

居屋非法租客



首例罪成

單位未補地價與業主齊被罰

居屋規定
只有補足地價
才能租出單位



居屋單位未補地價出租，業主有罪，租客同樣有罪。一名租客租住將軍澳廣明苑一個未補地價的居屋單位，卻與業主發生租務糾紛，向房屋署舉報單位未補地價，結果「自投羅網」，與業主雙雙被房屋署檢控，日前被法庭定罪，成為首宗租客觸犯有關《房屋條例》的案例。有房屋團體指出，由於舉證困難，居屋違法出租的情況一直難以檢控，今次個案非常罕見。

今次牽涉個案的居屋單位，位於將軍澳廣明苑，最近一期居屋亦有發售。案中業主於一九九八年購入，其後業主出租該單位，並於二〇〇七年十月與一名租客簽訂租約，月租六千五百元，為期兩年。不過該單位未補約數十萬元的地價，亦未得到房委會的批准出租。消息人士透露，案中業主及租客其後發生租務糾紛，租客向房屋署舉報，指業主未補地價就出租單位。

租客早知未補地價

房屋署接報後展開調查，發現指控屬實，但同時由於租客在調查期間，明確表示自己在簽訂租約時，已知悉有關單位未補地價，因此業主與租客雙雙被房屋署以觸犯《房屋條例》第27A條為由檢控。這亦是首次有租客因為與業主簽訂物業租約協議，租住未補地價的居屋，而被房屋署檢控的個案。觀塘裁判法院於本月三日裁定檢控成立，分別判罰業主及租客六千元及五千元。

房屋署發言人表示，《房屋條例》附表

本報記者 黃俊峰

列明，除非業主已向房委會補地價，否則無論何時均不得將居屋單位轉讓、出租、加按或抵押，否則一經定罪，最高可判罰五十萬元及入獄一年。租客若明知有關居屋單位未補地價而租住，亦觸犯《房屋條例》，有關租約亦會隨即無效。房屋署提醒有意租住居屋單位的市民，必須先查詢有關單位業主是否已補地價，若業主已補地價，會獲房屋署發信件確認，市民應向業主要求查看。

租住前需要問清楚

此外，發言人指出，本年至今有八宗個案，牽涉十名居屋業主及一名買家，因為違反《房屋條例》而被法庭判罰。

香港置業助理區域經理冼國章表示，市民在租居屋前，應該向土地註冊處查詢清楚，而業界在收到居屋業主的放租盤時，亦需首先查問業主有關出租單位是否已補地價，並可向田土廳確實清楚，若有租客租住居屋單位後才發現業主未補地價，業界便觸犯地產代理監管條例，並有誤導客人之嫌。

本報經香港特區政府指定刊登法律性質廣告有效

Ta Kung Pao

網址：<http://www.taikungpao.com>

2009年11月

9

星期一 第38127號

己丑年九月廿三日 今日出紙四疊十一張半 零售每份六元

督印·承印

大公報 (香港)有限公司

地址：香港健康東街39號樹達大廈2座3樓

電話總機：25757181-7

採訪部：28311741 傳真：28345104

廣告部：28310500 傳真：28381171

發行部：25733194 傳真：25729929

中國忠旺

全球領先的交通運輸工業鋁型材研發製造商

產品應用於交通運輸、機械裝備製造及其它行業

忠旺擁護工業夥伴 連享車輛 利領未來

責任編輯：顏成忠

美術編輯：吳敏玉

租客舉報自投羅網

【本報訊】不少居屋業主及租客走「法律線」，出租或租住未補地價居屋，但由於舉證困難，房屋署過往猶如「無牙老虎」，只能視而不見，像今次個案中租客自投羅網的還是首次。有房屋團體指出，市民普遍不清楚現時租住居屋的程序，房屋署有責任加強宣傳。

無簽租約房署無符

公屋聯會主席王坤表示，現時約有二十多萬居屋單位未補地價，總會有業主違例出租居屋，「可能有居屋業主買咗三房單位，兒女長大後搬出，自己又不再需要這麼大的單位，就會私下分租出去；甚至有居屋業主全租給租客。」但礙於房屋署舉證困難，「只要業主與租客沒有簽署租約，房屋署就沒有證據證明單位用作出租」，因此像今次個案般，屬於非常罕見。他說，從租金六千元推算，案

中涉及的居屋單位估計約有五百至六百呎，加上業主是在一九九八年購入，相信當時牽涉未補的地價，最高可接近一百萬元。

租客不知補價程序

現時居屋業主欲想補地價，需要向房屋署一筆過繳清。王坤說，有關政策很難令居屋業主提起補地價的興趣，「相信絕少居屋業主會突然付出一大筆錢補地價」。他建議，要鼓勵居屋業主補地價，房屋署可以考慮採用分期補地價的方式；或在業主向銀行申請分期借貸以補地價時，作承擔人的角色，令銀行較易批出借貸。他表示，大部分租客都不知道補地價的程序，甚至不知道房屋署會向業主發放信件確定單位可以租住，他批評房屋署宣傳不足，認為房屋署有責任加強這方面的推廣。

