

《簡樸房條例》
(第 658 章)

簡樸房居住環境最低標準實務守則

2026 年 3 月

目錄

1. 引言	1
2. 定義	3
2.1 分間單位	3
2.2 樓宇單位	3
2.3 主樓宇單位	3
2.4 共用部分	3
2.5 主建築物	3
2.6 寬限期登記	4
2.7 簡樸房	4
2.8 簡樸房認證	4
2.9 居住環境最低標準	4
2.10 擁有人	4
2.11 營運人	5
2.12 指明專業人士	5
2.13 參照建築圖則	6
3. 規管範圍	7
3.1 受規管的分間單位	7
3.2 不適用的處所	7
4. 簡樸房居住環境最低標準	8
4.1 概要	8
4.2 最低內部樓面面積	12
4.3 最低高度	13
4.4 消防安全	13
4.5 荷載	17
4.6 獨立廁所	18
4.7 廁所外的供水點及洗滌盆	20
4.8 照明和通風	22
4.9 水錶及電錶	25

附錄

- 附錄一 《簡樸房條例》附表 1—居住環境最低標準
- 附錄二 關乎分間單位或其主樓宇單位的指明法定命令、通知或指示

1. 引言

1.1 《簡樸房條例》於 2025 年 10 月 3 日在憲報刊登（下稱「刊憲日」），並於 2026 年 3 月 1 日生效，就出租住用樓宇單位（即位處住用建築物或綜合用途建築物住用部分的樓宇單位）內的分間單位實施新規管制度（下稱「簡樸房規管制度」）；而《簡樸房條例》第 2 部有關違法出租分間單位罪行的條文則於 2027 年 3 月 1 日生效。在簡樸房規管制度下，住用樓宇單位內的分間單位須符合居住環境最低標準並獲認證為簡樸房方可合法出租（包括租賃及准許佔用任何處所而授予的合約下特許），以確保相關分間單位能提供安全、衛生和合理的居住環境。

1.2 《簡樸房條例》以「先登記、後執法」的步伐推展，提供 48 個月過渡安排，讓分間單位的擁有人／營運人有合理時間逐步過渡至符合法定要求。具體而言，房屋局轄下的分間單位專責小組（下稱「專責小組」）於 2026 年 3 月 1 日起推展為期 12 個月的登記制度（即至 2027 年 2 月 28 日），讓現存分間單位在完成寬限期登記申請後可取得 36 個月寬限期（即 2027 年 3 月 1 日至 2030 年 2 月 28 日），讓相關單位的擁有人／營運人進行所需改造工程和提交簡樸房認證申請。與此同時，專責小組同步在 2026 年 3 月 1 日起，接受經指明專業人士確認符合居住環境最低標準的分間單位的簡樸房認證申請。有關違法出租無登記、無認證分間單位的罪行會在《簡樸房條例》實施 12 個月後（即 2027 年 3 月 1 日起）生效。

1.3 房屋局局長根據《簡樸房條例》第 84 條發出本《簡樸房居住環境最低標準實務守則》（下稱《實務守則》），就分間單位如何符合居住環境最低標準（即《簡樸房條例》附表 1 所載；見本《實務守則》附錄一）提供清晰指引。指明專業人士應按本《實務守則》為擬申請簡樸房認證的分間單位擬備所須的核證報告（應按專責小組發出的《指明專業人士核證報告表》擬備），以證明相關分間單位符合居住環境最低標準。本《實務守則》於 2026 年 3 月 1 日生效，房屋局局長可不時修訂或撤

銷《實務守則》或其任何部分。

- 1.4 關於寬限期登記及簡樸房認證申請的詳情，請參閱專責小組另行發出的《寬限期登記及簡樸房認證申請指引》（下稱《申請指引》）。
- 1.5 任何人士遵照本《實務守則》的規定辦事，並不表示可獲免於承擔《簡樸房條例》或其他條例或普通法下的法律責任、義務或規定。
- 1.6 本《實務守則》並不損害其他政府部門進行執法或管制行動的權力。
- 1.7 本《實務守則》、《申請指引》、相關申請表／通知書及《指明專業人士核證報告表》均可於簡樸房專題網站（www.bhu.gov.hk）瀏覽及下載，或於辦公時間內（星期一至星期五上午 9 時至下午 6 時，公眾假期除外）前往專責小組辦事處（地址：香港灣仔告士打道 5 號稅務大樓 30 樓）索取。

2. 定義

2.1 分間單位

位處住用建築物或綜合用途建築物住用部分的樓宇單位¹，透過 1 或多於 1 牆壁或裝置（例如磚牆、金屬板、木板、間隔趟門、高身間隔櫃等，不論該裝置是否固定附着物、由何種物料製成、是否固定的及是否呈垂直平面狀），以該建築物的參照建築圖則中沒有顯示的方式分間或重新分間，及在該次分間或重新分間後，該樓宇單位內有 2 個或以上被完全或在相當程度上圍封的隔間，而該等隔間當中，有至少 2 個經設計各自作為獨立的住宅租賃的標的物及其中有至少 1 個由該次分間或重新分間所構成，則每 1 個該等隔間均屬分間單位。

2.2 樓宇單位

就某建築物而言，指在其參照建築圖則中劃定為或顯示為 1 個獨立單位（不論如何描述）的處所。

2.3 主樓宇單位

就某分間單位而言，指該分間單位所處的樓宇單位。

2.4 共用部分

就某樓宇單位而言，指該樓宇單位內不屬分間單位的部分（如有）。

2.5 主建築物

就某分間單位或樓宇單位而言，指該分間單位或樓宇單位所處的建築物。

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

2.6 寬限期登記

指住用樓宇單位內有現存分間單位（即在 2025 年 7 月 4 日至 2025 年 10 月 3 日期間任何時間，有生效分間單位住宅租賃的分間單位），繼而由專責小組應其申請並在審批後所給予的登記，使該樓宇單位其內所有分間單位均獲寬限期（即 2027 年 3 月 1 日至 2030 年 2 月 28 日）。

2.7 簡樸房

指有 1 項有效的簡樸房認證的分間單位。

2.8 簡樸房認證

指分間單位經指明專業人士證明符合居住環境最低標準，及任何從關乎該分間單位或其主樓宇單位的指明法定命令、通知或指示中產生的法律責任已獲解除，繼而由專責小組應其申請／續期申請並在審批後所給予的認證。

2.9 居住環境最低標準

指《簡樸房條例》附表 1 所載、適用於分間單位及其主樓宇單位的要求，即最低內部樓面面積、最低高度、消防安全、荷載、獨立廁所、廁所外的供水點及洗滌盆、照明和通風，以及獨立水電錶。

2.10 擁有人

就某建築物內的某處所而言，指—

- (a) 如建有該建築物的土地，被分成不分割份數，而該處所的獨有管有權，附連於該等不分割份數當中的某一份數（指明不分割份數）的擁有權—
 - (i) 根據《土地註冊條例》（第 128 章）而在土地註冊處備存的登記冊，顯示為指明不分割份數的擁有人的人；或

