

模擬試卷五・第四題

Unique ID: NEMQ-M5-Q4-001

A. 模擬試題

香港已推行「簡樸房」規管制度，要求住宅樓宇內的分間單位符合最低居住標準，才可合法出租。制度旨在改善基層租戶的居住安全和衛生，但業主進行改建可能增加成本，部分單位也可能退出市場，使租戶面對租金上升或搬遷壓力。

試判斷香港政府應否嚴格執行「簡樸房」最低居住標準，並提出充分理由支持你的最終判斷。(5 分)

相關課程內容：

單元一：價值與美德理論——規範倫理學及道德判斷

應用課題：人權、房屋政策、公平、避免傷害及公共利益

真實政策背景

香港「簡樸房」規管制度已於 **2026 年 3 月 1 日** 起推行，採取「先登記、後執法」方式，並設有 48 個月過渡安排。制度要求分間單位符合最低居住標準，其目的包括提供安全、衛生及合理的居住環境；違法出租責任由出租者承擔，而租戶不會因此負上刑責。政府亦表示會以有序和風險為本的方式執法，並透過服務隊及過渡性房屋等資源協助有需要搬遷的住戶。

(Sections B-E: Metadata)

F. 五分評分準則

評核要求

考生能就政府應否嚴格執行最低居住標準，作出充分證成的最終判斷，包括：

- 清楚表明支持、反對或有條件支持；
- 說明最低標準所保障的安全、衛生或人格尊嚴；
- 分析租金、供應或搬遷等反向影響；
- 回應至少一項反對理由；
- 解釋為何其最終立場在整體上較合理。

分數 表現描述

- 5 充分分析政策目的及競爭考慮，清楚確立道德優先次序，回應重要反對理由，並提出連貫而有條件的最終判斷。
- 4 立場及主要理由清楚，能處理正反考慮，但反駁、條件或價值排序略欠完整。
- 3 能提出合理立場及基本理由，也提及一項反向影響，但分析較簡略。
- 2 主要列出利弊，或表明立場但未充分證成。
- 1 只有未經解釋的結論，例如「政府應嚴格執法」。
- 0 完全不相關或沒有作答。

G. 建議最終判斷

較有力的判斷是：

政府應嚴格維持最低居住標準，但須分階段和有配套地執行，避免租戶因執法而無家可歸。

這個立場區分了兩件事：

- 標準本身不應降低；
- 執行方法應兼顧受影響租戶。

H. 支持最終判斷的主要理由

1. 基本安全應優先於出租收益

最低面積、消防安全、結構安全、獨立廁所、供水、照明及通風等要求，涉及基本生活條件，而不只是提升舒適程度。政府公布的制度正是以確保分間單位安全、衛生及合理為目標。

若政府因市場壓力而容許危險單位繼續出租，實際上可能把業主收益和單位數量置於租戶生命、健康及尊嚴之上。

2. 弱勢租戶未必有真正選擇

部分租戶因收入和房屋供應限制，未必能自由拒絕：

- 消防設備不足；
- 結構不安全；
- 通風和衛生惡劣；
- 不合理擠迫。

因此，不能只說租戶「自願」租住，便認為政府毋須介入。

3. 不執行標準也會造成長遠成本

不安全住所可能帶來：

- 火警及意外風險；
- 健康問題；
- 公共醫療及救援成本；
- 對兒童學習和家庭生活的長期影響。

即使執法有短期成本，改善基本居住環境仍可能減少較嚴重的長遠傷害。

1. 必須處理的反對意見

反對理由

嚴格執法可能令部分業主：

- 提高租金以支付改建成本；
- 停止出租；
- 要求租戶搬遷。

這可能使原本希望受到保障的租戶承受新的困難。

回應

這項反對理由顯示政府需要配套，但不必證明最低標準本身應被放棄。

政府現行制度已採用「先登記、後執法」及 48 個月過渡安排；政府亦表示會透過服務隊、過渡性房屋、單身人士宿舍、臨時房屋及其他資源協助受影響家庭。

因此，較合理的政策方向是：

- 維持最低安全底線；
- 給予合理改建時間；
- 監察租金和單位供應；
- 協助受影響租戶搬遷；
- 優先處理風險最高的單位；
- 防止業主把全部合規成本不合理地轉嫁租戶。

