

# 簡樸房 樣板房

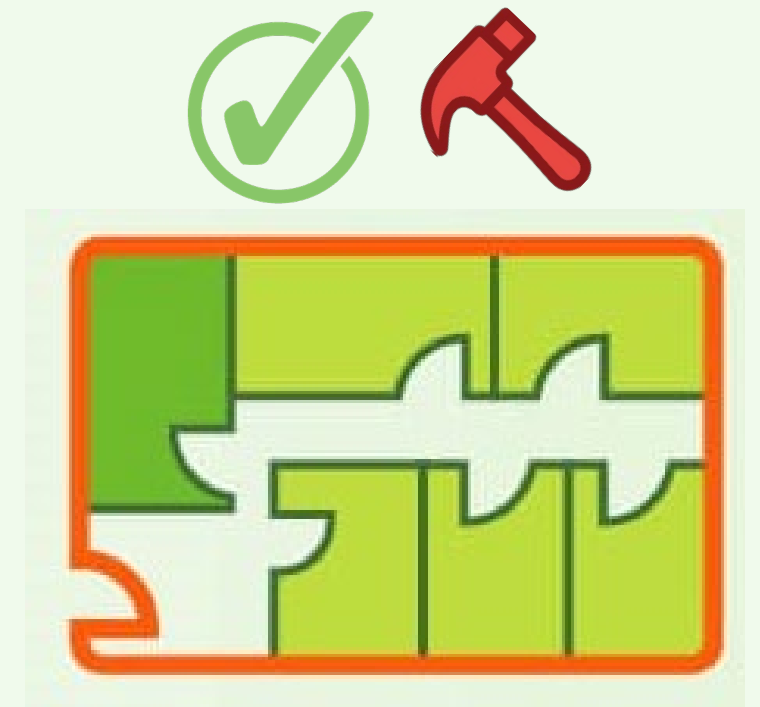


中華人民共和國香港特別行政區政府  
房屋局  
Housing Bureau  
The Government of the Hong Kong Special Administrative Region  
of the People's Republic of China

2026年5月

# 簡樸房樣板房

- **政府**牽頭以**樣板房**展示最低標準切實可行，業主能以合理成本換取長遠合規經營
- 使用兩個位處九龍城重建發展計劃內（即分別於衙前墾道和啟德道）已復歸政府的住宅單位，以樣板房的形式展示如何改造現有分間單位為符合最低標準的簡樸房
- 樣板房改造工程**歷時約3-4個星期**，**每個分間單位的平均改造工程費用約為2.5萬至5萬多元**（不包括專業核證服務費），用料以**樸實安全為主**，絕不涉及「豪裝」，並盡可能保留原有裝修間隔，將所需改動盡量壓縮



樣板房

# 簡樸房樣板房

衙前墾道

# 簡樸房樣板房 (衙前墾道)

## 改造前狀況

### 共用走廊



未為每個分間單位  
安裝官方獨立水錶



未設有乾粉滅火器



未設有獨立火警偵測器



未為每個分間單位  
安裝官方獨立電錶

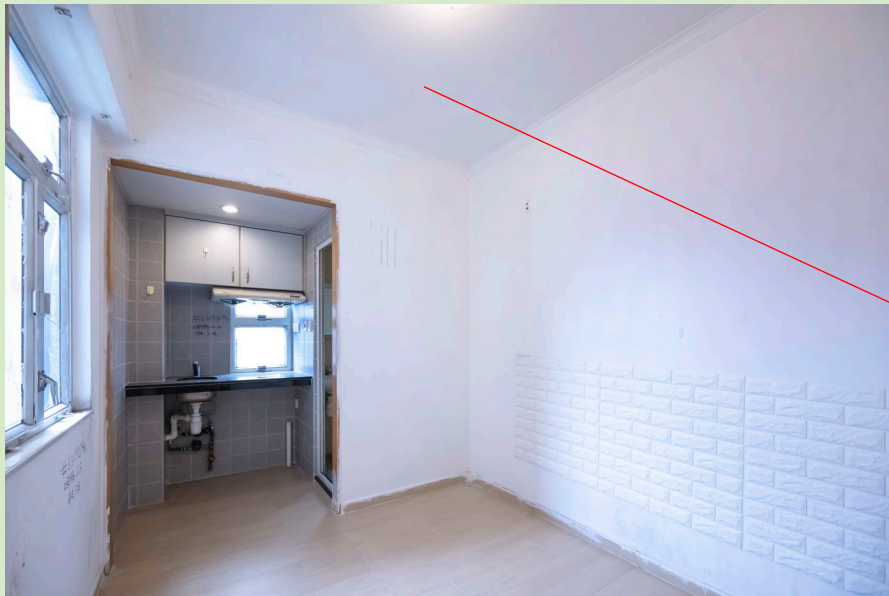


單位入口門不是防火門

# 簡樸房樣板房 (衙前墾道)

## 改造前狀況

分間單位 ①



未設有獨立火警偵測器

分間單位入口門不是具有防煙效能的自掩門




















分間單位 ②

「黑廁」未設有永久通風設施



# 簡樸房樣板房 (衙前墾道) 原本單位狀況

居住環境最低標準	符合標準	不符合標準
 最低內部樓面面積		
 最低高度		
 消防安全	 <b>部份已合標</b> ✓ 共用走廊的淨闊度不少於0.75米 ✓ 單位內沒有明火煮食裝置 ✓ 牆壁由不可燃物料建造	 × 單位入口門不是防火門 × 分間單位入口門不是具有防煙效能的自掩門 × 共用走廊及分間單位內未設有獨立火警偵測器 × 共用走廊未設有乾粉滅火器
 結構安全		
 獨立廁所		
 廁所外的供水點及鋅盆		
 照明和通風	 <b>大部份已合標</b> ✓ 所有分間單位的居住空間均設有合規的窗 ✓ 分間單位 ① 的廁所設有合規的窗	 × 分間單位 ② 的「黑廁」未設有永久通風設施
 獨立水電錶		 × 未為每個分間單位安裝官方獨立水電錶