(ii) 其姓名或名稱，記入業權註冊紀錄（《土地業權條例》（第 585 章）第 2(1)條所界定者）為指明不分割份數的擁有人的人；或

(b) 如屬其他情況—

(i) 根據《土地註冊條例》而在土地註冊處備存的登記冊，顯示為上述土地的擁有人的人；或

(ii) 其姓名或名稱，記入業權註冊紀錄（《土地業權條例》第 2(1)條所界定者）為上述土地的擁有人的人。

簡單而言，即於土地註冊處備存的相關登記冊或業權註冊紀錄顯示為有關不分割份數或有關土地的擁有人的人。

2.11 營運人

就某分間單位而言，指將該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作該用途而收取租金的人士。營運人可能包括主樓宇單位／分間單位的擁有人、二房東、地產代理或任何其他與租戶訂立住宅租賃協議的人士。將分間單位提供給他人作居住用途但沒有收取租金的人士，不會被視作營運人。

2.12 指明專業人士

指《簡樸房條例》附表 3 所指明的人當中的任何人，即—

(a) 名列於建築師註冊管理局設置及備存的註冊建築師註冊紀錄冊的人；

(b) 名列於工程師註冊管理局設置及備存的註冊專業工程師註冊紀錄冊，並屬建造、屋宇裝備、土木、消防或結構工程界別的人；及

- (c) 名列於測量師註冊管理局設置及備存的註冊專業測量師註冊紀錄冊，並屬建築測量組別的人。

2.13 參照建築圖則

- (a) 就在 2025 年 10 月 3 日（即「刊憲日」）之前，有屋宇署發出佔用許可證（俗稱「入伙紙」）的現存建築物，指在刊憲日當日該建築物最新近獲建築事務監督所批准的建築圖則。
- (b) 就在刊憲日之前，有房屋署或隸屬房屋局常任秘書長辦公室的獨立審查組（下稱「獨立審查組」）發出佔用建築物的批准書或同意書的現存建築物，指在刊憲日當日該建築物的最新近獲准建築圖則。
- (c) 在確定上述(a)及(b)項的現存建築物的哪一份獲准建築圖則在刊憲日是某建築物的最新近獲准建築圖則時，若樓宇單位曾進行改動或加建工程，而有關工程於刊憲日前獲證明已完成並獲建築事務監督發出該項證明的確認書，則由建築事務監督就相關工程所批准的建築圖則會被視為最新近獲准建築圖則。
- (d) 就任何其他建築物而言，參照建築圖則指—
 - (i) 屋宇署為該建築物發出入伙紙當日該建築物最新近獲建築事務監督所批准的建築圖則；或
 - (ii) 獨立審查組就着該建築物的佔用而發出批准書或同意書當日該建築物最新近獲准建築圖則。
- (e) 「小型工程監管制度」下提交的建築圖則不會被視作參照建築圖則。

3. 規管範圍

3.1 受規管的分間單位

簡樸房規管制度適用於住用樓宇單位內的分間單位。任何人以書面或口頭租賃將住用樓宇單位內 2 個或以上的分間單位根據獨立的住宅租賃出租，便會受《簡樸房條例》所規管。

3.2 不適用的處所

簡樸房規管制度不適用於下列處所—

- (a) 《簡樸房條例》附表 4 第 2 部所指明的處所，包括但不限於香港房屋委員會或香港房屋協會的公共租住房屋和未補價的資助出售房屋、過渡性房屋、「簡約公屋」、由學校或大學管理的宿舍、僱主為員工提供住宿地方的處所、由提供社會服務的非牟利機構出租的住用樓宇單位、市區重建局根據《市區重建局條例》(第 563 章)第 2 條所界定的項目下收購的住用樓宇單位，以及已受其他現行法定制度規管的床位寓所、酒店或賓館、安老院、殘疾人士院舍、幼兒中心和藥物倚賴者治療康復中心；
- (b) 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作居住用途的部分；
- (c) 沒有獲准建築圖則的建築物或處所(包括新界豁免管制屋宇(例如「丁屋」)和寮屋)；及
- (d) 違反《建築物條例》(第 123 章)建成並位於天台、平台、後巷、天井或庭院等的僭建物。

4. 簡樸房居住環境最低標準

4.1 概要

根據《簡樸房條例》第 17(1)及 21(1)條，分間單位須經指明專業人士證明符合居住環境最低標準，以及任何從關乎該分間單位或其主樓宇單位的指明法定命令、通知或指示中產生的法律責任（見本《實務守則》附錄二）已獲解除，則該主樓宇單位的擁有人或獲該主樓宇單位所有擁有人書面同意其作出申請的人士，方可向專責小組遞交簡樸房認證申請／續期申請。

4.1.1 指明專業人士核證報告

- (a) 指明專業人士應按專責小組發出的《指明專業人士核證報告表》擬備核證報告。
- (b) 指明專業人士在擬備核證報告前，應仔細參閱本《實務守則》第 4.2 至 4.9 段有關居住環境最低標準的具體要求。
- (c) 指明專業人士核證報告須確認關乎分間單位及其主樓宇單位的指明法定命令、通知或指示中產生的法律責任已獲解除（只涉及大廈公用地方的法定命令、通知或指示除外）。指明專業人士應查閱土地登記冊、屋宇署及消防處網頁，並向擁有人了解該分間單位及其主樓宇單位的命令、通知或指示的遵辦狀況（如有）。
- (d) 指明專業人士須親身或安排其他人士（例如指明專業人士的下屬、其他建築專業人士或技術人員）到有關的主樓宇單位及其內擬申請認證為簡樸房的分間單位進行實地視察，並按實地視察所得擬備核證報告。
- (e) 指明專業人士須在核證報告內就擬申請認證為簡樸房的分間單位，按每項居住環境最低標準的所

有相關項目作出核證，並須作出聲明確認有關核證是按其本人的評估作出。如有需要，指明專業人士可安排其他建築專業人士協助進行部分與核證相關的評估工作（例如安排結構工程師進行結構評估、安排屋宇裝備工程師評估機械通風設施的風量等），並在其核證報告夾附由其他建築專業人士擬備的相關評估報告以支持其就相關項目作出的核證。

- (f) 指明專業人士核證報告須記錄進行實地視察分間單位及其主樓宇單位的日期（實地視察不可早於2026年3月1日進行²），並包括但不限於下列內容及證明文件—
- (i) 主建築物位置圖、主樓宇單位的參照建築圖則、主樓宇單位及分間單位間隔圖及分間單位位置圖³；
 - (ii) 居住環境最低標準的核證清單；
 - (iii) 主樓宇單位及分間單位的現狀相片；
 - (iv) 防煙門／防火門／防火間隔牆／不可燃物料牆的測試／評估報告（如適用）；
 - (v) 獨立火警偵測器及滅火器的有效消防裝置及設備證書（FS251）副本；
 - (vi) 結構評估報告，包括受影響部分的結構記錄圖則及結構計算記錄；
 - (vii) 機械通風設施的通風評估報告（如適用）；

² 為免生疑問，分間單位的改動及加建工程可在2026年3月1日前進行。

³ 分間單位位置圖須清楚顯示擬申請認證的分間單位、認證範圍及窗戶位置，並用不同顏色標示不同的分間單位。

- (viii) 已安裝水務署提供的獨立水錶的證明(即現狀相片,以及水費單或安裝獨立水錶的完工證明書(如有));
 - (ix) 已由電力公司安裝獨立電錶的證明(即現狀相片,以及電費單(如有));及
 - (x) 指明專業人士用以支持其核證的其他相關相片、證明文件或補充資料。
- (g) 指明專業人士應在完成實地視察分間單位及其主樓宇單位後(若涉及多於1次實地視察,以最後一次實地視察的日期為準)的14個曆日內簽發核證報告,並將該核證報告交付簡樸房認證的申請人,而申請人應在該核證報告簽發日起計28個曆日內向專責小組遞交簡樸房認證申請/續期申請。

