

「簡樸房」規管制度 立法建議意見調查

分析報告

2025 年 7 月



擺事實・講道理・爭權益



目錄

1. 引言	P. 3
2. 研究方法	P. 4
3. 整體調查結果	P. 5
4. 結果分析	P. 16
5. 建議	P. 17
6. 數據列表	P. 19

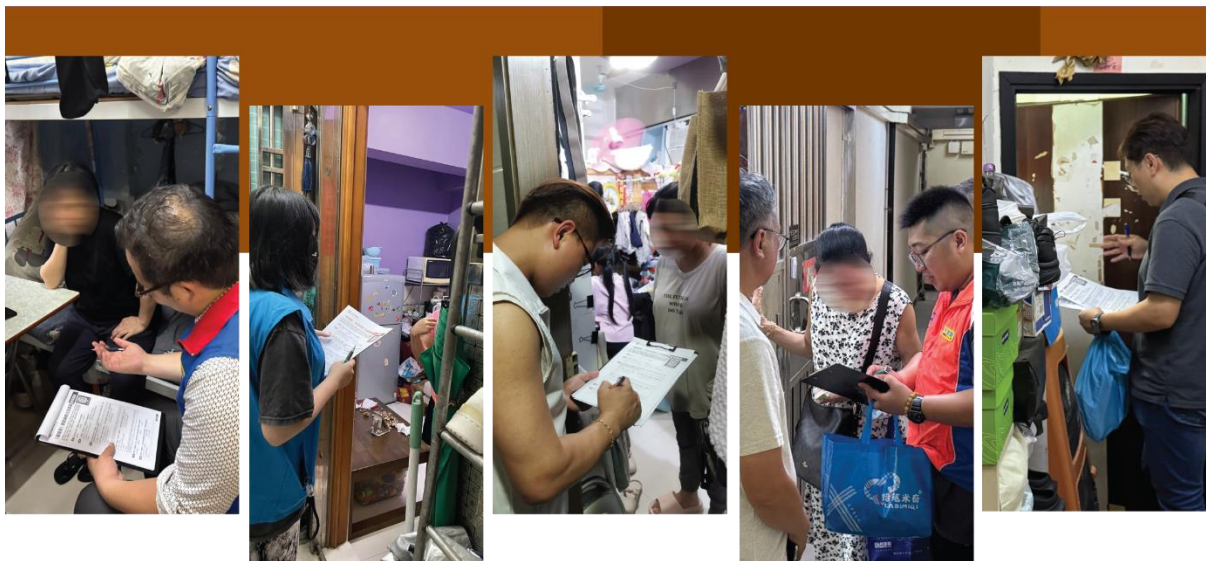


「簡樸房」規管制度 立法建議意見調查

分析報告

2025 年 7 月





1 引言

政府計劃在今年內就「簡樸房」規管完成立法，目標在 2026 年 3 月 1 開始接受「劏房」單位登記及「簡樸房」認證申請。我們希望能夠藉著是次調查，收集居於「劏房」住戶關於立法內容的意見，並進行分析研究，提出關注及意見。



2 研究方法

於 2025 年 7 月初至中旬，透過在社交平台臉書(Facebook)發佈問卷，以及實地探訪「劏房戶」進行問卷調查，探訪的地區包括：南區、荃灣、油尖旺、九龍城、大埔及深水埗等，共收回 151 份。是次共有 12 個機構參與協辦。

