



HONG KONG PROFESSIONALS AND SENIOR EXECUTIVES ASSOCIATION

香港專業及資深行政人員協會

「『簡樸房』規管制度建議方案」

意見書

2025 年 2 月

香港銅鑼灣渣甸街 54 號富盛商業大廈 9C 室

Unit C, 9/F, Prosperous Commercial Building, 54 Jardine's Bazaar, Causeway Bay, Hong Kong
Tel: 3620 2918 Fax: 3620 3106 Email: office@hkpasea.org Website: www.hkpasea.org



HONG KONG PROFESSIONALS AND SENIOR EXECUTIVES ASSOCIATION

香港專業及資深行政人員協會

2024/2025 年度(第十八屆)理事會成員名單

會 長	:	鄭正煒工程師, JP	
創 會 會 長	:	容永祺先生, GBS, MH, JP	*理事會當然成員
前 會 會 長	:	胡曉明教授工程師, GBS, JP	*理事會當然成員
	:	謝偉銓測量師, BBS, JP	*理事會當然成員
	:	盧偉國議員, GBS, MH, JP	*理事會當然成員
	:	陳紹雄議員工程師, JP	*理事會當然成員
	:	李鏡波先生	*理事會當然成員
	:	黃偉雄先生, MH, JP	*理事會當然成員
上 屆 會 長	:	潘焯昌博士, SBS	*理事會當然成員
常 務 副 會 長	:	吳長勝工程師	
副 會 會 長	:	李惠光工程師, BBS, JP	伍翠瑤博士, JP
	:	林義揚先生	史泰祖醫生, JP
	:	陳鎮仁博士, GBS, JP	周伯展醫生, BBS, JP
	:	黃錦輝教授, MH	梁廣灝工程師, SBS, OBE, JP
	:	施家殷先生, MH	何建宗博士
	:	吳宏偉講座教授	余秀珠女士, BBS, MH, JP
	:	蔡淑蓮女士	杜珠聯律師
	:	廖錦興博士, MH	
財 務 會 長	:	吳德龍先生	
秘 書 會 長	:	彭一邦博士工程師, JP	
副 秘 書 會 長	:	鍾志斌先生	
理 事 會 事	:	楊位醒先生, BBS, MH	楊素珊女士
	:	林力山博士測量師	龐朝輝醫生博士, MH
	:	黃家和先生, BBS, JP	龐寶林先生
	:	李文輝博士	賴旭輝博士測量師, JP
	:	龔永德先生	李漢祥先生
	:	陳健平先生, BBS, JP	馮星航先生
	:	梁偉強大律師, JP	范凱傑大律師, MH
	:	丘培煥女士	林新強議員, JP
	:	洪文正教授, MH	凌嘉勤教授, SBS
	:	孫耀達博士工程師, MH	陸瀚民議員
	:	陸耀宗律師	黃嗣輝先生
	:	譚雪欣律師	呂家豪先生
	:	黃建邦先生	黃進達先生, JP
	:	楊松坤先生	管浩律師
	:	劉鶴年先生	蔣東強先生

註：依職位資歷及筆劃排序



香港專業及資深行政人員協會

經濟事務委員會

聯席主席： 梁廣灝工程師, SBS, OBE, JP

聯席主席： 施家殷先生, MH

房屋規劃及地政專責小組

討論：「簡樸房規管制度建議方案」

聯席召集人： 彭一邦博士工程師, JP

聯席召集人： 凌嘉勤教授, SBS

成	員	： 林力山博士測量師	陸耀宗律師
		劉勵超先生, SBS	文德純先生
		李瑋琛先生	張洪秀美女士, JP
		郭敦威先生	麥鎮洸工程師
		賈倍思博士	鄭仲良建築師
		劉瑛琳女士	布鎮權先生

