

2025年3月31日會議
討論文件

立法會房屋事務委員會

「簡樸房」規管制度最新建議方案

目的

本文件旨在匯報「簡樸房」規管制度持份者諮詢的結果，並就規管制度的最新立法建議方案徵詢委員意見。

背景

2. 行政長官在 2023 年《施政報告》中宣布成立由組長財政司副司長和副組長房屋局局長領導的跨部門「解決劏房問題」工作組（下稱「工作組」），就全面處理劣質「劏房」問題作深入調研。經考慮工作組於 2024 年第三季提交的建議方案後，行政長官在 2024 年 10 月發表的《施政報告》中宣布以立法方式制訂「簡樸房」規管制度，日後住宅樓宇分間單位須滿足相關的最低標準並獲認證為「簡樸房」方可合法出租。業主如將不合標準的分間單位出租便要負上刑事責任，以確保分間單位能提供合理和安全的居住環境。房屋局於 2024 年 12 月 2 日向立法會房屋事務委員會介紹了「簡樸房」規管制度建議方案及相關持份者諮詢文件¹，並在同日至 2025 年 2 月 10 日期間進行了為期約兩個月的持份者諮詢。

持份者諮詢

3. 自工作組於 2023 年 10 月成立至持份者諮詢結束，政府籌辦和參與了近 40 場會議，與近 700 人次會面，聽取政黨、學者、專業團體、非政府機構、地產代理業界、裝修業

¹ 詳見立法會 CB(1)1583/2024(02)號文件。

界及關注租客組織等就解決「劏房」問題和「簡樸房」規管制度的意見。與此同時，我們透過電郵及信件等渠道收到合共約2 200份來自政黨、分間單位業主和租客、專業團體及關注租客組織等的書面意見（當中包括約1 600份來自租客並採用六款內容大致劃一的範本意見書）。工作組組長財政司副司長及副組長房屋局局長亦多次聯同立法會議員到訪不同地區的分間單位住戶，親身聆聽他們的意見。

4. 總體而言，我們接獲的意見普遍認同擬議「簡樸房」規管制度的框架，並認為有關方案將有助確保分間單位能提供合理和安全的居住環境，改善基層市民的居住環境，逐步處理劣質「劏房」這個「老大難」的問題。持份者亦就規管制度的落實細節提出不同建議，主要包括（持份者意見摘要見附件一）：

- (a) **規管範圍：**大部分持份者對政府建議的「簡樸房」規管制度針對住宅樓宇分間單位的規管範圍不持異議，包括不會將本來已違反現行法規的構築物或處所納入規管範圍，以免將這些情況「合法化」。個別租客和相關關注組織理解本來已違法的不適切居所應由相關部門有序執管，但仍希望將它們納入「簡樸房」規管制度的規管範圍，為租客爭取進一步保障；
- (b) **推展時間表：**大部分持份者同意將現存分間單位的登記期定為12個月，認為能提供足夠時間讓相關業主進行登記；同時，不少政黨、關注租客組織、專業團體等表示為已登記單位提供較長的寬限期，如不少於36個月，可讓業主有更充足的時間為單位進行改造工程和與租客商討租賃安排，減低對分間單位租賃市場的影響；
- (c) **「簡樸房」認證制度：**專業團體及裝修業界在負責認證分間單位的專業人士的資歷、人手、責任等方面提出了不同意見。當中，部分意見認為可考慮讓更多不同範疇的專業人士認證分間單位，確保市場上有充足

人手提供認證服務。此外，有意見認同政府為已認證的分間單位進行抽查的安排，以確保分間單位符合最低標準；

- (d) **「簡樸房」居住環境的最低標準：**持份者普遍對於政府建議就分間單位的內部樓面面積、樓底淨高度、消防安全、結構安全、通風及照明、廁所、廚房及獨立水電錶這八個範疇訂立最低標準不持異議。當中較多持份者關注內部樓面面積及窗戶的標準。內部樓面面積方面，不少政黨、非政府機構及分間單位業主均支持將最低標準訂為8平方米，認為能夠提供合理的居住空間；惟有部分非政府機構、關注租客組織、分間單位業主和地產代理則認為可下調內部樓面面積要求，為獨居或經濟能力較差的人士提供租金較相宜的居所；亦有個別非政府機構、專業團體、關注租客組織等建議上調內部樓面面積要求以滿足住戶對起居空間的需求。窗戶方面，部分意見認為業主難以就窗戶的位置作出結構性改變，建議政府應按實際情況容許「簡樸房」的窗戶面向四邊圍封的天井。個別專業人士亦建議政府就分間單位如何滿足最低標準提供清晰的指引，協助業主和專業人士遵從相關標準；
- (e) **違法情況及罰則：**不少持份者建議嚴懲違法出租不合標準分間單位的行為，以加強阻嚇性，但有部分意見則擔心「簡樸房」規管制度或對業主構成過份嚴厲的法律責任，認為應考慮實際情況決定須負上法律責任的人士（如二房東、地產代理等）；
- (f) **分間單位租金水平：**不少持份者（尤其是分間單位租客及相關關注組織）擔憂業主可能會將改造分間單位的成本透過加租轉嫁租客，因而建議政府在現行分間單位租務管制的續租租金限制的基礎上，研究進一步為分間單位訂立「起始租金」；惟有學者指出訂立「起始租金」或會過分侵犯業主的私有財產權，甚至弄巧成拙令業主放棄經營分間單位，或導致劣質分間單位

的業主設法逃避規管；及

- (g) **受執法行動影響的住戶的安置安排：**不少意見認同政府可善用不同的房屋資源，如「簡約公屋」、過渡性房屋、中轉房屋及臨時收容中心，為受「簡樸房」規管制度的執法行動影響且有需要的住戶暫時提供安置。就此，有意見認為政府應加強推廣「簡約公屋」及過渡性房屋項目，尤其是位處新界的項目，以吸引更多受影響住戶申請有關項目，早日遷離劣質分間單位。

「簡樸房」規管制度最新立法建議方案

5. 經審慎考慮持份者諮詢期間所收到的意見，我們在2024年12月公布的諮詢文件的基礎上，優化了「簡樸房」規管制度的一些細節安排，最新的立法建議方案重點如下：

規管範圍

6. 政府建議「簡樸房」規管制度適用於住用建築物或綜合用途建築物住用部分的住宅單位²（下文統稱「住宅單位」）。若住宅單位透過有一定固定性的間隔物料（例如磚牆、金屬板、木板、間隔趟門、高身間隔櫃等）進行分間，使其布局與指定建築圖則³上所顯示的布局有所不同，而經分間後，該住宅單位內有兩個或以上被完全或大幅度圍封的房

² 包括已補地價的資助出售房屋單位。

³ 指定建築圖則指：

(a) 在「指明日子」（詳見下文第11段）前已落成的樓宇：

(i) 屋宇署發出佔用許可證（俗稱「入伙紙」）時所參照的由建築事務監督所批准的建築圖則；

(ii) 若單位曾進行並非指定小型工程項目的改動或加建工程，而有關工程已於「指明日子」前完成並獲建築事務監督確認—由建築事務監督就相關工程所批准的建築圖則。值得注意的是，由於小型工程監管制度下所進行的工程只需向屋宇署提交建築圖則作通知，該工程及圖則並非獲建築事務監督正式批准，因此它們不會被視作指定建築圖則；或

(iii) 香港房屋委員會（下稱「房委會」）轄下已審批建築物的圖則；及

(b) 在「指明日子」當日或之後才落成的樓宇：

(i) 屋宇署發出入伙紙時所參照的由建築事務監督所批准的建築圖則；或

(ii) 房委會轄下已審批建築物的圖則。

間以用作出租予兩個或以上租戶，則每一個該些房間均屬「分間單位」。就此，我們建議以書面或口頭租賃將這些分間單位出租以賺取租金收入，便會被視為經營分間單位出租業務，並受「簡樸房」規管制度所規管。上述租賃可能由住宅單位的註冊擁有人⁴（俗稱「業主」）、二房東、地產代理或業主的親友等（下文統稱「營運者」）與租戶訂立，而負責與租戶訂立租賃協議的人士，或就出租分間單位收取租金的人士⁵，若涉及違法出租不合標準的分間單位，便要負上刑事責任（詳情見下文第 21 段）。

7. 因應上文第 6 段所述的定義，不會納入「簡樸房」規管制度作規管的情況包括：(a)在沒有改動住宅單位的指定建築圖則所顯示的布局下，出租住宅單位內不同房間；(b)即使住宅單位經改動指定建築圖則所顯示的布局以分間出兩個或以上的房間，但當中只有一個房間用作出租，並只涉及一個租戶；及(c)住宅單位經改動指定建築圖則所顯示的布局以分間出兩個或以上的房間，但這些房間不是用作出租，而是在不涉及金錢利益的情況下供其他人士居住（例如業主無償將其房間供親友居住）。

8. 此外，一如早前的建議，位處商業大廈、工業大廈及非法構築物（包括寮屋及違反《建築物條例》（第 123 章）建成並位於天台、平台、後巷、天井或庭院等的僭建物）的不適切居所，或於新界豁免管制屋宇任何樓層劃分多於一個獨立單位作出租用途，均已違反相關現行法規及／或政府租契的管制，故不會納入「簡樸房」規管制度的規管範圍。另一方面，由於床位寓所現時已受《床位寓所條例》（第 447 章）的發牌制度規管，故亦不會納入「簡樸房」規管制度的規管

⁴ 凡備存於土地註冊處的登記冊或業權註冊紀錄顯示某人是某單位的擁有人或該單位有關權益的擁有人，或該人作為該單位的擁有人或該項有關權益的擁有人而名列登記冊，該人就該單位或該項有關權益而言，即屬註冊擁有人。