名單載列如下 (排名不分先後)：

機構

青匯社有限公司

九龍婦女聯會

油麻地居民權益關注會

油深起動

區議員辦事處

黃才立議員辦事處

胡綽謙議員辦事處

林博議員辦事處

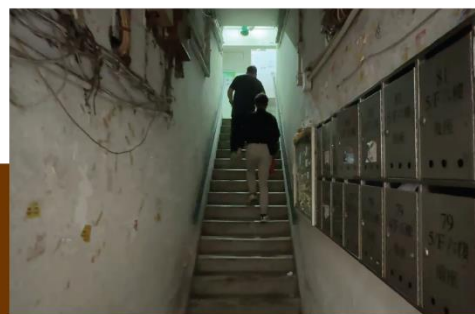
伍志華議員辦事處

周森明議員辦事處

張偉楠議員辦事處

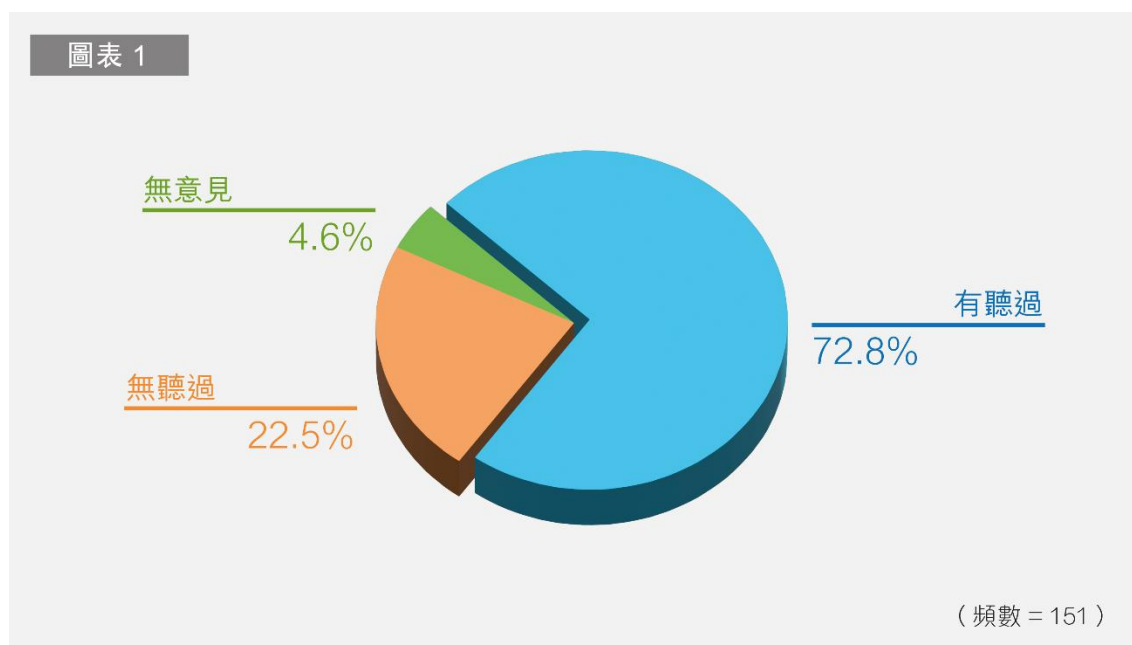
蕭煒忠議員辦事處

陳國偉議員辦事處



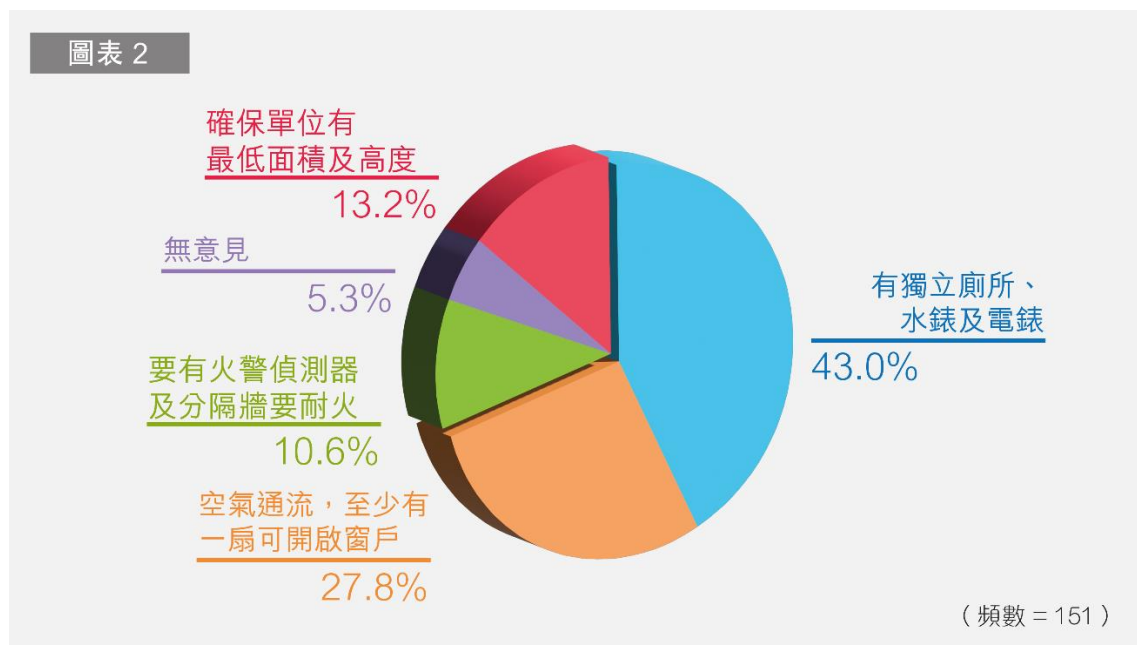
3 整體調查結果

3.1 【問題 1】您對於政府公佈的「簡樸房」規管法例有聽過嗎？



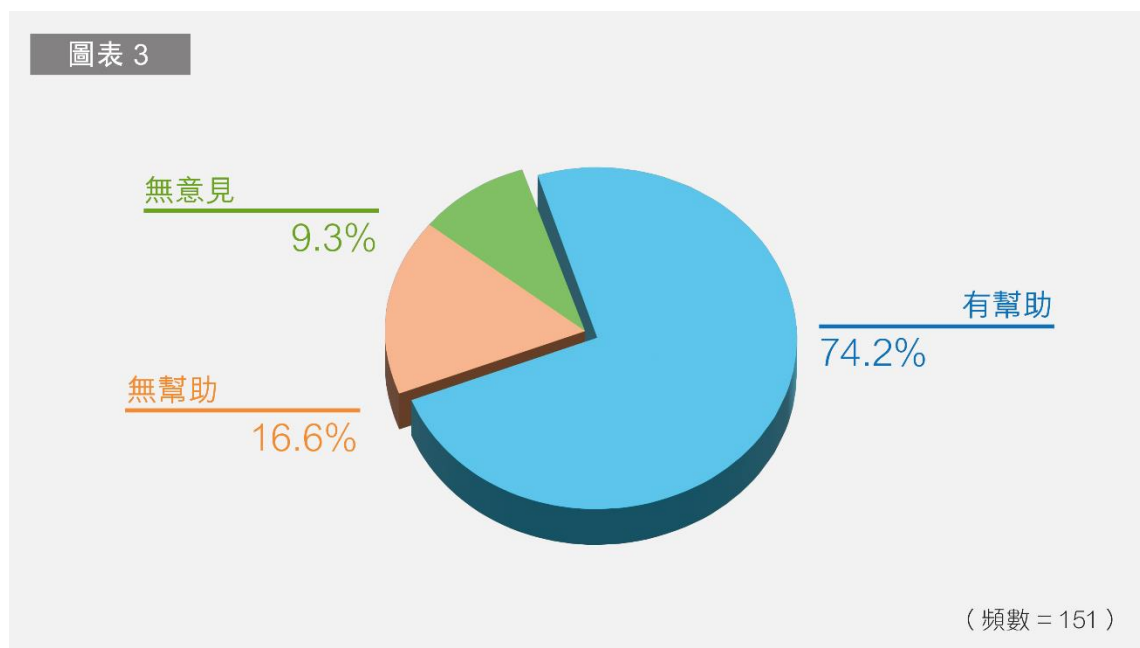
- 有 72.8%的受訪者有聽過「簡樸房」規管法例（見第 19 頁，附表 1）；
- 有 22.5%的受訪者表示無聽過；
- 有 4.6%的受訪者表示無意見。

