

《簡樸房條例》今起生效 一年登記期開始 房屋局：盡快設置簡樸房示範單位

《簡樸房條例》今日起生效，為期一年的登記期開始。房屋局接受《大公報》訪問時表示，在全港11萬個分間單位中，三成需有較大改動，預計很快會有單位業主登記，及早登記的業主可享優惠，豁免全部認證費。房屋局將盡快設置簡樸房示範單位，詳細展示符合要求的簡樸房標準。

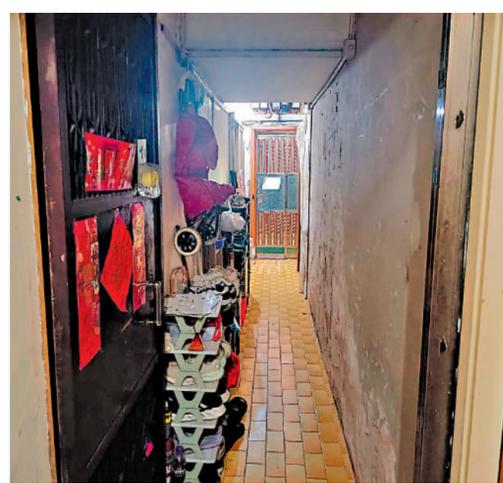


▲房屋局副秘書長王明慧表示，當局將盡快設置簡樸房示範單位。

大公報記者 王亞毛



▶王小姐一家四口居於土瓜灣劏房，地方擠迫。



▲劏房走廊已無法滿足消防要求。

大公報記者 王亞毛攝

《簡樸房條例草案》於去年9月獲立法會三讀通過，10月刊憲，今日起生效。房屋局今日開始接受簡樸房認證，為期12個月的登記期今日展開，分間單位擁有人（或獲擁有人書面同意的人士），向房屋局登記後，可享由明年3月1日起計36個月的寬限期，以進行改造工程。若分間單位不符合簡樸房標準（見表），而且沒具備有效的認證，也沒有向房屋局登記，於明年3月1日後出租該單位即屬違法，出租者須承擔刑事責任。

涉11萬單位 三成需大整改

房屋局副秘書長王明慧接受《大公報》訪問表示，根據政府早前研數據，全港11萬個分間單位中，預計三成需要大規模整改，主要是未滿足8平方米的最低面積要求；另外七成僅需做微調，例如更換防火防煙門、加裝消防偵測器、配備滅火筒等，這類單位較易完成認證。

由於分間單位出租的租金回報更高，房屋局預計未來會有新的業主進入市場。王明慧稱，相信不會出現供應大幅起伏的情況。她提到，近期已不時收到部分業主查詢，較多集中在技術細節方面，包括如何確認單位不滲水等，強調諮詢專業人士會有成熟的檢測和解決方法。

對於不少業主不清楚標準細節，提議設置示範單位，王明慧表示，局方正積極籌備設立樣板房，預計會尋找現成的分間單位進行整改示範，真實展示合規簡樸房的實際狀態，例如獨立廁所、耐火防煙門、消防設備等基礎配置，讓業主了解整改的難易程度，目前正積極尋找合適的現成單位，未來將盡快公布。

經營者：會盡快向政府登記

簡樸房經營者協會主席、包租妹出租仔科技有限公司業務發展總監陳顯燾向大公報記者表示，其公司現正經營約800個分間單位，當中九成毋須太大改動，例如更換防火防煙門、水電錶等，剩餘一成單位因無窗，可能在考慮租客意願及租約期後面臨淘汰，「我們會在取得原業主的授權書後，盡快向房屋局登記，目前已開始初步準備工作，包括約工程師商討工程細節，預計最快一個月時間可完成工程材料預訂等事宜。」

陳顯燾表示，預計每個單位的工程費用在15萬至16萬元左右，包含專業人士諮詢費用報價約每間4萬元，以及更換消防門每道約一萬元，連同更換新水電錶、配滅火筒等工程，大約近10萬元，「最重要是確保做好工程後，是否符合政府標準，尤其防水、通風、測高度等方式，希望盡快有更清晰指引。」

王明慧強調，首年制度推行的重點是鼓勵業主登記，整改工作可隨着市場資訊的完善逐步推進，當有成功認證案例出現後，市場會逐步消化相關要求，業主的整改也會更有方向，48個月的過渡期就是為了給業主充足的時間了解和行動。她呼籲計劃申請認證的業主，可把握首年的早鳥優惠，在明年2月28日前提交認證申請的，可豁免全部認證費。

