



香港社區組織協會(SoCO) 簡樸房關注組

「優化租務保障、安置及支援配套政策 助劊房租戶過渡簡樸房條例」

香港社區組織協會(下稱“社協”)3月30日下午與十多名基層劊房租戶專誠前往立法會申訴部，與何君堯議員、吳鵬飛議員、吳秋北議員、梁文廣議員反映就《簡樸房條例》(下稱“條例”)對基層租客短期及長遠影響。當中有來自近日受條例影響而面臨迫遷的義華大廈及旺角的居民，他們藉自身經歷提出現時條例下，在租務、安置和支援上可優化的建議，包括業主及包租的租務責任、增加市區安置單位的可行性、持續優化較偏遠地區過渡性房屋的交通及生活配套、為有經濟需要人士提供搬遷援助，如搬遷津貼等。以助劊房租戶過渡簡樸房條例。居民的困難及建議如下，懇請議員們跟進。

1. 政府決心改善房屋問題，寬限4年過渡，部份業主/包租預早迫遷

社協認同政府為確保分間單位能夠提供安全、衛生和合理的居住環境而引入規管制度，亦欣賞政府改善基層住屋問題的決心及因應實際情況作出改善。而簡樸房條例是否可以推行順利，有賴各方面因素，包括：政府的安置政策、業主、包租、租客的配合等。政府為了給業主及包租時間改裝或退場，連一年的登記及3年的改裝時間，共4年寬限期，時間應充足。但自從政府公佈簡樸房政策後，不少業主及包租都很擔心，由於租期問題，簡樸房條例未實施，但因有些劊房是租上租，有些業主續約時，會留意包租是否做劊房，如做劊房，約滿後便不肯再續約，亦有索性賣樓，以免日後包租改裝不成/退租不及而犯法，新業主亦不肯接手租客，結果條例未實施，已有租戶面對迫遷。自2025年開始本會陸續收到觀塘、旺角、深水埗、港島等區部份劊房居民被迫遷的求助，有些本會轉介入住過渡性房屋，有些居民因不便遠搬而搬在附近不合格的劊房，亦有些上庭反對或與業主爭持「拖住先」。其中包括規模最大的是義華大廈，義華大廈一共33個單位，由幾個包租承包，間成約230個板間房或劊房出租，舊租主賣樓前，與包租的約更未完成，但新業主卻貼紙請居民搬，百多戶居民面臨迫遷，在志願團體及政府服務隊的努力下，安置了大部份居民，仍有約50戶等待合適安置，而政府亦聯絡了新業主，要求延遲搬遷，現租戶等候新業主安排。估計隨著<<條例>>的登記期開始，此種迫遷情況陸續有來。

2. 上下級租賃或成漏洞，基層租客基本租住權未受保障

現時劊房市場上由二房東承租單位後再分租的情況十分普遍，大部分基層劊房租戶既不認識業主，更無業主聯絡。現時條例規定有意經營簡樸房的業主需負上登記及其後執修的責任，在涉及二房東(包租)分租單位的情況下，業主的行動對基層三房客有最直接的影響，但三房客卻難以掌握其二房東與業主間簽訂的租賃情況。按前線觀察，三房客往往在收到遷出通知時方被告知二房東與業主間的合約早已結束。涉及上下級租賃的迫遷情況較複雜，租客因未能直接與業主溝通，導致訊息混亂，更因無法協商遷出安排，倍感而徬徨。

以義華大廈為例，有個別租戶仍處於固定租約期(死約)，按合約本應享有穩定居所權利。基層租戶直至收到由舊業主或新業主發出表示因「配合簡樸房條例登記」，要求他們於限期前遷

出的告示，方知自己需於短期要另覓居所遷出，而包租是想繼續做，但又無得做。個別剛與二房東續約的租戶面對突如其來的終止租約通知感到憤怒，對於死約期內被要求遷出感到求助無門。以上租客無法得知上級租賃詳細條款，究竟是包租在得知與業主的租約快將結束的情況下仍與其續租，還是新業主連租約買，卻不認賬，或只不熟租務條例，錯迫遷租客？，租戶都不知道，但又發生包租再來收租，居民都問究竟是要向誰交租？情況一片混亂。租客曾去信議員、政府部門要求，差估署聯絡租客，表示租客有權益，業主或包租不可以迫遷，會找包租、舊業主及新業主問話，大家仍苦等結果，最近部份租客收到新業主上門了解租務情況，但未明確可以再住多久。