3.2 【問題 2】在「簡樸房」規管條例中，您認為哪一項是最為迫切？



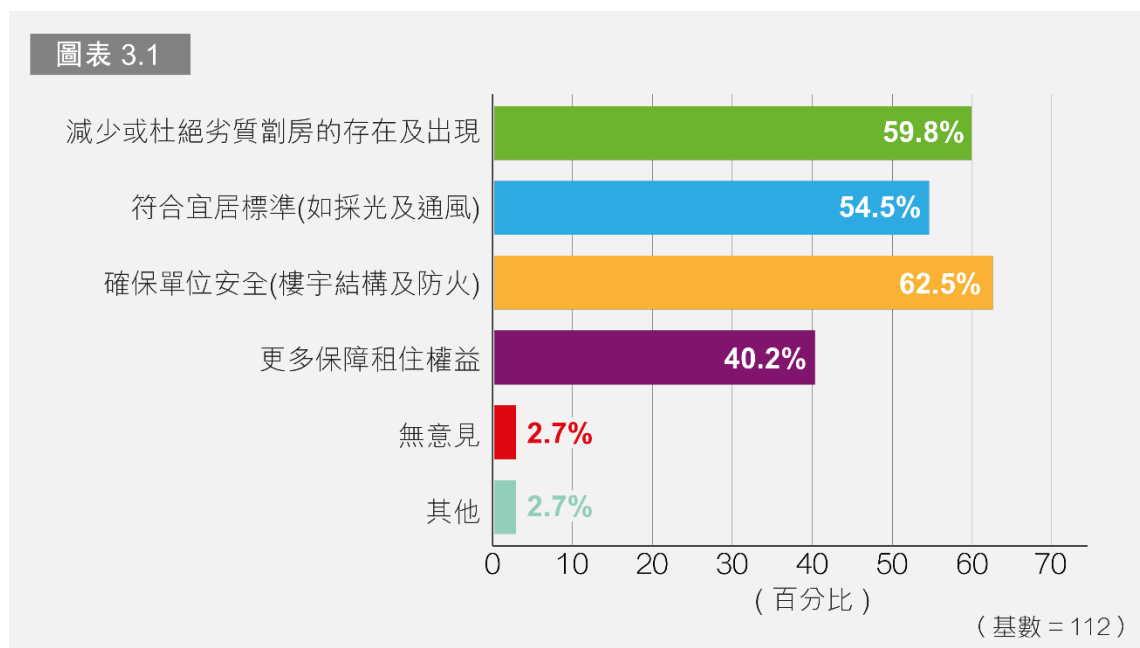
- 有 43.0%的受訪者表示，在「簡樸房」規管條例中，認為最迫切的是「有獨立廁所、水錶及電錶」(見第 19 頁，見附表 2)；
- 有 27.8%的受訪者表示，認為最迫切的是「空氣通流，至少有一扇可開啟窗戶」；
- 有 13.2%的受訪者表示，認為最迫切的是「確保單位有最低面積及高度」；
- 有 10.6%的受訪者表示，認為最迫切的是「要有火警偵測器及分隔牆要耐火」。

3.3 【問題 3】政府把劏房改為合規「簡樸房」，須符合單位面積、室內設施、進行登記及認證，您認為這措施對改善居住環境有幾大幫助嗎？



- 有 74.2% 的受訪者表示，合規「簡樸房」措施對改善居住環境「有幫助」(見第 19 頁，見附表 3)；
- 有 16.6% 的受訪者表示，措施對改善居住環境「無幫助」；
- 有 9.3% 的受訪者表示「無意見」。

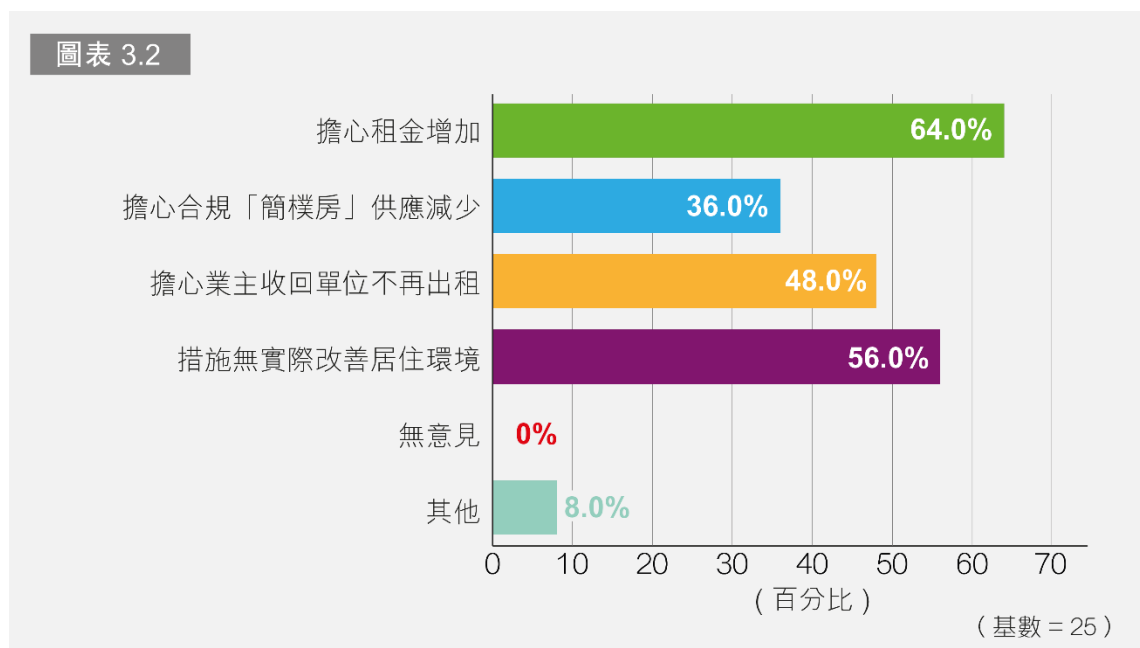
【問題 3.1】政府把「劏房」改為合規「簡樸房」，您認為有幫助的原因是甚麼？
(可多項選擇)



在認為有幫助的受訪者中（見第 20 頁，見附表 3.1）

- 有 62.5%認為有幫助的原因，是「確保單位安全（樓宇結構及防火）」；
- 有 59.8%認為有幫助的原因，是「減少或杜絕劣質劏房的存在及出現」；
- 有 54.5%認為有幫助的原因，是「符合宜居標準（如採光及通風）」；
- 有 40.2%認為有幫助的原因，是「更多保障租住權益」。