⁵ 為精簡行文，此文件中，「租賃（tenancy）」一詞包含「許可（licence）」的意思；「出租（letting）」一詞包含「授予許可（granting of licence）」的意思；「租客（tenant）」一詞包含「許可持有人（licensee）」的意思；及「租金（rent）」一詞包含「許可費（licence fee）」的意思。

現存分間單位登記制度

9. 為有序落實「簡樸房」規管制度，政府會設立登記制度讓現存分間單位進行登記，並設有寬限期讓已登記分間單位的營運者在合理時間內進行改造工程和申請認證成為合標準的「簡樸房」。我們建議在「簡樸房」條例草案獲立法會通過後，便盡快推出上述登記制度。視乎立法和相關籌備工作進度，預計最快在 2025 年年底或 2026 年年初推出。因應上文第 4 段提及的相關意見，我們會將登記期由早前構思的 12 或至 18 個月，正式建議訂為 12 個月，以促使市場盡快改善分間單位的居住環境；而寬限期則會由早前構思為登記期完結後的 12 或至 24 個月，正式建議訂為登記期完結後的 36 個月，以回應不少意見認為要提供更充足時間讓已登記單位的營運者適應全新的規管制度，並讓不合標準分間單位的住戶尋找其他租盤搬遷。事實上，上述登記期和寬限期將合共提供 48 個月的時間，讓相關分間單位的現存租賃能符合現行分間單位租務管制下提供的兩年首租期和兩年次租期的租住權保障⁷，而營運者亦有充足時間就租賃和單位改造工程作安排。與此同時，我們建議在「簡樸房」條例草案賦權房屋局局長可因應當時分間單位租賃市場的實際情況，在有需要時透過先訂立後審議的程序和刊憲延長登記期及／或寬限期。

10. 在建議延長寬限期至 36 個月的同時，政府認為有需要加入適當措施防止已登記分間單位的營運者拖延改造工程或「簡樸房」認證申請至寬限期最後一刻，以推動市場盡早完成認證，有關措施包括：

⁶ 「簡樸房」條例草案亦會訂明「簡樸房」規管制度不適用於政府擁有的物業、按現行法例已獲發牌的酒店或賓館／安老院舍／殘疾人士院舍、學校／大學宿舍、由僱主擁有並提供予其員工作宿舍的住宅單位、公共租住房屋（下稱「公屋」）、未補地價的資助出售住宅單位、「簡約公屋」及過渡性房屋。

⁷ 根據《業主與租客（綜合）條例》（第 7 章）第 IVA 部，每項規管租賃的租期為兩年，而租賃的規管周期，須由該分間單位的連續兩項規管租賃（即首期租賃及次期租賃）所組成。分間單位首期租賃的租客，有權就該分間單位享有獲授予有關規管周期中的次期租賃，從而享有總共為期四年（首租期兩年及次租期兩年）的租住權保障。

- (a) 為鼓勵營運者盡早登記及完成「簡樸房」認證以改善其分間單位的居住環境，我們會考慮寬減相關認證費用；及
- (b) 為減低已登記分間單位營運者拖延進行「簡樸房」認證申請的意欲，我們會在「簡樸房」條例草案中訂明於寬限期屆滿前六個月期間（下稱「倒數期」），已登記但尚未取得認證的分間單位便不可再訂立新租賃，否則相關營運者須負上刑事責任（詳見下文第21段）。值得注意的是，政府會容許營運者在「指明日子」（即「簡樸房」條例草案獲立法會三讀通過後刊憲的日子；詳見下文第11段）之後至「倒數期」開始之前，就已登記但尚未取得認證的分間單位訂立新租賃；但是當「倒數期」開始時，除非相關分間單位已取得認證，否則這些租賃會被視為終止（即使該租賃的四年租住權保障期仍未完結），而相關營運者須向租客賠償三個月租金或相等於餘下租期的租金（以較低者為準）⁸。經上述安排後，在「倒數期」期間，只會餘下與在「指明日子」或之前已訂立的首期租賃屬同一規管周期的次期租賃仍然生效，相關四年租住權保障均會在寬限期屆滿之前完結。

透過上述過渡安排，配合未來數年公營房屋（包括公屋、「簡約公屋」及過渡性房屋）的充足供應⁹，以及「簡樸房」的新供應，我們有信心可以在有序推展「簡樸房」規管制度的同時，讓有需要的住戶可以得到適切的安置。

11. 登記安排方面，政府建議擬進行登記的住宅單位須在「指明日子」當日或之前三個月內有至少一份有效的分間單

⁸ 惟在「指明日子」或之前已訂立的首期租賃，同一規管周期中的次期租賃續租則不受此限。

⁹ 本屆政府自上任以來提出多項「提速、提量、提質、提效」的措施，大幅增加公營房屋供應。連同約30 000個「簡約公屋」在內，未來五年（即2025-26至2029-30年度）總體公營房屋供應量將達19萬個，較本屆政府上任時的五年期（即2022-23至2026-27年度）增加約80%。此外，約21 000個過渡性房屋單位亦協助填補公營房屋短期供應的缺口，令合資格市民可以更快「上樓」。

位租賃¹⁰，這個分間單位連同該住宅單位內其他分間單位（不論其他分間單位是否正出租），均屬「現存分間單位」並可進行登記。就此，我們早前構思將「指明日子」訂為政府向立法會提交「簡樸房」條例草案的日子，以期盡早抑止市場新增不合標分間單位。然而，因應持份者諮詢期間有意見指出押後「指明日子」可讓更多分間單位參與登記並減低對分間單位供應的影響，加上自公布「簡樸房」規管制度的建議方案以來，市場普遍傾向待居住環境最低標準確定下來後才安排改造工程，而非利用完成立法前的空檔新增不合標分間單位，故我們現建議將「指明日子」改為訂於「簡樸房」條例草案獲立法會三讀通過後刊憲的日子。

12. 此外，為便利現存分間單位的營運者¹¹進行登記，我們會盡量簡化登記表格及須遞交的資料¹²，亦會考慮不收取任何登記費用；在完成登記程序後，相關住宅單位內的所有分間單位會獲房屋局局長給予寬限期，即劃一為登記期完結後的36個月。為便利分間單位住戶及公眾識別個別住宅單位是否已進行登記，一如早前的建議，我們會在房屋局網站上載已登記住宅單位的地址供查閱，至於營運者或住戶的個人資料則不會公開以保障個人私隱。此外，為確保政府能夠聯絡已登記分間單位的營運者，若該單位的營運者或其聯絡資料在完成登記後有變更，營運者必須在指定時間（如15天）內將相關變更透過指定表格通知房屋局局長。

13. 另一方面，考慮到個別已登記的分間單位其後的狀況可能會惡化而對住戶的生命或財產構成危險，我們現建議賦權房屋局局長可就這類情況取消相關住宅單位的登記和其寬限期，該取消登記的安排會在指定的日期生效，視乎實際情

¹⁰ 須提供已獲差餉物業估價署（下稱「估價署」）批署的租賃通知書（即表格AR2）及／或租賃協議的副本作證明。

¹¹ 如營運者並非相關住宅單位的業主，則須取得相關業主的書面同意方可就該單位作登記申請。

¹² 所須資料包括住宅單位地址、營運者的姓名、身份證明文件資料、聯絡電話和通訊地址、業主的姓名、聯絡電話和通訊地址、租客的姓名及人數、分間單位數目、面積及設備、相關租賃開始及結束日期、顯示業主擁有有關單位業權的證明的副本、已獲估價署批署的表格AR2副本及／或租賃協議副本等。

況可訂為發出通知後的 30 至 60 天，讓受影響的住戶有合理時間尋找其他住所。就住宅單位的登記在寬限期期間被取消的情況，我們建議在「簡樸房」條例草案指明相關分間單位的租賃會在取消登記生效當日視作終止（即使該租賃的四年租住權保障期仍未完結），而相關營運者須向租客賠償三個月租金或相等於餘下租期的租金（以較低者為準）。

「簡樸房」認證制度

14. 在推展現存分間單位登記制度時，政府會同步推出「簡樸房」認證制度，以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」。就此，沒有登記的分間單位、已登記但寬限期已屆滿的分間單位，以及新進入市場的分間單位，均須申請認證成為合標準的「簡樸房」，方可合法出租。

15. 考慮到位於同一住宅單位的不同分間單位或需進行不同程度的改造工程以滿足最低標準，「簡樸房」認證可就每個獨立的分間單位進行申請，以便營運者¹³因應個別分間單位的狀況和工程進度為單位進行認證申請。「簡樸房」認證申請的要求包括填妥指定表格並提供所須資料¹⁴、提交由指明專業人士核證的報告以確認該分間單位及其位處住宅單位的共用部分（例如走廊）符合最低標準，而該住宅單位亦已遵辦由屋宇署或其他部門所發出的法定命令／指示／通知等¹⁵。此外，「簡樸房」認證的申請人須向政府繳交認證費用¹⁶，我們在釐定該費用時會按照「用者自付」的原則，向申請人收

¹³ 與現存分間單位登記制度的建議相同，如營運者並非相關住宅單位的業主，則須取得相關業主的書面同意方可就當中的分間單位作「簡樸房」認證申請。

¹⁴ 相關資料包括分間單位地址、營運者的姓名、身份證明文件資料、聯絡電話和通訊地址、業主的姓名、聯絡電話和通訊地址、住戶的姓名、顯示業主擁有有關單位業權的證明的副本、分間單位位處的住宅單位的指定建築圖則、顯示分間單位位處的住宅單位最新布局的圖則等。