4.1.2 相關規定/要求

- (a) 一般而言,為分間或重新分間主樓宇單位而進行的工程(不論是否用以符合居住環境最低標準),擁有人應按現行《建築物條例》及其附屬法例,以及其他相關法例/守則/指引的相關規定/要求(包括但不限於《消防安全(建築物)條例》(第572章)和《消防條例》(第95章)等)安排進行相關工程。
- (b) 就分間單位及其主樓宇單位的共用部分並非在指明專業人士監督下進行、並且在指明專業人士進行或安排進行的實地視察前已經完成的工程、裝置或設備,指明專業人士的責任在於:根據實地視察結果、評估和判斷並提供相關證明文件,以證明分間單位符合居住環境最低標準,以及任何從關乎該分間單位或其主樓宇單位的指明法定命令、通知或指示中產生的法律責任已獲解除。

- (c) 就分間單位及其主樓宇單位的共用部分在指明專業人士監督下進行的工程、裝置或設備（包括但不限於改建和翻新工程），指明專業人士的責任在於：(i)按現行法例確保符合《建築物條例》及其附屬法例，以及其他相關法例／守則／指引的相關規定／要求，包括但不限於《消防安全（建築物）條例》和《消防條例》等；以及(ii)根據實地視察結果、評估和判斷並提供相關證明文件，以證明分間單位符合居住環境最低標準，以及任何從關乎該分間單位或其主樓宇單位的指明法定命令、通知或指示中產生的法律責任已獲解除。
- (d) 就上文第 4.1.2(a)及 4.1.2(c)(i)段而言，如相關工程屬於《建築物條例》下的「小型工程監管制度」所指的小型工程項目（例如豎設用磚建造的非承重間隔牆、鋪設實心地台以加厚樓板或豎設／改動排水渠的工程），相關工程只要按照「小型工程監管制度」的簡化規定進行，由受委任的訂明建築專業人士／訂明註冊承建商進行設計及監督工程，無須取得屋宇署批准及同意。如相關工程不屬於小型工程項目且改動／加建工程涉及樓宇的結構，擁有人則須按《建築物條例》委任認可人士及註冊結構工程師製備圖則，並在獲得屋宇署批准圖則及同意展開工程後，才可以由註冊承建商按照批准圖則進行工程。
- (e) 即使分間單位已獲指明專業人士證明為符合居住環境最低標準，如其設計或布局明顯不足以提供安全、衛生和合理的居住環境（例如居住空間的面積或布局明顯不足以放置睡床和提供基本的起居空間、涉及嚴重的消防安全／衛生隱患等），專責小組會因應實際情況考慮是否拒絕批准該分間單位的簡樸房認證申請／續期申請。因此，擁有人／營運人應就其分間單位的設計和相關改建和翻新工程，徵詢指明專業人士的意見，確保相關分間單位能提供安全、衛生和合理的居住環境。

4.2 最低內部樓面面積

- (a) 每個分間單位的內部樓面面積，須至少有 8 平方米。
- (b) 分間單位的內部樓面面積指該分間單位的圍封裝置以內、從該等裝置的內面開始量度的樓面面積。分間單位內的間隔牆、支柱、露台和外廊⁴均包括在內，至於窗台及上文第 3.2(d)段所述違反《建築物條例》建成的僭建物則不計入內部樓面面積。示意圖如下—

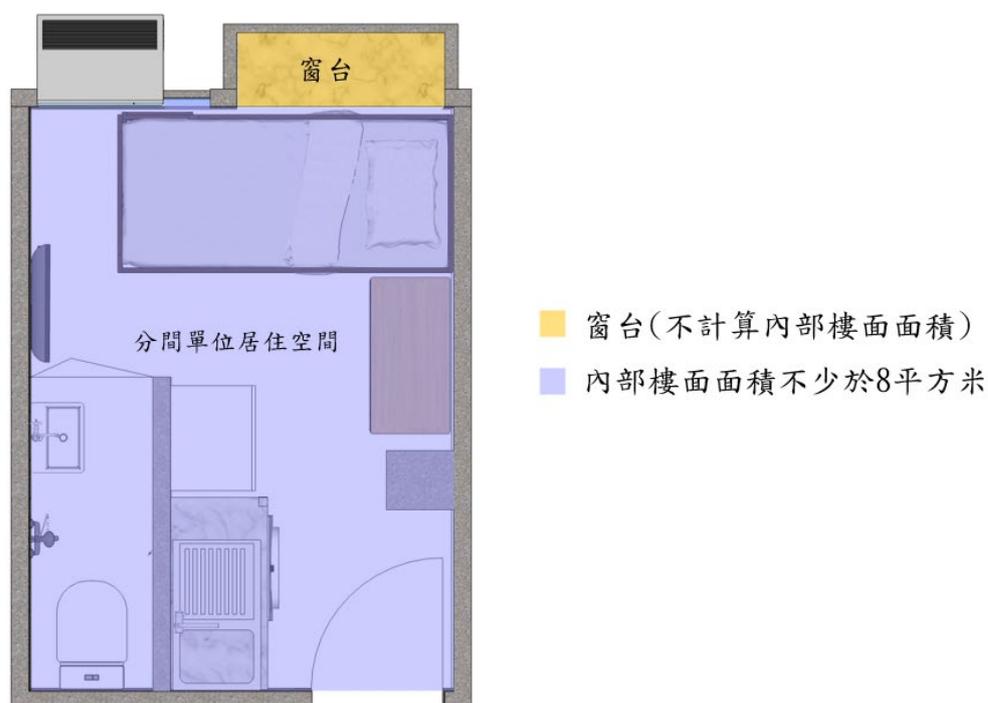


圖 1 分間單位內部樓面面積

- (c) 就上述最低內部樓面面積的要求，指明專業人士須在核證報告內提交主樓宇單位及分間單位間隔圖。

⁴ 儘管露台和外廊可計及在內部樓面面積之內，但正如上文第 4.1.2(e)段所述，如分間單位的設計或布局明顯不足以提供安全、衛生和合理的居住環境，專責小組會因應實際情況考慮是否拒絕批准該分間單位的簡樸房認證申請／續期申請。

4.3 最低高度

- (a) 每個分間單位相關部分的樓底高度須滿足下列要求—
- (i) 由樓面（即經修飾的地面）水平量度至天花板的高度，須至少達 2.3 米；及
 - (ii) 由樓面（即經修飾的地面）水平量度至任何橫梁（如有）底面的高度，須至少達 2 米。
- (b) 就上文第 4.3(a)段而言，如天花板或橫梁底面裝有喉管（例如水喉、排水管、通風喉管等），樓底高度為樓面（即經修飾的地面）水平量度至該喉管底面的高度。
- (c) 量度上文第 4.3(a)及(b)段所指的高度時，無需計及假天花、嵌入式傢俬（例如儲物地台、吊櫃、入牆櫃等）、獨立火警偵測器及天花燈等裝置。
- (d) 就上述最低高度的要求，指明專業人士須在核證報告內提交標示分間單位樓底高度的現狀相片。

