

香港社區組織協會 基層房屋關注會
「簡樸房立法為起步 長遠取締籠屋床位
制定劏房起始租金 妥善安置基層居民」

「簡樸房」規管條例草案新聞稿

房屋局今日正式向立法會提交「簡樸房」規管制度的條例草案，面積不足8平方米、沒有窗、沒有獨立廁所、消防安全及結構安全不達標的分間單位需被取締。當局公布計劃於2026年3月1日起正式開始接受劏房登記和「簡樸房」認證申請，為期一年，隨後將向非法出租沒有有效登記及「簡樸房」認證的單位執法。

香港社區組織協會與一眾基層劏房居民肯定政府「減劏」的決心，並歡迎當局以立法手段規管現時質素參差的劏房市場，惟對受是次立法影響的居民安置方案表示極度關注，期望未來於立法會審議條例時有更多解說及充分討論。跟進現時條例內容，就居民安置、條例執行、全面有序解決本港房屋問題，本會有以下建議：

1. 居民安置方面

1.1 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，或至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，再而所有劏房戶中，約12%是租息或超資產，有些有是超了一千幾百元，所以近九成劏房戶是貧窮戶，需要政府幫助及安置。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毋須協助。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。

1.2 確保社房簡約公屋流轉能配合執法 擴闊安置單位來源

打擊違規劏房地下化經營，有賴租客的舉報，而能否獲得妥善安置成為租客舉報的最大動機。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氣。現時大部分過渡性房屋已經投租市場，正值進行招募、租伙及營運期，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，甚至預留空置單位作專門安置用途，配合較大規模的執法期。同時，劏房人口約有三成為單人戶，儘管政府已局部開放非長者單身申請簡約公屋，但依然是求大於供，建議政府全面開放非長者單身申請簡約公屋。

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，方便住客出租工作及上班。各項目應該增加民生設施配套或團購服務，並為跨區搬租的居民提供就業、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），網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。

2. 現存分間單位登記及「簡樸房」認證制度方面

2.1 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、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重建單位或房協等團體的房屋。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，條件是要經營至最後限期或會改裝，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，過早退場或過早改修，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，以應需求。

2.2 支援業主/包租/經營者改裝，尤其是較少資本/年老的經營者，例如：技術指引、工具借用、租戶遷出/安置、租務管制酌情處理等

簡樸房有具體的最低指標，例如黑廁須有每小時換氣不少於五次的機械通風設施，涉及大量專門及細節的知識，業主需要技術支援。負責核證分間單位符合最低標準的指名專業人士列表中，政府新增消防及屋宇裝備範疇的註冊專業工程師，以增加市場供應。然而，實際願意加入認證行列的專業人士數目，仍有待觀察。政府可以考慮「做大個餅」，通過舉辦簡樸房認證課程，讓持有相關背景但不在指明名單上的專業人士，修讀及通過課程後，取得認證資格，讓認證過程更為順暢。

2.3 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找新簡樸房租盤時，或會因不清楚房間是否已經合法及現時的狀態，而感到困惑至誤租不合規的劏房。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、改修期、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，更需要加倍懲罰規則，以儆效尤。

3. 規管時間表方面

3.1 避免劏房地下化經營 政府主動檢察及登記劏房

成功規管劏房，必須做到萬事俱備。由政策解說、資源投放（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。政府公佈登記期為12個月，預計於2026年3月起實施。改善基層住屋環境任重道遠，如何辨識及登記分間單位是第一步。單靠業主主動登記，略顯守株待兔，政府應該動員社會力量，群策群力辨認分間單位。政府在登記期間，可以邀請地區議會、關愛隊至社福機構協助洗樓，接觸租客以加強教育及提供支援。除了落區洗樓外，亦可以結合租管已登記的租賃通知書（AR2表格）、社會福利署等名單，更有效地偵察劏房名單，以便日後跟進及舉報逾期未登記、經營地下化的劏房。

同時，現時距離最快登記時間說快不快，說慢不慢。政府應該加強媒體及地產代理間的宣傳，確保資訊流動性偏低的老業主、移居海外的業主，知悉立法內容及時間表，並釋出違規者的刑事責任。

3.2 要求業主定期更新工程進度

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，其餘約七成則需簡單執整，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。

根據條例，寬限期為36個月，政府在寬限期間應軟硬兼施，除了現時所提供「早鳥優惠」作鼓勵誘因的同時，應該要求業主在寬限期間，定期提交文件更新工程進展，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「倒數期」終止便

4. 全面有序解決現時房屋問題

4.1 「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。所以，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。建議政府有序逐步將人均居住面積納入簡樸房規管法案，可以依此制定人均面積，例如：1人是最少8平方米，二人或以上就人均面積不可少於5.6平方米，建議計算方法，可以在8平方米上，再加，或以5.6平方米 \times 人數，二人住戶居住面積不能少於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，或以一人及家庭區分，保障基層戶的最基本住屋活動空間。

4.2 籠屋為香港之恥應消滅

長遠而言，應取消床位寓所條例，納入簡樸房的規管對象，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建築圖則的板間房，新政策擬議不會涵蓋改革。有出租者及業主表示會考慮將單位改床位以逃避新法規。政府鑑於1990年代推出的，《床位寓所條例》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，本會當年已反對將床位合法化，本會一直主張取締籠屋，應禁止經營不人道的床位，而現時社會有共識床位及板間房是最惡劣及下流的住屋條件。政府不能故步自封，將陳舊法規凌駕於基層住屋質素，最惡劣的不淘汰，容許雙重最低房屋標準是非常不合理，而且一個是12戶或以上，無最低面積規定、無規定要有窗、無規定要有獨立廁所，一個是規定最低8平方米、有窗、有獨立廁所，差異之大，令人難以信服。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，統一最低住屋標準，並且訂立明確時間表，有序地淘汰不合時宜的法規，取締所有惡劣居所，彰顯政策初衷。

4.3 立法訂立起始租金

因應立法規管後劏房改裝成簡樸房，經營者成本大增，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，無力負擔簡樸房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%，避免個別業主出租劏房謀取暴利。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。

2025年6月19日