

**Legislative Council
Panel on Housing
Minutes of meeting**

Date : **Monday, 31 March 2025**
Time : **2:30 pm**
Venue : **Conference Room 3,
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. Information paper(s) issued since last meeting

No information paper had been issued since the last meeting.

II. Schedule of meetings for the remainder of the 2025 session

Arrangements for regular meetings from July to October

2. The Panel agreed that the regular meetings in July, September and October 2025 be scheduled for the first Monday of these months from 2:30 pm to 4:30 pm in accordance with the existing arrangements.

III. Items for discussion at the next meeting

3. The Panel agreed to discuss the following items at the next regular meeting to be held on Friday, 9 May 2025:

- (a) Latest developments in innovative technology applications in public housing development; and
- (b) Use of non-domestic premises of the Hong Kong Housing Authority.

IV. Proposed regulatory regime on Basic Housing Units

4. The Administration briefed the Panel on the results of the stakeholder consultation on the regulatory regime on Basic Housing Units (“BHUs”), and consulted the Panel on the latest legislative proposals on the regulatory regime.

5. The Panel discussed the item and the Administration responded to Members’ views and enquiries. Members who spoke included (in speaking order): Mr TANG Ka-piu, Mr Michael TIEN, Mr Andrew LAM, Mr CHAN Hok-fung, Mr LAM San-keung, Mr KWOK Wai-keung, Mr Vincent CHENG (Deputy Chairman), Ir Dr LO Wai-kwok, Mr LAU Kwok-fan, Dr Wendy HONG, Ms Doreen KONG, Ms Carmen KAN, Mr LEUNG Man-kwong, Mr Tony TSE, Ms Judy CHAN and Ir LEE Chun-keung.

Follow-up actions

6. The Panel supported the Administration’s introduction of a bill on BHUs into the Legislative Council (“LegCo”) in the second half of 2025 based on the latest legislative proposals on the regulatory regime. Meanwhile, Members suggested that the Administration should introduce measures to encourage landlords who had not fulfilled their legal obligation to submit Notices of Tenancy (i.e. Forms AR2) to make registrations of their subdivided units (“SDUs”), provide greater incentives for the market to complete recognition as early as possible, and monitor the supply of SDUs under rental. Members also urged the Administration to step up publicity on the restrictions imposed on SDU operators during the countdown period (i.e. the last six months of the grace period) and consider relaxing the eligibility criteria for Category B tenants in transitional housing projects, with a view to rehousing SDU tenants in need.

7. Members also suggested that the Administration should provide the estimated costs of conversion works and professional certification of SDUs; set up an online platform for processing recognition applications; upload information on recognized BHUs to the website of the Housing Bureau; register BHUs in the Land Registry on a case-by-case basis; establish a mechanism for reporting illegal SDUs under rental; and explain SDU tenancy control and the BHU regulatory regime to the landlords and tenants concerned in one go.

V. Latest progress of Light Public Housing

8. The Administration briefed the Panel on the latest progress of Light Public Housing (“LPH”), including the works progress, operation and management arrangements, status of Phase 1 and Phase 2 applications and flat allocation, as well as rent and intake arrangements.

9. The Panel discussed the item and the Administration responded to Members' views and enquiries. Members who spoke included (in speaking order): Mr CHAN Hok-fung, Dr Wendy HONG, Ms Judy CHAN, Mr LEUNG Man-kwong, Ms Doreen KONG, Ir LEE Chun-keung, Mr Tony TSE and Ir Dr LO Wai-kwok.

Follow-up actions

10. Members suggested that the Administration should consider including LPH tenants in the eligibility criteria for "Green Form status", and exercise flexibility in relaxing the asset limit requirement for tenants during their stay in LPH. On the other hand, the operating organizations could assist in monitoring whether there were cases of abuse of flats (including tenants not living in the flats on a long-term basis), and keep under review the public transport and community services for LPH projects. Meanwhile, the Administration should continue to study the feasibility of extending the service periods of some projects. Members also suggested that data and information on the effectiveness of LPH (including the occupancy rate and the status of tenants' upward mobility) should be collected as reference for the formulation of public housing policy.

VI. Any other business

11. There being no other business, the meeting ended at 4:43 pm.

Council Business Divisions
Legislative Council Secretariat
15 April 2025

**Legislative Council
Panel on Housing
Meeting**

Date : Monday, 31 March 2025
Time : 2:30 pm
**Venue : Conference Room 3,
Legislative Council Complex**

Attendance

Present (Panel members)

Hon Stanley NG Chau-pei, SBS, JP (Chairman)
Hon Vincent CHENG Wing-shun, MH, JP (Deputy Chairman)
Hon Paul TSE Wai-chun, JP
Dr Hon CHAN Han-pan, BBS, JP
Hon KWOK Wai-keung, BBS, JP
Ir Dr Hon LO Wai-kwok, GBS, MH, JP
Dr Hon Junius HO Kwan-yiu, BBS, JP
Hon LAU Kwok-fan, MH, JP
Hon Tony TSE Wai-chuen, BBS, JP
Hon Doreen KONG Yuk-foon
Hon Dominic LEE Tsz-king
Ir Hon LEE Chun-keung, JP
Hon LAM San-keung, JP
Dr Hon Wendy HONG Wen
Hon LEUNG Man-kwong, MH
Hon Kenneth LEUNG Yuk-wai, JP
Hon Judy CHAN Kapui, MH, JP
Hon CHAN Hok-fung, MH, JP
Hon YANG Wing-kit
Dr Hon SO Cheung-wing, SBS, JP

In attendance (Non-Panel members)

Hon Michael TIEN Puk-sun, BBS, JP
Hon Andrew LAM Siu-lo, SBS, JP
Hon TANG Ka-piu, BBS, JP
Hon Carmen KAN Wai-mun, JP

Public Officers attending

Agenda item IV

Mr Michael WONG, GBS, JP
Deputy Financial Secretary

Ms Winnie HO, JP
Secretary for Housing

Miss Charmaine LEE, JP
Permanent Secretary for Housing/Director of Housing

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

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

Agenda item V

Ms Winnie HO, JP
Secretary for Housing

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

Mr Cyrus CHEUNG
Deputy Head, Task Force on Transitional Housing, Housing Bureau

Mr Paul LEE
Chief Project Manager 202, Architectural Services Department

Clerk in attendance

Miss Tania TANG, Senior Council Secretary (1)1

Staff in attendance

Miss Lily HO, Council Secretary (1)1
Miss Mandy POON, Legislative Assistant (1)1

**立法會房屋事務委員會會議
逐字紀錄本
Panel on Housing of the Legislative Council
Verbatim record of meeting**

日期： 2025年3月31日(星期一)

Date: Monday, 31 March 2025

時間： 下午2時30分至4時43分

Time: 2:30 pm to 4:43 pm

地點： 立法會綜合大樓會議室3

Venue: Conference Room 3 of the
Legislative Council Complex

主席：各位委員，已到時間舉行會議。議程第I項是“自上次會議後發出的資料文件”。自上次會議後，秘書處並無發出資料文件。

議程第II項是“2025年會期餘下時間的會議安排”。經參考立法會今個立法年度餘下會期的會議時間表，以及依循事務委員會於每月第一個星期一下午2時30分舉行例會的慣例，現建議事務委員會在7月至10月例會的時間表如下：2025年7月7日、9月1日及10月6日。有關時間已印發並放置在各位委員席上，請委員查看有否任何疑問。請看看舉行會議的時間有否問題。(委員表示沒有意見)沒有的話，我們便按此安排舉行會議。

議程第III項是“下次會議的討論事項”。下次例會將於2025年5月9日(星期五)上午8時30分舉行，討論以下兩個項目：(a)“應用創新科技於公營房屋發展的最近發展”及(b)“香港房屋委員會轄下非住宅物業的使用情況”。請問委員對上述會議安排有否意見？(委員表示沒有意見)若無意見，我們將按此進行。

議程第IV項是“‘簡樸房’規管制度建議方案”。歡迎政府當局的代表出席會議，包括財政司副司長黃偉綸先生、房屋局局長何永賢女士、常任秘書長李佩詩女士、副秘書長王明慧女士及首席助理秘書長陳銘焜先生。歡迎副司長。

首先請官員簡介文件，將以電腦投影片形式進行簡介，是嗎？副司長。

財政司副司長：謝謝主席，謝謝各位議員。稍後的投影片將由何永賢局長介紹。在此之前，我想先與大家簡單分享3點。第一及第二點是對各位的感謝。這份規管制度的文件中，我們在4個方面作出改動及調整，這很大程度上是聽取了各位的寶貴意見，這些意見非常實在和可行，我們已將這些建議納入文件中。

第二個感謝是為未來感謝，我們知道本屆立法會只餘數月便結束，但因為這項“簡樸房”條例草案非常重要，在與各位溝通的過程中，大家都很渴望在本屆立法會內經過嚴謹及認真的審議過程，有效率地使這項條例草案在本屆立法會內得以通過。這是我第二個感謝。

最後，第三點是較為普遍的。在過程中，有議員提到工廈問題應如何處理，我解釋一下。一項法例無法處理所有事，但就工廈而言，現時《建築物條例》由發展局負責。我們日前已與發展局清楚聯絡，在簡樸房定案後，他們會作出相應調整。

這些調整包括甚麼？若我們將某些行為刑事化，現時發展局所負責的有關工廈條例也有刑事責任的情況。所涉人士先收到中止令，之後若該人不遵從，即屬違法，但相對而言較為迂迴並且不夠直接。他們是否也要調整，使在工廈設立住用分間單位的情況，直接變成違法。這是他們積極考慮的事。我認為這種可能性很大。但由於時間關係，這或許要在下屆立法會處理。

同樣道理，民青局方面關於賓館的問題，也會因應我們今次的方案採取相應工作，並希望在來年向立法會及大家交代。

若主席同意，我將發言時間交給何局長。

主席：請何局長。

房屋局局長：多謝主席。我在此就今天的議題作簡介。在 [\[000857\]](#) 2024年10月發表的《施政報告》中，行政長官宣布以立法方式制訂“簡樸房”規管制度。我們隨即在2024年12月進行為期兩個月的持份者諮詢。我們合共舉行和參與了近40場會議，與近700人次會面，包括政黨、學者、專業團體、非政府機構、地產代理、裝修界、關注組等。再次感謝大家提供了許多實質並且有用的意見。

我們收到2 200份書面建議，其中1 600份是所謂的範本，即使用6款大致相同款式的意見書。諮詢期間我們亦多次訪問分間單位住戶，聽取他們的意見。持份者普遍認同我們對“簡樸房”規管制度的大框架，認為可確保分間單位符合合理及安全的居住環境，但對若干細節提出了不同建議。我們就着這些細節及收到的建議作出修訂，包括登記安排、延長寬限期、放寬窗戶要求，以及增加可以核證的專業人士範疇。我將會就這4點再作簡介。

第一是調整登記安排。大部分持份者同意登記期訂為12個月。過往諮詢時曾討論是否訂為12至18個月，我們現時正式建議訂為12個月，先讓市場能盡快為現有分間單位進行登記。有個別持份者提出希望把“指明日子”押後，因此最新方案會將指明日子押後至“簡樸房”例草案獲立法會三讀通過後刊憲的日子，“拍齊”該日子為指明日子。

第二是延長寬限期。不少持份者曾討論到延長寬限期，並建議應提供不少於36個月的寬限期，讓業主與租客處理租賃安排和安排工程改造有更充足時間。因此我們最新的方案是將原先構想的12至24個月寬限期，正式調整為36個月。連同前述12個月登記期，合共提供48個月時間，讓大家有充足時間進行相關工程。

為避免因寬限期延長導致改動工程拖延至最後時刻，我們採取兩項措施：第一，我們鼓勵盡早登記及取得“簡樸房”認證，並積極考慮提供包括認證費用寬減等誘因。其次，將寬限期屆滿前6個月設立為倒數期，提醒相關人士已屆倒數期，必須按時完成認證，並且對於已登記但未獲得認證的分間單位，將不能在倒數期訂立新租約，否則須負上刑事責任。

