

**Legislative Council  
Bills Committee on Basic Housing Units Bill  
Minutes of meeting**

---

**Date : Friday, 18 July 2025**  
**Time : 8:30 am**  
**Venue : Conference Room 1,  
Legislative Council Complex**

---

**Attendance**

The attendance of Members, public officers, the Clerk and staff is in [Appendix 1](#).

(The **verbatim record** of proceedings is in [Appendix 2](#).)

**I. Election of Deputy Chairman**

Ms Joephy CHAN was elected as Deputy Chairman of the Bills Committee.

**II. Meeting with the Administration**

2. The Administration briefed the Bills Committee on the Basic Housing Units Bill (“the Bill”). The Bill sought to introduce a regulatory regime for the letting of subdivided units (“SDUs”) of domestic buildings or of the domestic parts of composite buildings, and make related amendments to certain enactments (i.e. the Buildings Ordinance (Cap. 123) and the Prevention of Bribery Ordinance (Cap. 201)).

3. The Bills Committee discussed the policy issues relating to the Bill, and the Administration responded to Members’ views and enquiries. Members who spoke included (in speaking order): Revd Canon Peter Douglas KOON, Mr LAM Chun-sing, Dr TIK Chi-yuen, Mr Kenneth LEUNG, Dr Wendy HONG, Mr Vincent CHENG, Mr LEUNG Man-kwong, Ms Joephy CHAN (Deputy Chairman), Ms Doreen KONG, Mr Andrew LAM, Ms Judy CHAN, Mr Tony TSE, Ir Dr LO Wai-kwok and Dr Starry LEE.

**Follow-up actions**

4. At the request of the Bills Committee, the Administration undertook to step up publicity for SDU tenants, in particular elderly singeltons, to promote their understanding on the various public rental housing options; identify in the future examples of recognized Basic Housing Units (“BHUs”) to demonstrate the

minimum standards of living conditions for BHUs; and consider setting a target timeframe for handling appeal cases on issues relating to the BHU regulatory regime. Members also urged the relevant government bureaux/departments to enhance coordination to facilitate the implementation of the regulatory regime, including that the relevant government departments should continue to take appropriate enforcement actions on matters relating to SDUs in accordance with existing laws and regulations, and that the Home and Youth Affairs Bureau and the Home Affairs Department should expeditiously review the regulatory regimes for bedspace apartments and guesthouses in the light of the implementation of the BHU regulatory regime.

5. The Bills Committee agreed to invite written submissions from members of the public on the Bill.

6. The Bills Committee would hold its next meeting on the same day (18 July 2025) from 10:45 am to 12:45 pm to continue discussion on the policy issues relating to the Bill.

### **III. Any other business**

7. There being no other business, the meeting ended at 10:29 am.

Council Business Divisions  
Legislative Council Secretariat  
1 August 2025

**Legislative Council  
Bills Committee on Basic Housing Units Bill  
Meeting**

---

**Date : Friday, 18 July 2025**  
**Time : 8:30 am**  
**Venue : Conference Room 1,  
Legislative Council Complex**

---

**Attendance**

**Present (Bills Committee members)**

Hon CHAN Hak-kan, SBS, JP (Chairman)  
Hon Joephy CHAN Wing-yan (Deputy Chairman)  
Dr Hon Starry LEE Wai-king, GBS, JP  
Ir Dr Hon LO Wai-kwok, GBS, MH, JP  
Hon Vincent CHENG Wing-shun, BBS, MH, JP  
Hon Tony TSE Wai-chuen, SBS, JP  
Hon Doreen KONG Yuk-foon  
Hon LAM Chun-sing  
Hon Andrew LAM Siu-lo, SBS, JP  
Dr Hon Wendy HONG Wen  
Hon LEUNG Man-kwong, MH  
Hon Kenneth LEUNG Yuk-wai, MH, JP  
Hon Judy CHAN Kapui, MH, JP  
Revd Canon Hon Peter Douglas KOON Ho-ming, SBS, JP

**Absent (Bills Committee member)**

Dr Hon Johnny NG Kit-chong, MH, JP

**In attendance (Non-Bills Committee members)**

Dr Hon TIK Chi-yuen, SBS, JP  
Hon Nixie LAM Lam

**Public Officers attending**

Agenda item II

Ms Winnie HO, JP  
Secretary for Housing

Miss Winnie WONG, JP  
Deputy Secretary for Housing (Special Duties), Housing Bureau

Mr Jason CHAN  
Principal Assistant Secretary for Housing (Special Duties)2, Housing Bureau

Mr Eric LEE  
Senior Building Surveyor (Subdivided Units)1, Housing Bureau

Mr Gary LI  
Senior Assistant Law Draftsman II(1), Department of Justice

Miss Annet LAI  
Senior Assistant Law Draftsman II(5), Department of Justice

**Clerk in attendance**

Ms Angel SHEK, Chief Council Secretary (1)1

**Staff in attendance**

Ms Vanessa CHENG, Assistant Legal Adviser 5  
Miss Tania TANG, Senior Council Secretary (1)1  
Miss Mandy POON, Legislative Assistant (1)1

附錄2  
Appendix 2

\*\*\*\*\*

**立法會《簡樸房條例草案》委員會會議  
逐字紀錄本**  
**Bills Committee on Basic Housing Units Bill  
of the Legislative Council**  
**Verbatim record of meeting**

**日 期 : 2025年7月18日(星期五)**  
**Date: Friday, 18 July 2025**

**時 間 : 上午8時30分至10時29分**  
**Time: 8:30 am to 10:29 am**

**地 點 : 立法會綜合大樓會議室1**  
**Venue: Conference Room 1 of the**  
**Legislative Council Complex**

\*\*\*\*\*

**主席**：早晨，各位同事。時間到了，亦有足夠法定人數召開《簡樸房條例草案》委員會會議。首先多謝大家支持我出任這個法案委員會的主席。

議程第I項是“選舉副主席”。秘書處在會議前已發出通告，告知委員有關副主席一職的人選在截止提名時，只接獲一項有效提名。獲提名的委員是陳穎欣議員。她是由洪雯議員提名，並由梁文廣議員附議。

根據載於《內務守則》附錄IV第8(d)段的規定，如就副主席一職接獲任何有效提名，委員會可決定是否有需要選出副主席。

我想問，大家是否同意需要副主席？(委員示意同意)同意，好的。我現在宣布陳穎欣議員當選為《簡樸房條例草案》委員會副主席。恭喜陳議員。

議程第II項是“與政府當局舉行會議”。我現在邀請政府官員進場。稍後，政府官員會先以電腦投影片向委員介紹《條例草案》。大家現在可以按動按鈕。如果有委員有意就《條例草案》的政策事宜提問，稍後我會先讓大家發言，每人4分鐘，連問連答。

另外請大家留意，法律顧問很好，已替我們審閱《條例草案》一次，並就《條例草案》的內容提出了一些問題。稍後逐項審議條文時，我會邀請法律顧問向我們簡介及一同討論法案的內容。

我還有一件事要先處理，就是大家認為應以甚麼形式處理公眾諮詢？大家有沒有意見？可以舉手告訴我。有沒有想法應如何進行？請舉手。

首先是管浩鳴議員，然後是梁毓偉議員。

**管浩鳴議員**：主席，我提議用書面形式。

[000606]

**主席**：好的。梁毓偉議員。

**梁毓偉議員**：主席，我同意用書面形式。

**主席**：好的。鄭泳舜議員。

**鄭泳舜議員**：主席，我同意用書面形式。過去我知道有很多不同團體已表達意見。如有需要，也可以請他們透過書面形式再表達。

**主席**：好的。如果大家翻閱法律事務部的報告第1頁，政府自成立“解決劏房問題”工作組開始，由2023年10月至今都有諮詢相關持份者，亦在2024年12月至2025年2月總共舉辦近40場會議，與近700名持份者(包括政團、專業團體和租客組織)會面，接獲約2 200份書面意見。[\[000623\]](#)

我覺得在這方面，政府已與很多不同團體或人士見面，所以在審議的過程中，我們按照剛才同事們的意見，邀請有興趣發表意見的人士以書面形式提供意見，好嗎？(委員示意同意)大家都同意。

局長，我剛才說的數字沒有錯，對嗎？

**房屋局局長**：多謝主席。是正確的。

**主席**：Okay，好的。如果大家同意，我介紹今天與我們參與討論的官員，然後開始讓官員介紹電腦投影片。[\[000735\]](#)

參與今天會議的官員有房屋局局長何永賢女士、房屋局副秘書長王明慧女士、房屋局首席助理秘書長陳銘焜先生、律政司高級助理法律草擬專員李名峰先生及黎秋媚女士，以及房屋局高級屋宇測量師李啟耀先生。

局長，麻煩你先向我們簡單發言，然後介紹文件，好嗎？

**房屋局局長**：好的，多謝主席。早晨主席、各位委員。我首先想感謝各位立法會議員，特別是房屋事務委員會的委員，過去一段時間給予我們很多寶貴意見，令我們處理劣質劏房問題。[\[000818\]](#)

和《簡樸房條例草案》時，有很多很實在的意見，使我們做起來時真的可以配合民情，亦了解實際需要。

本屆政府大力興建公營房屋，未來10年308 000個公營房屋目標很清晰，我們有約2萬個過渡性房屋、約3萬個簡約公屋，這些就是我們擁有的底氣，處理這個困擾香港已久的難題。這個難題我們一直沒有看輕其難度及其複雜性。所以正如主席所言，我們過往進行了許多諮詢，亦收集了許多公眾意見。多謝專業團體，以及很多團體、社福機構，提供很多很寶貴的看法給我們。

我們很努力，亦有決心將這些意見好好分析，並吸納在現時所建議的法例框架。其實這項《條例草案》正正就是以一個立法形式訂立一個立法框架，為市場希望繼續經營這些分間單位的經營者提供一些清晰的標準和要求。

我們會全力配合立法會法案委員會的工作，希望可以盡快得到大家支持，通過這項法案。我們的目標是在2026年3月1日開始，正式推行簡樸房規管理制度，讓香港真正走出我們常常不想再看到的劣質劏房問題、這個社會的痛點，真正稱得上告別劣質劏房。

現在，我交給身旁的副秘書長王女士，她會簡介《條例草案》的細節。多謝主席。

**主席：**請王女士。

**房屋局副秘書長(特別職務)：**多謝主席。我現在為委員簡介 [\[001036\]](#)《條例草案》大致的內容。

### 《條例草案》結構

《條例草案》共有11個部分、96項條文及4個附表，訂明簡樸房規管理制度的規管範圍、登記制度和寬限期、最低標準、認證制度、上訴機制、相關罪行和罰則。

#### 規管範圍

《條例草案》第1部的“導言”中，最主要載有關於“分間單

位”的含義。正如我們早前建議，簡樸房的規管適用於住用建築物或綜合用途建築物內住用部分的住宅單位。換句話說，位處商業大廈、工業大廈、綜合用途建築物商用部分、非法構築物或新界豁免管制屋宇(俗稱“丁屋”)所分間的居所，不會涵蓋在簡樸房規管理制度的規管範圍，相關部門會按現行法規及/或政府租契採取執管行動。