¹⁵ 一如其他類似的規管制度，政府會就「簡樸房」各項最低標準的細節提供清晰的指引。

¹⁶ 我們建議在「簡樸房」條例草案中訂明相關收費，並賦權房屋局局長可在有需要時透過先訂立後審議的程序和刊憲作出修訂。

取足以收回處理認證申請成本的費用，亦會參考其他類似規管制度的相關收費；而在認證制度推出初期，我們將如上文第 10 段所建議，考慮提供認證費用寬減以鼓勵營運者盡早完成認證。就符合要求的「簡樸房」認證申請¹⁷，一如早前的建議，房屋局局長會向相關分間單位批出「簡樸房」認證，有效期為五年¹⁸；若要為該認證續期，相關營運者須重新提交經由指明專業人士核證的報告，以確認相關分間單位仍符合「簡樸房」最低標準。

16. 為便利分間單位住戶及公眾識別哪些分間單位已獲「簡樸房」認證，一如早前的建議，我們會在房屋局網站上載「簡樸房」的地址及認證有效期供查閱，至於營運者或住戶的個人資料則不會公開以保障個人私隱。此外，為確保政府能夠聯絡「簡樸房」的營運者，若「簡樸房」的營運者或其聯絡資料有變更，營運者必須在指定時間（例如 15 天）內將相關變更透過指定表格通知房屋局局長。

17. 就負責核證分間單位符合最低標準的指明專業人士，政府早前建議涵蓋分別由建築師註冊管理局、工程師註冊管理局及測量師註冊管理局所註冊的註冊建築師、註冊專業工程師（建造、土木、結構）及註冊專業測量師（建築測量）。經考慮上文第 4 段提及的相關意見，我們現建議在原有的基礎上加入消防及屋宇裝備範疇的註冊專業工程師作為指明專業人士，他們亦具備相關的專業知識以核證分間單位是否符合最低標準。此舉將增加指明專業人士的供應，有助推動市場提供更具競爭力的專業核證服務。

18. 除了由指明專業人士核證分間單位是否符合最低標準外，政府亦會設立審核制度，抽樣審核已遞交認證申請和已

¹⁷ 在審核「簡樸房」認證申請時，房屋局局長亦會考慮相關分間單位所在建築物的公共部分的情況而決定是否認證相關分間單位為「簡樸房」。例如，若該建築物的公共部分存在嚴重的安全問題（例如有嚴重問題的排水渠、結構性裂縫、僭建物阻塞逃生通道等），即使相關分間單位能滿足「簡樸房」最低標準，房屋局局長亦可拒絕其認證申請，直至相關建築物公共部分的安全情況得以改善後（即有關法定命令／指示／通知已被遵辦、欠妥的排水渠／結構性裂縫已被修葺、僭建物已被拆除等），才重新考慮有關申請。

¹⁸ 若在取得「簡樸房」認證後，相關單位的分間情況有所改變，相關營運者須向房屋局局長作出通報及／或再次作出認證申請。

獲「簡樸房」認證的分間單位，驗證它們是否確實符合「簡樸房」的最低標準。如發現有關分間單位未能符合最低標準，該單位的認證有機會被取消（詳見下文第 19 段）。若發現有人在申請認證時提供虛假詳情，我們會因應實際情況和所蒐集的證據，考慮對有關人士作出檢控（詳見下文第 21 段）。若有關行為涉及註冊專業人士，我們亦會將個案轉介相關專業機構／團體／註冊委員會，以考慮是否就該些人士的行為作紀律聆訊及／或處分。此外，我們亦會根據公眾投訴／舉報按需要到分間單位／「簡樸房」進行巡查視察，並採取合適的跟進行動。

19. 即使分間單位被認證為合標準的「簡樸房」，在認證有效期內仍可能會被發現因不同情況而未能符合最低標準。因應在持份者諮詢期間有意見認為不應「一刀切」將不同程度違反最低標準的情況直接視作違法並構成刑責（詳見下文第 21 段），政府現建議按違規的嚴重性採取不同跟進行動。就輕微違規的情況（如滅火筒失效、機械通風設施故障、窗戶未能開啟等），房屋局局長可向相關分間單位的營運者發出糾正令，要求在合理限期（視乎實際情況可訂為 30 至 60 天）內糾正違規事項；如果營運者未能在限期內作出糾正，房屋局局長便有權取消該單位的「簡樸房」認證。就嚴重違規的情況（如內部樓面面積遠低於要求、沒有窗戶、出現嚴重消防或結構安全隱患而構成迫切危險等），房屋局局長則可向相關分間單位的營運者發出取消認證令，在指定的通知期（視乎實際情況可訂為 30 至 60 天）後便會直接取消該單位的「簡樸房」認證。當分間單位的「簡樸房」認證被取消，營運者須停止出租該單位，否則便屬違法出租不合標準的分間單位；而營運者在上述的限期／通知期內可按需要與租客商討遷出單位的安排。就這類「簡樸房」認證被取消的情況，我們亦會在「簡樸房」條例草案指明相關分間單位的租賃會在取消認證生效當日視作終止（即使該租賃的四年租住權保障期仍未完結），而相關營運者須向租客賠償三個月租金或相等於餘下租期的租金（以較低者為準）。

「簡樸房」居住環境的最低標準

20. 為確保「簡樸房」能提供安全和合理的居住環境，政府早前建議就分間單位的內部樓面面積、樓底淨高度、消防安全、結構安全、通風及照明、廁所、廚房及獨立水電錶訂立最低標準。正如上文第 4 段所述，持份者普遍對這八個範疇訂立最低標準不持異議，惟當中較多意見關注就內部樓面面積及窗戶的要求會否較難滿足。根據工作組委託的顧問公司在 2024 年上半年訪問全港逾 2 400 個分間單位所進行的調研，結果顯示不足三成的現存分間單位內部樓面面積少於建議的最少 8 平方米要求；以及約九成現存分間單位的起居空間、廚房或廁所內至少有一處設有可開啟的窗戶（面向街道、通道巷、庭院、半圍封天井等），而只有約 2% 的現存分間單位的窗戶面向走廊、圍封的天井或光井。因應上述持份者的關注，我們安排了顧問公司於 2024 年年底至 2025 年年初，重點在分間單位較多的地區（包括油尖旺、深水埗、九龍城等）就最低標準的建議再訪問超過 700 個分間單位，該調研結果與上述在 2024 年上半年的調研結果大致一致。考慮了兩次顧問調研結果，我們維持較早前的估算，即市面上約七成分間單位在小改動後應可滿足最低標準，而約三成的分間單位則可能需要較大改動方能滿足最低標準。經仔細考慮在持份者諮詢期間收到的不同意見，我們會維持早前提出的大部分最低標準建議，但會就通風及照明的要求稍作放寬（詳見下文第(e)段），各項最低標準的主要要求如下¹⁹：

- (a) **內部樓面面積**²⁰：「簡樸房」的內部樓面面積最少為 8 平方米；
- (b) **樓底淨高度**：「簡樸房」的起居空間、廁所和廚房（如有）的樓底淨高度由樓面量度至天花板最少為 2.3 米，而由樓面量度至任何橫樑的底面則最少為 2 米；

¹⁹ 我們建議在「簡樸房」條例草案中訂明最低標準的主要原則，並賦權房屋局局長可在有需要時透過先訂立後審議的程序和刊憲作出修訂。

²⁰ 內部樓面面積即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。

(c) 消防安全：

- (i) 「簡樸房」位處的住宅單位須滿足現行《建築物條例》的相關消防安全要求，例如除單梯樓宇外，相關住宅單位須可通往不少於兩條或更多的出口樓梯、出口路線的淨高度須不少於 2 米、住宅單位須以耐火分隔牆分隔建築物的逃生途徑／出口樓梯等；
- (ii) 若「簡樸房」位處的住宅單位的原有入口的防火門得到保留：通往「簡樸房」的室內走廊的淨闊度須不少於 0.75 米；每間「簡樸房」的入口須設有自掩防煙門²¹；及「簡樸房」的牆壁及室內走廊須由具防煙效能的實心間隔牆（一般可以採用的物料包括磚牆、石膏板、每側用石膏灰泥抹面的空心磚等）建造，並由樓面伸延至天花板；
- (iii) 若「簡樸房」位處的住宅單位的原有入口的防火門被拆除或未有足夠的耐火結構：通往「簡樸房」的室內走廊的淨闊度須不少於 1.05 米；及「簡樸房」的間隔牆、室內走廊兩旁的牆壁及各「簡樸房」的入口門，均須具有不少於一小時的耐火時效，而這些門亦須為自掩防火門並具有防煙效能²¹；及
- (iv) 每間「簡樸房」內均須設有獨立火警偵測器，「簡樸房」位處的住宅單位內的共用地方（如有）則須設有獨立火警偵測器和滅火筒²²；

²¹ 就分間單位內現存的防煙門、防火門及防火間隔牆，須由註冊建築專業人士檢驗以核實其耐火結構。就分間單位內新建造的防煙門、防火門及防火間隔牆，須參照《建築物（建造）條例》（第 123Q 章）及《2011 年建築物消防安全守則》的規定。