關於窗戶方面，持份者對此提出頗多意見，例如就窗戶標準方面，四面圍封天井的窗戶是否合乎標準。我們最新建議方案考慮到天井若能符合一定通風標準及照明作用，若天井設有可進入的通道，即可視為符合窗戶要求。至於窗戶尺寸，有擔心其過於細小，故我們將窗戶可開啟的玻璃面積訂為不少於0.1平方米。

[001303]

專業人士方面，諮詢期間不少人提到有11萬個分間單位需要做核證，憂慮有否充足專業人士應付。有要求就是要有更多範疇的專業人士能參與核證，確保市場上有充足的人手。我們在最新方案中，除原先建議的註冊建築師、工程師及測量師外，新增消防和屋宇裝備範疇的工程師作為指明專業人士。因部分分間單位可能涉及消防系統、屋宇裝備或喉管等範疇的核證。

最後是時間表。我們將盡快完成“簡樸房”條例草案定稿工作，目標於2025年下半年提交立法會審議。我們會積極配合立法會的審議工作，爭取在2025年內完成立法。視乎立法工作進度，我們預計最早可於2025年年底或2026年年初，開始接受現存分間單位登記，並同步接受“簡樸房”認證申請。謝謝主席。

主席：謝謝局長。以下是議員發言時間。我看看議員的發言次序。今天很多議員對此議程踴躍發言，共有15位。我按順序排列如下：鄧家彪議員、田北辰議員、林筱魯議員、陳學鋒議員、林新強議員、郭偉強議員、副主席鄭泳舜議員、盧偉國議員、劉國勳議員、洪雯議員、江玉歡議員、簡慧敏議員、梁文廣議員、謝偉銓議員及陳家珮議員。 [001504]

每人提問連回答時間是4分鐘，請大家抓緊時間。因議程事項較多，請先由鄧家彪議員發言。

鄧家彪議員：多謝主席，也多謝副司長、局長、常任秘書長及一眾同事的帶領。此刻我感到激動人心。回顧本屆立法工作，有3項立法真的很激動人心。第一項是基本法第二十三條立法，現在條例已生效。第二項是今年5月1日生效的取消強積金對沖遣散費及長期服務金的法例，也是在本屆立法後生效。第三項激動人心的是透過規管“簡樸房”，取締劣質劏房”。 [001603]

回想2022年第五波疫情爆發時，我親自到九龍東觀塘的劏房上門派送物資。最嚴峻時，我計算過，我曾到訪100多間劏房，看到其居住環境極為惡劣，必須下工夫和決心處理。因此，我們凝聚議會力量及社會資源，先推行“簡約公屋”，讓市民有選擇，再逐步取締劣質劏房並引入“簡樸房”認證制度。簡單來說，我絕對支持，並希望在未來立法過程中親自參與，加班加點完成這件對香港的大好事，這是一個榮幸。

我也感謝特區政府接納工聯會的幾項建議，包括調整登記安排，將指明日子押後至條例草案三讀通過後刊憲的日子、延長寬限期，以及對窗戶要求採取更彈性處理，這些均全盤採納工聯會的要求，謝謝。

但有一項建議未被接納，希望政府再考慮。將心比心，我們都不希望小朋友日後住在即使獲認證的“簡樸房”，僅100平方呎的地方，大家都不會覺得那是好居所。我不是要在這個階段吹毛求疵，而是希望在建立規管框架後，進一步落實精準扶貧。日後住在“簡樸房”的孩子都是精準扶貧對象。所以我們一再要求，在認證制度確立後，業主或代理若將“簡樸房”租予有小孩的家庭，應有法律責任通報政府，政府然後委派社會服務機構或關愛隊提供支援及關愛，跟進他們的情況。我認

為這樣才能有機結合精準扶貧理念，希望政府在最終立法前再考慮是否接納此建議。

主席：請副司長。

財政司副司長：多謝鄧家彪議員對我們整體方向的支持。今天提出的多項改動，確實非常感謝工聯會提供的大量意見。對於鄧議員最後提出的建議，我們正在研究。

我解釋一下，我們今天是透過法律做事，例如要求某方提供資料，必須是執行法例本身所必須，即pertinent，而非透過法例無限收集資料。鄧議員剛才提出的資料要求，是否在法例實施上視為必要，我們會與律政司同事深入研究。我們尚有些時間，盼望在方案出台時，無論能否做到，都會提供清晰解釋。謝謝鄧議員。

主席：請田北辰議員。

田北辰議員：多謝主席。我有兩個簡單問題，但基本上我非常支持取締劣質劏房。我十多年前曾有相關經驗，故不希望香港社會繼續存在這些房屋。若能提升劏房質素，讓人暫時捱過難關，我也覺得有些人是有需要居住在市區，全部搬進公屋未必完全可行，但越少劣質劏房越好。 [001947]

在上次會議，我問過“租上租”的問題，即是二房東違規，業主有否絕對責任，還是他可稱不知情便無事？上次局方回答表示將會繼續諮詢。文件附件一意見摘要及回應第14頁所載，有意見認為業主應免責，我當然不同意。但總之此事有爭議。今次文件未有提及，局方是未作決定，還是不會作出決定？很簡單而已。

第二，文件第19段提到，若違規輕微會發出糾正令，這是okay的。但若違規嚴重，就會發出取消認證令。主席，我們在其他會議不知討論過多少次，各項目命令例如消防令、僭建令等，十個八個或可容易執行，若達數百數千，根本無法執行，最後不了了之。所以對於嚴重違規，發出取消認證令後是否即時檢控、沒有warning，並馬上安排社工跟進租戶尋找新單位

安置？還是給予一段時間讓當事人糾正，然後他又拖延，然後當局忘記了，幾年後才再跟進？我希望局方斬釘截鐵說清楚。

財政司副司長：主席，請局長回答。

主席：請局長。

房屋局局長：多謝主席，多謝田議員的提問。首先，關於業主與二房東的情況，業主的責任為何？我們主要看他是否直接從經營分間單位中得益、獲取金錢或商業利益。若是，業主便有責任。但若他稱不知情，則需要搜證或由他提供證據作合理辯解，法庭會視乎具體情況判斷。 [002208]

另外，剛才提到違規程度，若程度輕微，例如發現滅火器過期，我們會發出糾正令，給予時間改正。但若情況嚴重，我們發現後除了取消認證外，更會採取檢控及執法行動。

田北辰議員：即是會即時檢控。第一個問題的回應我聽不清楚。

財政司副司長：我嘗試簡單回應。

田北辰議員：局長說是否知情，我則不想知道他是否知情……

財政司副司長：我們容許有合理辯解的空間。何謂合理辯解？例如業主已盡其責任，但他無法知悉違規情況，他或可免受檢控。但我必須指出，若業主有金錢得益，他也有一定責任。例如，若業主將單位租給二房東，幾年不查看，二房東弄得烏煙瘴氣，他稱不知情便未必能擺脫責任。但若業主說他有查看卻沒有發現違規，而且也有合理理由，則可能是辯解理由(計時器響起)。這要視乎具體事實，很難抽象概括談下去。

田北辰議員：通常業主租出一個千多平方呎單位……

主席：時間到了，好嗎？

田北辰議員：我想了解有關合理辯解……

主席：我們等待發言的人數較多。

財政司副司長：是否合理辯解要看具體事實，很難一句話抽象概括，但會有此空間。身為業主，亦要偶爾查看單位，次數和頻率則要視乎情況。

主席：請林筱魯議員。

林筱魯議員：謝謝主席。面對劏房問題時，非常感謝副司長和局長帶領整個團隊。我清楚記得剛宣布推出規管方案時，我曾表示若缺乏足夠勇氣和決心，便難以踏出第一步。現時推行至今，過程中我不斷關注各項細節，但大家也明白必須持續朝著此方向前進。今天我不便討論太多細節，但有兩點特別想提出。 [002419]

首先感謝副司長，一開始已經知道，即起碼就我自己來說，一直擔心就是規管是一定要規管，但規管時會否引致部分街坊出現所謂“下流現象”呢？其他兩項相關的條例如何配合？副司長第一件事就已經說是會明年同步推行，這對我而言是很重要的信息。

另一方面，關於“先登記後認證”的做法，讓市場有足夠時間消化和整改，這點我認為十分必要，我絕對支持。然而在實施過程中，我判斷可能會出現很多人先登記，不過整改就慢慢來的情況。因為整改過程會導致單位丟空，那業主就賺到最後。即使要賠償3個月租金，只要把單位租出去，多賺一個月租金，業主也有好處。雖然我理解業主或會考慮到設有認證費用寬減機制，但除非認證費用極高，否則業主可能寧可多出租數月更有好處。這會否導致出現整改高峰期，使分間單位供應突然下滑？我認為尚有時間，希望政府一直留意，我估計高峰

期很可能出現在倒數期前半年。屆時相關安置配套能否配合？這點我很希望政府一直留意監察。

第二點很簡單。市場傳出討論，包括整改人手是否足夠，費用會否很高。若政府能帶動推出幾個樣板，讓人知道大致整改費用，我認為會很有幫助。謝謝主席。

主席：請副司長。

財政司副司長：多謝主席，多謝林議員意見，我們會密切關注剛才議員提到的事宜。過程中除了透過誘因鼓勵整改外，宣傳教育同樣重要。若能及早完成認證，業主往後就不用煩惱，可以繼續合法經營，在那個3年期內，也是可以繼續合法出租單位，這一點我們會持續強調。 [002705]

關於人手是否足夠的問題，請局長說明。

房屋局局長：謝謝主席，感謝林議員。諮詢期間我們已聽取對人手的意見，除原先納入的建築師、測量師和工程師外，我們特意加入消防及屋宇裝備專業人士參與核證工作。每位專業人士將就其專業範疇進行核證，例如“簡樸房”涉及屋宇裝備或消防設施需要核證，便可由多一類人士核證。

林議員剛才提及以樣板房形式示範，我認為是很好的建議。我們在這段時間已開始接觸專業學會及不同團體，若已有業主(計時器響起)開始洽談，我們樂見其成為首批取得認證的“簡樸房”案例，落地的時候便可向公眾展示具體要求。謝謝主席。

主席：請陳學鋒議員。

陳學鋒議員：多謝主席。首先多謝副司長、局長及房屋局團隊就規管“簡樸房”進行全面諮詢。從推出建議方案前至現在，我認為已作出重大調整。我早兩天參與地產代理商會活動時與業界溝通，他們普遍認同當局此次調整已聽取他們的意見， [002836]

避免突然減少“簡樸房”供應導致供求失衡，我覺得當局採取了中庸之道，是獲得各方認同的。但我有幾件事想了解一下。

第一，目前說前期豁免認證費，後期將恢復收費。據我理解，“簡樸房”業主若要改裝，須先進行改裝工程，支付工程費用，再聘請專業人士根據審核清單進行核證，完成後還需繳交認證費，這將增加整體成本。請問政府，過程中既然已經有專業人士認可，是否有必要再收取認證費？是否存在豁免空間以降低整體成本？此為第一個問題。

第二，關於專業人士收費，當局曾否估算專業人士根據清單進行核證的收費？對業主而言，他們都要有參考價格才容易估算。另外，局方有否考慮認證程序是否設有時效限制？例如認證結果是否永久有效？抑或需每6年再check一check？會否這樣？若是，便要明確說明，因為很多業主尚未掌握相關資料。

第三，現行登記期為12個月，若逾期未登記，當局便會執法，禁止該單位繼續出租。請問當局曾否評估執法人手是否足夠？我提出此問題的原因在於，現時表格AR2的登記情況仍未理想，我擔心屆時執法人力不足，局方有何配套？另外，對逾期未登記者將處以何種罰則？我也想了解一下。我有以上幾個問題。

主席：請局長。

房屋局局長：多謝主席，多謝陳議員提出的幾個問題。首先關於認證費用問題，當業主委託專業人士完成核證和備齊文件提交認證申請時，原則上與政府簽發申領牌照時收取費用的做法相同。就此，我們仍要與庫務科詳細商討，原則是務求收回成本。因為畢竟分間單位涉及個別業主，透過將原有單位分間成多個單位出租，可能獲得更高收益，若申請認證時不用繳交成本費，則好像變相由全體納稅人分攤這筆費用。房屋局負責相關工作的同事首先會就所提交的文件進行初步審核、對符合條件者發放寬限期通知並上載互聯網。我們還設有上訴機制和抽查機制，這些都要投入相當人手去處理(計時器響起)。我們將秉持收回成本原則，與庫務科商議。