“分間單位”的定義是，住宅單位透過間隔物料進行分間，使其布局與參照建築圖則上的布局不同。經分間或重新分間後，該住宅單位內有兩個或以上隔間(compartment)，設計作獨立住宅租賃用途。

## 登記制度

我們設有一個為期12個月的登記制度，由2026年3月1日至2027年2月28日為止，讓現存分間單位所位處的住宅單位進行登記。“現存分間單位”的意思是，在新法例刊憲當日或之前3個月內相關住宅單位有至少1份有效分間單位租賃。登記申請費用全數豁免，完成登記後可獲36個月的寬限期，由2027年3月1日至2030年2月28日，讓分間單位的經營者進行改造工程和申請認證。[\[001226\]](#)

登記期和寬限期合共48個月，作為全面落實新規管理制度的過渡安排，但在登記期後或寬限期內，單位對生命/財產構成迫切危險/風險的情況，房屋局局長可以取消該登記，並指令該單位內的住宅租賃在取消登記當日終止，而租客可向營運者追討3個月租金或相等於餘下租期的租金作為賠償。

為推動市場盡早完成認證，以及避免營運者拖延改造工程，我們會推行兩大措施。第一，我們會在首3年推出“早鳥”優惠，寬減/寬免認證申請費用。簡單而言，越早申請認證，就可以得到最大寬免。稍後我有另一張投影片詳細解釋這點。

另一項措施，是我們會設定一個倒數期，意思是在寬限期屆滿前的6個月(即2029年9月1日開始至2030年2月28日)，我們禁止已登記但沒有有效認證的單位訂立新租賃。在《條例草案》獲通過刊憲日至倒數期開始之前，就已登記分間單位所訂立的租賃亦會在這個倒數期開始時被終止。

## 認證制度

我們會在2026年3月1日同時推出簡樸房認證制度，接受分間單位的認證申請。每個分間單位可獨立進行認證申請，讓市場可靈活按改造工程進度提交申請。提交申請時，須附上由指明專業人士提供的核證報告，確認分間單位符合最低標準，以及已遵辦相關單位的任何指明法定命令、通知或指示。

《條例草案》附表3載列指明專業人士包括註冊工程師、註冊建築師，以及註冊專業測量師。

經審核並符合申請要求的分間單位會獲批有效期為5年的簡樸房認證。當認證需續期時，申請人須提交由指明專業人士重新核證的報告，以確認相關分間單位仍符合相關要求。獲認證為簡樸房的分間單位若其後被發現未能符合最低標準，房屋局局長可向營運者發出糾正通知書，要求在指明限期內糾正違規事項。如營運者未能在指定時間內做到糾正通知書的要求，即屬違法行為，房屋局局長亦可取消其認證。同樣地，如果獲認證的單位對生命/財產構成迫切危險/風險等，房屋局局長有權取消該認證，其租賃亦會在取消當日終止。

《條例草案》附表2訂明認證申請費用的詳情。每個分間單位的認證申請費用為3,000元，以5年有效期計，即每年600元/每月50元，而續期時的收費則為2,400元。

這張投影片簡單說明我們所謂的“早鳥”優惠安排為何。簡單而言，在登記期首半年(即2026年3月1日至2026年8月31日)期間登記的住宅單位可以獲首3年豁免簡樸房認證費用，由第四年開始就需要繳付全額費用3,000元。

如果在登記期後半年(即2026年9月1日至2027年2月28日)期間登記寬限期申請的住宅單位，就可以獲首兩年豁免簡樸房認證費用，第三年會收取半額費用，第四年則收取全額費用。

就全新的簡樸房，如果在第一年申請認證的話，其費用是全免的，第二和第三年則為半額，最後到第四年就要繳付全額。

## 居住環境的最低標準

《條例草案》附表1訂明簡樸房居住環境的最低標準。我們在法例中訂明最低標準的主要大原則，相關細節日後由 [\[001844\]](#)

房屋局局長制訂實務守則，為業界提供清晰指引。

我們制訂了8項最低標準，詳情在之前的諮詢期或3月的房屋事務委員會會議上已經交代。法例只是反映之前的共識而已，詳情我不多說。

### 主要罪行及罰則

最主要的罪行是“非法出租相關罪行”。在登記期結束後，即2027年3月1日開始，住宅單位內如果有2個或以上的分間單位獨立出租作住用，而該等分間單位沒有有效登記及認證的話，有關出租即屬違法。

另外，在倒數期期間，即2029年9月1日至2030年2月28日，雖然有關住宅單位可能已經登記，享有寬限期，但如果在該段期間營運者簽署新租約，亦屬於違法行為。上述兩者的罰則是，一經循簡易程序定罪，最高可處第6級罰款(10萬元)及監禁2年。如經循公訴程序定罪，最高可處罰款30萬元及監禁3年。

另外，我們亦訂明其他罪行，包括我們在法例中要求當有變更時，負責人要作出通知，如果沒有作出通知，他會面臨罰則，可被處以第4級罰款(25,000元)。

此外，我們在處理申請時，可能會發現一些虛假或誤導性陳述，又或者局長在考慮申請時要求提供的資料未獲遵從的話，亦是有罰則的，就是第6級罰款(10萬元)和監禁兩年。

### 上訴機制

我們參考了其他相類同的規管制度設立上訴機制，由行政長官委任上訴委員團，主席須為《區域法院條例》下有資格獲委任為區域法院法官的人士。上訴委員團的成員包括法律/建築界專業人士、學者等。上訴委員團就局長作出不同類型的決定提出的上訴申請作出考慮。如果要提出上訴，須在該決定作出的30天內向上訴委員團提出。上訴聆訊一般公開進行，其決定屬終局決定。

### 執法行動

由於劣質劏房的問題關乎數以萬計住戶，所以政府會以務

實、以民為本的宗旨，配合簡樸房及公營房屋的供應，在登記期完結後(即2027年3月1日開始)，有序就違法出租分間單位採取執法行動。

為確保相關人士不會因為我們的行動流離失所，政府會按需要透過社工隊安排他們尋找其他居所。政府亦會靈活調配我們的資源(例如過渡性房屋、簡約公屋、臨時收容所、中轉屋等)，為有需要的居民提供臨時居所。

我們剛剛公布了在過渡性房屋新增“丙類租戶”類別，為受影響居民提供短暫居所，但我們希望強調，即使受影響住戶正輪候公屋，他們不會因為我們的執法行動而獲優先編配公屋，否則會對其他輪候人士不公平。

### 落實時間表

如《條例草案》獲立法會通過，我們會在2025年第四季集中進行推廣及宣傳教育。由2026年3月1日開始登記及接受認證。由2027年3月1日開始，亦即36個月的寬限期開始，我們會開始就違法出租但沒有認證及登記的分間單位採取執法行動。2029年9月1日是6個月倒數期的開始。

主席，我的簡介到此為止。

**主席：**謝謝王女士。我現在開放時間讓同事提問。我先請 [\[002354\]](#) 管浩鳴議員，每人4分鐘，連問連答。

**管浩鳴議員：**多謝主席。主席，首先多謝局方，我看到他們很辛苦地解決這問題，也聽到剛才局長介紹有關的努力。主席，我想提出一些問題，讓局方有機會澄清一下。

第一，關於政府長遠的房屋政策，究竟政府希望是怎麼樣的呢？這次解決簡樸房的問題，當然慢慢會有很多居於簡樸房的市民可能會遷往其他類型的公營房屋。但是，最終如果這樣下去，我們的公共財政能否負擔得到呢？照我所知，現在約有四成市民住在公共房屋，不止建築費，最主要的是其管理費、差餉等都由政府負擔。長遠而言，以現在的經濟環境，是否可以負擔得來呢？如果不能夠的話，雖然數字不斷優化，但

另一方面，我們的金錢數字可能會更加有一些麻煩。我想就此聽聽政府的說法。

還有一點是，雖然政府未必可以現在答覆，但我想提出一項意見。政府當局可否分析劏房的人口結構是怎麼樣的呢？這點很重要。為甚麼會有人居於劏房呢？究竟是我們的長者，還是一些新來港的移民呢？為甚麼他們會有這樣的選擇呢？這與我們日後如何處理這問題息息相關，否則我們可能永遠都難以解決這問題。謝謝主席。

**主席：**我請局長回應。

**房屋局局長：**多謝主席，多謝管議員這個問題。首先談談我們的房屋策略。其實，我們整項房屋策略以每10年作為基礎，制訂10年的《長遠房屋策略》，並每年進行更新。[\[002550\]](#)

我剛才提及，未來10年我們會有308 000個公營房屋供應以滿足需求，這是從我們的《長遠房屋策略》調研基礎得出的數字。這數字已計及現時身處不適切居所或本身正在輪候公屋的市民，當我們的公屋供應慢慢出來時，他們長遠就會遷往公屋。

根據我們的調研，現時有11萬個分間單位，當中大概有四成住戶符合資格遷往公屋，即是說他們正在等候當中。另外約有兩成在未來可能會變成合資格人士，譬如今天居於香港未滿7年的人士，他們會慢慢變成符合資格。餘下四成就是永遠可能在分間單位市場有此需要的人，譬如他們本身的資產、入息超出公屋的限制，但因為工作或家庭需要，想有自己獨立的空間。

我們務實地設計《簡樸房條例》，就是希望將來在市場上有合規的簡樸房，供有需要人士租用，而他們未必符合我們“上樓”遷往公屋的資格。

在這段時間，這麼多朋友有需要，我們的公屋供應在未來10年是充足的。在5年後有多少個公屋單位，其後接續5年又有多少個，我們的網頁已清楚列出這些數字。當這群朋友等候時，我們希望他們可以改善居住環境，所以同時間，政府設有過渡性房屋，數目約2萬個，簡約公屋則有3萬個，這些都是他

[\[002734\]](#)

們可以解決困境的一些選擇(計時器響起)，繳付更低廉的租金就可以改善環境。因此，《長遠房屋策略》是完整的，亦顧及社會的需要。

另外，有關11萬個劏房，我們有不同的數字分析，譬如簡單而言，每個單位居住一人或二人的比較多的，約佔六成六，即約66%的單位都是一人或一二人單位。我們設計過渡性房屋、簡約公屋的比例時，大概跟隨這個比例。至於其他方面，譬如年齡結構，可能是中年、老年各佔約20%。

