

基層租客
對劣質劏房及
簡樸房政策
意見調查報告

2025年1月19日

香港社區組織協會 (SoCO)

1. 調查背景

1.1 劏房籠屋板房不理想 亟待解決

政府最新調研顯示，全港約有 110,400 間劏房，涉及高達約 220,000 名劏房人口。本港劏房的樓面面積中位數為 10 平方米，僅佔全港居所樓面面積中位數的不足四分之一。當中，更有約一成的劏房沒有鮮風窗或窗戶不能開啟，通風欠佳。蝸居於斗室之中，基層的身心靈飽受煎熬，例如窒礙兒童發育成長、長者容易發生家居意外、木虱老鼠橫行，令人寢食不安等。

儘管數字有被低估之嫌，但根據政策廿一所指，本港 2020 年仍有接近 5,000 間板間房、床位及太空艙。基層礙於生活迫人，被迫租住 15 平方呎的不人道空間，共用廚廁，衛生惡劣，有違基本尊嚴。本港作為內聯外通的發達經濟體，至今仍存有共用設施的板間房、床位、籠屋及太空艙，極度不理想，可見基層房屋問題儼然燙手山芋，亟待解決。

本港劣居所集中於樓齡逾 50 年的舊樓區，包括油尖旺及深水埗等，加上業主將單位非法改建成劏房，肆意拆牆拆柱，破壞樓宇結構及額外承重，加快樓宇的殘破程度，牆身破裂、鋼筋外露、消防違規等情況屢見不鮮。2023 年本港發生連串石屎剝落、鋁窗飛墮等樓宇事故，滿佈劏房的佐敦華豐大廈於 2024 年發生三級火釀成五死，反映低收入租客危如累卵，極度盼望住屋質素有基本保障。

1.2 應諮詢基層，完善立法及政策支援

本港房屋議題錯綜複雜，長期是老大難的問題。多屆政府都視「住屋」為施政的「重中之重」。惟步伐集中於增加供應，鮮有處理基層住屋質素問題。本港過去處於內外挑戰環伺的環境，加上發展熟地需時，使房屋問題始終是揮之不去的痛點。本港近年踏入由治及興階段，現屆政府全力謀發展、惠民生，房屋政策「提速、提效、提質」，積極解決基層住屋困境。隨房屋供應漸露曙光，過渡性房屋、簡約公屋陸續落成、公屋供應量將大增下，政府表示有底氣解決房屋問題，2023 年《施政報告》宣布成立「解決劏房問題」工作組，成為首屆政府提出就劏房訂立最低的居住標準。

政府去年建議最快於 2025 年第四季推出「簡樸房」登記及規管制度，以有序地取締劣質劏房，展露出「識變、應變、求變」的改革決心。低收入階層自然樂見其成，以改善住屋環境，但亦有擔憂政府執法「雷聲大，雨點小」、無法獲得妥善安置、租金上升，更有不解於環境惡劣的 12 人或以上床位不包括在規管範圍等。簡樸房政策茲事體大，基層有所意見實屬無可厚非。政府應該力爭在 2 月 10 日諮詢期結束前，一方面做好解說，釋除疑慮並促進討論，一方面需要虛己以聽、從諫如流，仔細聆聽基層如何看待政策、預期受到什麼影響、所產生的觀感及對

安置的期望等，以完善政策真正為基層排憂解難添幸福。

1.3 多管齊下 確保簡樸房規管到位

簡樸房消息傳出以來，市場持份者眾說紛紜，當中有業主更表示考慮退場，觸發供應減少引致租金上升的討論。根據統計處，2021年居於分間樓宇單位住戶的每月入息中位數為15,310元，遠低於全港住戶的27,650元。當中，有超過一成的劏房住戶每月收入低於6,000元，顯著較2016年的6.5%為高。劏房人口龐大，而且大多是升斗市民，每月租金佔入息比率中位數32%，使其經濟條件更為拮据和艱難，尤其受到政策波動。政府固然需權衡各持份者的意見，過程期更要謹守初心，保障基層的住屋權。要將規管簡樸房做成事，必須多措並舉，例如起始租金確保租金的合理性、設社工隊跟進受影響租客、政府統籌確保安置單位到位等。