[003129]

關於專業人士核證收費，我們與專業學會初步溝通後，實際費用要視乎個別住宅單位原來狀況及糾正後的設計而定。簡單情況可能約需一萬多元，專業人士要查閱單位圖則、檢視修葺令狀況，並進行基本設計及工程安排等。

認證時效是有的，目前規劃為5年期限。因為我們擔心若時間相隔過久才再給專業人士檢視，可能出現單位再次改動間隔或窗戶再度被磚牆封上等狀況。我們不想出現此情況，故考慮設定的時效是5年。

至於執法安排，登記截止後，若有關業主沒有登記卻仍持續經營劣質劏房來收取租金，我們已設有執法機制。執法時，將按實際情況和屆時的人手編排有序執法。謝謝主席。

主席：請林新強議員。

林新強議員：主席，我都很支持“簡樸房”規管制度的建議方案，我有兩個提問。第一個是關於登記制度，我看到文件第12段說到局方會在房屋局網站上載已登記的地址，讓公眾人士參閱。我想問一下，除了房屋局網站之外，可不可以也在土地註冊處登記呢？這樣可以方便很多譬如大廈管理公司或律師在樓宇管理或買賣時，只需查閱“田土廳”紀錄便一目了然了。這是第一個提問。 [003402]

第二，“簡樸房”佔全幢大廈的比例，是關於安全方面的。“簡樸房”通常會多了住客居住，那在設計方面會不會需要改動？又或者在這一方面作出考慮，譬如大廈原本的設計考慮300個人逃生，現在每一個單位多了幾個人，要考慮的可能就有所不同了。現時的方案有沒有顧及這方面的考慮呢？謝謝。

主席：是，請局長。

房屋局局長：多謝主席，多謝林議員。關於登記了的或者給我們發現是違規的情況，是否可以在土地註冊處那裏註明某單位是被我們發現違規出租，這個我們會考慮及跟進具體的做法。

另外，“簡樸房”會不會使一些舊大廈的住客增加，我們是反過來看的。今天有很多舊大廈，有很多劣質房，有“1割8”、“1割11”的情況，我們都見過，將來這些單位是沒辦法割出相同數目，一定會減少。我們也要求每個單位要有獨立洗手間，這樣可以居住的面積其實是會減少，人數也應該會少了。還有，渠管等等問題應該是會隨着這項條例的落實而要糾正過來，然後單位才能得到認證。所以我們看到的情況應該反而是會有所改善。

財政司副司長：我多給林議員一些資料，現時一個分間單位平均約兩個人居住，而不是真的住了十幾個人。

主席：下一位是郭偉強議員。

郭偉強議員：多謝主席。和剛才很多同事的表述一樣，事實上我們都感謝副司長及局長在過去一段時間的努力，因為他們和我們都會面了幾次，不只是我們，還有與其他不同政黨或獨立議員會面。他們花了大量心機和時間做好“簡樸房”規管制度的細節工作，得出的效果是集思廣益，匯集了大家的大智慧。所以大家都普遍支持和贊成，但都會再想想還有沒有其他地方可以再做得更好。 [003630]

主席，我想了解一下，6個月的倒數期當然是公道的，提醒有關人士快要到期了，不要“闊佬懶理”不去做，6個月時間是足夠的，局方亦有提醒他們。那麼如何再做好一些呢？我們想問一下，當然，倒數期是將近3年後的事了，局方會不會早點聯絡持份者，要求他們幫忙提醒6個月倒數期的安排？最特別和關係最大的是甚麼人呢？應該是地產代理，他們負責幫忙聯繫業主及租客，其實會不會早一些找他們幫忙？如果有分間單位再出租時，可能要幫忙提醒，讓相關人士早些知道，不要到簽約後卻說不清楚，這是第一點。

第二，和各位關心的一樣，我day one都說到，就是如何防止劏房地下化，因為很坦白說，我們也有些擔心。擔心甚麼呢？就是業主有機會會對租客說“租金我算便宜一點給你，你不要揭穿我”。這其實真的會很容易成為誘因而造成劏房地下化。這一方面局方如何發放多一點信息，告訴有關人士不要心

存僥幸，屆時局方會有很多措施去杜絕和防止此等行為，想都不要想。如何讓社會知道這個信息並銘記於心呢？謝謝主席。

主席：兩方面的問題。副司長？局長。

房屋局局長：多謝主席，多謝郭議員。關於就6個月的倒數期如何多做宣傳和教育工夫，非常感謝郭偉強議員的建議。租客方面可能要依靠我們的社工隊，多一點進行面談，讓租客理解。業主方面則依靠地產代理，事實上監管局主席和會員是我們很好的夥伴，在諮詢期間給了實質的意見，我們也好幾次和他們詳談，吸納他們的想法。我們走下去時會循這個途徑，讓各方幫忙推進這件事。

另外，防止劏房地下化方面，我覺得有兩方面可以做。第一是我們現在整個“簡樸房”的設計，在寬限期和登記期方面真的有充足時間。我們的要求都很落地，譬如放寬面向光井的窗戶，窗戶面積或最低面積的標準，我們都是很貼近實際，希望業主覺得是做得到的(計時器響起)。

我們也可以施加一些壓力，譬如設立舉報機制，如果有些很嚴重的違規情況，我們設計一個舉報機制，收集有用的資料，讓我們精準一點去防止這些劏房地下化的情況，或者防止惡劣情況仍然存在，這也是好的建議，謝謝郭議員。

主席：下一位是鄭泳舜副主席。

鄭泳舜議員：多謝主席，首先歡迎當局提出“簡樸房”規管制度的建議方案，感謝局方和副司長過去一段時間很快速向大家公布這份建議，也聆聽和吸納了很多議會和民間的聲音，進行修訂，整體我們是歡迎的。當然條例草案中有很多細節，我想屆時可再討論，不過我想先問一件事。 [004100]

我是有關劏房租管的法案委員會主席，當時討論劏房租管的時候，討論了很多方法希望鼓勵登記等等，不過推行已3年了，現在劏房登記的數量仍然未達到相當的標準。這次的規管制度下，希望登記期1年可以做到，但以前3年都做不到，為何現在可以在這麼短時間做完登記呢？當時討論劏房租管時說

到會成立專隊，會有退休警察進行調查等等，那麼如何能在吸納上次經驗後，這次做得更有效率呢？

第二，我注意到在文件註腳10提到，進行“簡樸房”登記時要提交已獲差餉物業估價署批署的租賃通知書(即經常提到的表格AR2)的副本，這方面是如何進行？現在還有好幾萬個單位未提交這份副本，那如何一次同步去進行這件事呢？謝謝主席。

主席：請副司長。

財政司副司長：主席，多謝鄭泳舜議員對整件事的原則表示支持。兩個問題，第一個由我回答。這次情況我們覺得有些不同，第一，在那12個月之內不去登記而繼續經營，除非你停止經營，如經營下去便會觸犯刑事法例，罰則是重的。視乎立法會稍後的討論為何，可能最高是3年的監禁。另外我也看到，過往一段時間房屋局在打擊濫用公屋方面，我們加大了力度，做出成績。 [004235]

剛才鄭議員提到另一件事，對政府來說，看看在RVD方面會不會再加大力度令成效更好。但始終因為罰則的輕重不同，誘因也不同。如果我是分間單位的經營者，就算我沒興趣將單位改變成為合格的“簡樸房”也好，為何我不先做登記呢？因此我們對登記制度有相當的信心，這是第一點。

第二個問題我請何局長回應。

主席：好。

房屋局局長：多謝主席。就劏房租管，今天已提交有5萬多份表格AR2。我們看到過去3年，數字上升很快，過去一年比對上一年多了50%，所以宣傳教育是重要的。不過像副司長所說，這次的罰則很不同，設有監禁期。另外，這次誘因會更大，登記是不收費的，直接登記就可以了，登記後即時有寬限期可以讓經營者矯正情況。這樣便可以正正規規地出租分間單位。

至於表格AR2，在登記期方面，只要持有有效租約，我們都接受登記，做登記的時候我們盡量希望寬鬆一些，無論單位現在的情況是怎樣，我們都鼓勵先做登記。

主席：下一位是盧偉國議員。

盧偉國議員：多謝主席。主席，我要讚賞這次政府從善如流，就“簡樸房”的一些要求等等吸納了我們的意見，作了一些調整，譬如關於窗戶的要求，我之前也提過，有些窗戶面向可能是四面圍封的天井，未必是最理想，但有時有這樣的窗戶總比沒有好。所以這次局方放寬了，同時提出一定要求，說要達到某些通風及照明的作用，有關建築物要設有進入天井最低層的通道以便進行清潔。我想這都是實事求是的做法，我表示支持。 [004439]

另外關於12個月的登記期及36個月的寬限期，都是實事求是。譬如有關單位本身已有租約，那也待租約屆滿，那就會有更多一點時間讓業主想想如何符合要求。所以這些都是實事求是的做法。

另外，局方增加了進行核證的專業人士的範疇，我作為工程業界的代表，覺得是值得支持的，因為真的能夠進行這一方面核證的專業人士，他們本身可能是來自幾個不同細分的專業。這次增加了範疇，譬如新增了消防及屋宇裝備範疇的註冊專業工程師，讓多些人能夠從事這項工作，不管怎樣都是好的。

但在支持的同時，我在過程當中聽到不少劏房居民最擔心的反而是無處容身，擔心到時候符合要求的單位太貴，他們負擔不起。當然，我們都說公屋的輪候時間最好能夠縮短，讓這些居民能夠從現時的住房上公屋，這當然是最理想。不過也有一些居民反映因為某些原因，沒有申請或遲遲未申請公屋，現在才去申請，這便沒辦法了。個別問題未必能完全解決，但“簡樸房”的整體方向我是十分支持的。

另一方面，核證費用究竟是多少呢？我覺得如果政府有一個說法會好一些，讓業界有所依從，譬如定一個範疇，或者在某一些情況下大致費用是多少。我想這樣會減少大家的擔心和疑慮。謝謝主席。

主席：請副司長回應核證費用方面和無處容身兩個方面的問題。

財政司副司長：我非常同意盧議員所說，我們要成功推展有關政策，需要幾條腿一起走路。足夠的公營房屋供應是其中一個關鍵。盧議員或許知道，未來5年，算上“簡約公屋”，將能提供189 000個單位的總供應量，再往後每年會有超過30 000個單位的公營房屋供應，我們有信心做得到。以往有很多朋友跟我們說，假設情況沒有大改變，我們做到超過30 000個單位的時候，輪候冊上市民的輪候時間應該可以有效地縮短，這是第一點。 [004757]

關於核證費用，我請何局長說一說。

房屋局局長：多謝盧議員，核證費用方面，真的要視乎劏房的個別情況。有些可能很簡單的，因為單位本身情況不差(計時器響起)，可能只少了滅火筒或煙霧感應器。這些簡單的情況，只需做一些基本的工夫。測量師學會初步表示收費會是1萬多元，但要視乎個別情況而定。我想有關學會在進行定價收費方面是有些困難的，因為每個單位遇到的問題會有些不同。不過我們會盡量和學會溝通，希望在收費方面可以幫助事情更暢順地進行。謝謝主席。

主席：下一位是劉國勳議員。

劉國勳議員：多謝主席。關於“簡樸房”規管制度建議，感謝局方做了很多不同的諮詢，也與大家會面，而聽到大家的意見後，進行了一些修改。這是實事求是的態度。正如我很早前說到，“簡樸房”和寮屋差不多，都是容忍政策下的存在，即暫時未必能夠完全解決房屋問題時，容忍這個過渡性的存在，我覺得是合適的。也感謝局長和副司長接受“點心紙”的方法，由專業人士進行核證，這也與現在部門推行一些“self-cert”的做法類似。 [004918]