註：依本會職位資歷、姓氏筆劃排列



香港專業及資深行政人員協會
「有關『簡樸房』規管制度建議方案」意見書

2025年2月

前言：

香港的「劏房」問題積存日久，市場上「劏房」的質素差異很大，其中更有相當數目的「劏房」居住空間細小、衛生環境差劣、更有消防安全、結構安全隱患等問題，生活環境十分惡劣。房屋局今次建議以立法方式制訂「簡樸房」規管制度，為分間單位的居住環境訂立清晰客觀的標準，令合乎標準的分間單位方可出租，並有序取締劣質「劏房」，可望逐步改善相關住戶的居住環境。

香港專業及資深行政人員協會經深入討論後，認為經過政府多年努力提供大量過渡性房屋、簡約公屋及在建或規劃發展的公屋，現在正是適合時機採取強力措施，全面解決困擾香港多年的劣質「劏房」問題。

本會支持以立法方式制訂住宅樓宇分間單位的出租制度，日後相關分間單位須滿足相關的最低標準並獲認證為「簡樸房」方可合法出租。但由專業人士確認相關分間單位符合最低標準並申請認證方面，建議不僅限於認可人士（AP），應納入註冊檢驗人員（RI）作為專業人士核證「簡樸房」的名單上。同時，政府應視乎實際情況，就「簡樸房」居住環境的最低標準行使酌情權，並授權消防部門巡查認證後的違規行為。

因大量過渡性房屋、簡約公屋及在建或規劃發展的公屋都位於北都，本會建議政府應加強向「劏房」戶介紹北部都會區的發展優勢，並積極推動北都的社區管造工作，協助新遷進北都各個房屋項目的居民能夠盡快就地安居落戶，改變居民誤以為於北都做「開荒牛」的思維，鼓勵更多原居於市區劣質「劏房」的居民及早踏出改變人生軌跡的決定性一步，盡快脫離極度差劣的生活及鄰舍環境，為自己及家人，特別是家



中小童，開始人生更可持續的發展方向。

香港專業及資深行政人員協會的意見：

1 擴大專業人士的涵蓋層面

就有關專業人士需提交核證的報告，以確認合乎「簡樸房」居住環境的最低標準方面，建議除了由建築師註冊管理局、工程師註冊管理局或測量師註冊管理局所註冊的註冊建築師、註冊專業工程師（建造、土木及結構）或註冊專業測量師（建築測量）等認可人士（AP）之外，亦可納入註冊檢驗人員（RI）作為專業人士核證「簡樸房」的名單上。

由於 RI 都是註冊建築師/建築測量師/結構工程師或在樓宇建造、修葺和保養方面具備相關工作經驗的註冊建築專業人士，他們的背景已具備認證的資格，比一般的註冊建築師/建築測量師/結構工程師更有專業水平去做檢驗核證。現時，全港有 600 多名 RI，納入 RI 可擴大專業人士名單，讓市場有更多選擇，並提升相關人士的市場競爭力。而一般的註冊建築師/建築測量師/結構工程師應就核證「簡樸房」方面預先上堂補課，才可進行核證工作。

2 給予處理簡樸房共用空間設施酌情權

現行的「簡樸房」規管制度建議方案，訂明「簡樸房」若沒有設置廚房，須在廁所外附設一個供水點和水盆，以避免住戶使用廁所準備食物 / 清洗餐具。建議提供更多彈性，就個別「簡樸房」單位因某些技術限制而未能在廁所外設置供水點和水盆的情況，按照實際情況來判斷，給予合理酌情考慮是否可允許該「簡樸房」單位毋須依循規例在廁所外設置供水點和水盆。

3 賦予政府最低標準酌情權，並參考小型工程方式監管

對於「簡樸房」居住環境的最低標準，本會明白相關標準的要求已經很低，酌情空間不多，但實際情況變數亦不少，建議政府就這方



面接納行使酌情權。但本會不建議交由專業人士行使酌情權，因為每位專業人士的思維都不盡相同，對「簡樸房」居住環境的標準會持有不同看法，因此應留待政府行使相關方面的酌情權，並因應個別情況訂立行為準則。