2. 調查目的

- i. 了解現正居於不適切居所住戶最新的住屋環境；
- ii. 收集現正居於不適切居所住戶對政府提出對「簡樸房」規管範圍及內容的意見；
- iii. 探討現正居於不適切居所住戶面對一旦受取締「劣質劏房」政策影響下的安置意願及考慮。

3. 調查方法

是次問卷調查由2024年11月起持續進行至2025年1月，期間以實體及網上問卷兩種方式向居於劏房的基層市民進行意見收集，有關數據利用Microsoft Office Excel軟件系統及Google Form網上軟件進行簡單分析。是次研究一共收集到211份有效數據。關於是次調查的限制，因協會難以接觸全港所有區的基層租戶，受訪對象仍以深水埗、油尖旺、九龍城的租戶為主，或未能全面反映全港所有地區的情況。

4. 調查結果

4.1 受訪者的家庭及經濟概況

是次研究共訪問211名不適切居所住戶，七成二受訪者為女性(72%)，其餘28%為男性(表一)。受訪者年齡主要屆乎41至50歲(38.9%)，其次為51至60歲(25.1%)及31至40歲(13.7%)(表2)，年齡中位數為50歲。受訪者同住家庭人數方面，主要為2人家庭(34.1%)，其後依次為1人家庭(25.1%)及3人家庭(21.3%)，中位數為2人(表3)。當中有近六成受訪者的同住家庭成員中有18歲以下子女(59.72%)，擁有一名、兩名，以及三名同住18歲以下子女的百分比分別為39.34%、17.54%及2.84%(表4)。同時，只有兩成受訪者家中有同住60歲以上的成員(23.2%)，而擁有一名及兩名60歲以上同住家庭成員的百分比則分別

為 19.9%及 3.3% (表 5)。

近四成受訪者有工作(37.9%)(表 6)，其中工作形式屬於炒散、全職及兼職的百分比分別為 43.8%、33.8%及 26.3%(表 7)。在工作家庭中，最多受訪者及其家人從事的行業依次為「地盤、雜工/散工、三行、裝修」(31.3%)、「飲食/外賣/洗碗」(16.3%)及「清潔」(17.5%)(表 8)。現正領取的津貼方面，最多人領取的項目依次為學生資助(48.8%)及在職家庭津貼((31.3%)。但同時亦有兩成人並無領取任何政府的津貼(21.3%)(表 9)。

沒有工作的家庭方面，六成人的收入來源為綜援 (62.2%)(表 10)。按家庭人數劃分，過去六個月的住戶每月平均收入中位數如下: 1 人家庭為\$7,200、2 人家庭為\$6,000、3 人家庭為\$9,500、4 人家庭為 13,000、5 人或以上家庭為\$15,500(表 11)。家庭資產方面，四成半受訪者的資產在 5,000 元以下(45.5%)、間乎 5,001 至 10,000 元及 10,001 元至 20,000 元的百分比分別為 23.7% 及 8.1%，一成受訪家庭有負債(11.4%)(表 12)

4.2 規管範圍

是次調查的受訪者來自全港不同地區，當中最多人分別來自深水埗(58.8%)、油尖旺(19.9%)及九龍城(5.2%)(表 13)。住屋類型方面，受訪者中大多現居於劏房，佔整體 69.2%。而居於床位/籠屋以及板間房/梗房的受訪者分別佔 12.8%及 12.3% (表 14)。四成受訪者需要共用設施(40.8%)(表 15)，當中近半人與 6 伙人以下共用設施(51.2%)，但同時亦有近三成人需與 15 伙或以上共用設施(30.3%)(表 16)。關於需共用的設施方面，需共用洗手間、廚房及容飯廳的百分比分別為 81.2%、71.8%及 51.8%(表 17)。最多受訪者表示「居住面積細」(70.6%)為現時居所出現的問題，其後依次為「租金貴」(63%)及「鼠患嚴重」(39.3%)(表 18)。整體而言，認為自己所租住的居所屬劣質的較屬不劣質的人士為多，四成人認為自己所租住居所的劣質程度分別屬“1”(非常劣質)(22.3%)及“2”(劣質)(19.9%)(表 19)。近九成受訪者並沒有收過來自任何政府部門的巡查或要求搬遷(87.7%)(表 20)。問及對於政府表示劣質劏房政策將不規管床位、沒改動單位原有間隔的板房的看法，最多受訪者表示「居住環境最惡劣，應該受到新條例的規管」(59.2%)，其次為「沒辦法，基層市民沒有話語權，只好繼續居住在惡劣環境」(58.9%)及「政府如無法提供安置，先不要規管」(50.2%)(表 21)。

