

簡樸房例生效 三成劊房需大改

房屋局：六成住戶合資格申公屋 6支服務隊助租戶平穩過渡

香港《簡樸房條例》今日實施，以全面有序地處理劣質劊房的「老大難」問題，特區政府房屋局副秘書長（特別職務）王明慧在接受香港文匯報訪問時表示，預計條例實施後俗稱劊房的分間單位市場供應及需求，不會即時有明顯起伏，因現時約11萬間劊房當中，僅約三成需要作較大幅度整改，以符合簡樸房標準。隨着公營房屋未來5年供應增加，約六成劊房住戶合資格申請，有望陸續「上樓」，劊房需求料逐步回落，政府並會透過6支服務隊支援受影響住戶，冀在48個月過渡期內平穩推進整改，逐步改善劣質劊房問題。

●香港文匯報記者 李千尋



●王明慧表示，政府會透過6支服務隊支援受影響的劊房住戶。香港文匯報記者北山攝



●房屋局局長何永賢（左三）、政治助理歐陽文倩（左一）一行早前到啟德世運道簡約公屋探訪前義華大廈居民鄧先生（右一）。

視頻截圖

條例實施時間表

2025年 7月4日	現存分間單位	2025年7月4日至10月3日期間，具有租賃的分間單位，其所處的樓宇單位可進行登記
2025年 10月3日	刊憲日	《簡樸房條例》（第658章）刊登憲報
2026年 3月1日起	12個月登記期	接受現存分間單位的寬限期登記申請，接受符合居住環境最低標準的分間單位的簡樸房認證申請
2027年 3月1日起	36個月寬限期	有序就違法出租無登記、無認證分間單位（不包括已登記並獲寬限期的分間單位）採取執法行動
2029年 9月1日起	倒數期 即寬限期 最後6個月	踏入倒數期，已登記但未獲認證的分間單位不准簽訂新租約
2030年 2月28日	登記期和寬限期 合共48個月的過渡安排結束	



簡樸房 居住環境最低標準

- 最低內部樓面面積**
內部樓面須最少8平方米
內部樓面面積指單位圍牆內所包含的面積，量度至外牆或分隔牆的內表面，單位內的間牆和支柱均包括在內
- 最低高度**
樓面至天花板淨高須最少2.3米
樓面至橫樑底須最少2米
- 消防安全**
須與《建築物條例》（第123章）的標準相同。例如，除樓梯樓宇外，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用地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
- 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
- 廁所外的供水點及洗滌盆**
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
- 照明和通風**
居住空間：須設至少一扇窗戶玻璃面積不少於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」，該廁所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

簡樸房登記免費 首年認證享早鳥優惠

香港文匯報訊（記者 李千尋）取締劣質劊房難以一蹴而就，簡樸房規管制度提供合共48個月過渡期，特區政府房屋局副秘書長（特別職務）王明慧在訪問中表示，有關安排有助業主具備足夠時間了解新制度並逐步合規，但不鼓勵將整改拖至最後一刻。在簡樸房核證報告收費方面，她表示要視乎單位整改以及核證難易度而定，局方已和專業團體溝通，冀引導會員制定合理收費。業主可於合資格專業人士的相關註冊局查詢名單，估計有數千人可提供核證服務。

《簡樸房條例》實施後，業主須在首12個月登記現存的分間單位，其後享有36個月寬限期進行整改，以符合簡樸房標準。王明慧強調，簡樸房登記完全免費，所需資料亦均為基本信息，冀業主盡快辦理，而過渡期屆滿後將正式執法，非法經營不符標準出租單位的罰則嚴厲，最高可判監3年以及罰款30萬元。

業主整改原有單位以符合簡樸房標準後需要認證，她表示，認證可按分間單位逐一申請，無須待同一住宅內所有分間單位完成整改才一併辦理，因此若個別分間單位在租客遷出後空置，業主便可先行整改該單位並隨即申請認證。

條例訂明寬限期最後6個月為「倒數期」，其間已登記但未獲認證的單位不得簽訂新租約。王明慧指出，有關安排是為避免業主把整改拖至最後一刻才進行，並希望業主尊重現有租約安排，避免租客被迫遷出。

核證收費視整改難度而定

業主須自行委聘註冊建築師、工程師或測量師等指明專業人士為整改後的單位核證，確認單位符合面積、樓高、消防安全等八項最低標準，方可獲認證為簡樸房。市場核證費用參差，王明慧則指出，個別單位整改及核證難度不一，費用因而有別，例如僅需增設滅火器、煙霧感應器等配套的個案，收費一般較低，若涉及多次覆檢或較大規模改裝，成本則相對較高。

就此，局方已和各相關專業團體溝通，引導會員制定合理收費，相信專業人士會秉持操守，不會漫天要價。合資格專業人士名單由相關註冊局公開，估計有數千人可提供服務，業主可直接查詢。

王明慧提醒，每個簡樸房認證申請費為3,000元，有效期5年，為鼓勵盡早合規，首年提交報告的業主可獲「早鳥」優惠，減免認證的申請費。

對有人稱《簡樸房規管制度居住環境最低標準實務守則》公布「倉促」，王明慧強調，實務守則中規定的簡樸房八大標準，早在2024年已清楚交代，其後持續與持份者溝通，最終版本主要對相關問題作整理及補充說明，並非倉促推出。業主對新制度有疑問屬正常，局方會持續開展相關培訓，同時設立熱線，及把各渠道收集的問題整理為常見問題上載至官方網站，供市民及專業人士參考。