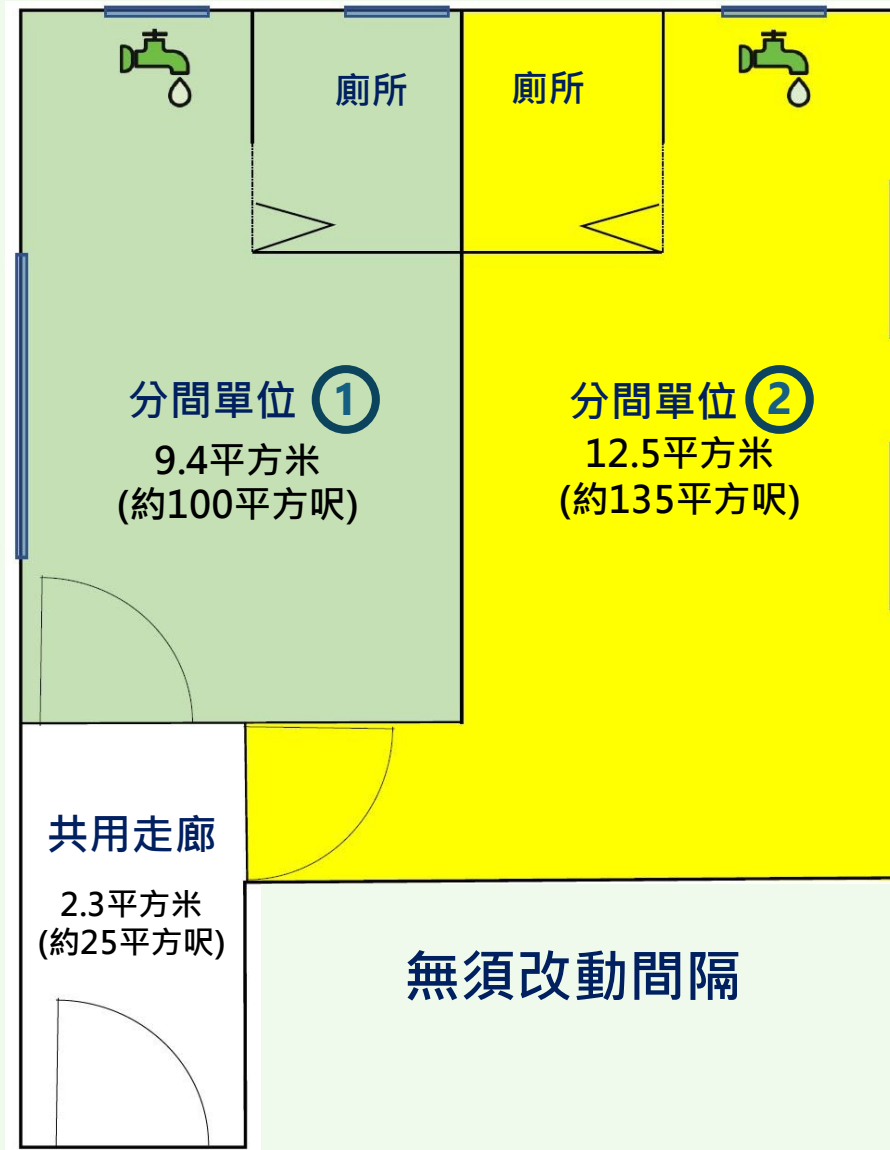
# 簡樸房樣板房 (衙前壟道) 改動項目

居住環境最低標準	 改動項目
 消防安全	<ul style="list-style-type: none"><li> 更換單位入口防火門</li><li> 更換分間單位入口門為具有防煙效能的自掩門</li><li> 在共用走廊及每個分間單位內增設獨立火警偵測器</li><li> 在共用走廊增設乾粉滅火器</li></ul>
 照明和通風	<ul style="list-style-type: none"><li> 分間單位②的廁所門更換為有百葉板的門</li></ul>
 獨立水電錶	<ul style="list-style-type: none"><li> 為每個分間單位增設官方獨立水電錶</li></ul>

# 簡樸房樣板房 (衙前壟道) 單位概要

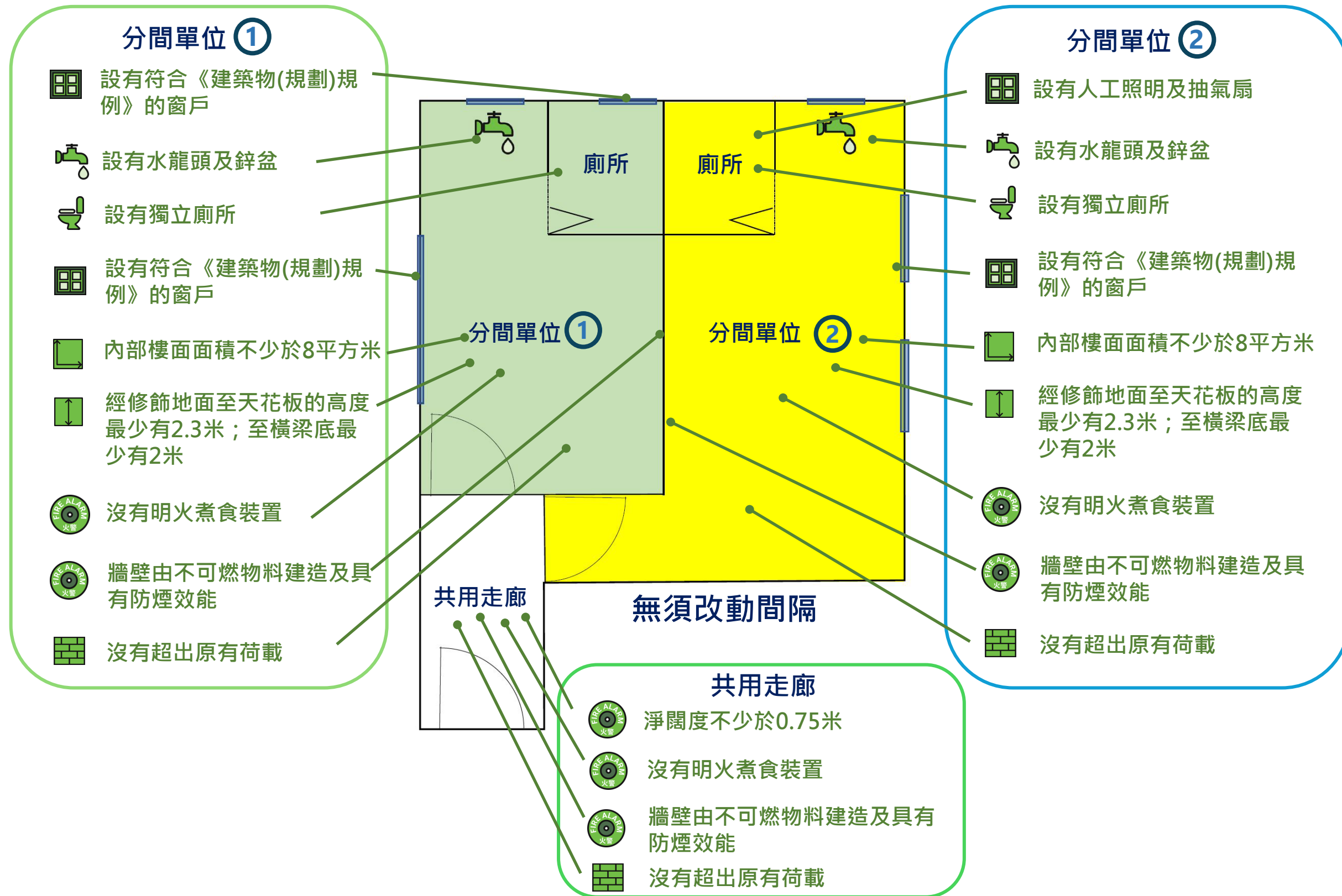
## 單位整體面積

約 25.1 平方米(約 270 平方呎)

