

「簡樸房」規管制度諮詢

香港樓宇安全學會對「簡樸房」規管制度諮詢文件的意見

香港劏房問題存在經年，引發不少樓宇維修保養問題，而劏房在設計規格以及日常營運管理上亦欠缺法定規管，形成不少劣質劏房出現。早年的租務管制法例，雖然嘗試對劏房的營運及相關租務安排作出基本的租務規管，期望可提供一個較公平的租務市場環境予基層的劏房租戶。可是此等租務管制措施仍然未能有效改善劏房環境。

香港樓宇安全學會（「本會」）對政府推出進一步規管劏房法例，以達致取締劣質劏房的政策十分支持。針對今次諮詢文件提出的規管策略及規管方案，本會亦表示贊同。惟對以下環節有一些建議及意見：

1. 規管範圍

- 1.1 文件建議「簡樸房」規管制度只針對規管住宅樓宇部份的單位，以免給公眾錯覺誤會政府會承認非原批准作住宅用途的樓宇亦可作為分間住宅之用，這原則基本正確及獲得我們支持。
- 1.2 文件進一步指出在非批准為住宅用途的樓宇、僭建物、新界豁免管制屋宇、寮屋等的樓宇即使用作分間單位出租，亦不受「簡樸房」法例規管，留待其他現有法律或行政機關部門進行相關規管及取締。可是，針對這類樓宇或構築物的執法工作極可能未能同步，以致這類樓宇或僭建物的劏房大量出現及難以執法。建議新法例應把這類樓宇或構築物如用作經營劏房亦屬新法例規管的刑事罪行，明確排除這些劏房申請登記及認證的資格，從而避免這類樓宇成為經營劏房人士的避難所。納入這些樓宇或僭建物在新法例規管，並不應視為雙重執法。規管經營劏房行為與非法改裝或使用這類樓宇是兩個範疇的管制。

- 1.3 提出「分間單位」的定義為透過固定附着物在相關住宅單位最後批准建築圖則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。這定義原則合理。但政府可能需要進一步釐清何謂「分間成兩個或以上較細小的單位」。「單位」的意思是否必須有廚房、廁所及起居生活空間等完整設施才是「單位」？根據文件的示意圖，每個分間單位似乎包含廚房（或煮食空間）、廁所及臥室空間。如只提供套房，是否仍算「較少的單位作獨立出租之用」？另外，早年有個別住宅單位通過「豁免工程」或小型工程方式把單位分間並分別出售，分間之後的單位可能並沒有「最後批准建築圖則」，是否應把這類個案豁免於條例之中？

2. 登記及認證制度

- 2.1 贊同有關分間單位必須先登記，並在合理時間內通過改善以達至「簡樸房」的認證標準才可繼續出租分間單位。登記制度可作為凍結審查的目的，以便政府可掌握盡量全面的分間單位資料，作為日後執法的基礎。
- 2.2 文件指出政府會訂明 - 「指明日子」並要求相關分間單位業主在「指明日子」有至少一張於當日或之前三個月內的有效租約，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）及/或證明其有效租賃的文件副本，才可申請登記。遞交租賃通知書是現行法例定明的要求，應透過新法例逼使分間單位經營者履行法律責任，登記時必須提交租賃通知書，而不應接受其他租賃文件作證明。
- 2.3 同意「指定日子」為「簡樸房」條例草案提交立法會的日子，以避免新增不合標準分間單位的出現。為避免現有分間單位在登記期或寬限期內在未進行改善工程之前與新租戶簽訂租約，造成既定事實令當局難以執法，新法例亦應禁止在條例通過後但未通過認證之前與新租戶簽訂任何租約。