本會同時建議政府行使酌情權時，可參考小型工程監管制度的方法訂定標準，例如可按「簡樸房」廁所的性質、規模、複雜程度和安全風險分為三個級別來監管，此舉可讓政府更易管理，而且認受性亦高。

4 授權消防隨時巡查認證後的違規行為

政府建議「簡樸房」認證的有效期為 5 年，之後需每 5 年提交經由專業人士核證的報告以確認仍然符合「簡樸房」最低標準，方可申請延續認證，以確保「簡樸房」的居住環境能持續符合最低標準。不過，在「簡樸房」認證後的 5 年期間，或有租戶濫用並佔據分間單位外的公共空間，放設鞋架等私人物品，此舉並不符合消防安全的規定。

本會建議在「簡樸房」認證後的 5 年期間，政府授權消防部門進入「簡樸房」單位內巡查，以確保「簡樸房」於這段期間仍然符合最低標準。

5 加強制度執法力度

無論推行「簡樸房」認證制度、確保居住環境符合最低標準以及處理違法情況，都需要當局依法採取執法行動，以取締不合最低標準的劣質「劏房」。建議在上述安排方面，當局必須加強執法力度，令執法行動行之有效，有助維持相關制度的公信力。

6 受影響劏房戶安置問題，酌情放寬輪候過渡性房屋比例

政府的房屋政策大原則是不能讓市民欠缺安身之所。但有擔心



指在「簡樸房」規管制度之下，受執法行動影響的「劏房」戶未能獲當局適當安置，建議政府可從過渡性房屋著手處理。

政府原本設置過渡性房屋的目標是希望正處於輪候公屋階段的「劏房」戶不要太長時間居於「劏房」，規定每個過渡性房屋項目中的 80%是供予甲類申請者、輪候公屋超過 3 年的人士；20%則是供予乙類申請者、不適切住房的人士、或有迫切需要但未符合輪候 3 年或以上家庭的住戶。

房屋局早前已宣布，過渡性房屋的甲乙類租戶比例，已由早前的 80：20 下調至最多 50：50，並進一步放寬至在特定情況下可下調至最多 20：80。本會期望當局可因應情況，繼續酌情放寬相關比例，安置居住於締劣「劏房」卻又未符合申請公屋資格的居民。亦建議當局考慮清楚所推行的措施解決住屋問題的同時，不要產生其他社會問題，例如避免造成分化「劏房」戶與輪候公屋人士的狀況。

7 改變居民思維，平衡職住分佈

就長遠的「劏房」戶安置問題而言，預計未來將有更多過渡性房屋、簡約公屋及傳統公屋設於北部都會區。而政府設立北部都會區的政策目標，是要協助提供更多就業機會、解決學生跨區上學問題，藉此改變居住及職位分佈、解決空間不平衡狀態。

建議政府盡量協助居民盡快在北都安居樂業，並致力改變居民思維，令他們相信自己並非是北都的過渡性居民，亦非是做開荒牛，而是提早搬入區內「飲頭啖湯」，否則若過份強調或宣揚要留在市區，則不符合社區可持續發展的方向。

結語：

以立法方式制訂「簡樸房」規管制度，凸顯政府從根本著手、告別



劣質「劏房」問題籌謀對策的決心，亦可為「劏房」戶改善居住環境，因此本會認為有必要立法，就「劏房」須符合哪些居住環境標準方可出租作出規管。政府應視乎實際情況，就「簡樸房」居住環境的最低標準行使酌情權。

期望政府根據相關法例，加強執法行動填補漏洞，授權消防部門在「簡樸房」認證後的 5 年期間，巡查認證後的違規行為，並且確保整個「簡樸房」規管制度的執法行動行之有效，有助維持相關制度的公信力。

安置「劏房」戶問題上，建議從過渡性房屋著手處理，因應情況繼續酌情放寬甲乙類租戶比例。而長遠亦可安置「劏房」戶於北部都會區，並改變居民誤以為於北都做「開荒牛」的思維，讓他們明白北都的建設可平衡香港的居住及職位分佈，以符合社區可持續發展方向。