

## 有關出租《簡樸房條例》下的 分間單位的執業通告

### 問與答

備註：

1. 任何提述：
  - a. 「監管局」指地產代理監管局
  - b. 「執業通告」指地產代理監管局就出租《簡樸房條例》下的分間單位發出的執業通告第 26-01 (CR)號
  - c. 「差餉物業估價署」指香港特別行政區政府差餉物業估價署

除非另有所指，否則執業通告所註明及／或界定的詞彙的涵義跟本「問與答」的詞彙相同。

2. 本「問與答」只供一般參考之用。所載列之答案和建議的解決方法並非詳盡無遺，且不可視為法律或專業意見。監管局在考慮持牌人是否違反執業通告時，會按個別情況作出決定。如有需要，閣下應就法律條文的解釋及個別個案徵詢法律或專業意見。監管局並不會對本「問與答」所提供的資料的完整性，或在任何特定情況下使用該等資料的合適性作任何保證。對任何人因使用、不當使用或依賴本「問與答」所載的內容所引致的任何損失或損害，監管局概不承擔任何責任或後果。



## 問與答

### 1. **《條例》下何謂「分間單位」？**

答： 若住宅單位(a)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。

### 2. **簡樸房規管制度是否涵蓋新界豁免管制屋宇內的單位？**

答： 否。

問題 1 的答案提到，分間單位是住宅單位的一部分，而該住宅單位的布局與參照建築圖則或獲准建築圖則上所顯示的布局有所不同。由於新界豁免管制屋宇無須取得由建築事務監督批准的建築圖則便可興建，因此，簡樸房規管制度並不涵蓋新界豁免管制屋宇。

請參閱執業通告第(3)(c)段。

### 3. **在甚麼情況下出租分間單位會受《條例》規管？**

答： 一般而言，若某住宅單位的布局曾被改動而令其布局與參照建築圖則上所顯示的布局有所不同及該住宅單位內有兩個或以上的房間，透過兩個或以上的住宅租賃（不論是書面或口頭協議）出租該些房間便會受《條例》規管。

換言之，若在參照建築圖則中的住宅單位的布局沒有被改動，簡樸房規管制度不會涵蓋出租該住宅單位內的房間。



為免生疑問，若相關住宅單位在取得佔用許可證（俗稱「入伙紙」）後並在《條例》刊憲日（即 2025 年 10 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」。請參閱執業通告註腳 2。

4. 若業主客戶曾改動其住宅單位內的布局，令該單位內共有五個房間，並打算：(a)把其中三個房間免費提供給親友居住；以及(b)把餘下的兩個房間出租以收取租金，若持牌人被要求處理該單位內後者所述的兩個房間的出租事宜，持牌人是否須遵守執業通告的指引？

答： 是。首先，由於該住宅單位的布局與參照建築圖則上所顯示的布局有所不同，因此，這五個房間均屬《條例》下的分間單位。

就(a)項而言，將住宅單位內的房間免費提供給他人居住並不受《條例》規管。因此，免費供親友居住五個房間中的其中三個將不在簡樸房規管制度的涵蓋範圍內。儘管如此，持牌人需注意，根據《條例》第 5 條，該條例適用於准許佔用任何處所而授予的合約下特許，猶如該項特許是租賃一樣；而因着授予該項合約下特許而獲得的有值代價（即金錢或有金錢價值的任何東西）須視為因着出租該處所而收取的租金。

就(b)項而言，將住宅單位內的兩個分間單位以獨立的住宅租賃出租以收取有值代價受簡樸房規管制度所規管。因此，持牌人在處理該兩個分間單位的出租事宜時，必須遵守執業通告的指引。

5. 關於寬限期登記，何謂符合登記資格的現存分間單位所處的住宅單位？



答：現存分間單位所處的住宅單位是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（須提供租賃協議的副本或已獲差餉物業估價署批署的租賃通知書（表格 AR2）作為證明）。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」，並有資格申請寬限期登記。

