

簡樸房制度 常見問題 (2026年8月10日)



(一) 登記申請

- 住宅單位位於私人住用建築物或綜合用途建築物的住用部分
- 住宅單位在2025年7月4日至2025年10月3日期間任何時間有至少1份有效的分間單位住宅租賃（須提供已獲差餉物業估價署（估價署）批署的租賃通知書（表格AR2）或租賃協議副本作證明）



須要提交什麼業權證明？

- 可透過以下途徑查閱**土地登記冊物業現時資料**（費用**\$10**）：
 - 綜合註冊資訊系統網上服務 (IRIS) (<https://www1.iris.gov.hk/eservices/>)；或
 - 土地註冊處櫃位查冊及自助查冊



客戶服務中心

香港金鐘道66號
金鐘道政府合署19樓
2416 3505

荃灣查冊中心

荃灣青山公路荃灣段
174-208號
荃灣多層停車場大廈11樓
2416 3505

大埔查冊中心

大埔鄉事會街8號
大埔綜合大樓4樓
2653 5859

元朗查冊中心

元朗橋樂坊2號元朗政府
合署暨大橋街市7樓
2475 0341

業權證明有甚麼要注意的地方？

簡樸房

土地註冊處THE LAND REGISTRY

土地登記冊LAND REGISTER

印製編號 PRINT CONTROL: [REDACTED]

印製於 PRINTED AT: INTERNET SEARCH (DOWNLOAD)

查冊日期及時間 SEARCH DATE AND TIME: [REDACTED]

查冊者姓名/名稱 NAME OF SEARCHER: [REDACTED]

查冊種類 SEARCH TYPE: CURRENT

物業現時資料

本登記冊列明有關物業截至23/04/2026 07:30 之資料
THE INFORMATION SET OUT BELOW CONTAINS PARTICULARS OF THE PROPERTY UP TO [REDACTED]

備存土地紀錄以供市民查閱旨在防止秘密及有欺詐成分的物業轉易，以及提供容易追溯和確定土地財產及不動產業權的方法。土地紀錄內載的資料不得用於與土地紀錄的宗旨無關之目的，使用所提供的資料須符合《個人資料（私隱）條例》的規定。

The land records are kept and made available to members of the public to prevent secret and fraudulent conveyances, and to provide means whereby the title to real and immovable property may be easily traced and ascertained. The information contained in the land records shall not be used for purposes that are not related to the purposes of the land records. The use of information provided is subject to the provisions in the Personal Data (Privacy) Ordinance.

《政府租契續期條例》已經生效。就適用政府租契的年期屆滿日期，請參閱由地政總署刊登的相關「續期公告」。

The Extension of Government Leases Ordinance is in force. For the expiry date of the lease term of an applicable Government lease, please refer to relevant "Extension Notice" published by the Lands Department.

進行任何交易前，應先向土地註冊處查閱最新的土地紀錄。
Before any dealings, up-to-date land search should be conducted with the Land Registry.

物業資料

PROPERTY PARTICULARS

物業參考編號

PROPERTY REFERENCE NUMBER (PRN): [REDACTED]

物業參考編號 PRN: [REDACTED]

第 1 頁, 共 5 頁 PAGE 1 OF 5

土地註冊處THE LAND REGISTRY

土地登記冊LAND REGISTER

印製編號 PRINT CONTROL: [REDACTED]

地段編號

LOT NO.: KOWLOON INLAND LOT NO. [REDACTED]

批約 HELD UNDER: GOVERNMENT LEASE

年期 LEASE TERM: 75 YEARS RENEWABLE FOR 75 YEARS

開始日期 COMMENCEMENT OF LEASE TERM: 14/09/1914

每年地稅 RENT PER ANNUM: \$41,700.00

所佔地段份數

SHARE OF THE LOT: 1/37

地址: [REDACTED]

顯示物業地址

地址: 中文地址不詳

備註

REMARKS: NEW RENT UNDER CROWN LEASES ORDINANCE FROM 14.9.89 IS \$994 P.A. (P.5517)

