

第七屆九龍城區議會轄下
社會服務、房屋及發展規劃委員會
第十三次會議
(2026年1月29日)

房屋局就簡樸房規管制度的回應

現時全港有約11萬住宅樓宇分間單位(俗稱「劏房」)，涉及約22萬名居民。市場上的分間單位有優有劣，差異很大，部分較優質的可以滿足一些上班族、小家庭、大學生等方便上班上學的需要，但亦有一些分間單位居住空間細小、衛生環境差劣，更可能有消防／結構安全隱患。本屆政府正視「劏房」問題，決心從根本著手，就告別劣質「劏房」籌謀對策。行政長官在2023年10月成立「解決劏房問題」工作組(工作組)，就分間單位住戶的居住環境進行深入調研，並就全面處理「劏房」問題提出建議。經考慮工作組的報告後，行政長官在2024年《施政報告》中宣布以立法方式制訂簡樸房規管制度，要求住宅樓宇分間單位須符合一系列有關內部樓面面積、樓底淨高度、消防安全、結構安全(即荷載)、照明及通風、廁所、供水點及水電錶的居住環境最低標準，並取得簡樸房認證，方可合法出租作居住用途，以確保相關分間單位能提供安全、衛生和合理的居住環境。

《簡樸房條例》(第658章)於2025年9月獲立法會通過，而簡樸房規管制度將於2026年3月1日生效(除當中有關違法出租沒登記、沒認證的分間單位的罪行將於2027年3月1日起生效)，由2024年初於房屋局成立的分間單位專責小組(專責小組)負責落實執行。簡樸房規管制度將提供合共48個月的過渡安排，讓分間單位業主／營運人有時間逐步過渡至符合簡樸房的要求。具體而言，專責小組會推展為期12個月的登記制度(即2026年3月1日至2027年2月28日)，讓現存分間單位進行登記後，便可享有36個月的寬限期(即2027年3月1日至2030年2月28日)，以進行所需的改造工程和申請簡樸房認證。為鼓勵分間單位業主／營運人盡早提交登記和認證申請，政府會就認證申請費用提供「早鳥」減免

優惠，即早登記早認證的話，申請費用便可全免¹。此外，為提供清晰的指引，專責小組已將相關登記和認證申請指引及居住環境最低標準的實務守則的擬稿（一切以最終版本為準）上載至簡樸房專題網站讓公眾參考（網址：<https://www.bhu.gov.hk/tc/>）。專責小組在制定相關實務守則時一直與各專業團體／界別（包括建築、工程、測量等界別）維持緊密溝通；實務守則已適當地採納相關意見以確保當中的最低標準適切可行。

租金水平方面，本屆政府自上任以來提出多項「提量、提速、提效、提質」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196 600伙，較本屆政府上任時的五年期（即2022-23至2026-27年度）增加約85%。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。這些措施均有助正輪候公共租住房屋（公屋）的分間單位住戶（即約四成現有分間單位住戶）可以更快「上樓」，令我們預計市場對於分間單位的需求應會逐漸下降。另外，根據工作組委托的顧問公司的研究結果，粗略估計約有三成現存分間單位可能需進行較大規模的改建以符合簡樸房的最低標準，而剩餘七成則只需進行簡單執修便可取得簡樸房認證繼續營運。再者，把原有單位分間後出租的租金總收入比出租整個沒分間單位的租金收入高出很多，業主有很大經濟誘因繼續經營這類租賃。我們亦預計為分間單位的居住環境提出了清晰的標準後，應會有新營運人進場，供應符合標準的簡樸房以滿足市場需求。考慮到上述各種因素，加上簡樸房規管制度下提供合共48個月的過渡安排，分間單位的供應在規管制度逐步落實時應不會於短期內大幅減少。由於租金水平最終取決於市場的供求關係，考慮到市場長遠對分間單位需求的減少，加上公營房屋供應增加，我們預計分間單位的租金

¹ 政府會在簡樸房規管制度推行的首三年（即2026年3月1日至2029年2月28日），寬減／寬免認證申請費用，具體安排如下：

- (a) 在登記期首半年（即2026年3月1日至8月31日）提交登記申請的單位，可獲首三年（即2026年3月1日至2029年2月28日）豁免認證申請費用，而第四年開始（即2029年3月1日起）則需支付全額認證申請費用（3,000元）；
- (b) 在登記期後半年（即2026年9月1日至2027年2月28日）提交登記申請的單位，可獲首兩年（即2026年3月1日至2028年2月29日）豁免認證申請費用，第三年期間（即2028年3月1日至2029年2月28日）需支付半額認證申請費用（1,500元），而第四年開始（即2029年3月1日起）則需支付全額認證申請費用（3,000元）；及
- (c) 就其他的認證申請，可獲首年（即2026年3月1日至2027年2月28日）豁免認證申請費用，第二至三年期間（即2027年3月1日至2028年2月28日）需支付半額認證申請費用（1,500元），而第四年開始（即2029年3月1日起）則需支付全額費用（3,000元）。

水平難以有大幅上調的空間。此外，實施分間單位租務管制的《業主與租客（綜合）條例》（第7章）第IVA部於2022年1月生效，限制相關租賃續租時的租金加幅，不得高於差餉物業估價署（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%。估價署亦由2023年5月起，每月於其網頁上發布透過表格AR2所收集的分間單位租金資料，讓業主和租客在議定租金時可參考上述市場資料，訂定適用於該單位的租金。

房屋局一直關注居於分間單位市民的需要，並持續進行地區宣傳及支援。房屋局自2022年1月起委託非政府機構設立六支區域服務隊，分別負責在港、九、新界地區層面推廣分間單位相關的政策，並向分間單位住戶提供適切的支援，包括協助申請入住過渡性房屋和簡約公屋等。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，房屋局會透過上述的區域服務隊協助有需要的住戶在私人市場上尋找其他居所（包括簡樸房）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。為配合簡樸房規管制度的落實，房屋局亦已於2025年10月在過渡性房屋新增丙類租戶類別，有迫切短暫安置需要的分間單位住戶可以申請成為過渡性房屋的丙類租戶。因應部份分間單位住戶未能符合「簡約公屋」或過渡性房屋的相關申請資格，丙類租戶申請人可獲放寬過渡性房屋的現行入息／資產限額，但仍須符合其他申請資格；而丙類租戶已於2025年10月3日開始接受申請。

因應簡樸房規管制度將於2026年3月1日實施，除上文提及的簡樸房專題網站外，專責小組亦會透過一系列的不同宣傳渠道（包括電視宣傳短片、宣傳單張、海報等），加強市民對簡樸房規管制度的認識。市民亦可聯絡相關區域服務隊了解更多資訊；負責服務九龍城區的區域服務隊為新家園協會九龍西服務處，市民可經電話（2720 7010）或電郵（sdu@nha.org.hk）提出查詢／尋求協助。

房屋局

2026年1月26日