4.4 消防安全

每個分間單位及其主樓宇單位須符合—

- (a) 下文第 4.4.1 段所述、經參考屋宇署現行相關要求而訂定關於建築工程的消防安全要求，以確保分間單位的設計和建造在發生火警時—
- (i) 能阻止火勢在其主樓宇單位內蔓延，以及阻止火勢從該主樓宇單位向外蔓延；
 - (ii) 有足夠抵禦火勢及煙的能力，使火勢及煙不致在其主樓宇單位內蔓延，以及不致從該主樓宇單位向外蔓延；
 - (iii) 有足夠逃生途徑，供人安全疏散；及

(iv) 能維持其主樓宇單位的穩定性，以容許足夠時間安全疏散、容許足夠時間進行救援和消防行動，及避免對其他樓宇單位造成連帶損壞；及

(b) 下文第 4.4.2 段關於消防裝置及設備的要求。

4.4.1 建築工程的消防安全要求

(a) 除非主建築物在參照建築圖則上只設 1 道用作逃生途徑的樓梯，否則分間單位及主樓宇單位須可在任何時間通往該樓層不少於 2 條用作逃生途徑的樓梯。

(b) 若主樓宇單位保留原有入口的防火門或更換為與原有防火門具有同等或以上耐火結構的防火門，並設有通往分間單位的共用走廊—

(i) 通往分間單位的共用走廊的淨闊度須不少於 0.75 米，若主樓宇單位可容納佔用人數多於 30 人但不多於 200 人，淨闊度須不少於 0.85 米；

(ii) 每間分間單位的入口須裝設配有防煙封條的自掩門；及

(iii) 共用走廊和分間單位之間的牆壁，以及分間單位之間的牆壁，須為實心間隔牆，即牆身須由不可燃物料（例如磚牆、石膏板、每側牆身用石膏灰泥抹面且空心率不大於 50% 的空心磚等）建造，並由樓面伸延至天花板，以達致防煙效能。

(c) 若主樓宇單位原有入口的防火門被拆除或更換為耐火結構低於原有耐火結構的門，並設有通往分間單位的共用走廊—

(i) 通往分間單位的共用走廊的淨闊度須不少於 1.05 米；

- (ii) 每間分間單位須裝設具有不少於1小時耐火結構的入口門，而這些門亦須為裝有防煙封條的自掩門；及
 - (iii) 共用走廊和分間單位之間的牆壁，以及分間單位之間的牆壁，均須具有不少於1小時耐火結構並具有防煙效能。
- (d) 若分間單位的入口門直接通向主建築物的公用走廊—
- (i) 每間分間單位須裝設具有不少於1小時耐火結構的入口門，而這些門亦須為裝有防煙封條的自掩門；及
 - (ii) 主建築物的公用走廊和分間單位之間的牆壁，以及分間單位之間的牆壁，均須具有不少於1小時耐火結構並具有防煙效能。
- (e) 上述裝有防煙封條的門、防火門、防火間隔牆（包括磚牆、石膏板、混凝土空心磚等物料）及不可燃物料的要求須符合屋宇署發出的《2011年建築物消防安全守則》E部關於「建築元件和構件與火相關的特性」的相關規定。
- (f) 就上文第4.4.1(b)(i)及4.4.1(c)(i)段所述關於主樓宇單位內通往分間單位的共用走廊的淨闊度，應以牆壁飾面之間的闊度量度。就此，牆壁上的任何伸出物（例如水錶、電錶）和放置於共用走廊的任何物件（例如乾粉滅火器），均不應令該走廊的淨闊度少於相關規定。此外，共用走廊的淨空高度須至少達2米，即由該走廊的樓面（即經修飾的地面）水平量度起2米之間沒有固定障礙物（包括梯級）。
- (g) 裝有防煙封條的門、防火門、防火間隔牆及不可燃物料牆須由指明專業人士檢查及提交相關的測試／評估報告，或由指明專業人士作出分析及專業判

斷以核實其耐火結構、防煙效能及不可燃性。

- (h) 分間單位及其主樓宇單位內的共用部分不應設有明火煮食裝置。如需明火煮食，明火煮食裝置須設置在符合《建築物條例》的獨立圍封廚房或獲得屋宇署及消防處批准的開放式廚房。
- (i) 就上述建築工程的消防安全要求，指明專業人士須在核證報告內提交相關的現狀相片，以及防煙門／防火門／防火間隔牆／不可燃物料牆的測試／評估報告（如適用）。

4.4.2 消防裝置及設備的要求

- (a) 每個分間單位及其主樓宇單位的共用部分須分別設有不少於 1 個獨立火警偵測器，其最佳的安裝位置是天花。該獨立火警偵測器無需接駁至主建築物的火警偵測系統及火警警報系統。獨立火警偵測器的示意圖如下—



圖 2 獨立火警偵測器

- (b) 主樓宇單位的共用部分須於顯眼並易於取用位置設有經消防處認可的 5 公斤或以上的乾粉滅火器；而按消防處的現行要求，乾粉滅火器的數量以主樓宇單位的內部樓面面積計算，即每 100 平方米（不足 100 平方米亦按 100 平方米計算）須設有 1 個。正如上文第 4.4.1(f)段所述，放置於共用走廊的乾粉滅火器不應令該走廊的淨闊度少於相關規定。乾粉滅火器的示意圖如下—



圖 3 乾粉滅火器

- (c) 按消防處的現行要求，上述的獨立火警偵測器及乾粉滅火器須由註冊消防裝置承辦商安裝，並由其發出消防裝置及設備證書（FS251）確認該些消防裝置及設備符合規格及在有效操作狀態；而擁有該些消防裝置及設備的人（即視乎情況，可為主樓宇單位的擁有人或相關分間單位的營運人）須保持該些消防裝置及設備時刻在有效操作狀態，以及安排每 12 個月由註冊消防裝置承辦商檢查該些消防裝置及設備至少 1 次，並由其發出消防裝置及設備證書確認。
- (d) 就上述消防裝置及設備的要求，指明專業人士須在核證報告內提交相關的現狀相片，以及消防裝置及設備證書副本。

4.5 荷載

- (a) 每個分間單位及其主樓宇單位不得支承超出其各自的恰當承載力的荷載，並須符合以下關於屋宇署就荷載所訂定的相關要求／標準—
- (i) 就分間單位及其主樓宇單位的共用部分並非在指明專業人士監督下進行、並且在指明專業人士進行或安排進行的實地視察前已經完成的建築工程（包括但不限於改建和翻新工程，例如間隔牆、實心地台等），指明專業人

士須根據該些建築工程的物料評估該分間單位及主樓宇單位的荷載是否符合《建築物(建造)規例》(第 123Q 章)所訂的樓宇荷載標準。指明專業人士應查閱相關的結構圖則了解主樓宇單位的結構細節，評估分間單位及主樓宇單位內原有的建築工程對結構構件的影響，以確定分間單位及其主樓宇單位的安全和穩定性；及