²² 按《消防（裝置及設備）規例》（第 95B 章）的要求，營運者須保持該等消防裝置／設備時刻在有效操作狀態及每 12 個月安排註冊承辦商進行至少一次檢查。

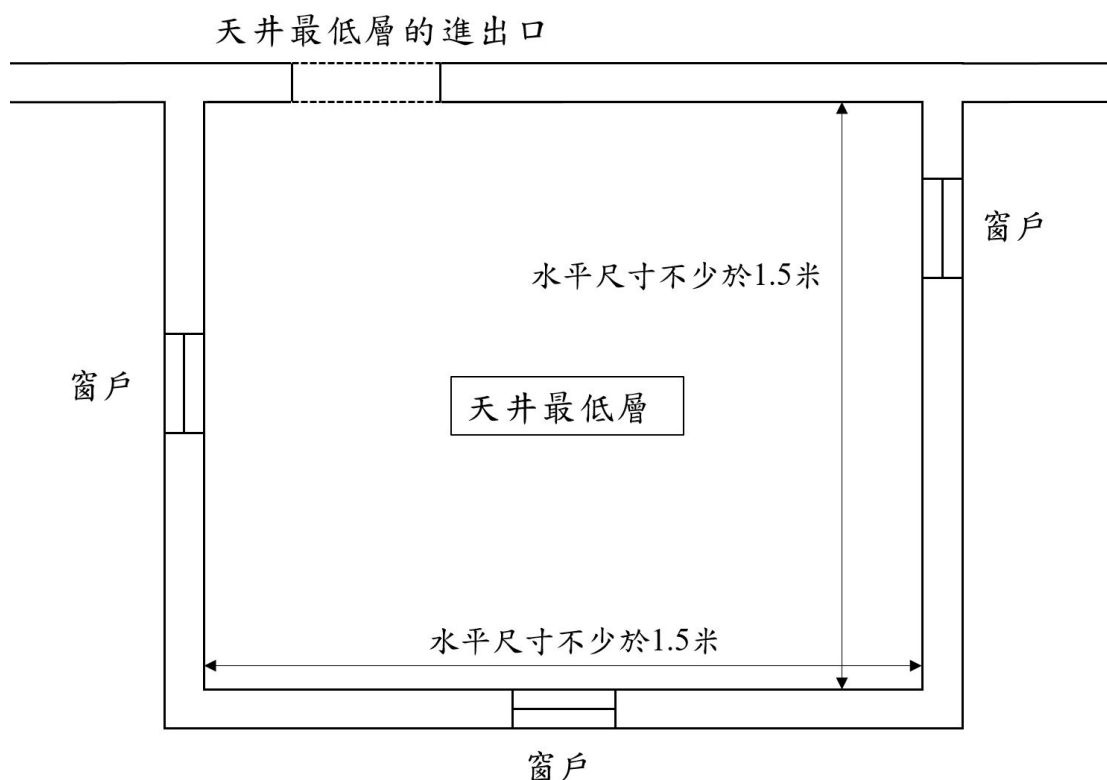
(d) **結構安全：**「簡樸房」一般涉及豎設用磚建造的非承重間隔牆或鋪設實心地台以加厚樓板，儘管該等工程無須取得屋宇署事先批准及同意，有關工程須符合《建築物條例》所訂的樓宇荷載標準，不可令樓宇結構負荷超重，並須按照「小型工程監管制度」的簡化規定，委聘訂明建築專業人士／訂明註冊承建商進行設計及監督工程；

(e) **通風及照明：**

(i) 每個「簡樸房」的居住空間、廁所及廚房（如有）須符合《建築物（規劃）規例》（第 123F 章）就天然通風及照明的要求；

(ii) 我們早前建議若「簡樸房」的居住空間或廚房（如有）未能符合上述通風及照明的法定要求²³，便須分別設有至少一扇可開啟的窗戶，而該等窗戶須面向露天的街道、通道巷、庭院、半圍封天井等，而非面向四邊圍封的天井。考慮到不少持份者關注上述有關窗戶的要求會否較難遵從，以及現時天井已須符合指定的法定要求（包括沒有上蓋或阻擋；任何水平尺寸均不少於 1.5 米；以及天井的水平面積，按天井的牆壁的平均高度而言，每 6 米的牆壁高度即有不少於 1 平方米的水平面積）以提供一定的通風及照明作用，我們現建議若相關建築物的天井最低層設有進出口，即使分間單位的窗戶面向四邊圍封的天井（示意圖如下），仍可被視為滿足最低標準；

²³ 居住空間及廚房須藉一扇或多於一扇符合以下規定的窗提供天然通風及照明：窗的建造須使窗玻璃的表面總面積不少於房間樓面面積的十分之一及直接面對室外（例如闊度不少於 4.5 米的街道或面對位於按矩形水平面劃定的地方之上既無遮蓋亦無阻擋的空間）及該等窗總共最少有相等於房間樓面面積的十六分之一的面積能開啟。



- (iii) 在放寬上述有關窗戶要求的同時，考慮到有意見認為要避免營運者在分間單位內提供極為細小的窗戶，我們現建議就可開啟窗戶的窗玻璃面積新增要求，即須不少於 0.1 平方米（例如長度及闊度分別為 33 及 30 厘米）；
- (iv) 為確保「簡樸房」能夠提供合理的通風及照明，「簡樸房」亦須設有人工照明系統及每小時換氣不少於 5 次的機械通風設施，並須使用室外空氣作換氣；及
- (v) 若「簡樸房」的廁所未能達到《建築物（規劃）規例》就通風及照明的要求²⁴（即俗稱「黑廁」），便須設有在使用該廁所時能夠啟動的人工照明系統及每小時換氣不少於 5 次的機械通風設施，並須使用室外空氣作換氣。該廁所亦須設有

²⁴ 廁所須設有窗，窗玻璃的表面總面積不少於房間樓面面積的十分之一及其中面積不少於房間樓面面積十分之一的部分能直接向露天地地方開啟。

永久通風設施接達露天地方²⁵；

- (f) **廁所：**每個「簡樸房」須設有獨立供住戶專用且與居住空間和廚房（如有）以間隔牆及門分隔的廁所，並妥善鋪設防水層²⁶。廁所亦不可建在露台和外廊。另外，廁所的地台去水口及衛生設備（如坐廁、洗手盆及浴缸等設施）須設有有效水封的隔氣彎管及反虹吸裝置，以滿足《建築物（衛生設備標準、水管裝置、排水工程及廁所）規例》（第123I章）的要求；
- (g) **廚房：**「簡樸房」不必設有廚房，而「簡樸房」及其位處的住宅單位內的共用地方（如有）亦不應設有明火煮食裝置。沒有設置廚房的「簡樸房」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²⁷。如需明火煮食，「簡樸房」須設有符合《建築物條例》的獨立圍封廚房或獲得屋宇署及消防處批准的開放式廚房。此外，廚房（如有）、供水點和水盆不可建在露台和外廊；及
- (h) **獨立水電錶：**「簡樸房」須設有由水務署提供的獨立水錶及電力公司提供的獨立電錶。

違法情況及罰則

21. 一如早前的建議，政府會在「簡樸房」條例草案中訂定以下主要刑事罪行，而房屋局局長及執法人員亦會獲賦權就「簡樸房」規管制度下的罪行進行巡查、搜證、執法和檢控等行動：

²⁵ 例如設於廁所門並連接有窗的居住空間的百葉窗。

²⁶ 就分間單位內現存的廁所，相關防水層須由註冊建築專業人士檢驗，以確認沒有滲水情況。就分間單位內新建造的廁所，相關樓面和牆壁上須使用防水膜或物料覆蓋整個樓面並上延至每堵牆壁至少300毫米的高度，而淋浴位置四周的牆壁防水膜或物料則應上延至牆壁至少2200毫米的高度或橫樑之底部。

²⁷ 就分間單位內現存的供水點和水盆，相關防水層須由註冊建築專業人士檢驗，以確認沒有滲水情況。就分間單位內新建造的供水點和水盆，其周邊的樓面須鋪設防水層，而其牆身的防水層由樓面量度須不少於1.1米高或較水盆高0.3米，以較高者為準。

- (a) 任何人出租沒有獲有效寬限期或沒有獲有效「簡樸房」認證的分間單位，或在倒數期內就已登記但沒有獲有效「簡樸房」認證的分間單位訂立新租賃：
- (i) 一經循簡易程序定罪，最高可處第 6 級罰款（100,000 元）及監禁兩年，並可就該罪行持續的每一日，另處罰款 20,000 元；或
 - (ii) 一經循公訴程序定罪，最高可處罰款 300,000 元及監禁三年，並可就該罪行持續的每一日，另處罰款 20,000 元；
- (b) 任何人出租獲有效「簡樸房」認證的分間單位但該分間單位隨後被發現未能符合「簡樸房」居住環境的最低標準，一經定罪，最高可處第 6 級罰款（100,000 元）及監禁兩年；及
- (c) 任何人就「簡樸房」規管制度向政府提供虛假資料／文件或作出虛假陳述，且知道該項資料／文件／陳述是屬虛假的或不相信是屬真實的，即屬犯罪，一經定罪，最高可處第 3 級罰款（即 10,000 元）及監禁三個月。

上訴機制

22. 一如早前的建議，政府會為「簡樸房」規管制度設立上訴機制，任何人如因房屋局局長在規管制度下所作的決定感到不滿，可在指定時限（如 28 日）內針對關於登記申請、認證申請、取消登記、取消認證等決定向獨立的上訴委員會提出上訴。上訴委員會委員可包括建築／測量／工程專業人士及法律界人士等，確保有平衡、獨立的第三方意見考慮上訴。至於在「簡樸房」規管制度下房屋局局長的其他決定，包括巡查、搜證、執法和檢控等方面，如相關人士不服有關決定則可透過司法程序處理。

執法方針

23. 因應「劏房」問題關乎數以萬計住戶的居所，政府會以務實、以民為本的宗旨，配合市場「簡樸房」的供應及公營房屋的供應，在相關限期屆滿後有序推進就違法出租分間單位的執法行動，逐步取締不合最低標準的劣質分間單位。在決定執法行動的優次及具體執法對象時，我們會以「風險為本」的原則，並考慮以下相關因素：

