

## 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。本文件旨在向各議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小家庭、上班族、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（包括約四成現存分間單位住戶）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年的《施政報告》中宣布成立「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，並就全面有序處理劣質「劏房」問題提出具體建議方案。經考慮工作組的報告後，行政長官在2024年的《施政報告》宣布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區區議會舉辦的諮詢會），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和認證，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，費用全免。成功登記的樓宇單位可在寬限期屆滿前（即2030年2月28日或之前）按其現有租賃繼續出租。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，爭取時間部署單位的去向。

5. 在推動業主作登記的同時，專責小組亦在今年3月1日起接受經指明專業人士<sup>1</sup>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，專責小組發布了《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各項標準以取得簡樸房認證，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<sup>2</sup>，愈早登記，優惠愈多—即寬減、甚至全免日後每個分間單位3,000元的認證申請費用；以一個住宅單位內有四個分間單位為例，合共可節省最多12,000元。首階段的「早鳥」減免優惠持續至今年8月底，房屋局呼籲分間單位業主／營運人把握機會盡快遞交寬限期登記申請，以獲取最多認證申請費減免優惠。登記和認證的申請表格、申請指引及《實務守則》等文件均已上載至簡樸房專題網站（[www.bhu.gov.hk](http://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

<sup>1</sup> 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）。

<sup>2</sup> 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<br>在今年3月1日至<br>今年8月31日期間<br>遞交寬限期登記申請 | 分間單位所處的已登記樓宇單位<br>在今年9月1日至<br>2027年2月28日期間<br>遞交寬限期登記申請 | 其他<br>分間單位 |
| 由今年3月1日至<br>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<br>2028年2月29日 |                                                      |                                                         | 1,500元     |
| 由2028年3月1日至<br>2029年2月28日 |                                                      | 1,500元                                                  |            |
| 由2029年3月1日起               | 3,000元                                               |                                                         |            |

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），專責小組會持務實、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。

### 為分間單位住戶提供的支援

7. 即使受簡樸房制度影響的分間單位住戶需要搬離不適切的分間單位，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（區域服務隊）<sup>3</sup>，協助有需要的分間單位住戶在私人市場上尋找其他居所搬遷，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）暫時提供安置。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，區域服務隊會持續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，房屋局會全力支援受影響的基層租戶，協助他們改善生活環境。

9. 為配合新制度的實施，考慮到部分分間單位租戶或未能符合「簡約公屋」或過渡性房屋的申請資格，房屋局由2025年10月起在

<sup>3</sup> 六隊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<br><a href="mailto:hkitcsu.nha@gmail.com">hkitcsu.nha@gmail.com</a>                       |
| 油尖旺民生關注會     | 九龍西(1) | 油尖旺            | 6257 4590<br><a href="mailto:ytmcfla.sub@gmail.com">ytmcfla.sub@gmail.com</a>                                   |
| 香港單親協會       | 九龍西(2) | 深水埗            | 9813 7512<br><a href="mailto:sdu@hkspa.org.hk">sdu@hkspa.org.hk</a>                                             |
| 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<br><a href="mailto:sdu@nha.org.hk">sdu@nha.org.hk</a>                                     |
| 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<br><a href="mailto:ntwtpsitcsu01@gmail.com">ntwtpsitcsu01@gmail.com</a>                               |
| 沙田居民協會       | 新界東    | 大埔、北區、西貢及沙田    | 2691 8055 / 9683 0925<br><a href="mailto:siadistrictserviceteam@gmail.com">siadistrictserviceteam@gmail.com</a> |

過渡性房屋新增「丙類租戶」類別，為受簡樸房制度相關的改造工程或執法行動影響，並且有迫切短暫安置需要的分間單位住戶提供協助。

「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<sup>4</sup>。此外，房屋局於市區及擴展市區的過渡性房屋項目內，預留少量「儲備單位」作應急之用，為面臨迫切居住需要的分間單位租戶（例如被業主迫遷而需即時尋找臨時居所的租戶），提供緊急安置支援。

## 就新制度的解說工作

10. 房屋局非常重視持份者解說工作，以提升公眾及持份者對簡樸房制度的認識，確保新制度能夠順利落實。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 90 場簡介會／研討會／專業培訓／宣傳活動／諮詢會議，向約 7 200 人次作解說和交流，持續和廣泛地向社會各界闡述解決「劏房」問題的政策方向，以及簡樸房制度的具體安排。

11. 另外，為向持份者清晰展示如何將現有分間單位改造為符合居住環境最低標準的簡樸房，房屋局於今年 5 月推出了簡樸房樣板房，利用兩個真實存在於九龍城、原本用於出租的分間單位進行改造工程<sup>5</sup>。樣板房每個分間單位的平均改造工程費用約為 2.5 萬至 5 萬多元（不包括以每個分間單位計約 3,500 元起的專業核證服務費），改造工程歷時約三至四個星期，用料以樸實和安全為主，均能在坊間採購。改造分間單位為簡樸房的工程均以最少改動為原則，當中包括：更換防火門／防煙門、安裝乾粉滅火器、獨立火警偵測器和獨立水電錶、有限度改動間隔等。持份者可於簡樸房專題網站（[www.bhu.gov.hk](http://www.bhu.gov.hk)）查閱關於簡樸房樣板房的改造詳情及短片。

12. 房屋局會繼續深耕細作，聯同六隊區域服務隊持續舉辦簡介會／研討會，在地區層面向分間單位租戶和業主／營運人講解簡樸房

---

<sup>4</sup> 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](http://www.hb.gov.hk/tc/policy/housing/policy/transitional/tenantapplications.html)）。

<sup>5</sup> 該兩個單位為市區重建局根據《收回土地條例》（第 124 章）收回、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住宅單位，供房屋局作短期（即至今年年底）簡樸房樣板房之用。

制度的規定及登記／認證申請安排，積極推動業主／營運人盡早提交申請；並在專業層面向專業團體、裝修界別、地產代理等講解居住環境最低標準的細節，以加深他們的認識，並推動更多簡樸房認證申請。

### 徵詢意見

13. 請議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 7 月 20 日