

適用範圍：

某些香港
住宅物業

通告

通告編號 26-01 (CR)

處理受《簡樸房條例》規管、根據住宅租賃出租分間單位的指引：

- 於 2026 年 3 月 1 日至 2027 年 2 月 28 日期間採取的行動 ((16) – (18))。
- 於 2027 年 3 月 1 日起採取的行動 ((19) – (21))。
- 遵守由地產代理監管局發出的指引，包括與出租《業主與租客(綜合)條例》第 IVA 部下的分間單位有關的指引（通告編號 22-01 (CR)）。

出租《簡樸房條例》下的分間單位

本通告載列持牌人從事地產代理業務時處理涉及受《簡樸房條例》（第 658 章）（「《條例》」）下的規管理制度所規管、根據住宅租賃出租分間單位的指引。本通告是因應《條例》下的新規定而發出，旨在協助持牌人理解及遵守《條例》下的規定，除第(10)及第(19)至(21)段將於 2027 年 3 月 1 日生效外，本通告將於 2026 年 3 月 1 日生效。

規管範圍

- (2) 《條例》下的規管理制度適用於住用建築物¹或綜合用途建築物住用部分內的分間單位，及分間單位所處的樓宇單位（「主樓宇單位」），該些樓宇單位以下統稱為「住宅單位」。
- (3) 規管範圍不包括以下處所：
- (a) 《條例》附表 4 第 2 部列明的處所，包括已受其他現行法定制度規管的處所，如床位寓所、酒店、賓館及安老院或殘疾人士院舍、戒毒治療及康復中心，以及幼兒中心；
 - (b) 位於非住用建築物（包括商業大廈及工業大廈）或綜合用途建築物的非住用部分的處所；
 - (c) 沒有參照建築圖則²的建築物或處所（包括新界豁免管制

¹ 包括已向香港房屋委員會或香港房屋協會繳付補價以解除轉讓限制的資助出售房屋單位。

² 就私人住宅單位而言，「參照建築圖則」一般是指獲屋宇署發出佔用許可證（俗稱「入伙紙」）的相關獲准建築圖則；如相關住宅單位在取得入伙紙後並在《條例》刊憲日（即 2025 年 10

屋宇及寮屋)；及

- (d) 違反《建築物條例》(第 123 章)建成並位於天台、平台、後巷、天井、庭院等的非法構築物。
- (4) 由 2026 年 3 月 1 日起，透過兩個或以上的獨立住宅租賃(不論是書面或口頭協議)出租住宅單位內的分間單位，將會受簡樸房規管理制度所規管。

《條例》下分間單位的定義

- (5) 在簡樸房規管理制度下：
- (a) 若住宅單位透過進行分間或重新分間，使其布局與參照建築圖則上所顯示的布局有所不同；
- (b) 導致該樓宇單位內有兩個或以上被完全或大幅度圍封的隔間，各自設計作為獨立住宅租賃的標的物；及
- (c) 至少其中一個隔間是透過分間或重新分間所構成，則每一個隔間均屬分間單位。

簡樸房規管理制度的主要特點

現存分間單位所處的住宅單位³的寬限期登記制度

- (6) 由 2026 年 3 月 1 日起，房屋局將推行由 2026 年 3 月 1 日至 2027 年 2 月 28 日為期 12 個月(「登記期」)的登記制度，供現存分間單位所處的住宅單位的擁有人或得到擁有人書面同意的人申請登記，以獲得由 2027 年 3 月 1 日至 2030 年 2 月 28 日⁴為期 36 個月的劃一寬限期(「寬限期」)，期間擁有人／營運人⁵可對相關分間單位／住宅單位進行所需的改動工

月 3 日)之前，有已獲屋宇署確認完工的建築工程以改動單位的布局，則該相關獲准建築圖則會被視為「參照建築圖則」，以較新者為準。

³ 「現存分間單位所處的住宅單位」指有分間單位的住宅單位，而且在 2025 年 7 月 4 日至 2025 年 10 月 3 日期間至少存在一份有效的分間單位住宅租賃。相關分間單位及同一住宅單位內的其他分間單位均會被視為「現存分間單位」，並有資格申請登記以獲得劃一的寬限期。