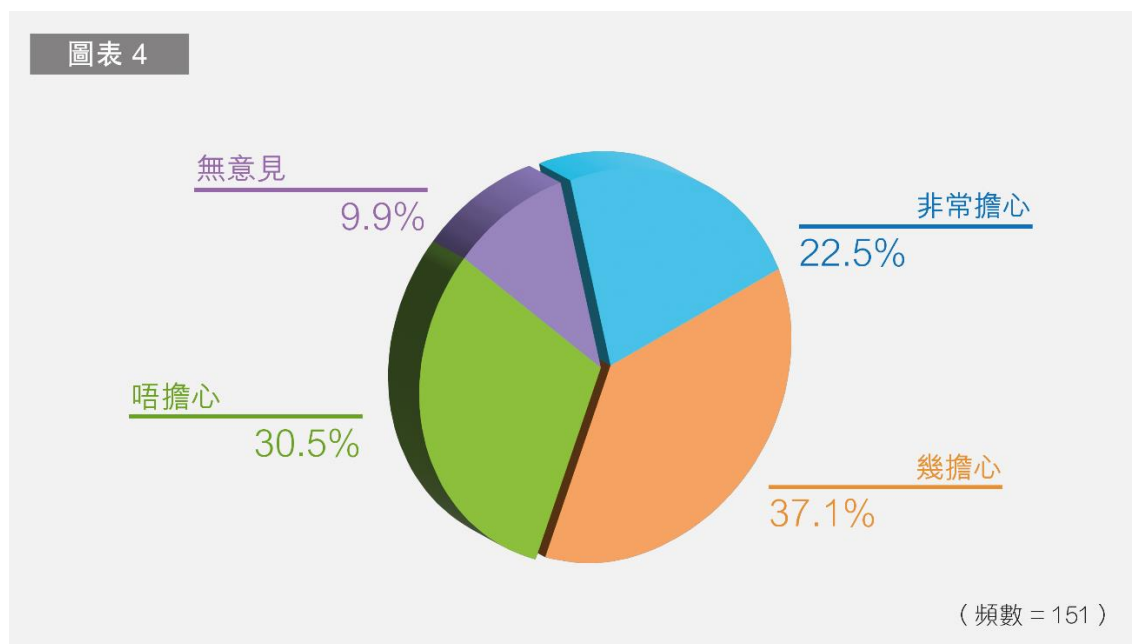
【問題 3.2】政府把「劏房」改為合規「簡樸房」，您認為無幫助的原因是甚麼？
(可多項選擇)



在認為無幫助的受訪者中 (見第 20 頁，見附表 3.2)

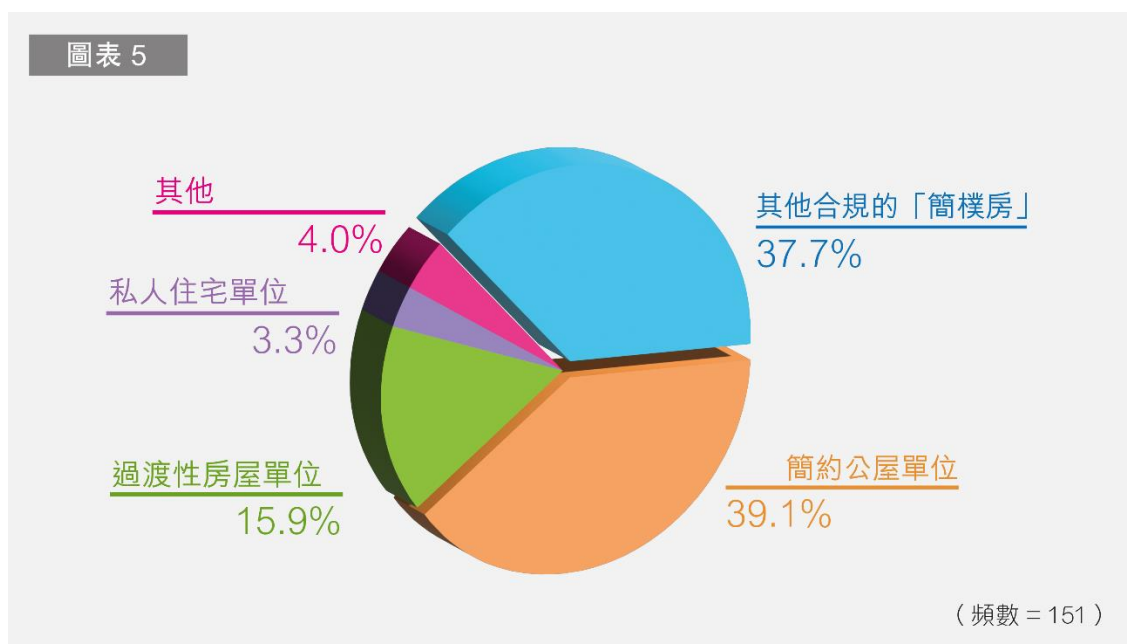
- 有 64.0%認為無幫助的原因，是「擔心租金增加」；
- 有 56.0%認為無幫助的原因，是「措施無實際改善居住環境」；
- 有 48.0%認為無幫助的原因，是「擔心業主收回單位再出租」；
- 有 36.0%認為無幫助的原因，是「擔心合規簡樸房供應減少」。

3.4 【問題 4】政府就「簡樸房」立法，您會否擔心對現時居住的「劏房」造成影響？



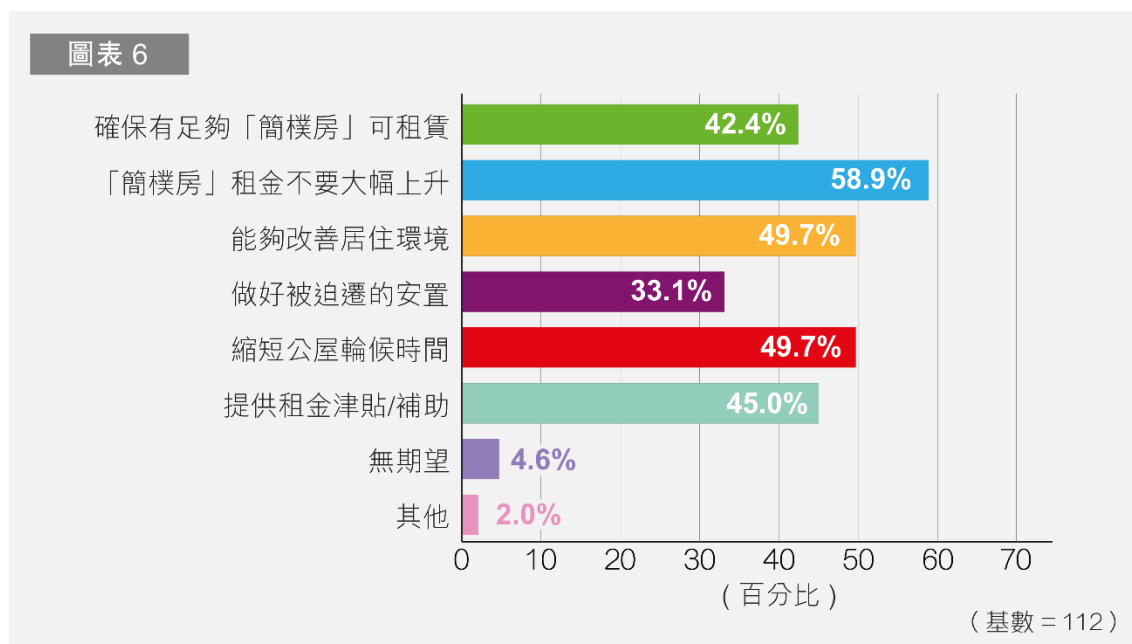
- 有 37.1%的受訪者表示，就「簡樸房」立法會否造成現居劏房的影響「幾擔心」(見第 21 頁，見附表 4)；
- 有 22.5%的受訪者表示「非常擔心」；
- 有 30.5%的受訪者表示「唔擔心」；
- 有 9.9%的受訪者表示「無意見」。