3. 租戶倉促面對迫遷

條例本身及相關執行指引搬遷期規定，既無強制業主必須給予租戶遷出通知期(應至少 6 個月)，亦無訂明在登記或清拆前必須提供過渡安排及經濟支援、通知政府等，令租客僅獲短期通知，業主/包租又不按租務條例行事，導致租戶倉促遷離，面臨流離失所的危機。簡樸房條例欠明文規定業主/包租要提供合適的搬遷期，依賴業主/與租戶進行協商，部分缺乏談判意識及租務知識的租戶或因此隨時被業主要求搬出。條例強調「規管」與「安全」是很重要，但在支援租戶的過渡需要方面，需要再增強，以減少在推行條例時租戶面對的困難。

4. 市區安置供不應求，老弱群體安置需特別照顧

執整劊房住屋質素這老、大、難的問題不能一蹴而就，政府就條例立法設一年登記期及三年寬免期的做法亦合情合理。但實際操作上，這四年間，業主回應條例而需居民遷出的時間難以預計，一旦出現如義華大廈般整幢大廈賣盤的情況，即使政府已提供簡約公屋及過渡性房屋等單位作安置用，面對特定時段內的大規模逼遷，單位的供應也難免受到壓力，而一直廣受歡迎的市區單位更供不應求。

根據前線經驗，舊區內老弱及有特殊需要的群體，包括獨居長期病患長者、單親家庭、在職低收入有小孩上學的、上班時間較長或較夜較早的居民，考慮到經濟匱乏、社交支援薄弱、適應力較弱等自身需要，在居住地區上有較多顧慮。面對迫遷，這些弱勢群體，有些無奈放棄地點較偏遠的過渡性房屋項目，而租就近不合格的劊房，這些居民好多是未申請公屋或申請未夠 3 年，無奈租住拖住先，但很快又會面對迫遷。

5. 住屋質素改善恐帶動租金上升，租金轉嫁基層或超出其負擔能力

隨著條例落實，未來私人樓市場中簡樸房的住屋質素應較現時劊房理想。居民雖樂見住居環境得到改善，但同時亦憂慮業主或將簡樸房改裝的費用轉嫁至租客身上，帶動未來住屋開支上升。再者，條例對業主未來出租單位的意欲影響仍屬未知之數，萬一大量業主「退場」，在供不應求的情況下，未來簡樸房租金勢必上升。縱然政府於 2022 年正式落實劊房租務管制，改善基層市民的租住權保障，但就租金規管上，只規管租金加幅未規管起始租金的做法，恐無法遏止租金因應市場上的供求而升至基層難以負擔的水平。

6. 政策建議

6.1 設立緊急過渡安置機制，防止登記期引發的大規模迫遷潮

社協建議《簡樸房條例》登記期內即時推出「先安置、後執行」的機制，規定業主或包租退場或改裝時前，要為影響的居民提供至少6個月足夠通知期及過渡性支援、並要通知政府，與政府合作協助居民。具體措施期望成立相關專責小組，優先處理同類型被迫遷的大廈個案提供過渡性支援，如一次性搬遷津貼、搬屋支援、市區過渡性房屋安置等。深信此緊急機制能有效提供迫遷潮的緩解，讓政策推行不會本末倒置。

6.2 加強宣傳租戶權利，禁止以條例為由提前終止租約，設立租務法庭快速通道

要加強宣傳讓業主/包租明白租務條例，無論是口頭或文件都是受租管法例管制，租戶應享有穩定居所權利，業主不得以「配合簡樸房條例登記」為由提前要求遷出，如因接近4年滿期要改裝，有特殊情況，要向政府提出申請。政府應重新訂立租住權保障，保障租客住屋權利，限制業主必須於半年前發出遷徙通知，而且必須提供合理原因，方可收回有關物業。同時，應設立租務法庭快速通道，讓受影響租戶可即時申請禁制令及補償。建議政府需盡快清晰澄清《業主與租客（綜合）條例》在《簡樸房條例》條例下，租約的梗約期效力。

