



中華人民共和國
香港特別行政區政府
房屋局

「簡樸房」規管制度

諮詢文件

2024年12月

目錄

	頁數
第一章 引言	1
第二章 背景	5
第三章 「簡樸房」規管制度建議方案	14
第四章 邀請持份者提出意見	38

第一章 引言

1.1 現時全港有約11萬住宅樓宇分間單位（俗稱「劏房」），涉及約22萬名居民。由於把原有單位分間後出租的租金總收入比出租整個沒分間單位的租金收入高出很多，業主有很大經濟誘因經營這類租賃。市場上的「劏房」質素有優有劣，差異很大，部分為較優質以滿足一些上班族、小家庭、大學生等方便上班上學的需要，但亦有相當數目的「劏房」居住空間細小、衛生環境差劣、更有消防安全、結構安全隱患等問題，生活環境十分惡劣。

1.2 本屆政府正視「劏房」問題，既了解其複雜性和迫切性，亦同時明白問題積存日久，處理必須審慎。政府以堅定的決心從根本著手，就告別劣質「劏房」問題籌謀對策。本屆政府自上任以來提出多項「提量、提速、提效、提質」的措施大幅增加公營房屋供應。連同約30 000個「簡約公屋」在內，未來5年（即2025-26至2029-30年度）總體公營房屋供應量將達189 000伙，較本屆政府上任時的5年期（即2022-23至2026-27年度）增加約80%。此外，約21 000個過渡性房屋單位亦協助填補公營房屋短期供應的缺口，合資格市民（包括現時粗略估計超過四成「劏房」住戶正申請公共租住房屋（下稱「公屋」）及近兩成合資格但未有提出申請的住戶）可以更快「上樓」，脫離不適切居所。這為政府逐步處理劣質「劏房」這「老大難」問題提供「底氣」。

1.3 就此，行政長官在2023年《施政報告》中宣布成立跨部門「解決劏房問題」工作組（下稱「工作組」），就全面處理「劏房」問題作深入調研，並按以下目標提出建議：

- (a) 為「劏房」居住環境設定最低標準，例如樓宇安全、消防及衛生要求、居住面積等；
- (b) 針對不合最低標準的「劏房」提出取締方法；
- (c) 防止不合最低標準的「劏房」再增加；及
- (d) 提出有序解決方案，包括所需的行政和立法建議。

1.4 工作組在組長財政司副司長和副組長房屋局局長的領導下，除了舉辦了20多場會面聽取不同持份者的意見外，相關政策局和部門在過去一段時間已就「劏房」相關議題作出多次深入討論。此外，工作組委託的顧問公司已走訪全港不同類型的「劏房」並收集相關數據，以協助了解現存「劏房」及相關住戶的最新情況。工作組分別於2024年8月及9月就全面有序處理劣質「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。

1.5 經考慮工作組的調研報告後，行政長官在2024年《施政報告》中宣布決定以立法方式制訂住宅樓宇分間單位的出租制度，日後相關分間單位須滿足相關的最低標準並獲認證為「簡樸房」方可合法出租（下稱「簡樸房」規管制度），為告別劣質「劏房」踏出具有重大意義的一步。

1.6 考慮到現時「劏房」涉及約11萬個住戶，為使業主和住戶有足夠時間作好安排，政府會有序落實「簡樸房」規管制度，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（下稱「現存分間單位」）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，政府計劃同步推出「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¹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，租客則不須負法律責任。

1.7 政府會以務實、以民為本的宗旨，配合市場市場「簡樸房」的供應及公營房屋的供應，在登記期結束後，有序推進就違法出租不合標準「劏房」的執法行動。執法行動首要針對既沒登記又沒申請認證的分間單位，而在寬限期過後，相關執法行動會進一步針對沒有改建和申請認證的已登記單位。政府會按整體公營房屋供應及其他實際情況，決定何時針對哪些單位分批有序採取執法行動，以期不合標的住宅樓宇分間單位數目會逐步減少，直至劣質「劏房」清零。一如現時政府其他相關的執管行動，如受影響的住戶有實際需要，政府會考慮提供適當的協助。然而，即使受「簡樸房」規管制度下執法行動影響的「劏房」戶正輪候公屋，他們亦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公屋的人士並不公平。

1.8 本諮詢文件載述以下與「簡樸房」規管制度相關的建議和細節：

- (a) 規管時間表；
- (b) 規管範圍；
- (c) 現存分間單位登記制度；
- (d) 「簡樸房」認證制度；
- (e) 「簡樸房」居住環境的最低標準；
- (f) 違法情況及罰則；
- (g) 上訴機制；及

¹ 「業主」是指有權不時就任何相關處所收取租金的人，因此亦包括「二房東」。

(h) 執法方針及優次。

1.9 政府歡迎持份者就上述事宜提出意見。政府會審慎考慮收集所得的意見，以敲定「簡樸房」規管制度的最終方案。諮詢期由2024年12月2日至2025年2月10日。

第二章 背景

(一) 「劏房」最新情況及相關住戶特徵

2.1 為了解現存「劏房」和相關住戶的最新情況，工作組委託了顧問公司（即「政策二十一」）在2024年2月至5月期間進行抽樣統計調查，走訪全港不同地區的不同類型「劏房」住戶，顧問公司成功訪問了全港逾2 400個「劏房」住戶以收集關於其背景、居住環境、經濟狀況等數據，並參考由政府統計處於2021年所進行的人口普查結果，經諮詢處方意見後就所收集的數據進行整合和分析。

2.2 根據調研結果，估計全港約有110 400間「劏房」，合共為約108 400個住戶及約220 000名人士提供居所，數目跟2021年人口普查所得的數字（即約108 200間「劏房」、107 400個住戶及215 700名人士）大致相若。「劏房」最新情況及相關住戶特徵的要點如下：

(a) 「劏房」情況

- (i) **地區分布：**在110 400間「劏房」當中，69 800間（63.2%）位於九龍，25 000間（22.6%）位於新界及15 600間（14.1%）位於香港島。
- (ii) **樓面面積：**16.3%的「劏房」住戶其住處內部樓面面積少於7平方米，26.2%少於8平方米，38.3%少於9平方米，49.9%少於10平方米，75.7%少於13平方米，97.9%少於20平方米，

以及2.1%為20平方米或以上。「劏房」樓面面積中位數為10.0平方米。

(iii) **樓齡**：近九成（87.9%）的「劏房」住戶其住處位於樓齡50年或以上的大廈。8.1%位於樓齡25至49年的大廈。只有極少數（不足1%）位於樓齡25年以下的大廈，另有4.0%的「劏房」住戶沒有相關資料。

(iv) **租金**：超過一半（55.0%）的「劏房」住戶月租介乎4,000元至5,999元，另有16.7%的月租介乎6,000元至6,999元。只有較少數的「劏房」住戶月租低於3,000元（3.6%）或8,000元或以上（4.6%）。「劏房」住戶的月租中位數為5,000元。相關租金分布見下表：

「劏房」住戶月租	百分比
2,000元以下	0.1%
2,000元至2,999元	3.4%
3,000元至3,999元	13.6%
4,000元至4,999元	25.3%
5,000元至5,999元	29.8%
6,000元至6,999元	16.7%
7,000元至7,999元	6.4%
8,000元或以上	4.6%
其他（例如免租）	0.1%
中位數	5,000元