3.5 【問題 5】若果因「簡樸房」立法後要被迫搬遷離現時居住的劏房，您會選擇哪種住房？



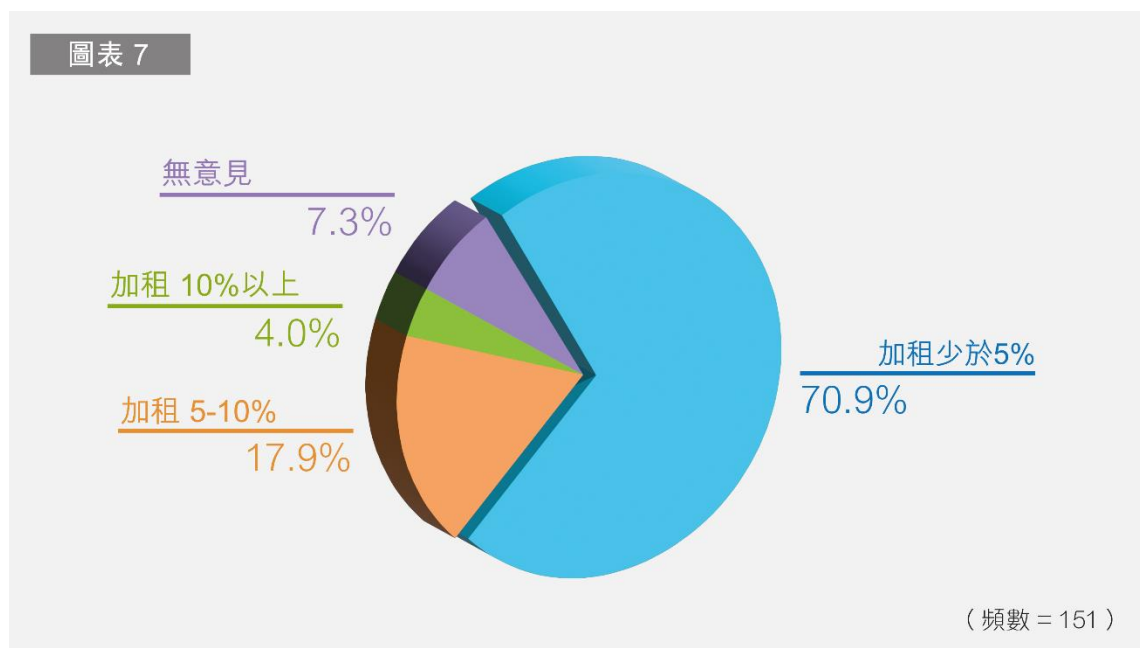
- 有 39.1%的受訪者表示，若因「簡樸房」立法後要被迫搬離現居劏房，會選擇「簡約公屋」(見第 21 頁，見附表 5)；
- 有 37.7%的受訪者表示，會選擇「其他合規的簡樸房」；
- 有 15.9%的受訪者表示，會選擇「過渡性房屋」；
- 有 3.3%的受訪者表示，會選擇「私人住宅單位」。

3.6 【問題 6】政府就「簡樸房」立法，您有無其他期望及建議？



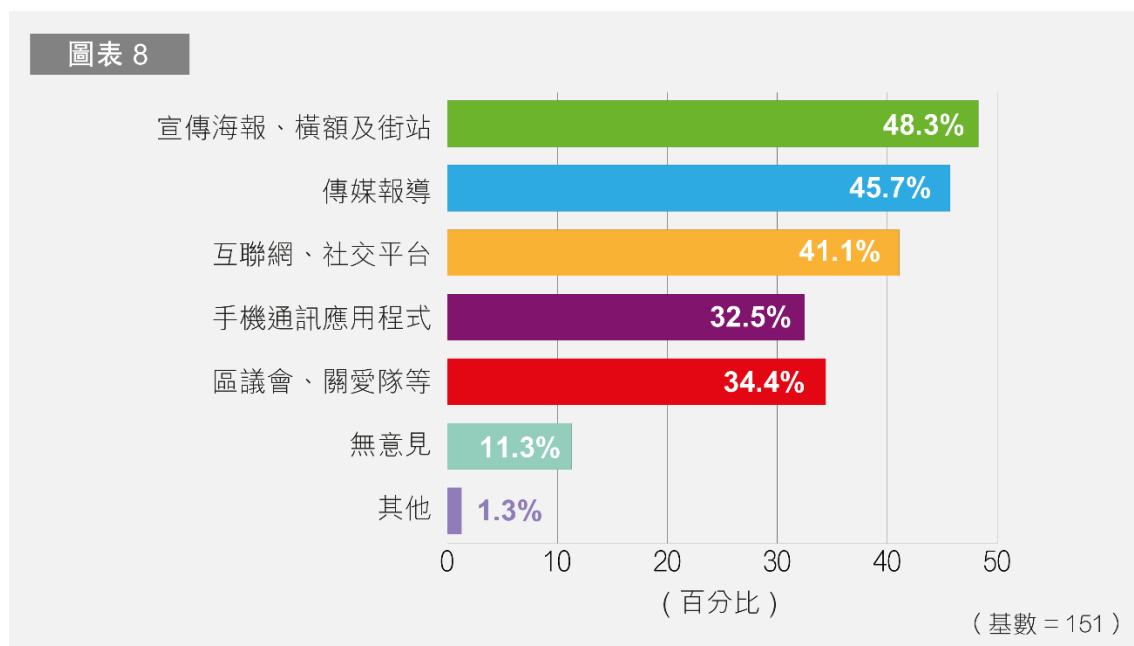
- 有 58.9%的受訪者表示，期望「簡樸房租金不要大幅上升」(見第 21 頁，見附表 6)；
- 分別各有 49.7%的受訪者表示，期望「能夠改善居住環境」及「縮短公屋輪候時間」；
- 有 45.0%的受訪者表示，期望「提供租金津貼/補助」；
- 有 42.4%的受訪者表示，期望「確保有足夠簡樸房可租賃」；
- 有 33.1%的受訪者表示，期望「做好被迫遷的安置」。