(ii) 就分間單位及其主樓宇單位的共用部分在指明專業人士監督下進行的建築工程(包括但不限於改建和翻新工程，例如間隔牆、實心地台等)，指明專業人士須確保有關工程符合《建築物條例》所訂的樓宇荷載標準，不可令樓宇結構負荷超重，並須按照上文第 4.1.2(c) 及 4.1.2 (d)段所述的規定安排及進行相關建築工程。

(b) 就上述荷載的要求，指明專業人士須在核證報告內提交相關結構評估報告。

4.6 獨立廁所

(a) 每個分間單位內須有不少於 1 個圍封和經防水處理的廁所，供其佔用人專用(即「獨立廁所」)；而該獨立廁所須設有水廁、盥洗盆，以及浴缸或淋浴花灑。此外，獨立廁所須以間隔牆(該間隔牆須由樓面伸延至天花板)及門與其所處的分間單位的其他部分分隔，亦不可建在露台或外廊。

(b) 獨立廁所的地台去水口、水廁、盥洗盆、浴缸等設備下應設有有效水封的隔氣彎管及反虹吸裝置。

(c) 就有關獨立廁所的工程並非在指明專業人士監督下進行、並且在指明專業人士進行或安排進行的實地視察前已經完成，指明專業人士須根據實地視察的情況，確認該獨立廁所(即其牆壁及地台)已經防水處理，不會對下層或毗鄰單位構成滲水妨擾。

就此，指明專業人士須目測判斷該獨立廁所有否出現滲水跡象並進行檢驗，按需要進行相關測試／檢查（包括色水測試、以電子濕度儀監測濕度等）和按實際情況考慮是否需要聯絡下層或毗鄰單位住戶進入其單位視察，以確認沒有滲水或漏水情況。如有滲漏，指明專業人士須確保該獨立廁所妥善進行維修以防止繼續出現滲水。

- (d) 就有關獨立廁所的工程在指明專業人士監督下進行，指明專業人士須透過妥善鋪設防水層使該獨立廁所經防水處理，不會對下層或毗鄰單位構成滲水妨擾。就此，指明專業人士應確保就獨立廁所鋪設的防水層符合屋宇署發出的《認可人士、註冊結構工程師及註冊岩土工程師作業備考》APP-105 附錄 B 第 20 至 22 段的指引。根據該指引，防水層須覆蓋整個地面並在每堵牆壁上延至經修飾的地面水平以上至少 0.3 米的高度；淋浴位置四周牆壁及延至 0.3 米範圍的牆壁，防水層須上延至經修飾的地面水平以上至少 2.2 米的高度；如橫梁的底面低於經修飾的地面水平以上 2.2 米，該橫梁下方牆壁的防水層則須上延至橫梁的底面；盥洗盆附近牆壁的防水層高度，須不低於經修飾的地面水平以上 1.1 米，或盥洗盆上方 0.3 米，以較高者為準（防水層覆蓋範圍示意圖見下文圖 4）。在完成上述鋪設工程後，指明專業人士須就防水層的防水效能進行上文第 4.6(c)段所述的檢驗／測試／檢查，以確認沒有滲水或漏水情況。

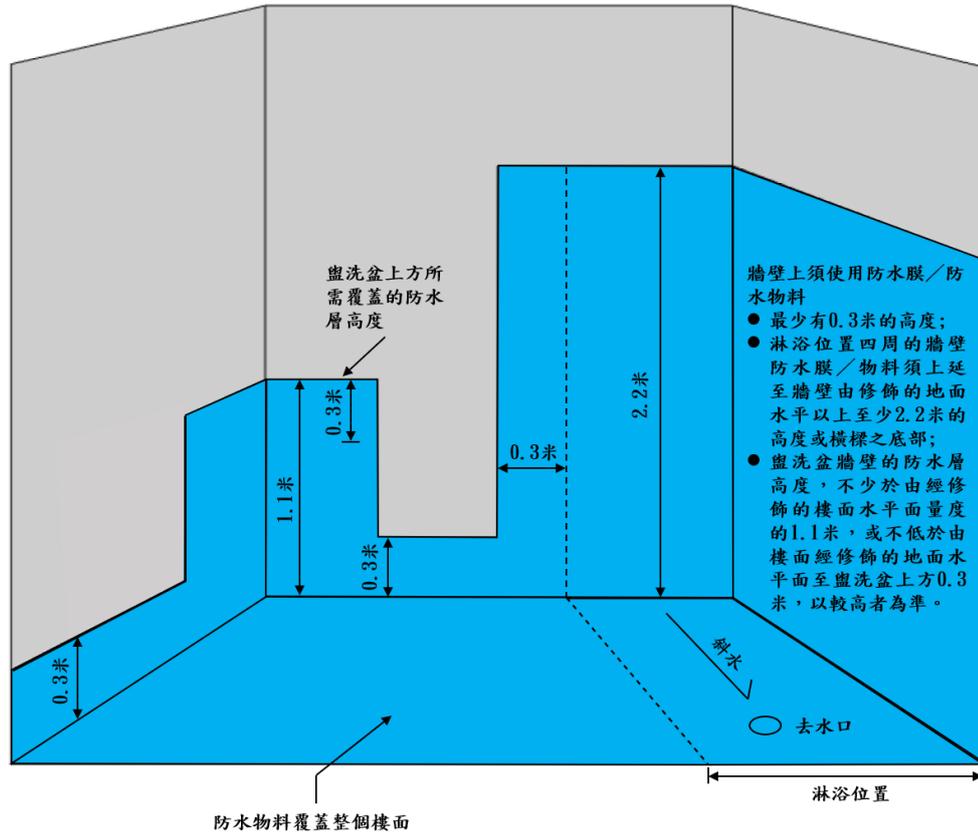


圖 4 獨立廁所防水層覆蓋範圍

- (e) 就上述獨立廁所的要求, 指明專業人士須在核證報告內提交相關設備/裝置的現狀相片, 以及相關測試/檢查的相片記錄。

4.7 廁所外的供水點及洗滌盆

- (a) 每個分間單位的獨立廁所外面, 須提供不少於 1 個供水點及洗滌盆 (不可建在露台或外廊), 而該供水點及洗滌盆附近的地方須經防水處理。上述洗滌盆下應設有有效水封的隔氣彎管及反虹吸裝置。
- (b) 就有關供水點及洗滌盆的工程並非在指明專業人士監督下進行、並且在指明專業人士進行或安排進行的實地視察前已經完成, 指明專業人士須根據實地視察的情況, 確認該供水點及洗滌盆附近的地方 (即牆壁及地台) 已經防水處理, 不會對下層或毗鄰單位構成滲水妨擾。就此, 指明專業人士須目測判斷該供水點及洗滌盆附近的地方有否出現滲水

跡象並進行檢驗，按需要進行相關測試／檢查（包括色水測試、以電子濕度儀監測濕度等）和按實際情況考慮是否需要聯絡下層或毗鄰單位住戶進入其單位視察，以確認沒有滲水或漏水情況。如有滲漏，指明專業人士須確保該供水點及洗滌盆附近的地方妥善進行維修以防止繼續出現滲水。

