

# 決心告別劣質劏房 簡樸房制度是民生德政

聞正聲

房屋局局長何永賢日前於南昌社區客廳向市民解說簡樸房制度。何永賢攝於視頻截圖

香港《簡樸房條例》（簡樸房制度）3月1日正式實施，標誌着特區政府以堅定決心，解決困擾香港近二十年的劣質劏房的「老大難」問題。簡樸房制度目標是以全面有序的方式，取締劣質劏房，以實際行動保障升斗市民的居住和消防安全，毫無疑問是一項德政。對於坊間出現若干意見指政策可能導致租金飆升或住戶被迫搬遷，筆者認為，只要細心審視政策全貌，大家便會發現，這些意見大多源於對政府多管齊下策略的理解不夠全面，當大家清楚明白到簡樸房制度的執行細節和政府的配套措施，上述的疑惑相信都可迎刃而解。

## 多管齊下供應先行 讓基層「有得揀」

今次用以取締劣質劏房的簡樸房制度是一項複合政策，絕非單單「取締」了事。政府在推出簡樸房制度的同時，亦全面提升公營和資助房屋的供應，令基層市民「有得揀」，確保分間單位的居民絕不會因新規定而流離失所。

根據房屋局局長何永賢早前公布的數字，去年落成的簡約公屋項目，連同近日入伙的彩石里簡約公屋項目，已提供逾9,600個單位，加上現有1.9萬個過渡性房屋單位，以及將有逾兩萬個簡約公屋單位於今年中起陸續落成，這供應量令身處惡劣環境的市民有了切實的替代選擇，亦令本屆政府有底氣去直面這個困擾香港多年的頑疾。

## 六成住戶合資格上樓 有望分流需求

對於有憂慮，指簡樸房制度實施後，劏房供應會因而大減，導致有需要的居民流離失所；就此，房屋局副秘書長王明慧早前接受訪問時已解釋，香港未來5年總體公營房屋建屋量，包括簡約公屋在內約有19.6萬個單位，供應會持續流轉。而現時約22萬劏房住戶中，約四成已符合資格並申請公屋，另約兩成亦應符合資格但基於不同考量尚未申請；有六成劏房住戶合資格「上樓」，即使輪候需時，未必能無縫交接，但從需求端仍可舒緩劏房市場的壓力。

當然，即使公營房屋大增，部分市民可能仍擔心，一旦確實出現劏房業主「迫遷」的情況，政府又是否有政策協助受影響租戶呢？其實，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，有迫切短暫需要的劏房住戶提供協助。套用王明慧的說法，大部分劏房住戶本身已符合甲類（輪候公屋不少於三年人士）及乙類申請資格（居於不適切住房的人士、或有迫切需要但未符合輪候三年以上的家庭的人士），再加上上述丙類租戶安排，居民申請渠道充足，無須擔心排不到。

## 七成劏房改動小 市場供應料平穩

至於另有意見指出，簡樸房制度落實，業主需投資改建，經營成本或會大增，擔心因此影響分間單位的供應或租金；其實，政府推出簡樸房制度之前已進行詳細的市場調查。現時本港約11萬間劏房中，僅約三成需要作較大幅度整改（主要因面積未達8平方米的最低標準），其餘約七成只需較小改動，如更換防火門、加裝消防偵測器等，工程相對簡單，業主較易完成認證。相信絕大部分單位能夠輕鬆過渡至「簡樸房」，市場供應不會即時斷崖式下跌，有需要的居民不會流離失所，租金亦不會因此而暴升。

再者，在香港租賃市場，分間單位的整體租金

一般高於整個單位出租，在新例實施後，市場得以規範化，業主有法可依，市場的穩定性增加，這反而可以吸引新的投資者，在租金回報的誘因下加入市場。

## 租金未見大幅提升 居民不必過分擔憂

至於需求方面，政府預期將來部分劏房戶「上樓」及遷入過渡性房屋後，即使部分劣質單位退場，但在需求同步減少的情況下，供求不致出現大幅波動。正如王明慧所言，自2022年實施租務管制後，劏房月租金中位數一直維持在約5,000元，相信隨着簡樸房制度逐步推進，租金市場可保持平穩。最近，有現在經營分間單位的人士指，在現有單位進行改動以達至簡樸房標準時會將成本完全轉嫁予租戶。

