

已認證簡樸房 兩月加價兩成放售

議員：市場認可新制度 短期或現租金調整

簡樸房透視①

簡樸房認證制度推行五個月，至今已有五個申請獲認證。大公報記者綜合市場消息發現，有獲認證簡樸房放盤出售，其中一個位於旺角的單位，現有業主購入單位僅約兩個月，獲認證簡樸房後，開價較之前的成交價高出近21%。據悉，該單位屬於資深投資者李根興旗下公司。

有地產代理表示，近期多了投資者關注簡樸房投資潛力。有立法會議員及專家認為，有合規格的簡樸房單位上市買賣，代表市場認可新制度，肯定已認證物業的價值，預期短期會出現租金調整，但隨著供應增加，租金水平料會逐步穩定下來。

大公報記者 蘇銳之、鄭文迪

房屋局網站顯示，截至7月30日，有五個簡樸房申請已獲認證，分布灣仔、油尖旺及深水埗區，每個單位「一開三」至「一開五」不等（見表）。

旺角每房月租達8000元

大公報記者近日發現，有房屋租售平台廣告以「已認證簡樸房」作招徠，聲稱單位位於旺角龍飛大廈中層B室，實用面積530平方呎，叫價450萬元，疑似是剛於7月30日獲簡樸房認證、位於油尖旺區的龍飛大廈11樓B室單位。

大公報記者以投資者身份致電放售該簡樸房單位的地產代理查詢。代理透露，單位目前有租約，未能安排實地睇樓，現時業主以「包大租」形式將整個單位租予一間二房東公司管理，業主每月收取16000元至17000元租金，無需自行打理，新買家可選擇連租約購入單位。代理估算，每個簡樸房月租可達8000元，二房東扣除管理成本後賺取租金差價。代理不願透露二房東及業主資料，僅稱是「香港註冊公司」。代理估算，每個簡樸房改裝成本最少10萬元，加上改裝及審批期間單位須丟空，故認為放售價格合理。他亦提醒，取得認證後「每年都要加交一個費用」，否則違規。

龍飛大廈位於旺角通菜街，樓高11層，設有升降機及業主立案法團，大廈入口有保安員駐守。記者實地觀察，大廈1至5樓有按摩店、成人用品店等樓上舖，6至11樓作住

旺角龍飛大廈

旺角通菜街的龍飛大廈一高層「一開四」簡樸房單位，上周取得簡樸房認證，即推出市場放售。大公報記者黃洋港攝



簡樸房取得認證後放售



太子道西大華大樓

太子道西大華大樓13樓「一開三」簡樸房單位的業主，把物業連租約放售。大公報記者黃洋港攝



旺角龍飛大廈高層簡樸房個案

2025年1月	上手業主以公司名義持有，購入價310萬港元
2026年初	市場消息稱進行改裝工程以符合簡樸房要求
2026年5月	現業主以公司名義持有，購入價372萬港元
2026年6月14日	租售平台刊出放盤廣告，叫價450萬港元
2026年7月30日	房屋局簡樸房網站顯示認證為簡樸房

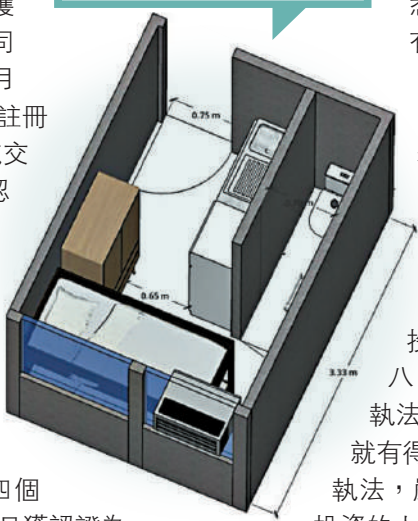
資料來源：綜合市場消息、房屋局網頁

簡樸房認證名單

6月24日認證	
●崇雅樓3樓A室（長沙灣道36號）	
單位一劃三	認證屆滿日期：2031年6月23日
7月30日認證	
●龍飛大廈11樓B室（旺角亞皆老街36及38號、通菜街91及91A號）	
單位一劃三	認證屆滿日期：2031年7月29日
●大華大樓13樓A室（太子道西94號）	
單位一劃三	認證屆滿日期：2031年7月29日
●文耀樓13樓40室（渡船角文苑街25-47號、文蔚街26-48號）	
單位一劃五	認證屆滿日期：2031年7月29日
●廣德大廈6樓A室（灣仔軒尼詩道205-207號）	
單位一劃四	認證屆滿日期：2031年7月29日