(b) 「劏房」住戶特徵

- (i) **人口特徵：**居於「劏房」的人士當中，15歲以下人士佔16.3%，15至24歲人士佔8.4%，25至44歲人士佔33.1%，45至64歲人士佔33.6%，而65歲或以上的長者則佔8.6%。同時，居於「劏房」的人士之中，近70%為香港永久性居民。
- (ii) **住戶人數：**「劏房」住戶的住戶人數一般較少。「劏房」住戶當中，33.6%為單人住戶，另有33.4%為2人住戶及21.7%為3人住戶，只有約11.3%有4名或以上成員住在同一間「劏房」內。「劏房」住戶平均人數為2人。
- (iii) **經濟特徵：**居於「劏房」的15歲或以上人士當中，58.3%為就業人士；在這些就業人士當中，32.6%為非技術工人，32.6%為服務及銷售人員。另有7.2%居於「劏房」的15歲或以上人士為學生。
- (iv) **申請公屋情況：**「劏房」住戶當中，超過四成（42.1%）的「劏房」住戶已申請公屋；有近兩成（18.6%）為有機會符合申請公屋資格、大部分家庭成員已是香港永久性居民的住戶但未有申請，當中原因包括「不懂申請」、「擔心手續麻煩」、「擔心公屋地點不方便」等。另外，近四成（39.3%）的「劏房」住戶沒有申請公屋，原因包括「超出入息或資產上限」、「在香港居住未滿七年」、「持其他證件的訪港人士」等。

(二) 現行規管「劏房」不同事宜的法例

2.3 相關政府部門根據現行法例已就「劏房」相關事宜有不同程度的規管，包括：

(a) **《建築物條例》（第123章）**：與「劏房」相關的單位內部改建工程，可能屬於受此條例規管的建築工程，規管範圍涵蓋消防安全、結構安全，以及排水工程等方面的建築設計及建造標準等。如果工程涉及樓宇的結構，業主應按條例規定委任認可人士及註冊結構工程師，製備有關工程的建築圖則，並在獲得建築事務監督批准圖則及同意展開工程後，才可以由註冊承建商按照批准圖則進行工程。若工程屬於小型工程，則可按照「小型工程監管制度」的簡化規定展開有關工程；

(b) **《業主與租客（綜合）條例》（第7章）第IVA部**：此部自2022年1月起實施以落實分間單位租務管制，旨在向分間單位²租客提供多方面保障，包括合共四年（即首租期兩年及次租期兩年）的租住權保障；限制續租時的最高租金增幅為差餉物業估價署（估價署）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或10%，兩者中的較低者為準；及禁止業主向租客濫收公用設施費用（例如水電費）等；及

(c) **《水務設施規例》（第102A章）**：根據此規例，水務署的註冊用戶（通常為業主）就供水方面只

² 為了讓更多分間單位租戶能受惠於租務管制，此條例對分間單位的定義較廣，界定為組成建築物單位一部分的處所，因而涵蓋包括房間、板間房、天台屋、平台屋、閣樓、床位、「太空艙」等處所。租賃如符合有關條件，包括屬住宅租賃、處所屬分間單位、其租客是自然人等，即屬規管租賃並受此條例規管。

可向其處所（包括「劏房」）的佔用人（通常為租戶）收回繳交給水務署的水費。此外，規例亦規定業主只可在水務署水費單發出及繳付後才可向租戶收回水費，並須向租客發出收據等。

2.4 儘管現行法例已就「劏房」相關的不同事宜作出規管，但目前並沒有法例就「劏房」須符合哪些居住環境標準方可出租作出規管，導致市場上「劏房」的質素差異很大，包括在消防、通風、面積，以至是否有獨立廚廁或廚廁合併等方面。就此，行政長官在2024年《施政報告》宣布以立法方式制訂「簡樸房」規管制度，為分間單位的居住環境訂立清晰客觀的標準，令合乎標準的分間單位方可出租，並有序取締劣質「劏房」，逐步改善相關住戶的居住環境。

（三） 改善「劏房」住戶生活的措施

2.5 除了目前建議的「簡樸房」規管制度外，政府在過去數年為「劏房」戶家庭投放不少資源，着力改善他們的生活和滿足其住屋需要。政府推行的相關措施包括：

- (a) **現金津貼試行計劃**：房屋署在2021年6月底推出試行計劃，以紓緩基層家庭因輪候公屋超過3年而面對的生活困難。在試行計劃下，房屋署向非居住於公營房屋、非領取綜合社會保障援助，並輪候公屋超過3年但仍未獲首次公屋編配的合資格一般公屋申請住戶（即2人或以上的申請住戶和「高齡單身人士」優先配屋計劃的申請者）提供現金津貼。截至2024年10月底，試行計劃已為約105 900個申請住戶發放約51億元現金津貼；

(b) 「劏房」住戶是政府聯同扶貧委員會識別的精準扶貧目標群組之一。政府因應他們的需要，推出了以下精準扶貧項目：

(i) **共創明「Teen」計劃**：計劃已於2022年10月推出，通過政、商、民合作，計劃聚焦扶助來自弱勢社群家庭，尤其是住在「劏房」的中學生，協助他們擺脫跨代貧窮問題。計劃的目的是推動學員開闊眼界，加強自信，建立正向的人生觀，為自己未來定下一個目標，力爭上游；及

(ii) **社區客廳試行計劃**：計劃已於2023年12月推出，由商界提供場地，關愛基金提供資金，委聘非政府機構負責營辦社區客廳。社區客廳為「劏房」住戶提供共享備餐間、飯廳及用以做功課、舉辦興趣班和集體活動的共用空間，為「劏房」戶提供額外生活空間；提供資訊及舉辦講座，按需要把服務對象轉介接受合適的社區服務；以及聯繫商界和地區組織提供非現金捐贈及義工服務等。截至2024年9月，有四個社區客廳已開展服務，分別位於深水埗、紅磡、南昌以及土瓜灣，共合可以服務至少1 750個「劏房」戶，預計全年服務至少27萬人次。

(四) 其他司法管轄區就類似「劏房」的房屋規管

2.6 工作組委託的顧問公司亦研究了內地和其他海外司法管轄區（包括新加坡、澳洲、英國、德國、荷蘭及美國）對類似「劏房」的房屋實施的規管。研究顯示世界各地，尤其是經濟發達的大城市，均存在相類似的

分租房屋，以照顧不同人士的住屋需要。在所研究的選定地方中，雖然不同地方的住屋情況各異，大部分都對分租房屋的居住環境設有若干規例和認證制度（例如就該些房屋設有登記制度或發牌制度），未能符合這些規例者須承擔刑事責任。一般而言，各地訂立規例的目的是要確保居住環境適切和安全，以及遏止質素差劣的共住居所增長。有關規例的涵蓋範圍一般包括居住面積（例如設有最低居住面積及最低樓底高度等）、消防安全（例如須提供滅火筒、滅火氈及火警偵測器等）、採光和通風（例如須設有窗戶）、環境衛生等。政府在制定「簡樸房」規管制度的建議時，已參考了各地相關的規例和做法。

（五）持份者就解決「劏房」問題的意見摘要

2.7 自2023年《施政報告》公布成立工作組後，工作組與不同持份者舉辦了20多場會面，聽取政黨、學者、專業團體、非政府機構及關注「劏房」組織等就解決「劏房」問題的意見。同時，工作組亦收到約50份相關的書面意見和建議書。

2.8 絕大部分持份者對政府願意解決積存而久的「劏房」問題的決心表示認同，並贊成以立法方式規管出租住宅樓宇分間單位，以確保安全和合理的居住環境。他們普遍認為「劏房」具有一定的社會功能，對於一些未能負擔較佳住所的基層家庭或希望住近學習或工作地點的年輕人而言，「劏房」可滿足其住屋需要，因此取締所有「劏房」並不實際。然而，他們強調政府應取締居住環境差劣的「劏房」，認為「劏房」的結構安全和消防安全至關重要，並須提供合理、通風和環境衛生良好的居住空間。同時，他們亦期望政府根據現行法例，對其他非法／違例的不適切居所加強執法行動。

