公屋聯會對

對政府提出「簡樸房」規管制度建議方案的意見

公屋聯會 | 擺事實・講道理・爭權益

2025 年 2 月 10 日

公屋聯會對

對政府提出「簡樸房」規管制度建議方案的意見

目錄

前言	P. 1
支持「簡樸房」整體建議內容	P. 1
加強「簡樸房」宣傳工作	P. 3
為業主提供低息貸款計劃	P. 3
確保有足夠安置資源	P. 4
推行現金津貼計劃紓緩經濟負擔	P. 4

支持簡樸房規管　做好劏房戶安置

前言

今屆政府著力於解決香港房屋問題，其中不適切住房的存在更是房屋問題的「痛點」之一。政府於去年公佈的《施政報告》中，提出透過多管齊下的方式，解決劣質「劏房」問題，本會對於政府提出的整體建議方案表示支持，取締不符合標準的劣質住房，改善基層市民的居住環境，並期望有序落實相關措施。

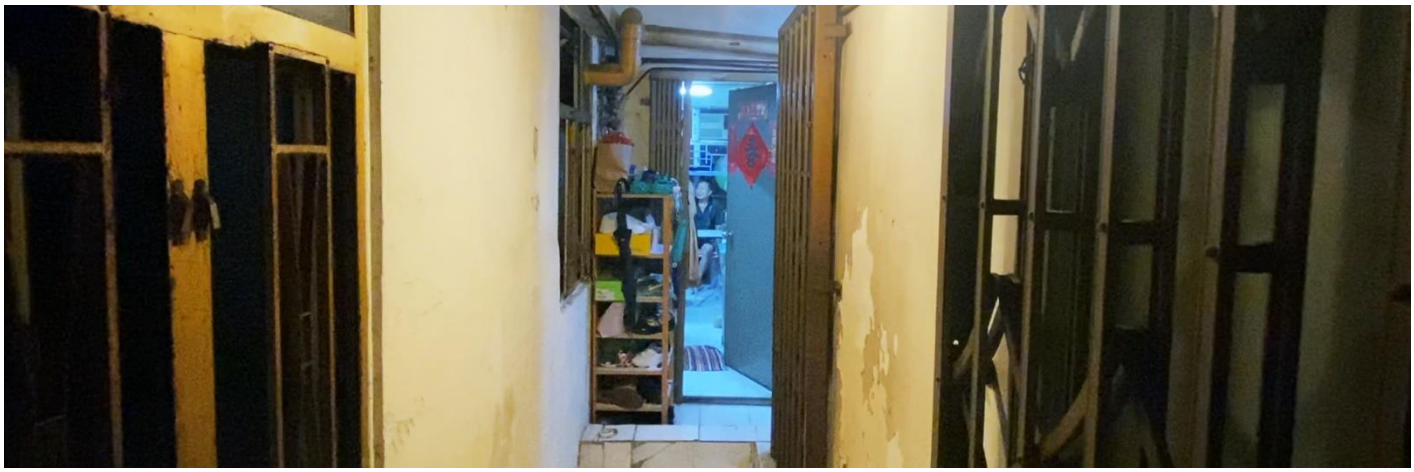
支持「簡樸房」整體建議內容

根據政府文件顯示，建議「簡樸房」單位最低面積為不少於 8 平方米，我們於 2024 年 7 月期間，與「解決劏房工作組」進行會面，並提交詳細建議書；其中，提出設定最低居住面積為不少於 9 平方米，與政府建議不少於 8 平方米相若。而其他單位內設置，如限制明火煮食，設獨立水電錶等，都採納了本會的建議，我們表示歡迎。

再者，我們亦同意推行「劏房」登記及認證制度。而在認證制度方面，政府建議透過專業人士認證，確保單位符合基本的要求。政府表示現時全港有約 11 萬個住宅樓宇分間單位，透過專業人士協助為單位進行認證為「簡樸房」，才可以獲出租。而現時建議寬限期為 12 或至 24 個月，我們擔心業界的人手是否能足夠在寬限期內完成相關審核工作。我們建議較長的寬限期更為合適，將更好配合業主作出修繕工程的進度。再者，我們認為，政府可考慮能否進一步放寬專業人士的範圍，如曾修讀相關專業培訓課程人士等，令「簡樸房」認證人手更有把握。