巧立名目無法逃避規管

香港文匯報訊（記者 李千尋）香港文匯報記者日前以租客身份「放蛇」，發現有個別劊房業主巧立名目，聲稱與租客簽訂的並非租約，而是「共同生活合同」，以強調雙方並非業主與租客關係，冀藉此嘗試規避《簡樸房條例》規管。特區政府房屋局副秘書長（特別職務）王明慧強調，業主就算企圖以「共同生活合同」模式規避規管，也不會有用，因為「法律核心是睇事實」，判斷重點在於實際分間出租收費行為，而非合約的名稱。

涉實質費用交易即納規管

王明慧在訪問中表示，局方會審視住宅單位是否曾作實際分間，並會對照單位的原有圖則，如單位被分間並將分間出的部分作出用途，便屬簡樸房制度的規管範圍。此外，局方亦會研究是否存在實質的租賃行為，只要就分間單位收取費用，經營者便有責任確保單位符合簡樸房的要求，即使相關款項不以「租金」名義收取，只要存在實質的費用交易，已被認定為經營分間單位，故須符合相關的標準。

對工廈有單位分間出租，王明慧強調，特區政府的立場十分清晰，工業大廈本不應作為住宅用途，即使工廈內部分單位用途已非傳統工業，但仍可能存在燒焊等危險的工序，在工廈內居住會存在安全隱患，而且簡樸房規管制度並不涵蓋工廈劊房，因此即使單位符合簡樸房的八項最低標準，政府亦不會向其發出認證。她呼籲市民不應選擇工廈分間單位居住，並考慮政府提供的過渡性房屋或簡約公屋，以保障人身安全。她表示，屋宇署會持續就工廈住用情況加強巡查，一旦發現工廈單位有人居住，就會採取執法行動。

王明慧日前接受訪問時表示，約三成需較大規模整改的劊房主要是未能達簡樸房最少8平方米的面積要求，其餘約七成只需較小改動，如更換耐火防煙門、加裝消防偵測器、配備滅火器等，工程相對簡單，相信業主較易完成簡樸房認證。此外，分間單位租金一般較整個單位出租為高，或有新業主在租金誘因下加入市場，且登記期啟動後，未見有大規模業主退出的跡象，故相信供求情況不會有明顯變化。

她指出，香港未來5年總體的公營房屋包括簡約公屋的建屋量約有19.6萬個單位，此類供應會保持流轉，而現時劊房住戶約22萬人，當中約四成已符合資格並已申請公屋，另約兩成符合資格但基於不同考量未有申請，換言之共有六成住戶具備申請條件，相信未來將逐步「上樓」，估計對劊房需求相應減少。

房屋局去年10月起已在過渡性房屋申請中新增「丙類租戶」類別，為受簡樸房規管制度相關改造工程或執法行動影響，有迫切短暫時期的劊房住戶提供協助，「大部分劊房住戶本身已符合甲類及乙類申請資格，再加上丙類租戶安排，居民申請渠道充足，無須擔心排不到。」她強調，現時過渡性房屋申請主要是劊房居民，但社會仍有其他居住需求迫切的群體，故不會有優先配租規則。

簡約公屋增逾萬伙 啟德柴灣供應充足

對部分劊房住戶或希望留在近市區地段，王明慧表示，局方會提供柴灣及啟德等地的公營房屋資源，其中啟德簡約公屋合共提供逾1萬個單位，柴灣則有近2,000個單位可供選擇，數量相對充足。局方亦正研究將觀塘空置校舍改為簡約公屋，相關項目正加速推進，落地後會進一步增加供應量。

她形容簡約公屋及過渡性房屋的居住條件與劣質劊房相比可謂「天差地別」，且由社福機構營運，配套服務齊全，包括幼兒照顧及長者健康檢查等，以照顧不同住戶需要。她呼籲劊房住戶可考慮申請此類房屋，局方亦會不定期組織睇樓團，協助對搬離原區有顧慮的居民了解新居住環境，「不少街坊參觀後都會立即遞交申請，希望大家能踏出第一步，陸續搬離劣質劊房。」

料劊房短期供求波動小

王明慧表示，局方一直密切關注劊房市場的租金變動，管制租金加幅的《業主與租客（綜合）條例》第IVA部已於2022年實施，此後劊房月租金中位數一直維持在約5,000元。未來簡樸房租金會否上升，核心仍取決於市場供求，雖難精準預測市場走勢，但預期部分劊房戶「上樓」及遷入過渡性房屋，與分間單位或減少相互抵消下，短期內供求不致出現大幅波動，相信隨整改工作逐步推進，香港有望逐步改善劣質劊房問題。

此前，義華大廈劊房住戶被迫遷出，王明慧表示，政府不希望出現大規模搬遷潮，故設立48個月的過渡安排，讓住戶及業主逐步適應，若有住戶因整改而被迫搬遷，局方將透過6隊分間單位區域服務隊為受影響居民提供即時協助，包括幫助在同區尋找其他居所，或為合資格住戶安排入住過渡性房屋和簡約公屋單位。