2.9 此外，不少立法會議員關注「劏房」的租金水平。一方面，有議員擔心為「劏房」引入最低標準會令租金水平飆升，因為業主須承擔額外的合規成本，而「劏房」供應亦可能因而減少，因此提出引入「起始租金」（即「劏房」租務管制下首期租賃開始時的租金上限），以保障租客。就此，政府指出「劏房」的租金水平受眾多因素影響，包括簽訂租約時的經濟情況、單位面積、樓層、座向、單位內的設施、環境衛生等。即使在同一街道或同一棟大廈的「劏房」，它們的租金水平亦會因應其質素而有所不同。若硬性就每個「劏房」規定「起始租金」水平，會變相限制業主提高單位質素的意圖，可能會令居住環境變差。

2.10 與此同時，有議員認為政府應在進一步規管分間單位市場與保障私有財產權之間取得適當平衡，並指出引入「起始租金」對分間單位租務市場可能是過度規管，對整體私人住宅租賃市場構成影響。在工作組所接觸的有經濟學術背景的學者當中，大部分均不贊成為分間單位訂定「起始租金」，他們認為若政府要求業主遵從最低標準並同時限制分間單位的租金在一個低水平，便會令營運分間單位的利潤較將整個單位還原並出租為低，因此反而會令部分有需要租住分間單位的住戶承受更大的壓力。

2.11 同時，非政府機構和「劏房」關注團體尤其關注政府應為受未來執法行動影響的「劏房」住戶提供地點或設施較佳的安置選項。他們亦建議加強向「劏房」租客宣傳過渡性房屋和「簡約公屋」（例如提供就業、教育、交通等資訊），鼓勵他們申請該些住屋，以盡快改善居住環境，並十分歡迎房屋局最近進一步放寬過渡性房屋乙類租戶（即輪候傳統公屋未滿3年的家庭／人士）

的申請資格，讓不合資格申請公屋但有迫切住屋需要的人士可暫住過渡性房屋。然而，部分持份者認為政府不應優先分配傳統公屋予受執法行動影響的「劏房」住戶，以免對其他正輪候傳統公屋人士造成不公，甚至鼓勵更多人遷入劣質「劏房」以得到安置。

第三章 「簡樸房」規管制度建議方案

(一) 指導原則

3.1 政府按以下原則制訂「簡樸房」規管制度的建議方案：

- (a) 所有出租的住宅樓宇分間單位應提供安全和合理的居住環境，並應符合相關最低標準和申請認證成為合標準的「簡樸房」；
- (b) 出租沒有獲認證成為合標準的「簡樸房」的分間單位屬違法，政府會提供合理時間讓現存分間單位進行改建並申請認證成為「簡樸房」，並會有序就違法出租採取執法行動，以防止不合最低標準的劣質「劏房」新增；及
- (c) 取締劣質「劏房」要逐步有序推進，需配合公營房屋供應步伐，不能操之過急，如受影響的住戶有實際需要，政府會考慮提供適當的協助，以免他們流離失所。

(二) 整體規管建議

3.2 按照上述原則，政府決定以立法方式制訂「簡樸房」規管制度，日後「劏房」須滿足相關的最低標準並獲認證為「簡樸房」方可合法出租。「簡樸房」規管制度建議方案的主要部分包括：(一) 規管時間表；(二) 規管範圍；(三) 現存分間單位登記制度；(四) 「簡

樸房」認證制度；（五）「簡樸房」居住環境的最低標準；（六）違法情況及罰則；（七）上訴機制；及（八）執法方針及優次。下文將就規管制度的各項細節提出具體建議方案。

3.3 為有序推展「簡樸房」規管制度，政府會設立登記制度，讓現存分間單位進行登記，並設有寬限期，讓已登記的現存分間單位業主有合理時間進行所需改造工程，並申請認證成為「簡樸房」。在寬限期內，政府不會就已登記的現存分間單位執法；而在寬限期過後，政府會按整體公營房屋供應及其他實際情況，決定何時針對哪些單位分批有序採取執法行動。與此同時，政府會設立「簡樸房」認證制度，符合最低標準的現存分間單位或新進入市場的分間單位經專業人士確認後，可申請認證成為「簡樸房」合法出租。

3.4 整體的建議規管「簡樸房」標準將涵蓋面積、消防安全、通風、衛生等要求。現時不符合標準的分間單位，未來必須改建成符合標準的單位，否則業主再將不合標準的分間單位出租要負上法律責任。具體內容於下文第3.5至3.20段詳述。

（三） 規管時間表

3.5 在「簡樸房」規管制度的持份者諮詢在2025年2月結束後，房屋局計劃向立法會房屋事務委員會總結諮詢期內所收集到的意見，並交代政府就「簡樸房」規管制度的最終建議。視乎諮詢結果和最終方案，政府的目標是在2025年盡快提交相關條例草案供立法會審議，並爭取在2025年內獲立法會通過法例。在完成立法程序後，預計最快由2025年第四季開始為現存分間單位進行為期12或至18個月的登記，並同步接受「簡樸房」認證申

請。配合市場的「簡樸房」供應和政府公營房屋供應，政府會在登記期和寬限期相繼結束後，有序推進就違法出租不合標準「劏房」的執法行動。執法行動首要針對既沒登記又沒申請認證的分間單位，而在寬限期過後，相關執法行動會進一步針對沒有在寬限期內改建為「簡樸房」但仍違法出租的已登記單位。一如現時政府其他相關的執管行動，如受影響的住戶有實際需要，政府會考慮提供適當的協助。

(四) 規管範圍

3.6 擬議的「簡樸房」規管制度針對規管住宅樓宇分間單位，即位於住宅建築物或綜合用途建築物住用部分的分間單位，這些分間單位必須符合最低標準（見下文第3.14段）並獲認證為「簡樸房」方可合法出租，否則業主將不獲認證的分間單位出租便屬違法，須負上刑事責任。

3.7 根據目前構思，「分間單位」是指涉透過固定附着物（即有一定固定性的間隔物料，如磚牆、木板、金屬板等）在相關住宅單位最後批准建築圖則³的基礎上改動間隔所分間成兩個或以上較細小的單位作獨立出租之用。

3.8 以下為將原有住宅單位改建為多個符合標準分間單位（即「簡樸房」）的示意圖：

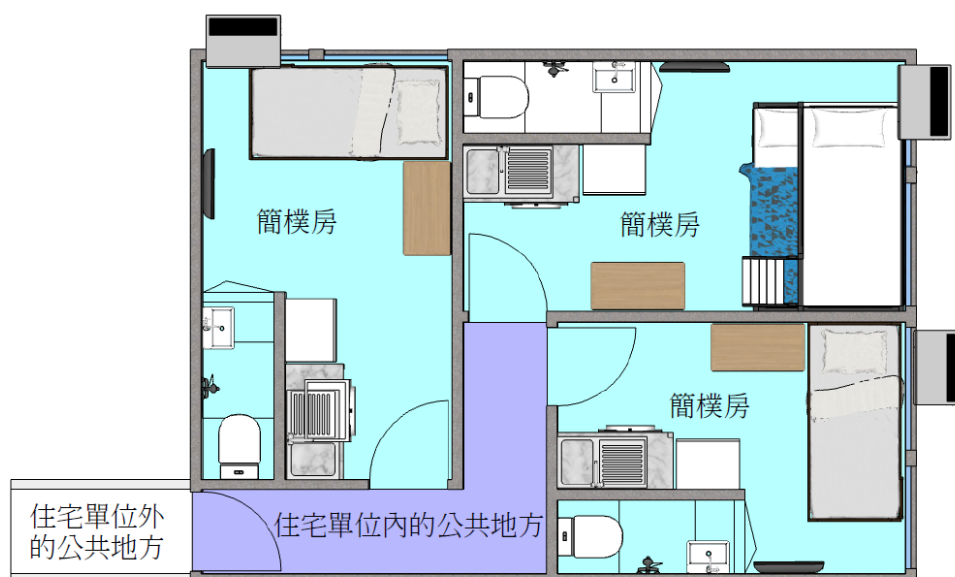
³ 最後批准建築圖則是指在「簡樸房」規管制度實施前－

- (a) 屋宇署根據《建築物條例》（第123章）最後批准建築圖則，包括私人住宅單位，以及香港房屋協會、市區重建局和私人發展商的資助出售房屋（包括港人首次置業先導項目、私人機構參建居屋計劃及中等入息家庭房屋計劃下的發展項目）；或
- (b) 香港房屋委員會就建築物而擬備的圖則。