資料來源：房屋局簡樸房網站

立法會文件內刊載的簡樸房示意圖



宅用途。大廈樓梯間狹窄且有不少雜物，記者落樓時數次險被絆倒。

資料顯示，龍飛大廈獲簡樸房認證的單位現以公司名義持有，該公司於今年5月以372萬元購入單位，6月註冊登記，目前放售價較早前成交價高出78萬元，即單位獲認證後，開價高出近21%。

另一個位於太子道西的大華大樓已認證簡樸房，大公報記者以投資者身份向附近地產舖查詢，有代理稱，該單位實用面積約500平方呎，業主前後耗時約三至四個月裝修，投入相當心力，近日獲認證為簡樸房。

租金淨回報率約5至6厘

該地產代理透露，該單位的3個簡樸房，月租按面積大小分別為6800元、9500元及9800元，每月總租金收入26100元，代理聲稱業主願連租約出售，扣除管理雜費後，料每年租金淨回報率可達5至6厘，代理形容「回報高過銀行定期存款」。

資料顯示，大華大樓已認證單位現時是

以公司名義持有，去年9月以266萬元購入。

至於龍飛大廈單位，據悉屬於資深投資者李根興持有的公司。李根興昨日回覆《大公報》查詢時未有正面回應是否持有相關單位，僅表示私人有投資不同項目，但不想講太多細節。

李根興認為，簡樸房政策是好事，並看好簡樸房的投資價值，「簡樸房投資一般回報普遍有七、八、九厘，但關鍵看政府是否執法，若政府切實執法，簡樸房就有得做。」他解釋，若政府嚴格執法，嚴打無牌營運，對跟足規劃投資的人來說是保障，「跟足條例去做就有合理經營空間，最怕的是兩三年後政府以供應不夠為由放鬆執法。」

被問及如何看簡樸房投資買賣對租金的影響，以及會否令依賴簡樸房的基層負擔加重，李根興稱，「最好全香港人都投資簡樸房，這樣才可以解決簡樸房供應不足問題。」他認為，多人投資才能增加供應，才能令租金價格下調，「（租金）市場會調節，投資者一開始開價多高都不重要，只要供應量上去了，租金自然會回落。」

投資者大手購入 業界：須考慮管理

專業忠告

分間出租單位需求增加，多區租金近期錄得升幅，有地產代理表示，簡樸房規管落地後，多了投資者關注簡樸房投資潛力，有顧客有意一口氣購入數個單位作投資，提醒投資簡樸房要考慮管理安排，並要留意隨供應增加，租金回報可能會出現變化。

劏房租賃減 個別租金調升

金匯地產分行經理梁永基表示，特區政府力推「簡樸房」，以取締劣質「劏房」，隨著新規管制度今年正式實施，不少業主開始聘請專業人士，包括註冊建築師、工程師及專業測量師等，以便申請簡樸房認證，由於流程需時，令部分劏房供應出現真空期，以黃大仙區為例，他接觸的

劏房業主之中，約有四成願意轉型為簡樸房，導致近月劏房租成交明顯回落，在供不應求之下，個別劏房租金比以往調升10至15%，現時最平劏房月租約6000元。

尚臻物業營業總監黃國然透露，西環一帶租賃市場潛力強大，挾鄰近香港大學優勢，區內私人住宅租金水漲船高，部分學生租客選擇轉租劏房細單位，以最近暑假租賃旺季為例，一個面積約90呎的劏房，雖然共用廚廁，月租仍達8000至一萬元，租金回報率高，令此類分租物業吸引投資者關注。最近他接觸到客戶對簡樸房的查詢量不斷增加，他們都有意購買舊樓改建為簡樸房，以提供予學生作宿舍用途，單位面積要求一般至少400平方呎以上，甚至有意一口氣購入

數間作投資。

黃國然認為，若投資者以中長線持有為目標，而非短線炒賣，現階段入市簡樸房值得考慮。他指出，雖然未來供應若大幅增加，或會對單位價值造成一定影響，但以目前獲認證的簡樸房數量仍然有限的情況下，有資金而不急於短線回報的投資者，現時入市風險相對可控。他提醒，投資簡樸房與傳統購入整套單位出租的模式有明顯分別。簡樸房是將單位分拆出租，管理較為繁瑣，須同時處理多名租客的事務，與整套出租的模式不同；分間出租單位近年數量增加，隨着簡樸房認證制度進一步落實，市場供應逐步增加，投資者須留意租金回報可能出現的變化。

