

時評

以發牌規管網上投資防詐騙

本港今年首4個月投資騙案同比飆升50%，達1,174宗，接近2021年全年總數，近1,200人被騙共逾7.8億元，當中不少是與虛假交易平台有關，莫說普通投資者難辨真假，就連公司董事和會計師等專業人士亦墮入圈套，短時間內損失數以千萬元計資金，說明當局有迫切需要進行有效監管，以免香港的投資環境受損，令金融市場能更有序而健康地持續發展。

投資騙案過去3年的增幅驚人，去年全年2,850宗，是2020年510宗約4.6倍。若按警方防騙貼士，包括不要

隨意點擊可疑短訊、電郵或網頁內的超連結，以及不要在不明來歷的應用程式或網站輸入個人資料，投資者使用「防騙視伏App」或「防騙視伏器」評估平台風險，做足這些措施應該可以大幅減低被騙風險。

不過，騙徒擅長利用受害人心理，在科技的幫助下令人更加難防。警方資料顯示，騙徒假冒股票經紀，利用虛假投資程式製造虛假交易紀錄及回報，連有10年投資經驗的老手亦因而中招。今年3月有一位科技公司執行董事，被騙徒游說下載應用程式投資虛擬貨幣，被

騙1,623萬元。年初一名女會計師，被誘騙到欺詐網站投資外幣，損失約1,000萬元；同期一名年輕女護士被騙到虛假平台投資虛擬貨幣，損失約240萬元。這些騙案很大程度上反映本港對網上投資交易平台規管不足，令騙徒有機可乘。

互聯網已是市民生活不可或缺的一部分，利用網絡進行投資理財成為一大趨勢。去年底，政府發表了《有關虛擬資產在港發展的政策宣言》，銳意發展虛擬資產行業，因此有必要從速加強有效規管，措施可以包括對網上投資制定嚴格法規，

加大發牌規管範圍，並成立專門部門對網絡投資行為訂下規範，例如要求投資者進入投資平台開戶前，必須在證監平台核對平台持牌的資質和真偽，投資平台必須憑證監發出的交易碼才能為客戶開戶，再由證監發訊息予投資者以提示開戶流程已完成，未能完成以上任一步驟，亦即表示平台大有可疑。

投資市場、特別是本港矢志發展的虛擬資產市場風險大，如果沒有安全前提，難言穩健發展。加強發牌監管，能夠為投資者提供更安全的投資土壤，避免淪為投資騙案頻發的受害者。

入住率若低於八成 政府按差額向機構付錢

簡約屋營運擬設租金補貼

為紓緩住屋問題，首批四個「簡約公屋」項目預計未來兩三年起逐步落成。房屋局正籌備招標首批項目營運合約，並會採取「雙信封投標模式」，即技術與價格評分各佔50%。房屋局副局長戴尚誠對本報表示，為保障機構營運費用，以免入住率影響其營運持續性，將會設置調節機制，即投標書擬設指定入住率，「若以85%為基礎，入住率低於80%時政府會按差額向機構補回租金。」招標工作將於明年首季陸續進行，並會於項目入伙前確定營運機構。



位於啟德的「簡約公屋」示範單位，內裏設備齊全。資料圖片

首批「簡約公屋」項目時間表

位置	單位數目	預計最早完工日期	預計投標日期
元朗攸壆路	約2,100個	2025年第一季	2024年第一季
屯門3A區	約1,900個	2025年第四季	2024年第二季
牛頭角彩興路	約2,300個	2025年第二季	2024年第二季
啟德世運道	約10,700個	第一期：2026年第一季 第二期：2026年第四季	2025年第一季

資料來源：房屋局

政府計劃在5年內興建3萬個「簡約公屋」單位，戴尚誠指，明年首季率先就元朗攸壆路項目進行營運招標工作，其他項目亦陸續在明年第二季推出招標，啟德世運道項目則預料在2025年首季招標。

戴尚誠表示，有意營運的機構分為非政府機構和物流管理公司兩類，標書會採取技術建議書和價格建議書的「雙信封投標模式」，兩者評分各佔50%。「在技術建議書上，我們會根據投標機構的經驗和所建議的服務去衡量，服務可以分為租務、物業管理和社會服務三方面去考慮。」他指，租務方面包括租務宣傳及收租等，物業管理方面則包括清潔、保安及維修，「維修不單是日常維修，還包括翻新單位，當一批居民遷出時，需要對其遷出的單位進行一次翻新。」

聯合投標須有主要負責人

在社會服務方面，戴尚誠指自助洗衣服務是基本要求，同時還包括社福、餐飲服務、零售服務等。在居民遷入與遷出時所提供的社會服務更是重要一環，「居民

遷出時的社會服務尤其重要，當租約要完結時，機構需要協助居民遷出，例如幫忙找居所，甚至是中途幫助他們增加自理能力和儲蓄能力，讓他們在搬出時能有一筆存款支撐生活。」

戴尚誠指，機構在投標時，可獨立投標亦可選擇與另一機構合作投標。至於最終的營運責任，他說：「這個項目一定是由政府做主導，招標是請機構幫助政府辦事，而在合約裏，如果是聯合投標，亦會有一個為主要負責人，相信分工是清晰的。」

被問到有機構擔心入住率的波動或會影響營運費用問題時，戴尚誠表示會設立

調節機制以保障機構的營運費用，「例如以85%入住率作為基礎，以5%作為合理浮動水平，倘若入住率低於80%時，政府則會按差價補回該部分的租金；但如入住率超過90%亦會相應的扣減營運費用，因為將租金和營運費兩筆錢加起，達到入住率的基準數已經能營運整個項目。」他對「簡約公屋」入住率非常有信心。

戴尚誠指，除了啟德世運道項目分開3份營運合約簽訂外，其餘3個項目均只會由一份合約營運。在營運合約期限方面，他指3年是基本合約期限，政府每年會看機構的表現，然後評分，如果表現符合要求則會考慮延期兩年至5年。



戴尚誠對「簡約公屋」入住率充滿信心。

過渡屋乙類申請者配額擬續增

早前有營運過渡性房屋非政府機構擔心「簡約公屋」大量興建，會在一定程度上影響過渡性房屋的入住率，因兩者受惠對象雷同，即目標群體均是輪候公屋3年以上人士。對於此憂慮，房屋局副局長戴尚誠表示，「簡約公屋」和過渡性房屋兩者是相輔相成，「過渡性房屋申請者分為甲、乙兩類，甲類是指正在輪候公屋的人士，乙類是指因在港未滿7年、未有資格申請公屋而又住在不適切居所的人士，過渡性房屋會較多照顧乙類申請人士。」

他續說，目前選址在市區的過渡性房屋，甲、乙類申請者的配額比例一般為八比二；而在新界區的過渡性房屋，甲、乙類配額比例已放寬至六比四，「如果過渡性房屋有能力再接收更多住戶，未來會盡量增加乙類配額，比例可以繼續調節，再收多一些乙類人士。」他並指，為增加入住率，過渡性房屋亦會放寬給輪候公屋不足3年的人士申請，「目前輪候公屋3年以上人士都比較多，居劏房的11萬戶中有一半正輪候公屋，相信過渡性房屋和『簡約公屋』的入住率都會很高。」

針對選址偏遠的「簡約公屋」配套設施上，他指其實離市區較遠的只有位於新界元朗和蓮塘兩個項目，但該兩個項目本身都提供了便利店、食肆及理髮店等配套設施，且會有交通接駁至港鐵車站，並指該兩個選址主要是針對退休人士及長者。