王明慧強調，首年制度推行的重點是鼓勵業主登記，整改工作可隨着市場資訊的完善逐步推進，當有成功認證案例出現後，市場會逐步消化相關要求，業主的整改也會更有方向，48個月的過渡期就是為了給業主充足的時間了解和行動。她呼籲計劃申請認證的業主，可把握首年的早鳥優惠，在明年2月28日前提交認證申請的，可豁免全部認證費。



▲劏房居住環境惡劣，隨着《簡樸房條例》生效，將逐步改裝成合標準單位。

簡樸房居住環境最低標準

- 最低面積** ● 內部樓面須最少8平方米（約86平方呎）
- 最低高度** ● 樓面至天花板淨高須最少2.3米；至橫樑底須最少2米
- 照明和通風** ● **居住空間**：須設至少一扇玻璃面積不少於0.1平方米的可開啟窗戶（須面對室外），及須設有人工照明系統，及每小時換氣不少於5次的速度的機械通風設施
- **廁所**：若廁所為「黑廁」，須設有人工照明系統，及每小時換氣不少於5次的速度的機械通風設施
- 獨立廁所** ● 須有經圍封和經防水處理的廁所，供租客專用
- 地台和牆身須鋪設防水層
- 廁所外供水點及洗滌盆** ● 須在廁所外附設一個供水點和洗滌盆，並在附近位置鋪設防水層
- 獨立水錶及獨立電錶** ● 須安裝水務署提供的獨立水錶
- 須安裝電力公司提供的獨立電錶
- 消防安全** ● 須與《建築物條例》（第123章）的標準相同。例如，除單梯樓宇外，須通往至少兩條或更多出口樓梯
- 若保留原有入口防火門，走廊闊度須不少於0.75米；若拆除或防火門不達標，走廊闊度須不少於1.05米
- 每個分間單位須設獨立火警偵測器，而相關住宅單位內的公共地方部分亦須設有獨立火警偵測器和滅火筒
- 荷載** ● 須符合現行法例的樓宇承載標準
- 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

資料來源：房屋局

單位須經核查 確保符合標準

加強監管

隨着大量劏房須進行工程整改，不少業主關注工程及專業人士費用問題，房屋局副秘書長王明慧表示，核證人士的工作核心是核查單位是否符合簡樸房八大最低標準，費用的高低取決於單位整改的難易程度，若需要開展多次檢查、大規模整改，費用則會相應提高。

王明慧表示，當局已與相關專業團體溝通，要求其引導專業人士合理定價，而核證費用本質上是業主經營簡樸房的成本之一，考慮到分間單位的租金回報，該成本在合理範圍內，同時相信註冊專業人士會基於職業操守合理定價，不會漫天要價。

王明慧提到，核證報告僅要求一名指定專業人士簽名負責，若該專業人士缺乏某一領域專業知識，可諮詢其他領域的專業人士，但最終須由一名專業負責人簽署核證報告，承擔全部責任。

為幫助公眾和專業人士理解守則，王明慧表示，當局近幾個月為專業學會、地產代理、物業管理業界等開設持續進修課程，介紹簡樸房標準具體安排；至於合資格專業人士名單，建築師、測量師、工程師的註冊局均有公開的註冊名單，這些專業人士可直接開展核證工作。

對於不少業主關心的工程測試標準，香港測量師學會建築政策小組主席謝志堅向大公報記者舉例表示，在通風要求方面，機械通風設施需達到每小時換氣5次的標準，專業人士會根據空間體積計算，確保通風系統馬力匹配需求。

在防水方面，建議工程期間拍攝相片記錄施工位置、物料高度等細節，作為後續核證依據，施工完成後亦會做蓄水測試等，並配合濕度計檢測及目測，確保無滲水問題。謝志堅強調，指明專業人士進行工程核證時，亦會遵循相關方式，現場開展試水、濕度計檢測及目測等，檢查是否有滲水痕跡。

大公報記者 王亞毛

公營房屋未來5年19.6萬伙 市區過渡屋可供申請

《簡樸房條例》生效後，預計隨着劏房業主收回及改裝單位，不少住戶將須遷離現時居住單位。房屋局強調，未來5年本港公營房屋供應量將達19.6萬個，同時過渡性房屋和簡約公屋的單位會持續流轉，目前個別過渡屋單位流轉率已達180%，相信未來單位供應量充足，劏房住戶毋須擔心未來無家可歸的情況。