4.3 規管標準

只有一成受訪者認為現時的居所能符合政府公佈的「簡樸房」標準(10%)，近六成人認為現時居所不符合標準(59.2%)，當中更有三成人認為現時居所極有需要大改動方能達標(33.6%)(表 22)。

基層租客對劣質劏房及簡樸房政策意見調查

問及受訪者鄰居的單位是否能符合政府公佈的「簡樸房」標準，同樣有近六成人認為鄰居的單位不符合標準(59.9%)，當中三成人認為鄰居的居所極有需要大改動方能達標(36.5%)(表 23)。按家庭人數劃分之居所面積中位數：1 人家庭為 35 平方呎；2 人家庭為 100 平方呎；3 人家庭為 120 平方呎；4 人家庭為 140 平方呎，5 人或以上家庭則為 200 呎。整體家庭的居住面積中人均位數則為 97.5 平方呎(表 24)。87.7%受訪者不滿意現時的居住面積(表 25)，當中最多人選擇的原因依次為：「居住面積狹窄」(80.0%)、「太細但租金貴」(65.9%)及「太細引致情緒鬱悶」(65.9%)(表 26)。

此外，有六成人認為政府建議「簡樸房」的樓面面積至少要有 8 平方米的標準不合適(表 27)，當中主要的原因分別為「86 平方呎 9 面積偏細，活動空間不足」(71.1%)、「家中有兒童或青少年，現時的最低面積標準不足夠他們發育成長」(66.9%)及「沒有規管人均居住面積，對改善居住環境作用不大。因同一大小的單位，家庭成員愈多，實際人均居住面積愈低（以 100 呎單位為例，1 人的人均居住面積為 100 呎，2 人的人均居住面積是 50 呎，3 人是 33.3 呎，如此類推）」(61.4%)(表 28)。

窗戶方面，近九成受訪者的居所有窗(89.1%)，但 37%的窗戶因衛生/異味/嘈音等無法開啟(表 29)。而所住居所有窗戶的受訪者中，近六成半的窗戶面向大街(64.9%)，但分別亦有 29.3%及 17%面對後巷及天井(表 30)。關於以抽氣扇取代能夠打開的窗戶方面，最多人表示「不會接受用抽氣扇取代窗戶，因沒有自然光」(58.3%)，同時亦有五成半人表示「任何情況下，都不會接受抽氣扇取代窗戶」(表 31)。

4.4 租務狀況及出租者態度

租金水平方面，按住屋類型劃分每月租金(不計水電)的中位數如下(表 32)：劏房為\$4,500；床位/籠屋為\$2,500；太空艙床位為\$2,800；板間房/梗房為\$2,625；天台屋為\$6,000；閣樓為\$2,900；寮屋為\$3,800；鐵皮屋為\$2,500，而合租完整單位則為\$4,500。租金壓力方面，10 分滿分，最多人表示現時的租金壓力為 10 分(41.7%)(表 33)。

整體受訪者在現時單位的租住年期中位數為 4 年，最多受訪者在現時單位的租住年期為 1 年至 3 年以下，佔 28.9%，其次為 3 年至 5 年以下，佔 22.3%(表 34)。

租務相關方面，近六成受訪者的租約仍然生效(59.7%)，但亦有近兩成受訪者表示從來沒有簽訂租約(19%)(表 35)。受訪者中，最多人經地產代理租住現時的單位(49.3%)，其次為直接由業主出

基層租客對劣質劏房及簡樸房政策意見調查

租(26.5%)(表 36)。經地產代理租住現時單位的受訪者中，最多人表示地產代理在其出租居所的角色為「簽訂租約」(73.1%)及「代業主收租」(63.5%)。但在對租客支援上的角色則較弱，只有36.5%人表示其地產代理有「記錄/協調維修事項」或協助處理「租客遷出」(26.9%)(表 37)。七成多人認為地產代理有責任避免租客租住劣質劏房(73%)(表 38)。

