

劊房充簡樸房租售 有地產代理誤導

議員：市場信息混亂 代理有責任核實

簡樸房透視②

《簡樸房條例》今年3月生效後，至今已收到近3萬個登記申請、約20個簡樸房獲認證。大公報記者發現，房屋租售平台近期有不少以「簡樸房」作招徠的放盤及招租廣告，但廣告並未提供認證編號或相關資料。記者以顧客身份向地產代理查詢，有地產代理表示未能核實單位是否有簡樸房登記，更有代理稱簡樸房與劊房「只是稱呼不同」。

《簡樸房條例》主要規管分間單位租務安排，但未有規管名稱使用。有立法會議員表示，地產代理有責任就簡樸房是否已登記及獲認證進行核實，政府應持續開展公眾教育工作，並提醒市民「已登記」的簡樸房並非完全合資格。

大公報記者 蘇銳之、李茵

大公報記者近日在多個網上地產資訊平台以「簡樸房」為關鍵詞搜尋放盤及招租廣告，在其中兩個平台分別發現15個及17個搜尋結果。大部分搜尋結果在標題或樓盤資訊中提及「可做簡樸房」，部分採用樓棧兩可用語，僅得一個單位可在官方簡樸房網站查得確實認證紀錄。

僅完成登記不代表合資格

其中一則註明地址為軒尼詩道310至312號的廣告，標題直書「平賣簡樸房」，但點擊進入詳情頁面後，才在單位描述中以補充形式說明「尚未認證簡樸房」。

有標題為「四間簡樸房」的廣告，資料顯示單位位於太子基隆街58號。記者以投資者身份致電地產代理查詢，被問及單位是否確有簡樸房登記時，代理回應稱「之前叫劊房，就是現在的簡樸房」。記者進一步追問，該代理更表示「簡樸房、套房、劊房都是一樣東西，只是稱呼不同」，最終亦未能核實該單位是否已完成簡樸房登記或取得認證，僅稱須向業主再作確認。

另有一則以「『天都崩了、這售價什麼事!』福興大廈簡樸房」為題的廣告，用誇張標題吸引買家注意。記者查閱房屋局簡樸房專題網站資料，發現福興大廈確有部分單位已列入簡樸房登記名單，但未能確認是否廣告所指單位。記者以買家身份聯絡相關地產代理，對方承認廣告中「簡樸房」字眼由業主提供，他只是「照搬上去」，對該單位是否已登記或獲認證並不知情，着記者如

自稱「簡樸房」樓盤網上放售



《簡樸房條例》生效安排



太子基隆街58號

基隆街58號一個單位聲稱「四間簡樸房」，但地產代理未能確認單位是否完成登記或認證。



銅鑼灣東角道置安大廈

置安大廈中層一個630平方呎單位，廣告聲稱為「已登記合法簡樸房」，以820萬元放盤。簡樸房官方網站內，該單位列為已獲寬限期登記的樓宇單位，但並非認證簡樸房。

第一階段：2026年3月1日

- 《簡樸房條例》生效，當中有關違法出租分間單位罪行的條文（即《條例》第8條）除外
- 推出簡樸房認證制度，接受分間單位申請認證成為符合居住環境最低標準的簡樸房，認證有效期為5年