**6. 若有資格申請登記以獲得寬限期的業主客戶未有根據《業主與租客（綜合）條例》第 IVA 部的規定向差餉物業估價署署長提交租賃通知書（表格 AR2），但仍希望申請寬限期登記，持牌人應怎樣做？**

答：在這情況下，持牌人應建議業主客戶就其寬限期登記申請提交一份有效的住宅租賃協議副本。

持牌人亦應建議業主客戶在任何情況下均應遵守《業主與租客（綜合）條例》第 IVA 部下的法定責任，即使已提交寬限期登記申請，也應逾期提交表格 AR2。

持牌人亦可告知業主客戶，為鼓勵分間單位營運人申請寬限期登記，差餉物業估價署一般會考慮所有相關因素，以決定是否就逾期提交表格 AR2 採取任何及哪些跟進行動，包括分間單位擁有人／營運人是否已在指明期限內從房屋局取得寬限期登記及／或簡樸房認證。此等寬容做法涵蓋由《條例》刊憲日（即 2025 年 10 月 3 日）至登記期最後一日（即 2027 年 2 月 28 日）期間發現的逾期提交表格 AR2 的情況。

**7. 若現存分間單位的住宅租賃於 2026 年 2 月 14 日訂立，但該租賃的生效日期為 2026 年 3 月 1 日，持牌人應怎樣做？**

答：考慮到分間單位的住宅租賃在執業通告生效前訂立，監



管局鼓勵參與該等出租事宜的持牌人在 2026 年 3 月 1 日至 2027 年 2 月 28 日期間採取類似執業通告第(16)(a)至(f)段所述的行動（如尚未採取相關行動的話）。

**8. 《條例》下「營運人」的定義是否包括地產代理？**

答： 是。

根據《條例》，「營運人」就某分間單位而言是指(a)將該分間單位出租作居住用途的人；或(b)任何其他不時有權因着將該分間單位出租作該用途而收取租金的人。因此，《條例》下的「營運人」包括住宅單位擁有人和不時代擁有人收取租金的地產代理，即使該地產代理沒有控制及管理相關住宅單位或分間單位。

**9. 就《條例》而言，持牌人若被視為與某分間單位有關的「營運人」，這對他／她來說有甚麼影響？**

答： 持牌人若被視為與某分間單位有關的「營運人」，根據《條例》，其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。

請參閱執業通告第(10)、(15)及(22)段。

**10. 鑑於《條例》下出租分間單位的新規管制度，持牌人是否不再須要遵守載於通告編號 22-01 (CR)有關出租《業主與租客(綜合)條例》第 IVA 部下的分間單位的指引？**

答： 否。



持牌人從事其地產代理業務時必須遵守《地產代理條例》及其附屬法例、《操守守則》以及監管局不時發布的指引。若出租涉及受《業主與租客（綜合）條例》第 IVA 部租務管制制度規管的分間單位住宅租賃，持牌人亦須遵守執業通告編號 22-01(CR)的指引。

**11. 持牌人在處理受《條例》規管、以住宅租賃出租分間單位時，是否必須與客戶訂立訂明的地產代理協議？**

答：這視乎個別個案的情況而定。若受簡樸房規管制度規管、以住宅租賃出租的分間單位屬於《常規規例》下的獨立單位，持牌人便須按《常規規例》的規定與客戶訂立訂明的地產代理協議。

**12. 就執業通告第(19)段提及須確定相關分間單位狀況的規定，**

- (a) 持牌人須於何時在簡樸房專題網站進行相關搜尋？**
- (b) 該規定是否僅適用於其所屬地產代理公司只代表業主行事的持牌人？**

答：(a) 由 2027 年 3 月 1 日起，持牌人須在從事任何受簡樸房規管制度所規管、以住宅租賃出租分間單位的地產代理工作前，在簡樸房專題網站進行相關搜尋。持牌人應保留曾進行相關搜尋的證明文件，例如有顯示相關日期和時間的簡樸房專題網站搜尋螢幕截圖的打印本。

若業主客戶表示已取得寬限期登記或簡樸房認證，但有關狀況尚未在簡樸房專題網站上顯示，持牌人應要求業主客戶提供由房屋局發出的證明，以確定相關分間單位的狀況。在這情況下，持牌人也應保留該證明的副本作紀錄。

- (b) 否，相關分間單位的狀況對租客來說是重要的資訊。同樣重要的是，持牌人亦要防範不慎干犯違例出租分間單位的刑事罪行（請參閱執業通告第(10)段）。換言之，無論有關地產代理公司只代表業主或只代表租客行事，或代表業主和租客雙方行事，持牌人均須在參與出租事宜前先確定分間單位的狀況。

2026年2月25日