業主資料

OWNER PARTICULARS

身分 (如非唯一擁有人)	註冊摘要編號	文書日期	註冊日期	代價
CAPACITY (IF NOT SOLE OWNER)	MEMORIAL NO.	DATE OF INSTRUMENT	DATE OF REGISTRATION	CONSIDERATION
[REDACTED]	[REDACTED]	02/05/2001	30/05/2001	[REDACTED]

申請表填寫的擁有人姓名
須與登記冊顯示的一致

無須提交下列文件

✗ 屋契

✗ 臨時買賣合約

✗ 稅單

✗ 水費單 / 電費單

物業參考編號 PRN: [REDACTED]

第 2 頁 OF 5

沒有租約副本如何證明曾有租賃？

可提交估價署批署的表格AR2副本

列印 Print

重設 Reset

本欄由差餉物業估價署填寫

檔號: AR2 / /

收表日期:

本人現批署此通知書

差餉物業估價署署長

(代行)



本署印章

表格AR2 (註1.1及1.2)

業主與租客 (綜合) 條例 (第7章)

第IVA部 - 規管租賃

租賃通知書

☐ 首租期 或 ☐ 次租期

請在適當空格內加「✓」號以顯示有關租賃屬首期租賃或次期租賃。

如有關租賃屬次期租賃, 請填寫首期租賃之表格AR2檔號及租客在首期租賃下最後應繳付的租金款額。AR2檔號列於已批署之有關首期租賃通知書之右上方格內。

檔號: AR2 / /

首期租賃之每月租金:

港幣 元

甲部 - 租賃資料

(1) 分間單位的資料:

(a) ☐ 房間 ☐ 板間房 ☐ 天台屋 ☐ 平台屋

☐ 閣樓 ☐ 床位 ☐ 太空艙 ☐ 其他類型:

請在適當空格內加「✓」號, 及填寫分間單位在租賃的描述 (例如: ☒ 房間 1A)。

(b) 分間單位所在的單位地址:

室/單位: 樓層: 座: 大廈名稱:

屋苑/屋邨名稱: 門牌號數:

街道名稱: 區: 地區: ☐ 香港 ☐ 九龍 ☐ 新界

(2) 估價編號: - - - -

(3) 租金: 每月港幣 元

(4) 租賃期: 由 年 月 日 起計為期兩年。

無須提交下列文件

- ❌ 差餉徵收通知書
- ❌ 稅單

須獲估價署批署

顯示樓宇單位地址及分間單位房號

租賃期須包含2025年7月4日至2025年10月3日期間任何時間

如何獲得估價署批署的表格AR2？

填寫及遞交表格AR2

- 使用估價署網站 (www.rvd.gov.hk) 的電子表格AR2 ；或
- 於上述網站下載表格AR2，填妥後親自或郵遞至九龍長沙灣道303號長沙灣政府合署15樓
- **無須向估價署提交租賃協議副本**

就逾期提交表格AR2的寬容處理

- 只涉及逾期提交表格AR2的個案，如其後取得寬限期登記 / 簡樸房認證，估價署會考慮每宗個案的情況及所有相關因素，以決定適當的跟進行動（例如發出警告信以代替檢控）
- 適用於由2025年10月3日至2027年2月28日（即《簡樸房條例》刊憲當日至登記期的最後一日）期間發現的個案

租約副本有甚麼要注意的地方？

顯示樓宇單位地址
及分間單位房號

租賃須在2025年7月4日
至2025年10月3日
期間任何時間生效

無須提交下列文件

- ✗ 差餉徵收通知書
- ✗ 稅單

標明「住宅用途」

Schedule I 附表一

The Premises
物業：_____

The Landlord
業主：_____ Tel. No.
電話號碼：_____

Address
地址：_____

The Tenant
租客：_____ Tel. No.
電話號碼：_____

Address
地址：_____

Tenancy Period
租期：From _____ to _____ (both days inclusive)
由 _____ 年 _____ 月 _____ 日至 _____ 年 _____ 月 _____ 日止(包括首尾兩天)

Rent
租金：HK\$ _____ per month
每月為港幣 _____ 元正

Security Deposit
保證金：HK\$ _____ 萬 _____ 千 _____ 百 _____ 拾元正

Schedule II 附表二

1. Use
The Tenant shall not use or permit to be used the Premises or any part thereof for any purpose other than for following purpose only.
租客除將該物業作以下用途外，不可將物業或其任何部分作其他用途。
(Note - select one item: ☒ Residential ☐ Commercial ☐ Office ☐ Shop ☐ Industrial)
(備註 - 請選一項：☒ 住宅 ☐ 商業 ☐ 辦公室 ☐ 商店 ☐ 工業)