原有住宅單位



改建為多個符合標準分間單位



3.9 政府建議「簡樸房」規管制度將涵蓋位處私人住宅單位和已補地價的資助出售住宅單位⁴內的分間單位，以及位處綜合用途建築物住用部分內的分間單位。

⁴ 一般而言，未補地價的資助出售住宅單位只供業主自用（包括租者置其屋計劃、綠表置居計劃、居屋、「樂建居」、港人首次置業計劃，以及香港房屋協會的資助出售房屋項目），不可出租，參與「未補價資助出售房屋－出租計劃」的業主除外。

若業主在沒有改動住宅單位最後批准建築圖則所顯示的間隔下，分租單位內不同房間，這種分租情況不會納入「簡樸房」規管制度的規管範圍。

3.10 此外，由於以下構築物或處所的存在本身已經違反現行法規及／或政府租契，故此已經受相關的法規及／或政府租契管制，而不需納入「簡樸房」規管制度的規管範圍，避免誤以為可以將它們「合法化」。相關部門會繼續按現行法規／政府租契及既定做法採取執管行動，以取締這些不適切居所，包括：

(a) **非法構築物**：在政府或私人土地上興建的非法構築物，如沒有在以下第3.10(d)段中提及的1982年寮屋管制登記中登記，或違反《建築物條例》（第123章）（例如未經建築事務監督事先批准和同意，或違反任何該條例條文建成的僭建閣樓、位於天台、平台、後巷、天井或庭院的僭建物等），它們應分別根據《土地（雜項條文）條例》（第28章）第6條⁵或《建築物條例》（第123章）第24條⁶，予以拆除；

(b) **工商大廈**：把工業／商業⁷建築物作住宅用途違反《建築物條例》（第123章）第25條有關更改建築

⁵ 根據《土地（雜項條文）條例》（第28章）第6條的規定，如有並非根據許可證、撥地契據或撥地備忘錄而佔用未批租土地的情況出現，則地政總署署長可安排張貼通知，飭令停止佔用該土地。如佔用土地的情況未有遵照該通知所飭令者而停止，任何佔用政府土地上的財產或構築物可能會被政府接管、拆除或移走，同時相關佔用人或有機會遭檢控。

⁶ 根據《建築物條例》（第123章）第24條的規定，屋宇署可向業主發出法定書面命令要求拆卸、移去或改動未經建築事務監督事先批准和同意，或違反任何該條例條文的已經或正在進行的違例建築工程（違建工程）。

⁷ 包括綜合用途建築物的商業部分。

物用途的條文⁸，亦可能違反政府租契條款。事實上，工業／商業樓宇並非設計作住宅用途，例如工業建築物當中部分單位可能仍然有工業活動進行或用作儲存危險及易燃物品，若把當中的單位用作住宅用途，會對住戶構成明顯較高的安全風險。為了確保工業樓宇內的分間單位的住戶的安全，屋宇署一直採取嚴厲的執法行動；

(c) **新界豁免管制屋宇**：現有的政府租契（除了政府早年批出的地契文件，包括屬集體政府租契規管的舊屋地）並不容許新界豁免管制屋宇任何樓層劃分為多於一個獨立單位，如發現違契情況，地政總署將按照現行契約執管政策採取執行契約條款行動。此外，新界鄉郊地區存在一定程度的基礎設施限制（例如缺乏公共污水收集系統、緊急車輛通道有限等），如果將位於新界豁免管制屋宇的「劏房」納入「簡樸房」規管制度範圍，變相鼓勵相關業主在屋宇內分間單位以出租，這將加重現有排水、污水、交通系統和／或緊急車輛通道的負荷；及

(d) **寮屋**⁹：寮屋本身屬於違法佔用政府土地或在已批租農地的違契構築物，然而根據現行寮屋管制政策，如該些構築物的位置、尺寸、建築物料類別及用途如與1982年寮屋管制登記記錄相同，便可獲暫准存在，直至因發展計劃、環境改善或安全理由而須予以清拆，或直至自然流失（例如構築

⁸ 根據《建築物條例》（第123章）第25條的規定，如建築物的用途擬有重大更改，有關人士須給予建築事務監督事先通知。條例列明，如進行建築工程，以建立擬作新用途的建築物，會違反條例的條文的話，則有關建築物的用途便會被當作有重大更改。

⁹ 現時，全港共有約81 700間已登記住用寮屋，293 300間已登記非住用寮屋。地政總署沒有寮屋構築物的住戶數目。

物無人佔用或不再存在)而被取締。這類獲暫准存在的安排，並無訂立任何法律權利或權益或義務，亦不授予任何人佔用土地的權利。若將寮屋內的「劏房」納入「簡樸房」規管制度，會與寮屋本屬違法／違契的性質背道而馳。地政總署一直就寮屋違規擴建等情況採取執管行動，包括取消寮屋登記編號、清拆整間位於政府土地上的違規構築物，及因應私人土地上違契新完成擴建個案採取執行租契條款行動。

3.11 此外，除第3.10段所述本身屬違法／違契的構築物／處所外，以下已受現行法例規管的處所亦不建議納入「簡樸房」規管制度的範圍以免重複規管：

(a) **床位寓所**¹⁰：按照《床位寓所條例》（第447章），有12個或以上出租供單人住宿的床位的居住單位受該條例的發牌制度規管，監管其消防及樓宇結構安全和衛生，以保障入住者及樓宇其他使用者的安全；及

(b) **酒店或賓館的處所**：根據《旅館業條例》（第349章），如某處所顯示為提供租出期少於連續28天住宿予到臨該處所而願意為該住宿繳付費用的任何人，該處所即屬酒店或賓館。此條例的目的是通過發牌制度，確保用作酒店或賓館的處所在

¹⁰ 鑑於香港的「籠屋」問題於1980年代漸趨惡化並衍生環境衛生和消防安全等問題，政府於1994年訂立《床位寓所條例》（第447章）以規管「籠屋」的運作。根據此條例，床位寓所是指內有12個或以上已被人根據租用協議用作或擬供人根據租用協議用作住宿的床位的任何居住單位；或在同一建築物內而單位之間的間隔牆已被拆去的兩個或以上的相連居住單位，而在決定任何居住單位是否構成床位寓所時，無須理會該居住單位內是否有任何間隔存在。因此無論居住單位是否已被改作「板間房」或「套房」，只要物業內設置有12個或以上擬供單人住宿的樓面空間、床、框架式床鋪或其他類型的睡用設施，該單位仍屬於條例的規管範圍內。現時持牌床位寓所有7間（合共提供約726個床位）。

樓宇及結構安全、消防安全及衛生配置方面，達致相關法例要求，以保障旅客及公眾安全。

民政事務總署轄下牌照事務處會繼續加強巡查執法和宣傳等，並視乎每宗個案的具體情況，採用最適當和最有效的方式跟進搜證，致力打擊相關違規的處所。

(五) 現存分間單位登記制度

3.12 為了給予現存分間單位業主時間，進行所需工程改建相關單位成合標準的「簡樸房」，政府建議設立登記制度，讓已登記的業主可獲房屋局局長給予寬限期進行改建。政府會盡量簡化登記程序及所須提供的資料，以鼓勵現存分間單位業主進行登記。有關詳情如下：