根據政府文件顯示，建議登記期設 12 或至 18 個月，而寬限期設 12 或至 24 個月，換言之，由登記期至寬限期結束為止，最長約為 42 個月。而根據《業主與租客(綜合)條例》中，租客有為期四年的租住權保障 (即 2 + 2 年的續租期)，即最長為 48 個月。我們認為，可考慮配合相關的租賃條例規定，由「劏房」登記期至寬限期內，設定為最長至 48 個月，從寬處理。

我們歡迎政府在諮詢文件中，提出要求「簡樸房」日後須設由認可機構提供的獨立水電錶，以保障住戶不被濫收費用。我們認為，在安裝獨立電錶的要求上，可研究彈性的處理。根據《業主與租客(綜合)條例》中，提出禁止業主濫收指明公用設施及服務費用，包括水、電、煤氣或石油氣及通訊服務，租戶可透過業主提供的水、電等費用的月結單分擔相關費用。再者，為單位安裝獨立的電錶，或有機會涉及大廈公共地方的佔用，須得到大廈法團的批准；故我們認為，可考慮放寬容許分間單位，安裝符合一定標準的獨立裝置，作為分錶，以「用者自付」的方式分攤費用，減低現有劏房改動的狀況。



加強「簡樸房」宣傳工作

政府為「簡樸房」訂立一系列的標準，不少分間單位的業主或對「簡樸房」的改善工程細節及要求並不熟悉，即使願意遵從規定而修繕，也未必掌握相關的資訊，我們建議加強宣傳，尤其是對較集中分間單位的地區、大廈等，建議房屋局或其他相關部門可設立熱線，讓公眾作查詢。另外，我們認為在規管制度下，涉及登記、認證及修繕工程多個方面，除單位業主外，更會涉及註冊小型工程承建商協助改善工程、地產中介人涉及出租單位等，可加強向這類專業人士進行宣傳及推廣，強調依法守法的重要性。

為業主提供低息貸款計劃

為「簡樸房」制定標準，業主有需要因改裝單位而投入不少成本，或在籌措資金上出現問題，而令部分「劏房」或經營者選擇退出市場，減少供應。我們建議政府，如可透過按揭證券有限公司，為業主推出低息貸款計劃，以緩解經濟壓力。為確保計劃的針對性，建議須由住宅物業的持有人提出申請，貸款金額亦須用於單位的修繕工程費用開支，並提供如報價單等證明文件，建議以住宅物業作為抵押，減低政府的財務風險。

確保有足夠安置資源

政府預料，過渡性房屋及簡約公屋合共超過 5 萬多間供應，有「底氣」可以容納未符「簡樸房」標準的劏房租戶入住。我們也支持有關的過渡房屋，可以為基層市民提供安置之所。而在安排上，政府須要做好評估，預期在不符合標準的「簡樸房」租戶，因不同原因遷離單位後，須獲安置的數目及過渡房屋單位是否足夠應付的問題。

我們認為，隨著政策推行，陸續會湧現居於「劏房」租戶，因業主收回單位進行修繕，而被迫遷的情況，在現時過渡性房屋的甲及乙類租戶比例中，應作出調整，進一步增加更多乙類租戶 (有迫切住屋需要，經營運機構審核)，而在眾多的租戶當中，我們認為可考慮以「長者戶」，及家有初生的家庭可優先作安置的對象。

推行現金津貼計劃紓緩經濟負擔

上屆政府於 2021 年 6 月底，推出為期三年的「現金津貼試行計劃」，原於 2024 年 6 月結束，政府於去年的《財政預算案》中，宣佈決定延長試行計劃至 2025 年 6 月，幫助公屋輪候冊上的基層家庭。截至 2024 年 9 月底，雖然一般公屋申請者平均輪候時間下降至 5.5 年，長者一人申請者同時下降至平均 3.5 年，但輪候公屋的時間仍然較長，我們認為，為紓緩基層市民的經濟負擔，應繼續延長計劃，並應恆常化。再者，日後可考慮更聚焦，申請人除符合一定的資格外，也要符合居於「簡樸房」才獲申領資格，令措施更有針對性。

公屋聯會對

對政府提出「簡樸房」規管制度建議方案的意見

公屋聯會 | www.hkph.org |

公屋聯會總辦事處：九龍觀塘成業街三十號華富工貿中心三字樓六室

電話：2950 0291　電郵：info@hkph.org　網站：www.hkph.org

公屋聯會

FEDERATION OF PUBLIC HOUSING ESTATES

擺事實・講道理・爭權益

公屋聯會版權所有 ©