就此，綜合上述的分析，撇開有關經營者應否「賺到盡」這個道義上問題，單純從市場學的角度而言，當簡樸房市場加入新經營者，加上需求亦預計會有所減少，屆時分間單位經營者是否仍會在有競爭的情況下冒險大幅加租？實在值得商榷。

## 高心服務 凸顯關愛

政府在實施法例之餘，亦不忘為受影響的分間單位住戶提供貼心的配套服務，透過六隊分間單位區域服務隊，為受影響住戶提供即時協助，包括在同區尋找居所，或安排入住過渡性房屋或簡約公屋等。簡樸房制度設有48個月的過渡安排，正是為了讓住戶與業主有足夠時間逐步適應，確保整個整改過程平穩有序，避免出現大規模搬遷潮。

簡樸房制度的落實，象徵特區政府敢於直面、勇於處理「老大難」問題。讓香港市民「住大一點」、「住好一點」，不僅涉及居住正義和居民的身心健康，更關乎建築結構和消防安全等涉及人命的切身問題。特區政府以供應先行、配套兜

底、有序推進的策略，決心告別劣質劏房。期望社會各界都能支持這項德政，亦希望受影響居民能真切考慮遷入政府提供的簡約公屋或過渡性房屋。在住得更大、環境更好、身心更健康的大前提下，種種衍生的不便，相信都可以在政府的支援下迎刃而解。筆者認為，這是香港社會展現文明與正義的一次大進步，值得社會支持和鼓勵。



## 條例生效三天 收340伙登記申請

香港文匯報訊（記者 姬文風）簡樸房制度在本月一日起正式推展，以1年登記期加3年寬限期、前後共4年時間有序落實。特區政府房屋局局長何永賢昨日在社交平台表示，截至昨午5時，共收到約340個分間單位的登記申請，涉及110個樓宇單位。她期待與社會各界攜手一起告別劣質劏房。

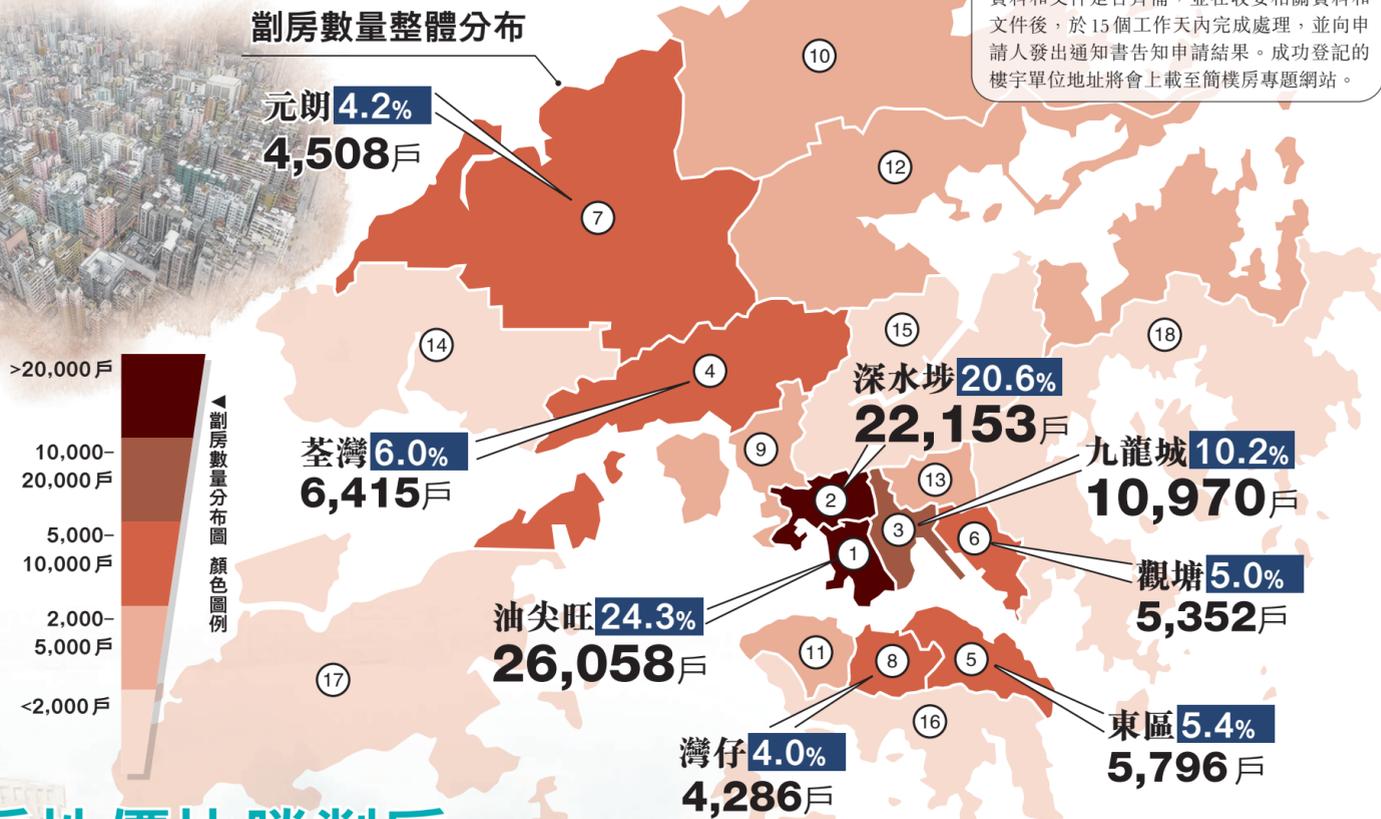
何永賢表示，局方在簡樸房制度實施首日（1日），已循電子途徑收到登記申請；前日（2日）第一工作天起，亦有市民到房屋局分間單位專責小組親身遞交申請表。何永賢說，專責小組會處理有關申請，檢查所須的資料和文件是否齊備，並在收妥相關資料和文件後，於15個工作天內完成處理，並向申請人發出通知書告知申請結果。成功登記的樓宇單位地址將會上載至簡樸房專題網站。

