

# 立法會 *Legislative Council*

立法會CB(1)673/2023號文件

檔 號：CB1/PS/1/22

## 房屋事務委員會

### 改善基層住戶居住環境事宜小組委員會報告

#### 目的

本文件旨在匯報在房屋事務委員會(“事務委員會”)下成立的改善基層住戶居住環境事宜小組委員會(“小組委員會”)的商議工作。

#### 背景

##### 過渡性房屋

2. 據估計，香港有127 500個居住環境欠佳的住戶，<sup>1</sup>而根據香港房屋委員會(“房委會”)的網站，在2023年3月底，約有133 200名公共租住房屋(“公屋”)一般申請者(即家庭和長者一人申請者)。政府在過去數年一直推動過渡性房屋發展，以紓緩輪候公屋和其他居住環境欠佳人士的生活困難。

3. 立法會財務委員會(“財委會”)於2020年3月6日通過撥款50億元成立支援非政府機構推行過渡性房屋項目的資助計劃(“資助計劃”)，以支援非政府機構推行過渡性房屋項目，估計可提供1萬個過渡性房屋單位。其後經立法會兩度批准，資助計劃的撥款承擔額增加至116億元，令整體供應目標增加至2萬個單位。此外，2020年施政報告推出“資助使用酒店和賓館房間作為過渡性房屋的先導計劃”，透過非政府機構利用合適和入住率偏低的酒店和賓館房間，為有需要的家庭提供約800個過渡性房屋單位。

---

<sup>1</sup> 資料來源：[《長遠房屋策略》2022年周年進度報告](#)

4. 在資助計劃下，營運過渡性房屋項目的非政府機構應將項目內不少於80%的單位編配予甲類租戶(即已輪候傳統公屋不少於3年的人士)，以及將項目內不多於20%的單位編配予乙類租戶(例如未符合輪候公屋3年或以上的規定的人士，以及基於各種原因而被認為急需住屋的人士)。自2022年11月起，非政府機構亦可申請調整甲類租戶與乙類租戶的編配比例，以更好地運用現有單位，靈活地吸納更多乙類租戶。過渡性房屋項目的租金水平須符合政府所制訂的原則<sup>2</sup>。現時，大部分非政府機構根據綜合社會保障援助計劃的最新租金津貼訂定其項目的租金水平，或把租金水平定為不高於有關家庭住戶入息的25%。就由不同非政府機構營運的過渡性房屋項目而言，租賃期各不相同。

5. 資助計劃自2020年6月推行至今，已批出45個項目的資助申請，可提供超過2萬個過渡性房屋單位，涉及的總資助金額約為108億6,000萬元。截至2023年4月底，已有約7 000個單位投入服務，預計未來兩年另外有約14 000個單位相繼落成。

6. 為進一步解決短期內公營房屋供應短缺的問題，行政長官在2022年施政報告中宣布推出新的簡約公屋，在未來5年(即2023-2024年度至2027-2028年度)興建約3萬個單位。2023年3月17日，財委會批准撥款149億元興建第一批共4個簡約公屋項目，提供17 000個單位。

### 實施分間單位租務管制

7. 實施分間單位(“劏房”)租務管制的《業主與租客(綜合)條例》第IVA部(“條例”)於2022年1月22日生效。條例旨在規管劏房的租賃，為劏房租戶提供多方面保障，包括為“規管租賃”的租戶提供為期4年(即首租期兩年及次租期兩年)的租住權保障；限制續租時的租金加幅，不得高於差餉物業估價署(“差估署”)就所有類別私人住宅物業編製和公布的全港性租金指數在相關期間的百分率變動，上限為10%；及禁止業主向租戶濫收公用設施及服務費用(例如水費、電費)等。