我們透過我們的調研了解這群人士的需要，將來我們亦會有社工隊協助他們，如果他們需要在市場尋找合適的單位，或符合資格申請我們的過渡性房屋或簡約公屋，我們都會幫助他們。多謝主席。

**主席：**林振昇議員。

**林振昇議員：**多謝主席。局長已就簡約公屋及過渡性房屋的安置及搬遷作出計算，顯示出很有底氣。不過，假設情況較差的話，譬如在11萬個劏房中，有一半(即5萬至6萬)個劏房退場、“不玩了”，那麼是否真的有足夠地方進行安置或搬遷呢？ [002907]

回顧局方的執法準則，其中一項是視乎簡樸房的市場供應。既然局方有這種說法，似乎並非很有底氣。如果屆時進行安置時數量不足或供應不足，局方亦未必會執法。局方還有何後備安置方案呢？譬如會否利用空置校舍或空置的政府設施作出臨時安置，讓局方的底氣更為充足呢？

第二，正如文件所述，如果單位本身很漂亮，但大廈的公用部分存在危險，甚至整幢大廈都有危險，不適合進行認證，我想問危險的標準如何界定呢？有些大廈有七八十年樓齡、有些是已經列為歷史建築的戰前唐樓、有些是在某年份前落成的所謂“鹹水樓”、有些樓宇長期未有遵辦驗樓令，這些較為不太安全的大廈如果因為經營簡樸房而再作出分間，會否有危險，發生一如10多年前馬頭圍道樓宇倒塌事件呢？因此，我想問有關準則為何，以及是否有很多這類大廈？

最後，我想簡單一問，現時在11萬個劏房中，仍有一半尚未提交租賃通知書，即使局方尚未有具體紀錄。這情況對於局方將來的登記、認證或執法有否影響呢？多謝主席。

**主席：**請局長。

**房屋局局長：**多謝主席。首先談談數字。調研對我們來說是很重要的，我們所掌握到的這11萬個分間單位，以我們提出的最低標準而言，多數可能會較受影響的是8平方米的單位面積。如果我們採用8平方米的標準，其實約有三分之一是不符合這個標準的，即在11萬個分間單位中約有3萬個。在這3萬個分間單位其實牽涉多少個住宅單位呢？約1萬個。換言之，那3萬個分間單位涉及1萬個住宅單位，即最少會有1萬個單位即使符合最低標準，亦不會歸零的，因為一個住宅單位不論分間為2個、3個甚或4個單位，如果要還原，最終亦會還原為1個單位。

我們預計，可能約2萬個分間單位需要進行更多改造工程，而這3萬個分間單位最低限度亦會改建回1萬個住宅單位的話，餘下還有7萬多個單位，當相加起來時，市場上會有8萬個合規的簡樸房可以進行合規認證。甚至乎，在這11萬個單位中，有些質素較好，可能很快已經可以聘用專業人士前來向我們進行認證。

至於林議員剛才提及的校舍，我們一直都有留意及尋找一些合適的校舍。譬如我們現在的過渡性房屋及簡約公屋，在簡約公屋方面，都似乎已經有四五個校舍被我們挑選出來，如果位置合適，我們會進行改裝(計時器響起)。我們已經正在採用這個方法。

另外就是公用部分。如果公用部分牽涉嚴重的安全問題，[\[003311\]](#)主要關乎結構，如果大廈結構出現嚴重的安全問題，我相信屋宇署可能已經發出修葺令或一些要求，要求那些大廈盡快處理。在這樣的情況下，我們可能不會給予認證。

此外是消防問題。如果有消防通道被嚴重阻塞，根本連生命安全亦會受嚴重影響，在這情況下，我們亦未必會給予認證。

最後是有關分間單位所屬條例下的AR2通知書。至今在11萬個分間單位中，有約6萬個已經提交該表格。我們曾務實地考慮這個問題，亦擔心有朋友尚未提交AR2表格，當他們前來向我們進行登記認證時，會否變相暴露了他們仍未提交呢？我們已經與差餉物業估價署討論，會採用較寬容的處理方法，在登記期間鼓勵他們先前來向我們進行登記。如果尚未提交AR2表格，他們可以清楚顯示準備何時進行登記和認證，在合理期限內，差餉物業估價署會寬容地處理提交AR2表格的問題，不會控告他們，可能會發出信件給予他們一個時限處理。多謝主席。

**主席：**狄志遠議員。

**狄志遠議員：**謝謝主席讓我發言。我也非常感謝局長在房屋問題上用心用力。這次《簡樸房條例草案》是好的，能夠改善劏房的質素，但局長我有一點擔心，居民現時亦反映，局長現在請吃飯，但“埋單”的是居民，因為整體提升簡樸房的質素或取締劣質劏房，一定會帶來成本的增加。在這個過程中成本增加，政府是沒有投入的，很明顯地成本就會轉嫁到小市民身上，我不希望取締劣質劏房的同時，也取締這些基層市民的住屋條件。當然，局長剛才提到很好的一點，就是不會有任何流離失所的現象，這方面我想再跟局長探討一下。

因為我們觀察到，現時住在劣質劏房的人士，都是一些長者或是“單非”、“雙非”的家庭。我看到有些個案，他原本住在一个大概月租5,000元的單位，但是可能他的生活環境改變了，他沒有條件繼續住在5,000元的單位，只能住在2,000多元的劣質劏房。如果日後沒有了劣質劏房，有關安置又做得不完備的話，他根本沒有條件提升，他不是不想選擇，而是沒有能力選擇。在此情況下，我有兩個問題追問：第一，剛才局長提及我們有很多公營房屋，例如過渡性房屋或簡約公屋，但這些房屋是有時限性的，幾年後可能有些會沒有了，怎樣做好這個配套呢？

第二，在文件所用的字眼是“暫時提供安置”或短暫居住，那麼這是否一個可持續讓他安心居住的地方，然後讓他可再進一步遷往公屋？這方面局方的理解為何？就這幾個問題，其實我最着緊的是追問一件事：局方有沒有完整的規劃？在未來5年，當這些劏房被取締或改建時，局方提供這些公營房

屋的時間表、規劃，是不是能夠無縫銜接呢？我剛才提及成本增加，現時沒有租務的管制，當市場上的劏房少了，業主就有條件多加點租，成本就轉嫁到居民身上。這租金的問題，很多團體都表示過擔心，有沒有管制的方法呢？

**主席：**局長。

**房屋局局長：**謝謝主席，謝謝狄議員。有關租金方面，過往我們沒有簡約公屋和過渡性房屋，長遠的公屋受土地產出的限制，也不似今天這麼大量產出時，真的令劏房市場現時的租金平均達到大概5,500元，但將來會完全不同。將來我們308 000個單位的目標很清晰，這5年來哪裏有地盤、能興建多少公屋單位，大家看得一清二楚，下個5年也看得很清楚。過渡性房屋的21 000個單位，今天已經有18 400個，有些流轉量已經達到160%，也就是說它已經流轉了60%，讓第二輪的人士入住。

簡約公屋的3萬個單位，其實第一批2 100個在元朗的單位已經入伙，另外在彩興路的2 300個單位，也開始派發鎖匙，令整個格局與過往大家所認知的很不同(計時器響起)，當有這麼大量的供應，簡約公屋、過渡性房屋的租金便宜很多的時候，大家慢慢就會聽到、感覺到很多有需要的市民都搬到過渡性房屋、簡約公屋，令市場租金在供求上有很大的調節。

我們過去有些數字，即今年年頭與去年年初相比，劏房的平均租金下跌了2%，但整體私人市場上升了8%，大家看到在供求上發揮了很大的力量，當我們的供應能夠增加，這是很“王道”的。所以為甚麼我們設計時要有一個有序的時間表，先做1年登記，然後3年認證，共有4年的時間讓我們的供應增加，租金等各方面就可以調節，也讓居民有選擇。

另外，有關供應方面，過渡性房屋和簡約公屋的部分地塊由私人發展商借出，是否有機會可以延長期限？我們可以商討，有些是政府的，我們看到有機會可以用久一點，例如我剛才提及的彩興路項目，那是一個配水庫的擴建項目，暫時就香港的水務供應而言，短期內都看不到有需要徵用那塊土地，我希望在這類地塊上，我們可以讓部分簡約公屋或過渡性房屋保留長時間一點。謝謝主席。

**主席：**梁毓偉議員。

**梁毓偉議員：**謝謝主席，當然也要感謝當局過去的努力，這麼短時間內可以做好簡樸房細節方面的工作，讓我們今天有機會在此討論。有幾個問題都想問一問局方，如果參考立法會參考資料摘要第9段，說明如果有關單位透過間隔裝置物料進行分間，布局與建築圖則上的有所不同，就屬於分間單位。我想問一問局方，現時其實有不少2房1廳的單位，例如一些學生可能把整個單位租下來，並不是全部分間，只是在大廳以一面牆分間，將2房1廳變成2房及2個半廳，4個人分租，這些又是否受監管？如果不受監管，會有甚麼方法可以看看這些單位？

另一方面，就現時提出的制度，在認證期有一筆3,000元、1,500元的費用，有些早鳥優惠可以退回。現時看到有關費用寫明是認證費用，但早前與局方溝通，發覺這其實是行政費。會否有機會更改這個名字？因為我擔心坊間很多人會誤以為付3,000元就能獲得簡樸房的認證，其實還有專業人士的核證費用等等，這純粹是名字的問題，這方面能否作出更多解釋、宣傳，者或可以調整，讓大家清晰地了解？

此外，之前進行諮詢時我已說過，擔心專業人士的人數是否足夠，或者會否突然將價格提高，因為要聘用他們來認證簡樸房；之前已知道增加了與消防、屋宇裝備範疇相關的註冊人士，我想問局長已增加和原本的數目相比，其實增加了多少？因為我也要有信心，例如原本有4 000人，現在增加4 000人，即是多了一倍，或者到底加了多少，我想大家可以有信心，有足夠人數辦到這件事。謝謝主席，我先問這麼多。

**主席：**請局長。

**房屋局局長：**謝謝主席，謝謝梁議員。在我們的建築圖則裏，我們要以最新的批准圖則作為基礎，如果以沒有更改過的圖則——我們稱為原則，原本的圖則——分租是沒問題的，譬如某人買了一個單位，本身有1廳2房，有一位長者自己住在一間房間裏，兒子長大了，去了外地，他的房間騰空了，那位長者將房間租給一個學生入住，以原則分租是沒有問題的。還有一個情況是，就算更改過圖則，例如以往一家人入住，可能子女

的房間面積曾進行改動，但現在只剩下長者住在這裏，有些房間騰空了，縱使他更改過單位的間隔，他分租出去也只涉及一個租約而已，我們規管的是兩個租約或以上，如果他只有一個租約，我們就不需要規管，否則才會落入現時《簡樸房條例草案》的範圍。