- (a) 分間單位違反最低標準的情況，例如是否涉及嚴重安全問題，對住戶的生命或財產構成危險；
- (b) 分間單位位處的樓宇內不合最低標準的分間單位多寡；
- (c) 分間單位位處的樓宇的公用地方狀況；
- (d) 「簡樸房」市場供應；及
- (e) 公營房屋（包括「簡約公屋」及過渡性房屋）供應及相關政策等。

24. 為確保分間單位住戶不會因「簡樸房」相關執法行動而流離失所，政府會按需要透過相關的社工隊協助他們在私人市場上尋找其他租盤（包括已獲認證的「簡樸房」）搬遷，亦會靈活調配其他房屋資源（例如過渡性房屋、中轉房屋、臨時收容中心等），為有需要的住戶暫時提供安置。然而，即使受執法行動影響的住戶正輪候公屋，他們亦不會因上述執法行動而獲提早編配公屋單位，否則對其他同樣輪候公屋的人士並不公平。為免生疑問，在日後全面落實「簡樸房」規管制度後，其他相關部門仍會按現行法規和執法優次就樓宇結構、消防安全、衛生等事宜採取適當執法行動。

未來路向

25. 政府會參考在持份者諮詢期間所收到的意見，並按上文所述的各項立法建議，盡快將「簡樸房」條例草案定稿，目標是在 2025 年下半年向立法會提交條例草案，並會積極配合立法會的審議工作，以爭取在 2025 年內完成立法。視乎立法和籌備工作的進度，我們預計最快在 2025 年年底或 2026 年年初開始為現存分間單位進行登記，並同步接受「簡樸房」認證申請。有關落實時間表見附件二。

徵詢意見

26. 請委員備悉「簡樸房」規管制度持份者諮詢的結果，並就「簡樸房」規管制度的最新立法建議方案提供意見。

房屋局

2025 年 3 月

**「簡樸房」規管制度建議方案持份者諮詢
書面意見摘要及回應**

(A) 「簡樸房」規管制度框架

意見摘要

- 絕大部分回應者認同建議方案的框架，認為能夠確保分間單位提供合理和安全的居住環境，改善分間單位住戶的居住環境。
- 部分回應者認為制訂「簡樸房」規管制度展現本屆政府改善基層市民的居住環境及處理劣質「劏房」問題的決心。
- 反對建議方案的佔極少數，主要為個別分間單位業主，表示需要投入大量資金去改造分間單位以符合有關最低標準；亦有部分非分間單位業主擔心其單位受鄰近的分間單位影響。

政府的回應

- 政府備悉上述意見，並會繼續按計劃爭取在 2025 年內完成「簡樸房」規管制度的立法工作，務求有序落實全新的規管制度和逐步改善分間單位住戶的居住環境，而當中的登記和認證制度會盡量便利相關分間單位營運者進行申請，以期令分間單位租賃市場順利過渡和適應全新的規管制度。

(B) 規管範圍

意見摘要

- 大部分回應者對建議的「簡樸房」規管制度適用於住宅樓宇分間單位的規管範圍沒有意見。
- 個別回應者理解位處商業大廈、工業大廈及非法構築物，或俗稱「村屋」的新界豁免管制屋宇的分間單位，以至床位和「太空艙」，均已受現行法規及／或政府租契的管制，但仍建議將它們納入「簡樸房」規管制度的規管範圍。

政府的回應

- 政府備悉上述意見。一如早前的建議，位處商業大廈、工業大廈及非法構築物（包括寮屋及違反《建築物條例》（第 123 章）建成並位於天台、平台、後巷、天井或庭院的僭建物等）的不適切居所，或於新界豁免管制屋宇任何樓層劃分多於一個獨立單位作出租用途，均已違反相關現行法規及／或政府租契的管制，故不會納入「簡樸房」規管制度的規管範圍。另一方面，由於床位寓所現時已受《床位寓所條例》（第 447 章）的發牌制度規管，故亦不會納入「簡樸房」規管制度的規管範圍。

(C) 現存分間單位登記制度

意見摘要

登記期及寬限期

- 絕大部分回應者認同為現存分間單位設立登記制度及提供寬限期予已登記的分間單位業主作過渡安排。
- 部分回應者建議將登記期訂為 12 個月，認為能提供足夠時間讓分間單位業主進行登記；亦有個別回應者建議可考慮按分間單位所在的樓宇的樓齡，分批進行登記。
- 部分回應者認為落實規管制度不能操之過急，需預留足夠時間讓業主進行改造工程，並確保業界有足夠專業人士進行「簡樸房」認證工作，避免對分間單位的供應和租金構成壓力，因此建議延長寬限期。
- 個別回應者建議將登記申請按個別分間單位和「簡樸房」最低標準的差異分為「輕度」及「嚴重」兩個級別，要求分間單位須分別於寬限期開始起計 18 個月或 12 個月內開展改造工程，以避免拖延改造工程和認證申請。
- 部分回應者認為登記期及寬限期不宜過長，以盡早改善分間單位住戶的居住環境。
- 個別回應者建議豁免需要改造以滿足「簡樸房」最低標準的分間單位不受分間單位租務管制下所提供的租住權保障制

約，以便單位及早進行改造工程。

登記安排

- 個別回應者認為分間單位的營運者在登記其分間單位時必須提交已獲差餉物業估價署（估價署）批署的租賃通知書（表格 AR2）的副本。
- 部分回應者建議於寬限期內要求已登記的分間單位業主定期報告單位的改造進度，以避免拖延改造工程和認證申請。
- 個別回應者建議豁免已登記分間單位就分間單位租務管制下所提供的租住權保障，讓業主可在改造單位前以較短的租期合法出租，減少空置及加強改造誘因。
- 個別回應者建議設立租戶登記制度，要求業主填報租戶的基本情況，以掌握有兒童及長者的分間單位住戶的情況，並為他們提供適當支援。
- 個別回應者建議將已登記分間單位的地址及相關申請人姓名上載於政府網站，以便公眾查閱有關單位是否已進行登記及／或取得認證。

政府的回應

- 政府備悉上述意見。因應收集到的意見，政府會將登記期由早前構思的 12 或至 18 個月，正式建議訂為 12 個月，以促使市場盡快改善分間單位的居住環境；而寬限期則會由早前構思為登記期完結後的 12 或至 24 個月，正式建議訂為登記期完結後的 36 個月，以回應不少意見認為要提供更充足時間讓已登記單位的營運者適應全新的規管制度。上述登記期和寬限期將合共提供 48 個月的時間，讓相關分間單位的現存租賃能符合現行分間單位租務管制下提供的兩年首租期和兩年次租期的租住權保障，而營運者亦有充足時間就租賃和單位改造工程作安排。
- 為便利現存分間單位的營運者進行登記，政府會盡量簡化登記表格及須遞交的資料，亦會考慮不收取任何登記費用。此外，為便利分間單位住戶及公眾識別個別住宅單位是否已進

行登記，我們會在房屋局網站上載已登記住宅單位的地址供查閱，至於營運者或住戶的個人資料則不會公開以保障個人私隱。

(D) 「簡樸房」認證制度

意見摘要

認證安排

- 個別回應者建議認證報告內除相關單位的圖則外，須附有顯示該單位所屬樓層整體狀況的圖則。
- 個別回應者建議在不違反改善居住環境的目標下，容許專業人士在具一定彈性的框架下按其專業判斷單位是否符合標準。
- 部分回應者建議放寬可認證「簡樸房」的專業人士範疇，並可考慮加入註冊專業工程師（消防及屋宇裝備）、註冊檢驗人員，以及承建商獲授權簽署人及建造業議會室內裝修註冊承造商等，進行「簡樸房」認證工作，以增加認證「簡樸房」的人手和減低認證費用。
- 個別回應者建議業主可聘請於建造業議會註冊的 T3 或以上的專業人士確認相關單位進行改造工程的可行性。
- 個別回應者建議參考小型工程監管制度，改造分間單位時無須由專業人士預備圖則並取得屋宇署的批准，以減省業主的支出。
- 個別回應者建議就認證程序、最低標準、建築物公共部分的嚴重安全問題等提供清晰指引，並就審批時長設定「服務承諾」。
- 個別回應者建議在批核認證申請前，應先去信相關大廈業主立案法團及管理公司，查詢有關分間單位是否有滲水、阻塞公共通道、欠管理費及／或維修費等情況。
- 個別回應者建議參考「餐飲牌照」或「臨時牌照」的做法：如果顯示申請人有擬開展工作的計劃並已著手實施，但尚未滿足所有條件，可批出「臨時認證」，直到滿足所有要求，再向申請人批出正式牌照。

- 個別回應者建議如營運者停止「簡樸房」的營運，須於停止營運日期起計 14 天內以書面通知政府，以取消相關認證。
- 部分回應者建議於「簡樸房」門外張貼標籤及編號，以便租戶核實；亦有個別回應者建議限制同一業主在同一幢大廈內的「簡樸房」數量。
- 部分回應者建議設立「簡樸房」一站式資訊平台，包括上載獲認證的「簡樸房」詳情供公眾查閱。

認證有效期

- 大部分回應者對「簡樸房」認證五年有效期的建議沒有意見，但亦有個別回應者認為「簡樸房」認證的五年有效期可作調整。
- 個別回應者建議如五年有效期內相關認證的申請人有所變更，須由專業人士為分間單位再次進行核證工作，以確保仍然符合標準。