8. 此外，條例規定“規管租賃”的業主須在租期開始後的60日內提交填妥的租賃通知書(表格AR2)，通知差估署有關租

---

<sup>2</sup> 非政府機構釐定的租金必須低於同區住屋的市值租金，而租金上限亦不可超過現行公屋相應家庭類別入息限額的30%。

質的詳情，例如地址、租金、租賃期等。如業主沒有合理辯解而拒絕遵從或忽略遵從此項規定，該業主即屬犯罪。

9. 由條例生效起至2023年4月30日，差估署處理了共15 263份表格AR2。為更有效地實施條例及為劏房租戶提供更好的保障，差估署指出一直有積極採取執法行動，主動識別與條例相關的涉嫌違規情況(例如造訪各區的劏房戶)並跟進投訴個案。差估署在發現涉嫌違規的個案或接獲投訴後會作深入調查。因應實際情況和所蒐集的資料及證據，差估署會對個別個案採取適當行動，包括徵詢律政司的法律意見和採取法律行動。此外，差估署已成立執法及調查特遣隊(“特遣隊”)。特遣隊正全力執行職務，包括跟進涉嫌違反條例規定的個案，並探討可以主動識別涉嫌違規個案的方法，以加強執法和檢控成效。

10. 截至2023年4月30日，差估署識別了1 643宗有關劏房業主涉嫌違反條例的個案。自條例生效以來，已有3名劏房業主因違反條例而被定罪，被罰款介乎2,000元至18,600元。

## 小組委員會

11. 事務委員會在2022年2月7日委任小組委員會，檢視政府改善基層住戶居住環境政策及措施的執行情況。小組委員會的職權範圍及委員名單分別載於**附錄1**及**附錄2**。

12. 小組委員會由鄭泳舜議員擔任主席，自2022年5月展開其工作以來合共舉行了6次會議，並曾邀請公眾人士提交意見書。小組委員會收到19份意見書。曾向小組委員會提交意見的團體/個別人士名單載於**附錄3**。此外，小組委員會曾在2022年6月5日及2022年8月9日分別進行兩次視察活動，參觀過渡性房屋項目及探訪在劏房居住的家庭。

13. 為方便小組委員會討論，立法會秘書處資料研究組曾就海外地方規管低收入租戶居住環境的措施進行研究。<sup>3</sup>

---

<sup>3</sup> 請參閱在2022年10月24日發出的[FS08/2022](#)號資料便覽。

## 小組委員會的商議工作

14. 小組委員會把其工作聚焦於以下方面：

- (a) 推行過渡性房屋項目的進展；
- (b) 實施劏房租務管制的進展；
- (c) 引入劏房起始租金；
- (d) 規管低收入租戶的居住環境；及
- (e) 取締劣質劏房。

### 推行過渡性房屋項目的進展

#### *對過渡性房屋項目的支援*

15. 小組委員會一直密切監察推行過渡性房屋項目的進展。委員關注到簡約公屋主要針對的申請人與過渡性房屋的申請人相同，但簡約公屋以較低的租金為租戶提供較佳的設施，會令過渡性房屋對申請人的吸引力降低。委員建議，政府當局應考慮利用資助計劃餘下的資助額，向非政府機構增撥資源，從而擴大其項目所提供服務的範圍。

16. 就委員提出的這些意見，政府當局表示，根據長遠房屋策略，只有約三分之一的公營房屋單位會在首個5年期(2023-2024年度至2027-2028年度)落成，其餘三分之二的公營房屋單位則會在第二個5年期(2028-2029年度至2032-2033年度)落成。換言之，公營房屋的供應可在10年間應付需求。簡約公屋會在未來5年提供約3萬個單位，過渡性房屋則會在這兩年逐步提供約2萬個單位，兩者的目的都是在首個5年期填補公屋供應和需求之間的短期缺口。設立獲財委會批准的資助計劃只是為了支付建設費用，政府當局現時並無計劃利用資助計劃提供額外資源予非政府機構營運過渡性房屋項目。政府當局強調，當局重視非政府機構在管理設施方面的經驗及能力，並會邀請非政府機構投標營運和管理簡約公屋項目。

## 充分利用過渡性房屋及簡約公屋的房屋資源

17. 委員就過渡性房屋項目的入住率<sup>4</sup>表達關注。鑒於過渡性房屋單位和簡約公屋單位的租金水平<sup>5</sup>有差別，委員認為政府當局在現階段應就過渡性房屋項目的營運及入住情況進行全面檢討，以評估過渡性房屋項目及各項配套資助計劃的成效，並為這些項目及資助計劃制訂未來路向。上述檢討會為簡約公屋項目提供有用和適時的參考。政府當局應進一步加強宣傳過渡性房屋項目，包括安排更多導覽團，讓準申請人參觀已落成的單位，藉以提高過渡性房屋的申請數目及入住率。委員問及申請及編配簡約公屋的流程。