至於認證方面，聽到梁議員的意見，我們會多點解說(計時器響起)，這項認證費用是政府收取的費用，當然還有工程費和聘請專業人士的費用，都是業主需要留意的。專業人士方面，我們增加了兩個類別，原本未增加這兩個類別之前我們預計有7 000個，現在增加了一些例如消防專業的工程人士，大概達8 000個，即多了1 000個。謝謝主席。

**主席**：下一位，洪雯議員。

**洪雯議員**：謝謝主席。我們透過制訂簡樸房的制度，讓香港告別劣質的劏房，我十分支持。《條例草案》提供了48個月的過渡期安排，兼顧了租戶和業主改造工程的需要，雙方都有一段時間適應這個新制度，不過在具體的操作方面，我希望了解一些具體的細節，我有幾條問題。[\[004512\]](#)

第一，文件提到會要有一個審核制度，對簡樸房的認證、續期的申請，以及已經認證的單位會進行一些抽樣的巡查。我想問一下局長，日後這個抽樣巡查的工作由哪個部門執行？因為有關執法的力度，對條例的成效影響很大，如果由屋宇署執行，但屋宇署現時手上已積壓大量個案，由他們負責的話，日後他們的人手和資源是否足夠？這是第一點。

第二，資訊公開方面，文件提到會有一個專題網站，我想問一下甚麼時候推出？另外，如果某些單位違規，會收到一份糾正通知書，相關信息是否也會在網站上公開？因為普通的基層家庭可能不懂怎樣查冊，而且他們未必透過地產經紀尋找這些租盤，如果不幸地租住了一些違規的單位，他們就會被逼遷，這個成本對他們來說亦頗為沉重，所以我建議有關網站日後同時披露單位是否有違規的情況，協助租戶避開這些單位，變相給業主一些壓力，迫使他們盡快糾正。謝謝。

**主席**：局長。

**房屋局局長**：謝謝洪雯議員的幾個問題。第一是有關抽查方面，將會由我們房屋局，現時王女士領導的小組安排一些人手進行巡查，我們明白屋宇署有其本身的工作，例如工廈裏的情況，或者其他違例建築物的情況，都是屋宇署轄下的工作，我們會負責與《簡樸房條例草案》相關的一些巡查。

網站是重要的，謝謝洪議員的意見，我們準備在今年內將網站籌備就緒，當登記開始，即2026年3月1日前一定齊備。我們的想法是已獲認證的單位，我們會列出，反過來說在市場上，沒有在網頁列出的單位，證明其認證還未辦好。我們用這個方法，希望業主們都留心，要是他們不將單位的資料放到我們這裏獲取認證，大家尋找樓盤的時候就知道其認證沒有完成。謝謝主席。

**主席**：有沒有需要跟進，洪議員？

**洪雯議員**：沒有。

**主席**：鄭泳舜議員。

**鄭泳舜議員**：早晨，謝謝主席。首先感謝房屋局過去一段時間的努力，為簡樸房這項條例邁出重要一步。我回想7年前初入立法會時，第一項提問便是關於劏房的問題。我自己印象很深，當時大家都知道事情嚴重，但沒甚麼底氣，看不到前路，不知道有多少可以做，特別是當時公屋供應不足。然而，這幾年在立法會已形成共識，並建立了條件和底氣，主要在幾方面：首先，過渡性房屋和簡約公屋取得了實質成效，現已有約5萬個單位，很多劏房居民已入住。

另外，透過租金管制，設有劏房租管或現金津貼。劏房租管提供“2+2”即4年的租住保障。我當時身為法案委員會的主席，花費許多力氣討論這方面。然而，核心問題在於劏房質量沒有改善。雖然局長提到整體劏房租金已下降、便宜了，但劣質劏房數量未因過去多年的工作而減少。因此，《簡樸房條例

草案》的重要性就在這裏。所以我非常支持《條例草案》，相信能解決核心問題。

但近期很多人擔心，局長或已多次解釋，就是劏房居民會否受到影響？局長提到租金會下調，而且供應充足。然而，同事剛才也提到的單身男士，我個人認為，在3萬個受影響單位中，有些是單身人士租住的。局長能否再次肯定地回應，會特別留意整體走向，雖說有過渡性房屋的供應，但能否多加支援呢？文件中提到不包括工廈、僭建單位等，我最擔心的是，雖然我們十分努力保障一部分的劏房居民，但部分劏房居民可能會流入更差的環境，例如床位寓所或劣質工廈。局長能否承諾同步處理，確保居民不會流入更惡劣的環境？謝謝主席。

**主席：**請局長。

**房屋局局長：**謝謝主席，謝謝鄭議員。鄭議員很清楚整體情況，[005050]都看得到我們今天能提出《簡樸房條例草案》，背後其實有一籃子策略，房屋政策須多方配合才走到今天，缺一不可。因此，過渡性房屋、簡約公屋及其他部門配合是很重要。我先說明譬如工廈劏房和床位寓所，這些正由其他政策局或部門處理。“解決劏房問題”工作組組長是黃偉綸副司長，由副司長擔任組長，正正就是明白到很多工作必須要跨局和跨部門協作和努力。例如為加強執管工作，相關部門很清楚和理解，也準備了人手，針對將來工廈或《床位寓所條例》，也會繼續加強其執管工作。

數字方面，共11萬個劏房戶中，單身人士及一至二人住戶各佔約三分之一。因此，在設計過渡性房屋及簡約公屋時，我們約預留七成單位作為一人及一至二人單位(計時器響起)。就過渡性房屋及簡約公屋，大家知道我們設有計分制度，因為我們最心痛的，就是看到有年幼孩子的家庭，或本身身體已很差的人士，仍要住進很差的環境。所以我們特別就着這些人士增加分數，令我們編配簡約公屋和過渡性房屋時可早點讓他們入住。謝謝主席。

**主席：**梁文廣議員。

**梁文廣議員**：謝謝主席。首先，對於過去政府在處理分間房間，即劣質劏房問題上，展現了非常積極有為的態度，因此今天才有《簡樸房條例草案》出台。不論是我本人或在座各位同事，甚至是局長、司長，乃至特首，當我們到社區探訪這些劏房住戶，都留下了許多深刻的畫面。我認為政府確實需要採取行動，而我們也應該配合盡快處理此事。

然而，回看整個簡樸房的規管理制度，因為其影響深遠，所以在局長或政府的心裏，在規管這些分間房間或現時的劏房後，究竟未來的走向為何，或在未來的分岔路會怎樣前行？我想聽聽局長的看法。

第一，是否在作出規管後就任由它發展？即在建立了較安全、受規管的環境後，就任由市場調節？抑或政府是有一個態度，會設下實際目標，希望逐步減少這類分間房間的數量？如果要做到這點，剛才局長提到的各類房屋政策就需要調整。例如，目前住在劏房而且符合申請公屋資格的市民，未來在公營房屋供應充足後，可以逐步遷至公屋。但仍有部分市民因為各種原因不申請公屋，或不符合申請資格。如果外面的房屋市場或政策讓他們無法搬離分間房間，屆時是否需要制訂針對性的政策？因此，我想先聽聽局長未來處理分間房間政策的態度。謝謝主席。

**主席**：請局長。

**房屋局局長**：謝謝主席，謝謝梁議員。關於《簡樸房條例草案》，我們理解目前的分間單位中，有些極為劣質。居民當然就是被迫，才會居住在這麼劣質的環境，租金也不便宜。被迫住分間單位的原因就是住戶正在輪候公屋，過去別無選擇，沒有過渡性房屋，也沒有簡約公屋，因此被迫棲身於惡劣環境。

另一些分間單位的條件相對較優質，就是因為社會上有需要，可能有些年輕人長大後，大學時期習慣住宿舍，畢業後工作，習慣了不想搬回家，可能希望擁有獨立生活空間；又或者有些家庭為了讓孩子就近上學、或為上班，也聽到一些情況是有些家庭期望小孩子在好的學校讀書，故選擇住在學校附近較好的分間單位。

因此，《簡樸房條例草案》的目的是訂立最低居住標準，即是人類居住環境的最低標準，包括最低面積、設窗戶和通風抽氣等基本要求，確保所有單位不再出現劣質情況。當整體房屋供應改善後，那些被迫住在劣質劏房的居民，將有其他選擇，令他可用更便宜的租金獲得更好的居住條件，並得到社工團體照顧其日後的生活。因此，有了簡樸房的認證後，我們希望市場上租金能根據市場需要而自行調節。例如，地點是影響租金的主要因素。我們也看到地點決定了租金的高低，差異可以很大，譬如港島區與新界區的租金差異很大。所以我們希望在供求、市場上，自然發揮調節作用(計時器響起)。謝謝主席。

**主席：**陳穎欣議員。

**陳穎欣議員：**謝謝主席。我記得在2021年8月，當時我尚未進入議會，曾接受新華社訪問，提到由治及興、充滿希望，應着手解決劏房問題。因此，我樂見本屆立法會能正式審議相關草案。

本周初，一些北京大學的碩士生來港調研時，重點關注到香港的房屋問題。我認為這項法案來得及時，可向他們多點宣傳，解說我們如何着手解決這個棘手問題。

剛才局長提到，目前劏房住戶中有66%是一人住戶。現時我們有2萬個過渡性房屋單位，可支援這些受影響人士。然而，過往我們走訪劏房時發現，許多住戶未必很了解這些政策，我們可能須花更多心機逐戶解說。希望地區團體能在這方面協助政府，我也知道關愛隊能支援，希望能一起努力。

至於長者，我們有“高齡單身人士”優先配屋計劃等公共資源提供支援，希望當局能多向受影響的單身長者宣傳，讓其了解到設有這項公屋政策。工聯會一直關注劏房兒童的身心健康，因此我們多次建議設立“住戶登記制度”，但《條例草案》沒有觸及此部分。請問政府未來會否研究設立此制度，讓住在劏房的兒童或長者能登記，像戶口簿般，建立基本資料庫？這樣政府部門和社福團體可更精準地向其提供服務，在告別劣質劏房的同時，實現精準扶貧。謝謝主席。

**主席：**局長。

**房屋局局長**：謝謝主席，謝謝陳議員。剛巧陳議員提到與北京學生會面，而我前陣子到里斯本參與一個關於居住環境幸福設計的討論，現場亦有觀眾問及香港貧窮人口的居住問題如何解決。剛好現在我們將會有《簡樸房條例》，我可以清清楚楚告訴世界各地的人，香港正以一個好方法來處理這個難題，將會有更好處理這件事的未來，正式告別劣質劏房。

