

實施「簡樸房」制度 改善基層居住環境

踏入三月，規管出租住宅分間單位的《簡樸房條例》正式生效，意味着困擾香港社會多年的「劣質劏房」將逐步被取締。日後的出租住宅分間單位（「簡樸房」）必須符合包括最低面積及高度、消防安全與結構安全、獨立廁所及供水、照明通風及獨立水電錶等八個居住環境標準，以往「廚廁床合一」的惡劣居住環境將全面淘汰，為改善基層市民居住環境邁出重要一步。

筆者擔任油尖旺區區議員多年，所服務的社區「劏房」林立，劣質「劏房」更不計其數。不少基層市民因經濟條件有限，加上希望居於市區以便上班及子女上學，因此「劏房」的存在有其現實需要。同時，不少「劏房」業主擔心，新規管制度會增加經營成本，從而減少供應，反而令「劏房」租金上升，最終影響租戶。

然而，必須正視的是，不少劣質「劏房」不僅存在「廚廁床合一」的惡劣環境，更甚的是，由於房間過度密集、缺乏足夠消防設備及安全走火通道，這些「劏房」存在嚴重的安全隱患。過去劣質「劏房」發生火災導致人命傷亡的悲劇屢見不鮮。香港有必要透過立法、實施規管制度，為全面取締劣質「劏房」訂下清晰時間表。

今次「簡樸房」規管制度並非「一刀切」取締所有「劏房」，而是設有長達 4 年的過渡期，讓業主或經營者有充足時間進行登記及逐步改裝單位，以符合法定要

求。

首先，新制度下首年（即今年 3 月 1 日至明年 2 月 28 日），房屋局會推動現有「劏房」業主或經營者就其單位（不論是否合乎法例規定的相關要求）進行登記，從而獲得為期 3 年的寬限期（即由 2027 年 3 月 1 日至 2030 年 2 月 28 日），讓業主或經營者有充足時間進行改裝及申請認證，確保日後出租單位符合法定要求。

同時，出租沒有登記及認證「劏房」的刑事罪行，亦在一年後才正式生效。特區政府執法時要以民為本、情理兼備，確保住戶不會因執法而流離失所。

值得注意的是，若業主或經營者在今年 3 月 1 日至 8 月 31 日期間完成登記，不但能夠獲取 3 年的寬限期，而且「劏房」單位認證申請費亦能全數獲得寬免。因此，盡早登記對業主或經營者而言，更有效減省成本。

此外，房屋局將在全港設立六支區域服務隊，協助受影響住戶尋找已認證的「簡樸房」搬遷，並靈活協調過渡性房屋、單身人士宿舍、中轉房屋、臨時收容中心等資源，提供暫時安置。因此，「劏房」住戶無需過度擔憂。

生命安全遠較經營成本更重要，「劏房」業主收取租金，亦有責任為租戶提供安全的居所。所有「劏房」業主及經營者必須承擔應負的社會責任，盡早進行登記及申請認證，以獲得申請費用的寬免，並對不合規單位進行改裝。讓我們攜手同心，早日淘汰劣質「劏房」，讓基層市民在安全合適的居所安居樂業。