

香港社會服務聯會
就「簡樸房」規管制度建議方案持份者諮詢提交意見
(2025.02)

1. 背景

行政長官在 2024 年《施政報告》中宣布以立法方式制訂住宅樓宇分間單位的出租制度，合標單位將名為「簡樸房」。政府提出「簡樸房」規管制度建議方案，涵蓋規管時間表、規管範圍、現存分間單位登記制度、「簡樸房」認證制度、「簡樸房」居住環境的最低標準、違法情況及罰則、上訴機制，以及執法方針及優次。

2. 分析

2.1 劣質劏房影響居民身心健康

根據 2021 年的人口普查，現時有約 11 萬戶居於劏房¹，而劏房戶人口中有較高比例的新來港定居人士和非華人。過去不少研究都指出，居住於這些不適切居所中，對市民的身心健康都有負面影響，因此社聯歡迎政府下定決心取締劣質劏房。然而，社聯關注在推行政策的過程中，短期內對基層市民所可能造成的影響。

2.2 取締劣質劏房的安置需要

房屋局局長撰文指，現時市場的劏房當中約有 30%（即 3.3 萬間）低端劏房不符合「簡樸房」最低標準²。政府指出，3 萬個簡約公屋單位將在 2026/27 年度全部落成，未來五年有 18.9 萬個公屋單位建成，亦會調配其他房屋資源（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身之所，因此有信心可解決因取締劣質劏房而產生的住屋需要。

不過，根據政府的數據，在現時在 11 萬戶劏房居民中，有六成並未申請公屋，加上由於地區或房屋類型的錯配等問題，相信在短期內，將有機會導致因取締劏房而被逼遷出現居的市民不能得到合適的居所。我們特別關注一些單身人士，以及只需要較短期過渡性住宿服務的人士(例如暫時遷出以待業主完成有關改善工程)，難以在現時的公共房屋資源中得到支援。

¹ 香港政府統計處 (2021)。《人口普查: 主題性報告: 居於分間樓宇單位人士》。香港: 香港政府統計處

https://www.censtatd.gov.hk/en/data/stat_report/product/B1120113/att/B11201132021XXXXB0100.pdf

² 根據房屋局局長何永賢在 2025 年 1 月 2 日在《南華早報》撰文內容。

<https://www.scmp.com/opinion/hong-kong-opinion/article/3292857/tackling-problem-subdivided-flats-top-priority-government>

2.3 劏房搬遷時所需的服務支援

多數劏房戶屬於貧窮家庭，往往較缺乏社區網絡和能力，尋求解決自身搬遷或安置的需要。據悉政府將設立六支區域服務隊，為中西區、東區、南區、灣仔、九龍西、九龍中及東、新界西和新界東的受影響居民提供支援，但面對至少三萬多、分散各區的劣質劏房戶，業界擔心單靠區域服務隊的人手配置，未必足夠應付相關的支援工作。

2.4 取締劣質劏房後或導致租金上升

社福界關注推出「簡樸房」認證後，業主可能會將改建成本轉嫁給租客，亦有業主選擇退出市場，使「簡樸房」的供應減少，從而導致租金上升。

3. 建議

3.1 擴充服務隊隊數或增加現有社會服務單位資源處理相關服務需要

社聯建議在財務可行下，擴大現有區域服務隊伍的能力，及／或協調現時社會服務單位（如社區中心、社區客廳等），發放有關「簡樸房」的資訊和提供服務。

由於現時不少劏房住戶為少數族裔人士，政府應加強取締劏房資訊在少數族裔的流通，並確保相關服務能顧及少數族裔的文化及語言差異，以回應他們的需要。此外，現時劏房住戶中，有不少屬照顧港人長者或幼兒的雙程證人士、或尋求庇護人士等不合資格獲取公共服務的人士，在規劃支援劏房服務時，亦應為他們提供一定的基本支援。