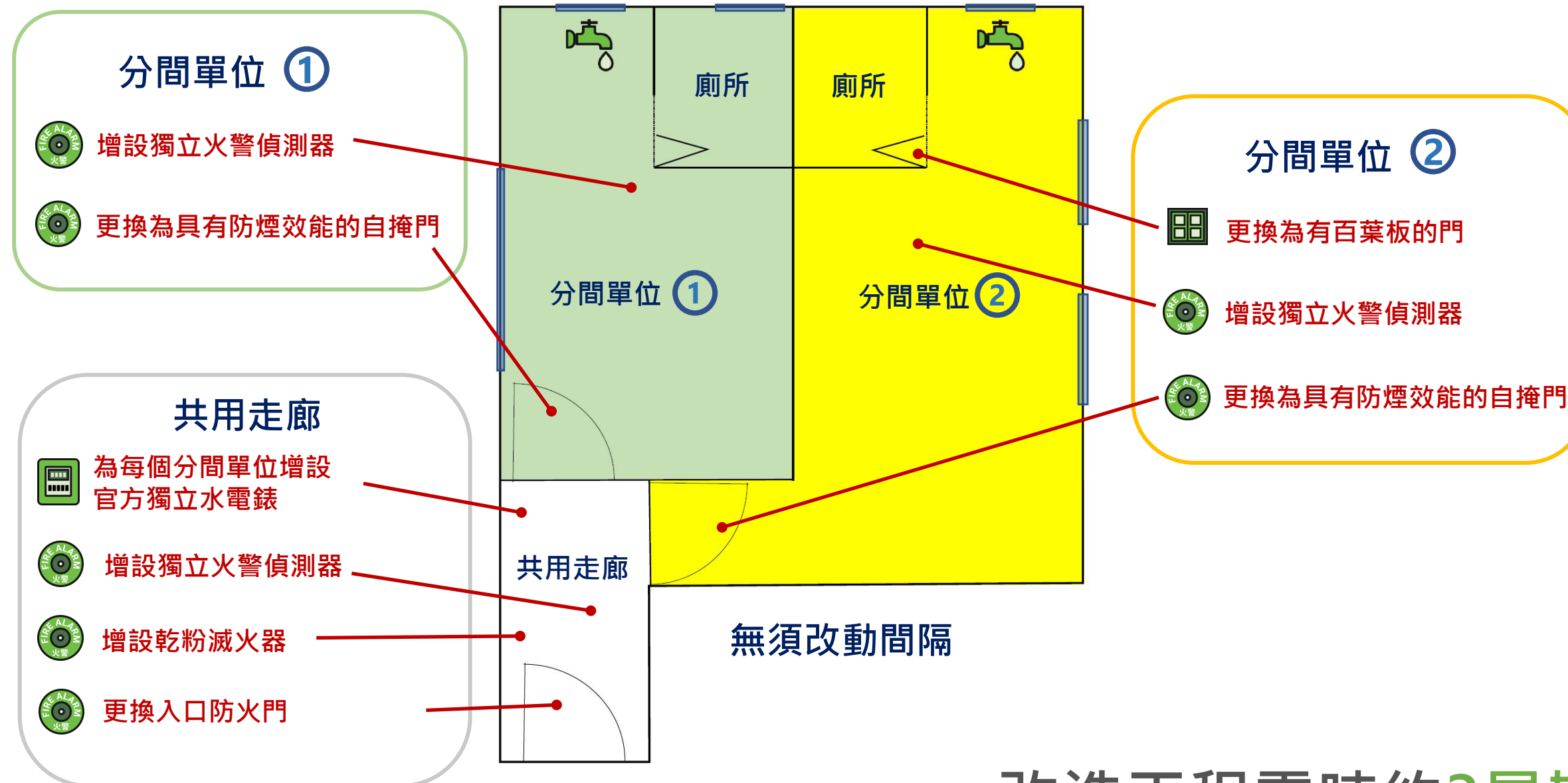


居住環境最低標準	符合標準	改動項目
最低內部樓面面積	✓ 所有分間單位的內部樓面面積均不少於8平方米	
最低高度	✓ 所有分間單位經修飾地面至天花板的高度均最少有2.3米；至橫梁底最少有2米	
消防安全	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ 共用走廊的淨闊度不少於0.75米</li> <li>✓ 單位內沒有明火煮食裝置</li> <li>✓ 共用走廊和分間單位之間的牆壁及分間單位之間的牆壁由不可燃物料（例如磚牆、石膏板等）建造及具有防煙效能</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>🔨 更換單位入口防火門</li> <li>🔨 更換分間單位入口門為具有防煙效能的自掩門</li> <li>🔨 在共用走廊及每個分間單位內增設獨立火警偵測器</li> <li>🔨 在共用走廊增設乾粉滅火器</li> </ul>
結構安全	✓ 單位沒有超出原有荷載	
獨立廁所	✓ 所有分間單位均設有獨立廁所	
廁所外的供水點及鋅盆	✓ 所有分間單位均設有水龍頭及鋅盆	
照明和通風	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ 所有分間單位的居住空間均設有符合《建築物(規劃)規例》的窗戶</li> <li>✓ 分間單位 ① 的獨立廁所設有符合《建築物(規劃)規例》的窗戶</li> <li>✓ 分間單位 ② 的獨立廁所設有人工照明及抽氣扇</li> </ul>	🔨 分間單位 ② 的廁所門更換為有百葉板的門
獨立水電錶		🔨 增設官方獨立水電錶

# 簡樸房樣板房 (衙前墾道) 原本已合標項目分布



# 簡樸房樣板房 (衙前墾道) 改動項目分布



改造工程需時約3星期

# 簡樸房樣板房 (衙前壟道) 共用走廊

改動項目 (  消防安全 )



更換單位入口  
防火門




( 改造前 )



( 改造後 )

# 簡樸房樣板房 (衙前壟道) 各分間單位

改動項目 (  消防安全 )

 更換各分間單位入口門為具有防煙效能的自掩門



( 防煙封條 )



( 改造前 )



( 改造後 )

# 簡樸房樣板房 (衙前壟道) 共用走廊及各分間單位

改動項目 (  消防安全 )



在共用走廊及各分間單位的天花，增設獨立火警偵測器



# 簡樸房樣板房 (衙前墾道) 共用走廊

改動項目 (  消防安全 )




在共用走廊增設乾粉滅火器



# 簡樸房樣板房 (衙前墾道) 分間單位 ②

改動項目 (  照明和通風 )

 分間單位 ② 現有  
「黑廁」的門更換  
為有百葉板的門




( 改造前 )



( 改造後 )

# 簡樸房樣板房 (衙前墾道) 各分間單位

改動項目 (  獨立水電錶 )

 為每個分間單位增設  
官方獨立水電錶



( 獨立電錶 )

( 獨立水錶 )

# 簡樸房樣板房 (衙前壟道) 改動工程費用估算

		單價	數量	費用估算
	<b>消防安全</b>			
(1)	更換主樓宇單位入口防火門 (不包安裝)	\$5,000-6,000	1	\$5,000-6,000
(2)	更換每個分間單位入口門為具有防煙效能的自掩門 (不包安裝)	\$5,000-6,000	2	\$10,000-12,000
(3)	在共用走廊及每個分間單位內增設獨立火警偵測器 (包安裝、簽發消防裝置及設備證書(FS251))	\$500	3	\$1,500
(4)	在共用走廊增設乾粉滅火器 (包安裝、簽發消防裝置及設備證書(FS251))	\$600	1	\$600
	<b>照明和通風</b>			
(5)	廁所門更換為有百葉板的門 (分間單位 ②) (不包安裝)	\$2,000	1	\$2,000
	<b>獨立水電錶</b>			
(6)	為每個分間單位增設官方獨立水錶 (若水喉狀態良好, 無漏水風險, 只需安裝水錶, 無需重鋪水喉) (包申請、檢查、安裝)	\$4,000-7,000	2	\$8,000-14,000
(7)	為每個分間單位增設官方獨立電錶 (若電線安全可用, 無漏電風險, 只需安裝電錶, 無需重鋪電線) (包申請、檢查、簽發完工證明書(WR1)連安裝)	\$5,000-7,000	2	\$10,000-14,000
	<b>其他</b>			
(8)	上述項目(1)、(2)及(5)安裝費用 (其他已計及安裝費項目除外)			\$5,000-10,000
進行以上改造工程以符合居住環境最低標準 (不包括指明專業人士核證費)				整個樓宇單位約 \$42,100-60,100

平均每個分間單位約 **\$25,000**

(指明專業人士核證費每個分間單位\$3,500起)