陳議員有一個問題說得很對，就是如何令現時身處劏房的長者和基層市民獲得適切資訊？我們日前推廣過渡性房屋及簡約公屋時，就是希望每家每戶都知道有更好的選擇。這確實需要透過非牟利機構、社工團隊進行，以及善用“社區客廳”。因為現在“社區客廳”越來越多，是基層市民很好的聚腳點。我們可透過“社區客廳”做更多宣傳和解說。前些日子例如鄭泳舜議員也參觀了一個“社區客廳”，這類場所能讓大家面對面解釋很多問題。

我們關心長者和兒童，因此簡約公屋設有計分制，讓有需要的人盡快改善環境，入住更好的居所(計時器響起)，並以更低廉的租金解決生活困難。關於兒童或住戶資料的登記，我們會在簡樸房登記和認證過程中收集基本住戶資料，例如是單位有多少租約、情況如何等，以收集大數據，協助未來進行分析。謝謝主席。

**主席**：江玉歡議員。

**江玉歡議員**：主席，我完全同意解決劣質劏房問題。我在數日前會見ASEAN國家時，已替局長sell這項法案。我想問，第一，我很高興見到那些劏房現在能夠華麗轉身，但華麗轉身的背後，必定有成本。租客很擔心租金上升，而業主又很擔心改裝成本。請問局長，現在《條例草案》已出台，在房屋政策範疇下，有否預計平均劏房租金會上升多少？因為是可以計算得到，可在模型中計算得到，例如計入改裝成本、認證費用。我想聽聽這方面的情況，若說完全不會加租，我想沒甚麼人會相信。局長預計會增加多少？

另外，我也想聽聽局長說明，其實劏房市場已存在多年，私人市場也一直幫助政府解決一些未能入住公屋的人士的問

題，他們要短暫借助私人市場的力量。現在，似乎有了簡約公屋，規格變得較嚴格，私人市場提供的數量一定會稍稍減少。我曾視察過渡性房屋，知悉當局增設“丙類租戶”協助受影響人士。但我在想，這豈不大件事？會否有機會出現一個情況，就是私人市場縮小了，政府擔子加重了？即受影響的人士，現在都由政府支撐着；能夠入住公屋的人士，又是由政府支撐。這樣政府的擔子會否越來越重呢？局長。

**主席：**請局長。

**房屋局局長：**謝謝主席，謝謝江議員。香港現在有一套這麼完整解決劏房問題的方法，如我們能夠向世界各地輸出這項政策，幫助其他國家解決問題，這確是非常好。[\[010315\]](#)

至於江議員剛才說到建築改裝成本，大家要記住，劏房租金今天會上升至平均5,500元，因為以往沒有選擇，當沒有選擇時，很多有居住需要，正等候入住傳統公屋的人士，便被迫進入這個市場，使市場供應如此緊張，引致租金上升。但將來，我們有4年時間，包括1年登記期及3年寬限期。在4年時間內，公營房屋將已大量興建，平均每年有3萬個單位，加上3萬個簡約公屋單位，這些供應能給予選擇時，大家便無須再在這個市場上，入住劣質的劏房，要捱貴租。所以，倒過來，為何說在數字上，今年年初相對去年年初，我們已看到劏房租金稍有下跌，整體私人租金市場是上升，劏房租金反而下跌，這是供求發揮的作用。

業主的成本方面，視乎單位原本情況有多嚴重，如果本身那個單位被嚴重分間成很多單位，要還原當然有成本。當年分間成這麼多個小房間，業主自然也要付出成本，該成本是因為想多收租金而已。

如果那個單位本身不是這麼差劣，當時只是將一個單位分成兩三個，每個本身已大於8平方米，需要做的事情(計時器響起)，可能是加設抽氣扇、滅火筒等，是很簡單的事。所以，要視乎各自的情況。謝謝主席。

**主席：**林筱魯議員。

**林筱魯議員**：謝謝主席。我有3個原則上或政策上的問題，不過在提出前，我首先想說，在過往兩年多，大家一直就很多問題有很深入的討論，走到此刻，如箭在弦。我們相信箭一定會發出，在發出這枝箭的過程，其實有一段時間，而在發箭過程中，其實有很多細節位。事情沒有最理想的，只是我希望政府接受我不斷就這些細節位，坦誠提出的觀察和關注。我先說出簡單的兩點，未必能在4分鐘內處理完成，如有機會我才再跟進。

第一點，《條例草案》很細緻，但到了認證或申請審批時，局長有權決定是否批准，上訴時亦一樣處理。但卻沒有列明限期，人家遞交申請時，並不知道要等待多久，《條例草案》沒有訂明。這是很簡單的問題，但我希望，其實作為法例，應有清晰的限期。尤其上訴，可能要很長時間才能處理，但何時開設委員會處理？是否應有一個日子？這是第一點。

另外，《業主與租客(綜合)條例》與這項條例的關係，尤其對“2+2”居住權的保障方面。就此，《條例草案》闡述了很多權力可以引致租賃合約自動失效，或局長可以給予指示。但兩者之間的關係會怎麼處理？縱然分割，是否完全不需要考慮呢？這是第二點。

第三點，在供求關係上，其實局長也說過很多，我嘗試從我的角度再闡述，以往也曾向局長說過。從供求關係的角度而言，我完全同意政府在此刻——尤其是此刻——針對合資格“上樓”的市民，底氣相當足夠。所以，我也覺得現在是很合適的時間去推動。但我們知道，現實是，有很多——至少根據自2021年或之後我在委員會會議上聽到的闡述——仍有一定百分比居於劏房的人，是不合資格“上樓”的。他們不符合資格，與一般市民一樣，他們亦會考慮租金壓力的問題。無論外面的供應是由11萬變成8萬，或變成多少萬都好，改善了環境。供應增加了，呎租會下降，但趨同效應不會令一個300呎單位的租金，或150呎單位的租金，等同於一個600呎單位的租金。現實來說，環境改善了，也包括規格的改善。規格不只關乎有否窗戶，是單位面積增大了。如供應方考慮到成本效益，他會怎樣做呢？他們會考慮幾項因素——為了穩妥，我已寫下來——有合規成本(計時器響起)，還有機會成本……

[010528]

**主席**：林議員。

**林筱魯議員**：我可再按鈕提問。

**主席**：我們可以有第二輪、第三輪發言……

**林筱魯議員**：好的，我再按鈕。

**主席**：……不用一次過問完，好嗎？不如請局長先盡量回答剛才數個問題，好嗎？

**房屋局局長**：好的。謝謝主席，謝謝林議員。先多謝林議員，第一個問題，提到究竟我們認證需時多久？或上訴方面會否有時間點？我們可以考慮。據現在所看，一般的認證，如資料齊全——因為我們要求取得認證須符合的條件，即該8個分間單位的最低標準，其實很清晰——如果遞交的文件清晰，而單位無甚特別情況，例如修葺令，以致我們要再查核，我們預計約15天，已可發出認證。但上訴而言，我們會否加入一些時間性，這可以請同事考慮。

另外，在我們的調研中，現在暫時看到不合乎公屋資格或長遠也未必合資格的——因為其本身的收入、資產可能超出限額，或本身是有物業的業主——是約佔四成。如供應約有8萬，而照顧4萬個需求，我們覺得是充足的。當然，租金其實很受地點和其他條件配置所影響。同一大廈，假如沒有電梯，低層和高層的租金已完全不同。當然，甚至在新界，我們最近發現，大埔與上水比較，原來上水昂貴很多，原來該處就近火車站，或可能北上較方便。有很多細節位會影響分間單位的租金。這確是要由市場作出恰當調節。

**主席**：我提醒大家，我容許大家作第二輪、第三輪提問，所以請預留多點時間讓官員回應，好嗎？沒有問題的。下一位，陳家珮議員。

**陳家珮議員**：謝謝主席。首先多謝局長及其團隊，因為我除了在立法會，我自己也是房委會委員，看到局長的團隊真的很努力。這屆政府亦推出很多不同政策，例如過渡性房屋、簡約公屋，現在終於來到討論多時、面對多時的劣質劏房。相信我們立法會和很多市民都非常期待，能將這些劣質劏房逐漸淘汰。當然，淘汰也有過程。我也很感謝局長採納了我提出“早鳥優惠”的建議，吸引劏房業主早日登記。

但始終剛才亦有同事關注到成本問題，局長或可多作解說。因為，計算下來，認證的費用的確不是很高，但如要改裝等，相信成本不低。但局長之前也有公開表示，預期租金不會如我們擔心般增加，反而是預計租金會下跌。我希望局長可以利用這4分鐘時間，多說明背後何以覺得租金會下跌？以給予外面的市民更大信心。

第二，雖然不是直接與《條例草案》有關，但也是受影響的，我希望稍稍討論“丙類租戶”。我明白資源要平均分配，要很公平，但就丙類而言，我們是否可以給予多點底氣予這些“丙類租戶”？因為，很老實說，出租劏房的業主，未必只有一個單位，不排除有ABC個地方。可能A是劣質劏房，要花點金錢維修，但B和C卻剛好達到基本門檻，業主便將成本轉嫁，向B和C的租戶加租，以彌補A的成本。但是，由於B和C並無收到局方要求改裝的通知，租戶不會受搬遷影響時，便享受不到“丙類租戶”短暫入住過渡性房屋的優待。這方面是否可以稍稍放鬆？向這些可能eventually、potentially可能被加租的劏房住戶給予一點底氣，讓他們與業主商討租金時，都可有更多底氣。謝謝主席。

**主席**：局長。

**房屋局局長**：謝謝主席，謝謝陳議員。首先，也感謝陳議員之前提議的“早鳥計劃”。我們現在的設計是，最早登記的，一直到認證，在首3年，如果現在說是1年登記期及3年寬限期，總共4年，最早來的那一批，首3年會是全免。按每個分間單位計算，真的可以節省很多金錢。所以，如有朋友常說擔心成本，便早點登記，早點認證，這是最好的做法。

成本方面，我想剛才的討論也有解釋。就成本而言，如當年將單位分間成多個單位也能做到，現在要還原，或將單位按

照對簡樸房的規定做好，相信成本不及當年將一個單位分間成三四個這麼高。(計時器響起)其實我們現時最低標準的要求，確是按最低標準而釐定。例如樓層高度，其實很大部分的單位，從我們的調研看到，九成以上都可滿足得到。

我們大家剛才就成本也有很多討論，當市場有供應、有選擇時，有一大群朋友如已入住簡約公屋、過渡性房屋或傳統公屋，業主其實甚至要尋找租客，對嗎？所以，一定會在租金上反映，如果還要加租，更不會有人租住其單位。這就是我們常說，為何市場本身會做到調節，就是今天或未來4年的狀態，與以往大家的認知，是很不同，因為有大量公營房屋出現了。