⁴ 除非局長藉刊登憲報公告，將寬限期延長。

⁵ 「營運人」指將某分間單位出租作居住用途的人；或任何其他不時有權因着將該分間單位出租

程，以申請簡樸房認證。寬限期登記的申請費用全免⁶。

- (7) 房屋局局長（「局長」）可取消寬限期登記，並以指明理由指示終止相關的現存住宅租賃（如有）（例如：未有向局長提供所需的文件／資料；拒絕讓獲授權人員進入及視察相關分間單位／樓宇單位；或相關建築物／樓宇單位構成迫切危險）。相關分間單位的租客可透過追討民事債項的方式（例如經小額錢債審裁處進行申索）⁷，就租賃被終止一事向相關營運人追討賠償，金額相等於三個月租金或餘下租期的總租金（以較低者為準）。

簡樸房認證制度

- (8) 由 2026 年 3 月 1 日起，房屋局將於推行上文第(6)段所述的寬限期登記制度時同步推行簡樸房認證制度。若分間單位符合《條例》附表 1 所列明的居住環境最低標準（即最低內部樓面面積、最低高度、消防安全、荷載（即結構安全）、獨立廁所、廁所外的供水點及洗滌盆、照明及通風，以及水錶及電錶），其簡樸房認證申請將被接納。若申請成功，相關分間單位將可獲批有效期為期五年的簡樸房認證。
- (9) 為鼓勵盡早申請簡樸房認證，認證申請費用將按作出寬限期登記／簡樸房認證申請的時間獲得寬減／寬免。持牌人應參閱《條例》附表 2 或簡樸房專題網站上的「申請費用」部分 (<https://www.bhu.gov.hk/tc/regulatory-regime/fees/>) 以了解詳情。

違例出租分間單位

- (10) 由 2027 年 3 月 1 日起，如在某住宅單位內有兩個或多於兩個分間單位根據獨立的住宅租賃租出，而當時該樓宇單位沒有有效的寬限期登記；及該等分間單位當中的任何一間沒有有效的簡樸房認證，則每名以下所指的人將因違例出租分間單位的罪行而負上刑事責任⁸：(a)根據某項租賃將沒有獲認證的

作該用途而收取租金的人。

⁶ 若局長藉刊登憲報公告將登記期延長，則由 2027 年 3 月 1 日起，每個住宅單位的寬限期登記申請費用將為 745 元。

⁷ 詳情請參閱《條例》第 14 條及第 7 部。

⁸ 任何人干犯違例出租分間單位的罪行，最高罰則為罰款 30 萬元及監禁三年，如屬持續的罪行，

分間單位出租的人；(b)根據(a)段所述租賃的上級租賃，將有關沒有獲認證的分間單位的整個主樓宇單位出租的人；及(c)並非(a)或(b)段所述的人，但不時有權就(a)或(b)段所述的單位出租而收取租金的人。持牌人執業時不得參與任何涉及違例出租分間單位的行為。

某些分間單位住宅租賃的屆滿／終止

- (11) 對於在《條例》刊憲日（即 2025 年 10 月 3 日）當日或之前訂立並生效的已登記樓宇單位內的分間單位住宅租賃，其四年租住權保障將在寬限期結束（即 2030 年 2 月 28 日）前屆滿。
- (12) 對於在《條例》刊憲日（即 2025 年 10 月 3 日）之後但在 2029 年 9 月 1 日（即寬限期的最後六個月開始（「倒數期」⁹）時）之前訂立並生效的已登記樓宇單位內的新分間單位住宅租賃（不屬《業主與租客（綜合）條例》（第 7 章）第 120AA(1) 條下的次期租賃），若該樓宇單位有有效的寬限期但相關分間單位沒有簡樸房認證，則在 2029 年 9 月 1 日仍然有效的該等租賃將在當日自動終止¹⁰。
- (13) 就上文第(12)段所述的已自動終止的已登記樓宇單位內的分間單位住宅租賃而言，相關分間單位的租客可透過追討民事債項的方式（例如經小額錢債審裁處進行申索），向相關營運人就租賃被終止一事追討賠償，金額相等於三個月租金或餘下租期的總租金（以較低者為準）。

倒數期內不得訂立新的分間單位住宅租賃

- (14) 在倒數期內，已登記樓宇單位內沒有獲認證的分間單位不得訂立新的分間單位住宅租賃，否則根據該新租賃出租分間單位的人將負上刑事責任¹¹。在倒數期內，持牌人不得參與任何

則可就該罪行持續期間的每一日，另處罰款 20,000 元。詳情請參閱《條例》第 8 條。

⁹ 「倒數期」指由 2029 年 9 月 1 日至 2030 年 2 月 28 日期間。

¹⁰ 除非(a)緊接倒數期開始前，相關分間單位的簡樸房認證申請仍然待決；或(b)相關分間單位的簡樸房認證申請已被拒絕而緊接倒數期開始前，針對拒絕決定提交上訴通知的期間尚未屆滿，或針對拒絕決定而提出的上訴仍然待決。詳情請參閱《條例》第 31 條。

