

「簡樸房」過渡期的務實與挑戰

困擾香港多年的房屋深層次矛盾，近日迎來了具標誌性的突破。隨着《簡樸房條例》(《條例》)的正式生效及登記工作啟動，特區政府展現了銳意改革、直面核心問題的決心，為整治長期存在的劣質劏房，提供了清晰的法律框架和執行路徑。

劃定安全底線淘汰劣質劏房

長期以來，劏房除了「貴、迫、細」以外，亦因其缺乏監管而衍生出嚴重的消防安全隱患、衛生和結構風險，不僅威脅住客生命安全，更成為侵蝕基層居住質素的頑疾。此次推出的「簡樸房」制度，正是對症下藥的系統性方案。透過訂立涵蓋面積、防火、結構、衛生及通風等八大標準，政府為這類單位劃定安全底線，旨在從源頭淘汰那些既不安全、也不衛生，居住環境劣質的劏房。

此次政策的最大特點，在於其執行層面的務實與周全。政府並未採取「一夜轉制」的進取手法，而是設定了一套長達 48 個月的「階梯式」過渡安排：首 12 個月為登記期，隨後是至少 36 個月的改造及認證寬限期。長達 4 年的緩衝期，某程度上亦配合了劏房租務管制「2+2」的租住保障安排，既避免業主違例，亦減低業主以改造為藉口逼遷。此安排，一方面讓業主有充裕的時間為出租單位進行改造或認證，逐步提升單位質素至符合《條例》要求；另一方面，亦避免因政策雷厲

風行導致供應驟減，或削弱租務管制的租住保障，令大批基層住戶頓失安身之所。此舉在政策目標、市場現實與租住保障之間取得一個合理的平衡點。

平衡市場現實保障免遭逼遷

儘管《條例》已設定相當寬裕的過渡期，但亦有個別業主以改造單位以符合《條例》要求為藉口，強行終止租約，令租戶被迫遷出。此外，坊間亦有擔心部分「二房東」懷疑未經業主同意而分租「劏房」，以致因上級租約(業主與「二房東」)被終止，而令下級租約(「二房東」與劏房租戶)即時失效，連帶大幅削弱「劏房」租務管制對租戶的租住保障。

為應對可能一再出現的逼遷事件，當局宜做好多手準備，包括向業主清楚表達，對劏房單位進行改裝以符合新規不應急於一時，應給予受影響住戶充足時間搬遷；嚴查逼遷個案中是否存在違反劏房租務管制情況，以保障租戶權益；在市區預留一定數目的過渡性房屋單位(丙類單位)，或單身人士宿舍，以供有即時需要的劏房租戶或單身人士作短暫居所；並多辦「睇樓團」介紹市區以外的過渡性房屋單位，讓租戶認識跨區覓居的不同選擇。倘若類似逼遷情況持續出現，政府需考慮以法律方式，進一步加強對分租單位的租戶保障。

民建聯立法會議員鄭泳舜