大公報記者 林慧芳、張騰

港島首獲認證簡樸房 裝修兩月 單位「一開四」

半數租出

目前港島只有一個「一開四」的單位獲得政府「簡樸房」認證，位於灣仔軒尼詩道的廣德大廈六樓A室。大公報記者日前現場所見，大廈屬有電梯、有管理處的單幢樓，每層三戶，已獲認證單位大門裝有密碼鎖及防盜眼，門上側的牆面上有「聚·宅居」字樣。現場消息指，該單位有四個簡樸房，每間都有窗戶、獨立廁所，亦有訂製床等傢俱，其中兩個簡樸房近期已出租。

「聚·宅居」官方網站顯示，該公司在灣仔區擁有5處物業，包括約21個宅居單位，並營運一艘改裝成5房的遊艇船屋出租項目，又指出每個宅居單位均符合即將實施的《簡樸房法例》，涵蓋最少面積、採光窗戶、獨立衛浴、消防安全與獨立計量。

記者綜合現場消息獲悉，獲簡樸房認證的單位今年易手後不久，新業主隨即開始裝修，日前剛裝修完成，裝修期約為兩個月，內部共四間單位，近期已租出兩間。廣德大廈樓高11層，提供33個單位，大廈有十幾戶劏房，租金在8000至一萬元以上，有業主早前買下大廈二樓的三戶單位，將其打通後改造成六個劏房單位，估計已符合政府「簡樸房」標準，但還未申請政府認證。

大公報記者以租客身份諮詢並了解灣仔區租房市場，地產代理廖先生表示，灣仔區現時大部分劏房未符合「簡樸房」標準，多數業主雖願意裝修，但都希望兩三年後，即等到四年過渡期的中後期再開始裝修。他透露，政府「簡樸房」政策推出後，當區劏房供應有所減少，曾聽聞有業主直接將兩間劏房打通變一間套房再出租的情況，或打算等政府寬限期滿後，不再經營劏房。

租金方面，廖先生指整體未太受「簡樸房」政策影響，多數環境較好的劏房，面積在100平方呎或以上，租金通常要8000至一萬元以上，部分面積更細的單位，租金約5000至6000元。他說，現時多數業主對「簡樸房」持觀望態度，仍有不少人簽兩年租約，因業主在兩三年後才裝修，不影響現在入住。

大公報記者 王香安

測量師：租金價格升跌 還看市場需求

肯定價值

對於有已獲認證的簡樸房在市場放售，有立法會議員及專業人士認為，反映市場認可簡樸房制度，肯定已認證物業的價值，讓符合標準的單位在市場自由流轉，同時鼓勵更多業主盡快申請認證。專家預計，在市場供求機制下，簡樸房租金與價格長遠會自行調節。

簡樸房或可作學生宿舍

香港測量師學會前會長林家輝昨日向大公報記者表示，只要有單位存在於市場，自然會產生買賣行為，有人購入單位改裝出租賺錢，屬正常市場行為。對於已認證簡樸房單位放售叫價較同類型單位提價一至兩成，他認為業主投入了裝修成本，自然會反映在售價上。至於會否因此推高簡樸房租金，他相信市場機制會自行調節，若租金叫價太

高，租客無法負擔，便會選擇其他單位，業主最終須因應市場反應而降價。

林家輝認為，簡樸房不一定只服務基層，也可應付不同人士的需求，例如學生宿舍等。他認為，只要有這類住屋需求，市場便會存在，提供更多選擇，「總好過以往劣質劏房林立」。他認為，房屋局設立的寬限期為業主及市場提供了充足的適應時間。

立法會房屋事務委員會副主席梁文廣向大公報記者表示，所有物業買賣均屬市場行為，背後必須有人願意購買才有意義。對於已認證簡樸房單位在市場放售，他認為是好現象，因為反映市場認同這類已認證物業的價值，願意進行買賣。市場上有些劏房單位放售，但單位狀況複雜，令下一手投資者擔心「手尾長」而卻步，如今有了清晰的認證制度，投資者亦「信得過」認證，對市場是正面信號。

對於市場買賣會否令租金上升，梁文廣認為，單位售價若被推高，投資者為維持租金回報率，自然會將成本轉嫁租客，令租金上升。但對租客而言，租住已認證單位可毋須擔心數年後因單位未符標準而被終止租約，風險較低，因此願意支付較高租金。他相信，短期內因稀缺而導致的租金上升只是過渡現象，隨着簡樸房市場供應增加，租金水平會逐步穩定下來，長遠而言，市場機制會自行調節租金水平。

梁文廣認為，已認證單位能夠在市場上買賣，會產生積極的鼓勵作用。其他分間單位業主見到這類單位不僅物業價值有所提升，出租時亦更具競爭力，租客更願意選擇，便會有更大誘因盡快申請認證。無論是想出售獲取更高價值，還是想出租吸引更多客源，對業主而言都是加快認證的動力。

大公報記者 蘇銳之