18. 政府當局表示，在編配簡約公屋單位方面，房委會會主動向所有合資格申請人發信，邀請他們申請簡約公屋。由於簡約公屋措施由政府主導，房屋局會在官方網站提供所有簡約公屋項目的資訊，讓公眾可容易地一次過瀏覽所有簡約公屋項目的資訊。當局會繼續為準申請人安排過渡性房屋項目的導覽團，亦已安排在樂富的房委會客務中心及葵涌的現金津貼辦事處提供過渡性房屋項目的資訊。政府當局日後會繼續加強宣傳過渡性房屋項目。

19. 關於過渡性房屋租金水平與簡約公屋租金水平之間的差別，政府當局表示，大部分過渡性房屋租戶都合資格申請現金津貼試行計劃下的津貼，以支付部分租金。在計及現金津貼試行計劃下的津貼後，過渡性房屋租戶所支付的淨租金將與簡約公屋單位的租金相若。至於過渡性房屋項目的入住率，政府當局表示，市區或鄰近公共運輸樞紐的過渡性房屋項目較受歡迎，而鄉郊地區的過渡性房屋項目的平均入住率則因個別項目而異。

---

<sup>4</sup> 截至2023年2月中，已投入服務的過渡性房屋項目有19個，其中7個項目的入住率低於80%(資料來源：政府當局對議員就財委會為審核2023-2024年度開支預算而於2023年4月14日舉行有關房屋的一節特別會議提出的問題所作的[書面答覆](#))。

<sup>5</sup> 截至2023年2月中，由不同非政府機構營運的過渡性房屋項目的每月平均租金介乎2,324元至5,589元(資料來源：[同上](#))。簡約公屋的租金初步預計介乎570元至2,650元(資料來源：立法會[CB\(1\)847/2022\(01\)](#)號文件)。

## 就過渡性房屋發放資訊和處理申請

20. 委員察悉，過渡性房屋項目由30多個不同的非政府機構營運，許多在不適切居所(特別是劏房)居住的租戶未必能很容易地取得相關資訊和申請方法。他們促請政府當局設立中央統一平台，藉以提供市區及鄉郊地區過渡性房屋單位在入住率、租金、整體供應量、落成時間、地點及統一申請程序方面的最新資訊。此舉可讓營運過渡性房屋的非政府機構能更有效地接觸其目標租戶，以及大大減少準申請人提出申請時所遇到的不便。因此，委員歡迎政府當局計劃推出通用申請表格，以便市民申請過渡性房屋項目，並設立過渡性房屋中央統一平台(“統一平台”)，以便市民在網上申請過渡性房屋。第一階段的統一平台會在2023年第四季推出。然而，委員認為政府當局應加快推行統一平台。

21. 委員察悉，在房屋局推出統一平台後，實際運作將需要過渡性房屋項目營運機構的合作。舉例而言，營運機構需適時處理和審核申請，以加快整個流程。委員認為政府當局應訂立關鍵績效指標，以評估統一平台的效率和成效。

22. 因應委員的建議，政府當局表示一直就統一平台的運作，特別是系統的配合和技術要求，與營運機構交流意見。因應委員的建議，政府當局初步計劃訂立下述關鍵績效指標：(i)營運機構經統一平台收到申請後至完成審核，每個個案的處理時間以不超過一個月為目標。關鍵績效指標為不少於90%的申請能達到這目標；及(ii)在申請人接受單位編配後，營運機構須在一個月內安排申請人入住單位。關鍵績效指標為不少於80%的成功申請能達到這目標。

23. 委員亦建議，政府當局應利用收集過渡性房屋申請人資料的統一平台識別劏房租戶，並進一步就他們在過渡性房屋的租賃期屆滿後的住屋安排進行調查，以制訂所需措施，協助居於劣質劏房的租戶，避免過渡性房屋的租戶返回這些劏房居住。