過渡性房屋“丙類租戶”方面，主要是將來就簡樸房執管時，或業主有清晰意願要改裝單位以進行認證時，我們希望能夠幫助受影響的居民。是否將加租也視為原因之一呢？其實市場上如果有其他選擇，陸續有合規的簡樸房，或居民合資格申請過渡性房屋，若有其他選擇時，其實加租對他來說已不是一個壓力。最重要是有選擇。謝謝主席。

**主席：**謝偉銓議員。

**謝偉銓議員：**謝謝主席。首先，我是支持政府實事求是，處理有關劏房的問題，因為問題已存在一段時間。雖然我代表的專業學會對這項法案的一些標準有意見，因為某些標準與現今對居住單位的要求是有些差別的，但我覺得實事求是地循序漸進，希望做到中央領導希望我們在可見的將來告別劏房。所以我覺得在現時來說，這是踏出了一步。我們追求完美是好的，但我向來都說，未能取得100分，但能及格，總比“零雞蛋”好，所以我在這方面是支持的。

規管方面，剛才鄭泳舜議員也提過一個問題，就是有些地方政府不作規管，尤其是商業大廈和工廈等，在這方面都要清晰的。當然，黃偉綸副司長是“解決劏房問題”工作組的組長，而局長是副組長，在這方面，大家一定要共同協調，否則，會令人覺得這裏規管得過嚴，便不如改住其他地方，因為工廈和其他僭建構築物等問題，主席，你也知道這些問題存在已久，似乎問題很難解決，也似乎看不到有很實在地去解決。所以，既然在這裏做了工夫，我希望相關的負責部門或政策局能多

加宣傳，讓市民知道並非那些地方政府就容忍，但劏房則嚴厲執法。這是第一點。

第二的，關於規管，局方在其投影片也提到規管分間單位。分間單位的意思，就是將單位圍封成兩個或以上作出租，有些人或會問甚麼是“圍封”，那麼屆時是否由局長作決定呢？有人或會就圍封作辯解，在這裏“走法律罅”，指上面是留空隙作通風的，那是否視作圍封呢？我認為這些地方要界定清楚，不要在這些地方糾纏，我希望能作出清晰的指引。

另外，剛才也提到分間單位是設計作獨立住宅租賃用途的，這裏會出現漏洞呢？例如分間成兩個甚或更多單位時，有時候不是一起租出的，如果餘下一個分間單位，那怎辦呢？是否不作規管呢？希望局方就這些地方澄清一下。其實，主席，我支持政府官員就這些情況酌情處理，做到行政主導。謝謝。

**主席：**局長。

**房屋局局長：**多謝主席，多謝謝議員。我相信謝議員提到專業學會所希望的要求，我猜我們討論得較多的是面積，當時為提出這件事而進行諮詢時，我們的確收到社會上的不同意見，面積由7平方米到10平方米都有。標準較高的(計時器響起)，是專業學會提出的面積，建議我們考慮一個較高的居住面積，但當時我們參看了調研的結果，考慮到社會承受力的，如果我們將最低標準訂在10平方米，會有50%的單位受到影響；如果我們按現時提出的8平方米，大概四分之一的單位會受到影響。考慮到社會的承受力，以及我們怎樣可以務實地處理這個問題，我們最後決定採用8平方米。

關於工廈和商廈，謝議員說得很對的。其實工廈用作劏房或供人居住，我們是絕不容許的，所以現時已有法例或政府已有地契條款作規管，相關部門會持續進行相關工作，作更多宣傳，透過例如黃偉綸副司長的工作組，持續與相關部門溝通。

至於圍封，將來的分間單位，我們要用圍封的原因，是為了防煙。即是說，如果一個住宅單位分間成多個單位，其中一個分間單位發生火警冒煙，我們必須非常小心，不可影響相鄰的單位，因為在旁邊單位的人要走出來時，走廊不能有煙。所以圍封的目的是要防煙，不能有罅隙，不能在走廊開設窗戶，

其實主要是防煙。如果有這樣的理據，我相信我們的專業人士會知道應該怎樣去演繹或知道應該怎樣按要求去做……

**謝偉銓議員**：局長，但我擔心人家說他沒有圍封，那便不能規管了。

**主席**：我想不如這樣，局長……

**房屋局局長**：關於那個定義，我們不希望像今天的情況般，有太多人“走法律罅”，所以我們會將定義定得嚴謹一些，例如用穩固的簾或滑門分間單位。如以為這樣可以避開我們的規管，我們是不容許的。關於怎樣會落入我們未來的《簡樸房條例》的規管，我們是會涵蓋得廣闊一些的。[\[012336\]](#)

另外，關於租約。如果大家互不相認識，要用一份租約，因為要兩份租約以上才規管，那麼一班互不相識的人用一份租約，我們覺得出現這個情況的可能性非常低。因為要與其他互不認識的人簽署一份租約，要保證他們交租等，所有合約上的事情你都要負責，我不相信有人會替互不相識的人簽署一份這樣的租約。

如果情況是一班大學生，其中一人很有服務其他同學的心、很有義氣，大家一班朋友是相識的，由他簽署一份租約——但該人是要沒有得益的，他沒有從中得利——那麼這是可以的。我們要規管的，是從中得利的人，例如二房東，或是一些代理，這些人就會落入我們的規管範圍。謝謝主席。

**主席**：我想再提醒大家，盡量留多一點時間給官員回答，因為各位是可以作第二輪、第三輪提問的。如果每人都提問超時4分鐘，那麼對其他守時的同事不是很公道，好嗎？第一輪還有兩位同事可以提問，就是盧偉國議員，然後是李慧琼議員。

**盧偉國議員**：謝謝主席。主席，其實劏房問題的產生，都是源於市場上真的有這樣的需求。我其實在議事堂上也不止一次說過我兒時的經驗，因為我小學時代住在九龍城的唐樓，在一個單位中住了很多伙人，有“梗房”，也有“板間房”，但當時不

用搞劏房，為甚麼呢？不需要改造廚房、不用改造廁所，多伙人大家想辦法共用原本的單位、依法建出來的廚房和廁所，大家相安無事、很包容。不用趕上班、趕上學的，在早上時段，就讓需要趕上班上學的人使用。那時候，我是小朋友，找個盤盛些水回自己房間洗臉刷牙，就這樣熬過來的。但那時候大家是很開心的，因為大家的睦鄰關係相當好，大家共用一個廚房，煮了食物就分給同屋共處的人一起吃。

但是隨着社會變化，今天很難希望市民可以這樣分租一個單位，變成出現了所謂的劏房，要將一個單位分間成多個小單位，要有自己的獨立廚廁，逐漸便出現了很多不適切住房。但所謂的不適切，其實也因為條件差，租金就更便宜，而且也確實有些人是負擔不到較貴的租金的。

所以，關於簡樸房，我們其實已作多次溝通，當時我說切忌想得過分理想，變成“天下飢，何不食肉糜”那種情況。誰不知道房間大一點好？誰不知道有窗戶好？但在某些情況，確實未必能夠做到這麼理想的。我很高興，其實局方已將對簡樸房的要求調整，包括我早已提出，怎樣才算是合格的窗戶，這裏要考慮得實際一點。我小時候的經驗，一個房間有一個窗戶已經很開心，即使是面向天井的。所以這方面，我覺得局方是從善如流的。

還有另一個問題，在早前的房屋事務委員會會議我也曾指出，關於過渡性房屋增設“丙類租戶”，即是說將來如果劏房租戶因為各種情況導致暫時失去居所，可以讓他租住過渡性房屋，我認為這是德政。但是我們要回想一個問題——這不單涉及貴局，其實也包括其他相關的政策局——就是為何有一些單身的老年人要被迫住在這些不適切住房，他們無法申請公屋的原因是甚麼。我見過很多來到我們立法會申訴部的個案，他們有各種原因，其實相關的社福機構亦應該關切這些情況，特別是單身的老人家。希望通過我們各種方法(計時器響起)，能夠令這個問題獲得較好的解決。我相信也不需要局方很長的答覆，主席，很抱歉，我用了較長時間。

**主席：**局長，請簡單回應。

**房屋局局長：**多謝盧議員。盧議員形容了以往的生活，但在今天的劏房環境，我們看到每家每戶的孩子真的很孤獨，回家就 [\[012953\]](#)

是一個很小的空間，沒有朋友，所以我們鼓勵有需要的家庭真的考慮過渡性房屋、簡約公屋，透過非牟利機構，讓孩子有空間成長，真是完全兩回事。

單身人士方面，我們都明白，可能他們各自有不同的原因，譬如過渡性房屋，我們也特別設有“乙類租戶”，按他們的特別需要，在社工評核之下，我們可以接受乙類人士申請。所以希望透過種種公營房屋的類別，好像現在出現了的簡約公屋、過渡性房屋，可以幫助到更多有需要的人。謝謝主席。

**主席**：第一輪最後一位是李慧琼議員。

**李慧琼議員**：謝謝主席。其實今天參與《簡樸房條例草案》審議，也是很有感受的。我於2000年開始在九龍城區議會服務，轉眼已超過20多年。九龍城是其中一個最多劏房的社區，由最初服務時有很少劏房，到後來基本上舊樓每走一戶，就會改成劏房，因而引申很多漏水問題、結構問題。我記得最初跟政府說，政府的回覆說劏房是私人市場的問題，而且也有社會需要，所以政府不宜規管。及後事情一路發展，現在有11萬劏房，即分間單位——這是引述政府文件的——涉及22萬居民。我想我不是第一批見證劏房出現的人，不過在20多年來，事情一直發展，現在就有20多萬人住在劏房。

本屆政府我覺得是要讚賞的，在特區政府、行政長官帶領下，司長和局長真的很有勇氣和很有承擔，願意提出這項法案，告別劣質劏房。我記得當時與鄭泳舜議員召開記者會，研究怎樣處理劏房問題，當時提出要告別劣質劏房，我也說是很難的，因為已經存在這麼多劏房。要在沒有劏房的情況下開始規管會容易一些，但已經有20多萬劏房居民，現在要去規管，真的很困難。所以，第一，我非常肯定局方的勇氣和承擔，因為政府確實答應背起這個問題，是不容易的，而且已經有20多萬劏房租戶了，當中的複雜性可想而知。此其一。

第二，由《施政報告》宣布到推出，再到現在有《條例草案》，我也知道司長、局長都很努力，親自聽取各界意見，亦放鬆了要求。我很記得，在最初提出方案時，我也有點擔心，因為說要有窗戶，接着我馬上到地區看看那些劏房，若然要有窗戶，那就大件事了。感謝局長接受了我們的意見，我們當然希望居民可以有好的居住條件，但也要實事求是，畢竟劏房這