- 2.4 規管劣質劏房是社會的共識，必須盡快執行。而登記現有分間單位是將來的執法基礎。根據文件顯示，登記手續並不繁複，只需非常基本的資料，所以登記期不應拖延太久，避免社會誤會政府缺乏落實政策的誠意。建議法例通過後按分間單位所在的樓宇的樓齡類別在 6 個月、9 個月至 12 個月內必須提交登記申請。設立分階段登記時限可分流眾多分間單位的登記工作，以便行政處理更為暢順。
- 2.5 寬限期：了解到登記後個別分間單位必須進行或多或少的改善工程，亦必須配合現有租約的屆滿日期，定立「寬限期」以便處理相關改善工程，亦屬合理。惟寬限期亦不宜過長，影響法例的成果。從政府提交法律草案與立法會審議到登記期完結，大約已經有一年時間，如再給予 12 個月寬限期，則大約有超過兩年時間讓相關分間單位完成現時已經開始的兩年租約，從而，可以進行改善工程。雖然分間單位租管條例賦予租客有 2+2 的優先續租權，為配合取締劣質劏房的政策，政府亦應豁免需要改善的分間單位不受第二租期的制約，以便單位可以提早進行改善工程。
- 2.6 同意訂立「簡樸房」的安全及衛生標準和最低面積要求，並以認證方式確認達標的分間單位成為可合法出租的「簡樸房」。但達標的「簡樸房」仍存在與現行建築物條例及消防條例有關的設計及建造標準的差異，所以通過認證的「簡樸房」並不能視為完全合法，只可視為通過認證並在認證有效期間一般情況之下免受其他相關條例執法的影響。但相關「簡樸房」如停止出租一段時間後，是否需還原至原有批准圖則設計，從而避免該等單位因欠缺管理日久失修，造成更大的樓宇老化與破損問題，這方面可能需要政府進一步釐清。

3. 合規標準

- 3.1 文件指出，政府在釐定是否接受相關分間單位的認證時亦會考慮相關建築物的公共部份的情況而決定是否認證該分間單位為「簡樸房」。我們支持這原則從而避免已經存在嚴重安全及衛生隱患的樓宇出現大量分間單位，進一步增加該樓宇的安全風險，或妨礙原建築物的改善工程的進行。可是，相關政府部門必須提供足夠資料與分間單位業主讓他們了解該樓宇的現存狀況以及有沒有未遵辦的法定命令等，避免分間單位業主進行大量改善工程之後才得悉不可能成功認證為「簡樸房」。相關部門亦需設立熱線服務櫃檯等渠道，讓分間單位業主查詢相關政府部門的具體意見及判斷基礎。
- 3.2 內部樓面面積：定立每個「簡樸房」的最低面積是保障一個合理、安全、合乎衛生環境需要的方法。最低內部樓面面積的釐定必須簡單，方便規管。雖然有不少分間單位只供一人租住，但亦有超過三份二的單位有兩人或以上居住，在釐定最低面積時，亦要顧及有小朋友的家庭需要，讓他們有合理並可健康成長的生活空間，10 平方米的內部面積應該是比較人性化及理想。如政府認為考慮到對整體分間單位供應的壓力及減少改善工程的難度而把最低面積定為不少於八平方米，亦只可視為一個妥協的選擇。期望「簡樸房」營運者考慮到市場對較大單位的需求，亦可提供配合小家庭需要的租住單位。
- 3.3 樓底淨高度：同意文件表示定立樓底淨高度要求，杜絕「閣樓房」或「樹屋」等不適切居所。同意這些分間單位一般要鋪設實心地台豎設排水管，所以樓底高度會比一般合乎建築物條例要求的單位稍低，在這些位置的樓底高度限制為不少於 2.3 米亦屬合理。

- 3.4 消防安全：同意文件提出有關消防安全的基本標準，有關「簡樸房」內的室內走廊闊度要求與屋宇署早年公布的分間單位消防安全設計指引相約。文件特別指出原有單位的入口防火門仍然保留，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，以滿足防煙要求；而「簡樸房」的入口門亦須為自掩防煙門。我們支持這個要求以保障各獨立單位的基本防火及逃生需要。至於何謂「實心」間隔牆，有關部門將需要更具體地列出相關技術要求及建造標準。我們亦非常贊成在每間「簡樸房」內設立火警偵測器，而在相關單位的公共走廊或空間亦應設有滅火筒和獨立火警偵測器，以保障住戶的安全。為便利各單位住戶在危急逃生時可辨識方向，相關單位的公共走廊或空間亦應安裝緊急照明燈及逃生出口指示牌。
- 3.5 結構安全：儘管現時加厚地台工程可通過小型工程監管制度進行，但對於較厚的加厚地台工程仍必須進行結構評估。為便利建造典型的廁所加厚地台，以及相關的認證工作，有關當局應該發出一系列可接受的標準地台加厚工程設計及施工方法，以便利改善工程的進行。
- 3.6 通風及照明：鑒於不少分間單位難以達到現行法例要求設置的窗戶以滿足通風及照明要求，文件亦提議該等單位必須設有至少一扇可開啟的窗戶以及設有人工照明系統及每小時換氣不少於五次的機械通風設施。這替代要求亦可解決大部份分間單位的設計限制，但是，所提供的一扇可開啟的窗戶亦必須定立最少面積，例如不少於 0.4 平方呎（即「簡樸房」最低面積 8 平方米的 5% 面積要求），以確保有基本的通風能力，以及在發生火警時能發揮排放濃煙的效能。我們亦支持該等窗戶不應設在四面圍封的光井內。
- 3.7 廁所：同意必須設立獨立的廁所，以杜絕廚廁合一的惡劣環境。而廁所亦必須設置符合法定標準的排水喉管以及提供有效的防水處理。
- 3.8 廚房：考慮到「簡樸房」的防火間隔及消防設施的獨特性，贊同沒有設置獨立有防火分隔的廚房之「簡樸房」不可設置明火煮食設備。可是，住戶自行安裝明火煮食設備亦難以監察及執法。為免日後出現執法困難，在擬定法例時必須再深入研究這個限制。