2. Miscellaneous Payments
The following payments payable in respect of the Premises during the Term:
租期內下列費用：
(a) Management fee paid by Landlord / Tenant *(at current rate) (per month) (subject to revision from time to time)
管理費由業主 / 租客支付 (每月管理費以管理處實收為準)
(b) Government Rates paid by Landlord / Tenant *(subject to actual amount demanded by the Government)
差餉由業主 / 租客支付 (每季以政府實收為準)
(c) Government Rent paid by Landlord / Tenant *(subject to actual amount demanded by the Government)
地租由業主 / 租客支付 (每季以政府實收為準)
* Delete where applicable 刪去不適用者

3. Rent Free Period
Tenant shall be entitled to a rent free period from _____ to _____ (both days inclusive)
租客享有 _____ 天免租期，由 _____ 至 _____ (包括首尾兩天)
provided that the Tenant shall be responsible for the charges of Government Rent, Government Rates, management fees, water, electricity, gas, telephone and other outgoings payable in respect of Premises during such rent free period.
但租客仍須負責繳付免租期內一切地租、差餉、管理費、水、電、煤氣及電話費及其他一切雜費支出。

Page 1 第一頁

Page 3 第三頁

如何取得擁有人的書面同意？

- 可參考簡樸房專題網站上的樣本：
https://www.bhu.gov.hk/forms/tc/sample_owner_written_consent_tc.pdf



- 書面同意應包含以下資料 / 內容：
 - 申請人姓名及身份證明文件號碼
 - 樓宇單位地址
 - 授權申請人提出「寬限期登記」申請
 - 擁有人姓名、身份證明文件號碼、簽署及簽署日期

樓宇單位擁有人的書面同意

致：房屋局分間單位專責小組

*本人／本公司為下述樓宇單位的*擁有人／其中一名共同擁有人，現同意申請人（*香港身份證／護照／商業登記號碼：A123XXX(7)）根據《簡樸房條例》（第 658 章）就下述*樓宇單位／樓宇單位內的分間單位，提出*寬限期登記／簡樸房認證／簡樸房認證續期申請。

樓宇單位地址： 香港東區香港街 222 號簡樸大廈 3 樓 8 室

*簽署／公司蓋章： 已簽署

*姓名／公司名稱： 翁祐仁

*香港身份證／護照／商業登記號碼： A234XXX(8)

日期： 1/3/2026

* 請刪去不適用者

若有物業業主身故，應如何處理？

全權擁有或分權共有（ Tenancy in common ； 俗稱「分權契」 ）

- 唯一業主或其中一名聯名業主身故後，業權不會自動轉移給其他人士 / 聯名業主，而是成為身故者的遺產
 - 將遺囑認證書或遺產管理書在土地註冊處註冊
 - 註冊後，遺囑執行人或遺產承辦人會在土地登記冊「業主資料」部分顯示
- 完成上述呈序後，遺囑執行人、遺產承辦人或在生的聯名業主可就登記或認證提出申請，或就申請給予書面同意

聯權共有（ Joint tenancy ； 俗稱「長命契」 ）

- 其中一名業主身故後，業權會自動轉移給在生的聯名業主
 - 將身故業主的死亡證在土地註冊處註冊；或
 - 提供身故業主的死亡證及身份證副本，供分間單位專責小組查核
- 在生的聯名業主可就登記或認證提出申請，或就申請給予書面同意



(二) 認證申請及 居住環境最低標準

須要委任多少名指明專業人士？

- 只須委任**一名**指明專業人士（即註冊建築師、註冊專業測量師（建築測量組別）或註冊專業工程師（建造、土木、結構、消防及屋宇裝備界別））
- **如有須要**，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
- 結構評估報告及通風評估報告**均可由指明專業人士擬備及簽署**
- 可在簡樸房專題網站上搜尋可提供簡樸房核證服務的指明專業人士：