政府的回應

- 政府備悉上述意見。政府會就「簡樸房」認證的申請程序、各項最低標準的細節等提供清晰的指引，而在制定這些指引時會持續與相關專業團體保持溝通。
- 就負責核證分間單位符合最低標準的指明專業人士，政府早前建議涵蓋分別由建築師註冊管理局、工程師註冊管理局及測量師註冊管理局所註冊的註冊建築師、註冊專業工程師（建造、土木、結構）及註冊專業測量師（建築測量）。經考慮持份者的意見，我們現建議在原有的基礎上加入消防及屋宇裝備範疇的註冊專業工程師作為指明專業人士，他們亦具備相關的專業知識以核證分間單位是否符合最低標準。此舉將增加指明專業人士的供應，有助推動市場提供更具競爭力的專業核證服務。
- 為便利分間單位住戶及公眾識別哪些分間單位已獲「簡樸房」認證，我們會在房屋局網站上載「簡樸房」的地址及認證有效期供查閱，至於營運者或住戶的個人資料則不會公開以保

障個人私隱。

- 就符合要求的「簡樸房」認證申請，房屋局局長會向相關分間單位批出「簡樸房」認證，有效期為五年；若要為該認證續期，相關營運者須再提交經由指明專業人士核證的報告，以確認相關分間單位仍符合「簡樸房」最低標準。

(E) 「簡樸房」居住環境的最低標準

(i) 內部樓面面積

意見摘要

- 不少回應者認同「簡樸房」的內部樓面面積訂為最少 8 平方米，並建議日後因應最新市場情況適時調整有關標準。
- 部分回應者認為可下調樓面面積要求，為獨居或經濟能力較差的人士提供租金較相宜的居所；亦有意見認為應容許較細小但衛生、通風等條件良好的分間單位出租，而該些較細小的分間單位可訂為只供最多一人居住，並需滿足較高的消防安全標準。另外，部分回應者建議上調樓面面積要求以滿足住戶對起居空間的需求。
- 部分回應者建議「簡樸房」的闊度不得少於 2.1 米，以免業主將單位分間成奇特的開則。
- 部分回應者建議為「簡樸房」訂立人均居住面積，或因應居住人數和分間單位面積，為市民提供「簡樸房」入住標準等的參考資訊。同時，個別回應者認為由於政府難以得知「簡樸房」實際住戶人數，限制住戶人數或規管人均居住面積不切實際。

政府的回應

- 政府備悉上述意見。經仔細考慮在持份者諮詢期間收到的不同意見，我們建議維持就內部樓面面積提出的最低標準，即不少於 8 平方米。從實際角度而言，8 平方米基本上可提供空間設置單人床或碌架床、獨立廁所、窗戶和基本起居空間

等；而我們亦理解部份一人住戶不期望最低面積要求太大，以節省租金開支。

- 就人均面積的建議，鑑於分間單位租賃屬私人租務安排，有別於政府資助出租房屋須經過詳細審核（包括家庭成員數目），因此要就私人租務的居住人數訂定硬性指標並不切實可行。根據調研結果，現時超過七成的分間單位面積大於 8 平方米，而現時市場上已有不同大小的分間單位以應付不同住戶的需求。

(ii) 樓底淨高度

意見摘要

- 大部份回應者對樓底淨高度沒有意見，而個別回應者認同樓底淨高度的要求，將有助杜絕「閣樓房」、「樹屋」等不適切居所。
- 個別回應者認為一些樓底本來較矮的單位在滿足渠務及通風要求時或需加高地台和加裝管道，可能導致樓底略低於 2.3 米，建議可考慮酌量放寬有關要求。

政府的回應

- 政府備悉上述意見。經平衡不同持份者的意見，以及考慮到分間單位普遍需鋪設實心地台以豎設排水渠，政府建議維持早前就樓底淨高度提出的最低標準（即由樓面量度至天花板最少為 2.3 米，而由樓面量度至任何橫樑的底面則最少為 2 米），以杜絕「閣樓房」、「樹屋」等不適切居所。

(iii) 消防安全

意見摘要

- 大部分回應者歡迎就「簡樸房」設立消防安全的要求，以保障住戶安全；亦有個別回應者認為消防安全的要求合理且容易遵從。
- 個別回應者建議在「簡樸房」認證有效的五年內容許消防處進入單位巡查，以確保符合消防安全的最低標準。
- 個別回應者建議把「簡樸房」公共走廊的最少闊度放寬至 0.9 米；惟亦有個別回應者反對將闊度放寬，以免因租戶在走廊放置物件而阻礙逃生及救援工作。
- 個別回應者建議「簡樸房」的間隔牆應具耐火性，並指出現存分間單位可透過加裝防火牆或防火板滿足要求。
- 個別回應者建議獨立火警偵測器的安裝位置及數量必須足夠讓單位內所有「簡樸房」住戶在火警發生時得知，相關裝置亦必須每年進行檢查以確保運作正常。
- 個別回應者建議每間「簡樸房」內應設有滅火筒及獨立火警偵測器，並建議營運者須每年申報已檢查滅火筒。

政府的回應

- 政府備悉上述意見。分間單位普遍空間狹窄且雜物較多，一旦發生火警，後果可以十分嚴重。就此，政府早前建議「簡樸房」位處的住宅單位須滿足現行《建築物條例》的相關消防安全要求，例如除單梯樓宇外，相關住宅單位須可通往不少於兩條或更多的出口樓梯、出口路線的淨高度須不少於 2 米、住宅單位須以耐火分隔牆分隔建築物的逃生途徑／出口樓梯等。
- 因應現行的相關消防安全要求，我們亦建議(a)若「簡樸房」位處的住宅單位的原有入口的防火門得到保留：通往「簡樸房」的室內走廊的淨闊度須不少於 0.75 米；每間「簡樸房」的入口須設有自掩防煙門；及「簡樸房」的牆壁及室內走廊

須由具防煙效能的實心間隔牆建造，並由樓面伸延至天花板；以及(b)若「簡樸房」位處的住宅單位的原有入口的防火門被拆除或未有足夠的耐火結構：通往「簡樸房」的室內走廊的淨闊度須不少於 1.05 米；及「簡樸房」的間隔牆、室內走廊兩旁的牆壁及各「簡樸房」的入口門，均須具有不少於一小時的耐火時效，而這些門亦須為自掩防火門並具有防煙效能。

- 此外，我們亦要求每間「簡樸房」內均須設有獨立火警偵測器，「簡樸房」位處的住宅單位內的共用地方（如有）則須設有獨立火警偵測器和滅火筒；而按《消防（裝置及設備）規例》（第 95B 章）的要求，營運者須保持該等消防裝置或設備時刻在有效操作狀態及每 12 個月安排註冊承辦商進行至少一次檢查。

(iv) 結構安全

意見摘要

- 部份回應者關注「簡樸房」規管制度或導致同一樓宇出現更多分間單位，可能會對供水、排水、供電造成壓力，影響其他住戶。
- 部分回應者關注會否因改建分間單位而對樓宇結構造成負面影響。
- 個別回應者建議就分間單位訂立能減低結構風險的設計指引，以在認證有效期內確保改造工程的質量。

政府的回應

- 政府備悉上述意見。對住宅單位進行分間一般涉及豎設用磚建造的非承重間隔牆或鋪設實心地台以加厚樓板，有關工程須符合《建築物條例》所訂的樓宇荷載標準，並須按照「小型工程監管制度」的簡化規定進行。相關營運者須委聘指明專業人士核證「簡樸房」符合《建築物條例》所訂的樓宇荷載標準，沒有令樓宇結構負荷超重。此外，即使進行分間工程後增加了廁

所數目，但由於大廈內的住戶不會同時使用所有廁所設備，故不會大幅度增加地下排水系統的負荷。至於電力負荷方面，住宅單位進行分間工程之前，相關營運者須按現行法定要求委聘電業承辦商檢視是否涉及變更原有單位電力負荷，若涉及變更電力負荷或電錶位置便須徵求電力公司的同意。

(v) 通風及照明

意見摘要

- 絕大部份回應者認同「簡樸房」須提供窗戶的要求；而部分回應者建議按實際情況允許「簡樸房」的窗戶面向四邊圍封的天井，如有關窗戶面向天井，則可考慮該窗戶面積最少須為 0.4 平方米。另外，個別回應者認為不少天井的底部堆積了垃圾，不建議容許「簡樸房」窗戶面向四邊圍封的天井。
- 部分回應者表示業主難以就窗戶的位置作出結構性改變，而涉及窗戶的改造工程成本亦較高。
- 部分回應者建議容許以鮮風機或抽風機代替窗戶作通風之用；另有個別回應者建議可透過管道由大廈抽風進入「簡樸房」。
- 個別回應者認為基於健康考慮，「簡樸房」的窗戶標準不應低於現行法例的標準，並認為不能以沒有供應新鮮空氣的窗口式空調代替窗戶。

政府的回應

- 政府備悉上述意見。政府早前建議若「簡樸房」的居住空間未能符合通風及照明的法定要求，便須分別設有至少一扇可開啟的窗戶，而該等窗戶須面向露天的街道、通道巷、庭院、半圍封天井等，而非面向四邊圍封的天井。考慮到不少持份者關注上述有關窗戶的要求會否較難遵從，以及現時天井已須符合指定的法定要求（包括沒有上蓋或阻擋；任何水平尺寸均不少於 1.5 米；以及天井的水平面積，按天井的牆壁的水平