- 3.9 「簡樸房」認證工作數量預期不少，但亦需嚴謹進行。為便利相關專業人士有效快捷地進行認證工作，建議當局編寫一套清晰、簡單、容易操作而全面的認證工作指引及守則，供「簡樸房」經營者，改裝及改善工程承建商與及負責認證的專業人士跟從。認證細節應避免過份繁複的結構計算評估及測試驗證要求，以便更有效及快速完成基本的改善工作。

4. 專業人士資格

- 4.1 文件提出的監管制度，非常依賴建築專業人士協助認證相關「簡樸房」。有關認證工作必須認真及專業地進行，以確保經認證的「簡樸房」不會出現明顯的安全及衛生隱患。而認證工作不單要檢視設計及建造是否達標，亦應考慮樓宇的整體維修及安全狀況，以及查看是否有相關的安全隱患。所以負責認證的建築專業人士必須有相應的建築法例專業知識及樓宇狀況評估的能力。考慮到只容許認可人士負責相關工作可能出現人手短缺的情況，本會建議擁有認可人士資格或註冊檢驗人員資格的認可專業人士才可擔任認證工作。而通過現行建築物條例亦可規管上述兩類專業人士的行為。
- 4.2 為確保認證工作質素，建議在處理認證申請的時候，委任獨立第三方專業顧問進行抽樣審查，以確保提交的認證文件及認證審查的專業質素。

5. 執法策略

- 5.1 認同政府應對「簡樸房」規管制度的罰則訂立較嚴厲的標準。文件建議如出現“3.15 (c) 在登記制度或「簡樸房」認證制度下還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”的情況，可處第三級刑罰（\$10,000）以及監禁三個月。這行為的處罰可能明顯較輕，因虛假聲明可嚴重打擊這建議中的規管制度有效落實，所以有關罰則應適度提高。同時，亦應明確指明相關專業人士作出虛假認證，亦屬罪行，杜絕不專業的認證工作。
- 5.2 理解到政府應以彈性及循序漸進的方法進行劣質劏房取替工作，而執法行動亦

應按客觀情況按步推進，對現存的分間單位給予足夠時間作改善，但同時亦需要以嚴厲的手段阻止未經認證的新劏房出現。建議政府在新法例通過後立即對沒有獲認證的新分間單位進行執法。

- 5.3 為確保曾通過認證的「簡樸房」往後不會被違規更改，建議有關當局在「簡樸房」單位獲得認證的五年有效期期間，抽樣檢視該等「簡樸房」的狀況，從而阻嚇違規情況的出現，協助執行文件 3.15(b) 條所述的執法工作。

本會支持政府推動「簡樸房」的規管工作，執法時間表亦需要配合公營房屋、簡約公屋與及過渡性房屋的供應情況，彈性推動取締工作。但希望政府可定立目標，安排資源，在一個合理期限內大致完成取締工作，讓市民明白政府的執法決心。

本會樂意向房屋局分間單位專責小組提供進一步的意見，如有需要可與本人直接聯絡。

香港樓宇安全學會會長

何鉅業測量師, MH, JP

二零二五年二月十日