6.3 增加安置數目及區域選擇

估計會愈來愈多需要安置的居民，義華大廈迫遷急要安置，因很多居民都是等公屋不足3年或未入表申請公屋，在政府協調下，不少居民安置在新界過渡性房屋，而不方便去新界區的，則選擇了入住附近的單身人士宿舍曦華樓，因放寬年齡限制，曦華樓安置了不少義華大廈單身長者，有些居民寧選在附近但沒有獨立廚廁的曦華樓，或者自己去了租不合格的劏房，也不選新界有獨立廚廁的過渡性房屋，可見有些居民是有不得已的原因需要市區安置，包括：維持就業、就醫、上學、社區及照顧網絡等，所以政府需要增加安置區域選擇，例如：放寬所有過渡性房屋的甲乙比(包括關愛基金)、增加市區過渡屋供應、聯繫房協、市建局、民間宿舍等，以預備隨時有安置的地方讓不同地區居民有合適安置。

6.4 改善居民跨區安置的支援

建議為跨區安置及地點交通支援較弱的居民提供交通津貼，並增加出入交通方便，及支援醫療及社區設施配套（包括診所、老人中心、街市及學校接駁有車），並簡化申請程序。

而現時的過渡性房屋，有些是非房屋局直接資助的過渡屋或改裝屋，或志願團體營辦的宿舍，例如：曦華樓，都沒有搬遷費津貼，對於一窮二白的租戶，要臨急交按金及搬遷及添置家具等，都有困難，政府應為所有被迫遷而又經濟困難的居民提供搬遷津貼。

6.5 「丙類租戶」建議惠民，進一步改善利民生: 租金分階梯，收入領取職津半額水平，免雙倍租金，以保障基層勞工。

政府於過渡性房屋新增「丙類租戶」類別，以更全面涵蓋日後受條例執法影響的分間單位住戶，但租金將按其居住時長設三級制，最高須支付雙倍租金，及最多住兩年，居民都希望不用雙倍租金及租期可以延長。

丙類劃一住過年要交雙倍租，對只超少少收入的基層勞工太吃力。近年不少關注基層組織亦反映個別家庭人數的公屋收入限額過低，將原來政策協助的組群排拒在外。若按行業劃分就業人士每月收入中位數，從事零售行業僱員月入 1.6 萬元(2025 年第一季)已超出公屋申請限額；而前線接觸不少任職「12 碼」保安的基層劏房長者月入約 1.5 萬元，不符合申請公屋資格。政府多次重申簡樸房規管立法不會導致劏房戶無家可歸，故此社協認為其安置的原則亦應較人性化，以切實回應基層需要。建議政府優化「丙類租戶」資格，加設一條階梯，可稱為丙類甲，收入領取職津半額水平免雙倍租，即一人的收入限額為 16,800 元；二人的收入限額為 22,600 元(參考在職家庭津貼半額津貼於 2025 年 4 月至 2026 年 3 月的申領月份入息限額)，以保障基層勞工。而此收入水平下的分間單位租戶雖高於公屋入息，但考慮其經濟情況在安置入住過渡性房屋時可獲豁免交雙倍租金，最多是 1.5 倍租金及租期可以無上限。建議如過渡性房屋有位，丙類中這些較少收入的基層租戶可以接情況不斷續租。

6.6 政府應主動聯繫業主/包租掌握安置需要及時間表，業主/包租及租客亦應主動求助

雖然政府給予 4 年寬限期，但業主及包租們已提早迫遷居民，建議政府主動聯繫業主/包租，以加快登記及掌握業主及包租的計劃，掌握安置需要及時間表，大家協商安排居民，政府部門亦掌握了不少劏房的資料，可以主動出擊，而業主、包租亦應及早通知租客及政府，為租客的安置作好安排，以免租客流離失所。

6.7 規管簡樸房起始租金

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。

聯絡：施麗珊姑娘(副主任) 27139165/9152 4331 / 呂綺珊姑娘(社區組織幹事)3611 0446 / 6072 5855。

二〇二六年三月三十日