# 簡樸房樣板房

啟德道

# 簡樸房樣板房 (啟德道)

## 改造前狀況

### 共用走廊



未為每個分間單位  
安裝官方獨立水錶



未設有乾粉滅火器

未設有獨立火警偵測器

未為每個分間單位  
安裝官方獨立電錶

「黑廁」未符合通風要求

分間單位入口門不是  
具有防煙效能的自掩門

單位入口門不是防火門

### 分間單位①



# 簡樸房樣板房 (啟德道)

## 改造前狀況

分間單位 ②



✗  
未設有獨立火警偵測器

✗  
內部樓面面積  
不足8平方米

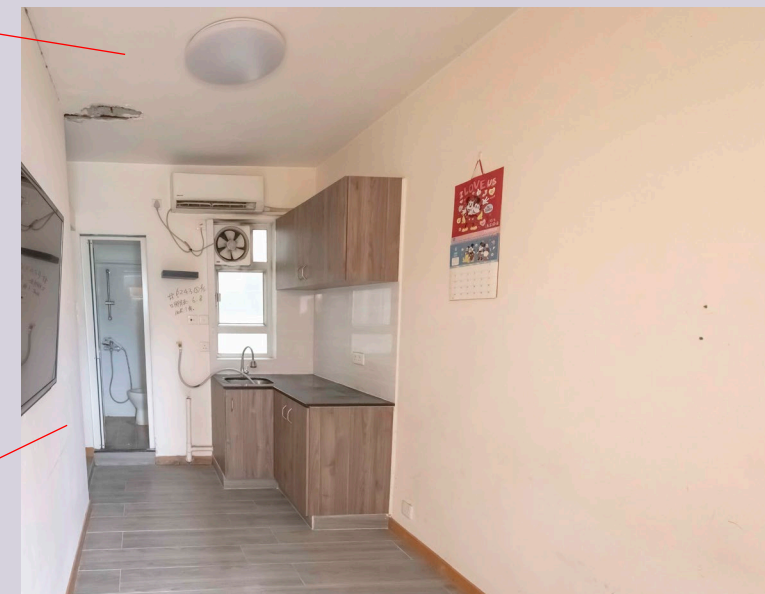
✗  
「黑廁」未符合通風要求



✗  
分間單位入口門不是  
具有防煙效能的自掩門







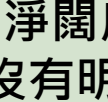












✗  
廁所外未設有  
水龍頭及鍍盆

分間單位 ③







# 簡樸房樣板房 (啟德道)

# 原本單位狀況

居住環境最低標準	符合標準	不符合標準
 最低內部樓面面積	 分間單位①及③已合標	 分間單位②內部樓面面積不足8平方米
 最低高度		
 消防安全	  <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ 共用走廊的淨闊度不少於0.75米</li> <li>✓ 單位內沒有明火煮食裝置</li> <li>✓ 牆壁由不可燃物料建造</li> </ul>	 <ul style="list-style-type: none"> <li>× 單位入口門不是防火門</li> <li>× 分間單位入口門不是具有防煙效能的自掩門</li> <li>× 共用走廊及分間單位內未設有獨立火警偵測器</li> <li>× 共用走廊未設有乾粉滅火器</li> </ul>
 結構安全		
 獨立廁所	 分間單位①及②已合標	 分間單位③須新建一個獨立廁所
 廁所外的供水點及鋅盆	 分間單位①已合標	 分間單位②及③未設有水龍頭及鋅盆
 照明和通風	 <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ 所有分間單位的居住空間均設有合規的窗</li> <li>✓ 分間單位③的廁所設有合規的窗</li> </ul>	 <ul style="list-style-type: none"> <li>× 分間單位①及②的「黑廁」未符合通風要求</li> </ul>
 獨立水電錶		 <ul style="list-style-type: none"> <li>× 未為每個分間單位安裝官方獨立水電錶</li> </ul>

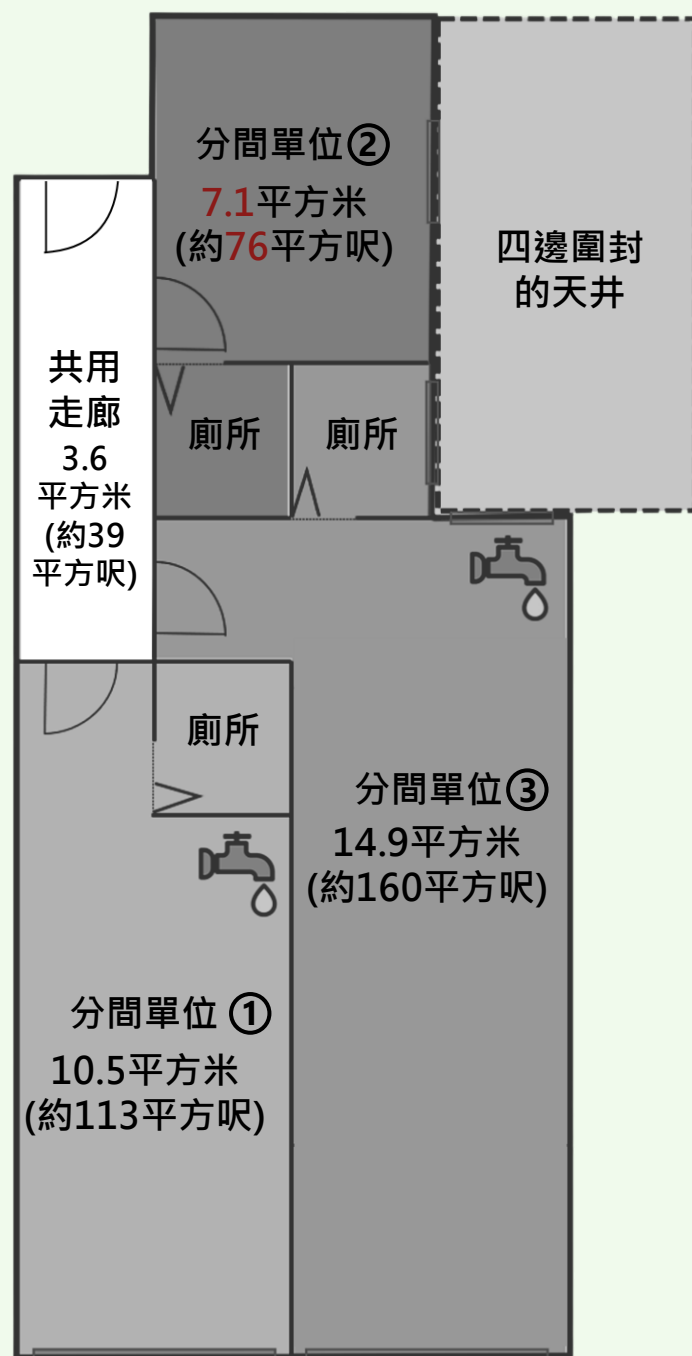
# 簡樸房樣板房 (啟德道) 改動項目

居住環境最低標準	改動項目
 最低內部樓面面積	 改動間隔增加分間單位 ② 的面積
 消防安全	<ul style="list-style-type: none"> <li> 更換單位入口防火門</li> <li> 更換分間單位入口門為具有防煙效能的自掩門</li> <li> 在共用走廊及每個分間單位內增設獨立火警偵測器</li> <li> 在共用走廊增設乾粉滅火器</li> </ul>
 獨立廁所	 因間隔改動，分間單位 ③ 新建一個獨立廁所
 廁所外的供水點及鋅盆	 在分間單位 ② 及 ③ 增設水龍頭及鋅盆
 照明和通風	 分間單位 ① 及 ② 的「黑廁」增設抽氣扇及廁所門更換為有百葉板的門
 獨立水電錶	 增設官方獨立水電錶