- (c) 就有關供水點及洗滌盆的工程在指明專業人士監督下進行，指明專業人士須透過妥善鋪設防水層使該供水點及洗滌盆附近的地方經防水處理，不會對下層或毗鄰單位構成滲水妨擾。就此，指明專業人士應確保就供水點及洗滌盆附近的地方鋪設的防水層符合屋宇署發出的《認可人士、註冊結構工程師及註冊岩土工程師作業備考》APP-105 附錄 B 第 20 至 22 段的指引。根據該指引，洗滌盆下方地台防水層覆蓋範圍須不少於洗滌盆覆蓋的地台面積，牆壁的防水層高度須不低於經修飾的地面水平以上 1.1 米，或洗滌盆上方 0.3 米，以較高者為準（防水層覆蓋範圍示意圖見下文圖 5）。在完成上述鋪設工程後，指明專業人士須就防水層的防水效能進行上文第 4.7(b) 段所述的檢驗／測試／檢查，以確認沒有滲水或漏水情況。

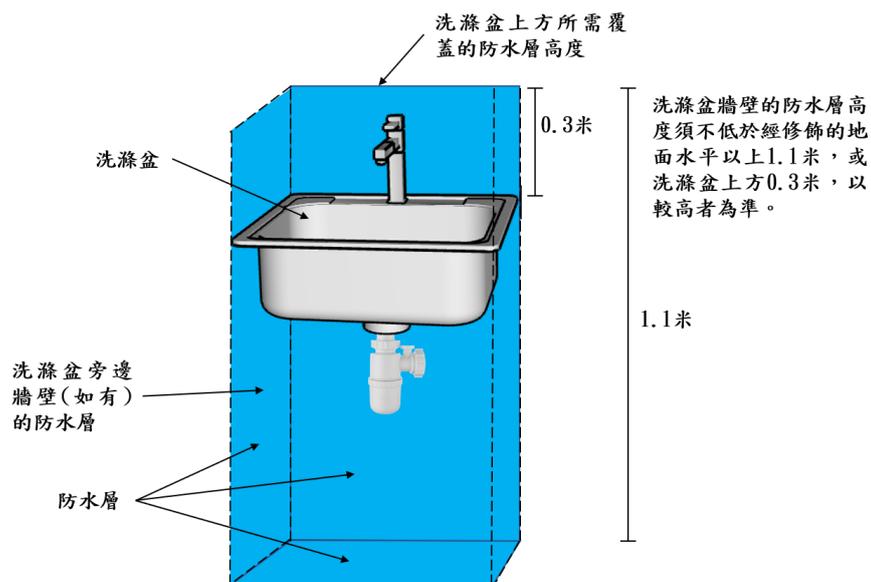


圖 5 供水點及洗滌盆的牆壁及地台防水層覆蓋範圍

- (d) 就上述廁所外的供水點及洗滌盆的要求，指明專業人士須在核證報告內提交相關供水點及洗滌盆的現狀相片，以及相關測試／檢查的相片記錄。

4.8 照明和通風

4.8.1 《建築物（規劃）規例》（第 123F 章）第 30 至 33 條就住用樓宇單位的居住空間訂明了天然照明和通風的要求⁵，而該規例第 36 條則就住用樓宇單位的廁所訂明天然照明和通風的要求⁶。如分間單位的居住空間和廁所未能符合上述《建築物（規劃）規例》的天然照明和通風要求，則可選擇遵從下文第 4.8.2 及 4.8.3 段所述在簡樸房規管制度下的相關照明和通風要求。

4.8.2 居住空間的照明和通風要求⁷

(a) 分間單位內的每個居住空間須分別—

- (i) 設有至少 1 扇能夠開啟的窗，該窗玻璃的表面面積須至少達 0.1 平方米⁸，而該窗須面向室外（即露天的街道、通道巷、庭院或天井⁹（包括半圍封天井或四邊圍封天井））；及
- (ii) 設有人工照明，以及每小時能換氣至少 5 次、並使用室外空氣來換氣的機械通風設施。就

⁵ 根據《建築物（規劃）規例》，居住空間及廚房須藉 1 扇或多於 1 扇符合若干規定的窗提供天然照明及通風，包括窗玻璃的表面總面積不少於房間樓面面積的 10 分之 1，而且該等窗戶直接面對室外（須面對闊度不少於 4.5 米的街道或面對位於按矩形水平面劃定的地方之上既無遮蓋亦無阻擋的空間）及總共最少有相等於房間樓面面積的 16 分之 1 的面積能開啟。

⁶ 根據《建築物（規劃）規例》，廁所須設有窗，窗玻璃的表面總面積不少於房間樓面面積的 10 分之 1 及其中面積不少於房間樓面面積 10 分之 1 的部分能直接向露天地方開啟。

⁷ 如分間單位內設有廚房，亦須符合《建築物（規劃）規例》第 30 及 31 條就廚房天然照明和通風的要求或本《實務守則》第 4.8.2 段的要求。

⁸ 如該窗是吊式窗扇，其開啟距離應至少達 0.6 米或該窗扇的高度（以較短者為準），以確保該窗能達至通風效果。

⁹ 天井須符合《建築物（規劃）規例》第 2 條就露天地方所述的要求，即上面並無上蓋，亦無阻擋；任何水平尺寸均不少於 1.5 米；及如用地四邊已圍起，就按圍起用地的牆壁的平均高度而言，每 6 米的牆壁高度即有不少於 1 平方米的水平面積，或有符合樓宇建造當時的《建築物（規劃）規例》下露天地方所述要求的水平面積。

此，窗口式或天花式抽氣扇及相關通風管道均可視作機械通風設施，冷氣機則不被視作機械通風設施。

- (b) 如上文第 4.8.2(a)(i)段所述的窗開向四邊圍封的天井，該天井須符合以下要求—
- (i) 在樓宇天井最低層設有進出口（可設於主建築物的公用部分或私人地方），作清潔及維修之用；
 - (ii) 上面並無上蓋，亦無阻擋；
 - (iii) 任何水平尺寸均不少於 1.5 米；及
 - (iv) 按天井的牆壁的平均高度而言，每 6 米的牆壁高度即有不多於 1 平方米的水平面積，或有符合樓宇建造當時的《建築物（規劃）規例》就露天地方所述要求的水平面積。示意圖如下—