個東西已累積了……起碼我也服務了20多年，並不是說短時間可以做，當然可以更好的。

我的問題是，其實劏房問題的出現，始終因為一些基層人士有此需要。現在要規管，估計業主要投入成本，租金也因此可能上升。那麼這群最基層、最基層的人，會否連這些最基本的劏房都負擔不來呢？那麼他們便真的要搬往其他政府暫時未規管的地方。我記得我第一次問“棺材房”的問題，是在2011年，局長會否有此擔心呢？又或者在配套上，怎樣確保這些最底層、最底層的人，不會因為這項法案，更不知道要住在哪那裏呢？現在網上說過老鼠日子，我們不希望是這樣的，我相信局長也不希望這樣，那麼有甚麼配套措施去做這件事？謝謝。

**主席：**請局長。

**房屋局局長：**謝謝主席，謝謝李議員。聽李議員說是在2000年開始，我也完全感受到她所經歷的整個過程，我相信她也非常清楚整件事情的複雜度和難度。所以，在這個推展過程，我要再次感謝很多政黨、很多議員向我們提供了很多現況，帶我們看一些例子(計時器響起)，以及提醒我們要留意的地方。

關於窗戶，我們最後決定仍是要有窗戶，但是窗戶的條件可以包括面向光井的窗戶，我們是接受的。我們要求有窗戶，因為我們不想再有媒體說，香港人要住在“棺材房”，所以如果連窗戶也沒有，就正正落入大家最不想見到的那種“棺材房”。所以非常感謝議員，協助我們在現實和最低要求的標準中，建立了這次的框架。

對於基層的朋友，我們當然不希望再見到他們居住在一些非常惡劣的環境。我們能夠在這4年時間內，在我們的公營房屋，甚至在我們的過渡性房屋中，在甲、乙類之餘，我們再增設丙類，正正是希望能夠提供更多選擇。我想我們可以向基層市民再做一些工夫的，就是宣傳、教育和溝通。

很多時候，基層市民可能忙於謀生，沒有留意一些資訊，他們未必留意到其實他們是有選擇的，或者有其他選擇是提供給他們的。我甚至聽過一些例子，他們可能參觀過一個過渡性房屋項目，覺得不適合，就放棄這個選擇。但其實我們現時

的過渡性房屋有很多個項目，可能已有三四十個項目在手。雖然他們覺得一個項目不適合，但其實尚有二三十個項目可讓他們挑選。所以，我們說應該更多利用“社區客廳”，或將來協助我們的社工隊。我們有時發覺基層市民的情況各有不同，可能真的要逐家逐戶、每宗個案去看看如何提供協助。這些落地宣傳和協助各宗個案的工夫，謝謝李議員的意見，這方面我們會繼續努力去做的。謝謝主席。

**主席**：現在我們開始第二輪的政策提問，仍是4分鐘，但請大家抓緊時間。請管浩鳴議員。

**管浩鳴議員**：謝謝主席。主席，我只是想提出一個跟進問題，剛才局方回答了我關於長遠房屋政策的問題，不過關於這個政策與財政上的關係，似乎就沒有回答，我想給時間局方，看看可否說說，政府對於這個長遠房屋政策，究竟在錢方面如何解決呢？因為現在很多人都入住公共房屋，但公共房屋的收費始終是較低的。我想聽一聽局方的回應。[\[013713\]](#)

**主席**：這個問題剛才江玉歡議員也問過，請局長回應一下。

**房屋局局長**：多謝主席，多謝管議員提醒我在第一個環節我未有回答這個問題。在我們的長遠公營房屋的策略，大家記得，公營房屋其實包括出租公屋和資助出售房屋，即是大家常常聽到的居屋或綠置居這一類房屋。[\[013745\]](#)

我們的收入來源主要來自兩個部分。第一，就是公屋會收取租金，但是不高的，2200元的租金其實並不足以補貼用於公屋的維修保養或管理清潔。另外一個主要的收入來源，就是出售的資助房屋。出售資助房屋，當然要保持成本，即是建屋的成本要控制得好，因為出售的價格其實並非與市場價格掛鈎的，而是與居民的負擔能力掛鈎，當然那裏也會有一些調整，但是在控制成本之餘，在居民的負擔能力這個基礎之下，我們也會有收入的。這個收入是保持公營房屋財政健康的一個很重要部分。

所以，行政長官在去年的《施政報告》指出，在公營房屋部分，以往是七成出租公屋，三成是出售資助房屋。在去年的

《施政報告》也指出，在10年較後的時間，我們會慢慢邁向6：4，即變成六成是出租公屋，四成是出售資助房屋。當出售資助房屋比例增大，就有財政收入來源，協助整個公營房屋體系健康穩健地發展。謝謝主席。

**主席**：有沒有跟進？

**管浩鳴議員**：沒有。

**主席**：下一位，梁毓偉議員。

**梁毓偉議員**：多謝主席。其實局長剛才的回答都指出，我們的簡約公屋和過渡性房屋，某程度上可以作為一個“保底”或作緊急使用，萬一真的有不少不合資格的劏房居民被遷出，他們也可以入住。[\[013942\]](#)

但是，如果我們看回現在的數據，特別是過渡性房屋，因為有過渡性房屋的數據，入住率大約是八成半。如果達八成半的話，其實尚未計及現時會流轉的數目，此刻應該大概有3 000多個單位可以使用，如果加上簡約公屋，我估算那個使用率也可能是差不多，加起來大約五六千個單位。局長剛才解釋了那個年期的問題，即不擔心這類型房屋的土地會被收回，但這數千個單位，既要計算流轉，又要計算本身排隊的人，究竟是否足夠使用呢？局長，這是我想問的問題，加起來是否夠用呢？

另一方面，我知道局方會成立一個上訴委員會。我估計這個上訴委員會的成立，是需要頗多有技術性知識的人，因為可能要判別某個工程是否做得好或不好，而那個量——我希望不會太多，但多起來真的會很多——那麼是否有足夠的專業人士加入這個上訴委員會呢？因為現在還可能是以法律人士背景為主。就這兩個問題。謝謝主席。

**主席**：我想除了梁毓偉議員問是否有足夠數量之外，其實可能亦要考慮，在某些地區，例如剛才李慧琼議員所說的九龍城或深水埗，那些地區的劏房特別多，那麼是否有足夠的相關配套

呢？某些地區會否需要特別多配套呢？局長，這方面可能亦要解釋一下。

**房屋局局長**：多謝主席，多謝梁議員。其實梁議員說到了那個底氣的問題。我們今天可以推展簡樸房立法，當然過程中我們也是逐步推進的，我們有1年的登記期和3年的寬限期，總共有4年時間。這個逐步推進的過程，讓我們現時手上的其他選擇可以到位，可以提供予有需要的市民。一些特別多劏房的地點，其實“社區客廳”的設計，也是按多劏房的地點，便會有多一些“社區客廳”的。“社區客廳”也是我們進行推廣、宣傳和教育，以及幫助有需要市民的一個好地點。每個“社區客廳”其實都有一些很好的運營機構，有時候這些運營機構也替我們運營過渡性房屋或將來的簡約公屋，變相它們可以提供“一條龍”、整體的服務予其受眾。我們會多與這些社福機構聯繫，以及將來我們會組織的社工隊，以便進行推廣，或就一些個案提供所需的幫助，我們都會協助他們。

關於上訴委員會，我們暫時的想法是有一位主席，以及最少有兩位成員。我們也明白，成員除了要有法律知識，也需要有一些專業人士，因為整項《簡樸房條例草案》，我們也經常提及建築師、工程師或測量師這一類專業人士，他們要幫忙認證，要作出良好的專業判斷，以及幫助我們處理一些上訴個案。謝謝主席。

**主席**：梁文廣議員。

**梁文廣議員**：多謝主席。承接我第一輪的問題，我聽到局長剛才的回應，其實我也是支持和理解的，或者我這樣形容，我期望未來處理分間單位的市場會使用一個汰劣留優的態度，由市場控制，這便衍生我現在想跟進的問題。

我之前從社區聽到的意見或看到的情況是，因為現在的分間單位、劏房市場，除了一部分是一個業主旗下有很多單位作為投資這種情況之外，其實有一部分是一些“單頭”業主，他們可能年紀比較大，將自己的單位分間，自己住一個小房間，另外3個就租出去。這些業主也聽到未來如果規管的話，他們要付出較高昂的成本做改建，才符合未來簡樸房的要求。這個情況令他們的租客一直很擔心，他們的業主未必是大集團式

的經營，這些業主要付出很多錢做改裝的話，就會將成本轉嫁給租客。

所以其實過去我們也曾提出或問過，會否提供一些業主支援措施，當然現在這個認證制度會有一些早鳥安排，可以減輕他們的認證費用，但另一方面在規格上，會否有一些樣板，讓他們可以用一個比較便宜的價格進行改裝，或是避免在市場不透明之下，被承接改裝工程的承建商“鋸一頸血”，要用較貴的價錢做改裝，另一方面亦可以保障租客，不會被轉嫁昂貴的費用。

此舉也可以避免未來市場在汰劣留優之後，完全剩下集團式的經營，沒有了一些小業主，即較為有人情味地與他們的租客相處的那批業主。在這些方面，局方會否考慮，未來在執行的時候，雖然這未必是在法律的框架之內，但會否因應個別情況，對於不同種類的業主增設額外的幫助，使那個轉換可以較為穩定呢？謝謝主席。

**主席：**請局長。

**房屋局局長：**多謝主席，謝謝梁議員。我覺得梁議員這個建議非常好，我們會記下，看看如何找到合適的單位或物色到合適的業主，幫忙提供一些樣板房。其實這些業主，尤其是年紀大的，他們對於裝修工程都是用回以往他們認知的觀念，例如說要分間單位，他們很多時候會直接想到用磚牆，其實現在已推出很多新物料，例如水泥板，既能夠做到密封效果，亦較磚薄很多，使房間的面積不但不會小了，可能還會節省到一點空間。我們也希望在這些方面能夠做到一些示範，或很實際地告訴他們，作這樣的改建所需的時間和費用，或者一些簡單材料的選擇。這是很好的建議。謝謝主席。

**主席：**江玉歡議員。

**江玉歡議員：**謝謝主席。主席，我在這一輪想開始問一些較細節的政策點。我想問局長在《條例草案》第11至第14條，講到如何就寬限期作出登記。《條例草案》訂明，即使已登記，局長其實也有機會取消登記，並可就登記作出檢查的。其中亦說

到，如果發現業主不合乎資格——只是說登記，他尚未進行改裝的——他的寬限期登記可被取消，並要賠償給他的租客。我想請問局長，既然可以給業主3年寬限期登記，為何在寬限期登記一事上，並且尚未做改裝的情況下，局方要這麼嚴謹呢？如果要這麼嚴謹，那又怎樣鼓勵人們趕快去登記呢？我想看看局方的標準是甚麼，因為他尚未改裝單位，純粹只是前來登記，局長尚且可以說他不合格，那麼不合格的理據何在？