# 簡樸房樣板房 (啟德道) 單位概要

## 單位整體面積

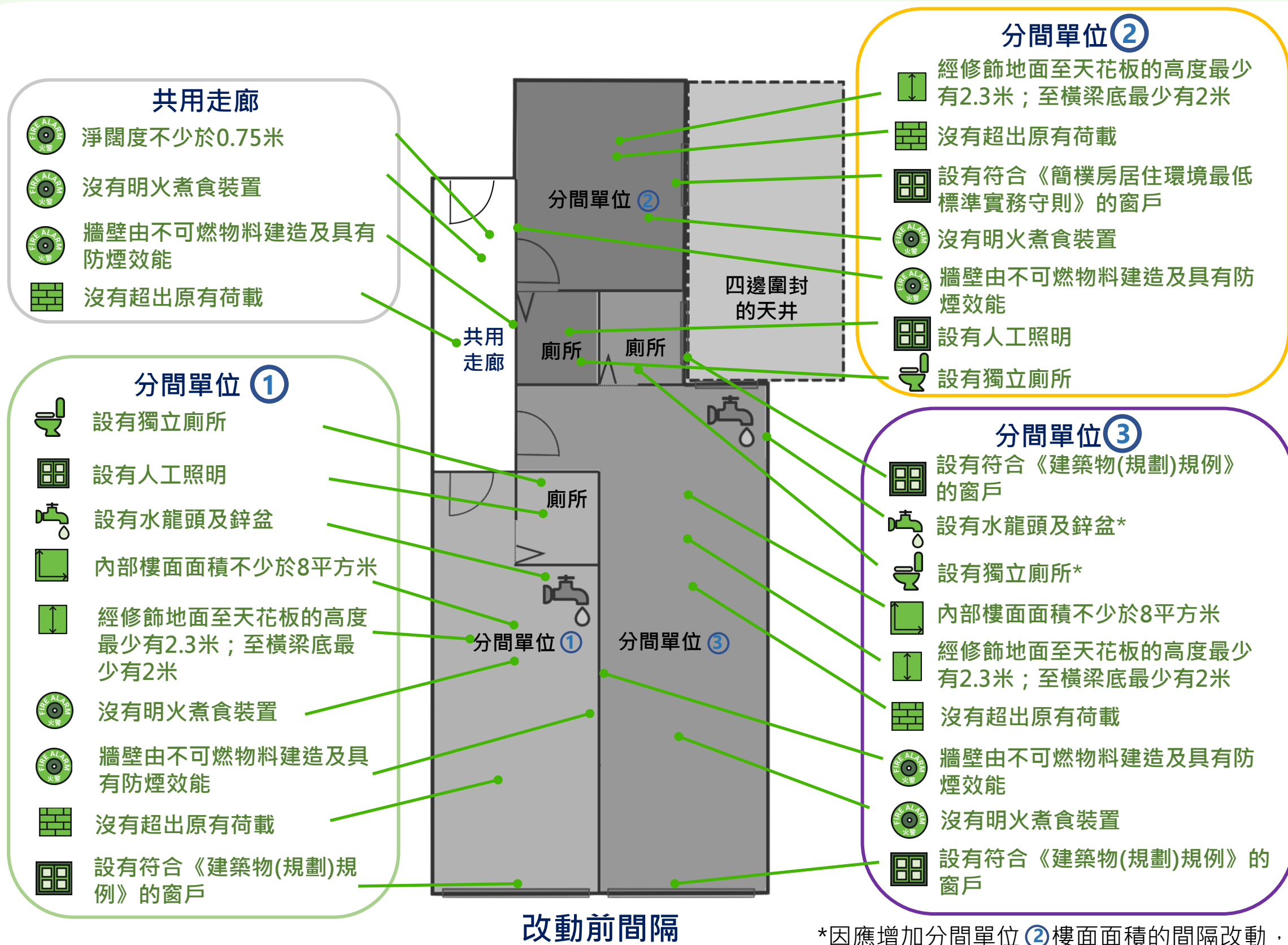
約 37.6 平方米(約 400 平方呎)



改動前間隔


居住環境最低標準	符合標準	改動項目
最低內部樓面面積	✓ 分間單位①和③的內部樓面面積不少於8平方米	✗ 將分間單位③的廁所改造為分間單位②的生活空間，以增加分間單位②的樓面面積
最低高度	✓ 所有分間單位經修飾地面至天花板的高度均最少有2.3米；至橫梁底最少有2米	
消防安全	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ 共用走廊的淨闊度不少於0.75米</li> <li>✓ 單位內沒有明火煮食裝置</li> <li>✓ 共用走廊和分間單位之間的牆壁及分間單位之間的牆壁由不可燃物料(例如磚牆、石膏板等)建造及具有防煙效能</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✗ 更換單位入口防火門</li> <li>✗ 更換分間單位入口門為具有防煙效能的自掩門</li> <li>✗ 在共用走廊及每個分間單位內增設獨立火警偵測器</li> <li>✗ 在共用走廊增設乾粉滅火器</li> </ul>
結構安全	✓ 單位沒有超出原有荷載	
獨立廁所	✓ 所有分間單位均設有獨立廁所	✗ 因應增加分間單位②樓面面積的間隔改動，分間單位③新建一個獨立廁所
廁所外的供水點及鋅盆	✓ 分間單位①和③均設有水龍頭及鋅盆	<ul style="list-style-type: none"> <li>✗ 在分間單位②增設水龍頭及鋅盆</li> <li>✗ 因應分間單位②的間隔改動，分間單位③原有水龍頭及鋅盆位置改裝成廁所，故另增設水龍頭及鋅盆</li> </ul>
照明和通風	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ 分間單位①和③的居住空間設有符合《建築物(規劃)規例》的窗戶</li> <li>✓ 分間單位②的居住空間設有符合《簡樸房居住環境最低標準實務守則》的窗戶</li> <li>✓ 分間單位①和②的獨立廁所設有人工照明</li> <li>✓ 分間單位③的獨立廁所設有符合《建築物(規劃)規例》的窗戶</li> </ul>	✗ 分間單位①和②各增設抽氣扇及其廁所門更換為有百葉板的門
獨立水電錶		✗ 增設官方獨立水電錶

# 簡樸房樣板房 (啟德道) 原本已合標項目分布



\*因應增加分間單位 ② 樓面面積的間隔改動，須另行改造

# 簡樸房樣板房 (啟德道) 分間單位 ②

已合標項目 (  照明和通風 )