八成三受訪者表示政府表明將規管劣質劏房後，暫未知業主/地產/包租的反應(83.4%)，但亦有21.3%人表示其業主/地產/包租選擇避而不談(表 39)。進一步問及當落實執行細節，甚至受訪者的居所被評為「劣質劏房」的話，估計出租者會有什麼反應，分別最多人表示「不知道」(44.1%)及「如果政府沒有強硬措施，便消極處理，例如不登記、不檢查，一切照舊」(44.1%)，其次為「借故提高租金水平或濫收費用，以填補改建單位的成本費」(34.6%)(表 40)。此外，九成半受訪者擔心如政府不介入規管租金，日後簡樸房（合格劏房）的起始租金水平會上升(95.7%)(表 41)。故此最多人認為當政府推出政策時，應規管起始租金水平以為租客提供支援(75.4%)，另外亦可加強執法，避免業主迫遷、提高租金水平、轉移執整費至租客身上(64.5%)及為受規管劣質劏房條例影響而被迫的居民提供安置(60.7%)(表 42)。

4.5 安置及公屋申請

申請及輪候公屋狀況方面，只有五成受訪者有申請公屋(52.6%)，當中有3.8%的受訪者為剛申請公屋並未收到藍卡(輪候編號)(表 43)。就沒有申請公屋的原因方面，六成人因家中沒有18歲以上的永久居民而未能申請。其後原因分別為「不懂申請」(15%)及「申請手續繁複」(13%)(表 44)。輪候公屋時間方面，七成有申請公屋的受訪者已輪候3年以上(70.6%)。當中最多受訪者已輪候3年至5年以下(27.5%)、其次為已輪候5年至7年以下(22.5%)及1年至3年以下(20.6%)(表 45)。預計上樓時間方面，最多人認為將於1年至2年以下可上樓(19.8%)，其次分別為2年至3年以下(11.7%)及5年至6年以下(11.7%)(表 46)。

租戶安置方面，對於受例執法影響租戶不會獲得提前上樓但可申請過渡性房屋或簡約公屋的安排，四成半受訪者表示此安排「有幫助」(45%)，但其餘只認為「一般般」(38.9%)，甚或「沒有幫助」(16.1%)(表 47)。當中對以上安排表示「一般般」及「沒有幫助」的主要原因如下：「過渡性房屋及簡約公屋的租住期有限，擔心會搬來搬去」(58.6%)、「部分過渡性房屋及簡約公屋的位置、交通、就業等配套仍有改善空間」(52.6%)及「沒有公屋安置，只有中短期住屋選擇」(51.7%)(表 48)。一旦受劣質劏房政策而需要遷出，最多受訪者預計將遷入的地方依次為過渡性房屋(42.2%)、公屋(37.9%)及簡約公屋(35.5%)，但亦有近三成人表示會搬入簡樸房(28.9%)(表

49)。⁹問及原因，最多人表示因無法負擔租住其他地方故會選擇入住上述住屋選項(47.4%)(表 50)。

4.6 整體及政策建議

就政府推出「簡樸房」政策，最多受訪者表示「政府要解決房屋問題是好事，但要有安置，不然好心做壞事」(37.4%)，以及「擔憂大於開心，擔心無得安置，負擔不起簡樸房租金」(31.8%)(表 51)。¹⁰對政府如何完善劣質劏房政策方面，最多受訪者表示期望將「床位」及「板間房」納入劣質劏房規管範圍，取締床位安置居民(61.0%)，其後依次為「改善租務管制，規管起始租金水平」(58.8%)、「專門部門處理劣質劏房事項，為租客提供搬遷及安置的支援」(57.3%)(表 52)。¹¹居民期望的「簡樸房」每月租金中位數是\$2,000，最多受訪者期望租金界乎\$3,000 至上 3,500 以下(21.3%)，其次為\$2,000-\$2,500 以下(20.4%)及\$1,500 至上 2,000 以下(13.3%)(表 53)。

5. 調查分析

5.1 六成人表示 8 平方米標準過低 劏房家庭期望住屋空間能照顧兒童發育成長

房屋局於最新的「簡樸房」規管制度諮詢文件中建議日後「簡樸房」的內部樓面面積要求最少為 8 平方米(86 平方呎)。¹²是次研究發現有 6 成受訪者認為上述標準「不合適」，當中主要原因為「86 平方呎的面積偏細，活動空間不足」(71.1%)。¹³其中育有兒童及青少年的劏房家庭更表示擔心 86 平方呎的住屋空間不足讓其子女發育成長(66.9%)。¹⁴諮詢文件中有進一步解釋以實際角度而言，8 平方米的空間撇除獨立廁所、通風窗戶及基本起居空間，只能設置單人床或碌架床。政府特意提及社會上有聲音表示部分單身劏房戶為節省租金開支而不期望最低面積要求訂立太高，但從是次調查收集的意見可見現時最低樓面面積水平未能回應劏房家庭的需要，可見現時一刀切的做法容易顧此失彼。為了保障住屋標準，應分一人及家庭的面積要求，以人均面積設立標準較為合理及能確保住屋質素。