我想問能不能再多走一步呢？其實這個認證費和地政署現在一些短期豁免(short-term wavier)類似，為了認證就讓有關人士這樣做。我想問可不可以再進一步，例如再簡單一些，政府能不能設立一個平台，網上平台也好，當專業人士完成核證，讓他們自動把結果上載至平台，繳費後便自動認證單位，那就已經處理好了。我覺得既然是認證，收費也不會按“簡樸房”的尺寸等而定，可能是每宗認證就有一個收費。如果是標準的收費(standard rate)就更簡單，除非當局說做法不是這樣，不同大小的“簡樸房”要收取不同費用。如屬“簡樸房”便收取相同費用，我覺得值得以網上平台作處理，可能由專業人士上載結果，待繳費後便取得認證。這是第一。

第二，亦可以透過平台，讓不同租戶查看某個單位是否合格獲認證的劏房，還是以前一般的劏房，在這個平台或名單中很清晰和容易地分辨出來。所以，我覺得可以從這一步再做簡化，甚至是在一個中央統籌的平台登記，並讓租戶在平台上核證自己租住的單位是否合法；地產經紀也可以知道自己介紹給租客的單位是不合規格的劏房還是合規格的“簡樸房”。這項建議看看局方會否考慮一下。

主席：請局長。

房屋局局長：謝謝主席，謝謝劉議員的提問。首先謝謝劉議員 [005210]
看到我們整個制度的設計，和專業人士的合作真的是用self-certification的概念，我們基本上都是以信賴專業人士判斷為基礎。我剛才回答盧議員的問題時說的費用就是專業人士的顧問核證費。

劉國勳議員：我知道。

房屋局局長：而剛才劉議員提及的認證費真的可以是更為標準，我們現在的想法可能是按單位計算。因為我們接到每個單位後，做的事情都是類似的，基本上要查看一些資料，或者了解該單位有沒有修葺令之類。所以以單位為基礎收取費用是我們的方向，不過會不會有一些累進式收費，較早申請的會有所謂“早鳥”計劃，費用可以寬減一些；最後一分鐘才申請的，收費會高一點，這些讓我們和庫務科再討論。

劉議員提出的平台也是非常好的，我們的想法也一樣(計時器響起)，把已登記的單位資料放在平台上，讓大家查閱。

主席：下一位是洪雯議員。

洪雯議員：謝謝主席。“簡樸房”的規管制度走到今天很不容易，感謝局方做了大量工作，我有兩個問題。不過發問之前我想重申我一貫的觀點，其實劏房租戶中有35%左右，即最大組別，是收入超出了輪候公屋單位的上限，但又買不起私樓的夾心階層，很多都是青年人。對於這些夾心階層來說，公屋、“簡約公屋”和過渡性房屋都幫不了他們。如果我們不想辦法支撐他們，甚至幫他們往上流動，不少人會掉下來輪候公屋。所以我期望處理劏房的時候，不要忘記這一部分的人士。他們的出路不應該是公屋，而應該是公屋之上的房屋階梯，這個是我一貫的看法。 [005325]

說回我的問題。第一是關於安置，近日有劏房居民向我反映，業主為了符合“簡樸房”的標準要改裝單位而相繼要求他們遷出，但他們不符合申請過渡性房屋甲類及乙類租戶的條件。一部分是我剛才所說的夾心階層，另外一部分是沒有香港身份證的持雙程證人士。其實劏房中有超過4成是這兩類人，他們沒有資格輪候公屋，也不符合資格申請過渡性房屋。

我知道鄭泳舜議員曾經建議為過渡性房屋設立丙類租戶，我也有同樣的看法，為這兩類劏房居民提供出路。其實部分過渡性房屋的入住率未滿，隨着公屋供應量增加，營運機構也有填補過空置單位，所以其實除了放寬乙類租戶的比例，局方會不會考慮增設丙類租戶，參考中轉屋的入住條件，放寬入息及身份的限制，允許這一類住戶繳納接近劏房租金的租值，暫住過渡性房屋，直至“簡樸房”的供應到位為止。這是第一點。

第二，有關每5年一次的“簡樸房”認證續期，我看到文件沒有提及明確的續牌時效。我建議參考酒店或賓館牌照的做法，規定業主必須在牌照有效期屆滿前3至6個月申請續期，一來給予政府充足時間來處理申請，確保審批過程不會因為時間太倉促而影響質素；二來避免業主拖延到最後一刻才申請續牌，避免出現無牌經營的情況。所以我想問一下局方會不會在制度上考慮增加這樣的續牌時效期？謝謝。

主席：請副司長。

財政司副司長：多謝主席。就洪雯議員長期關注的問題，我也想說說。我們聽到她的看法，也明白背後的邏輯。之前說過，我們現在出售公屋的比例，假設有10個公營房屋單位，那大概是七三比，七成是出租。我們正積極把出售的比例再推高一些，未來這幾年我們會做這工夫，這個某程度上和洪雯議員的想法是不謀而合的。另外兩點我請何局長回應。 [005615]

房屋局局長：謝謝副司長。關於我們增加出售資助房屋，我再補充一個數字，接下來的5年，居屋單位數量，如果加上房協的單位，平均每年可能會有1萬個單位供應。所以情況和以往真的很不同，大家多了很多選擇。我們當然也有很多策略幫助年青人，譬如分派多一個抽籤號碼，以增加他們的中籤機會等。

至於有議員提出我們的過渡性房屋現在增加了乙類租戶的比例，亦即不合資格申請公屋的人士也可以申請過渡性房屋，其實這個真的發揮(計時器響起)很大的作用。今天我想有46%的租戶是乙類的，但仍然有需求。未來是否可以有丙類租戶呢？丙類租戶的意思，譬如持雙程證人士，他們本身不是香港人，或者以不同證件來香港，譬如純粹是來工作的。對於這一類人士，我想不應該用社會資源為他們提供居所。我們的資源要放在香港居民身上。我認為善用過渡性房屋的乙類其實已滿足了很大部分人的需要，再加上居屋，會開拓另外更多選擇給有需要的人。謝謝主席。

主席：下一位是江玉歡議員。

江玉歡議員：謝謝主席。看到副司長和局長一同前來，也知道該議題相當之重要。我絕對支持改善基層市民的生活質素。我有幾個短的問題，如果局方能回答就回答；如果回答不了，我也希望能夠當作分享。我想問的第一問題是，如何能鼓勵業主在一年登記期內盡快登記？剛才局長說得很好，現在暫時 [005820]

只接獲5萬多份表格AR2登記，會否考慮對於以前不知道因何原因沒有以表格AR2登記的業主作出特赦，網開一面？

第二，臨近一年屆滿期時，理論上根據我們的推測，將近11萬間劏房，怎樣計算應該都差不多是這個數目。那麼，如果在一年期差不多屆滿時，登記的數目和劏房數目有很大差距，比如只有四五萬份登記數目。我想問，在政策的層面，局方有沒有想過會如何做，是否繼續推展接下來的工作？

另外，我想問，現在涉及有關分間單位的條文有“租管條例”，接下來推展“簡樸房”又有機會涉及“簡樸房”條例。要租賃或者出租單位的，也是普通人士而已，如果開展“簡樸房”工作時要同時審視兩項條例，即租管條例及“簡樸房”條例，局方會否考慮把這兩條法例合二為一，為這一部分的人士簡化法律要求？

另外，有關建築物的命令，我從文件得知，如嚴重違反建築命令，有機會遭取消認證。但如建築物命令涉及公用地方，要商談很久才能開始工程，而如業主沒錢，局方有沒有考慮過實際操作會如何？

最後，有關業主形象的問題。無論是劏房，或者接下來要推展的“簡樸房”，這些業主給人的感覺是似乎十惡不赦。我們也需要他們提供住房，政府會否在宣傳中作出糾正並改善他們的形象，讓大家同心協力做好政策？謝謝。

主席：有5方面的問題，副司長。

財政司副司長：多謝江玉歡議員，這5個問題，我嘗試快速作答。對政府而言，我們並沒有妖魔化所謂的分間單位業主。回顧我們的言行，並沒有這樣做過。但是接下來他要合法合理去做，我們會堅持這一點，當中也會透過很多教育工作來進行。當然，對於不合法的情況就當然有罰則，這點大家都明白。 [010035]

關於建築命令，我們明白個別分間單位的業主無法處理一整幢大廈的情況，但一般而言，如果一個單位被施加某些命令，要處理該單位specific的規定，比如我談一個大家都會明白的情況，冷氣機支架，這就是單位本身的問題，因此業主便要去處理。至於關乎整幢大廈的命令，除非真的對整幢大廈的

結構安全有影響，否則我們一般不會要求單位業主先處理。我在這裏也補充一下，事實上，如果真的對整幢大廈的結構安全有影響，我們會有另外的工具，讓屋宇署進場處理。

對於“簡樸房”及方才你提到的《業主與租客(綜合)條例》，我們現在未必考慮把它們合二為一，不過江議員也給了我們靈感，可以通過宣傳平台把兩者的詳情並列出來，讓大家很方便地同時看到兩項條例的相關要求，而剛才建議修訂條例則未必能做到。

至於第二個問題，萬一最後登記數字低會怎樣？對政府而言，在這一刻我不會回答這個問題，我希望江議員能明白。方才我們提到，我們有信心，因為有罰則，再加上我們也會進行很多宣傳，我看不到如果業主想繼續能夠出租單位，為何不來登記。這與之前其他的登記制度情況不一樣，所以我今天絕對不會說(計時器響起)，如果登記數字不足就延期推行。我反而要說，不要想着我們會延期。事實上，在登記期內12個月進行登記很簡單，為何不登記呢？而且不登記的後果會非常嚴重。

至於第一個問題，關乎鼓勵盡早登記等種種手段，包括江議員提出了一個可能性，讓我們回去想下。今天我不想隨便說，我們也要和法律顧問談一談，才知道有沒有更好的方法。

江玉歡議員：謝謝。

主席：下一位是簡慧敏議員。

簡慧敏議員：多謝主席。我也感謝局方，因為確實不容易，今天我聽了很多意見，副司長自己帶領工作組，把特首也很關注的“以結果為目標”的這項工作帶來立法會，所以我嘗試讓局方集思廣益，在現有建議方案的基礎上提出3項建議。 [010253]

第一，我聽到剛才局方回答鄭泳舜議員時表示，接獲5萬多份表格AR2。我覺得在登記時，我們也要實事求是，即不論他有沒有提交表格AR2，我們都要有一個說法，有一個制度，希望他們真的前來登記。正如剛才在座有些議員也提到，有些劏房確實是部分租客所需要的，因為他們未必符合剛才我們提過的過渡屋或“上樓”的條件。

我們也要將整件事規範化，對於沒有提交AR2表格的人作出某程度上的寬免，對租客也有實際保障。因為允許這些業主他“走出來”的話，租客因而能享有“2+2”的租務管制。從這角度來看的話，剛才副司長也提過，會徵詢律政司的想法，我覺得這很值得開展。這是我的第一項建議。否則真的有機會出現劏房“地下化”的情況，正如剛才郭偉強議員也提過。要如何避免劏房地下化並鼓勵業主“走出來”，此其一。

第二，可以用“早鳥優惠”，我也提議過“early bird”機制，何謂“早鳥優惠”？不要只在登記期推出“早鳥”優惠，因為要與認證相結合，當局並不只是希望有關業主早些前來登記，也希望盡早作認證。所以，對於在登記期內早登記及早認證，將二者結合才提供“早鳥優惠”，而不是只盡早進行了其中一項就能獲得“早鳥優惠”。這是第二個建議。

第三項建議，對於倒數期，我不太理解。我建議局方更清楚解說倒數期，為何？按我理解，局方希望有一段期間——顧名思義，分間單位的起租期與原租約未必一致，因為不同房間有不同租戶——希望有一個時間可讓業主集齊其所有分間單位，以開始進行合規工程即裝修、改裝等工作，這可能是其中一個理由。究竟為何要有倒數期，而業主在倒數期內做甚麼會犯法？我想這點也值得說清楚。

我就提出這3項小建議，謝謝。

主席：請副司長。

財政司副司長：多謝主席，也多謝簡慧敏議員對我們大方向的支持。對於3個問題，我回答第一個問題。登記方面，我們的立場很清楚，即使沒有提交表格AR2，但肯定有租約，只要有租約便可以登記。我們不希望當中有任何太嚴謹的措施，導致業主不去登記分間單位。我想這點不用擔心，大家都支持我們。至於有沒有方法讓更多未提交表格AR2登記的人士都前來登記。方才江玉歡議員也提出了一個可能性。對此，我們會再慎重考慮，因為法律層面會如何處理也會是很重要的考慮角度。