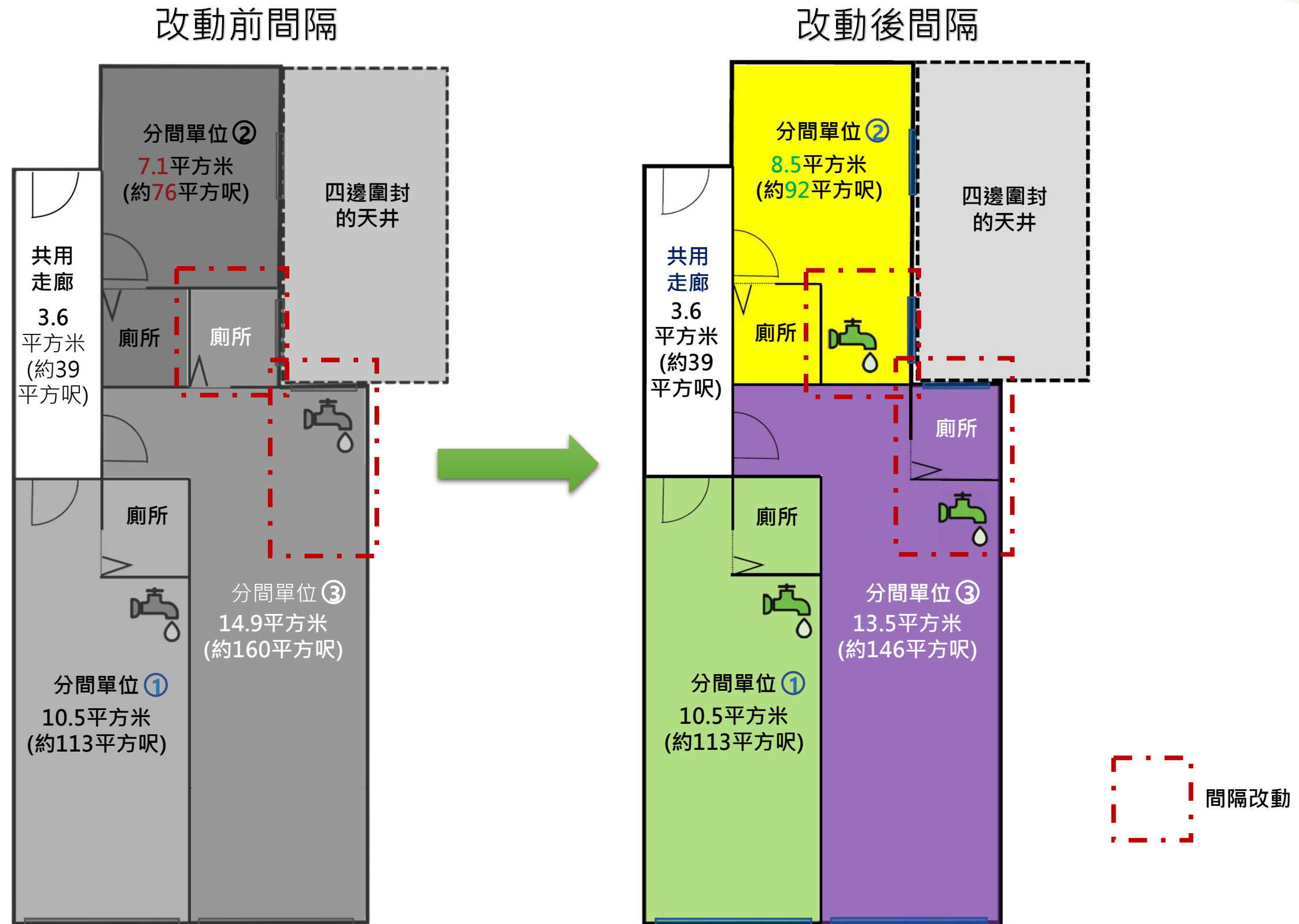
分間單位 ② 設有面向天井的窗，符合《簡樸房居住環境最低標準實務守則》的照明和通風要求



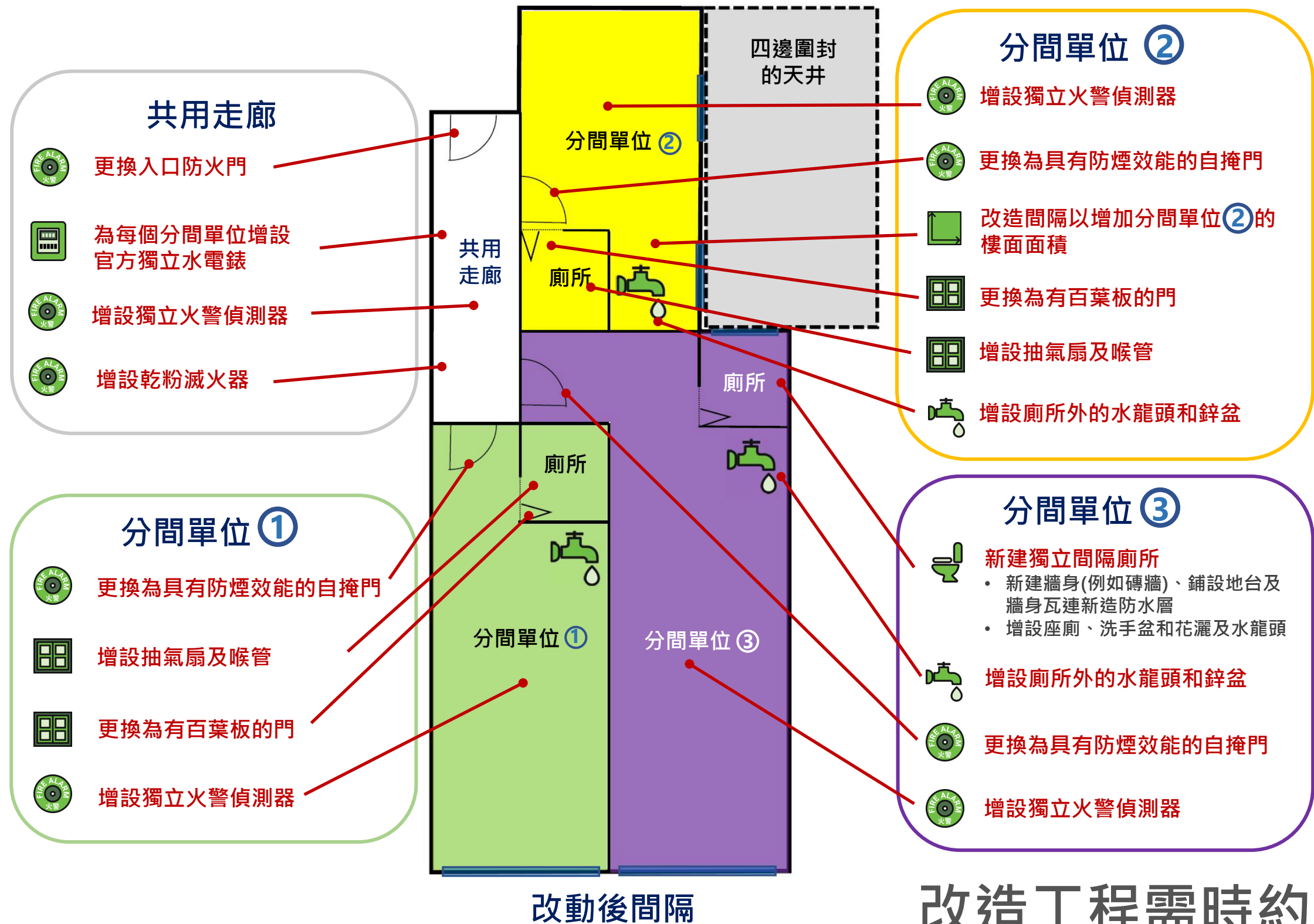
(天井窗)



# 簡樸房樣板房 (啟德道) 改動間隔前後對比



# 簡樸房樣板房 (啟德道) 改動項目分布



改造工程需時約四星期

# 簡樸房樣板房 (啟德道) 共用走廊

改動項目 (  消防安全 )



更換單位入口  
防火門



( 改造前 )



( 改造後 )

# 簡樸房樣板房 (啟德道) 各分間單位

改動項目 (  消防安全 )



更換各分間單位入口門為具有防煙效能的自掩門



( 防煙封條 )



( 改造前 )



( 改造後 )

# 簡樸房樣板房 (啟德道) 共用走廊及各分間單位

改動項目 (  消防安全 )



在共用走廊及各分間單位的天花，增設獨立火警偵測器



# 簡樸房樣板房 (啟德道) 共用走廊

改動項目 (  消防安全 )




在共用走廊增設  
乾粉滅火器



# 簡樸房樣板房 (啟德道) 分間單位②

改動項目 (  最低內部樓面面積 )