5.2 近 8 成面積達標單位仍屬擠迫戶 放棄規管人均居住面積削弱條例效力

根據房屋署「公屋租戶紓緩擠迫調遷計劃」，以公屋單位室內樓面面積計算，凡人均居住面積低於每人 7 平方米(即約 75.3 平方呎)的租戶便可申請調遷到較大單位。而人均居住面積低於每人 5.5 平方米(59.2 平方呎)的公屋租戶更被定義為「擠迫戶」。¹⁵按上文提到政府現時建議的最低內部樓面面積劃線，當中發現有五成半單位面積大於 8 平方米，但當中八成面積達標的單位，其住戶的人均居住面積亦低於房署現時擠迫戶所訂的 5.5 平方米水平。¹⁶可見條例生效後，即使個別劏房單位的面積超過規定的最低標準，但當中擠迫的情況仍然令人咋舌。在處理劣質劏房問題上，放棄規管人均居住面積無疑削弱條例的效力，未能有效改善住戶狹窄

的居住環境。

5.3 租金壓力超級大，劏房戶期望「簡樸房」租金低於實際水平，期望管制簡樸房租金

根據本會上年 5 月發佈的《<<劣質劏房政策對不適切居所租戶(籠屋板房劏房)的影響及租戶所需要的支援問卷調查報告>>》，劏房居民以租金貴作定義劣質劏房的首要原素，其重要性更高於單位設施，如是否設有獨立廚廁、消防安全、結構安全、衛生及單位面積等，而是次調查，大部份受訪租戶以 10 分最多分的大壓力形容租金，反映貧窮劏房戶的無奈、無助及租金水平對他們的壓力何其大。現時政府就規管「簡樸房」的建議中並不涉及租金部分，是次研究發現九成半受訪者擔心如政府不介入規管租金，日後「簡樸房」的起始租金水平會上升。對於估計業主/包租對新政策的反應，分別各有兩成半及三成半受訪者租客預計 34.6% 業主/包租會借故提高租金水平或濫收費用，以填補改建單位的成本費，24.6%「如出租者的居所合規，變相有價有市，趁機抬高初合約的租金水平」，所以基層期望政府在租賃上提供的協助，管制起始租金是最多人(75.3%)選擇。

研究發現劏房戶表示可以負擔的「簡樸房」租金中位數只是 2000 元，已佔這些受訪者入息約 25%，但現時私人樓市場中面積有 8 平方米的，未必有窗的、質素惡劣的劏房月租動輒亦要超過 3000 元或 4000 元，當中租金佔入息普遍逾三甚至四成。而隨著「簡樸房」規管立法，劏房的面積及設施改善，租金定必上升，故此政府必需盡快將規管劏房起始租金的議題提上日程以確保日後「簡樸房」的租金仍在基層可負擔的水平。

5.4 安置政策未妥善、惡劣籠屋未納入新政策，居民憂喜參半

調查發現因基層覺得業主/包租對新政策反應都會較負面，而政府未有表示如何安置居民，簡樸房租金亦不會管制，床位環境惡劣仍容許存在，過半受訪者對新政策執行成效無信心，雖然明白政府的好意，但亦認為如居民未得妥善安置，有些業主/包租仍會私下經營劣質劏房，他們亦被迫無奈繼續住劣質劏房。

5.5 未申請公屋者 95%是收入及資產合乎申請公屋，需要政府酌情安置

研究顯示未申請公屋的劏房戶，95%都是收入及資產合乎申請公屋的，即都是基層，或甚是赤貧戶，尤其是家長非港人的香港兒童，不少是領取一人綜援或靠內地親人微薄收入接濟生