房屋局副秘書長王明慧日前接受訪問時表示，自去年底，本港已落成1.8萬個過渡性房屋單位，今年首季將再新增2000多個單位，合共提供2萬多個過渡屋單位。她稱，目前過渡屋項

目整體平均入住率約8成，且存在持續流轉，部分居民搬入傳統公屋後，空出的單位可重新分配，個別單位流轉率高達180%。

對於不少受影響租戶希望留在原區，王明慧表示，並非缺乏市區的過渡性房屋，目前市區及擴展市區仍有幾百個過渡屋單位空置，可隨時申請；位於油塘東源街「光復」過渡性房屋項目，亦將提供224個單位，預計3至4月開放申請，局方亦正對觀塘一間校舍進行技術研究，考慮打造成過渡屋項目，完成後會公開招標營運；同時，第三期簡約公屋已於今年1月底開放申請，涵蓋位於柴灣、啟德及屯門的四個項目，預計第

二期陸續入伙，局方相信可為劏房居民提供充足選擇。

劏房戶：冀擺脫劣質劏房

去年三月搬至土瓜灣劏房的王小姐向記者說，目前一家四口居住的劏房環境十分惡劣，因樓宇老舊，走廊及室內無法滿足消防、安全，及衛生等標準條件，因為通風不足、牆壁不時滲水，一到雨季時屋內十分潮濕、有氣味，長期影響身心健康。她說，了解到不少附近地區的過渡性房屋都已滿額，希望未來能有更多位於市區的過渡屋或簡約公屋單位供應，擺脫劣質劏房環

境。

對於早前長沙灣義華大廈有過百名租戶被迫遷出，王明慧表示，局方與各租戶接觸了解，當中逾七十戶希望申請過渡性房屋，部分已提交申請，有幾戶會在2月底或3月初遷入。

不少人擔心寬限期結束後，分間單位租金可能大幅上漲，王明慧表示，政府租務管制條例生效後，租金中位數長期維持在5000多元，未出現明顯波動，相信未來簡樸房推行後，市場供求不會有太大變動之下，租金也不會大幅上漲。

大公報記者 王亞毛

調查：雙職婦女壓力大 近七成睡眠質素差

【大公報訊】記者龔學鳴報道：工聯會婦女事務委員會昨日公布的調查顯示，雙職婦女承受巨大壓力，近七成人睡眠質素欠佳，逾六成人長期感到身心俱疲，惟僅13%人曾尋求專業協助。工聯會建議政府牽頭推動家庭友善政策，包括設立有薪家庭照顧假、增設育兒津貼等，以減輕婦女壓力。

工聯會於今年1月至2月訪問562名本港女性，當中308人為需要照顧子女或長者的「雙職婦女」。結果發現，69.5%雙職婦女因壓力導致睡眠質素欠佳（難以入睡、易醒、多夢）；68.2%受訪者表示疲勞及精力不足；57.5%人出現易怒、焦慮

或情緒低落。另有約五成人表示，壓力已影響其與家人的關係，包括失去耐性及爭吵增加。

工聯會倡設有薪「家庭照顧假」

儘管37%雙職婦女自覺有需要尋求專業幫助，惟僅13%人曾向社工、心理輔導或精神科等服務求助。工聯會副副主任洪美容引述調查表示，財政開支及缺乏時間是主因，亦有婦女反映公營服務輪候過長、私家專科費用高昂，窒礙她們求助。

工聯會副副主任陸頌雄引述調查指出，逾六成雙職婦女認為「彈性工作時間或地點」最能減壓，

其次為設立有薪「家庭照顧假」及增加資助的長者日間照顧中心名額。

工聯會樂見新一份財政預算案提出提高子女及養育父母免稅額、增加長者社區照顧服務券等，惟認為需進一步完善配套。

工聯會建議政府牽頭推動家庭友善就業環境，包括設立有薪家庭照顧假、鼓勵企業推行彈性工作、增設0至3歲幼兒育兒津貼，並放寬「長者社



▲工聯會婦女事務委員會公布調查結果，顯示雙職婦女承受巨大壓力。

區照顧服務券計劃」至非「中央輪候冊」上輪候的長者。同時促請加強公私營專業服務合作，降低精神科求診費用，並增設婦女「喘息空間」及不記名心理支援平台，全方位支援婦女精神健康。