J. 建議答案結構

1. 清楚表明立場

我認為政府應嚴格維持最低居住標準，但應分階段執行並提供安置支援。

2. 提出最重要的支持理由

不安全及不衛生的住所威脅租戶的基本健康、安全和人格尊嚴，因此最低標準不應只由市場決定。

3. 處理反對考慮

承認執法可能令租金上升或單位減少。

4. 提出回應條件

政府須提供過渡期、租戶支援、替代住所及風險為本的執法。

5. 證成最終判斷

有配套的嚴格標準，比：

- 完全不執法；
- 或立即驅逐所有不合規單位租戶，

更能同時保障安全及避免新的傷害。

K. 五分示例答案

我認為政府應嚴格維持「簡樸房」的最低居住標準，但必須分階段執行並為受影響租戶提供支援。不安全、欠缺衛生設備或通風不足的住所，會威脅租戶的健康、生命及人格尊嚴。基層租戶也未必有真正能力拒絕惡劣住所，因此政府有責任訂立最低底線，而不能只由市場決定。不過，嚴格執法可能令部分業主提高租金或停止出租，使租戶面對搬遷困難。因此，政府應給予合理改建期，優先處理高危單位，並提供過渡性房屋或搬遷協助。故此，最合理的做法不是降低標準，而是在維持基本安全要求的同時，避免租戶因執法而無家可歸。

L. 為何此答案可獲五分

答案完成了最終判斷的完整推理鏈：

1. **清楚立場：** 有配套地嚴格執行；
2. **核心價值：** 健康、安全及人格尊嚴；
3. **弱勢分析：** 租戶未必有真正選擇；
4. **承認反對理由：** 租金、供應及搬遷風險；
5. **提出政策條件：** 過渡期、高風險優先及安置支援；
6. **最終證成：** 維持底線而減少附帶傷害，比放棄標準更合理。

M. 可接受的倫理理論方向

1. 功利主義

考生可比較：

執行標準的利益：

- 減少火警及健康風險；
- 改善大量租戶的生活；

- 降低長遠公共成本；
- 提升房屋市場信任。

可能傷害：

- 租金上升；
- 單位供應下降；
- 租戶被迫搬遷；
- 業主承受改建成本。

功利主義可支持有過渡和安置配套的執行方案，因為這較能增加整體長遠福祉。

2. 義務論

政府有責任把租戶視為具有尊嚴的人，而不可只把他們當作維持廉價房屋供應的手段。

業主也不應只為租金收入，而讓租戶承受自己不願普遍接受的安全風險。

3. 公平原則

政策須避免：

- 業主獲取收入，租戶承擔全部風險；
- 全社會享有發展成果，最貧困者卻只能居住於危險環境；
- 改善政策的成本全部轉嫁給弱勢租戶。

4. 避免傷害

政府既須避免不安全住所造成傷害，也須避免執法方式使租戶突然失去住所。這支持「標準嚴格、執行有序」的判斷。

N. 可接受的不同最終判斷

有條件支持嚴格執行

這是最容易充分證成的立場，但必須提出：

- 過渡安排；

- 安置支援；
- 風險為本執法；
- 租金和供應監察。

支持立即嚴格執行

考生可以主張高風險單位不應繼續出租，但須回應租戶即時安置問題。

反對現階段嚴格執行

考生可認為，在替代房屋不足時全面執法可能造成更大傷害。但應說明：

- 並非反對最低標準本身；
- 哪些先決條件尚未具備；
- 政府何時及如何才應加強執法。

O. 重要概念界線

1. 最終判斷不等於個人偏好

「我支持，因為我覺得環境很差」並不足夠。考生須說明：

- 哪項價值應優先；
- 為何反對理由不足以推翻結論；
- 如何處理政策代價。

2. 最低標準與執法方式可以分開判斷

考生可以同時認為：

- 最低標準應嚴格；
- 執法時間及方法應有彈性。

3. 保障租戶不等於保留所有現有單位

若單位存在嚴重消防或結構風險，繼續出租未必真正保障租戶。真正保障也包括提供安全替代住所。

4. 經濟成本不是不相關

業主改建成本、租金及供應均須考慮，但不能自動凌駕生命安全及基本尊嚴。

P. 常見失分模式

1. 只列政策利弊

題目要求「最終判斷」。答案必須表明政府應採取甚麼立場。

2. 只談安全而忽略搬遷

高分答案須處理政策可能對弱勢租戶造成的新傷害。

3. 只談供應而忽略最低底線

廉價或數量充足的住所若存在嚴重危險，仍不能單靠供應理由證成。

4. 以「真實政策」代替倫理分析

考生不能只描述登記期、過渡期或執法安排，還須提出道德判斷。

5. 沒有回應反對意見

只有支持理由而不處理租金、供應或搬遷風險，難以證明結論充分。

6. 結論與理由不一致

例如先說租戶安全具有不可犧牲的優先性，最後卻只因成本較高而完全反對任何標準。