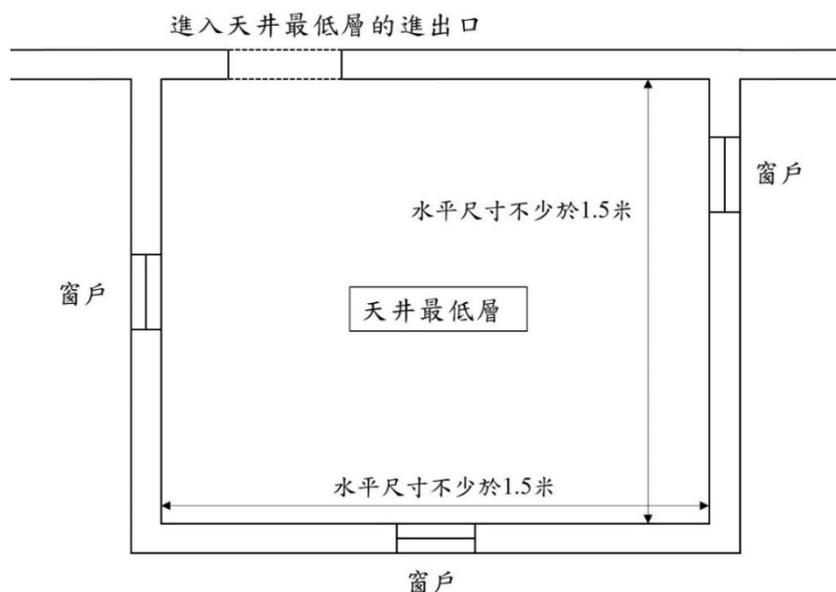


圖 6 四邊圍封天井的最低層

4.8.3 獨立廁所的照明和通風要求

分間單位內的獨立廁所須設有人工照明，以及每小時能

換氣至少 5 次、並使用室外空氣來換氣的機械通風設施。就此，窗口式或天花式抽氣扇及相關通風管道均可視作機械通風設施，冷氣機則不被視作機械通風設施。此外，經參考屋宇署發出的《認可人士、註冊結構工程師及註冊岩土工程師作業備考》APP-98 第 3(a)及(b)段所述的要求，在上述情況下的獨立廁所須設永久通風設施，即(i)該設施連接至露天的街道、通道巷、庭院、天井，或另一個設有窗的房間，以及(ii)永久通風的形式為設有清理途徑的通風管道，或設於牆身或門戶的氣孔，而該管道或氣孔須設於合適的位置；而該管道或氣孔須永久開啟或裝上百葉板窗，其面積最少為廁所面積的 20 分之 1。示意圖如下—

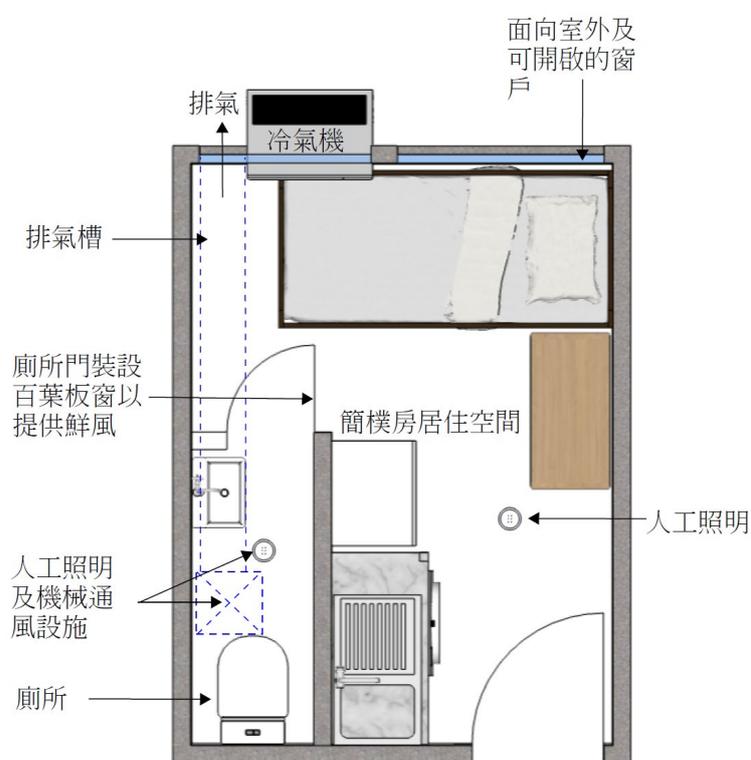


圖 7 獨立廁所的人工照明及機械通風設施

4.8.4 就上述照明和通風的要求，指明專業人士須在核證報告內提交相關的現狀相片，以及就上文第 4.8.2(a)(ii)及 4.8.3 段所述的機械通風設施的通風評估報告。

4.9 水錶及電錶

4.9.1 每個分間單位須設有一

- (a) 由水務署專為該分間單位提供的水錶（下稱「獨立水錶」），詳情見下文第 4.9.2 段；及
- (b) 由香港電燈有限公司或中華電力有限公司（下稱「電力公司」）專為該分間單位提供的電錶（下稱「獨立電錶」），詳情見下文第 4.9.3 段。

4.9.2 獨立水錶

- (a) 水務署就分間單位安裝獨立水錶已推出住宅樓宇分間單位安裝獨立水錶－持牌水喉匠自行認證計劃，詳情可參閱水務署網站及《水務署通函第 14/2025 號－住宅樓宇分間單位安裝獨立水錶自行認證計劃》。
- (b) 具體而言，分間單位的獨立水錶及相關水管可安裝在主樓宇單位內的共用部分或分間單位內，這情況下一般不涉及大廈公契的條款，無需取得業主立案法團或其他單位擁有人的同意。擁有人／營運人若計劃在分間單位內安裝獨立水錶，須在申請獨立水錶的表格（表格 WWO 1156A）闡述理由（例如主樓宇單位內沒有共用走廊或共用走廊沒有合適的位置）以獲得水務署的批准。
- (c) 擁有人／營運人若計劃在主建築物的公用部分安裝獨立水錶，在設計及進行工程之前，則可能要按大廈公契的條款（如適用）取得大廈業主立案法團或其他單位擁有人的同意。
- (d) 擁有人／營運人須聘請持牌水喉匠為分間單位申請及安裝獨立水錶及相關水管工程。
- (e) 擁有人、營運人、指明專業人士及相關持牌水喉匠須遵從水務署不時發布的守則、通函及有關安裝水錶及水管的相關規定。

- (f) 就上述獨立水錶的要求，指明專業人士須在核證報告內提交獨立水錶的現狀相片，以及水費單或安裝獨立水錶的完工證明書（如有）。

4.9.3 獨立電錶

- (a) 每個分間單位須安裝由電力公司（即香港電燈有限公司或中華電力有限公司）專為該分間單位提供的獨立電錶。機電工程署就分間單位安裝獨立電錶已發出《簡樸房規管制度住宅樓宇分間單位獨立電錶安裝指引》，詳情可參閱機電工程署網站。此外，電力公司亦為分間單位獨立電錶設專題網頁，提供申請獨立電錶的相關資料，以及專門為分間單位獨立電錶制訂特定的申請流程及申請表，詳情可參閱電力公司網站。
- (b) 具體而言，分間單位的獨立電錶可安裝在主樓宇單位內的共用部分（例如主樓宇單位內的共用走廊），這情況下一般不涉及大廈公契的條款，無需取得業主立案法團或其他單位擁有人的同意。
- (c) 擁有人／營運人若計劃在主建築物的公用部分安裝獨立電錶，或提升主樓宇單位的允許負載量，在設計及開展工程之前，則可能要按大廈公契的條款（如適用）取得大廈業主立案法團或其他單位擁有人的同意。
- (d) 擁有人／營運人須聘請已在機電工程署註冊的註冊電業承辦商按《電力條例》（第 406 章）規定檢查及測試分間單位與獨立電錶接駁的固定電力裝置（包括配電箱、電線、電源開關、插座等），並簽發有效完工證明書（表格 WR1），以確認該些固定電力裝置安全和有合適的電力保護裝置（例如配電箱是否有安裝漏電斷路器和獨立微型斷路器、電源開關和插座是否有鬆脫的情況、電線是否有損壞或絕緣值不符合規定、各分間單位的供電線路是否完全分隔以配合獨立電錶的運作等）。有關固定電力裝置安全規格的詳細規定，可參閱由機電工程署

