香港商報
Hong Kong Commercial Daily
中國政府特許在內地發行之報刊
睇商報 CK 有着數
2025年 1月 7 星期二
今天出版1疊共12版
1952年創刊 第25904號
香港政府指定刊登法律廣告有效刊物
港澳台及海外每份零售9元港幣
廣東省外每份零售5元人民幣
廣東省每份零售4元人民幣
香港商報APP 香港商報官網 香港商報微信
4 892246 888889

「簡樸房」會大幅加租嗎？

告別不適切居所 方家有見教

2024年特首施政報告宣布以立法方式制定劏房出租制度，用「簡樸房」踏出告別「劣質劏房」第一步。去年底，政府公布「簡樸房」最低標準，包括每間房不能少過8平方米、要有窗等條件，將來若出租不合標準劏房，業主和二房東都須負刑責。目前有關規定正展開兩個月諮詢，目標是今年第三季立法。那麼，升級後的「簡樸房」會大幅加租嗎？除了「簡樸房」，劏房戶有無其他居住途徑？商報記者最近採訪到一些相關人士，且聽他們有何說法。 香港商報記者 李銘欣

凌嘉勤與理工大學的團隊一同研究了一套可以調整的桌椅及配套設備，可以減輕居於「劏房」對小朋友脊椎及視力的負面影響。 凌嘉勤供圖

鄧家彪：劏房租金不會大幅上升

去年底，香港社區組織協會及兒童權利關注會向5000多個貧窮兒童發起調查，結果顯示他們最關注的議題是房屋！當中，他們最擔心的是升級後的劏房會大幅加租，令他們連劏房都住不起。去年12月21日，工聯會社會事務委員會舉辦「簡樸房」政策研討交流會，請來學者、社福界及劏房戶逾110名持份者與房屋局局長何永賢直接交流。

當時主持會議的是工聯會社委主任鄧家彪。在接受商報記者專訪時，鄧家彪稱，不擔心劏房租金會大幅上升。他說：「11萬戶劏房居民中，有四成已申請公屋，未來有2.1萬間過渡性房屋供應，3萬個簡約公屋單位將在2026/27年度全部落成，未來5年有18.9萬個公屋單位建成，這些『競爭對手』都會令劏房業主不敢隨便加租。其次，劏房戶受到《業主與租客（綜合）條例》保障，條例內容包括強制業主與租客簽訂書面租賃協議、限制續租加幅及禁止濫收水電費，租客亦享有4年租住權保障。」

不贊成「一刀切」取締劏房

「劏房是香港最嚴重房屋問題之一。」鄧家彪續指，樂見政府下定決心應對如此艱難的工作，工聯會將積極配合相關政策落實工作。不過，他亦強調，即使是升級了的「簡樸房」也不適合家庭居住，工聯會希望家庭能夠入住過渡性房屋或簡約公屋，「這樣才能徹底不用擔心租金升幅。」

劏房通常建在舊區舊樓中，改建劏房會增加大廈的承重、電梯乃至走火通道等負荷，會否引起安全問題？鄧家彪回應指，屋宇署一向有對非法改建進行執法，但執法隊伍未必有足夠人手對所有相關物業進行排查，將來有了一套認證制度，可以取締不合標準劏房，反而會更好。負責審批「簡樸房」的工作組內有發展局、屋宇署、消防處等專業人士去判斷是否符合最低標準，安全一定是最基本條件。因此，工聯會並不贊成現階段「一刀切」取締所有劏房，認同政府目前這種做法，否則會令很多劏房戶無瓦遮頭。

凌嘉勤：社區客廳值得大力推廣

同樣支持政府推行「簡樸房」規管制度的前規劃署署長、香港理工大學（理大）暫代副校長、房屋協會主席凌嘉勤教授，與理大團隊一同研究了一套可以調整的桌椅及配套設備，可以減輕居於「劏房」對小朋友脊椎及視力的負面影響。他在接受記者訪問時稱，「我們獲得『置地公司家基金』贊助研發了這套桌椅，並製造了2000套送給劏房戶。我們亦公開了這套桌椅的設計細節，歡迎其他人生產，冀能幫助到劏房兒童。」

凌嘉勤指，劏房問題在紐約、倫敦等國際大城市都有，有些人因工作需要住得近些，所以劏房並不能徹底清除，但即使是升級了的劏房始終有一個問題就是「鄰里關係」，隔籬住什麼人都不知，住戶流動很大，而社區客廳就可填補了這一缺點。

凌嘉勤說：「在社區客廳，具同樣背景的劏房戶可以安心地開展社交，小朋友可獲功課輔導，大家可以共享洗衣、煮食、電腦等設施。曾有社區客廳會員對我說，在劏房無地方爲女兒把校裙攤開熨好，在社區客廳就可做到，這是家庭活動的延伸。」