3.7 【問題 7】假若因「簡樸房」立法而導致租金上升，您認為最多可以承受的加租幅度有幾多？



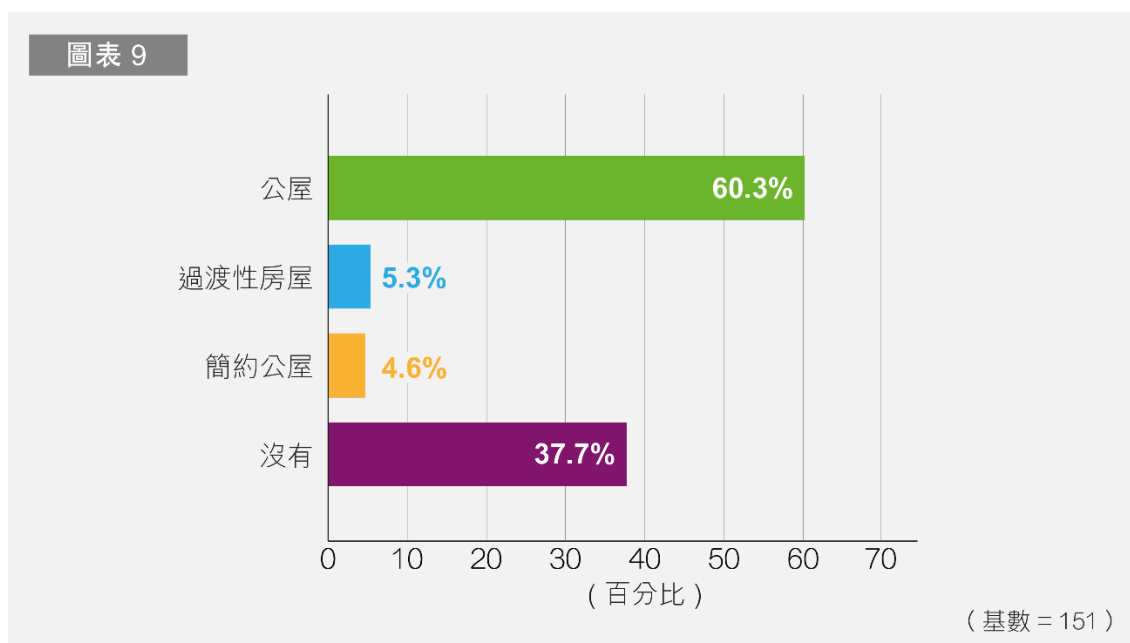
- 有 70.9%的受訪者表示，可以承受的加租幅度「加租少於 5%」(見第 22 頁，見附表 7)；
- 有 17.9%的受訪者表示，可以承受的加租幅度「加租 5-10%」；
- 有 4.0%的受訪者表示，可以承受的加租幅度「加租 10%以上」；
- 有 7.3%的受訪者表示「無意見」。

3.8 【問題 8】您認為以甚麼宣傳方式，可以加深您對「簡樸房」規管條例的認識？
(可選擇多項)



- 有 48.3%的受訪者，認為可以加深對「簡樸房」規管條例的宣傳方式是「宣傳海報、橫額及街站」(見第 22 頁，見附表 8)；
- 有 45.7%的受訪者認為是「傳媒報導」；
- 有 41.1%的受訪者認為是「互聯網、社交平台」；
- 有 34.4%的受訪者認為是「區議會、關愛隊等」；
- 有 32.5%的受訪者認為是「手機通訊應用程式」。

3.9 【問題 9】您現時有沒有申請其他公營房屋項目？(可選擇多項)



- 有 60.3%的受訪者表示，正在申請「公屋」(見第 22 頁，見附表 9)；
- 有 37.7%的受訪者表示，沒有正在申請公營房屋項目；
- 有 5.3%的受訪者表示，正在申請「過渡性房屋」；
- 有 4.6%的受訪者表示，正在申請「簡約公屋」。

4 結果分析

- 4.1 有約七成受訪者(72.8%)表示，聽過政府公佈的「簡樸房」規管法例內容；
- 4.2 有較多受訪者(43.0%)表示在「簡樸房」規管條例中，認為「有獨立廁所、水錶及電錶」是最為迫切的；
- 4.3 有七成多受訪者(74.2%)表示，認為政府把劏房改為合規「簡樸房」的多項措施，對改善居住環境有幫助；
- 4.4 在認為措施有幫助的受訪者中，有約六成(62.5%)表示，同意的原因是「確保單位安全」；
- 4.5 在認為措施無幫助的受訪者中，有約六成(64.0%)表示，不同意的原因是「擔心租金增加」；
- 4.6 有約六成受訪者(59.6%)表示，擔心就「簡樸房」立法後，會對現時居住的「劏房」造成影響；
- 4.7 有較多受訪者(39.1%)表示，若因「簡樸房」立法後要被遷離現居劏房，會選擇入住「簡約公屋」，較其他的為高；
- 4.8 有約六成受訪者(58.9%)表示，對於政府進行立法，期望「簡樸房」租金不要大幅上升，較其他的為高；
- 4.9 有約七成(70.9%)受訪者表示，若因「簡樸房」立法而導致租金上升，最多可承受的租金調整幅度為「加租少於 5%」；
- 4.10 有約五成(48.3%)受訪者表示，加深對「簡樸房」規管條例的認識可透過「宣傳海報、橫額及街站」等形式。