<https://www.bhu.gov.hk/tc/specified-professionals/>



申請認證前須遵辦哪些法定命令 / 通知 / 指示？ 簡樸房

- 指明專業人士須證明《簡樸房居住環境最低標準實務守則》附錄二所列，**關乎分間單位或樓宇單位**的**指明法定命令 / 通知 / 指示**（例如強制驗窗通知、僭建物清拆令）已獲遵辦
- 指明專業人士**無須證明**只涉及**建築物公用部分**的法定命令 / 通知 / 指示（例如強制驗樓通知）已獲遵辦
- 房屋局在處理申請時會考慮建築物公用部分是否有對生命或財產構成迫切危險或風險的情況

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	
根據《簡樸房條例》第17(1)(c)(ii)及21(1)(c)(ii)條，指明專業人士的指明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。)	
屋宇署根據《建築物條例》(第123章)發出的命令或通知	- 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)條遵守修葺令 [屋宇署網頁、土地登記冊] - 第26A(1)條樓宇勘测令或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)條遷移修葺令 [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]
屋宇及消防處根據《消防安全(建築物)條例》(第572章)發出的命令或指示	- 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]
消防處根據《消防(清除火危險)規例》(第95F章)發出的命令或通知書	- 第11(1)條禁止令 [單位擁有人] - 第27(2)條封閉令 [土地登記冊]
電工規章根據《氣體安全例》(第51章)或《電力例》(第406章)發出的通告	- 《氣體安全例》 第13(1)條改善改善通知書 [單位擁有人] - 《電力例》 第5(1)條修妥電力裝置通知書 [單位擁有人]
路署根據《水務設施條例》(第102章)發出的通知	- 第16(1)條修繕通知書 [單位擁有人]

簡樸房居住環境最低標準實務守則

附錄二



消防裝置及設備有甚麼要注意的地方？

- 獨立火警偵測器**無須接駁至大廈的火警警報系統**
- 獨立火警偵測器及滅火器**均須進行年檢**，以符合簡樸房居住環境最低標準及《消防（裝置及設備）規例》（第95B章）的規定

- 時刻在有效操作狀態
- **進行年檢**

由註冊消防裝置承辦商進行
安裝 / 檢查 / 修理 / 保養，
並發出FS251證書

如結構圖則資料不足可如何進行結構評估？

- 如批准結構圖則資料不足，可參考屋宇署發出的《認可人士、註冊結構工程師及註冊岩土工程師作業備考》APP-117第5段的評估方法
- 結構評估報告可由指明專業人士擬備及簽署，並無規定必須聘請結構工程師
- 所有假設、計算及分析須清楚記錄在結構評估報告內
- 符合荷載標準無須拆除和重做
- 可參考簡樸房專題網站上的範本：



[https://www.bhu.gov.hk/forms/tc/Structural%20Assessment%20Report_tc%20\(template\).pdf](https://www.bhu.gov.hk/forms/tc/Structural%20Assessment%20Report_tc%20(template).pdf)