第二階段：2027年3月1日

- 有關違法出租分間單位罪行的條文（即《條例》第8條）正式生效。由該日起，任何人出租沒有有效寬限期登記及沒有有效簡樸房認證的分間單位屬違法行為，會涉及刑事責任

資料來源：房屋局簡樸房網站

室/單位	樓層	座	大廈名稱	房號名稱	門牌編號	街道名稱	地區	登記日期	備註
1	8	1	嘉德樓	1	361	軒尼詩道	灣仔區	23/03/2026	
A	8	1	嘉德樓	1	369, 369A, 271	軒尼詩道	灣仔區	16/04/2026	6-271
456	12	1	1	1	456	軒尼詩道	灣仔區	13/04/2026	
1	5	1	1	1	111	軒尼詩道	灣仔區	17/04/2026	
2	2	1	1	1	461	軒尼詩道	灣仔區	07/05/2026	
E	17	1	嘉德大廈	1	482	軒尼詩道	灣仔區	07/05/2026	
1	10	1	1	1	352	軒尼詩道	灣仔區	27/04/2026	
465	8	1	1	1	465	軒尼詩道	灣仔區	13/05/2026	
1	11	1	嘉德樓	1	151	軒尼詩道	灣仔區	13/05/2026	
A	2	1	嘉德樓	1	451	軒尼詩道	灣仔區	15/05/2026	
E	9	1	嘉德大廈	1	328-331	軒尼詩道	灣仔區	28/05/2026	
A	2	1	1	1	479 & 481	軒尼詩道	灣仔區	28/05/2026	
1	4	1	嘉德大廈	1	292	軒尼詩道	灣仔區	27/05/2026	
A	4	A	廣生行大廈	1	298	軒尼詩道	灣仔區	15/04/2026	
E	2	1	新嘉大廈	1	38-46	軒尼詩道	灣仔區	15/04/2026	
1	10	1	1	1	375	軒尼詩道	灣仔區	26/06/2026	
G	2	1	新嘉大廈	1	38-46	軒尼詩道	灣仔區	22/06/2026	

房屋局的簡樸房網站內提供了已登記分間單位及已獲認證的簡樸房名單。

私人屋苑陸續有單位登記簡樸房

高端劊房

簡樸房登記制度推行後，陸續有私人屋苑單位登記為簡樸房。大公報記者查閱房屋局簡樸房專題網站「登記簡樸房」欄目發現，本港十大屋苑當中，有三個屋苑有簡樸房登記單位。有經濟學者認為，此現象反映的本質是私人市場上長期存在對「分間單位」的租賃需求，這類「高端劊房」有別於基層劣質劊房，主要服務學生及來港專才，屬正常的市場供應。

涉美孚新邨嘉湖新都城等

簡樸房網站資料顯示，有單位進行簡樸房登記的十大屋苑包括荔枝角美孚新邨、天水圍嘉湖山莊及將軍澳新都城。其中以嘉湖山莊的登記量最多，共有五個單位完成登記，全部位於樂湖居。除十大屋苑外，登記名單亦涵蓋多個新近落成的私人住宅項目，例如大圍名城及日出康城首都等，均錄得簡樸房登記紀錄。同時，租者置其屋計劃屋邨及居屋屋苑亦見簡樸房登記個案，反映簡樸房的來源相當多元化，並非局限於舊樓或單幢

式物業，而是廣泛存在於不同類型及樓齡的住宅物業之中。

香港浸會大學財務、經濟及金融系副教授麥萃才向《大公報》指出，「劊房」一詞的英文意為「分間單位」，本身是中性詞，且這種模式在私人物業市場一直存在，其出現的核心原因，是並非所有租客都需要或能夠負擔租住整個大型單位。此類單位主要集中於兩類地區，一是交通便利的鐵路沿線及核心商業區附近，方便上班族；二是鄰近大學的地區，受學生歡迎。

麥萃才指出，能夠進駐及負擔中產私人屋苑分間單位的租客，往往是具有有一定經濟能力及教育水平的學生或在職人士。他強調，政府推出簡樸房制度的初衷，是針對社會最底層、居住環境最惡劣的「劣質劊房」進行規管。他認為，公眾不應將「簡樸房」與「劊房」簡單劃上等號，應視之為一個受規管的合法分間單位市場，當中自然存在不同檔次的供應，以滿足社會上不同層面的租賃需求。

大公報記者 蘇銳之

登記簡樸房：申報資料獲36月寬限 認證簡樸房：核證達標可長期出租

話你知道

《簡樸房條例》今年3月1日起生效，規管以「先登記、後認證」的模式推行。簡樸房專題網站上的「登記名單」及「認證名單」，兩者性質截然不同。登記單位只獲取了過渡寬限期資格，並不代表單位合規安全；認證才是最終合法出租的資格證明。