北都公屋值得去飲「頭啖湯」

「簡樸房」「社區客廳」「過渡性房屋」「簡約公屋」，是一套爲正在輪候公屋或暫時未有資格申請公屋的基層市民而設的互補措施。惟很多住在劣質劏房的市民寧願選擇留下，主要原因是希望住在市區方便自己上班子女上學。

對此，凌嘉勤稱，未來北部都會區（北都）是香港公屋重鎮，將會有很多公屋落成，現在已有很多地盤開工，也有很多社福機構進駐，開辦了由託兒所至中學的一條龍教育服務，也有安老院、醫院、大學城等很多公共設施，從而亦創造了很多的工作機會，小朋友亦可於原地上學。

他續說：「反正將來上公屋都很大機會要到北都，倒不如趁早搬到北都的過渡性房屋，早幾年享受這裏良好的居住環境和鄰里環境，小朋友可在一個安心的環境下玩耍，將來在北都居住、就業可以有更多選擇，包括南下九龍港島、原地及北上深圳，所以與其說是『開荒牛』，不如說是『頭啖湯』。」

鄧家彪（右）探訪劏房戶。 鄧家彪供圖

去年12月21日，工聯會社會事務委員會舉辦「簡樸房」政策研討交流會。 鄧家彪供圖

凌嘉勤自2016年從政府退休後，一直致力於消除不適切居所。他說：「要把劏房林立的舊城區更新重建，先要有地去重置原有居民。除了北都，交椅洲填海造地也是必須的！——沒有持續新增的土地，城市就無法更新、保持活力，樓宇就會不斷老化，從而產生各種各樣的樓宇問題、環境問題、社會問題。」

劏房大王透露賺錢密碼

本港劏房生意由來已久，自政府宣布「簡樸房」政策後，網上叫人合資買樓或租樓再改建成劏房的群組有如雨後春筍，伺機搶佔這盤百億大生意。人稱「Ken Sir」的物業投資者呂宇健目前在港管理約400個單位，已分間成逾1700個「優質劏房」，他持股逾19%的利駿集團（香港）（8360）亦已宣布更名爲「簡樸新生活集團」，表示支持政府推出的「簡樸房」政策，公司將透過購買物業或二房東形式或合作等方式進軍房地產及簡樸房的租賃和相關管理服務市場。

目標3年造萬間「優質劏房」

呂宇健接受商報記者訪問時稱，政府公布現有11萬間劏房，惟他以審計處等部門數據推斷包括工廈劏房、豬欄改建等非法劏房，全港最少有16萬個分間單位，若每間以5000元月租計，一年租金收入約100億元，「這絕對是一盤大生意。」

他續說：「政府公布11萬個劏房中將有約三成被取締，加上本身已屬非法的工廈劏房等，本港即將有8.3萬個劣質劏房消失。汰弱留強下，我看到商機，我和旗下相關公司的目標是——3年內，創造出最少1萬間『優質劏房』。」

呂宇健又稱，公司將推行「逢八幫一」租金津貼計劃，即每8間劏房中就有一間會以綜援租金津貼價來出租這間劏房，即是說只要是經社署轉介的綜援人士，其個人一分錢也不用便可住上「優質劏房」。

新政策會否令整體劏房租金上升？呂宇健並不這樣認爲。他稱，一個單位若「一劏四」的話，按政府公布的「簡樸房」標準，其中一間在廚房位的劏房，可能會因不足8平方米或天井窗的原因導致要拆，變成「一劏三」，而劏房大了就會導致租金增加，但這種情況並不普遍。

呂宇健更向記者拆解了劏房生意的賺錢密碼。他說：「舉例而言，一間售價400萬元400平方呎的單位若整間出租，月租金爲1萬元，年收入只有3厘回報；若劏成兩間則無利可圖，因改裝費也要40萬元；最少要劏成3間，扣除走廊每間有120平方呎，3間月租金共2萬元，年收入就可達逾5.4厘回報。即額外40萬的投資，可以把租金收入增加一倍。」

他續說：「一間400萬元的單位，若付120萬元首期，加10萬元稅及相關費用，加40萬元改裝費，即共拿出170萬元資金，按揭爲280萬元，月供1.3萬元，但月收租爲2萬元，即每月可賺7000元，一年就是8.4萬元，即這170萬元成本可有近5厘年收入。」