[010530]

“早鳥優惠”方面，我們非常同意，方才我們也以登記為例提到這點，但能否與寬限期結合，我們會再“度橋”。我想，對此真的沒有最好、只有更好，看看能否吸引更多朋友盡早處理。剛才我也說了，我們也會開展教育宣傳，因為事實上如業主拖到最後半年才處理，就會把自己搞得很辛苦。萬一有些工程因為屆時要集中處理而收費變高了，或者來不及處理時又有損失；或者過了期限再出租就是犯法。對此我們也會多說一些、多做一些。

至於倒數期，我請何局長說一說。

房屋局局長：多謝副司長，多謝簡議員。倒數期方面，我們一開始進行諮詢時(計時器響起)，對寬限期的構思是12至24個月——後來我們收到很多意見表示要延長到36個月，但我們在考慮是否延長到36個月時，又考慮到人性的問題，即寬限期變長了，大家又會拖延處理，我們不想出現這樣的情況。我們在這段時間一直希望，能夠做到的業主就早日做，所以就產生了倒數期的想法。 [010645]

倒數的意思是，36個月寬限期屆滿前倒數6個月，在那6個月內就不能再簽新的租約，即原本手上的租約期“2+2”到期後就結束了。可以在雙方同意之下簽訂一份短的租約，租期直到第30個月，但租期不能踏入這6個月的倒數期。沒有新租約而單位又無法出租時，便要下定決心進行認證，有工程要進行的就要去做。關於這6個月的邏輯，我們考慮的是到後期才進行的工程應該較複雜，需要較多時間處理，如果是簡單的工程，一早就進行認證了，所以我們就把時間定為6個月。我們屆時在解說時會就此多做工夫。

簡慧敏議員：謝謝。

主席：下一位請梁文廣議員。

梁文廣議員：多謝主席。首先感謝副司長、局長及房屋局上下各位，在過去頗長的一段時間內很務實地聆聽社會各界的意見，並得出了現在“簡樸房”規管制度的最新建議，同時令分間單位的營運者或居住在分間單位的居民減少了很多不確定 [010807]

性。我們常常說，對分間單位整體市場的突然衝擊越少，對未來順利規管“簡樸房”就越有利。這個方案也減少了大家面對的不確定性。在提出新的建議方案之後，我們繼續在社區中聽到，包括營運者及居民，他們對此的看法普遍更為正面。

但是當然，仍然有個別人士表示憂心一些具體的情況。舉例而言，租戶方面——租戶並非因提出了“簡樸房”規管制度才擔心的，而是他們一直面對這類問題。原來業主會以減租500元誘使他們不要作聲，即剛才有意議員提到的劏房地下化問題。在還沒提出此方案之前，直至出了這方案之後，仍然有街坊及居民打電話給我們，詢問這樣做是否可以，我們便不停地表示不行。並非出於“簡樸房”的原因，而是現有的劏房租約制度等相關法例下都不容許這樣做，這是違法的。現在在新的方案中，當然對於業主的罰則，特別是如果業主不遵守制度，除了個人有罰則之外，也要賠償給租戶。此舉可以加強租戶對這件事的信心。

但當然，我們也期望可否有更簡化的舉報機制，例如很容易記的電話號碼。我們大家都知道防騙電話“18222”，這就簡單一點，可讓租戶更容易接觸當局，報告不合規的情況。我覺得這也是未來可讓租戶更加放心的方向。

至於在過渡性房屋方面，我也認同，現在居住在劏房的居民，有些真的未必符合過渡性房屋的申請資格。不過我也覺得可以有一個更簡單的處理方式，我就此稍為提一個建議，因為乙類組別有一項規定是申請者必須是年滿18歲的香港居民，而我們看到有一部分人，他們並非香港居民，但要來香港照顧“雙非”子女。他們的子女是香港居民，只是未滿18歲。只要我們容許家庭組合中有一位成員是香港居民，不論其是否年滿18歲。在通過審查後，如果可以放寬乙類的申請資格並允許他們申請，便能協助這一類家庭。這是一項小建議。

最後，關於分間單位的營運者，他們普遍支持有關天井窗戶的新建議，即容許最底層有出入口。不過他們都有具體的憂慮，即那些地方很骯髒，也有出入口，不過他們不獲允許進去清理，這會否影響未來的認證？他們依然對很具體的情況有些擔心，所以我期望未來在執行時能就此提供更清晰的指引，避免這些營運者在經營或者未來的認證上遇到困難。多謝主席。

主席：請局長回應。

房屋局局長：多謝主席、多謝梁議員。關於剛才提及會否設有舉報機制以協助租戶，我們在回應其他提問時也提到會考慮。因為我們發覺有時候如果設有舉報機制，正如打擊濫用公屋那樣，接獲的資料比較精準，可予跟進的材料也好一些，我們會考慮這個方法。至於過渡性房屋，我們如何能利用好乙類，會否有更多空間——而又不至於增加丙類租戶人數——即在乙類的基礎上可否有增大的空間。請讓我們再去研究一下，視乎一直發展下去的需要(計時器響起)，再決定是否再放寬有關要求。

至於出入口，我們的想法是這樣的，既然我們放寬了天井或光井的面積，上蓋並無遮擋等要求，那我們至少先在硬件方面提供可能性，即至少有一個入口，能讓人進去清理垃圾，對此我們寫得很清楚。至於大廈的管理，一直都是大廈本身要處理的問題，如果情況很惡劣，食環署也可以要求他們清理。我們現先在硬件設計下工夫。多謝主席。

主席：請謝偉銓議員。

謝偉銓議員：多謝主席。首先我非常樂見政府當局在副司長及局長等各方面的努力之下對居住質素方面的提升，尤其是願意下定決心在取締劣質劏房方面踏出多一步，對此我會全力支持。當然，因為認證制度涉及多個方面，包括衛生、安全、消防、空間、面積等等，當中涉及的範疇未必是專業人士可全面掌握的，所以正如剛才所說，需要一個團隊讓有關認證得以更加符合政府既定的最低標準。 [011256]

大家都非常關注認證費用的問題，當然，如果一個專業人士涉及的範疇多，自然就容易處理，不需要大家去找這麼多專業人士。所以，過去也有意見表示可否在認定有關專業人士時，也要求他們具備最低的相關經驗。當然，關於經驗，比如有些測量師對走火通道設計比較熟悉，起碼懂得這方面的內容，但有些專業人士的工作經驗未必這麼廣泛，對此會否作一些考慮。

另外，文件第23段提及執法。主席，執法也很重要，為何？執法時既要考慮羅列出來的(a) to (e)項因素，又不想造成流離失所的情況，便有需要延長過渡期。對此需要各方面的配合，包括政府要提供更多單位。譬如現時我們正在全力推行的“簡樸房”，另外再加上過渡性房屋及“簡約公屋”等，我覺得都能朝着取締最劣質劏房的目標邁進。

還有一點，這次雖是談論“簡樸房”，但同時也要顧及規管劏房。有業界人士也希望政府多作巡查，為何？以水電錶為例，因投鼠忌器的緣故，有些住戶不敢把業主濫收費的情況說出來。如當局多作巡查，他們便有機會拿單據指出這情況，藉以減少濫收費的情況。我個人而言，對於當時談到的起始租金，我明白現在這樣做會導致問題更加複雜，只是我同時也不希望這樣為不良業主提供透過其他手法濫收費用的機會。我也希望政府會處理這方面，謝謝。

主席：請副司長。

財政司副司長：對於執法方面，感謝謝偉銓議員的問題及意見。對於執法和濫收費，我請何局長說一說，而我則很快談談專業人士的問題。目前我們的看法是，現在我們有表格，相關人士要去填寫，其實我覺得這並不複雜。我信任專業人士比如工程師、建築師及測量師會肩負責任(計時器響起)，但他們也會組織合適的團隊進行有關的工作。我們稍後也會與某些學會談談 CPD(Continuing Professional Development)，謝議員也很熟識，即就這方面會有持續進修的機會，讓大家更加熟悉這方面工作，但我們覺得工作本身不會很繁複。 [011638]

就着執法和濫收方面，我請何局長說一說。

房屋局局長：也許我簡單說說。對於執法工作，很多時候面對舊式大廈或劏房問題，我們都會展開聯合行動，由幾個部門一起合作，比如現在水務署和消防處很多時候都有聯合行動，去監察現有的情況。而我們也對相關的水務條例作出修訂，加強打擊濫收水費，最近我們也看到不少檢控的例子，對此我們會持續處理。多謝主席。

主席：然後請陳家珮議員。

陳家珮議員：多謝主席，首先和大家一樣，我也要感謝副司長、局長及署長，因為劣質劏房也是香港長期以來的問題，終於出現了曙光。我也很期待在正式推出時能真的協助基層市民，改善他們的住屋環境。我有些提問，關於認證費用。剛才局長表示是按單位收費，我想問問，有沒有考慮過按單位收費以外的方法，例如可以按面積收費？我不知道背後的原因為何，是因為當中的複雜性，還是當局希望鼓勵不要分間這麼多單位，還是有別的因素？此其一。 [011753]

對於“早鳥優惠”，我聽到大家也傾向於支持“早鳥優惠”。但我自己反而會更加大膽，我希望局方可以考慮，不僅提供“早鳥優惠”，甚至可以提供豁免。即如果有關業主在首年，即寬限期36個月之中的首12個月進行認證，直接豁免其費用。因為既然要做，不如就做得大刀闊斧一些。我寧願當局在第二或第三年大幅增加認證費至很不合理的水平，兩者比較之下，便能更為大力地推動業主進行認證。

我和其他同事一樣擔心人手不足的問題，因為始終在執法等各方面，我想人手不足也是很現實的問題，所以我不知道局方能否參考打擊濫用公屋的方法，靠市民去舉報。既然要舉報，就要提供一點incentive對嗎？因為剛才我也聽到有同事擔心會否變成劏房地下化，有些人幫忙隱瞞。但我們反過來想，如果有人幫忙舉報，我們就提供多一些incentive，希望藉提供incentive，令事情事半功倍。多謝主席。

主席：請副司長。

財政司副司長：多謝主席，多謝陳家珮議員的意見。我聽到陳議員構思的那隻“早鳥”，能有多“大隻”就做到多“大隻”。我們察悉有關意見。

陳家珮議員：要免費。

財政司副司長：我們回去後會認真思考。關於認證費用和人手的情況，我請何局長說一說。

房屋局局長：關於認證費用，我剛才說的單位是指住宅單位，至於內部再分間出多少個間隔，我們現在暫時的想法是以住宅單位作基礎。因為我們的想法是，住宅單位本身有一個圖則，然後再進行分間。我們要翻查圖則相關的資料及文件，然後進入單位審視。每個單位所花費的工夫差不多，即使單位面積有大有小。所以我們暫時的想法就是這樣，亦會再細化有關細節，把事情合理化。 [012030]

陳家珮議員：因為如果不按size計算，我怕有些業主覺得似乎不太公平。

房屋局局長：按size的話，又會擔心似乎會有很多種單位，這點讓我們想一想。

關於人手，我也能理解，這真的很現實，即在房屋局有限的人手之下如何能最精準地找到不合規或嚴峻的情況。舉報機制是值得考慮的，能幫到我們。以公屋為例，我們看到設有獎勵計劃，收到的資料似乎可跟進性更高。這也感謝議員的意見。

主席：由於我們議程也很多，還有一項議程，所以我也要對本議程劃線。最後一位是李鎮強議員。

李鎮強議員：多謝主席讓我壓軸登場。對於“簡樸房”，我在很多場合都表達過我的關注，特別為單位進行分間時，會否影響結構牆、來去水管、電力裝置；而且，始終一個單位可能會分間為五六個單位，同一層如果有5個單位，便會有25個分間單位，這會否導致人們在繁忙時間要久等升降機，影響其他居民的日常生活。所以某程度上也應該設有投訴機制，或者電話查詢熱線，了解如何能處理種種問題。 [012159]