均高度而言，每 6 米的牆壁高度即有不少於 1 平方米的水平面積）以提供一定的通風及照明作用，我們現建議若相關建築物的天井最低層設有進出口，即使分間單位的窗戶面向四邊圍封的天井，仍可被視為滿足最低標準。在放寬上述有關窗戶要求的同時，考慮到有意見認為要避免營運者在分間單位內提供極為細小的窗戶，我們現建議就可開啟窗戶的窗玻璃面積新增要求，即須不少於 0.1 平方米。此外，為確保「簡樸房」能夠提供合理的通風和照明，「簡樸房」亦須設有人工照明系統及每小時換氣不少於 5 次的機械通風設施，並須使用室外空氣作換氣。

(vi) 廁所

意見摘要

- 個別回應者認為防水工程為隱蔽項目，故專業人士為現存分間單位進行認證時，要小心檢查單位內的渠管接駁、是否有漏水等。
- 個別回應者建議淋浴位置四周的牆壁防水膜／物料應按照現時相關指引由地面起計上延至牆壁 1.8 米或 2.2 米的高度。
- 部分回應者建議將防水要求納入未來的作業守則及指引，供業界參考。
- 個別回應者建議參考新加坡的分間單位，不要求「簡樸房」提供獨立廁所。
- 個別回應者認為「黑廁」所須提供的抽風設施的運作和保養都需要資源，包括有關電費一般由租戶承擔，建議就該要求提供彈性。

政府的回應

- 政府備悉上述意見。為提供一個衛生的居住環境，一如早前的建議，每個「簡樸房」應設有獨立供住戶專用且與居住空間和廚房（如有）以間隔牆及門分隔的廁所，並妥善鋪設防

水層。具體而言，就分間單位內現存的廁所，相關防水層須由註冊建築專業人士檢驗，以確認沒有滲水情況。就分間單位內新建造的廁所，相關樓面和牆壁上須使用防水膜或物料覆蓋整個樓面並上延至每堵牆壁至少 300 毫米的高度，而淋浴位置四周的牆壁防水膜或物料則應上延至牆壁至少 2 200 毫米的高度或橫樑之底部。政府會就相關最低標準的細節等提供清晰的指引，而在制定這些指引時會持續與相關專業團體保持溝通。

(vii) 廚房

意見摘要

- 大部分回應者認同「簡樸房」及其所在的住宅單位內的共用地方不應設有明火煮食裝置。
- 個別回應者認同如「簡樸房」設有明火煮食裝置，須設有符合現時防火要求及耐火時效不少於半小時的獨立圍封廚房，以保障住戶的安全；以及如「簡樸房」提供開放式廚房，須由屋宇署及消防處批准有關設計。
- 部分回應者認同若「簡樸房」沒有設置廚房，須在廁所外附設一個供水點和水盆，以避免住戶使用廁所準備食物和清洗餐具。
- 個別回應者建議按實際情況，酌情考慮允許分間單位無須在廁所外設置供水點和水盆。

政府的回應

- 政府備悉上述意見。政府建議維持早前有關「簡樸房」廚房的要求（即「簡樸房」不必設有廚房，而「簡樸房」及其位處的住宅單位內的共用地方（如有）亦不應設有明火煮食裝置；沒有設置廚房的「簡樸房」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；如需明火煮食，「簡樸房」須設有符合《建築物條例》的獨立圍封廚房或獲得屋宇署及

消防處批准的開放式廚房)，在顧及住戶煮食的需求和減低火警風險之間取得合適平衡。

(viii) 獨立水電錶

意見摘要

- 大部分回應者認同安裝獨立水電錶的要求，以確保租戶不會被濫收水電費。
- 個別回應者認為要求分間單位安裝獨立水電錶將增加業主的合規成本，故對有關要求有保留；亦有個別回應者擔心業主將有關成本轉嫁租客。
- 個別回應者關注安裝獨立水電錶的位置及可行性，例如樓宇設計的限制，或未能取得業主立案法團的同意。
- 個別回應者建議放寬獨立水電錶須由水務署及電力公司提供的要求，並以「用者自付」的方式向租戶分攤水電費。
- 個別回應者認為現存分間單位的電力裝置及水管未必符合電力公司及水務署相關標準和要求，或需要在安裝水電錶前作維修或整改。

政府的回應

- 政府備悉上述意見。經平衡不同持份者的意見，政府建議維持早前建議有關「簡樸房」須設獨立水電錶的要求，以確保租戶不會被濫收水電費。除樓宇的公用地地方外，有關水電錶亦可按實際情況安裝在「簡樸房」或所位處的住宅單位內。政府會就相關最低標準的細節等提供清晰的指引，而在制定這些指引時會持續與相關專業團體保持溝通。

(F) 違法情況及罰則

意見摘要

- 大部分回應者認同就違法出租分間單位訂立較嚴厲的罰則，

並建議考慮提高重犯者的罰則，以加強阻嚇性。

- 大部分回應者建議政府在未來加強執法力度，以及定期和突擊巡查「簡樸房」，以避免劣質分間單位「地下化」。
- 部分回應者認為不少業主由地產代理協助出租分間單位，建議加強規管地產代理。就此，個別回應者建議因應「簡樸房」規管制度更新地產代理從業員的操守守則。
- 部分回應者認為將違規出租不合標準的分間單位刑事化會對業主過於嚴厲，建議改為採取勸喻及鼓勵的手法。
- 部分回應者認為部分業主對其單位被用作出租分間單位並不知情，建議保障相關業主免受刑責，而「二房東」則須為違法情況負法律責任。
- 個別回應者建議集中資源優先取締安全風險最高的不適切居所。
- 部分回應者建議設立投訴或舉報機制，打擊違法出租的分間單位。

政府的回應

- 政府備悉上述意見。為增加「簡樸房」規管制度的阻嚇性，一如早前的建議，政府會在「簡樸房」條例草案中訂定相關刑事罪行（包括出租沒有獲有效寬限期或沒有獲有效「簡樸房」認證的分間單位、出租獲有效「簡樸房」認證的分間單位但該分間單位隨後被發現未能符合「簡樸房」居住環境的最低標準等），而房屋局局長及執法人員亦會獲賦權就「簡樸房」規管制度下的罪行進行巡查、搜證、執法和檢控等行動。因應「劏房」問題關乎數以萬計住戶的居所，政府會以務實、以民為本的宗旨，配合市場「簡樸房」的供應及公營房屋的供應，在相關限期屆滿後有序推進就違法出租分間單位的執法行動，逐步取締不合最低標準的劣質分間單位。

(G) 執法方針及優次

意見摘要

- 大部分回應者認同要按部就班、逐步推展針對違法出租不合標準分間單位的執法行動，以避免執法行動令受影響的住戶流離失所。
- 部分回應者認同優先取締既沒登記又沒認證的分間單位，確保相關住戶有合理和安全的居住環境。
- 部分回應者建議應按地區並分階段進行「簡樸房」規管制度下的執管行動，以避免在同一時間、同一地區內取締大量劣質分間單位。
- 個別回應者建議應優先針對市場上居住環境最差的分間單位進行執法行動，而其他質素相對較高的分間單位則應允許更多時間整改。
- 個別回應者建議對有即時安全隱患或消防風險的分間單位的業主提出檢控。
- 個別回應者期望政府適度加快「簡樸房」規管制度下的執管行動步伐，以更快達至取締所有不合標準分間單位的目標。

政府的回應

- 政府備悉上述意見。在決定「簡樸房」規管制度下的執法行動優次及具體執法對象時，政府會以「風險為本」的原則，並考慮相關因素，包括分間單位違反最低標準的情況、分間單位位處的樓宇內不合最低標準的分間單位多寡、分間單位位處的樓宇的公用地方狀況、「簡樸房」市場供應、公營房屋供應及相關政策等。

(H) 其他意見

(i) 租金水平

意見摘要

- 大部分回應者關注業主或會將改造分間單位工程的成本轉嫁租客，同時亦可能有部分業主基於分間單位不合標準或因經營成本增加而退出市場，令合標準的分間單位供應減少，從而令分間單位租金上升。
- 部分回應者建議考慮為分間單位訂立「起始租金」，以遏止分間單位的租金水平上升，進一步加強對租客的保障。另一方面，部分回應者認為訂立「起始租金」將對分間單位市場造成衝擊，可能令部分業主放棄經營分間單位，或導致劣質分間單位「地下化」，反而對租客更為不利。
- 部分回應者表示不擔心「簡樸房」租金會大幅上升，認為政府提供的大量公營房屋供應（包括「簡約公屋」及過渡性房屋），將減少對分間單位的需求，市場會自然調節，部分地區的分間單位租金更有機會出現不升反跌的情況。

政府的回應

- 政府備悉上述意見。業主把住宅單位分間出租的回報較將整個單位不分間出租高出很多，故業主過去一段時間出租分間單位已獲利不少，未來要投放資金改造單位以符合「簡樸房」的標準，確保合理和安全的生活環境，亦是合情合理。
- 另外，租金水平亦會因應市場供求而調整。隨著公營房屋供應大幅增加，現時四成已申請公屋的分間單位住戶會陸續加快「上樓」，而公營房屋亦有能力承接另外兩成有機會符合申請公屋資格的住戶。因此，分間單位租金亦會因需求減少而難以有大幅上調的空間。
- 設立「起始租金」成效存疑，須慎重考慮。個別分間單位的租金受眾多因素影響，包括訂立租賃時的經濟情況、分間單位的面積、樓層、座向、採光、通風、噪音水平、是否設有獨立