¹¹ 在倒數期期間，任何人干犯將已登記樓宇單位內的分間單位出租的罪行，最高罰則為罰款 30 萬元及監禁三年，如屬持續的罪行，則可就該罪行持續期間的每一日，另處罰款 20,000 元。

涉及出租該等分間單位的行為。

變更通知

- (15) 與已登記樓宇單位相關的負責人（即樓宇單位內分間單位的營運人或樓宇單位的擁有人）或與簡樸房相關的負責人（即簡樸房的營運人或主樓宇單位的擁有人），必須在知悉若干變更（例如：有關任何營運人／擁有人或其提供的資料的變更；或簡樸房或其主樓宇單位的狀況有所變更，而可能令簡樸房不再符合居住環境最低標準）當日後的 15 天內，以指明表格將相關變更通知局長¹²。任何人無合理辯解而不遵守相關規定即屬犯罪¹³。

於 2026 年 3 月 1 日至 2027 年 2 月 28 日期間採取的行動

2026 年 3 月 1 日之前已訂立的分間單位的現存住宅租賃

- (16) 就 2026 年 3 月 1 日之前已訂立的分間單位的現存住宅租賃而言，地產代理監管局（「監管局」）鼓勵涉及相關出租的持牌人：
- (a) 提醒現存分間單位所處的住宅單位內的有效分間單位住宅租賃的業主客戶，如尚未為其樓宇單位進行登記，應在 2026 年 3 月 1 日至 2027 年 2 月 28 日期間進行登記，以獲批寬限期；
 - (b) 提醒不符合登記資格的住宅單位（即於 2025 年 7 月 4 日至 2025 年 10 月 3 日期間沒有任何有效的分間單位住宅租賃的住宅單位）內的有效分間單位住宅租賃（即於 2025 年 10 月 4 日至 2026 年 2 月 28 日期間訂立的有效分間單位住宅租賃）的業主客戶，應在 2027 年 3 月 1 日或之前，為相關分間單位申請取得簡樸房認證。否則，由 2027 年 3 月 1 日起，繼續出租該些沒有獲認證的分間單位將在《條例》下構成刑事罪行；

詳情請參閱《條例》第 35 條。

¹² 詳情請參閱《條例》第 15 及 27 條。

¹³ 任何人沒有就某些變更通知局長，最高罰則為第 4 級罰款（即截至 2026 年 2 月為 25,000 元），如屬持續的罪行，則可就該罪行持續期間的每一日，另處罰款 700 元。

- (c) 提醒希望繼續在簡樸房規管理制度下以住宅租賃出租其分間單位的業主客戶，盡早計劃進行改動工程及申請簡樸房認證，以免在寬限期結束前匆忙行事；
- (d) 建議業主客戶在設計及開展改動工程前向指明專業人士尋求專業意見¹⁴；
- (e) 提醒業主客戶及租客客戶，在 2025 年 10 月 3 日當日或之前訂立並生效的已登記樓宇單位內的分間單位住宅租賃，仍可享有《業主與租客（綜合）條例》第 IVA 部下的四年租住權保障；而根據各相關規管租賃的條款，該些租賃將於 2030 年 2 月 28 日前屆滿；及
- (f) 建議業主客戶及租客客戶，如對簡樸房規管理制度有任何疑問，可以電郵(bhu@hb.gov.hk)或電話(3611 0248)與房屋局轄下分間單位專責小組聯絡及／或向專業人士尋求法律／專業意見。

現存分間單位所處的住宅單位中的分間單位的新住宅租賃

- (17) 持牌人若涉及於 2026 年 3 月 1 日當日或之後但於 2027 年 3 月 1 日之前就現存分間單位所處的住宅單位訂立新住宅租賃（不屬《業主與租客（綜合）條例》第 120AA(1)條下的次期租賃）以出租分間單位，必須以書面形式：
- (a) 提醒業主客戶申請寬限期登記並在寬限期屆滿前取得簡樸房認證（如他們仍未申請寬限期登記及／或簡樸房認證）；
 - (b) 提醒業主客戶及租客客戶，在寬限期内及在簡樸房認證有效期內，局長可在某些情況下（見上文第(7)段）取消寬限期登記及／或簡樸房認證，並指示終止相關租賃。在此情況下，相關分間單位的租客可透過追討民事債項的方式（例如經小額錢債審裁處進行申索），向相關營運人追討賠償，金額相等於三個月租金或餘下租期的總租金（以較低者為準）；