第二個問題，我也想稱讚副司長及局長領導的團隊。我也要知道他們很勤奮，做了很多不同諮詢。據我了解，他們諮詢

了幾百戶，甚至親自到劏房戶家中，親自找專業團體，親自向不同持份者了解清楚。在這樣的情況下，問我的意見的話，劏房戶當然希望住得更好。他們唯一擔心是，會否因為劏房即“簡樸房”的數量少了，他們無地方可住。現在有過渡性房屋甚至其他的房屋作為安全網，我覺得局方應該大力宣傳，告訴有需要人士不要擔心。

第三，對於業主而言，他們會覺得，要他們搞東搞西，是否浪費金錢？我覺得當局反而給了他們合法合規的牌照去經營，對他們而言更加有好處。即有樣板參考，告訴他們應該怎樣做。這件事對未來有好處。不過我想指出，要靠專業人士進行認證時，會有責任問題。所以我想問，未來當局會否組織專業團體為他們提供課程，提供一張所謂“點心紙”的清單，讓他們打鈎，各項都打對了就去認證，最後簽名並蓋章。我想知道，局方需要多時間處理認證的工作呢？，多謝主席。

主席：局長。

房屋局局長：多謝主席，多謝李議員。我先回答最後的問題，我們也有同樣的想法，覺得最有效的就是由專業學會去做，因為他們具備這樣的知識，我們樂意之至。也有屋宇署同事現在過來房屋局幫助我們處理“簡樸房”條例。我們將我們所知的或一些想法告訴專業學會，然後專業學會正如train the trainer一樣開辦課程，讓資深的會員教年輕的專業人士，他們可提供這樣的協助，參與這個很龐大、很有意義的社會工程並帶來轉變。

另外，也感謝李議員所說，事實上的確如此，我們希望業主看得到整個計劃的意義，只要他們正正規規拿了認證之後出租，對於整個生意會更好。正如江議員所說，在我接觸業界期間，事實上有許多業主是很好的，他們有心參與這件事，只要政府訂立很清晰的標準，他們很願意做好認證。

至於過渡性房屋的宣傳，我們會不斷推行(計時器響起)，還有接下來的“簡約公屋”，都是很好的選擇，謝謝大家。

主席：討論到這裏，我相信大家都很清楚，大多數市民都很支持“簡樸房”規管制度，也體現到政府的擔當作為，我們相信很 [012805]

多議員都會支持。接下來政府計劃在今年下半年向立法會提交有關“簡樸房”的條例草案。我想請問委員是否同意，即對於當局的安排有沒有意見？(委員表示同意)

同意，好的。這項議程就到這裏，謝謝副司長、局長。謝謝。

(副主席代為主持會議)

副主席：接下來進入下一個議程。由於主席需要參加另一個會議，我會暫代主持會議。 [012728]

議程第V項“‘簡約公屋’的最新進展”。歡迎政府當局的代表出席會議。我們先請局長簡介文件，當局亦已準備了投影片。謝謝。

房屋局局長：多謝主席，多謝各位委員。我很高興今天能回來向各位匯報“簡約公屋”的進展。目前，“簡約公屋”的所有工程在各工地均已展開，其中第一個項目位於元朗攸壆路，已經啟用了，正在安排居民入伙。從收地到居民入伙，這個項目僅用了約一年時間，這是一種極快速的方法，不論是興建、接受申請還是安排入住，我們都採用了平行進行的模式。

我請我身旁的王女士詳細介紹有關詳情。

房屋局副秘書長(特別職務)：多謝副主席，多謝局長。我現在將利用投影片向各位委員介紹“簡約公屋”的最新進展。 [012832]

正如剛才局長所說，“簡約公屋”全部13個項目的設計及建造工程已經陸續展開。在今年2025年內，約9 500個單位將會落成；在2026年將有約20 300個單位，最後在2027年將有約200個單位落成。

接下來，我將簡要介紹每個項目的狀況。元朗攸壆路項目已在今年完工，並於剛過去的星期五，即3月28日開始派發鑰匙給居民。預期在今年上半年，全部2 000多個單位將會完成入伙。

下一個項目位於牛頭角彩興路。如投影片的图片所示，彩興路項目有兩座建築，共約有2 000多個單位。我們的目標是在今年年中完成工程，隨即開始安排居民入伙。

下一個項目位於屯門3A區青福里，我們將興建一座約18層高的建築。屯門3A區項目靠近輕鐵青松站，共有約1 800個單位，目標是在今年第四季完工並安排居民入伙。

下一個項目位於啟德世運道，也是我們最大的項目，分為兩期。第一期有3座建築，共有約2 900個單位，預計在今年第四季安排入伙。第二期包括4座建築，高約16層，共有約7 700個單位，預計在2026年第三季度安排入伙。

下一個項目位於柴灣常安街，將建有兩座建築，合共約1 700個單位，預計在明年第三季完成。

接下來是屯門第54區項目，將建有4座建築，並分兩期進行。第一期預計有約2 800個單位，第二期同樣有約2 800個單位，總計約5 600個單位，預計將在2026年第三季完工。

下一個項目位於小欖樂安排，總共將建有3座建築，合共約4 200個單位，預計在2026年第二季完成。

接下來是馬鞍山恆光街項目，將建有一座建築。由於工地相對較小，因此預計提供約855個單位，目標是在2026年第四季完成。

接下來介紹幾個改裝校舍的項目，在現有4所位於屋邨內的校舍進行改裝。首先是觀塘基督教聖約教會堅樂第二小學，該項目預計在今年第四季完成，提供約127個單位。 [013137]

下一個項目是上水東華三院馬錦燦紀念小學，也會在今年第四季完成約110個單位。

另外，位於觀塘的前聖約瑟英文中學，是獨立校舍，而非屋邨內的校舍。該項目將提供約148個單位，預計在明年第一季落成。

接下來是觀塘順安邨迦密梁省德學校。該校目前仍在營運，因此我們將在其結束營運後才接收工地。項目預計在

2026年第三季動工，目標在2027年第一季完成，屆時將提供約110個單位。

最後一個項目是位於黃大仙竹園南邨的浸信會天虹小學。該校目前仍在營運中，因此我們將在學年結束後，預計於2026年第三季開始施工，也是計劃在2027年第一季完工。

接下來展示的幾張照片，是供議員參考的“簡約公屋”不同類型單位。我們提供1至2人的單位、2至4人的單位以及4至5人的單位。

接下來，我將介紹“簡約公屋”的營運管理。“簡約公屋”的營運管理與一般物業管理合約有所不同。除了承擔住戶管理、物業管理、清潔及保安等常規工作外，營運機構還需為居民提供各類社會服務，並管理一些配套設施，例如零售設施、自助洗衣店及溫習室等。

首兩份營運及管理服務合約涵蓋元朗攸壆路、牛頭角彩興路項目，已於去年7月及10月批出。目前，我們房屋局正在審核第三份及第四份合約，並將很快完成評標工作，隨後批出合約。

“簡約公屋”有前期營運管理，主要目的是聘請營運機構協助我們開展宣傳活動，為申請者進行資格審查，安排入伙，以及協調不同部門做好入伙準備。 [013407]

牛頭角彩興路項目剛也在3月底開始為申請者進行資格審查。

接下來介紹“簡約公屋”的申請及編配。第一期申請包括元朗攸壆路及牛頭角彩興路項目，合共提供約4 440個單位，已於去年6月開始接受申請。如之前所述，元朗攸壆路項目的申請已經處理，目前正陸續派發鑰匙予居民入伙。至於彩興路項目，我們剛開始進行資格審核，完工後將盡快派發鑰匙。

第二期申請已於今年2月開始，涉及的項目包括啟德世運道第一期、屯門青福里、觀塘順安道校舍改建項目，以及上水彩園路校舍改建項目，總共提供約5 060個單位。

截至今年3月24日，兩期申請累積收到約20 900份申請。

我想說明一下目前“簡約公屋”的申請對象。我們主要將單位分配給輪候傳統公屋不少於3年的人士，並以家庭及長者申請人為優先。然而，我們也留意到社會上有意見指出，除了家庭申請者外，部分非長者一人申請者也面臨迫切的住屋需要，政府應給予他們入住“簡約公屋”的機會。基於這些意見，我們進行了考量。以攸壆路項目為例，在優先處理好家庭及長者申請者後，我們認為有條件撥出部分單位給予“配額及計分制”下的非長者一人申請者；而我們也有邀請輪候公屋少於3年的人士申請。

租金及入住安排，“簡約公屋”租金與傳統公屋的租金掛鉤，訂為同區新落成傳統公屋租金的約90%。以2024年10月釐定的傳統公屋租金估算，“簡約公屋”的租金預計約860元至3,270元。入住人士最長可居住於有關單位直至獲編配傳統公屋，或直至項目的用地需交還作長遠發展為止，以較先者為準。

最後，我們為“簡約公屋”做了多方面的宣傳工作，例如我們舉辦探訪及導覽團、資訊網站及查詢熱線。有興趣申請的人士會收到我們房屋局寄出的申請表，他們可以在灣仔及樂富的櫃台交表格，也可以郵寄給我們。最後一提，我們設立住戶特別津貼試驗計劃，津貼額從1,900元至12,550元不等，預計受惠住戶數目可達21 000戶。多謝副主席。

副主席：謝謝同事的介紹。目前按鈕示意發言的共有6位同事，我讀出發言次序：分別是陳學鋒議員、洪雯議員、陳家珮議員、梁文廣議員、江玉歡議員及李鎮強議員。

會議預定於4時30分結束，因此我們需盡量抓緊時間，每位議員，連問連答4分鐘。現在請陳學鋒議員發言。謝謝。

陳學鋒議員：多謝副主席。看到房屋局在“簡約公屋”方面投入了大量心力，也迅速見到了成效，開始為一些單位進行編配。當天，我們看到攸壆路項目的申請情況也相當理想，我當然希望居民能夠盡可能申請，解決他們的居住問題。 [013811]

不過，同時我也希望局方考慮一下，當住戶搬入他們選擇的“簡約公屋”後，下一階段便是輪候正式公屋。在編配公屋單位時，能否盡量安排為他們編配當區附近的公屋？為甚麼這

麼說呢？居民在某地區適應了一段時間，要他們搬到不同社區，無論是小朋友還是老人家，對他們來說會比較難適應。因此，我希望在編配時，局方能盡量調整，讓他們在相關社區附近安置，便於適應。這是第一點。

第二，我與鄭泳舜議員也多次提及，就是現時房屋方面有多層的配置：有“簡約公屋”、過渡性房屋，還有“簡樸房”。我們應如何避免這些住戶向下流動的情況？可能需要重新檢視與床位及賓館相關的條例，以避免住戶向下流動。我了解這不完全屬於房屋局的職責，因為可能涉及其他部門。但房屋局在這方面有沒有與其他部門進行任何協調工作，以避免住戶向下流動？

畢竟，我們做了這麼多努力，就是希望這些人士不會越住越差，應如何在下游方面進行堵截，使他們能夠向上流動？

副主席：局長。

房屋局局長：多謝副主席，也多謝陳議員。陳議員所說的確非常正確，這確實是一籃子的措施，每個環節都有其相關性，因此房屋局這幾年的工作確實是多方面的。無論是臨時性的過渡性房屋、“簡約公屋”，還是一些新修訂的法例，例如我們剛才討論許久與“簡樸房”相關的條例，都是我們努力的方向。 [014008]

在這兩方面，首先我們與民青局的溝通非常好。在副司長的帶領下，我們的工作組與幾個相關政策局密切協作。他們正在審視床位住所的執管措施，以及相關條例是否需要因應“簡樸房”的出現進行調整和適應。

此外，我們認為除了避免向下流動，更值得花工夫做的是需促進向上的流動。我曾與一位居住在“簡約公屋”的住戶交流，他一家四口，目前在攸壆路“簡約公屋”的租金僅為1,600元，而此前每月需支付的租金高達12,000元，因此現在每月能省下1萬元。他一年就能省下12萬元，兩年便有24萬元。談着談着，我們發現這筆錢足夠支付購買居屋的首期。例如，以200多萬元的居屋為例，以四厘半利息計算，每月供款僅需約11,000元。因此，就流動性而言，透過提供較低廉的租金，讓他們在這段期間能夠儲蓄，不論是為將來申請公屋，還是計劃購買資助出售房屋，均提供了一個可能性。