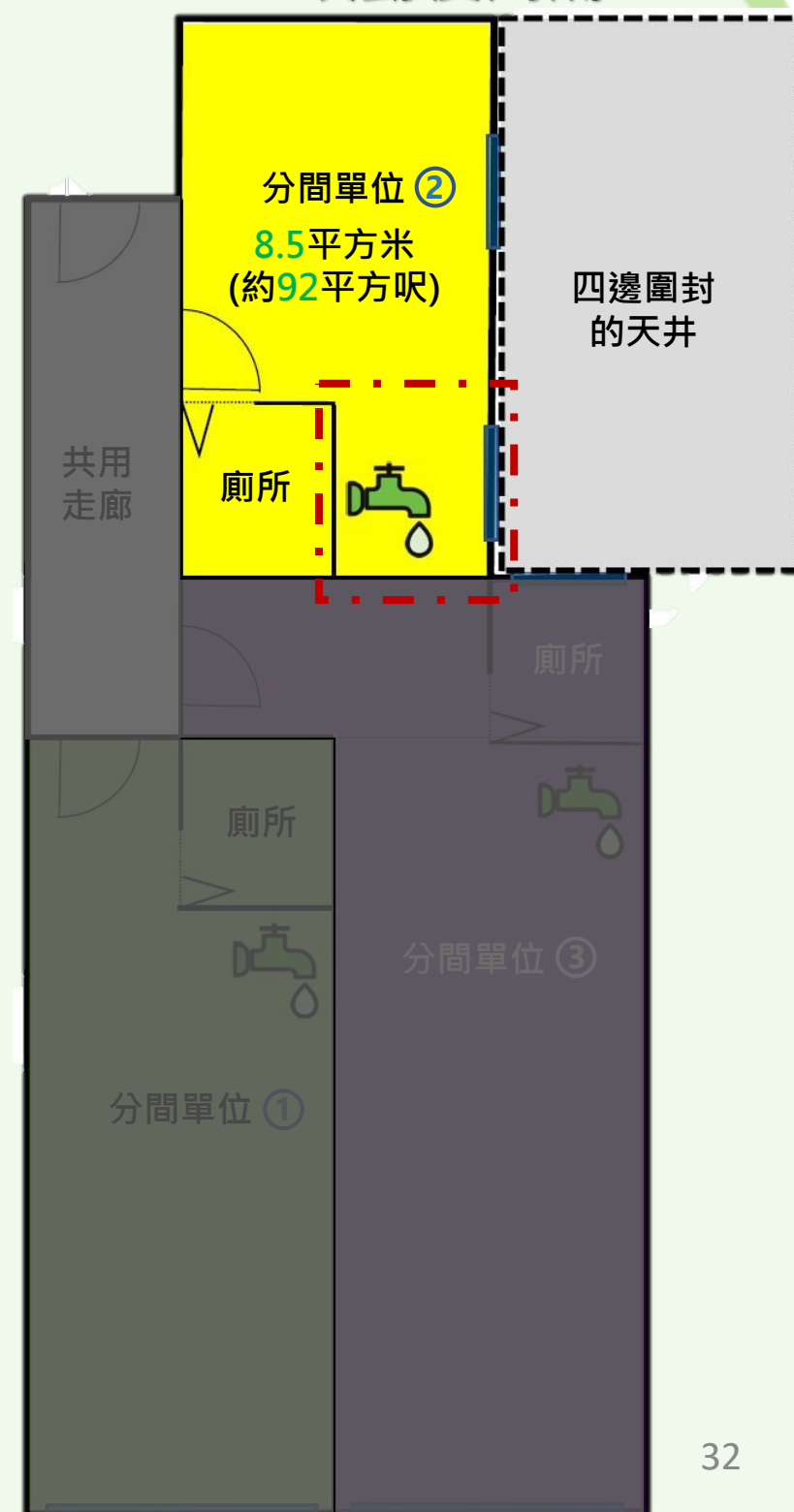
 將分間單位③的廁所改造為分間單位②的生活空間，以增加分間單位②的樓面面積



改動前間隔



改動後間隔



# 簡樸房樣板房 (啟德道) 分間單位②

改動項目 (  廁所外的供水點及鋅盆 )



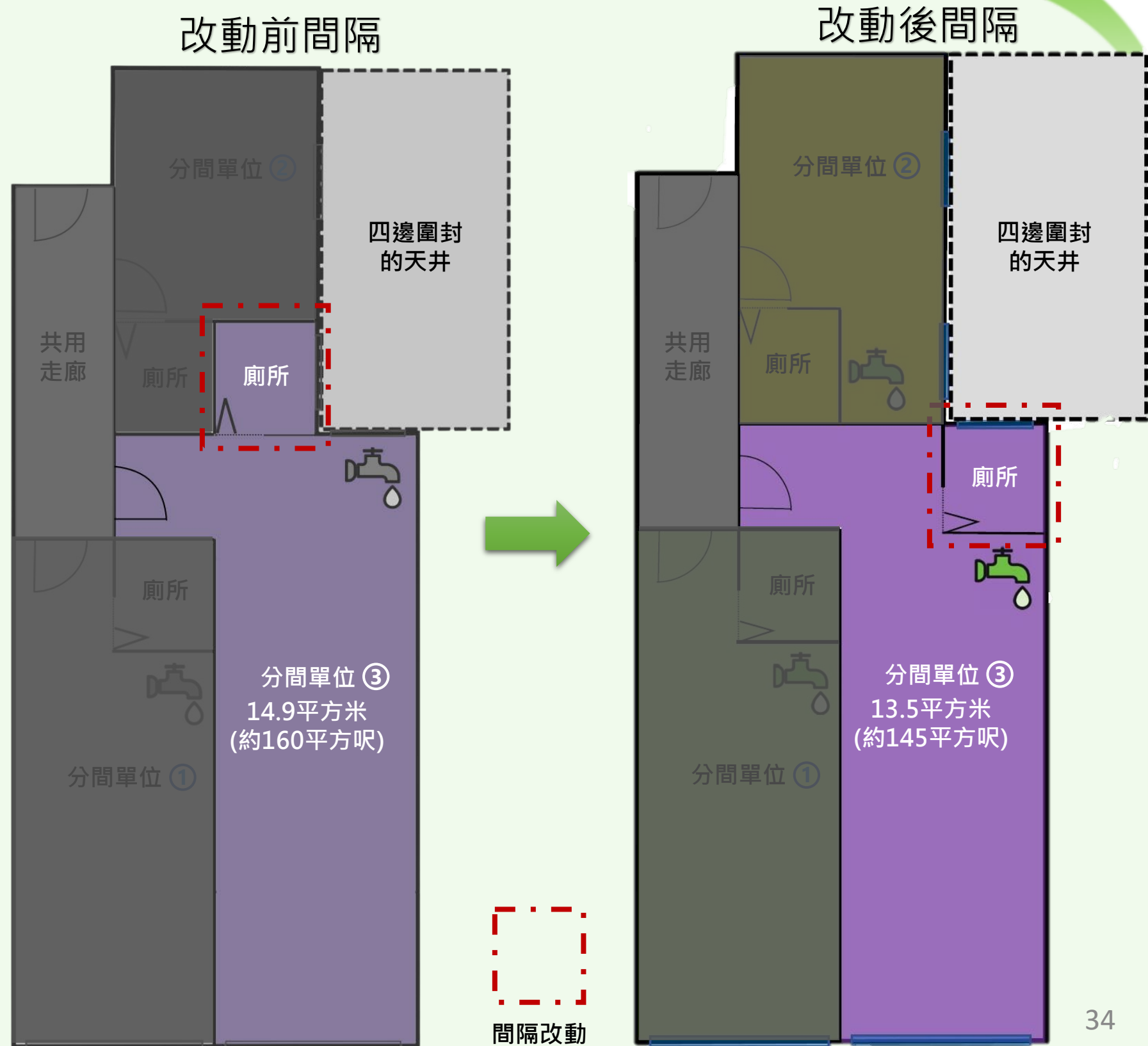
在廁所外增設水龍頭及鋅盆



# 簡樸房樣板房 (啟德道) 分間單位 ③

改動項目 (  獨立廁所 )