## 全港統計

劏房住戶 **107,371** 戶  
居於劏房人數 **215,709** 人  
面積中位數 **11** 平方米 (118.4 平方呎)  
人均居住面積 **6** 平方米 (64.6 平方呎)

9 葵青	3,687 戶 (3.4%)
10 北區	3,563 戶 (3.3%)
11 中西區	3,537 戶 (3.3%)
12 大埔	3,241 戶 (3.0%)
13 黃大仙	2,417 戶 (2.3%)
14 屯門	1,844 戶 (1.7%)
15 沙田	1,343 戶 (1.3%)
16 南區	1,036 戶 (1.0%)
17 離島	704 戶 (0.7%)
18 西貢	461 戶 (0.4%)

## 劏房數量整體分布



## 簡樸房性價比勝劏房 一牆隔開環境天與地

香港文匯報訊（記者 林泉）香港文匯報記者早前以租客身份到多個劏房單位睇樓，當中一間房是按照簡樸房規定改裝的示範單位，與另一間不合規的劏房一牆之隔，卻是天堂與地獄的區別。儘管兩者裝修風格相近，但該房符合簡樸房標準設計及改建，面積約100平方呎，床位上方設有一整排面向室外的可開啟窗戶，通風且採光良好，此外，單位設有獨立衛生間及淋浴間，整個單位設計，與現今常見的精品酒店房間相若。相反隔壁不合規的劏房，面積不足60平方呎，無獨立衛生間，也沒窗戶，顯然未符簡樸房標準。兩者的月租相差2,000元，合規簡樸房因為面積大啲、環境好啲，但攤分成租租又不比劏房貴，算是物有所值。

## 合規簡樸房



▲合規簡樸房有獨立衛生間，樓面面積不少於8平方米。受訪者提供

## 《簡樸房條例》影響可控

<h3>1. 需改裝的劏房數</h3> <p>現有劏房面積情況</p> <p><b>&lt;8 平方米的劏房 佔26.2%</b></p> <p>近75%現存劏房符合簡樸房最少8平方米面積規定</p>	<h3>2. 租金情況</h3> <p>現有劏房租金</p> <p>中位數：<b>5,000 元/月</b></p> <p>要改裝的情況不普遍，租金波幅有限</p>	<h3>3. 過渡期</h3> <p>登記期：今年3月1日至明年2月28日</p> <p>寬限期：明年3月1日至2030年2月28日</p> <p>前後共4年過渡，準備時間充裕</p>
--	--	--

資料來源：政府統計處2021年人口普查主題報告《居於分間樓宇單位人士》、房屋局