至於“簡約公屋”的編配，我非常同意陳議員的說法。有需要的人士入住過渡性房屋或“簡約公屋”後，通常有很好的非牟利機構與他們傾談，或許可以幫助他們考慮(計時器響起)，在申請公屋時，是否可以選擇他們已經適應的地區，例如新界區。因應北都發展，預計在未來10年，有40%公屋都會在該區。如果他們已經適應了比如屯門、元朗區等，他們的公屋申請是否也可以配合轉向這些區域。這是非常好的建議。多謝陳議員。

副主席：謝謝。下一位是洪雯議員。

洪雯議員：多謝副主席。局長，我有兩個問題是關於現有公屋機制是否適用於“簡約公屋”。首先，文件提到會從6個範疇來評估營運機構的績效指標，包括住戶管理、物業管理等。局方會否考慮增加一個新的範疇，就是打擊濫用“簡約公屋”，即要求營運機構協助監管丟空單位或非經常居住的情況，並且考慮設立一些獎勵機制來加強監察力度。因為營運機構最了解每個單位的使用情況，最有條件進行此項工作。如果增加這方面的績效指標，有助確保公共資源得到善用。 [014239]

第二個問題是關於現行的富戶政策。根據該政策，公屋住戶在住滿10年後，每兩年需申報一次家庭收入及資產。我想請問，如果居民曾居住於“簡約公屋”，然後搬入公屋，居住在“簡約公屋”的時間是否計入這10年之內？謝謝。

副主席：局長。

房屋局局長：多謝副主席，也多謝洪議員。就“簡約公屋”或過渡性房屋，事實上我們確實有設立一些抽查制度，以避免有關住戶在不再需要這些設施的情況下，仍然居住而不交回單位的情況。我們會與營運機構加強合作，也希望透過抽查機制來防止這類情況的發生。多謝洪議員的提醒。

至於富戶政策，對於“簡約公屋”或過渡性房屋，我們確實有進行入息及資產的審查，並依據這些審查結果作出評估。但一旦獲編派公屋，就需依照公屋的富戶政策來作申報和計算。

不論是申請過渡性房屋或“簡約公屋”，我們都會進行詳細的資格審查，並將資料與公屋的申請隊伍進行互換。如果在審查過程中發現任何問題，我們會及時向公屋方面反映。同樣地，公屋在資格審查中如有發現問題，亦會通知“簡約公屋”的審查組。因此，這兩者之間是有信息互通的。

副主席：謝謝。下一位是陳家珮議員。

陳家珮議員：多謝副主席，也多謝房屋局在“簡約公屋”方面的努力。剛才聽到局長提到元朗的“簡約公屋”項目，在處理長者或家庭的申請後，可以開放供單身申請者提出申請。我想問，傳統公屋有為家有幼兒的申請者預留一些名額，那麼在“簡約公屋”方面，對於家有幼兒的申請者是否也會放寬？他們是否有相應的quota？ [014520]

第二，我想了解的是，“簡約公屋”應該與傳統公屋不同，應不會有3次選擇的機會，對嗎？我認為，很多時候公屋流轉速度緩慢，正是因為市民希望能選擇不同地區。我想確認一下這方面的情況。

第三，由於長者住戶數量多，傳統公屋中有“幸福設計”，那麼“簡約公屋”中是否也有這樣的設計？

最後一個問題是關於管理方面的。目前，“簡約公屋”似乎已納入類似傳統公屋的機制。傳統公屋提供的服務，即所謂的軟件服務，與現在的過渡性房屋有挺大差別。因為過渡性房屋的服務非常貼心，是真正有一team人去照顧居民。但在“簡約公屋”中，是否沒有過渡性房屋所提供的服務？中間會否有某些過渡性的安排？謝謝副主席。

副主席：局長。

房屋局局長：多謝副主席，也多謝陳議員。關於“簡約公屋”方面，對於有幼童的家庭，我們採用了計分制。我們會為那些居住在不適切地方，如環境惡劣且居住時間長的居民進行評分。例如，如果家庭中有長者，我們會給予加分；有小孩子的，我

們也會增加一些分數；若有長期病患或殘障人士，我們同樣會加分。我們通過這種方式來確定哪些申請者最迫切需要協助。我們希望“簡約公屋”能夠優先交予最需要的人，以幫助他們盡快改善居住環境，所以採用了這樣的計分制。

“簡約公屋”同樣也提供3次選擇的機會。不過不用擔心，我已經和同事討論過，這3次選擇的過程會很快進行。如果第一次拒絕，很快就會提供第二次選擇，再到第三次。如3次機會都不接受，這就證明申請者可能沒有迫切的需求，這樣就會讓位給其他更需要的人士。

至於.....

陳家珮議員：“幸福設計”。

房屋局局長：是的，關於“幸福設計”，“簡約公屋”的設施確實會簡化一些。例如，共用設施如小商店和洗衣空間的規模和傳統公屋相比有所不同。同樣，商場、公共空間、兒童遊樂空間和老人健身空間也會以簡約為原則。畢竟我們預計這些住戶的居住時間只是兩三年。不過，對於傷殘人士的設施，我們特別關注，傷殘人士的單位會配備相應設施，包括傷殘人士通道等基本要求，我們仍然會滿足。

另外，現在的過渡性房屋或“簡約公屋”都有很好的營運機構(計時器響起)，它們通常會提供一些社會福利服務，或者舉辦補習班等；而最基本的服務，例如住戶遷至新地區後可能需要就業輔導或求職協助等，這些機構都會根據住戶的實際需要安排。多謝副主席。

副主席：謝謝。下一位是梁文廣議員。

梁文廣議員：多謝副主席。前幾天我看到局長到元朗攸壆路項目，向居民派發鑰匙，協助他們入伙。從居民的笑容可以看出，“簡約公屋”政策確實能夠幫助他們。從他們分享的內容來看，我相信局長和她的同事在過去一段時間的辛勞是值得的。 [014944]

有些具體的情況，我認為房屋局和房屋署的同事做得非常好。其中一個例子剛才在投影片中提到，就是一些申請者當下可能尚未符合輪候傳統公屋不少於3年的條件，但符合某些項目的要求。局方已經開始發信邀請他們提交申請。我手上有些個案，這些申請者在今年年底就會符合輪候傳統公屋不少於3年的條件，已經收到申請第二期“簡約公屋”的相關資料，這個安排我認為是值得持續推行的。

隨着明年主要的“簡約公屋”項目的入伙時間更加確定，因為建築進度越來越順利，是否可以考慮再提早作出安排？提前通知可以讓租住私人樓宇的人士及早處理租約問題，因為有些人士簽了租約，可能無法立即退租，這會使他們對於申請“簡約公屋”忐忑不安。他們可能會猶豫是否應該提交申請，或申請後是否接受獲分配單位，這可能影響他們的考慮。如果可以根據確定的入伙時間或建築期，提前安排這批人士作出申請，我認為這種做法值得繼續推行。

另外，我聽到局長提到一點，有些住戶因為搬進了“簡約公屋”而省下了一些錢，因此在未來，“簡約公屋”住戶的家庭狀況處理可能需要更加靈活。正如局長提到的，有住戶可能因每月省下較多錢而超過申請公屋的某些資產限額。當然，這些住戶是否繼續申請公屋是另一回事，但對於住在“簡約公屋”的人士，是否可以更靈活地處理這些情況呢？例如，不像公屋那樣，一旦超過限額就發出NTQ要求他們搬遷，這種情況是否可以更靈活處理？

再者，我有個突發奇想，長遠來看，是否可以容許剛才提到的那類住戶在審查後，如合資格，可以以綠表直接購買居屋？這樣可以讓他們更早地踏上房屋階梯。多謝副主席。

副主席：局長。

房屋局局長：多謝副主席，多謝梁議員。感謝梁議員的肯定，也注意到我們那天派鑰匙的情況。事實上，如果各位有留意到，我牽著一個小女孩，她非常真誠。這個小女孩住在第九座，她拉着我走了很長的路，基本上是蹦蹦跳跳地進入她的新房間。一進房間，她就在房間里伸開雙手轉了兩圈，顯示她認為房間很大，她很開心，與她以前的居住環境完全不同。 [015220]

在我身後有建築署的同事，還有我房屋局的同事，事實上，在這麼短的時間內完成這麼多項目是非常辛苦的。不過，我相信各位看到這樣的畫面，都會有動力繼續走下去，幫助更多有需要的人。

在發出申請表格方面，確實會保持靈活性。現在處理這些申請的人手確實很辛苦，目前我們已收到接近21 000宗申請。這些申請需要逐一查看，雖然有計分制度，並且有電腦系統協助，但同事們仍需付出大量努力。我們會“源源不絕”地，盡早一批批提醒居民。隨着現在一些項目的落成，可能相關市民日後的興趣會更大，發現安排如此良好，能夠切實改善他們的現狀(計時器響起)。我們可能會收到更多的申請。我們會繼續努力。

至於梁議員提到的住戶資產情況，這確實是令人欣慰的。我們可以考慮，在住戶居住“簡約公屋”後，是否已經有資格申請綠置居或購買居屋。在資產累積方面，我們可以考慮一些靈活的措施。我們之前考慮的是，住戶在這裏住兩三年後可能剛剛超過資產門檻。但如果能夠再看得更長遠些，那將是一件好事，對我們未來的發展有幫助。我們會再仔細考量。多謝副主席。

副主席：謝謝。下一位是江玉歡議員。

江玉歡議員：多謝副主席。副主席，我想問幾個簡短的問題。[015429]
首先，我對完工進度並不擔心，從剛才投影片展示的進度來看，我覺得應該可以如期完成。因此，我比較關心實質的操作和日後的營運問題。我的第一個問題是關於管理費。局長，是否如我所理解，“簡約公屋”的管理費與一般的管理費有所不同？此外，不知道管理費是否預計會有上升趨勢？例如，以每個單位來計算，是否有一個標準，管理費大約是多少呢？

另外，我想詢問關於大數據的運用。局長，隨着將近數萬名基層市民陸續遷入這些單位，請問局長會如何利用從中得出的大數據來協助這些人士在未來一段時間內改善生活？此外，是否會持續且定期地監察，例如過渡性房屋或“簡約公屋”的入住率？並且，是否會定期對這些“簡約公屋”或過渡性房屋進行成效評估？

另外，關於交通問題，很多市民對“簡約公屋”的質量感到滿意，但同時也非常關心交通設施。我想請問局長，是否會持續跟進交通問題，確保便利住戶上班上學。

最後，針對最近發生地震，有市民關心簡約公屋項目的安全性，尤其是這些建築普遍有16至18層。關於防風、防火和防震的措施，局長可否給予我們安心？謝謝。

副主席：局長。

房屋局局長：多謝副主席，多謝江議員的提問。關於管理費的問題，我會留待最後交由副秘書長Winnie解答。 [015622]

先談談防風和防火方面，多謝江議員給予機會。即使是這些快速興建的“簡約公屋”或過渡性房屋，仍然遵循《建築物條例》的規定興建。在我身後有建築署的代表，建築署是非常專業的政府部門，他們的標準一直以來都符合屋宇署的要求，甚至在某些good practice上，他們認為有需要時會進一步加強。因此，大家可以放心，香港過去經歷過10號風球，這對我們的建築設計、結構和地基都是很大的挑戰。這次有些高層建築物，同樣需要打樁，一些樁柱更是深入地下幾十米。因此，大家應該欣賞這個團隊，雖然時間短促，但所有工序都已做到位。我對我們的專業工程師和建築師充滿信心。

至於交通方面，每一個新界區的項目，大家都會關心交通。以攸壆路項目為例，我在此特別感謝運輸署的協助。入伙儀式當天運輸署的同事也有出席活動，並且包括巴士公司，提供雙層巴士、單層巴士的服務，還有綠色專線小巴的營運者。這些營運者非常支持，他們看到有2 100伙居民入住，對於營運一條小巴線來說，確實在經營上是很可行的。他們也答應我，會按照我們的想法來安排班次。居民恆常乘搭的不同巴士線，可能每15分鐘就有一班，給居民提供更多選擇。