發出的《電力（線路）規例工作守則》（有關檢查及測試的詳細項目載於該工作守則附錄 13 的核對表）。

- (e) 擁有人、營運人、指明專業人士及相關註冊電業承辦商須遵從機電工程署以及電力公司不時發布的守則、指引、供電則例及有關安裝電錶的相關規定。
- (f) 就上述獨立電錶的要求，指明專業人士須在核證報告內提交獨立電錶的現狀相片，以及電費單（如有）。

附表 1

[第 2 及 91 條]

居住環境最低標準

1. 最低內部樓面面積

- (1) 有關分間單位的內部樓面面積，須至少有 8 平方米。
- (2) 就第 (1) 款而言，某分間單位的內部樓面面積，是該分間單位的圍封裝置以內、從該等裝置的內面開始量度的樓面面積。

2. 最低高度

- (1) 有關分間單位由樓面量度至天花板的高度，須至少達 2.3 米。
- (2) 此外，如有關分間單位內有任何梁，該梁底下地方由樓面量度至該梁底面的高度，須至少達 2 米。

3. 消防安全

- (1) 有關分間單位的設計和建造，以及 (如第 4(2) 條所描述般) 分間或重新分間其主樓宇單位的方式，須在發生火警時——
 - (a) 能阻止火勢在該樓宇單位內蔓延，以及阻止火勢從該樓宇單位向外蔓延；
 - (b) 有足夠抵禦火勢及煙的能力，使火勢及煙不致在該樓宇單位內蔓延，以及不致從該樓宇單位向外蔓延；
 - (c) 有足夠逃生途徑，供人安全疏散；及

- (d) 能維持該樓宇單位的穩定性，以——
 - (i) 容許足夠時間安全疏散；
 - (ii) 容許足夠時間進行救援和消防行動；及
 - (iii) 避免對其他樓宇單位造成連帶損壞。
- (2) 在不局限第 (1) 款的原則下——
 - (a) 有關分間單位，以及主樓宇單位的共用部分，須各自設有足夠的並會每 12 個月至少檢查一次的獨立火警偵測器；及
 - (b) 主樓宇單位的共用部分，須設有足夠的並會每 12 個月至少檢查一次的滅火器。
- (3) 在本條中——

共用部分 (shared part) 就某樓宇單位而言，指該樓宇單位內不屬分間單位的部分；

獨立火警偵測器 (stand-alone fire detector) 具有《消防 (裝置及設備) 規例》(第 95 章，附屬法例 B) 第 2 條所給予的涵義。

4. 荷載

有關分間單位及其主樓宇單位，不得支承超出其各自的恰當承載力的荷載。

5. 獨立廁所

- (1) 有關分間單位內須有圍封和經防水處理的廁所，供其佔用人專用。
- (2) 有關廁所須設有——
 - (a) 水廁；

- (b) 盥洗盆；及
- (c) 浴缸或淋浴花灑。

6. 廁所外的供水點及洗滌盆

- (1) 有關分間單位的廁所外面，須提供供水點及洗滌盆。
- (2) 上述供水點及洗滌盆附近的地方，須經防水處理。

7. 照明和通風

- (1) 有關分間單位的每個房間須——
 - (a) 符合《第 123F 章》第 30、31、32 及 33 條的規定；
或
 - (b) 設有——
 - (i) 至少 1 扇能夠開啟的、符合以下描述的窗——
 - (A) 窗玻璃的表面面積至少達 0.1 平方米；及
 - (B) 提供足夠的途徑通往室外；
 - (ii) 人工照明；及
 - (iii) 能以每小時換氣至少 5 次的速率向該房間供應新鮮空氣的機械通風設施。
- (2) 有關分間單位的廁所須——
 - (a) 符合《第 123F 章》第 36 條的規定；或
 - (b) 設有——
 - (i) 人工照明；及

- (ii) 能以每小時換氣至少 5 次的速率向該廁所供應新鮮空氣的機械通風設施。

(3) 在本條中——

房間 (room) 包括廚房，但不包括廁所。

8. 水錶及電錶

有關分間單位須設有——

- (a) 由水務署專為該分間單位提供的水錶；及
 - (b) 由——
 - (i) 香港電燈有限公司；或
 - (ii) 中華電力有限公司，
專為該分間單位提供的電錶。
-

關乎分間單位或其主樓宇單位的指明法定命令、通知或指示

根據《簡樸房條例》第17(1)(c)(ii)及21(1)(c)(ii)條，指明專業人士的核證報告須確認關乎分間單位或其主樓宇單位的指明法定命令、通知或指示中產生的法律責任已獲解除（只涉及大廈公用地方的法定命令、通知或指示除外）。相關指明法定命令、通知或指示表列如下—

（註：[]內為建議指明專業人士確認法定命令、通知或指示的發出及遵辦紀錄的途徑。）

<p>屋宇署根據《建築物條例》（第123章）發出的命令或通知</p>	<ul style="list-style-type: none"> - 第23(1)、(2)或(3)條停工令 [單位擁有人] - 第24(1)條清拆令 [屋宇署網頁、土地登記冊] - 第24A(1)條停止危險工程或對危險工程作出補救的命令 [單位擁有人] - 第24AA(1)條清拆令 [土地登記冊] - 第24B(1)條優先拆卸令 [單位擁有人] - 第24C(1)條警告通知 [土地登記冊] - 第25(2)(b)條中止更改用途令 [屋宇署網頁] - 第26(1)條樓宇修葺令 [屋宇署網頁、土地登記冊] - 第26A(1)條樓宇勘測令或26A(3)條進行經批准的工程的命令 [屋宇署網頁、土地登記冊] - 第27(1)條封閉令 [單位擁有人] - 第28(3)條渠務修葺令 [屋宇署網頁、土地登記冊] - 第30B(5)條強制驗樓通知 [屋宇署網頁] - 第30C(4)條強制驗窗通知 [屋宇署網頁]
------------------------------------	---

附錄二

<p>屋宇署及消防處根據《消防安全(建築物)條例》(第 572 章)發出的命令或指示</p>	<ul style="list-style-type: none"> - 第 5(1)或(2)條消防安全指示 [屋宇署網頁] - 第 6(1)或(4)條符合消防安全令 [屋宇署網頁] - 第 7(7)條禁止令 [屋宇署網頁、消防處網頁] - 第 19N 條封閉令 [消防處網頁]
<p>消防處根據《消防(消除火警危險)規例》(第 95F 章)發出的命令或通知書</p>	<ul style="list-style-type: none"> - 第 11(1)條禁止令 [單位擁有人] - 第 27(2)條封閉令 [土地登記冊]
<p>機電工程署根據《氣體安全條例》(第 51 章)或《電力條例》(第 406 章)發出的通知書</p>	<p>《氣體安全條例》</p> <ul style="list-style-type: none"> - 第 13(1)條敦促改善通知書 [單位擁有人] <p>《電力條例》</p> <ul style="list-style-type: none"> - 第 5(1)條修妥電力裝置通知書 [單位擁有人]
<p>水務署根據《水務設施條例》(第 102 章)發出的通知書</p>	<ul style="list-style-type: none"> - 第 16(1)條維修通知書 [單位擁有人]