紀要
	2024年12月2日	議程 第 III 項：“簡樸房”規管理制度建議方案 會議紀要
改善基層住戶居住環境事宜小組委員會	2022年10月28日	議程 第I項：房屋局和差餉物業估價署就執行《業主與租客(綜合)條例》(第7章)中有關規管分間單位租賃的新條文作出簡介 議程 第II項：選定地方規管低收入租戶居住環境的措施 會議紀要 跟進文件
	2023年4月21日	議程 第I項：實施分間單位租務管制的進展 會議紀要 跟進文件
	2023年6月15日*	小組委員會報告

委員會	會議日期	文件
財務委員會	2023年4月14日	<u>政府當局對議員就2023-2024年度開支預算提出的初步問題的書面答覆</u> (答覆編號 : HB061至HB067)
	2024年4月14日	<u>政府當局對議員就2024-2025年度開支預算提出的初步問題的書面答覆</u> (答覆編號 : HB016、HB025、HB029、HB032、HB045、HB048、HB062、HB064及HB067)

* 發出日期

立法會會議	文件
2022年4月6日	<u>第6項質詢</u> ：規管分間單位
2022年10月26日	<u>第14項質詢</u> ：規管分間單位的租賃
2022年12月14日	<u>第18項質詢</u> ：對違規分間單位的執法情況
2023年1月18日	<u>第3項質詢</u> ：規管分間單位
2023年4月26日	<u>第13項質詢</u> ：規管分間單位的租賃
2023年6月14日	<u>第9項質詢</u> ：打擊向分間單位租戶濫收水費的行為
2023年11月29日	<u>第2項質詢</u> ：取締不合最低標準的劏房
2024年4月10日	<u>第16項質詢</u> ：解決劏房問題。
2024年6月5日	<u>第20項質詢</u> ：分間單位的租務管制
2024年11月6日	<u>議員議案</u> ：進一步完善房屋階梯 <u>進度報告</u>