24. 政府當局表示會積極為第二階段的統一平台建立新功能。第二階段的統一平台會陸續納入其他功能，例如數據收集和數據分析。房屋局會要求營運機構定期在統一平台輸入其項目的相關數據(例如不同單位的入住情況和住戶的背景)，而房屋局會利用該等數據就過渡性房屋的各項資料(包括關於申請人背景的資料)，進行統計分析。

## 實施劊房租務管制的進展

25. 小組委員會監察政府當局實施條例的進展，並探討各種方法加強劊房租務管制。

### *執法工作的目標*

26. 根據條例，業主必須在“規管租賃”的租期開始後的60日內遞交表格AR2，以通知差估署該租賃的詳情。鑒於劊房的數目(超過10萬間)與截至2023年4月30日差估署所進行的執法工作(即處理了15 263份表格AR2及識別了1 643宗涉嫌違反條例的個案)，兩者存在差距，加上為了方便訂立工作目標，委員要求政府當局提供差估署預計在未來一年內會收到的表格AR2的數目，以及完成處理所收到的表格AR2的目標日期。

27. 政府當局表示，預計在107 400個劊房住戶中存在的劊房租賃若符合條件，將會陸續成為條例下的“規管租賃”。在指明期間內遞交表格AR2是法定規定。除了繼續加強宣傳，差估署亦一直加強執法，讓更多劊房業主知悉其法律責任及盡快向差估署遞交表格AR2。政府會密切監察情況，並會採取適當的進一步行動。

### *租戶舉報業主的違規行為*

28. 委員考慮到劊房業主為數眾多，對特遣隊的人手是否足以應付其工作置疑。委員認為，劊房租戶大多不願向執法機關舉報業主涉嫌違規，因為他們往往害怕業主會以終止/不續訂租賃的方式報復。為鼓勵租戶挺身而出，舉報其業主不遵守規定或涉嫌違規，政府當局應考慮向劊房租戶提供協助或誘因，例如與過渡性房屋項目的營運機構聯絡，在這些租戶因向執法機關提供有關資料而被業主強迫遷離處所的情況下，向他們提供臨時居所。

29. 政府當局表示，即使劊房租戶向差估署投訴業主，條例在租住權保障和租金管制等方面為他們提供的保障仍會維持不變。業主如蓄意干擾租戶的安寧或舒適生活，意圖令租戶放棄住在劊房，即屬犯罪，可處罰款及監禁。政府當局鼓勵受到騷擾的劊房租戶即時向差估署舉報，以便該署採取跟進行動。另外，就租賃事宜與業主發生糾紛的劊房租戶亦可透過差估署提供的調解服務，尋求該署協助解決或緩和他們的糾紛。差估署會向業主和租戶說明他們在條例下的責任和權利。房屋局會

在屋宇署就目標樓宇內的劏房展開大規模行動時，與屋宇署探討更緊密地合作，例如安排過渡性房屋項目的營運機構鼓勵和協助租戶遷離劣質劏房，以及協助屋宇署在大規模行動中採取執法行動。

### *條例的宣傳工作*

30. 委員觀察到，在條例實施後，劏房租戶在他們與業主的合約關係中仍面對相當大的困難。舉例而言，雖然條例附表7訂明，就屬“規管租賃”的租賃協議徵收的印花稅須由業主單獨承擔，但業主有時要求劏房租戶承擔就“規管租賃”的租賃協議加蓋印花的費用。委員認為大部分劏房租戶仍未熟悉條例為他們提供的保障，政府當局應加強宣傳條例，提醒業主必須遵守相關規定。

31. 政府當局表示，自條例生效以來，差估署一直致力展開宣傳，工作包括分別於2022年11月底及2023年1月底進行兩輪宣傳推廣；派發海報和宣傳單張；在巴士及電車車身、港鐵站燈箱和報章刊登廣告；播放政府電視宣傳短片及電台宣傳聲帶；在電視、報章網站和流動應用程式發布視頻廣告；及在電視節目中播出相關訊息和片尾宣傳短片。此外，差估署已向相信有較多劏房的大廈發信，提醒劏房業主及租戶相關規定。差估署租務科亦已在其發出的所有信函及電郵內附上條例的重要訊息及相關二維碼。