- (a) **登記資格：**擬進行登記的分間單位業主須在「指明日子」有至少一張於當日或之前3個月內的有效租約，並須提供已獲差餉物業估價署批署的租賃通知書（即表格AR2）¹¹及／或證明其有效租賃的文件副本。「指明日子」現構思為政府向立法會提交「簡樸房」條例草案的日子，以期盡早抑止市場新增不合標分間單位作登記的情況。此外，該分間單位亦須符合上文第3.7段的定義。

上述登記須由業主進行，若同一住宅單位內分間出多於一個分間單位，相關業主亦可透過同一份登記表格同時登記相關住宅單位內的所有分間單位。考慮到部分業主可能委託地產代理、管理

¹¹ 根據實施「劏房」租務管制的《業主與租客（綜合）條例》（第7章）第IVA部第120AAZT條的規定，規管租賃的業主必須在規管租賃的租期開始或視為開始後的60日內，向差餉物業估價署署長提交採用指明表格擬備的通知書（即填妥的表格AR2），以通知署長該租賃的詳情。

公司或其家庭成員等處理分間單位的租賃，經業主正式授權的人士／公司（下稱「獲授權代表」）也可為相關分間單位作登記；

- (b) **推展時間：**政府建議登記制度在「簡樸房」條例草案獲立法會通過後隨即就現存分間單位進行登記，目前構思的登記期可訂為12或至18個月。若立法會順利在2025年完成審議上述條例草案，政府預計最快可在2025年第四季推出登記制度；
- (c) **所須文件：**為便利業主進行登記，他們只須自行申報簡單資料，包括(i)業主及租戶資料、(ii)單位地址、(iii)分間單位數目、面積及設備、(iv)租賃開始及結束日期等。如上文第3.12(a)段所述，業主進行登記時亦須提交有效租約及獲差餉物業估價署批署的租賃通知書（即表格AR2）及／或證明其有效租賃的文件副本；
- (d) **寬限期：**在登記期內妥善提供所須資料並成功登記的現存分間單位，政府建議賦權房屋局局長向相關業主給予寬限期，目前構思的寬限期可訂為在登記期完結後的12或至24個月，讓他們有合理時間與租客商討租賃安排，及改建其分間單位以符合「簡樸房」的最低標準。在寬限期結束後，政府會按公營房屋供應狀況等因素有序就違法出租不合標準的單位採取執法行動；
- (e) **登記單位名冊：**為便利分間單位住戶查閱及確定所租用或擬租用單位是否已進行登記，政府建議於房屋局網站上載已登記分間單位的資料，包括該單位的地址及寬限期等，但不涉及業主或租客的個人資料；及

- (f) **登記後的安排**：登記期完結後，就違法出租既沒登記又沒認證的分間單位的執管行動便會有序推展。若業主有意在寬限期屆滿前完成改建分間單位以符合最低標準並申請認證為「簡樸房」，業主應與租戶商討遷出安排，如有需要，政府會提供協助遷出現有租戶以便進行改建工程，包括協助租戶在私人市場尋找其他租盤或給予臨時安置居所。另一方面，若業主無意在寬限期屆滿前改建分間單位以符合最低標準，相關分間單位便不可在寬限期屆滿後繼續出租。若在寬限期屆滿後相關分間單位仍然繼續出租，即屬違法，政府會有序推進相關的執法行動，並會按需要向相關租戶提供協助，包括協助租戶在私人市場尋找其他租盤或給予臨時安置居所。上述「簡樸房」下的執管安排不會影響其他部門按其他相關法例就樓宇結構、消防安全、衛生等事宜採取執法行動。

(六) 「簡樸房」認證制度

3.13 在推展現存分間單位登記制度的同時，政府建議同步推出「簡樸房」認證制度以接受相關申請。就此，沒有登記的現存分間單位或新進入市場的住宅樓宇分間單位，必須申請認證成為合標準的「簡樸房」，方可合法出租。換句話說，除非相關單位已成功登記並享有有效寬限期，否則一律必須取得「簡樸房」認證，方可合法出租。認證制度的詳情如下：

- (a) **申請資格及獲認證條件**：任何符合上文第3.7段定義的分間單位，不論是否已進行登記，均可在符

合「簡樸房」最低標準的情況下由業主¹²申請認證為「簡樸房」。分間單位獲認證的條件包括提交由專業人士¹³核證的報告，以確認合乎「簡樸房」居住環境的最低標準，以及該單位已遵辦由屋宇署或其他部門就該單位所發出的法定命令／指示／通知。

此外，政府亦會考慮該分間單位所在建築物的公共部分的情況而決定是否認證該分間單位為「簡樸房」。例如，若相關建築物的公共部分存在嚴重的安全問題（例如有嚴重問題的排水渠、結構性裂縫、僭建物阻塞逃生途徑等），即使相關分間單位已經滿足了「簡樸房」的最低標準，政府亦可拒絕其認證申請，直至相關建築物的公共部分的安全情況得以改善後（即有關法定命令／指示／通知已被遵辦、欠妥的排水渠／結構性裂縫已被修葺、僭建物已被拆除等），才重新考慮其認證申請；

(b) **推展時間：**就符合要求的「簡樸房」認證申請，相關合標分間單位的業主會獲房屋局局長批出認證，政府建議認證制度與登記制度在「簡樸房」條例草案通過後隨即同步推出，即預計最快在2025年第四季開始推行；

(c) **所須文件：**分間單位業主須填寫申請表並提供基本個人資料，及提交專業人士核證的報告。報告須證明相關住宅單位內的所有分間單位均符合

¹² 如上文第 3.12(a)段所述，考慮到部分業主可能依賴委託地產代理、管理公司或其家庭成員等處理分間單位的租賃，經業主正式授權的人士／公司（即獲授權代表）也可為相關分間單位申請認證。

¹³ 專業人士建議為由建築師註冊管理局、工程師註冊管理局或測量師註冊管理局所註冊的註冊建築師、註冊專業工程師（建造、土木及結構）或註冊專業測量師（建築測量）。

「簡樸房」的最低標準、確認該住宅單位及其內的所有分間單位不存在即時安全問題和已遵辦所有法定命令／指示／通知。

其他須提供的文件包括：(i)業主及租戶資料；(ii)顯示業主擁有有關單位業權的證明；(iii)單位的最後批准建築圖則，以及根據小型工程監管制度向屋宇署提交的任何工程訂明圖則；(iv)顯示該單位現時布局的平面圖；以及(v)相關租賃開始及結束日期等；

(d) **認證有效期**：為確保「簡樸房」的居住環境能持續符合最低標準，政府建議「簡樸房」認證的有效期為5年，之後需每5年提交經由專業人士核證的報告確認相關住宅單位內的所有分間單位仍然符合「簡樸房」最低標準，方可申請延續認證，以繼續合法出租有關分間單位；

(e) **審核制度**：除了由專業人士證明分間單位符合「簡樸房」的最低標準外，政府亦會設立審核制度，抽樣審核已遞交認證申請的分間單位以及已獲認證的「簡樸房」，確認它們是否符合有關「簡樸房」最低標準。如相關分間單位不符合最低標準，相關單位的認證有機會被取消。若發現有人在申請認證時提供虛假詳情，政府會因應實際情況和所蒐集的資料及證據，考慮對有關人士作出檢控。若有關行為涉及註冊專業人士，政府亦會將個案轉介相關專業機構／團體／註冊委員會，考慮是否就相關行為作出紀律處分。此外，政府亦會按公眾投訴／舉報到相關分間單位進行視察，並採取合適的跟進行動；及