活，所以只能租住劣質劏房，如政府安置政策不惠及這些兒童及青少年，恐怕他們會跌入床位籠屋等更惡劣的環境，政府應酌情提供安置，以免這些兒童身心受損。

5.6 居民擔心安置無份或不長久

如果可以安置過渡屋或簡約公屋，有近四成居民表示幫助一般，16%更表示無幫助，主因是過渡屋或簡約公屋有居住期限，怕未上公屋，就要返回床位或簡樸房，亦有怕交通不便，或屆時無位，另外是有4成因各種文件條件不合格，即使貧困仍未申請公屋，有些現時申請過渡屋或簡約公屋都被拒，尤其是沒有家長是成人的家庭，所以比較悲觀，害怕即使政府提供過渡屋或簡約公屋安置，他們也沒有份。

6. 建議

「簡樸房」居住環境的最低標準方面

「簡樸房」居住環境的最低標準—效法公屋 採取人均居住面積概念

政府建議簡樸房的內部樓面面積最少為8平方米，估計可以擺放一張3尺乘6尺的單人床/雙層床及基本家具。政府考慮到單身戶不期望訂立太高的最低面積，以節省租金，亦是合情合理。然而，樓面面積包括牆身厚度，再扣除廁所（大約1.5平方米）的面積後，實際日常起居空間面積肯定不足8平方米，一人住戶勉強足夠使用，二人或以上家庭容易感到擠迫。

故此，政府應引入最低人均居住面積的概念作規管。公屋政策列明，每人享有少於7平方米室內樓面面積的公屋住戶，但凡人均居住面積少於5.5米屬於擠迫戶，兩者皆可向房署申請調遷至較大單位。簡樸房可以依此制定人均面積，例如二人住戶居住面積不能於於13.5平方米（8平方米+5.5平方米）、三人不少於19平方米（即8平方米+5.5平方米+5.5平方米）。而且，如同的士或小巴的載客上限，政府應該規定登記後的簡樸房單位最多可居住人數，保障基層戶的最基本住屋活動空間。

規管範圍方面

6.1 籠屋為香港之恥應消滅 擴闊劏房定義及規管對象

政府所定義的劣質劏房標準，籠屋、床位及太空艙幾乎「全中」，但當局對於床位及沒改動最終建築圖則的板間房，新政擬議不會涵蓋改革。有出租者及業主代表不違言，會考慮將單位「降

基層租客對劣質劏房及簡樸房政策意見調查

格」至床位以逃避新法規。政府鑑於 1990 年代推出的《床位寓所條例》有規管 12 個或以上的單人住宿床位，為避免兩者重複而未有將床位納入新監管。

「法律是死，人是活的」，沒有條例是完美無瑕，當年民間對推出床位條例亦有不同聲音。時移世易，社會有共識床位及板間房是最惡劣及下流的住屋條件。故此，政府不能故步自封，將陳舊法規凌駕於基層住屋質素。政府應積極回應訴求，擴闊劏房的定義及規管類別，將所有不同建築物/樓宇的床位寓所、板間房納入規管，並且訂立明確時間表，有序地淘汰不合時宜的法規，真正取締惡劣居所，彰顯政策初衷。

6.2 立法訂立起始租金 現金津貼恆常化

因應立法規管後劏房租金有機會上調，當局應儘快研究立法規管起始租金。由於現時並沒有規管起始租金，在租約結束後，劏房業主大可大幅上調租金，無力負擔的劏房戶或被迫下流至床位、板間房居住，居住環境更差，絕非社會所樂見。2022 年實施劏房租金管制時，當局曾表示先推行租管，待政府掌握全港各區劏房更多資料後，在 2023 年第一季起每月公開有關申報資料，並根據數據作分析及回顧，研究是否訂立起始租金。租管條例已實施兩年，當局理應搜集到一定數據，儘快訂立起始租金。當局應參照差餉物業估價署對個別單位估值租金水平，規定所有分間單位總租值，不可超逾原來整個單位租值 120%，避免個別業主藉出租劏房牟取暴利。

同時，當局應考慮將現金津貼計劃恆常化，同時增加計劃的津貼額，並將受惠對象亦應放寬至輪候公屋的非長者單者人士，避免租戶因租金上升而未能承擔增加了的租金。

規管時間表方面

6.3 值得考慮延長寬限期 業主定期更新工程進度

成功規管劏房，必須做到萬事俱備。由政策解說、資源投入（包括人手及硬軟件）、適切支援劏房租客、為業主提供諮詢等服務、確保安置單位到位、有效的執法打擊違規劏房等，一環扣一環，不容有失。政府粗略估計約有三成的現存分間樓宇需進行大規模改建，以滿足簡樸房要求，其餘約七成只需簡單的修執，惟實際改建工程進度及時長始終是浮動及未知。