第二個問題，我在《條例草案》多處看到，局長，如果那個樓宇單位或建築物的公用部分對生命或財產構成迫切危險，局長可以終止其認證，我看到在很多情況之下是可以的。而在那些情況下，業主要按局方的規則賠償給租客。那麼我想問局長，如果是因為天災人禍、不是業主導致的，那又如何？我們在法律上很多時候稱之為force majeure，想請問局長會怎樣處理？

最後我想問一條很短的問題，主席，就是專業人士核證。現時《條例草案》要求專業人士要親自檢視有關物業，即整個單位，那我想請問局長，這樣的cost會很高，如果有關的專業人士願意負責任，他可否指派他的學徒或高級職員代他檢視單位呢？謝謝主席。

**主席：**請局長。

**房屋局局長：**謝謝主席，謝謝江議員提及的實際情況。業主在登記寬限期期間，在一般情況下，我們都不會取消的，在大部分的情況，我也看不到我們為甚麼要取消他的登記，但為何我們會保留這個可能性呢？就是以防那個大廈本身，例如屋宇署已發出大廈有結構危險，或像江議員所說，有嚴重安全隱患，那我們便要小心處理。當大廈出現問題時，對於個別單位的認證或登記，我們保留可以取消的權力。

至於江議員剛才提及的其他情況，我們都是按屋宇署發出了嚴重的修葺令，或發現大廈出現了嚴重的安全結構隱患，我們才會採取行動，或才會進入要業主賠償給租客的程序。

至於專業認證方面，我們也理解的，因為有這麼多單位，或很多業主找這些專業人士幫手，未必每次都需要那專業人士本人去做檢查的。其實專業人士是最終負責任的人，他怎樣

與其一班同事協作，由他的同事提交合適的資料，供他簽名負上責任，他背後會有他公司自己的一個系統(計時器響起)。這與我們一般的認可人士簽署建築圖則是一樣的，他並不是一個人負責繪畫這麼多份圖則，也不是由他一個人到工地檢視每一個環節，而是有一個系統，在他簽署確認並負這個責任的時候，他是覺得穩妥的，這是我們可以信任的專業人士的判斷。

**主席：**林筱魯議員。

**林筱魯議員：**謝謝主席。我先追問一個問題，因為剛才我也問過《簡樸房條例》與《業主與租客(綜合)條例》，尤其是保障租住權“2+2”之間的關係和考慮。[\[015205\]](#)

第二，我想說回供求關係，或者我簡短地說，因為我們說到供求關係，其實我最關注是一些沒有選擇的人。有選擇的人，意即他符合資格“上樓”，或者他不符合資格，因為他超出了資產上限，這表示他是有選擇的，只是他不去選擇而已，但這是另一回事。

我們都知道，有些人是別無選擇的，也包括一些單身人士，他即使正在輪候，因為配額問題他未必能夠在短期可以“上樓”。現有的簡樸房政策，或是過渡性房屋即使增設“丙類租戶”，絕大部分的供應都不是服務這些需求的。所以我特別關注這些需求，如何清楚掌握得到呢？以往那些都不是正式的普查，都是一些有限度的調查。2026年的人口普查正好為我們提供這個機會，可以更準確掌握具體情況。我真的希望房屋局能夠把握普查的機會，去做得透徹些。這是第一點。

第二，就是政策的“生口”，怎樣回應到最具體的要求，過渡性房屋暫時確實是彈性最大的，但我在之前的委員會了解到，過渡性房屋到了2030年左右就只剩下約1萬個單位，這個我想盡力而為吧。

但是我最擔心的其實是——我同意局長說，有一部分單位，無論是3萬個還是4萬個，是需要取締的——但正因如此，那個基數是否一定剩下7萬或8萬個呢？這是我想特別提出的一點，因為從一個單位的面積角度或它是否有窗戶來判別，它

可能合規，但那些業主是否繼續營運劏房，他們會考慮很多其他因素。

我就市場的情況所見而真的想反映的是，合規成本與機會成本，兩者必須一起看，所以我也希望局方能夠就此進行一些跟進調查。例如同一幢大廈，剛才局長對外說過很多次，就是總體租金上升了8%，但劏房的租金下降了2%，那麼同一幢大廈內，劏房的租金與一般沒有劏房的租金是否有一個趨同效應呢？當它的趨同性越強，即是說劏房業主的經營成本越貴，那麼他就會選擇不再做劏房了。我簡單說到這裏。

**主席：**局長。

**房屋局局長：**謝謝主席，謝謝林議員。就林議員的問題，如果說我們的長遠公屋之餘，我們有過渡性房屋。過渡性房屋有甲類、乙類，乙類的比例也調整了，現在還會有丙類。另外，又有簡約公屋。關於簡約公屋，雖然我們是以申請了公屋3年為基礎，但我們會按優次，一些未夠3年的朋友，視乎資源是否容許，我們可能亦會發信給他們申請，所以其實選擇是存在的；再加上過渡性房屋的丙類，基本上，我們會照顧到絕大部分有需要的人。

至於會否還有部分人士，譬如有人提過免遭返聲請人士（計時器響起），那些屬於非法入境者，我們的公共房屋資源會用於有需要的香港人身上。這些免遭返聲請人士，其實會有社福機構提供協助。我知道社會福利署會有津貼給非牟利機構，為他們作出人道安排，尋找一些適切的居所。

所以其實社會上是有種種的照顧給不同的人士，例如“雙非”家庭，“雙非”家庭本身不是香港人，所以香港的房屋資源真的要用在香港人身上，那些兒童有需要的話，如果是16歲以下，可能要尋求社福機構照顧他們。謝謝主席。

**主席：**我們有第三輪提問，因為有其他同事作第三輪提問。[\[015704\]](#)林議員，你留點時間稍後再問，好嗎？

**林筱魯議員：**明白。局長沒有……

**主席**：還是你想跟進現在這個問題？

**林筱魯議員**：……局長仍然未回答我，就是這項條例與……

**主席**：你想就現在這項問題作跟進，對吧？我也留意到局長尚未回答。

**林筱魯議員**：……《業主與租客(綜合)條例》，兩者尤其是作為保障租住權方面，不過我可以在第三輪再提問。

**主席**：局長，你可否先回答這部分？因為林議員都已就此問了兩次了。(局長示意由王女士回答)請王女士。

**房屋局副秘書長(特別職務)**：多謝主席。在租管條例之下是有 [015728] “2+2”的租住保障，我們的政策一直也是說，這個租住保障是不會與其他部門的執法行動互相衝突的。例如屋宇署就個別單位採取一些行動，這個“2+2”的租住保障就可能未必完全確保到了；同樣，在我們的簡樸房規管之下，如果一個單位真的出現一些安全問題，我們也確實希望租住那個單位的租客應該要遷出。日後，如果簡樸房獲登記或認證後出現如此極端的情況，局長是會取消那個登記或認證，而局長也可以發出命令中止租約的租住權。但是，我們在中止租約的時候，我們會給予一個通知期，在一般情況下是不會少過30天，希望協助租戶作出搬遷安排。我們亦會有社工隊協助有需要的居民，所以雖然“2+2”這個一般保障可能在這情況下並不適用，但我們是會看着租戶的情況的。謝謝主席。

**主席**：鄭泳舜議員。

**鄭泳舜議員**：謝謝主席。主席，我也想繼續追問剛才我關於 [015850] 《簡樸房條例》與《床位寓所條例》或《旅館業條例》相關的互動性。我就剛才李慧琼議員提及的問題，我找回一份文件，是說於2011年6月，當時我們發現一些地區存在一些所謂的

“棺材房”，所以我們當時問政府關於《床位寓所條例》的處理方法。看回那個罰則，其實《床位寓所條例》和《旅館業條例》都有訂明嚴重罰則的，包括要監禁兩年。

不過，第一個問題是，我們最不希望見到，剛才也有提到的是，一些單身男士可能要往下選擇一些床位寓所，或是利用《旅館業條例》“走法律罅”。所以，以那條問題為例，關於那兩項條例，局長剛才也指出，當局方開始了這邊的法例之後，也會就那邊作出修訂，那麼修訂的時間表會是怎樣呢？究竟是同步一起去做，還是整項條例作修訂或是規則上的修改呢？

第二，我後來發覺其實我們多次問過關於當時的床位寓所問題，其實甚少作出懲罰的，抓到的個案很少，當時還要在牌照科成立一隊人去抓這些人，不論是抓違反《床位寓所條例》的人，還是抓違反《旅館業條例》的人，都是用這個方法去做，但那時候基於未能入屋調查等總總原因——即使當局就這項口頭質詢作出回覆時也是說，未能入屋進行調查。

在這些情況之下，這兩項條例現時是透過民政事務總署牌照科執法，那麼日後又是否由他們去搞呢？因為他們也牽涉很多人的，還是局方又要成立專隊去抓這些人呢？因為最後都是不希望他們會投向黑市市場，那麼這個情況會怎樣處理呢？

**主席：**局長。

**房屋局局長：**謝謝鄭議員。關於這個就《床位寓所條例》的跟進提問，我從手上的資料看到，其實相關部門一直有進行很多巡查，由2021年到2025年5月底，他們做了1 843次巡查，是相當多的，在同期提出了6宗檢控，全部個案均被定罪。大家可以看到，其實那個執法力度和決心是很清晰的。

至於會否在我們的條例之下，例如就着《床位寓所條例》之下的一些消防要求審視一下，我相信相關部門會繼續按照條例，因應實際情況，繼續作出優化，或做好監管工作。在這方面，我們在協調小組那裏也知道他們顯示出很清晰的決心。謝謝主席。

**鄭泳舜議員**：能否簡單說說，日後在執法方面，是否由局方自己成立一隊人去做這件事呢？

**主席**：局長，還是王女士回答？

**房屋局局長**：簡樸房的執法是在房屋局轄下，即由我身邊的王女士領導一個小組去負責的，而《床位寓所條例》就是由民政事務總署負責，工廈的執管就會是屋宇署負責，以及如果與地契條款有關，就會由地政總署負責。[\[020202\]](#)

**主席**：各位同事，這一次的會議時間已接近完結，尚有兩位同事希望第二輪提問，兩位同事希望第三輪提問，我現在休會15分鐘，回來我們開始第二次的會議。局長，如果你可以的話，不如請你多留一會，待那幾位同事提問後，我們進入逐項條文審議，好嗎？(局長示意同意)謝謝。那我宣布這一次的會議完結。謝謝。[\[020232\]](#)

\*\*\*\*\*