

簡樸房擬明年3月起接受登記

房屋局：受影響劏房戶不會加快上樓 按需要社工跟進助搬遷

香港約有11萬伙劏房單位涉及22萬名居民，特區政府房屋局昨日向立法會提交《簡樸房條例草案》並於今日刊憲，下月9日在立法會首讀及二讀，爭取今屆立法會10月會期結束前通過草案，明年3月1日起設12個月的登記期，設36個月寬限期，以便劏房業主展開改造工程符合「簡樸房」最低標準。「簡樸房」登記費用全免，但認證需「用者自付」，每個分間單位收取3,000元費用，局方提供「早鳥優惠」，首三年有不同程度的認證費寬減或寬免。房屋局強調，即使受影響住戶正輪候公屋，亦不會因劏房單位被取締而獲提早編配公屋，以免對其他輪候公屋人士不公平，但會按需要透過社工隊協助他們在私人市場尋找居所搬遷。

●香港文匯報記者 吳健怡

現有劏房業主只要在新法例刊憲當日或之前三個月內，持有最少一份有效的劏房租約，即可在明年3月1日起的一年內向政府登記，費用全免，完成登記後可獲36個月的寬限期進行改造工程，即登記期和寬限期合共48個月時間。

定8項標準 未認證簽訂新租約

為免業主或營運者拖延改造工程或認證申請至最後一刻，寬限期屆滿前6個月的「倒數期」，即2029年9月1日起，禁止已登記但沒有有效認證的單位訂立新租約。至於新法例刊憲後至「倒數期」開始前訂立的租賃，若有關單位仍未獲認證，租賃會在「倒數期」開始時被視為終止，營運者須向租客賠償三個月租金，或相等於餘下租期的總租金，以較低者為準。

在推行登記制度時，則會同步推出「簡樸房」認證制度，核實有關單位符合「簡樸房」最低標準，包括每間分間房面積最少8平方米、樓底高度最少2米至2.3米、每個單位要有獨立火警偵測器和滅火筒、最少一扇面積最少0.1平方米的可開啟窗戶，以及有住戶專用洗手間和獨立水電錶等，業主需提交指定專業人士如註冊建築師、註冊專業工程師等撰寫的核證報告，確認單位符合最低標準，認證後方可合法出租。

房屋局會推出專題網站，羅列已認證的「簡樸房」地址及有效期供租客參閱，每個分間單位認證費用3,000元，有效期5年，平均每月50元，以單位一劏三為例，認證費便9,000元。每個分間單位續期則要2,400元，即平均每月40元。

設「早鳥優惠」推動市場完成認證

為推動市場盡早完成認證，首三年推出「早鳥優惠」，登記期起計第一年所有分間單位的認證費全額豁免；第二年已登記的分間單位認證費用全額豁免，新加入市場的單位須繳付1,500元；第三年只有在登記期第一至第六個月提交申請的已登記分間單位能全額豁免，其餘單位均須繳付半額費用；至第四年所有分間單位的認證申請均要繳付3,000元全額費用。

房屋局表示登記期完結後，有序就違法出租劏房採取執法行動，為確保住戶不會流離失所，會透過社工隊協助受影響住戶在私人市場尋找居所，並會「靈活調配其他房屋資源」，為有需要的住戶暫時提供安置，但消息人士強調即使受影響住戶正輪候公屋，亦不獲提早編配公屋單位，以免對其他輪候者造成不公平。

民建聯立法會議員鄭泳舜歡迎「簡樸房」規管方案，但期望政府進一步協助搬遷的劏房住戶，「雖會有社工隊協助租客尋找私人市場單位，但仍不足夠，未來簡約公屋供應較充裕時，可以在過渡性房屋預留一定數量的單位，讓受影響的劏房租客短期入住。」

工聯會立法會議員鄧家彪及梁子穎歡迎有關草案，對於政府表明受影響劏房戶不會獲優先編配公屋，他們建議讓合資格的受影響住戶申請入住簡約公屋，政府亦應與社會團體、居民組織合作，積極向劏房戶推廣簡約公屋和其他過渡性房屋。

工聯會亦提出設「住戶登記制度」，要求業主或經紀出租「簡樸房」予育有兒童及長者的家庭時向政府登記住戶基本資料，讓政府及社會團體能派員精準為他們提供服務，做到精準扶貧。



●特區政府房屋局昨日向立法會提交《簡樸房條例草案》並於今日刊憲。圖為旺角區劏房林立。

寬減/寬免認證申請費用的相關安排

「簡樸房」規管制度推展年份	按提交認證申請的時間所收取的認證費用		
	在登記第1至6個月提交登記申請的已登記分間單位	在登記第7至12個月提交登記申請的已登記分間單位	其他分間單位
第一年(登記期)	0元(全額寬免)	0元(全額寬免)	0元(全額寬免)
第二年(寬限期)	0元(全額寬免)	0元(全額寬免)	1,500元(半額費用)
第三年(寬限期)	0元(全額寬免)	1,500元(半額費用)	1,500元(半額費用)
第四年(寬限期)	3,000元(全額費用)	3,000元(全額費用)	3,000元(全額費用)
第五年及之後	3,000元(全額費用)	3,000元(全額費用)	3,000元(全額費用)