整體而言，推展每個階段的時間應該有序，切忌操之過急，寧遲勿趕，首要確保一切準備就緒。諮詢期間，在認可的專業人士及業界代表（例如註冊結構工程師）評估下，政府可考慮合理地延長 18 至 24 個月的寬限期，避免日後趕鴨子上架，同時在額外的時間爭取安置單位數目充足。政府有責任要求業主在寬限期間，定期更新工程進展，如有不遵者或被提早終結

寬限，以慎防有無意改建的業主鑽空子，實際濫用寬免期來出租單位，賺取利潤至限期終止便結束營業。反之，12至18個月的登記期所建議的實際執行較簡單，可以考慮縮短，按照實際操作彈性調整不同階段的時限。

現存分間單位登記制度方面

6.4 迫遷早於執法前，應及早登記及有社會服務支援隊跟進安置

由諮詢、立法、修訂、通過以至執行需時，需要經歷一定的程序。然而，規管劏房消息傳出後，有業主有機會早於登記/執法期而退場，故此政府應立即凍結登記，記錄劏房租戶的資料，以便追蹤他們並跟進需要。政府應設置社工隊，由個案經理直接協助受影響的居民，安排他們搬遷至過渡性房屋、簡約公屋、中轉屋以至市建局等的重建單位。如想業主/包租不要過早退場，可以劏房登記後，在寬免期豁免租管的租約限制，以免業主/包租因怕租約限制未能及時退場，而在政府安置單位未夠供應時，過早退場或過早改裝，迫遷居民。

政府亦應設置專責部門，為公眾提供一站式服務，包括簡單查閱劏房資訊查詢、租客及業主的諮詢、轉介服務、處理舉報等，並以各區的劏房數目按比例決定各區辦事處的數目，以應付需求。

居民安置及「簡樸房」認證制度方面

6.5 近九成劏房戶是貧窮戶，需要安置政策

根據劏房租務管制研究小組的2021年的調查報告，48.4%劏房戶有申請公屋，48.6%卻沒有申請，其中最多是在港未滿七年，或甚至因家長是內地探親雙程證的香港未成人子女，因而未能申請公屋有申請公屋，再而12%是入息或超資產，有些只是超了一千幾百元，所以近九成劏房戶是貧窮戶，需要政府幫助。劏房住戶背景存有多樣性，難以按住戶申請公屋的狀態，一概而論於其住屋及經濟需要。當局針對不同情況的租戶，應該有相應安置政策，絕不可以因未有申請公屋，斷言租戶有經濟能力搬遷而無須協助。安置對象應包括所有被迫遷的劏房戶，由社工隊跟進，個案經理按其需要及資格而制訂的安置方案。安置方案的措施應人性化，酌情放寬條件，尤其是家長是雙程證的香港兒童應酌情安置，提供包括過渡性房屋及簡約公屋的資訊與申請、協助搬遷至新簡樸房、輔導及諮詢服務、為登記期及執整期而被要求遷出的租戶，要提供搬遷和租金津貼，津貼期不可少於六個月等。

6.6 確保社房簡約公屋流轉能配合執法 擴闊安置單位來源

政府視合共約50,000個的過渡性房屋及簡約公屋為其中的安置來源，是取締劣質劏房的「底

基層租客對劣質劏房及簡樸房政策意見調查

氣」。現時約三成劏房戶為單人家庭，故簡約公屋應即時開放予非長者單身申請。同時，大部分過渡性房屋已經投入市場，正值進行招募、入伙及營運期，預計約過半的簡約公屋項目會早於簡樸房最快執法期（即 2026 年年底）前完工。故此，政府需要確保過渡性房屋及簡約公屋的單位流轉期及空置單位數目，能配合較大規模的執法期。

而且，過渡性房屋及簡約公屋需要加強交通支援，例如為位於中途站的項目增加小巴班次或特定時間由項目作站頭，方便住客出入工作及上班。各項目應增加增加民生設施配套或團購服務，並為跨區搬入的居民提供就業、教育轉校、醫療、福利等服務，以讓居民適應新區。