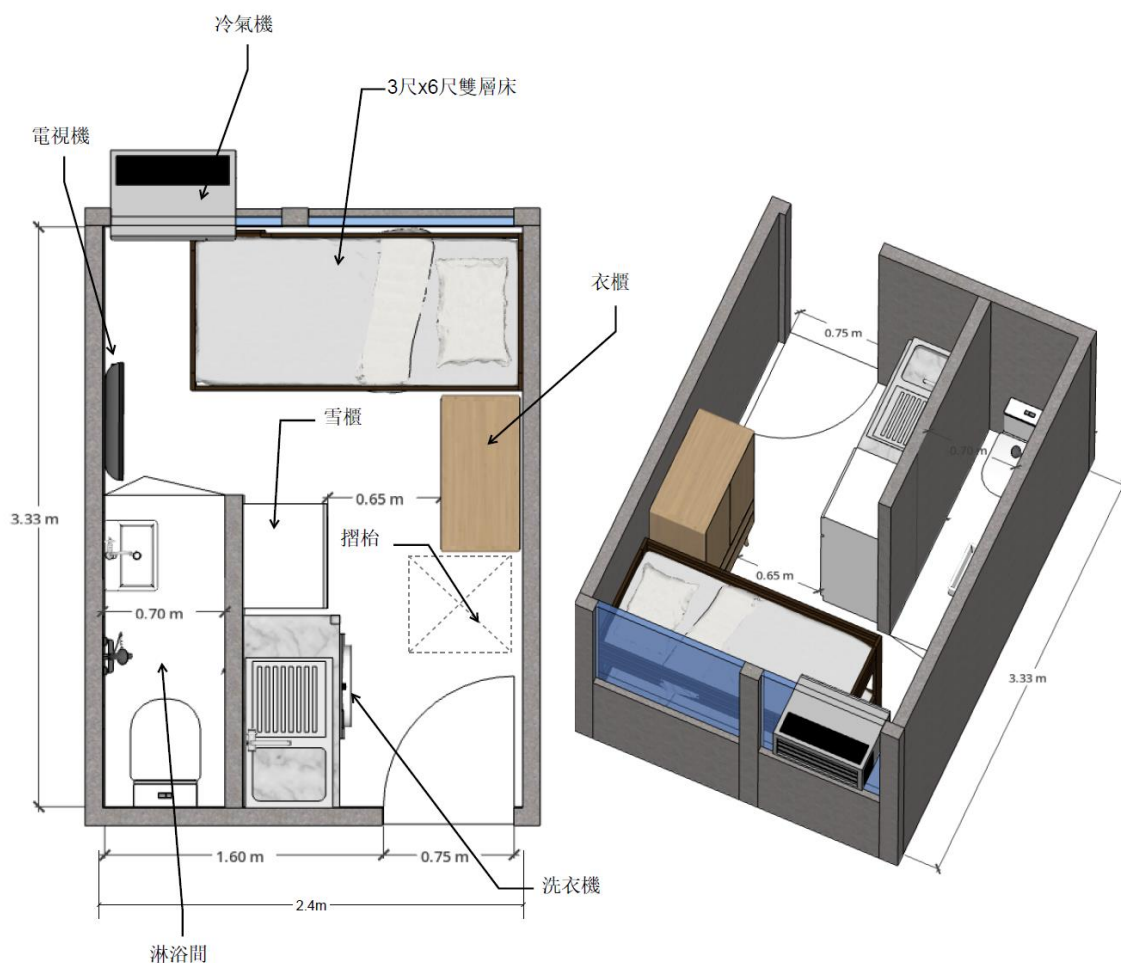
- (f) **認證單位名冊**：政府建議將已獲認證為「簡樸房」單位的資料（包括該單位的地址及認證有效期等，但不涉及業主或租客的個人資料）上載至房屋局網站，便利租客識別哪些單位獲仍然有效的「簡樸房」認證。

（七） 「簡樸房」居住環境的最低標準

3.14 經參考工作組委託的顧問研究結果，以及為確保「簡樸房」能提供安全和合理的居住環境，政府建議「簡樸房」的居住環境應符合以下最低標準：

- (a) **內部樓面面積**¹⁴：經平衡不同持份者的意見、分間單位內其他最低標準要求和起居配置，以及顧問研究收集到的相關數據，「簡樸房」的內部樓面面積要求最少為8平方米。從實際角度而言，8平方米基本上可提供空間設置單人床或碌架床、獨立廁所、通風窗戶和基本起居空間等。此外，社會上亦有聲音表示部分單身「劏房」住戶亦不期望最低面積要求太高，以節省租金開支。符合最低標準的「簡樸房」布局示意圖如下：

¹⁴ 內部樓面面積即單位圍牆內所包含的面積，量度至外牆或分隔牆的內表面，單位內的間牆和支柱都包括在內，亦包括該單位所屬的露台、廁所。



根據工作組顧問調研結果，內部樓面面積少於8平方米的「劏房」佔全港「劏房」約26%，同時約50%「劏房」為10平方米或以上，而達13至少於20平方米的「劏房」則佔約22%。

(b) **樓底淨高度：**為杜絕「閣樓房」、「樹屋」等不適切居所，同時考慮到普遍分間單位需鋪設實心地台以豎設排水渠，「簡樸房」的居住空間的淨高度要求為由樓面量度至天花板最少2.3米，而由樓面量度至任何橫樑的底面則為最少2米¹⁵。

¹⁵ 這與現時屋宇署按相關法例的要求相比稍為放寬：根據《建築物（規劃）規例》（第123F章）第24條，任何建築物內每個用作或擬用作居住用途的房間，由樓面量度至天花板的高度須不少於2.5米；由樓面量度至任何橫樑的底面的高度須不少於2.3米。

根據工作組顧問調研結果，在現存沒有橫樑的「劏房」當中，有約91%的居住空間淨高度由樓面量度至天花板不少於2.3米。另一方面，在現存有橫樑的「劏房」當中，約99%的居住空間淨高度由樓面量度至任何橫樑的底面則不少於2米。

- (c) **消防安全：**由於現有分間單位普遍空間狹窄且雜物較多，一旦發生火警，後果可以十分嚴重。就此，「簡樸房」的主要消防安全要求須與現行《建築物條例》（第123章）標準相同。例如除單梯樓宇之外，「簡樸房」需可通往不少於兩條或更多的出口樓梯、出口路線的淨高度不應少於2米、「簡樸房」需要以耐火分隔牆分隔大廈的逃生途徑／出口樓梯等。

此外，針對「簡樸房」的特殊情況，若「簡樸房」保留有關的住宅單位原有入口的防火門，通往「簡樸房」的室內走廊的淨闊度須不少於0.75米。各「簡樸房」的分隔牆、室內走廊兩旁的分隔牆須為實心間隔牆，例如磚牆、石膏板分隔牆等，並由樓面伸延至天花板，以滿足防煙的要求；而「簡樸房」的入口門亦須為自掩防煙門。

如果「簡樸房」有關的住宅單位原有入口的防火門被拆除或被不符合所需耐火時效的門代替，通往「簡樸房」的室內走廊的淨闊度須不少於1.05米。各「簡樸房」的分隔牆、室內走廊兩旁的牆壁及各「簡樸房」的入口門，都須具有不少於一小時的耐火時效亦須為自掩防火門（包括具防煙效能）。

根據工作組顧問調研結果，通往約94%現存「劏房」的室內走廊闊度不少於0.75米，而只有約4%「劏房」的大門（即住宅單位原有的大門）被拆除。

此外，政府亦建議每間「簡樸房」內應設有獨立火警偵測器，而有「簡樸房」的住宅單位內的公共走廊或地方（如有）亦應設有滅火筒和獨立火警偵測器，以提升樓宇消防安全。這些消防裝置及設備安裝方法較簡單而購買渠道亦較多，並可於短時間內改善該單位的消防水平。