「簡樸房」各項居住環境最低標準的主要要求

範疇	最低標準
(a)內部樓面面積	●最少為8平方米
(b)樓底高度	●由樓面量度至天花板的高度最少為2.3米 ●由樓面量度至任何橫樑的底面的高度最少為2米
(c)消防安全	●須滿足現行法例的相關消防安全要求 ●每個分間單位內須設有獨立火警偵測器，分間單位位處的住宅單位內的共用地方(如有)則須設有滅火筒和獨立火警偵測器
(d)結構安全(即荷載)	●須符合現行法例的樓宇荷載標準 ●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
(e)照明及通風	●居住空間須設有至少一扇可開啟的窗戶，而該等窗戶須面對室外；可開啟窗戶的窗玻璃面積須為至少0.1平方米；及須設有人工照明系統及能以每小時至少換氣5次的速度供應鮮風的機械通風設施 ●若廁所為「黑廁」，該廁所須設有人工照明系統及能以每小時至少換氣5次的速度供應鮮風的機械通風設施
(f)廁所	●須設有圍封供住戶專用，以間隔牆及門分隔的廁所，並妥善鋪設防水層
(g)供水點	●須在廁所外附設一個供水點和水盆，並在附近位置妥善鋪設防水層
(h)水電錶	●須安裝由水務署提供的獨立水錶及其中一間電力公司提供的獨立電錶

非法出租 最高罰款30萬及囚3年

香港文匯報訊（記者 吳健怡）特區政府房屋局表示，執法行動將於2027年3月1日開始實施，按風險為本模式，對出租未符條例要求的劏房陸續採取執法行動，但強調不會大

規模掃蕩，如非法出租無有效登記的分間單位，或已登記但無「簡樸房」認證的分間單位在倒數期內非法出租，一經循訴程序定罪，最高可判罰款30萬元及監禁3年，該罪

行持續的每一日，另處罰款兩萬元。

房屋局亦建議，就「簡樸房」規管制度設立上訴機制，如就登記、認證包括續期申請、糾正通知書、取消登記或認證等決定不滿，可在30日內向獨立的上訴委員會提出上訴。

地產代理：48月過渡時間充裕

香港文匯報訊（記者 洪澤楷）有劏房業主表示，若將單位改裝為合規的「簡樸房」，或會將改裝成本轉嫁租客，租金至少加兩成。地產代理監管局主席蕭澤宇則向香港文匯報表示，政府提供合共48個月的「簡樸房」過渡時間充裕，打消部分劏房業主的擔憂，同時亦保障現有劏房租戶的租住權，具體成效需待實施後才作評估。



蕭澤宇

蕭澤宇表示，此前聽聞部分劏房業主擔憂登記期與寬限期過短，加上規定的窗戶大小與朝向設限，在「簡樸房」議題拋出初期反應較大，後來因應特區政府房屋局向業界作出充分解釋及解說，加上草案明確提出登記期與寬限期合共48個月，隨着業主加深了解規管內容，接受程度日增，「以前業主會擔心登記期和寬限期加起來是不是只有兩三年時間，現在發現前後有4年，反應就沒那麼大了。」

他並指出，48個月過渡期有助保障劏房租戶的租住權。至於政府設3,000元認證費以及相關「早鳥優惠」，他相信不會對業主造成負擔，而「早鳥優惠」可促使業主盡早登記與裝修，他呼籲業主盡早改裝，以免期限將至時，改裝工程的造價被搶高。

劏房戶怎麼看？

圖：香港文匯報記者曾興偉 攝



●李大姐：

李大姐依靠特區政府每月4,250的長者生活津貼過活，平時也會執紙皮幫補家計，只能居住在僅48平方呎的劏房單位，月租約3,000元。她關注將來「簡樸房」的租金水平，以及劏房戶的安置政策。



●陳先生：

年約30歲的陳先生在機場擔任行李搬運員，月入1.4萬元，與他人合租一個房間，每人月租約2,600元。他期望政府能限制業主租金加幅。

「居屋2024」搶手 開售三周賣出三成半單位



●圖為房協資助出售房屋項目「聚然」及「峻然」完成抽籤。

香港文匯報訊（記者 文森）房屋委員會昨日在社交平台表示，「居屋2024」上月29日開始揀樓，經過約3星期的優先選樓階段，銷情理想，暫已售出約2,700個單位，佔總數約三成半，銷售速度較「居屋2023」為快，反映申請者對資助房屋單位需求持續殷切。

啟盈苑高曦苑仍有剩餘

「居屋2024」推售啟德啟盈苑、油塘高曦苑、觀塘安柏苑、屯門兆苑及東涌裕興苑共5個屋苑7,132個新居屋單位，連同約300個重售單位以及新一批約400個租賃計劃回收單位，合共超過7,800個單位。房委會昨日在社交專頁表示，今期有800個有

初生子女的家庭，通過新推出的「家有初生優先選樓計劃」購入單位，預料未來有更多家庭受惠。

聚然峻然完成抽籤 第四季揀樓

另一方面，房屋協會昨日為兩個資助出售房屋項目即粉嶺馬會道聚然及觀塘安達臣道峻然進行電腦抽籤，兩個項目共收到21,351份有效申請表，超額認購逾12倍。房協下月起按電腦抽籤排列的優先次序，安排與白表申請人面見進行審核，符合資格的申請人預計最快今年第四季開始按申請類別的優先次序分組選購單位。

房協物業發展及市場事務總監高雪瑩表示，今次銷情樂觀。是次有效申請中，白表

共有1,7161份，佔申請總數約80%，綠表有4,190份，佔申請總數約20%。此外，一人申請共有12,130份，佔申請總數逾五成，當中以白表居多，有11,449份；綠表一人申請則有681份。

而房協首次引入的「家有長者」及「家有初生」優先選樓安排，共有約3,500份申請選擇參與，佔家庭申請者總數近四成。而來自受房協屋邨重建計劃影響的合資格居民申請則有83份。

峻然提供960伙，1房至3房間隔，實用面積302至664方呎，以市價七折定價，售價249.7萬至636.7萬元；聚然則涉及644個1房至3房戶，實用面積302至616方呎，售價230.7萬至547.1萬元。