



取締劏房

設登記制 面積至少8平方米

「簡樸房」須有窗戶及獨立廁所

劏房規管是新一份施政報告的焦點，行政長官李家超昨日公布施政報告提出立法規管劏房，並為合規劏房命名為「簡樸房」，設立登記制，建議合規標準包括面積不少於8平方米，必須有窗、有獨立廁所等，業主出租不合規劏房須負刑事責任，可判監禁及罰款。政府將於12月展開諮詢，目標明年內通過立法，連同登記期及寬限期，預計四年後開始取締不合規格的劣質劏房。

全港現有11萬個劏房單位，政府估計三分之一不合標；而現時有四成劏房戶不符合申請公屋資格，反映「簡樸房」有實際需求。李家超表示，劏房良莠不齊，要解決累積多年的問題不能一蹴而就，需要按部就班，務實處理，有序取締，不合標劏房將逐步減少，直至清零。

大公報記者 王亞毛（文） 林良堅、麥潤田、張凱文（視頻）



李家超表示，政府去年成立的「解決劏房問題」工作組已經提交報告，調研發現，不同分間單位的情況，包括消防、通風、面積、是否有獨立廚廁或廚廁合併等，差異很大，有必要訂立最低標準，取締不適切單位。政府將制訂住宅樓宇分間單位出租制度，合標單位命名為「簡樸房」。

半；加上寬限期，估計合共需時三至四年。

政府消息人士稱，解決劏房問題最重要是有足夠的公營房屋供應，過去10個年度，平均每年有1.5萬伙公屋供應，未來五年撤除簡約公屋，有信心保持每年3萬多伙供應的水平。現有劏房戶中，有相當數目正輪候公屋，四成是不合資格申請或未申請公屋，顯示「簡樸房」確有實際需求。

李家超在會見傳媒時表示，他是心急的人，但劏房問題累積多年、錯綜複雜，社會上不同劏房良莠不齊，條件差異很大，不可一蹴而就，日後取締劏房會按風險程度等因素。他估計改裝單位費用可能涉及幾千元至10萬元，相信有三成單位需作出改動，一個單位只需要一次過符合標準，經認可人士確認後，便可以在市場多年運作。他希望日後市場上的簡樸房，條件高於標準，香港人無論是租住或置業，都可以住大些。

社區組織協會表示，歡迎政府立法規管劏房，但建議政府多主動巡查，全面掌握劏房戶數及居民組合。

香港房屋經理學會表示，樂見訂立「簡樸房」標準，認為發牌予「簡樸房」是第一步，接下來應循序改善物業管理，建議政府設機制去管理「簡樸房」，包括定期檢查或提交報告。

立法會議員梁文廣表示，支持有序解決劣質劏房問題，期望政府就取締安排公布詳細時間表，並交代安置安排。他建議調整過渡性房屋的申請比例，將乙類租戶比例由現時佔單位總量兩成，進一步提高，以便安置受取締影響的住戶。

料三分一劏房不合規

政府建議「簡樸房」的標準包括必須有窗、有獨立廁所、面積不少於8平方米等。政府消息人士稱，8平方米是參考了各界建議及現場調研，建築師畫圖估計足夠擺設床、雪櫃等基本配備；其他標準包括樓底高度、消防設備、走廊等，不要求有獨立廚房，但需有獨立洗手盆。全港11萬個劏房戶中，近30%的面積不足8平方米，加上其他標準，估計三分之一單位不合規。

政府將設立登記制，業主登記後，可於寬限期內將不合規單位改建為合標「簡樸房」，由測量師等專業人士確認並申請認證。寬限期過後，業主出租不合標單位，須負刑事責任，租客不須負法律責任。消息人士稱，希望監禁及罰款等重罰可發揮阻嚇作用。新進入市場的劏房，必須申請認證為合標「簡樸房」才可出租。

目標明年內通過立法

解決劏房問題工作組將公布有關規管細節，12月展開為期兩個月的諮詢。消息人士稱，政府明年向立法會提交條例草案，爭取明年立法會換屆前完成審議並立法；然後設立登記期，預計為期一年至一年