 新建一個獨立廁所及鋪設防水層

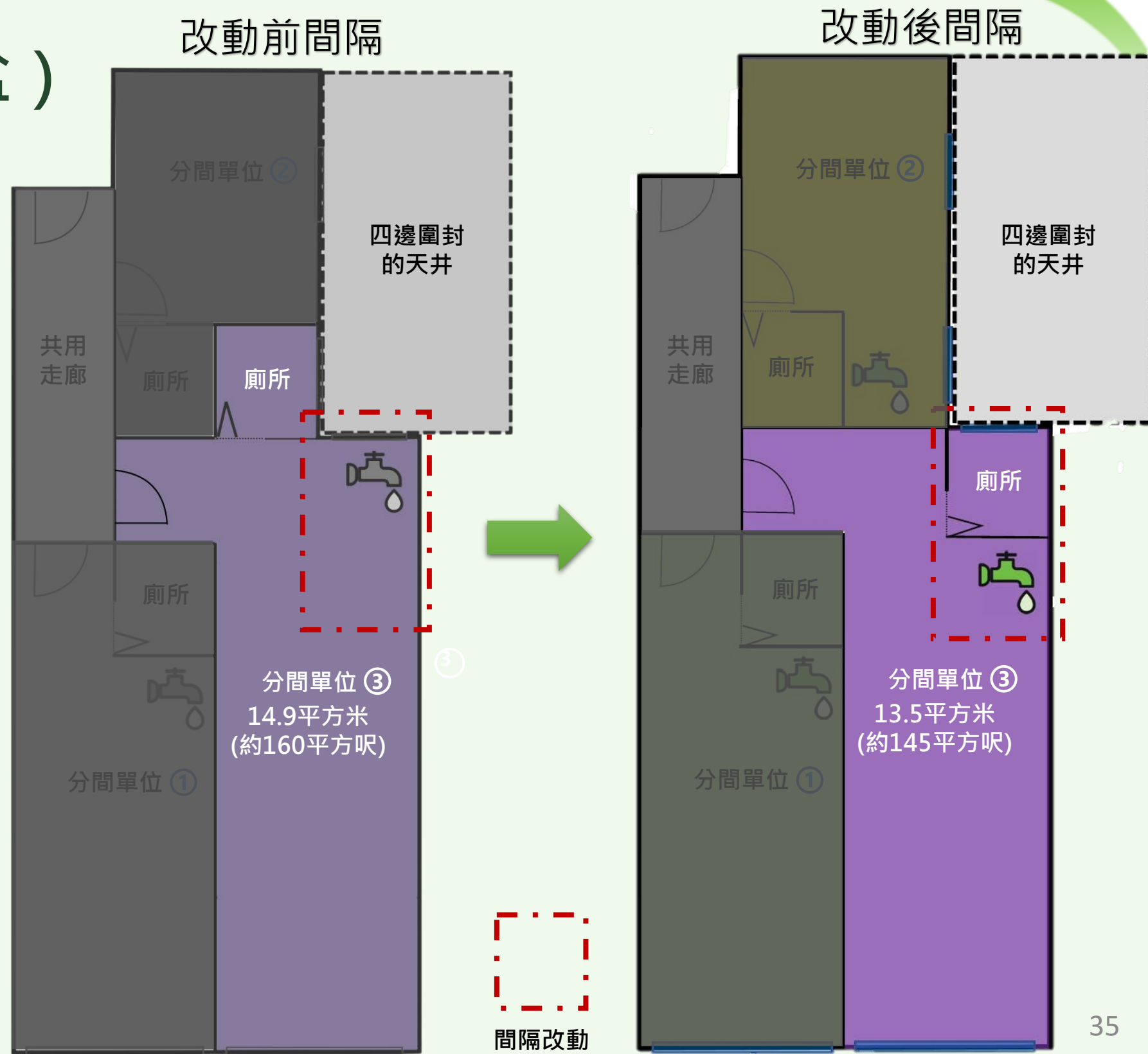


# 簡樸房樣板房 (啟德道) 分間單位 ③

改動項目 (  廁所外的供水點及鋅盆 )




在廁所外增設水龍頭及鋅盆



# 簡樸房樣板房 (啟德道) 分間單位 ① 及 ②

改動項目 (  照明和通風 )

 分間單位 ① 及 ② 的  
「黑廁」增設抽氣扇  
及接駁喉管至室外



(抽氣扇)



(接駁喉管至室外)

# 簡樸房樣板房 (啟德道) 分間單位①及②

改動項目 (  照明和通風 )



分間單位 ① 及 ②  
現有「黑廁」的門  
更換為有百葉板的門



# 簡樸房樣板房 (啟德道) 各分間單位

改動項目 (  獨立水電錶 )

 為各個分間單位增設官方獨立水電錶



( 獨立電錶 )



( 獨立水錶 )

# 簡樸房樣板房 (啟德道) 改動工程費用估算

		單價	數量	費用估算
	<b>最低內部樓面面積</b>			
(1)	改造間隔以增加分間單位 ② 的樓面面積 (包拆除原有牆身、豎設新牆身)	\$10,000	1	\$10,000
	<b>消防安全</b>			
(2)	更換主樓宇單位入口防火門 (不包安裝)	\$5,000-6,000	1	\$5,000-6,000
(3)	更換每個分間單位入口門為具有防煙效能的自掩門 (不包安裝)	\$5,000-6,000	3	\$15,000-18,000
(4)	在共用走廊及每個分間單位內增設獨立火警偵測器 (包安裝、簽發消防裝置及設備證書(FS251))	\$500	4	\$2,000
(5)	在共用走廊增設乾粉滅火器 (包安裝、簽發消防裝置及設備證書(FS251))	\$600	1	\$600
	<b>獨立廁所</b>			
(6)	新建獨立間隔廁所 (分間單位 ③) (包物料連安裝：豎設新牆身、鋪設地台、喉管及牆身瓦連新造防水層約\$36,000；座廁約\$2,500；洗手盆約\$1,000；花灑及水龍頭約\$500)	\$40,000	1	\$40,000
	<b>廁所外的供水點和鋅盆</b>			
(7)	增設廁所外的水龍頭和鋅盆 (分間單位 ② 和 ③) (包物料連安裝：水龍頭約\$200；鋅盆約\$3,000；接駁喉管及防水層約\$2,800)	\$6,000	2	\$12,000
	<b>照明和通風</b>			
(8)	廁所門更換為有百葉板的門 (分間單位 ① 和 ②) (不包安裝)	\$2,000	2	\$4,000
(9)	廁所增設抽氣扇 (分間單位 ① 和 ②) (不包安裝)	\$800	2	\$1,600
(10)	廁所抽氣扇接駁鋅鐵喉管至室外 (分間單位 ① 和 ②) (不包安裝)	\$4,000	2	\$8,000
	<b>獨立水電錶</b>			
(11)	為每個分間單位增設官方獨立水錶 (若水喉狀態良好，無漏水風險，只需安裝水錶，無需重鋪水喉) (包申請、檢查、安裝)	\$4,000-7,000	3	\$12,000-21,000
(12)	為每個分間單位增設官方獨立電錶 (若電線安全可用，無漏電風險，只需安裝電錶，無需重鋪電線) (包申請、檢查、簽發完工證明書(WR1)連安裝)	\$5,000-7,000	3	\$15,000-21,000
	<b>其他</b>			
(13)	上述項目(2)·(3)·(8)·(9)及(10)安裝費用(其他已計及安裝費項目除外)			\$15,000-20,000
<b>進行以上改造工程以符合居住環境最低標準 (不包括指明專業人士核證費)</b>				<b>整個樓宇單位約 \$140,200-164,200</b>

**平均每個分間單位約\$51,000**  
(指明專業人士核證費每個分間單位\$3,500起)

謝謝  
Thank you



決心解決劣質「劏房」問題

推展簡樸房制度