32. 與此同時，差估署一直與其他政府部門合作宣傳條例，包括向民政事務總署和社會福利署提供有關劏房租務管制的海報及單張，以供在其地區辦事處張貼或派發，並指派差估署的一名聯絡主任專責處理這些部門轉介的個案；以及向出席房屋署詳細資格審查面晤的公屋申請人介紹劏房租務管制和提供相關單張，並提醒申請人如果懷疑劏房業主違反條例的規定，應盡快向差估署舉報。差估署會繼續透過各種合適的渠道和方法宣傳條例。

33. 除差估署負責條例的實施工作外，政府亦委託非政府機構設立6支區域服務隊。自2022年1月初起，區域服務隊透過各種宣傳活動(例如街站、家訪、線上講座和簡介會)及其聯繫網絡接觸基層市民；協助差估署在地區層面宣傳條例；提高公眾對新規管制度的認識；及處理一般查詢和轉介個案等。政府亦委託了一間非政府機構設立和管理關於劏房租務管制的網

上資訊平台([www.sdu-info.org.hk](http://www.sdu-info.org.hk))，作宣傳及教育用途。資訊平台已於2022年3月21日推出。

### *防止濫收水費和電費*

34. 委員認為，為劏房租戶安裝獨立水錶和電錶，是有效防止他們被其業主濫收水費和電費的方法。委員要求政府當局提供資料，說明這方面工作的進展，包括截至2023年3月31日安裝了獨立水錶和電錶的劏房數目，以及政府當局所訂立的相關目標(如有)。委員認為，政府當局應在切實可行範圍內加強為劏房租戶安裝獨立水錶和電錶，以及加強對沒有根據條例向其租戶出示相關帳單及分攤項目書面帳目副本的劏房業主採取執法行動。

35. 政府當局表示，水務署致力為劏房安裝獨立水錶。除了業主可透過現行“分間單位安裝獨立水錶計劃”(“該計劃”)的精簡程序提交申請外，劏房租戶亦可直接向水務署提出要求。水務署會主動聯絡業主跟進，務求盡快為劏房租戶安裝獨立水錶。截至2023年5月中，水務署已接獲92宗符合資格的申請，當中42宗個案已獲批准，涉及為劏房住戶安裝129個獨立水錶，其中116個已安裝。為鼓勵劏房住戶安裝水務署的獨立水錶，自2023年4月1日起，政府已就根據該計劃安裝的每個獨立水錶豁免收取水費按金(400元)和提供水錶的費用(120元)。此舉會減低劏房業主安裝水錶的成本，並提供經濟誘因，吸引他們參與該計劃。水務署亦已進一步優化該計劃的申請程序，包括成立專責團隊加快處理安裝獨立水錶的申請，以及簡化文件方面的規定。水務署期望推行上述措施，加上舉辦相關的宣傳及推廣活動，會鼓勵更多劏房業主參與該計劃。

36. 在收取電費方面，政府當局表示，現時任何電力用戶皆可向本港兩間電力公司(即中華電力有限公司及香港電燈有限公司)提出供電申請。如劏房住戶得到業主及大廈管理人同意，而有關劏房符合相關先決條件及安全標準，電力公司會為劏房住戶安裝獨立電錶。兩間電力公司一直與社會福利機構合作，在各自的“社區節約能源基金”下積極推出適切措施，支援弱勢社群。有關支援措施包括資助劏房單位業主進行重新鋪設電線工程，以便安裝獨立電錶，以及為獲得業主同意並符合所須條件的劏房住戶，免費安裝獨立電錶。截至2023年4月底，兩間電力公司已為合適的劏房住戶安裝188個獨立電錶。

## 引入劏房起始租金

37. 委員曾研究差估署透過表格AR2收集的劏房租金資料，當中涉及的租賃期由條例生效日期(即2022年1月22日)起至2023年1月31日。委員察悉，差估署計劃由2023年5月底起，每月在其部門網站公布劏房租金資料，以供參考。委員認為定期公布劏房租金資料，將有助劏房租戶與業主磋商租金。