¹⁴ 根據《條例》附表 3，「指明專業人士」指由建築師註冊管理局註冊的註冊建築師；由工程師註冊管理局註冊的註冊專業工程師（建造、土木、結構、消防和屋宇裝備界別）；以及由測量師註冊管理局註冊的註冊專業測量師（建築測量界別）。

- (c) 提醒業主客戶及租客客戶，其租賃將於 2029 年 9 月 1 日自動終止，除非相關分間單位在當日或之前已取得簡樸房認證；及相關分間單位的租客可透過追討民事債項的方式（例如經小額錢債審裁處進行申索），就租賃被終止一事向相關營運人追討賠償，金額相等於三個月租金或餘下租期的總租金（以較低者為準）；
- (d) 通知業主客戶及租客客戶，在倒數期內（即 2029 年 9 月 1 日至 2030 年 2 月 28 日期間），已登記樓宇單位內的分間單位不得以新的住宅租賃出租，除非在訂立相關租賃時或之前，相關分間單位已獲有效的簡樸房認證；及
- (e) 建議業主客戶及租客客戶，如對簡樸房規管制度有任何疑問，可以電郵(bhu@hb.gov.hk)或電話(3611 0248)與房屋局轄下分間單位專責小組聯絡及／或向專業人士尋求法律／專業意見。

新進入市場住宅單位內的分間單位的新住宅租賃

- (18) 持牌人若涉及於 2026 年 3 月 1 日當日或之後但於 2027 年 3 月 1 日之前訂立的新住宅租賃以出租新進入市場的分間單位（包括不符合登記資格的住宅單位（即於 2025 年 7 月 4 日至 2025 年 10 月 3 日期間沒有任何有效的分間單位住宅租賃的住宅單位）內的分間單位），必須以書面形式：
- (a) 提醒業主客戶在出租相關分間單位前申請並取得簡樸房認證；
 - (b) 提醒業主客戶，由 2027 年 3 月 1 起，以住宅租賃出租沒有獲認證的分間單位將在《條例》下構成刑事罪行；
 - (c) 提醒業主客戶及租客客戶，在簡樸房認證有效期內，局長可在某些情況下（見上文第(7)段）取消簡樸房認證，並指示終止相關租賃。在此情況下，相關分間單位的租客可透過追討民事債項的方式（例如經小額錢債審裁處進行申索），向相關營運人追討賠償，金額相等於三個月租金或餘下租期的總租金（以較低者為準）；及
 - (d) 建議業主客戶及租客客戶，如對簡樸房規管制度有任何疑

問，可以電郵(bhu@hb.gov.hk)或電話(3611 0248)與房屋局轄下分間單位專責小組聯絡及／或向專業人士尋求法律／專業意見。

於2027年3月1日起採取的行動

參與出租前確定相關分間單位的狀況

- (19) 由於違例出租分間單位的罪行將於2027年3月1日生效，持牌人在從事任何涉及於2027年3月1日或之後訂立的住宅租賃以出租分間單位的地產代理工作前，必須先確定(a)相關主樓宇單位是否已就寬限期進行登記；及／或(b)相關分間單位是否已獲有效的簡樸房認證¹⁵。若主樓宇單位尚未就寬限期進行登記及分間單位尚未獲有效的簡樸房認證，則持牌人不得參與任何涉及出租相關分間單位的行為。

已登記樓宇單位內的新分間單位住宅租賃

- (20) 除上文第(19)段提及須確定相關分間單位的狀況外，持牌人若參與涉及於2027年3月1日當日或之後但在倒數期開始（即2029年9月1日）之前訂立的新住宅租賃以出租已登記樓宇單位內的分間單位，亦須以書面形式：
- (a) 通知業主客戶及租客客戶，除非在2029年9月1日當日或之前相關分間單位已獲簡樸房認證，否則該租賃將於2029年9月1日自動終止；及相關分間單位的租客可透過追討民事債項的方式（例如經小額錢債審裁處進行申索），就租賃被終止一事向相關營運人追討賠償，金額相等於三個月租金或餘下租期的總租金（以較低者為準）；
- (b) 提醒業主客戶及租客客戶，在寬限期內及在簡樸房認證有效期內，局長可在某些情況下（見上文第(7)段）取消寬限期登記及／或簡樸房認證，並指示終止相關租賃。在此情況下，相關分間單位的租客可透過追討民事債項的方式（例如經小額錢債審裁處進行申索），向相關營運人追討賠償，金額相等於三個月租金或餘下租期的總租金（以較低者為準）；及