結構評估報告（範本）

分間單位的結構評估報告

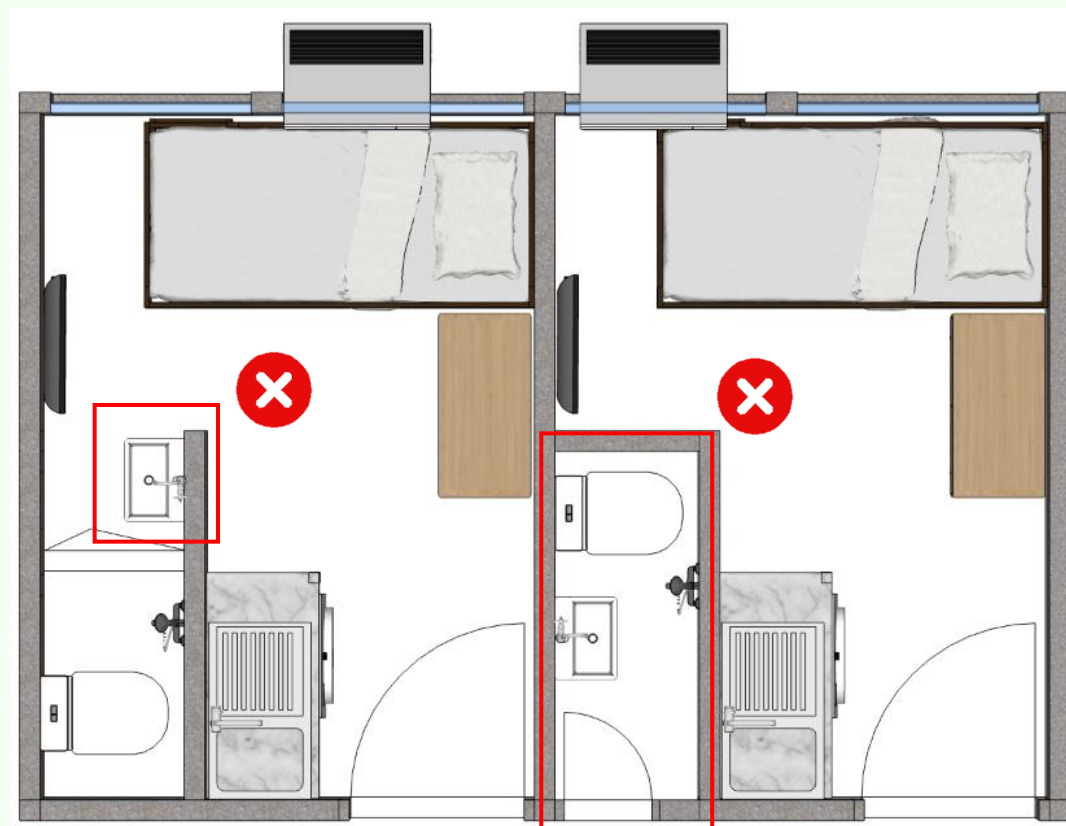
主樓宇單位地址：
[主樓宇單位地址]

評估人員姓名：
評估人員專業資格：
評估人員註冊編號：
報告簽發日期：

結構評估報告（範本）

獨立廁所有甚麼要求？

- ✓ 須設於每個分間單位內
- ✓ 以間隔牆（由樓面伸延至天花板）及門分隔
- ✗ 設於分間單位外或2個分間單位共用一個廁所等設計均不符合要求
- ✗ 不可將盥洗盆設在獨立廁所外
- ✗ 不可建在露台或外廊



獨立廁所及廁所外的供水點的防水要求？

簡樸房

- ✓ 指明專業人士須**實地視察**及**按須要進行相關測試 / 檢查**（例如試水），確認牆壁及地台**防水**
- ✓ **按實際情況**考慮是否須要聯絡下層或毗鄰單位住戶進入其單位視察
- ✓ 在核證報告內提交曾進行的視察、測試 / 檢查的**相片記錄**

✓ 其他可用作支持核證的資料：

- 向業主索取防水工程的記錄 / 資料
- 向管理處查詢過往有否滲水投訴
- 留意主樓宇單位 / 分間單位會否有食物環境衛生署就滲水情況發出的妨擾事故通知書 / 妨擾事故命令
- 向業主 / 住戶了解獨立廁所的使用情況