3.2 加強社福機構同工的專業知識

不少「簡樸房」制度的受影響對象為社會服務使用者，他們與不同社會服務單位均有聯繫，政府應利用這些社區服務網絡功能，強化社福界前線人員對制度及相關資訊的認識。「簡樸房」制度涉及多個專業領域，例如地產條例、租務條例及其他相關法規，一般社會服務同工並不容易掌握。社聯建議政府可與社會服務界合作為同工提供資訊，使同工能夠掌握有關制度的基本知識，以便他們能夠向服務使用者提供比較準確的信息，增強其應對問題的能力。

3.3 構建跨專業平台

服務隊要支接受影響的劏房住戶，預計將涉及不同的專業範疇，建議政府協助服務隊連結不同專業領域的專家，如法律顧問、建築師等，促進資訊共享和各類專業之間合作，有效支接受影響市民的需要。

3.4 考慮提供臨時安置支援措施，善用市區閒置公共設施

社聯建議政府除了動用現有房屋資源外，亦應增撥市區房屋資源，處理因取締劣質劏房而產生的房屋需求，特別是單身人士的房屋需求，以及短期住宿服務的需求。由於大部分劏

房集中在市區，但市區的過渡性住宿有限，預計不少受影響住戶無法在原區安置。因此，社聯建議政府應加大力度推廣非市區的過渡性房屋項目，同時亦可探討改建市區閒置的公共設施，如幼稚園用地、校舍及隔離設施等，以增加可用的住房資源。

此外，政府應根據受影響地區的實際情況，評估過渡性房屋的甲乙比例，以更有效地分配資源。

3.5 提早為「簡樸房」認證制度推出監察機制，以確保「簡樸房」的質量

社聯建議在「簡樸房」認證制度實施後，政府應定期對已認證的「簡樸房」進行監測和突擊檢查，確保房東維持出租「簡樸房」的質素，以達到取締劣質劏房的效果。此外，若發現有違法情況或在上訴中的「簡樸房」，應考慮為受影響的租客提供臨時安置支援，以應對突發情況及短期住宿需求。

3.6 檢視劏房租務管制，探討實施起始租金的可能性

自《業主與租客（綜合）條例》實施以來已兩年，該法例對居住在分間單位的租客提供了一定的保障。然而，劏房市場依然未見「降溫」，租金水平仍然高企³，而隨著取締劣質劏房政策推行，更有機會進一步使「簡樸房」租金增加。政府應檢討該條例的實施狀況，並逐步改善條例，探討訂立起始租金的水平的可能性。

4. 結語

社聯和業界樂見政府在劏房議題上顯示的決心。推行取締劏房政策時應充份考慮政策對基層市民所可能帶來的影響，在推出規管制度及相關配套措施之時，充分規劃及精準計算受影響人數，及早投放資源，並在服務、安置及賠償方面做好準備，真正有序地取締劣質劏房。

3 香港社區組織協會(2024)。《實施兩周年 對劏房居民的影響 研究報告》。自香港社區組織協會網頁

<https://soco.org.hk/wp-content/uploads/2014/10/20240121->

[SoCO_2021%E5%B9%B4%E6%A5%AD%E4%B8%BB%E8%88%87%E7%A7%9F%E5%AE%A2%E7%B6%9C%E5%90%88%E4%BF%AE%E8%A8%82%E6%A2%9D%E4%BE%8B%E5%85%A9%E5%91%A8%E5%B9%B4%E5%B0%8D%E7%A7%9F%E6%88%B6%E7%9A%84%E5%BD%B1%E9%9F%BF%E7%A0%94%E7%A9%B6%E5%A0%B1%E5%91%8Afinal.pdf](https://soco.org.hk/wp-content/uploads/2014/10/20240121-SoCO_2021%E5%B9%B4%E6%A5%AD%E4%B8%BB%E8%88%87%E7%A7%9F%E5%AE%A2%E7%B6%9C%E5%90%88%E4%BF%AE%E8%A8%82%E6%A2%9D%E4%BE%8B%E5%85%A9%E5%91%A8%E5%B9%B4%E5%B0%8D%E7%A7%9F%E6%88%B6%E7%9A%84%E5%BD%B1%E9%9F%BF%E7%A0%94%E7%A9%B6%E5%A0%B1%E5%91%8Afinal.pdf)