改善基層住屋狀況有賴官、民、商、社等各界通力合作，眾志成城。現時劏房集中於市區，特別是九龍。除過渡性房屋及簡約公屋外，政府可以加強與社會持份者溝通，例如市區重建局安置大廈、發展商暫時空置的重建單位等。現時過渡性房及簡約公屋以 1 至 2 人單位為主，如劏房業主選擇還原劏房單位時，政府可以考慮提供一定支援或誘因（例如資助復原至獨立單位），綑綁他們在若干年期內以較相宜的租金，出租還原後的單位作予大家庭作安置用途。儘管可提供的單位數目有限，但相信可滿足受影響特定租客的地區需求或安置到面積與家庭人數吻合的單位。

6.7 設立簡樸房認證平台供公眾查閱

針對登記、寬限以至執法行動會重疊出現，使完成正常租約的租客在尋出新簡樸房租盤時，或會因不清楚房間是否已經獲認識及現時的狀態，而感到困惑甚至會誤租不合規的劏房。政府應設置公開的簡樸房資訊網上平台，列出已登記劏房的地址及狀態，例如處於登記、改裝期、各個階段的到期日、是否已經通過認證為簡樸房與時效等，讓租客可以明瞭潛在租盤的狀況。為協助不諳科技的基層租客，政府負責部門、社工隊、區議員、關愛隊以至地區團體，均有責任提供免費服務，為有需要街坊查閱該劏房狀態。

當政策運作逐漸成熟時，政府可參考診所的醫療券標籤貼紙，讓合規簡樸房可以貼在當眼位置，並寫有簡單編號，以便租客根據編號進行核實。如被發現貼上不符現實的標籤，更需要加倍懲則，以敬效尤。

現存違法情況及罰則方面

6.8 地產代理職能重要 如有違規應嚴懲

政府建議出租不符合標準劏房的人士，包括業主及二房東，都需要負上刑事責任。現時有法規針對樓宇安全以至劏房租務活動，但因執法不彰、阻嚇力低而為人詬病。前車可鑑，由政策醞

基層租客對劣質劏房及簡樸房政策意見調查

釀至執法期，最快亦要以年計算，在宣傳及教育充足下，相信出租者能夠妥善接受訊息。故此，政府對不負責的業主應該加強執法，實際檢控數目會直接影響條例長遠的成效。而且，政府各部門應該聯合合作，例如有業主或會要求租客承擔改裝費，出現租務爭議，當局應運用不同條例以打擊無良情況，保障租客。

現時地產代理在出租市場扮演著重要的角色，責無旁貸。政府可以參考醫健通模式，除普羅大眾及一般租客可以通過資訊平台，查閱劏房或簡樸房的狀況外，亦容許地產代理開設更高權限的帳戶，獲得更多的細節資訊，例如業主姓名等，方便核實代管理的房間可以合法出租，向租客發放正確的資訊。當地產代表出租違規單位，亦需要負上一定代價及懲罰，以正視聽。租客為最無辜，而且資訊接收及議價能力最為薄弱，如租客誤租已逾登記期，但尚未登記而且繼續營運的劏房，都不應該被追究責任，被跌落法網。

其他支援措施方面

6.9 諮詢以民為本 長遠確保土地供應及儲備

政府在諮詢期間，應該多落區與床位、板房、劏房租戶、包租、地產、業主及有關社會服務團體等有關持份者深入訪談，了解大家所需要的協助，並以基層居民的福祉及房屋權為基礎，以總結諮詢結果，制定香港最低住屋標準，規管或取締劣質房屋的方案及時間表。

整全的房屋供應策略、立法、執行藍圖和時間表，有序讓不合規劏房、板房、籠屋床位「清零」，依賴長遠土地供應。當局表示未來十年由政府主導的項目中，可提供作發展的土地(即「熟地」)達約 3,000 公頃，然而，施政報告並未有詳細著墨闡述十年以後(2034 年以後)的土地供應。報告表示，「政府會謹慎推展交椅洲人工島建設，年底前啟動項目填海部分的環評程序，目標在明年完成審批工作。相關詳細工程設計今年內會開展。」，似乎並未有處理中長期的土地供應。當局應加快落實開展交椅洲人工島的填海工程，確保未來有充足的土地供應及儲備。