蓄水測試 / 色水測試



牆身的灑水測試

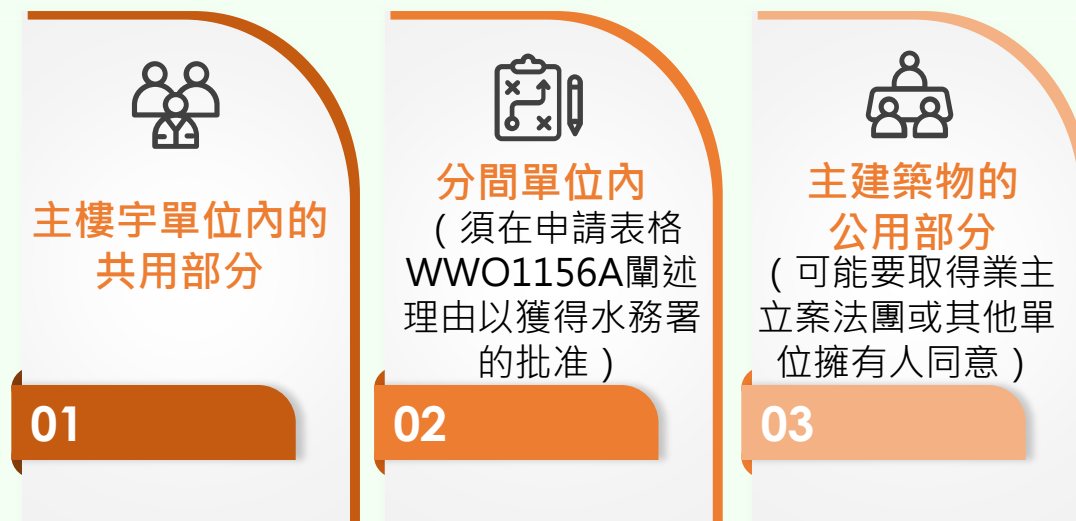


儀器輔助檢測

獨立水錶有甚麼要求？

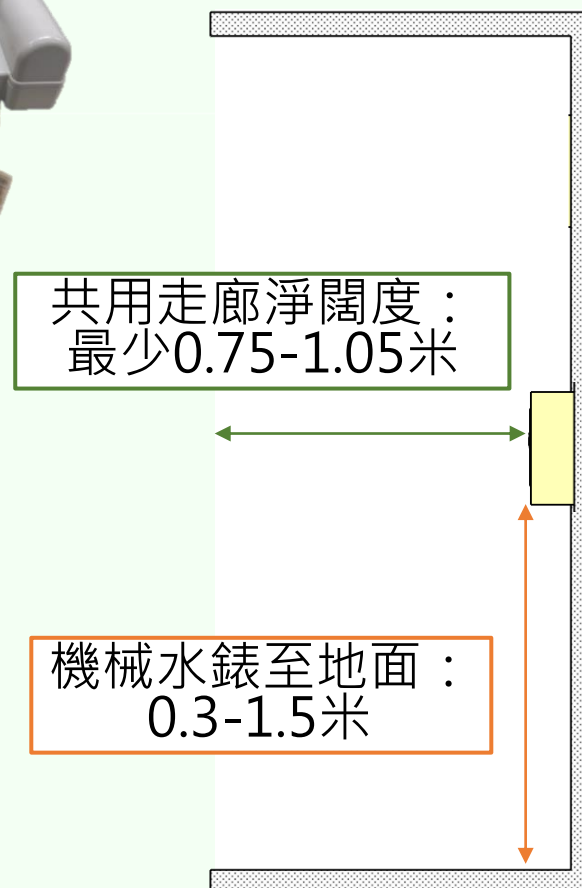
- 每個分間單位須設有由**水務署**專為該分間單位提供的獨立水錶

- 安裝位置：



- 按水務署的**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**，聘請**持牌水喉匠**協助申請及安裝水錶，詳情可參考水務署網站：

<https://www.wsd.gov.hk/tc/customer-services/application-for-water-supply/pilot-scheme-for-installation-of-separate-water-me/index.html>



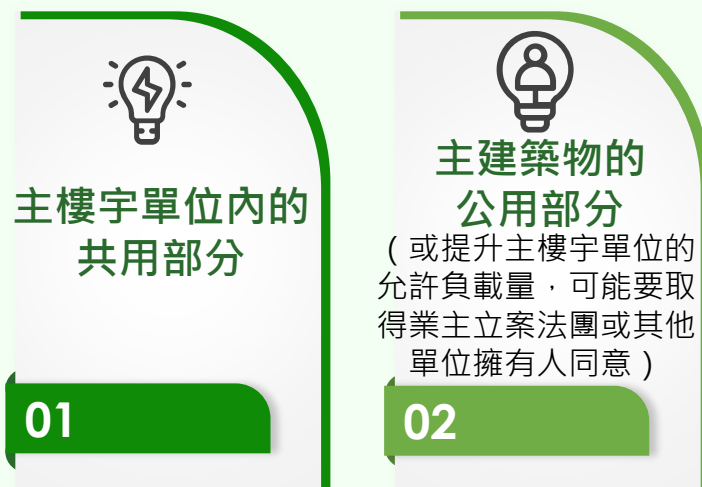
水錶位置圖
(主樓宇單位內的共用部分)