至於江議員提到的(計時器響起)，我們收集和儲存了很多大數據，是否會做一些成效評估？我認為這是個很好的建議。事實上，我們也在考慮，比如邀請一些大學來與我們合作進行研究。透過這些數據，我們希望了解在這段時間內，如何幫助基層市民向上流動，改善生活。我認為，不論是在香港還是世界各地，可負擔房屋(affordable housing)都是一個大問題。我

們希望香港的經驗中有很多值得借鑒的地方，能夠與世界各地分享。感謝議員的鼓勵。

至於管理費方面，我請王女士回答。

房屋局副秘書長(特別職務)：多謝副主席。關於江議員的問題，管理費方面，我們在2022年向立法會提交的估算是參考過渡性房屋作為基礎的，因為其營運模式與“簡約公屋”相似，除了日常保養外，也提供一些社會服務。目前，我們已完成攸壘路和彩興路項目的兩項招標，估算結果在我們的預期之內。接下來，我們還有11個項目，雖然規模和形式上可能有所不同，但我們相信整體來說，應該可以在最初的預算範圍內實現營運。

副主席：我們目前還有3位同事等待發言。我們今天的會議原定於下午4時30分結束，如果各位同事同意，我將會議時間稍為延長15分鐘。請有意發言的同事馬上按下“要求發言”按鈕，否則就到此為止。

現在請李鎮強議員。

李鎮強議員：多謝副主席。這次的“簡約公屋”計劃就像是局長有新生“BB”，向我們展示這個“BB”的成長過程及進度。在“簡約公屋”項目尚未在香港“出生”之前，我相信局長已很努力遊說，證明這個計劃的確是惠及市民的。特別是在“添幸福”方面，如她所描述的，小朋友蹦蹦跳的畫面，我也能想象，這讓人感到非常感動。

[020017]

這件事讓我感受到“上樓”對於一個美滿、圓滿家庭的重要性，也體會到局方的初心所在。特別是這次能夠累積很多經驗並節省資金。首先，從文件看到，已經省下了20%的項目費用，這非常了不起。其次，我也想了解是否能縮短工期，比如在兩年內完成。如果能夠節省時間，我認為這整個項目會更加完美，這樣可以讓更多人更容易“上樓”。這是我的第一個問題。

第二個問題是關於“簡約公屋”採用的MiC方式。我之前在會議廳也請教過局長，有些人的誤解是認為MiC方式可能會導致漏水增加。但我認為並非如此，因為作為工程師，我知道MiC方法，在工廠中建造時已經進行QC等測試；此外，建築組件

運到香港後組裝後也會進行灑水、噴水、澆水等各種測試。我想問局長，這些測試是否根據某些標準進行？這是我的第二個問題。

第三個問題是關於有些人認為“簡約公屋”的地點較偏僻。我希望局方能在交通配套方面提供更多支持，例如安排外展隊提供服務，包括醫療車，幫助居民前往不同的地方參加活動或甚至買菜。請問局長在這方面做了哪些工作？希望局長可以向我們介紹一下，謝謝。

副主席：局長。

房屋局局長：多謝副主席，也感謝李議員。李議員剛才提到“簡約公屋”如同一個“BB”，這確實是如此。不過我認為這個“BB”是大家共同孕育的成果，真的是整個社會的共同努力。在此，我要特別感謝立法會的各位議員。在討論項目的過程中，通過我們的努力解釋，消除了疑慮，各位看到了項目的必要性，以及“簡約公屋”項目與我們現在推進的“簡樸房”等各方面息息相關，非常感謝各位的支持，使這個“BB”能夠健康成長。 [020228]

至於造價方面，我們真的要感謝建築署。因為一開始採用大量快速興建的模式，對香港來說是首次嘗試。相比抗疫期間，這次的數量更大。如何精準估算這麼龐大的項目？如果大家還記得，建築署最初步的估計是約270億元，而現在我們的預算是約210億元，節省了近64億元。在這過程中，建築署在設計方面做了大量思考，包括選材，而且遇上鋼材價格在這段時間的大幅下降。此外，他們在合約設計上採用了一些直接採購模式等，都有很大效益。即使到了今天在其他工程上，建築署依然緊記“簡約公屋”模式，在各方面思考是否可以更簡約(計時器響起)。因此，我們才能取得如此顯著的節省成果。在此特別感謝在座的建築署代表。

事實上，MiC組件在出廠前——我曾多次參觀過一些廠房，去年暑假也與立法會房屋事務委員會的多位委員一起參觀過。我們都見識到廠房的規模，它們利用了許多流水作業的生產線，並且有機器人輔助生產。在出廠時，還設置了一些測試區，對箱體窗的位置進行全面測試，然後再運送至工地。

起初，在建造過渡性房屋時，有時會遇到工地出現入水的情況，這並不是箱體本身的問題，而是在建築過程中，某些走廊或大天面沒有妥善覆蓋。當時過渡性房屋個別項目規模較小，加上一些承建商的經驗問題，導致在建築過程中未能及時覆蓋大天面，從而使得一些走廊在突如其來的大雨中出現入水的情況。

對於這些情況，建築署如今已經累積了豐富的經驗。因此，在元朗攸壆路項目中，不僅關注箱體本身，還考慮到建築過程中與箱體無關的部分，如樓梯等，建築署也進一步妥善處理。由於MiC模式已在廠房中經過測試，這讓現場的裝修和工人工作得以大大改善。如果不是這樣，我們就無法這麼迅速地交付單位。元朗攸壆路項目完成後，各位可以看到居民很快可以入住。

在交通方面，我們會持續關注。此外，正如李議員所提到，許多機構主動聯絡我們並提供了非常好的流動服務。例如，各位可能聽聞，有一家主要銀行即將在元朗攸壆路推出流動銀行服務，這些服務也會陸續進入其他即將落成的“簡約公屋”項目。在傳統公屋中，已經有流動中醫車和流動圖書館等服務。而在“簡約公屋”，我們也可以設置服務區，為居民提供流動服務。多謝副主席。

副主席：謝謝。下一位是謝偉銓議員。

謝偉銓議員：多謝副主席。副主席或許還記得，很多年前政府提出過渡性房屋的時候，我便說過為何政府不親自參與其中。因此，我一直支持“簡約公屋”的發展。在這方面，我要感謝局長和她的團隊在過去對於“簡約公屋”所作的努力。我對在2027年前建成接近3萬個“簡約公屋”單位充滿信心，這將有助於緩解目前居住環境較差且暫時無法上樓的居民的需求。 [020659]

但是我也想了解更多，雖然文件中提到“簡約公屋”有計分制度，這是一個相當好的做法，因為是基於科學的因素來決定先後次序。然而，我對過渡性房屋有點不確定，“簡約公屋”和過渡性房屋是相輔相成的。在這方面，兩者是否針對不同群組，還是採用一視同仁的方式運用相關計分制來考慮？因為畢竟“簡約公屋”和過渡性房屋都是相對短暫的安排，旨在緩解長期公屋供應不足的情況，因為目前仍然存在缺口。希望

當局能在這方面考慮到，改善目前居住環境較差市民的生活條件。

另外，我也想表達我的支持。剛才江玉歡議員提到使用數據來跟蹤一些基層市民的情況，是否真的如局長所說，可以幫助他們大部分人向上流動。這對於我們未來在制訂公營房屋政策時，可能會提供非常有價值的數據，幫助我們更精準地為有需要的人提供支援。謝謝。

副主席：局長。

房屋局局長：多謝副主席，多謝謝議員。很感謝議員，談到過渡性房屋，當時有許多議員，包括謝議員在內，建議政府應該更具主導性地推行。事實上，“簡約公屋”的出現正是在過渡性房屋的經驗基礎上，由政府大力推動由政府部門管理合約。每個項目的規模相較過渡性房屋平均大了10倍，過渡性房屋每個項目可能有400至500個單位，而現在的“簡約公屋”則達到4 000至5 000個單位。因此，政府的主導使其力度可以大大提升。落成速度也一樣，今年預計將有約9 500個單位落成，到2026年將再有約20 000個單位。因此，30 000個單位中，大部分將在2026年年底出現，無論在速度還是規模上，都增長了很多。

[\[020924\]](#)

因為我們借鑒了過渡性房屋的經驗，所以在“簡約公屋”中，我們引入了計分制度。我們設計這個計分制度的目的是為了更精準地識別出最困難的人群，讓他們能夠排在隊伍的最前面，從而更快地入住。過去在過渡性房屋中並沒有計分制度。不過，我們會鼓勵過渡性房屋的營運者這樣做，我們定期與他們會面，希望他們能採用類似的計分制度，優先讓最需要的人入住(計時器響起)。

我非常同意關於大數據的應用。我們會努力，並希望所取得的結果能夠與不同的人士分享，甚至與世界各地不同地區進行交流。謝謝副主席。

副主席：最後一位是盧偉國議員。

盧偉國議員：多謝副主席。副主席，“簡約公屋”之前確實引起了不少爭論，是否值得推行？經我們通過撥款申請，到今天，第一期“簡約公屋”已經開始入伙，媒體也有很多相關報道。我看到局長在現場與居民拍攝了許多溫馨的照片。此外，也聽到一些已經入住的居民給予了不少好評。首先，從舊居搬入後，他們每月突然多出了幾千元可以使用，無論用於教育、改善生活質素，或是存起來以備未來之用，這都是非常正面的改變。我看到一些市民談到這些時，笑得十分開心。

另一方面，我也看到，例如元朗攸壆路項目的交通安排已盡量做到完善，許多市民的反應也非常正面。不過，入住之後，無論是工作、行業還是交通等各種居住相關的問題，我認為我們確實需要好好關心。千萬不要讓居民起初住得開心，一陣子後卻產生不滿或後悔。我不希望看到這樣的情況出現。

在這方面，正如剛才一些同事提到，如果能夠整合這些數據，將成為非常有價值的公共房屋個案研究。這將為我們未來的公共房屋發展提供很多值得參考的資料。同時，對於其他面臨類似問題的城市來說，這些資料也具有很高的參考價值。我主要建議要跟進已入住居民在生活各方面的情況，進行深入的研究和統計。

另一方面，我過去也提出過關於利用MiC技術建造“簡約公屋”的看法。作為工程業界的代表，我對此很有信心。實際上，疫情促使我們廣泛應用這一技術，尤其是在隔離中心和方艙醫院等場所中。一些多層和高層建築物在香港成功採用了這一方法，我絕不認為技術上會有問題。

然而，此技術儘管成本比一般的正式公屋便宜一些，但也並非特別低。因此，是否可以盡可能延長這些“簡約公屋”的使用期？我過去也曾詢問過，今天可能局長未必能具體回答每個項目能延長多久。但我希望未來在這方面能進行更仔細的研究，並向立法會提交更多資料，讓我們更好地利用這些資源。謝謝副主席。

副主席：局長。

房屋局局長：多謝副主席，多謝盧議員。針對居民入住後的生活情況，這次的營運合約安排得非常好，結合了物業管理機構

和社會福利機構。雙方在此安排下合作得很愉快，能夠一起照顧居民的需求。

舉個例子，現在攸壆路項目的員工，如負責清潔、保安和花草護理等工作的職員，目標是希望能夠有三成至一半的員工是聘請該項目的居民擔任，讓自己人來照顧自己的家園，這項安排讓他們賺取工資之餘又不必乘車到區外上班。我認為這是一個很好的安排。另外亦有不同的模式，或者有居民需要繼續做原本工作，那我們的非牟利機構在交通及資訊發放方面也會繼續多做工夫。

關於MiC技術的應用，我們的設計具備重用的價值。在各個地塊上，如果長遠的規劃用途尚未確定，我們將會盡力評估是否能讓某些項目延長使用期。此外，這也取決於當時公屋的供應需求及延長的可能性。多謝盧議員的提醒，我們會緊記此事，並進一步探討各項目的可行性。目前來看，約有一半項目用地的長遠規劃用途可能在5年左右後才會出現，因此有空間可讓我們延長有關項目的使用期。我們將進一步檢視這些可能性。多謝副主席。

副主席：提問的同事已經問及相關情況，我們對有關項目表示支持。謝謝局長今天前來介紹關於“簡約公屋”的最新進展。 [021633]

現在進入議程第VI項，即“其他事項”。請問各位是否有其他事項需要討論？(委員示意沒有)如果沒有，我宣布會議結束，下次會議再討論，謝謝。