¹⁵ 為便利分間單位住戶及公眾人士識別哪些主樓宇單位已進行登記及／或哪些分間單位已獲簡樸房認證，已登記樓宇單位及簡樸房的地址、相關分間單位的位置圖及簡樸房認證的有效期，將上載至簡樸房專題網站（<https://www.bhu.gov.hk/tc/>）供公眾查閱。透過使用篩選功能或輸入地址或建築物／街道名稱，便可進行搜尋。

- (c) 提醒業主客戶及租客客戶，在倒數期內（即 2029 年 9 月 1 日至 2030 年 2 月 28 日期間），不得以新住宅租賃出租已登記樓宇單位內的分間單位，除非在訂立相關租賃時或之前，相關分間單位已獲有效的簡樸房認證。

關於簡樸房規管理制度須採取的其他行動

- (21) 即使擁有人／營運人已就主樓宇單位獲得有效的寬限期或已就分間單位獲得有效的簡樸房認證，持牌人處理於 2027 年 3 月 1 日當日或之後訂立的住宅租賃以出租這些分間單位時，亦須以書面形式：
- (a) 建議業主客戶遵守局長為執行其職能而提出有關文件／資料的要求，以免寬限期登記或簡樸房認證被取消；
- (b) 提醒業主客戶就他們在申請中提供的詳情或簡樸房或其主樓宇單位的狀況有所變更，須在其知悉變更當日後的 15 天內，以指明表格將相關變更通知局長¹⁶；
- (c) 建議業主客戶每五年為簡樸房認證續期¹⁷；
- (d) 提醒業主客戶注意，由 2027 年 3 月 1 日起，以住宅租賃出租沒有有效的寬限期的樓宇單位內沒有有效的簡樸房認證的分間單位將在《條例》下構成刑事罪行；及
- (e) 建議業主客戶及租客客戶，如對簡樸房規管理制度有任何疑問，可以電郵(bhu@hb.gov.hk)或電話(3611 0248)與房屋局轄下分間單位專責小組聯絡及／或向專業人士尋求法律／專業意見。

予持牌人的一般警告

- (22) 持牌人應注意，代住宅單位擁有人收取租金的地產代理將符

¹⁶ 任何人無合理辯解而不遵守《條例》下的變更通知規定，即屬犯罪，最高罰則為第 4 級罰款（截至 2026 年 2 月為 25,000 元），如屬持續的罪行，則可就該罪行持續期間的每一日，另處罰款 700 元。

¹⁷ 申請必須在不早於簡樸房認證有效期屆滿日之前六個月，亦不遲於屆滿日之前的三個月提出。

合《條例》下「營運人」的定義¹⁸，即使地產代理沒有控制及管理相關住宅單位或分間單位。在此情況下，不時有權因着以住宅租賃出租分間單位而收取租金的持牌人應注意，根據《條例》，持牌人就着該角色將承擔額外責任及可能的刑事責任（例如：當簡樸房或其主樓宇單位的狀況有所變更而可能令簡樸房不再符合居住環境最低標準，持牌人便有責任在知悉變更當日後的 15 天內，以指明表格將相關變更通知局長；以及如被判干犯《條例》下違例出租分間單位的罪行，須承擔刑事責任的可能性）。

其他事項

- (23) 持牌人為保障其在發生爭議時的利益，宜向其客戶取得書面確認，說明持牌人已書面告知／提醒客戶上文第(17)、(18)、(20)及(21)段（如適用）的事項。
- (24) 持牌人應參閱簡樸房專題網站（<https://www.bhu.gov.hk/tc/>），以了解簡樸房規管制度的詳情，包括規管範圍、現存分間單位的樓宇單位的寬限期登記制度、簡樸房認證制度、居住環境最低標準、常見問題、實務守則、寬限期登記及簡樸房認證的指明表格及申請指引等。

* * *

為免生疑問，持牌人從事其地產代理業務時必須遵守《地產代理條例》（第 511 章）及其附屬法例、《操守守則》以及監管局不時發布的指引，包括尤其是出租《業主與租客（綜合）條例》第 IVA 部下受租務管制制度規管的分間單位的指引（執業通告 22-01(CR)），以及其他適用的法律。

持牌人如未能遵守上述指引或相關法律，可能會遭受監管局的紀律處分。

2026 年 2 月

營業詳情說明書持有人應提醒所有
參與地產代理工作的員工留意本通告

¹⁸ 就「營運人」的定義，請參閱上文註腳 5。