設寬限期供展開改造工程

「寬限期登記」是為現存分間單位而設的過渡安排，旨在讓業主有時間了解新制度並進行改造工程。登記期由2026年3月1日起為期12個月，申請費用全免。業主須填妥表格，並提交土地登記冊、租賃協議副本及身份證明文件等。成功登記的單位可享有36個月的寬限期，期間可繼續出租並進行改善工程。

「簡樸房認證」是證明分間單位已符合法定居住環境最低標準的資格認可，取得認證的單位在寬限期後方可合法出租。申請人須為樓宇單位的唯一擁有人或獲所有擁有人書面同意的人士，申請須提交業權證明及由註冊建築師、工程師或測量師等指明專

業人士擬備及簽署的核證報告，確認單位符合面積、樓底高度、消防安全、結構安全、獨立廁所、供水、照明通風及獨立水電錶等8項最低標準。認證申請費為每個分間單位3000元，但在2029年2月28日或之前遞交申請可獲「早鳥」減免，最高可全費豁免。認證有效期為5年，期滿後須續期。

已登記但未獲認證的單位，在寬限期結束後（2030年3月1日起）不得再出租。已符合標準的單位，亦可跳過寬限期直接申請認證。房屋局提醒，業主應把握登記期盡早登記，以獲取最充裕的過渡時間進行合規工程。



房鏡單。位，深水埗長沙灣道一個「二開三」，成為全港首批加裝了獨立的簡樸房水電錶。

地監局促業界提醒簡樸房法例要求

確保合法

網上樓盤租售平台出現以「簡樸房」為招徠的廣告，部分是經地產代理放盤或招租。地產代理業界表示，地產代理有責任確保或核實出租的簡樸房是否已完成登記和認證，並向消費者清楚說明。地產代理監管局表示，已向業界發出執業通告，包括要求持牌人參與登記期間訂立的分間單位新住宅租賃時，以書面形式提醒客戶《簡樸房條例》下的相關要求。

未認證禁自稱「合規簡樸房」

香港地產代理商總會主席潘達恒向《大公報》表示，若分間單位只是已進行登記，字眼上不能自稱為簡樸房；一定要完整取得官方認證之後，才能對外稱作為簡樸房。另外，地產代理有條例規管，不可以作失實陳述，關鍵要看廣告的文字如何表述，例如單位未獲簡樸房認證，用「合規簡樸房」作招徠，已是違規，若只是寫「準備申請或

認證做簡樸房」，就不算失實陳述。他相信情況只屬個別，因為真正要簽訂買賣合約時，律師會就此情況作出質詢或要求出示有關已登記為簡樸房的證明。

潘達恒認為，部分地產代理可能對簡樸房認知不足，誤以為已登記即是簡樸房，亦可能有業主用這些模糊的用詞包裝房源，建議地產代理做好核實工作，同時向消費者做好講解。

地產代理監管局回覆《大公報》查詢表示，按《地產代理條例》、其附屬法例及監管局所發出的執業指引，持牌人不可以發出含有虛假或具誤導性陳述



房屋局聯同香港測量師學會等團體年初曾舉行多個簡介會，向區議員、地產代理界、專業學會及業主介紹簡樸房制度。

或詳情的廣告，違者可被紀律處分。監管局會繼續與房屋局及地產代理業界保持密切溝通，增進業界對《簡樸房條例》及執業通告的認識以促進執業上合法合規；如有投訴或巡查個案亦會按既定機制嚴肅跟進。

監管局表示，為配合《簡樸房條例》的生效，監管局已落實及推行一系列安排，包括在今年2月發出一份執業通告，為地產代理業界處理受簡樸房規管制度所規管、根據住宅租賃出租分間單位提供指引；邀請房屋局合辦網絡研討會，講解《條例》有關要求及新執業通告要求等。

對於在登記期間訂立的現存分間單位及新進入市場的分間單位的新住宅租賃，監管局要求持牌人以書面形式提醒客戶有關《條例》下的一些要求，以及建議客戶如對簡樸房規管制度有任何疑問，可向分間單位專責小組查詢，或向專業人士尋求法律意見。

大公報記者 易曉彤