2028年全面取締劣質劏房

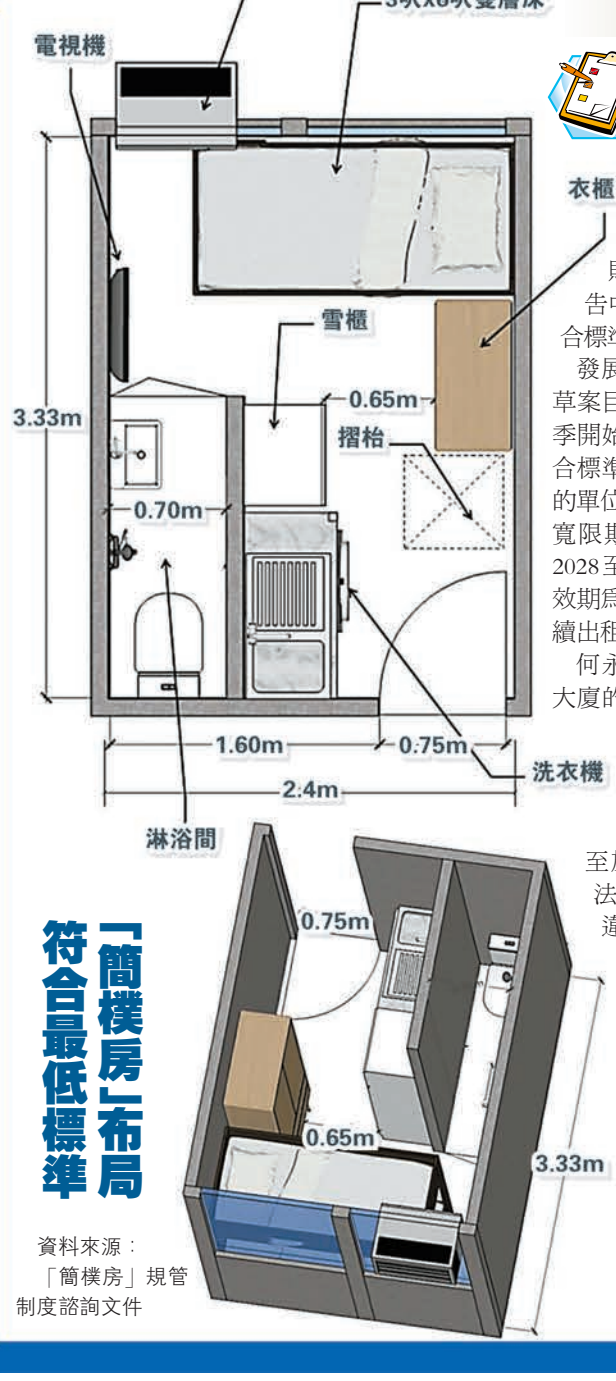
新聞背景

港澳辦主任夏寶龍早在2021年訪港時即提出，香港要告別劏房及籠屋；之後，特區政府一直有研究相對對策。2023年，行政長官李家超在其施政報告中提出成立「解決劏房問題」工作組，並由財政司副司長帶隊深入調研；2024年施政報告中宣布「以立法方式制定劏房出租制度」，合標準單位將名之爲「簡樸房」。

發展局局長何永賢早前表示，「簡樸房」規管草案目標是2025年獲立法會通過，最快同年第四季開始登記，爲期一年至一年半；之後，即對不合標準劏房執法，而首要將針對沒登記又沒認證的單位。至於登記合標準單位，有12至24個月的寬限期改建成爲「簡樸房」，若一切順利，到2028至29年會落實進行規管。「簡樸房」認證有效期爲5年，之後須每5年提交專家報告，才可繼續出租。

何永賢又稱，全港11萬間在住宅或綜合用途大廈的劏房，當中七成可透過小型工程改成爲合規格「簡樸房」，約有26%不符合8平方米的標準，連同不符合其他標準，約三成即3.3萬間屬劣質劏房，無法改成達標者必須取締。至於位於工廈、商廈或非法構築物內的劏房本屬違法，當局將加強執法。

「簡樸房」布局 符合最低標準



資料來源：「簡樸房」規管制度諮詢文件

「簡樸房」八大標準

- 內部樓面面積不少於86呎（8平方米）
- 樓底淨高度最少2.3米
- 設獨立火警偵測器
- 間隔牆、地台符合荷載標準
- 至少有一扇可開啟窗戶
- 「黑廁」要有通風設施
- 廚房如要明火煮食，須符合防火要求及耐火
- 獨立水電表

「簡樸房」VS 傳統劏房

	「簡樸房」	傳統劏房
最低面積	86呎	無規定
樓底高度	2.3米起	無限制
通風設施	必設窗戶	不一定有
衛生設備	獨立廁所	可能共用
認證要求	5年重審	毋須認證

碼上看

工展會大旺煞科 商戶今屆生意升20%
掃碼睇片

兩條紅Van線 獲准轉「綠」
掃碼睇文

高盛料國際金價 今年不會觸及3000美元
掃碼睇片

承印人：香港商報有限公司 地址：香港九龍觀塘道332號香港商報大廈 總機：25640768 傳真：25655456 廣告部：25905305 傳真：25905553 發行部：25905385 傳真：25635437 深圳廣告電話：86-755-83881358 傳真：86-755-83516512 深圳發行電話：86-755-83518737 傳真：86-755-83518513