5 建議

5.1 加強簡樸房條例的宣傳

在調查結果中，有約七成受訪者表示有聽過「簡樸房」規管法例。而有較多受訪者(48.3%)表示，以宣傳海報、橫額及街站的方式，可加深對「簡樸房」規管條例的認識，而其次(45.7%)表示可透過傳媒報導傳達訊息。我們認為，在條例立法後，政府可從多種方式進行條例的宣傳，而在實地探訪的過程中，我們留意到有不少年長的劏房戶表示，不掌握使用電子通訊設備及互聯網，我們亦建議可多與區議會及關愛隊等合作，透過探訪關愛的過程中，向相關租戶解釋條例內容。

我們在探訪的過程中，亦留意到不少劏房戶對於「簡樸房」的單位設置未有太多認識，我們建議政府可設「樣板房」，提供合規的「簡樸房」標準，讓劏房戶及業主也能掌握法例要求。

5.2 關注日後「簡樸房」單位租金水平

在調查結果中，有較多受訪者(58.9%)表示，就政府對「簡樸房」立法，期望「簡樸房」的租金不要大幅上升。而對於日後假若因立法而導致租金上升，較多受訪者(70.9%)表示能夠承受租金調整的幅度，是加租少於 5%。我們認為，單位租金對於不少受訪的劏房戶來說，是至關重要，建議政府須要密切注意市場租金水平的變化，在適當時透過過渡性的房屋供應作出調配。

5.3 安置受影響居民

在調查結果中，有約四成(39.1%)的受訪者表示，若被迫搬離現居的「劏房」，會考慮入住「簡約公屋」，改善居住環境，而其次則是其他合規的「簡樸房」，有 37.7%。我們認為，隨著更多「簡約公屋」落成，應能夠紓緩安置居民的壓力。此外，我們欣悉，政府早前公佈，在過渡性房屋中將加入新增的「丙類」租戶類別，為受簡樸房規管制度影響的住戶提供短暫居所，這是值得支持的。我們認為，政府建議丙類租戶入住數目不得超出該項目單位總數 20%，我們倡議作出放寬，讓營運機構可按項目的出租情況作出彈性的安排。

5.4 研究加快簡樸房租戶公屋申請進度

在調查結果中，就「簡樸房」立法上，有較多受訪者(58.9%)期望「簡樸房」租金不要大幅上升，而稍多的受訪者(49.7%)表示期望能縮短公屋輪候時間。我們認為，雖然「簡樸房」已符合一定的宜居標準，比「劏房」環境稍作改善，但與簡約公屋及過渡性房屋的宜居質素仍有距離。我們認為，未來公屋供應逐步增加，加上部分過渡性房屋項目結束，政府可參考現時部分「簡約公屋」的申請資格，如申請者日後入住已登記及合規「簡樸房」一段時間，能否提早進行詳細的入息及資產審查，或為非長者一人申請者作出適量的加分，從而鼓勵市場加快「簡樸房」的登記及認證工作，也因應劏房戶縮短公屋輪候時間的期望。

6 數據列表

附表 1. 您對於政府公佈的「簡樸房」規管法例有聽過嗎？(頻數=151)

有效的答案	次數	百分比%	有效百分比%	累積百分比%
有聽過	110	72.8	72.8	72.8
無聽過	34	22.5	22.5	95.4
無意見	7	4.6	4.6	100.0
總和	151	100.0	100.0	

附表 2. 在「簡樸房」規管條例中，您認為哪一項是最為迫切？(頻數=151)

有效的答案	次數	百分比%	有效百分比%	累積百分比%
確保單位有最低面積及高度	20	13.2	13.2	13.2
有獨立廁所、水錶及電錶	65	43.0	43.0	56.3
空氣流通，至少有一扇可開啟窗戶	42	27.8	27.8	84.1
要有火警偵測器及分隔牆要耐火	16	10.6	10.6	94.7
無意見	8	5.3	5.3	100.0
確保單位有最低面積及高度	151	100.0	100.0	
總和	151	100.0	100.0	

附表 3. 政府把劏房改為合規「簡樸房」，須符合單位面積、室內設施、進行登記及認證，您認為這措施對改善居住環境有幾大幫助？(頻數=151)

有效的答案	次數	百分比%	有效百分比%	累積百分比%
有聽過	112	74.2	74.2	74.2
無聽過	25	16.6	16.6	90.7
無意見	14	9.3	9.3	100.0
總和	151	100.0	100.0	

附表 3.1.政府把「劏房」改為合規「簡樸房」，您認為有幫助的原因是甚麼？

(可選擇多項)【基數=112】

有效的答案	個數	百分比%
減少或杜絕劣質劏房的存在及出現	67	59.8%
符合宜居標準(如採光及通風)	61	54.5%
確保單位安全(樓宇結構及防火)	70	62.5%
更多保障租住權益	45	40.2%
無意見	3	2.7%
其他	3	2.7%

附表 3.2.政府把「劏房」改為合規「簡樸房」，您認為無幫助的原因是甚麼？

(可選擇多項)【基數=25】

有效的答案	個數	百分比%
擔心租金增加	16	64.0%
擔心合規「簡樸房」供應減少	9	36.0%
擔心業主收回單位不再出租	12	48.0%
措施無實際改善居住環境	14	56.0%
無意見	0	0.0%
其他	2	8.0%

附表 4. 政府就「簡樸房」立法，您會否擔心對現時居住的「劏房」造成影響？(頻數=151)

有效的答案	次數	百分比%	有效百分比%	累積百分比%
非常擔心	34	22.5	22.5	22.5
幾 擔 心	56	37.1	37.1	59.6
唔 擔 心	46	30.5	30.5	90.1
無 意 見	15	9.9	9.9	100.0
非常擔心	34	22.5	22.5	22.5
總和	151	100.0	100.0	

附表 5. 若果因「簡樸房」立法後要被迫搬離現時居住的劏房，您會選擇哪種住房？(頻數=151)

有效的答案	次數	百分比%	有效百分比%	累積百分比%
其他合規的「簡樸房」	57	37.7	37.7	37.7
簡約公屋單位	59	39.1	39.1	76.8
過渡性房屋單位	24	15.9	15.9	92.7
私人住宅單位	5	3.3	3.3	96.0
其他	6	4.0	4.0	100.0
總和	151	100.0	100.0	