合規劏房建議標準之一是必須要有窗戶。

劏房及公屋政策重點

- 立法制訂劏房出租制度，包括面積不少於8平方米，並必須有窗、有獨立廁所等，合標準劏房命名「簡樸房」，設立登記制度，已登記業主享有寬限期；寬限期過後，業主出租不合標單位，須負刑事責任，租客不須負法律責任
- 明年1月預計推出「善用公屋資源獎勵計劃」，為提供確切情報舉報濫用公屋的人士提供3000元獎賞
- 未來五年（2025-26至2029-30年度）總體公營房屋供應量將達18.9萬伙，較今屆政府上任時的五年期增加約80%
- 房委會正進行11個重建計劃，今年內將公布重建彩虹邨的研究結果和細節，明年會公布西環邨及馬頭圍邨的重建方案



施政報告提出立法規管劏房，設登記制及定立標準，預計四年後開始取締不合規格的劣質劏房。 大公報記者遂初攝

簡樸房 建議標準

- 面積不少於8平方米
- 有窗（不可面向光井）
- 有獨立廁所
- 有滅火筒等基本消防設備
- 樓底高度、走廊等須符合建築物條例

板間房戶盼獲安置免流離失所

【大公報訊】記者伍軒沛報道：新一份施政報告訂立了劣質居所的定義，合資格的劏房稱之為「簡樸房」，面積需達到8平方米、有獨立廁所和有窗戶，而不達標的劣質劏房會被取締。有居住在50平方呎的板間房的住戶表示，支持規管劏房，但同時擔憂住所被取締後，自己的居住問題，尤其是當大批被取締的原劣質劏房住戶一起出來找住處時，會否導致租樓困難或租金上升，期望政府為他們安排容身居所。

今年70歲的歐女士住在旺角廣東道的一個板間房，已有10個年頭。一個約500平方呎的單位，以上下格床位形式，劃成了26個小房間，每一個不足50平方呎。除了靠邊房間，大多數板間房都沒有窗戶，只能靠抽氣扇來通風，住下格的勉強能站立，上格的就只能彎腰出入。除了一張床，歐女士能着地的活動空間只有兩塊階磚。單位內有兩個廁所，26個房間共用。樓下是街

市，老鼠蟑螂也成了住客的鄰居。

「剛住進來的時候，很不習慣，慢慢也就麻木了，畢竟沒有工作能力了，吃喝住穿，都得看着錢包，誰不想住好一點呢？」歐女士靠着床板，看着電視上播放的施政報告新聞，淡淡地說。這個板間房月租2500元，每個月電費要交300多元，對靠綜援維生的歐女士而言，每個月第一

口飯還沒吃下肚，錢就沒了一小半。

憂難負擔「簡樸房」租金

施政報告建議，合資格的「簡樸房」面積需達到8平方米、有獨立廁所和有窗戶，而劣質劏房會被取締，換言之，歐女士居住的這個板間房，在新政策下，距離終結也近了。那以後住哪呢？「以後只能住在更貴的地方了，要有獨立廁所，空間又要夠大，3500元左右吧，到時候上萬人因為劣質居所被取締要出來租屋，競爭大了，可能會更貴，更難找了。」

歐女士輪候公屋已有八年，住上公屋，是她唯一的期望。雖然現時的蝸居是她唯一選擇，但她也希望這些條件惡劣的居所，在物業市場上消失，「這些住處品流複雜，衛生惡劣之餘，也有安全隱患，實在不適合居住。」她期望政府為將要被遷出的人群提供居所，讓大家不至於流離失所，亦不需要再爭崩頭地去搶市場上合資格的劏房。



歐女士居住的旺角板間房，不足50平方呎，放了一張床後已沒有走動空間。 大公報記者伍軒沛攝

業主會料最少兩成劏房業主退場

【大公報訊】記者賴振雄報道：施政報告對劏房加入多項規管，香港業主會會長余慶雲認為，將會令劏房租務市場萎縮，估計最少兩成業主考慮改裝成本高昂，以及擔心一旦違規負上刑事責任，陸續將單位還原不再經營劏房，劏房勢必加租。