廁所／廚房、單位內提供的傢具或家庭電器、環境衛生等。這些因素可令位於同一大廈甚至同一單位內的分間單位租金水平出現明顯差異。現行分間單位租務管制已對分間單位租賃的租金有所規管，即在首租期及次租期之間續租時的租金加幅不得高於估價署就所有類別私人住宅物業編製和公布的全港性私人住宅物業租金指數在相關期間的百分率變動，上限為 10%。估價署已於 2023 年 5 月起每月於其網頁上發布分間單位租金資料，讓業主和租客在議定租金時可參考自 2022 年 1 月起全港以至 18 區各區的分間單位租金中位數資料，加上考慮個別單位的狀況，訂定該單位的租金。

(ii) 為分間單位租客提供支援

意見摘要

- 大部份回應者建議以「簡約公屋」、過渡性房屋及／或其他房屋資源協助安置受「簡樸房」執法行動影響而又有需要的住戶，並建議政府增加公營房屋的供應，減少市場對分間單位的需求。
- 部分回應者建議增加「簡約公屋」及過渡性房屋的供應，以及放寬過渡性房屋的申請資格，例如讓不符合申請公屋人士申請、調高過渡性房屋的「乙類租戶」比例等，以容許受「簡樸房」執法行動影響的住戶可在無需入息及資產審查的情況下申請入住。
- 部分回應者建議增撥市區房屋資源或延長位處市區內的「簡約公屋」及過渡性房屋的營運年期，讓受「簡樸房」執法行動影響的租客能在原區安置。
- 個別回應者關注因「簡樸房」執法行動所導致的搬遷或對兒童及其照顧者造成心理影響。
- 部分回應者建議透過跨部門協作支援受影響的分間單位租客，例如提供就學及就業轉介。

政府的回應

- 政府備悉上述意見。政府已覓得足夠土地於未來 10 年滿足 308 000 個公營房屋單位的供應目標。連同「簡約公屋」，未來五年總體公營房屋供應量將達 19 萬個，較本屆政府上任時的五年期增加約八成。此外，約 21 000 個過渡性房屋單位亦協助填補公營房屋短期供應的缺口。大幅增加的房屋供應可以讓合資格市民（包括已申請公屋的分間單位住戶）更快「上樓」。
- 政府會以務實、以民為本的宗旨，按整體公營房屋供應及其他實際情況，適時採取執法行動。執法行動不能操之過急，必須按部就班，以免導致受影響的住戶流離失所，亦會按需要提供適當的搬遷協助。政府會按需要透過相關的區域服務隊協助有需要的分間單位住戶，包括協助他們在私人市場上尋找其他租盤搬遷，亦會靈活調配其他房屋資源（如過渡性房屋、臨時收容中心、中轉房屋等）為有需要的住戶暫時提供安置。然而，即使受「簡樸房」規管制度下執法行動影響的分間單位住戶正輪候公屋，他們不會因上述執法行動而獲提早編配公屋單位，否則對其他同樣輪候公屋的人士並不公平。
- 我們鼓勵合資格的分間單位住戶可以按其需要考慮申請「簡約公屋」或過渡性房屋，早日改善其居住環境。政府預計將會有申請者需要跨區搬遷和適應新環境。就此，在「關愛基金」撥款支持下，房屋局已推出特別津貼試驗計劃，為「簡約公屋」及過渡性房屋住戶提供一次性特別津貼，減輕他們於搬遷和適應新居住環境和社區時的開支壓力。
- 就過渡性房屋項目的甲乙類租戶比例，營運過渡性房屋項目的非政府機構可按其服務特色自行訂定細節準則，把單位編配給「乙類租戶」，例如居於不適切住房、有迫切需要接受社區援助的人士／家庭（包括家庭環境遭遇突變的人士）等。房屋局由 2024 年 10 月 28 日起，讓營運機構進一步調整甲乙類租戶比例。例如位於新界的項目，其甲乙類租戶比例可調整至最多 20：80，從而有更大彈性去幫助「乙類租戶」。
- 分間單位租務管制於 2022 年 1 月實施，為分間單位租客提供

多方面保障，包括合共四年（即首租期兩年及次租期兩年）的租住權保障；限制續租時的租金加幅，不得高於估價署就所有類別私人住宅物業編製和公布的全港性租金指數在相關期間的百分率變動，上限為 10%；及禁止業主向租客濫收公用設施費用（例如水電費）等。

(iii) 宣傳教育

意見摘要

- 大部分回應者建議政府日後加強向公眾解說及宣傳「簡樸房」規管制度，並可考慮透過非政府機構接觸相關業主與租客。
- 部分回應者建議政府就業主與租客的相關責任擬定供參考用的標準租約範本，例如要求業主在租約中註明單位是否已登記／認證、在租約上列明業主提供的設施等，避免業主與租客產生爭拗。
- 部分回應者建議為「簡樸房」設立綜合諮詢平台，便利業主和租客索取相關資訊（包括合資格改造分間單位的承建商名單）和作出查詢。
- 部分回應者建議當局就「簡樸房」規管制度設立查詢、投訴及舉報渠道。
- 個別回應者建議加強教育租客有關現行分間單位租務管制的租住權保障。
- 個別回應者建議政府製作「簡樸房」示範單位及提供改造的估算費用，供外界參考。
- 個別回應者建議加強房屋局委託的區域服務隊的功能，包括協助解答市民對「簡樸房」規管制度的查詢、提供法律諮詢轉介服務、接受租客舉報等。

政府的回應

- 政府備悉上述意見。政府會積極向公眾解說及宣傳「簡樸房」規管制度以及在 2022 年 1 月實施的分間單位租務管制，並會

透過房屋局所委託的六支區域服務隊，在地區層面作相關宣傳推廣。現時區域服務隊除了負責推廣分間單位租務管制，亦處理與分間單位相關的政策措施的一般查詢和轉介違規個案等。區域服務隊以其聯繫網絡接觸基層市民，亦持續透過街站、家訪、網頁、網上或實體講座及簡介會等進行宣傳推廣。區域服務隊亦會向相關業主和租客講解「簡樸房」規管制度、協助相關租客申請入住「簡約公屋」和過渡性房屋等。此外，我們會就「簡樸房」規管制度設立專屬網頁，以便公眾查閱與「簡樸房」相關的資訊，包括已登記現存分間單位和已獲認證的「簡樸房」的資料、實務守則等。

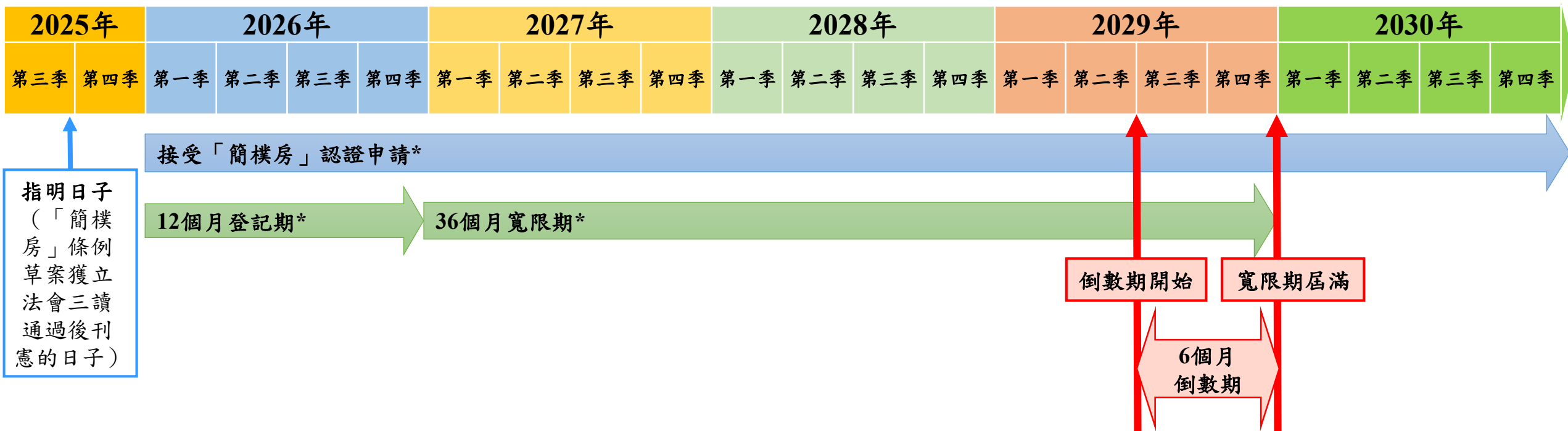
- 同時，估價署持續就分間單位租務管制進行宣傳推廣，形式包括派發海報和宣傳單張，利用多個港鐵站大堂內的數碼顯示屏網絡及流動宣傳車於港、九、新界有較多分間單位的地區加強宣傳分間單位規管租賃會受審查的訊息，並強調相關法定要求，包括業主須提交表格 AR2 的責任和嚴禁迫遷租客等。

房屋局

2025 年 3 月

「簡樸房」規管制度建議方案的落實時間表

附件二



- 在指明日子或之前就已登記分間單位訂立並生效的租賃，其四年租住權保障會在寬限期屆滿之前完結
- 在指明日子之後就已登記分間單位訂立的新租賃，若在倒數期開始時相關單位仍未取得認證，則當日仍生效的租賃會被視為終止，相關營運者須向租客賠償三個月租金或相等於餘下租期的租金（以較低者為準）
- 在倒數期期間，已登記但尚未取得認證的分間單位不可再訂立新租賃，否則相關營運者須負上刑事責任

*註：

- 視乎立法和籌備工作的進度，我們預計最快在2025年年底或2026年年初開始為現存分間單位進行登記，並同步接受「簡樸房」認證申請
- 建議在「簡樸房」條例草案賦權房屋局局長可因應當時分間單位租賃市場的實際情況，在有需要時透過先訂立後審議的程序和刊憲延長登記期及／或寬限期