

簡樸房制度

目的

本屆政府決心解決香港累積多年的劣質「劏房」這「老大難」問題，簡樸房制度於今年3月1日開始按「先登記、後執法」的步伐推展，提供48個月過渡安排，有序告別劣質「劏房」，改善基層租戶的居住環境。本文件旨在向各委員簡介房屋局轄下的分間單位專責小組（專責小組）就推展簡樸房制度的安排。

背景

2. 本港現時的住宅樓宇分間單位質素有優有劣，部分較優質的可以滿足上班族、小家庭、大學生等方便上班上學的需要；然而，也有相當數目的單位居住空間細小、衛生環境差劣，更有消防安全隱患等。劣質「劏房」問題累積多年已到臨界點，讓基層租戶有合理、安全和衛生的居住環境生活是社會大眾不爭的共識。本屆政府上任以來切實排解民生在住房方面的憂難，推出的多項突破性房屋政策（如「提量、提速、提效、提質」大幅增加公營房屋供應、快速興建3萬個「簡約公屋」單位、打擊濫用公屋等），成功令輪候公屋的市民（包括約四成現時的分間單位住戶）可以更快「上樓」，為解決劣質「劏房」這「老大難」問題提供「底氣」。

3. 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10月的《施政報告》中宣布決定以立法方式制訂簡樸房制度，要求住宅樓宇分間單位須滿足居住環境最低標準並獲認證為簡樸房，方可合法出租作居住用途，以確保分間單位能提供安全、衛生和合理的居住環境。房屋局於2024年12月就簡樸房制度進行了為期兩個月的持份者諮詢（包括於2024年12月17日為18區區議員舉行的諮詢會），並於2024年12月及2025年3月諮詢立法會房屋事務委員會。經適當採納收到的意見後，房屋局在2025年7月提交《簡樸房條例草案》予立法會審議，其後在2025年9月獲立法會三讀通過。

「先登記、後執法」的推展安排

4. 《簡樸房條例》(第658章)於今年3月1日開始就出租住宅樓宇分間單位分階段推展簡樸房制度,專責小組首年先接受登記,次年才開始執法,而非「一刀切」即時進行執法行動。在新制度推展的首年(即由今年3月1日至2027年2月28日),專責小組會重點推動現存分間單位的業主盡快遞交登記申請以取得36個月寬限期(即由2027年3月1日至2030年2月28日),爭取更多時間就其租賃及改造工程作靈活和人性化的安排。寬限期登記申請程序簡單,申請費全免。這個48個月的登記寬限安排讓業主/營運人有合理時間為單位進行所需改造工程和提交認證申請。現存分間單位,無論現時是否符合居住環境最低標準,均歡迎先進行免費登記以取得寬限期。

5. 在推展上述登記安排時,專責小組會同步接受經指明專業人士¹確認符合居住環境最低標準(即最低面積、最低高度、消防安全、結構安全、獨立廁所、供水要求、照明通風,以及獨立水電錶共八個範疇)的分間單位進行簡樸房認證申請。就此,房屋局發布了《簡樸房居住環境最低標準實務守則》(《實務守則》),詳細闡述分間單位如何符合最低標準的各項要求以取得簡樸房認證,為業主/營運人和業界人士提供清晰指引。為鼓勵分間單位業主/營運人盡早遞交登記和認證申請,政府就認證申請費提供「早鳥」減免優惠,即早登記早申請的話,申請費便可全免²。有關登記和認證的申請表格、申請指引及《實務守則》等均已上載至簡樸房專題網站www.bhu.gov.hk。如有查詢,可致電3611 0248、電郵至bhu@hb.gov.hk、郵寄至尖沙咀郵政局郵政信箱90888號房屋局分間單位專責小組,或於辦公時間內(星

¹ 即註冊建築師、註冊專業工程師(建造、土木、結構、消防及屋宇裝備界別)或註冊專業測量師(建築測量組別)。

² 簡樸房制度推行首三年就寬減/寬免認證申請費的具體安排如下:

遞交簡樸房認證申請日期	簡樸房認證申請費(以每個分間單位計)		
	分間單位所處的已登記樓宇單位 在今年3月1日至 今年8月31日期間 遞交寬限期登記申請	分間單位所處的已登記樓宇單位 在今年9月1日至 2027年2月28日期間 遞交寬限期登記申請	其他 分間單位
由今年3月1日至 2027年2月28日	申請費全免	申請費全免	申請費全免
由2027年3月1日至 2028年2月29日			1,500元
由2028年3月1日至 2029年2月28日		3,000元	
由2029年3月1日起			

期一至星期五上午九時至下午六時，公眾假期除外）到訪專責小組辦事處（地址：香港灣仔告士打道5號稅務大樓30樓）。

6. 在新制度推展的次年開始（即登記期結束後，由2027年3月1日起），房屋局會持務實、以民為本和風險為本的原則，情理兼備及有序地對違法出租無登記、無認證的分間單位採取執法行動，以確保分間單位住戶不會因相關執法行動而流離失所。