獨立電錶有甚麼要求？

- 每個分間單位須設有由電力公司（港燈 / 中電）專為該分間單位提供的獨立電錶

- 安裝位置：



- 按機電工程署、中電及港燈的獨立電錶安裝指引及要求，聘請**註冊電業承辦商**協助申請電錶（包括檢查固定電力裝置（配電箱、電線、電源開關、插座等）及簽發表格WR1）



- 詳情可參考關於申請獨立電錶的相關網站

機電
工程署

https://www.emsd.gov.hk/tc/electricity_safety/electricity_information/basic_housing_units/index.html



中電

<https://www.clp.com.hk/zh/residential/open-electricity-account-residential/supply-application-for-subdivided-units>

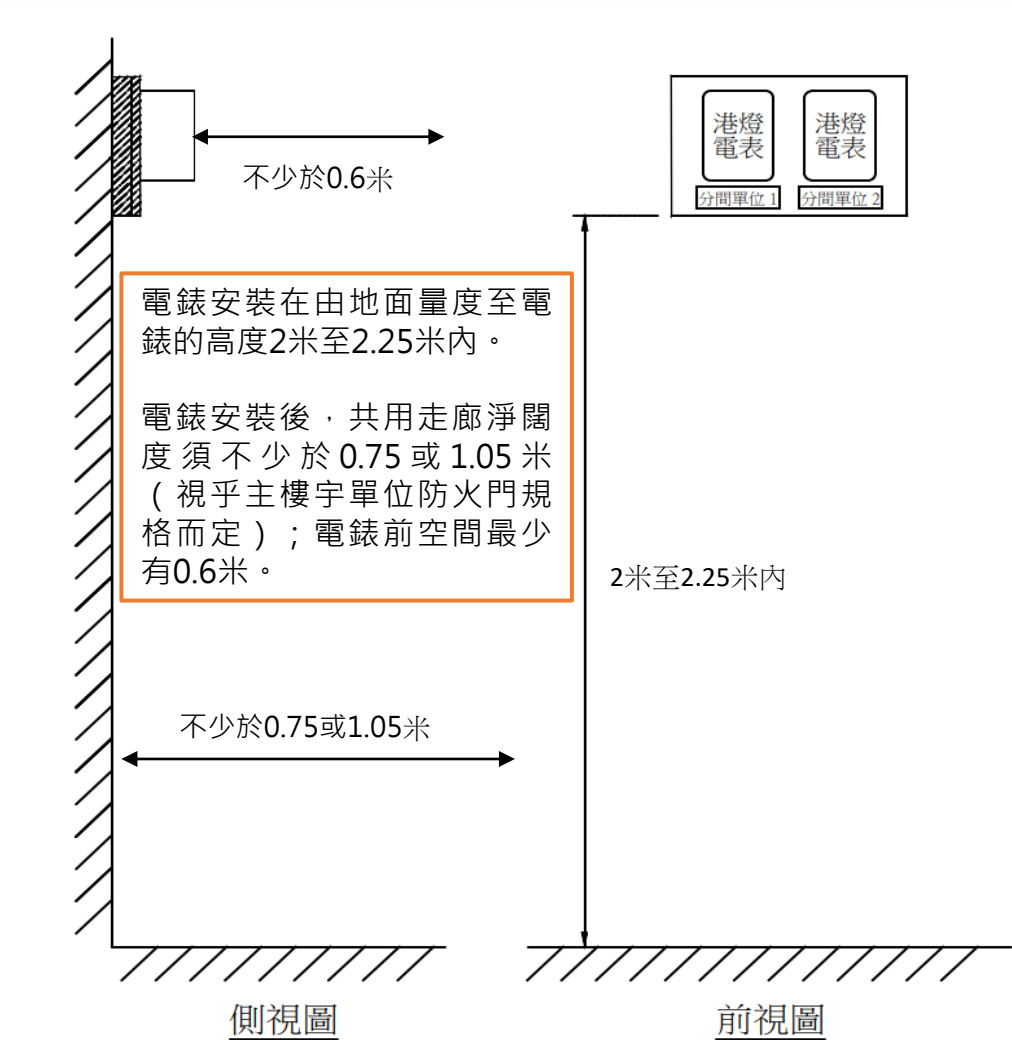


港燈

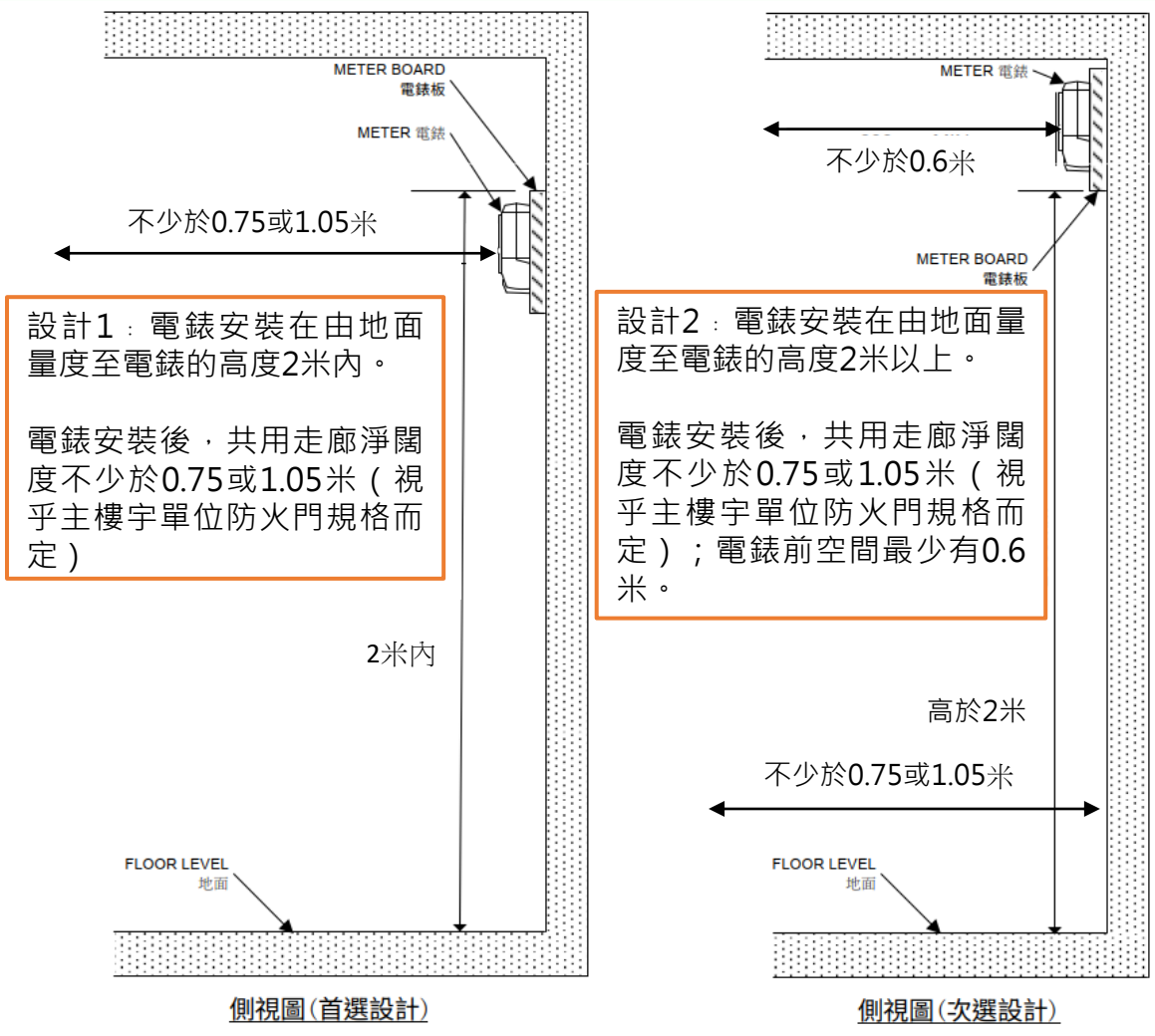
<https://www.hkelectric.com/zh/customer-services/electricity-account-management/move-in/BHU>



獨立電錶有甚麼要求？



港燈電錶位置圖
(主樓宇單位內的共用部分)



中電電錶位置圖
(主樓宇單位內的共用部分)

謝謝
Thank you



決心解決劣質「劏房」問題

推展簡樸房制度