附表 6. 政府就「簡樸房」立法，您有無其他期望及建議？(可選擇多項)【基數=151】

有效的答案	個數	百分比%
確保有足夠「簡樸房」可租賃	64	42.4%
「簡樸房」租金不要大幅上升	89	58.9%
能夠改善居住環境	75	49.7%
做好被迫遷的安置	50	33.1%
縮短公屋輪候時間	75	49.7%
提供租金津貼/補助	68	45.0%
無期望	7	4.6%
其他	3	2.0%

**附表 7. 假若因「簡樸房」立法而導致租金上升，您認為最多可以承受的加租幅度有幾多？
(頻數=151)**

有效的答案	次數	百分比%	有效百分比%	累積百分比%
加租少於 5%	107	70.9	70.9	70.9
加租 5-10%	27	17.9	17.9	88.7
加租 10%以上	6	4.0	4.0	92.7
無意見	11	7.3	7.3	100.0
加租少於 5%	107	70.9	70.9	70.9
總和	151	100.0	100.0	

**附表 8. 您認為以甚麼宣傳方式，可以加深您對「簡樸房」規管條例的認識？
(可選擇多項)【基數=151】**

有效的答案	個數	百分比%
宣傳海報、橫額及街站	73	48.3%
傳媒報導	69	45.7%
互聯網、社交平台	62	41.1%
手機通訊應用程式	49	32.5%
區議會、關愛隊等	52	34.4%
無意見	17	11.3%
其他	2	1.3%

附表 9. 您現時有沒有申請其他公營房屋項目？(可選擇多項)【基數=151】

有效的答案	個數	百分比%
公屋	91	60.3%
過渡性房屋	8	5.3%
簡約公屋	7	4.6%
沒有	57	37.7%

附表 10. 您現時居住的區域是哪一區？(頻數=151)

有效的答案	次數	百分比%	有效百分比%	累積百分比%
新界區	44	29.1	29.1	29.1
九龍區	85	56.3	56.3	85.4
香港島區	22	14.6	14.6	100.0
總和	151	100.0	100.0	

附表 11. 您居住於劏房單位時間有幾耐？(頻數=151)

有效的答案	次數	百分比%	有效百分比%	累積百分比%
少於 1 年	33	21.9	21.9	21.9
1 年至 2 年	26	17.2	17.2	39.1
2 年至 3 年	21	13.9	13.9	53.0
3 年至 4 年	13	8.6	8.6	61.6
4 年以上	58	38.4	38.4	100.0
總和	151	100.0	100.0	

附表 12. 您居住於劏房單位時間有幾耐？(頻數=151)

有效的答案	次數	百分比%	有效百分比%	累積百分比%
1 人	34	22.5	22.5	22.5
2 人	47	31.1	31.1	53.6
3 人	46	30.5	30.5	84.1
3 人以上	24	15.9	15.9	100.0
總和	151	100.0	100.0	

附表 13. 您的年齡 (頻數=151)

有效的答案	次數	百分比%	有效百分比%	累積百分比%
18-30 歲	7	4.6	4.6	4.6
31-40 歲	37	24.5	24.5	29.1
41-50 歲	37	24.5	24.5	53.6
51-60 歲	34	22.5	22.5	76.2
60 歲以上	36	23.8	23.8	100.0
總和	151	100.0	100.0	

附表 14. 您的性別 (頻數=151)

有效的答案	次數	百分比%	有效百分比%	累積百分比%
男	35	23.2	23.2	23.2
女	116	76.8	76.8	100.0
總和	151	100.0	100.0	

附表 15. 您現時的劃房租金每月大約幾錢? (頻數=151)

有效的答案	次數	百分比%	有效百分比%	累積百分比%
\$4000 以下	31	20.5	20.5	20.5
\$4000-\$5000	36	23.8	23.8	44.4
\$5000-\$6000	33	21.9	21.9	66.2
\$6000-\$7000	18	11.9	11.9	78.1
\$7000 以上	33	21.9	21.9	100.0
總和	151	100.0	100.0	



「簡樸房」規管制度

立法建議意見調查結果



政府計劃在今年內就「簡樸房」規管完成立法，目標在 2026 年 3 月 1 開始接受「劏房」單位登記及「簡樸房」認證申請。我們於 2025 年 7 月初至中旬，透過在社交平台及實地探訪「劏房戶」進行問卷調查，共收回151份。以下是調查結果及建議：



73% 受訪者表示，聽過政府公佈的「簡樸房」規管法例內容



40% 表示若立法後被遷現居的劏房，會選擇入住「簡約公屋」



43% 認為「有獨立廁所、水錶及電錶」是最為迫切的



59% 表示對於政府進行立法，期望「簡樸房」租金不要大幅上升



74% 認為政府把劏房改為合規「簡樸房」，對改善居住環境有幫助



71% 表示若因立法而導致租金上升，最多可承受的租金調整幅度為「加租少於5%」；

有約六成表示，同意的原因是「確保單位安全」；不同意的原因是「擔心租金增加」



60% 擔心就立法後，會對現時居住的「劏房」造成影響



48% 認為加深對「簡樸房」規管條例的認識可透過「宣傳海報、橫額及街站」等形式

建議

✓ 加強簡樸房條例的宣傳

在實地探訪的過程中，有不少年長的劏房戶表示，不掌握使用電子通訊設備及互聯網，建議可多與區議會及關愛隊等合作，透過探訪關愛的過程中，向相關租戶解釋條例內容。

✓ 關注日後「簡樸房」單位租金水平

單位租金對於不少受訪的劏房戶來說，是至關重要，建議政府須要密切注意市場租金水平變化，在適當時透過過渡性的房屋供應作出調配。

✓ 安置受影響居民

隨著更多「簡約公屋」落成，應能夠紓緩安置居民的壓力。此外，政府早公佈，在過渡性房屋中將加入新增的「丙類」租戶類別，為受簡樸房規管制度影響的住戶提供短暫居所，我們支持並建議「丙類」單位比例佔項目不超過 20%，同時放寬營運機構可按出租情況作出彈性安排。

✓ 研究加快簡樸房租戶公屋申請進度

隨著未來公屋供應逐步增加，加上部分過渡性房屋項目結束，政府可參考現時部分「簡約公屋」的申請資格，如申請者日後入住已登記及合規「簡樸房」一段時間，能否提早進行詳細的入息及資產審查，或為非長者一人申請者作出適量的加分，從而鼓勵市場加快「簡樸房」的登記及認證工作，也因應劏房戶縮短公屋輪候時間的期望。

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

擺事實·講道理·爭權益