38. 委員察悉，在立法會審議《2021年業主與租客(綜合)(修訂)條例草案》期間，政府當局向審議該條例草案的法案委員會表示，當時缺乏劏房租金水平的資料，因此並非考慮訂立劏房起始租金的適當時機。當局並承諾在條例實施一年後，當有更多關於劏房租務市場的資料時，便會檢討有關情況。既然現時已有上述的劏房租金資料，委員認為政府當局應展開有關引入劏房起始租金的研究。

39. 政府當局表示，上述的劏房租金資料僅供參考，不應視作個別劏房可以或應該收取的租金水平。政府當局認為，個別劏房的租金受眾多因素影響，包括劏房的面積、座向、採光、通風、噪音水平、是否有獨立洗手間/廚房、業主在劏房內提供的設施、環境衛生等。這些因素可導致位於同一大廈甚或同一單位內的劏房在租金方面有不同程度的差異。差估署所收集的資料顯示，在相若期間，就位於同一地區而樓齡及樓面面積相若的不同劏房而言，租金可以有很大差異。

40. 政府當局進一步解釋，由於個別劏房的租金水平受多項因素影響，差估署所收集的租金資料不足以確立任何租金變動的趨勢。業主和租戶就個別劏房磋商租金時，可考慮參考差估署公布的租金資料，並考慮有關劏房的特徵，以議定租金。此外，政府當局預計，政府所推行的其他房屋措施會對未來的劏房租務市場造成進一步的影響。展望將來，公營房屋的供應會逐漸增加，而簡約公屋的供應將在2025-2026年度及2026-2027年度達至高峰。政府當局預計，屆時對劏房的需求將會減少，劏房租金亦會相應調整。政府當局會繼續密切留意劏房租務市場的變化，適時考慮是否有需要推行進一步的措施。

41. 政府當局預計，差估署收到的表格AR2數目會因當局加強宣傳及執法而逐漸增加。政府會繼續努力宣傳和執法，從而收取更多表格AR2和更充足的數據，以便分析和評估租務管

制措施的成效。與此同時，差估署定期公布的租金資料，可加深市民對各區租務市場的認識，並可作為業主和租戶在訂立劏房租賃時設定合理租金的參考。

### 規管低收入租戶的居住環境

42. 委員認為，雖然基於各種原因，對劏房或合租租賃處所的需求日後會持續存在，但政府透過提供更多公營房屋(包括簡約公屋)、由非政府機構繼續推展過渡性房屋項目等取締不適切居所的願景，不能及時為現正居於劏房(尤其是居住環境惡劣的劏房)的租戶紓困。委員認為，屋宇署就執行《建築物條例》(第123章)所採用的機制，未能有效規管劏房居住環境的標準，因為根據小型工程監管制度向屋宇署遞交有關進行受規管的小型工程以將住宅單位分間為劏房的通知書數目偏低，而處理涉嫌違規個案的程序冗長。簡單而言，委員認為政府的執法行動進展緩慢，助長了不適切居所大量湧現。

43. 此外，委員關注到，在設有劏房的處所內改動和加設電線、供水管及排水管等的情況相當普遍，可能影響樓宇結構和安全。委員認為，為確保這些劏房/樓宇的安全，政府當局應考慮在屋宇署接獲根據小型工程監管制度遞交涉及將單位分間成劏房的小型工程施工及/或完工通知書後，加強巡查劏房。

44. 政府當局表示，一般而言，在《建築物條例》下適用於一般住宅處所的樓宇安全、衛生及環境規定，同樣適用於劏房。有關將單位分間的建築工程可能涉及拆除現有間隔牆和豎設新的間隔牆、加厚地台、改動或增加內部排水工程、開鑿新的門口等，須受《建築物條例》規管。就涉及樓宇結構的建築工程，業主應委任認可人士及註冊結構工程師製備改動及加建工程的圖則。在建築事務監督(即屋宇署署長)核准圖則及同意展開工程後，應由註冊承建商根據核准圖則進行工程。至於指定的小型工程，這些工程可透過小型工程監管制度的簡化程序進行。為確保小型工程的質素並由合資格的註冊建築專業人士及/或註冊承建商進行，屋宇署會隨機揀選已完成的小型工程進行審查，包括審查所呈交的文件，以及在有需要時進行實地審查。