對分間單位住戶支援

7. 即使受影響的分間單位住戶需要搬離不適切的劣質「劏房」，亦無須擔心會流離失所。房屋局會持續透過由局方聘請、涵蓋港島、九龍和新界不同區域的六隊分間單位區域服務隊³，協助有需要的分間單位住戶在私人市場上尋找其他居所（包括已取得簡樸房認證的單位）搬遷，以及靈活協調其他房屋資源（例如過渡性房屋、單身人士宿舍、中轉房屋、臨時收容中心等）提供暫時安置。房屋局會繼續密切留意分間單位租賃市場的情況，而就市場上可能出現分間單位業主與租客因種種原因而需要就其租賃安排作商討的情況，房屋局轄下的六隊區域服務隊已準備就緒，為受影響的租戶提供即時的協助。

8. 與此同時，區域服務隊亦會持續透過街站、家訪、講座及簡介會等接觸分間單位住戶，為他們提供全方位適切支援，例如處理查詢、向差餉物業估價署轉介懷疑違反分間單位租務管制的個案、協助有需要的分間單位住戶申請傳統公屋、「簡約公屋」、過渡性房屋或尋找其他居所等。在告別劣質「劏房」的路上，房屋局會全力支持受影響的基層租戶，協助他們改善生活環境。

³ 六隊分間單位區域服務隊的聯絡方法如下：

非政府機構	服務區域	服務地區(按區議會分界)	聯絡資料
新家園協會香港島服務處	香港島	中西區、東區、南區及灣仔	2807 2188 / 9267 9548 hkitcsu.nha@gmail.com
油尖旺民生關注會	九龍西(1)	油尖旺	6257 4590 ytmcflla.sub@gmail.com
香港單親協會	九龍西(2)	深水埗	9813 7512 sdu@hkspa.org.hk
新家園協會九龍西服務處	九龍中及東	九龍城、黃大仙及觀塘	2720 7010 / 6435 2496 sdu@nha.org.hk
新界社團聯會社會服務基金	新界西	元朗、屯門、荃灣、葵青及離島	5169 5757 ntwtpsitcsu01@gmail.com
沙田居民協會	新界東	大埔、北區、西貢及沙田	2691 8055 / 9683 0925 siadistrictserviceteam@gmail.com

9. 為配合新制度的實施，房屋局已在 2025 年 10 月起在過渡性房屋新增「丙類租戶」類別，供受簡樸房制度相關的改造工程或執法行動影響而有迫切短暫安置需要的分間單位住戶申請。「丙類租戶」申請人無須為正輪候傳統公屋的人士，並可獲放寬過渡性房屋的現行入息／資產限額⁴。

未來路向

10. 房屋局非常重視持份者解說工作，以提升公眾及相關持份者對簡樸房制度的認識，確保新制度能夠順利落實。自 2025 年 7 月提交《簡樸房條例草案》予立法會審議以後，房屋局一直積極推展相關宣傳和持份者參與工作，讓分間單位業主、營運人、租客，以及相關專業人士、地產代理、物業管理、裝修業界和非政府機構等，了解簡樸房制度的規定、責任和權益，並鼓勵業主／營運人盡早提交登記和認證申請。自工作組成立至今，政府已累計籌辦／參與了超過 70 場簡介會／研討會／專業培訓／宣傳活動／諮詢會議，向約 6 000 人次作解說和交流。房屋局會繼續深耕細作，聯同六隊區域服務隊持續就簡樸房制度進行解說工作。

11. 另外，為讓不同持份者（包括立法會議員、區議員、業主、營運人、專業人士、地產代理及改裝工程承建商等）進一步了解如何達到簡樸房的要求及相關成本，房屋局在過去一段時間積極物色合適的現存分間單位用作展示符合居住環境最低標準的樣板房。經實地考察後，我們打算選用市區重建局根據《收回土地條例》（第 124 章）在九龍城重建發展計劃內已復歸政府，並稍後才會拆卸重建的兩至三個住宅單位（其本身已經是分間單位），作短期樣板房之用。就此，房屋局會在該兩至三個住宅單位進行小規模的改裝工程並拍攝記錄影片呈現改裝前後的實際效果，亦會在完工後適時讓持份者代表到現場實地了解。此短期樣板房用途計劃在今年 3 月至 12 月期間進行，故不會影響市區重建局計劃在 2027 年第 1 季或之後拆卸相關住宅單位

⁴ 有關申請過渡性房屋的資訊，可瀏覽房屋局網站 www.hb.gov.hk/tc/policy/housing/policy/transitional/tenantapplications.html。

所處大廈的計劃。此外，由於相關大廈現時絕大部份已空置，預計此短期樣板房用途亦不會對附近居民造成影響。

徵詢意見

12. 請委員備悉上述簡樸房制度的推展安排，並提供意見。

房屋局

2026年3月23日