(d) **結構安全**：分間單位一般涉及豎設用磚建造的非承重分隔牆或鋪設實心地台以加厚樓板，儘管該等工程無須取得屋宇署事先批准及同意，這些工程必須符合《建築物條例》（第123章）所訂的樓宇荷載標準，不可令樓宇結構負荷超重，並須按照「小型工程監管制度」的簡化規定，委聘訂明建築專業人士／訂明註冊承建商進行設計及監督工程。

(e) **通風及照明**：為確保「簡樸房」有足夠的照明及通風，每個「簡樸房」的居住空間、廁所及廚房（如有）須符合現時法例就天然通風及照明的要求。

若「簡樸房」的居住空間或廚房（如有）未能達到現時法例就通風及照明的要求¹⁶，便須分別設

¹⁶ 居住空間及廚房須藉一扇或多於一扇的窗提供天然照明與通風，窗玻璃的表面總面積不少於房間樓面面積的十分之一直接面對室外（例如面對闊度不少於 4.5 米的街道或面對位於按矩形水平面劃定的地方之上既無遮蓋亦無阻擋的空間）及該等窗總共最少有相等於房間樓面面積的十六分之一的面積能開啟。

有至少一扇可開啟的窗戶，而該等窗戶須面向街道、通道巷、庭院、半圍封天井等，而非面向四邊圍封的天井，以及設有人工照明系統及每小時換氣不少於5次的機械通風設施，並須使用室外空氣作換氣。窗戶開往半圍封天井及面向四邊圍封的天井的例子如下：

居住空間窗戶開往半圍封天井



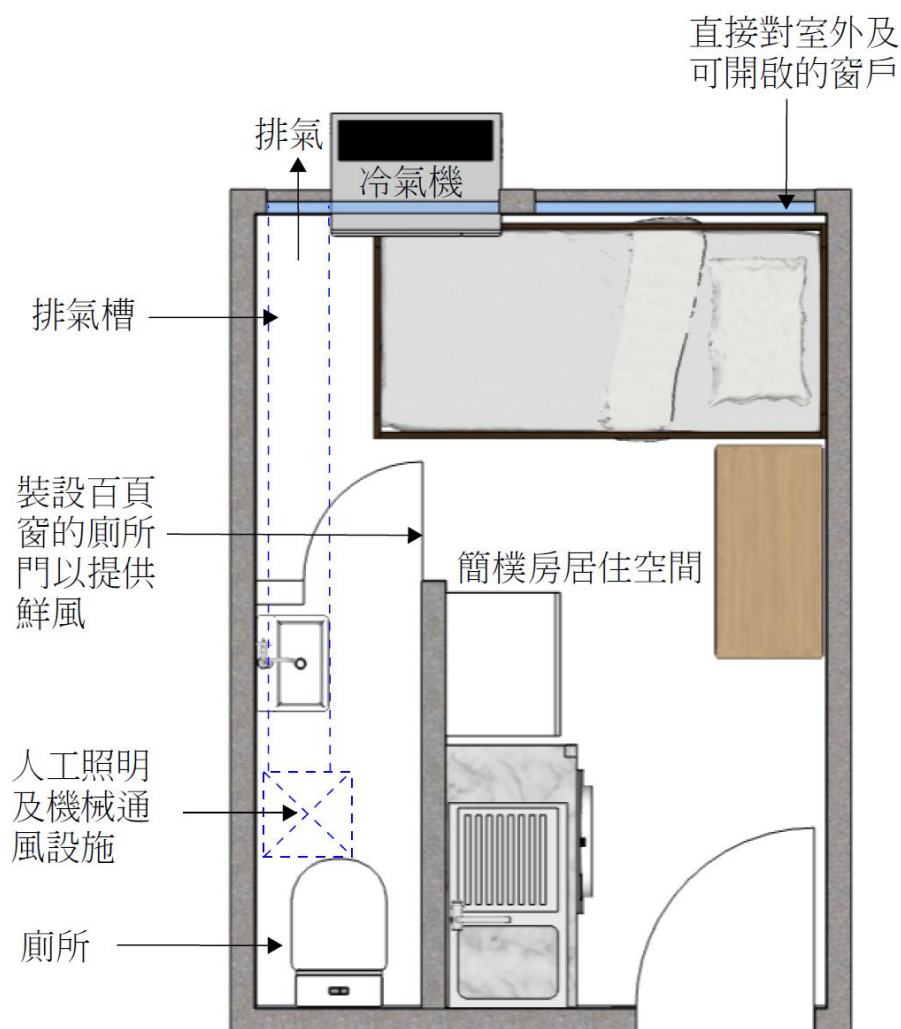
居住空間窗戶開往四邊圍封的天井（不合標準）



若室內廁所未能達到現時法例就通風及照明的要求¹⁷（即俗稱「黑廁」），便須另備在使用該廁所時能夠啟動的人工照明系統及每小時換氣不

¹⁷ 廁所須設有窗，窗玻璃的表面總面積不少於房間樓面面積的十分之一及其中面積不少於房間樓面面積十分之一的部分能直接向露天地方（上面並無上蓋，亦無阻擋以及任何水平尺寸均不少於1.5米）開啟。

少於5次的機械通風設施，並須使用室外空氣作換氣。該廁所亦須設有永久通風設施接達露天地方，例如設於廁所門並連接有窗的居住空間的百葉板窗。相關布局示意圖如下：



根據工作組顧問調研結果，約90%現存「劏房」其起居空間、廚房或廁所內，至少有一處設有可開啟的窗戶，而該等窗戶是面向街道、通道巷、庭院、半圍封天井等。餘下的「劏房」為沒有窗戶／窗戶不可開啟或只有開向單位內／走廊／天井／光井的窗戶。

- (f) **廁所**：為提供一個衛生的居住環境，每個「簡樸房」應設有獨立供住戶專用且與居住空間和廚房（如有）以間隔牆及門分隔的廁所，間隔須由地面伸延至天花板，而根據《建築物（規劃）規例》（第123F章），廁所亦不應建在任何街道上方或街道上建有的「露台」和「外廊」。

為確保不會對下層及毗鄰單位構成滲水妨擾，「簡樸房」的廁所樓面和牆壁上須使用防水膜／防水材料覆蓋整個樓面並上延至每堵牆壁至少0.3米的高度；淋浴位置四周的牆壁防水膜／物料應上延至牆壁至少2.2米的高度。

根據現時《建築物（衛生設備標準、水管裝置、排水工程及廁所）規例》（第123I章）的要求，單位內廁所的地台去水口及衛生設備（如坐廁、洗手盆及浴缸等設施）必須要有有效水封的隔氣彎管及反虹吸裝置，防止排水管內的臭氣散發至室內。相關排水工程亦應依照「小型工程監管制度」的簡化規定進行。

根據工作組顧問調研結果，約91%現存「劏房」設有獨立間隔廁所，其中約76%的獨立間隔廁所設有由地面至天花板的間隔板。另外，有近5%現存「劏房」單位設有共用廁所或沒有廁所。

- (g) **廚房**：因應現存分間單位普遍面積細小以及消防安全的考慮，政府不會強制要求每個「簡樸房」設有廚房，而「簡樸房」及其所在的住宅單位內的公共地方亦不應設有明火煮食裝置，以減低火警的風險。如需明火煮食，「簡樸房」須設有符合防火要求及耐火時效不少於半小時的獨立圍

封廚房，包括防火門。

另外，若沒有設置廚房，「簡樸房」須在廁所外附設一個供水點和水盆（附設有效水封的隔氣彎管及反虹吸裝置），並在附近位置妥善鋪設防水層，以避免住戶使用廁所準備食物／清洗餐具。