45. 政府當局指出，根據上述的現有規管框架，並非所有劏房均屬違法或必定涉及建築違規之處。屋宇署會就市民的舉報及政府部門轉介的個案作出回應，並會進行大規模行動，巡查目標住宅樓宇和綜合用途樓宇內的違例劏房。若發現樓宇結構有違規之處、逃生途徑受阻及耐火結構不足，屋宇署會根據《建築物條例》向業主發出清拆令，要求糾正違規之處。屋宇署會考慮向未有遵從清拆令的業主提出檢控。

46. 政府當局進一步表示，屋宇署每年揀選80幢住宅樓宇和綜合用途樓宇，就與劏房相關的建築違規之處進行巡查。截至2022年10月的過去5年，屋宇署巡查了8 412間劏房；發現2 189間劏房存在建築違規之處，須採取執法行動；發出了2 293張清拆令；對未有遵從清拆令的業主提出了510宗檢控；以及有331名被告人被定罪。政府部門會就劏房的位置交換資料。就2022-2023年度而言，在屋宇署的大規模行動中，為巡查與劏房相關的建築違規之處而揀選的住宅樓宇、綜合用途樓宇及工業樓宇數目為100幢。在打擊與劏房相關而可能違反《建築物條例》及《消防條例》(第95章)的行為方面，相關部門(包括屋宇署及消防處)會根據現行的執法政策，積極採取執法行動，範圍涵蓋樓宇和消防安全、環境衛生、照明和通風等。

47. 委員曾研究選定地方規管低收入租戶居住環境的措施，<sup>6</sup>以及這些措施可如何應用於香港。委員注意到，這些在香港以外的選定地方大多對合租租賃房屋的居住環境作出某些形式的規管，範圍涵蓋居住環境的不同方面，包括消防安全、擠擁程度、環境衛生和提供設施的情況。在研究選定的大部分地方，規管居住環境的措施往往與某種形式的發牌或登記機制一併推行，以便當局對合租租賃房屋的環境進行系統性監管及定期巡查，並確保有關業務合法。特別就合租租賃房屋的發牌及登記而言，西方國家/城市一般會在首次發牌/登記及續期時進行合規巡查，與香港僅規定床位劏房的業主須領有牌照的做法截然不同。委員建議政府當局應考慮效法其他城市，透過就劏房的房間面積及配套設施訂立法定最低標準，規管合租租賃房屋，務求淘汰不符合規定標準的劏房。

---

<sup>6</sup> 研究選定的6個地方為英國英格蘭、澳洲新南威爾斯、美國紐約州、加拿大多倫多、南韓首爾及新加坡。請參閱在2022年10月24日發出的[FS08/2022](#)號資料便覽。

## 取締劣質劏房

48. 委員認為提供過渡性房屋及簡約公屋只是紓緩未來5年公屋需求的臨時措施，長遠目標應該是為有需要的合資格申請人提供永久公屋。換言之，大量基層租戶將仍須在劏房居住，而當中不少劏房為劣質劏房。委員對政府當局至今仍欠缺逐步取締劏房的計劃表示失望，並促請政府當局向小組委員會提供取締不適切居所(包括劣質劏房)的時間表及具體措施。

49. 政府當局回應委員的關注時表示，當局的主要目標是淘汰居住環境惡劣的劏房。由於不少劏房租戶的居住環境並不理想，政府當局會透過確保未來數年過渡性房屋及簡約公屋的供應，致力改善劏房租戶的居住環境，以待餘下三分之二的公營房屋單位在第二個5年期(2028-2029年度至2032-2033年度)落成。屋宇署一直根據《建築物條例》，針對涉及劏房的須予以取締建築違規之處採取執法行動。房屋局亦一直與發展局和勞工及福利局聯繫，探討有何可行措施協助居於劣質劏房的租戶。

50. 政府當局確定其有決心淘汰劣質或危害公眾安全的劏房。儘管如此，部分劏房的設備較佳，亦能符合相關監管規定，而這些劏房的存在，仍有助回應社會上若干住戶的房屋需要。政府當局重申，當局已覓得足夠土地，在未來10年興建36萬個公屋單位。隨着一些過渡性房屋項目及簡約公屋項目在未來數年落成，提供約5萬個房屋單位，劏房租戶會有更多房屋選擇，而預計劣質劏房會逐漸被逐出市場。