或涉「二房東」宜釐清責任誰屬

政府強調，業主若出租不合標單位，須負刑事責任。

余慶雲指出，現有四成的劏房，並非由業主直接出租，而是由俗稱「二房東」負責，部分業主甚至根本並不知情，擔心當中存在灰色地帶，期望政府稍後可以釐清責任誰屬。

對於政府將就「簡樸房」制定標準，余慶雲表示，不符合規定的單位，改建費用不菲，以現時將一個單位改建成為四至五間劏房，每間劏房的水電工程連同裝修費約需12萬至15萬元，若然因為面積不符合規定，需要全部重新拆卸再改建，保守

估計改裝費要數十萬元，「最重要是每個單位，也不一定都有窗，無法符合要求，單位就被迫還原，市場供應就會減少，若然斥資改裝，所謂「羊毛出在羊身上」，業主若然改裝（劏房）符合要求，一定會加租！」

余慶雲說，明白政府希望改善分租細單位的居住環境質素，但租務市場實際上有一定需求，部分收入較低人士無法負擔面積較大單位的租金，他質疑最終面對強大阻力難以執行。

打擊濫用公屋 成功舉報獎勵3000元

【大公報訊】記者王亞毛報道：政府近年持續打擊濫用公屋，新一份施政報告中提出，上兩個年度已收回5000個被濫用和違反租約或房屋政策的公屋單位，預計房委會明年1月將推出「善用公屋資源獎勵計劃」，為提供確切情報舉報濫用公屋的人士提供獎賞3000元。

未來五年公營房屋供應18.9萬伙

政府消息人士表示，獎勵計劃是參考警方的「好市民獎」，掌握確切情報的人士須實名舉報，會有專責人員進行調查情況是否屬實，同時會對舉報者有一定的保障。消息人士強調，獎勵計劃不會以要收回多少公屋單位為目標，而是覺得需要對舉報濫用人士一個認可。

在整體公營房屋供應方面，施政報告

提到，未來五年（2025-26至2029-30年度）總體公營房屋供應量將達18.9萬伙，較今屆政府上任時的五年期增加約80%，當中包括3萬個「簡約公屋」單位。



房委會預計明年1月將推出「善用公屋資源獎勵計劃」，為提供確切情報舉報濫用公屋的人士提供獎賞3000元。 大公報記者麥潤田攝

建計劃，今年內將會公布重建彩虹邨的研究結果和細節，明年會公布西環邨及馬頭圍邨的重建方案。

政府同時推動公用房屋建築和管理數字化，房委會已選十條屋邨作為智慧屋邨管理試點，包括水泉澳邨、油塘邨、皇后山邨、欣田邨、石排灣邨、洪福邨等，屋邨內將引入新科技，例如利用物聯網感測器，人工智能及行動裝置，協助屋邨管理工作。房委會將在明年建立中央物業管理平台，在日常管理中引入數字科技，提升效率及服務質素。

房協協會表示，將參考房委會打擊濫用公屋的新舉措。推動智慧建築和智慧管理是房協現行的業務策略，例如採用組裝合成建築法、建築訊息模擬、物聯網科技等，日後亦會逐步加強有關措施，以提升項目管理及屋邨管理的效率和質素。

明年增設三社區客廳 惠及1300戶

【大公報訊】施政報告提出，政府採取精準扶貧政策，將資源投放在最需要幫助的人。施政報告提出擴展「社區客廳試行計劃」，明年於「劏房」戶集中的地區新增3個社區客廳，預計惠及約1300個目標住戶，每年為約20萬人次提供服務。若計及已推出的四個社區客廳，預計可惠及約3050個劏房戶，每年為約47萬人次提供服務。

樂善堂總幹事劉愛詩表示，支持施政報告上的民生政策、方向和內容，認為相關施政深化了當中的民生改革和服務。樂善堂在過去10個月營運深水埗社區客廳，是項德政及惠民項目，絕對能達到績效指標，不單針對劏房

戶生活痛點，延伸了他們的居住空間，讓劏房家庭身心健康和幸福感得以提升。

新一期「共創明[Teen]」年內推出

政府將於今年內推出第三期「共創明[Teen]」計劃，招募4000名學員，推動校友會青年領袖籌辦活動發展自我、加強友師培訓等。

施政報告提出優化「在校課後託管服務計劃」，涵蓋範圍今個學年起由50間小學擴展至超過110間小學，讓學生可在課後留校獲託管及學習支援，方便家長外出工作。當局將視乎實際需要和成效，計劃在2025/26學年鼓勵更多學校參加計劃，名額不設上限。