根據《建築物（規劃）規例》（第123F章），若業主欲加建開放式廚房（即廚房沒有半小時耐火時效的間隔牆及門），業主須獲得屋宇署及消防處批准有關開放式廚房的設計，包括自動灑水系統、煙霧感應器、安裝一道闊度不少於0.6米及不少於半小時耐火時效，覆蓋由天花至地面位置耐火牆，而廚房亦不應建在任何街道上方或街道上建有的「露台」和「外廊」。

根據工作組顧問調研結果，近90%現存「劏房」設有廚房。具體而言，「劏房」住戶當中，64%為設有明火／非明火煮食的開放式廚房；8%為設有獨立磚牆間隔的廚房；12%為設有與廁所合併的廚房及4%設有共用廚房。

- (h) **獨立水電錶**：為確保「簡樸房」住戶不會被濫收水電費，每個「簡樸房」應安裝由水務署提供的獨立水錶及電力公司提供的獨立電錶。相關的喉管及電力裝置的安裝／工程須按照現行有關規定進行。

根據工作組顧問調研結果，設有獨立水錶及獨立電錶的現存「劏房」分別為90%和96%，但大多數並非正式（即由水務署或電力公司提供）的水錶或電錶。此外，截至2024年10月底，水務署已為

895個「劏房」戶安裝獨立水錶；兩間電力公司亦為「劏房」戶安裝了413個獨立電錶¹⁸；。

(八) 違法情況及罰則

3.15 在「簡樸房」認證制度下，政府建議出租不符合標準的分間單位的人士，包括業主和將單位進一步出租的「二房東」，均須負上刑事責任。為確保業主及「二房東」遵從「簡樸房」規管制度下的要求，政府建議在「簡樸房」條例草案中將以下主要行為刑事化，而房屋局局長亦會獲賦權就「簡樸房」規管制度下的罪行進行巡查、搜證、執法和檢控等行動：

- (a) 出租沒有獲給予有效寬限期的分間單位或沒有獲認證為「簡樸房」的分間單位；
- (b) 出租獲認證的「簡樸房」但該「簡樸房」隨後被發現為未能符合「簡樸房」居住環境的最低標準；及
- (c) 在登記制度或「簡樸房」認證制度下或在政府要求提供資料的情況下提供虛假資料或作出虛假陳述，且知道該項陳述是屬虛假的或不相信該項陳述是屬真實的。

3.16 為加強阻嚇作用，政府建議「簡樸房」規管制度的罰則應較嚴厲。就上文第3.15(a)至(b)段的行為，參考

¹⁸ 部分重鋪電線及安裝獨立電錶的工程涉及大廈公共地方，而有關工程須徵求業主立案法團或受影響業權人士同意；此外，不少「劏房」單位位於老舊建築物，部分樓宇殘舊，或公共地方過於狹小，對安裝獨立電錶工程構成技術及安全上的限制。

了其他相關現行法例¹⁹，政府建議違例者一經定罪，最高可處罰款\$300,000，以及監禁3年；而就上文第3.15(c)段的行為，則建議違例者一經定罪最高可處第3級罰款（\$10,000）以及監禁3個月。我們亦會研究對持續違法出租時間愈長的個案施加較高罰則的可行性。

（九） 上訴機制

3.17 政府建議在「簡樸房」規管制度下設上訴機制，當相關業主不同意房屋局局長就現存分間單位登記制度、寬限期和「簡樸房」認證制度所作的決定或所發出的書面指示時，可透過獨立的上訴委員會提出上訴。上訴委員會委員可包括建築測量工程專業人士及法律界人士等，確保有平衡、獨立的第三方意見考慮上訴。至於在「簡樸房」規管制度下房屋局局長的其他決定，包括巡查、搜證、執法和檢控等方面，如相關人士不服有關決定則可通過司法程序處理。

（十） 執法方針及優次

3.18 根據工作組顧問調研結果，在現時約11萬個住宅樓宇分間單位中，粗略估計約有三成的現存分間單位需進行較大規模的改建以滿足「簡樸房」最低標準，而餘下約七成的單位則預計可透過較簡單的執修便可以符合相關最低標準。就此，政府會按部就班，在登記期和寬限期相繼結束後，逐步推展針對違法出租不合標準單

¹⁹ 其他相關現行法例對類似罪行的罰則如下：(a)《床位寓所條例》（第447章）：任何人經營、料理、管理或以其他方式控制沒有牌照或豁免證明書的床位寓所，即屬犯罪，一經定罪，可處罰款\$100,000及監禁2年，並可就該罪行持續的每一日，另處罰款\$20,000；及(b)《旅館業條例》（第349章）：任何人如經營、開設、管理或以其他方式控制任何屬酒店或賓館的處所，而該處所沒有有效牌照，該人即屬犯罪，一經簡易程序定罪，可處罰款\$200,000及監禁2年，可就該罪行持續的每一日，另處罰款\$20,000；若經循公訴程序定罪，可處罰款\$500,000及監禁3年，可就該罪行持續的每一日，另處罰款\$20,000。

位的執法行動。政府會以「風險為本」的原則，並考慮以下相關因素，決定執法行動的優次：

- (a) 單位違反最低標準的情況，例如是否涉及嚴重安全問題；
- (b) 單位所處建築物內違反最低標準的「劏房」多寡；
- (c) 單位所處建築物公共地方的狀況；
- (d) 「簡樸房」市場供應；及
- (e) 公營房屋供應（包括簡約公屋及過渡性房屋）及相關政策等。

3.19 政府計劃在為期12或至18個月的登記期結束後（視乎諮詢結果和立法進度，預計最快於2026年第四季至2027年第二季）就違例出租不合標單位逐步採取執法行動，首要針對既沒登記又沒申請認證的分間單位。隨後，在為期12或至24個月的寬限期結束後（視乎諮詢結果和立法進度，預計最快於2027年第四季或2029年第二季），政府計劃開始針對沒有在寬限期內改建成為「簡樸房」但仍違法出租的情況有序採取執法行動。

3.20 為避免受執法行動影響的「劏房」戶流離失所，政府會按需要透過相關的社工隊協助他們在私人市場上尋找其他租盤（包括已獲有效認證的「簡樸房」）搬遷，亦會靈活調配其他房屋資源（例如過渡性房屋、中轉房屋、臨時收容中心等）為有需要的住戶暫時提供安身之所。然而，即使受「簡樸房」規管制度下執法行動影響的「劏房」戶正輪候公屋，他們亦不會因上述執法

行動而獲提早編配公屋單位，否則對其他同樣輪候公屋的人士並不公平。

第四章 邀請持份者提出意見

4.1 現邀請持份者於2025年2月10日或之前，以電郵、郵遞或傳真方式就本諮詢文件載列的議題提出意見。

電郵地址： bhu_consultation@hb.gov.hk

郵寄地址： 九龍何文田佛光街33號房屋委員會總部
房屋局分間單位專責小組

傳真號碼： 2129 3829

4.2 本諮詢文件的電子版本載於房屋局的網站(www.hb.gov.hk/tc/bhu)，亦可透過以下二維碼瀏覽。



4.3 我們會把收到的意見視作公共資訊處理，並可能會以不同形式複製和發表全部或部分意見，用於是次諮詢及任何與其直接相關的用途，而不會徵求提交意見人士的批准或向其發出確認。

4.4 提交意見人士就本諮詢文件提出意見時，可按個人意願附上個人資料。提交意見人士的姓名及背景資料或會按上述用途載於房屋局的網站或在其他文件中引述，又或按上述用途轉交其他相關機構。我們尊重提交

意見人士不欲公開身份的意願。提交意見人士如在意見書中表示不欲公開身份，我們公布其意見時會刪去其姓名及其他個人資料。如欲查閱或更正意見書的個人資料，請透過上述途徑以書面方式聯絡房屋局。

房屋局

2024年12月