## **建議**

51. 小組委員會在商議過程中作出了以下建議，供政府當局考慮：

### 過渡性房屋

- (a) 利用資助計劃餘下的資助額，向非政府機構增撥資源(請參閱上文第15段)；
- (b) 就過渡性房屋項目的營運及入住情況進行全面檢討(請參閱上文第17段)；

- (c) 加強宣傳過渡性房屋項目，藉以提高其入住率(請參閱上文第17段)；
- (d) 加快推行統一平台，並訂立關鍵績效指標，以評估其成效(請參閱上文第20及21段)；
- (e) 利用統一平台所收集的申請人資料制訂所需措施，協助居於劏房的租戶(請參閱上文第23段)；

#### 劏房租務管制

- (f) 考慮向不願挺身而出舉報業主涉嫌違反條例的劏房租戶提供協助或誘因(請參閱上文第28段)；
- (g) 加強宣傳條例(請參閱上文第30段)；
- (h) 加強為劏房租戶安裝獨立水錶和電錶(請參閱上文第34段)；
- (i) 加強對沒有遵從條例所訂規定的劏房業主採取執法行動(請參閱上文第34段)；

#### 引入劏房起始租金

- (j) 展開有關引入劏房起始租金的研究(請參閱上文第38段)；

#### 規管低收入租戶的居住環境

- (k) 在屋宇署接獲根據小型工程監管制度遞交的小型工程施工及/或完工通知書後，加強巡查劏房(請參閱上文第43段)；
- (l) 考慮就劏房的房間面積及配套設施訂立法定最低標準(請參閱上文第47段)；及

#### 取締劣質劏房

- (m) 制訂逐步取締劏房的計劃及取締劣質劏房的具體措施(請參閱上文第48段)。

## 徵詢意見

52. 謹請事務委員會委員察悉小組委員會的工作。

立法會秘書處  
議會事務部1暨公共申訴辦事處  
2023年6月15日

**房屋事務委員會**

**改善基層住戶居住環境事宜小組委員會**

**職權範圍**

檢視政府改善基層住戶居住環境政策及措施的執行情況、監察過渡性房屋項目工程的進度，並就改善基層住戶居住環境事宜提出建議。

**房屋事務委員會**

**改善基層住戶居住環境事宜小組委員會**

**委員名單\***

**主席** 鄭泳舜議員, MH, JP

**委員** 李慧琼議員, GBS, JP  
盧偉國議員, GBS, MH, JP  
劉國勳議員, MH, JP  
江玉歡議員  
李鎮強議員  
吳秋北議員, SBS  
洪雯議員  
梁文廣議員, MH  
陳學鋒議員, MH, JP

(總數：10名委員)

**秘書** 羅英偉先生

**法律顧問** 鄭喬丰女士

\* 委員名單的變更載於附錄2的附件。

**房屋事務委員會**  
**改善基層住戶居住環境事宜小組委員會**  
**委員名單的變更**

議員	相關日期
林哲玄議員	至2022年7月3日
黃元山議員	至2022年12月26日
陸瀚民議員	至2023年1月10日

請透過以下超連結參閱立法會議員名單的變更：

(<https://www.legco.gov.hk/tc/members/legco-members/changes-in-legco-membership.html>)

房屋事務委員會

改善基層住戶居住環境事宜小組委員會

曾向小組委員會提交意見的團體/個別人士名單

1. 仁人家園
2. 葵涌劏房居民大聯盟
3. 民主建港協進聯盟
4. 全港關注劏房平台
5. 關注安置政策連線
6. 中西區輪候公屋劏房戶心聲
7. 一名市民
8. 一名市民
9. 香港社會服務聯會
10. 普門基金會有限公司
11. 聚賢薈
12. 新界社團聯會社會服務基金
13. 香港房屋協會
14. 關注基層住屋聯席
15. 基督教關懷無家者協會
16. 關注草根生活聯盟有限公司
17. 香港社會服務聯會
18. 東華三院
19. 新家園協會