七成工程最快2014年竣工

民建聯倡建西區海廊

【本報訊】記者羅秉昆報道：東區有西灣河海濱公園，灣仔至北角將增設四公里的海濱長廊，中環新海濱也正進行設計研究，香港北部，暫時只餘西區「斯人獨憔悴」。民建聯趁早前市建局撥款予中西區議會研究活化社區的契機，再次提出興建長達兩公里多的西區海濱長廊，並積極向有關政府部門爭取，令長廊的部分段落已有竣工時間表，估計最快於二零一四年，長廊的七成工程便可竣工，屆時港島西居民將能真正擁抱維港。

由大笪地起延伸長廊

早於二零零七年，民建聯中西區區議員陳學鋒已提出「廿一世紀世界級海濱長廊」的概念。概念內容是將由堅尼地城西寧街海傍至上環大笪地海傍建成綠色長廊，沿途放置具海路貨運業特色的雕塑及展覽。為了落實該概念，中西區議會不斷與發展局保持緊密聯繫，並於早前成立「美化和優化中西區海濱工作小組」。不過，由於長廊橫跨的地域建有大量政府和私人設施，為長廊的興建增加了不少阻力。

陳學鋒早前接受本報記者專訪時表示，由於市建局早前撥款三十萬元資助中西區議會進行社區活化的研究，他便藉着這個契機，將撥款用於西區海濱長廊規劃的研究。他說，政府尚欠中西區近五公頃的休憩用地，建設海濱長廊正好符合需求。以前西區的海傍用作貨運業起卸貨物，市民根本難以享用海傍。但隨着時代轉變，部分業界已經搬離該區，很多沿海的建築物荒廢無用，可考慮拆卸然後釋出土地。

西寧街設施月底開放

經過兩年的努力，陳學鋒等成功爭取當局美化西寧街的海濱設施，並將於本月底正式開放。不過，長廊橫跨多項政府設施，包括中山公園、副食品批發市場、貨物裝卸區、屠房和垃圾焚化爐等，私人土地則有招商局碼頭。這些設施難

以一次過移走，所以長廊也只能以「斷節殘蟲」的形式逐步建成。陳學鋒說，發展局已向他承諾會跟進海濱長廊計劃，估計到了二零一四年，海濱長廊約七成工程可望竣工。

發展局發言人回應稱，規劃署現正進行堅尼地城及摩星嶺土地用途檢討。檢討完成後，該署將諮詢中西區議會的意見。此外，一些短期項目，如上環大笪地連接中山公園的行人道、中山公園暨泳池場館，以及公園以西的景觀美化區等，將分別於今年至二零一四年間竣工。該局也正在整理區議會活化西區副食品市場作優化海濱用途的意見，探討是否可以把現時未被充分利用及閒置的地方改作其他用途。



陳學鋒在西寧街海傍介紹情況

西區海濱長廊分段竣工時間表



註：(紅字)為已落實興建設施 (藍字)為擬改建設施

活化堅城 發展旅遊

【本報訊】除了「廿一世紀世界級海濱長廊」外，民建聯中西區議員陳學鋒同時提出了「發展旅遊綜合區」和「建立高效率的『一站式』交通總匯」構思，合稱「擁抱堅城」概念。陳學鋒表示，該概念是希望在活化堅尼地城的同時，也令該區市民的生活環境得到改善，不要將該區變成另一個石屎森林。

陳學鋒表示，隨着港鐵西港島

線落實興建，西環將會有翻天覆地的改變。若政府繼續採取過往由市場放任發展的模式，該區隨時會變成摩天大廈林立，繼而導致屏風效應、空氣污染、交通堵塞、景觀受阻等不良影響出現。這樣，該區居民的生活質素不但未能得到改善，該區的和諧發展也隨時被破壞。

陳學鋒建議將招商局碼頭由貨運碼頭變成中小型郵輪碼頭，讓旅客人登岸了解香港文化歷史發展。他還建議將已荒廢的垃圾焚化爐發展成低密度、高檔次的酒店和旅遊觀光設施，增設噴水池及海濱廣場。「建立高效率的『一站式』交通總匯」則建議設於已關閉的堅尼地城屠房及多近街臨時公園，將區內的主要車站搬到總匯之內，並以地下通道將之與港鐵堅尼地城站連接。總匯建成後，將提供巴士、小巴、的士、電車和地鐵站的「一站式」服務，為該區的居民及旅客提供一個方便乘車及轉車的場所。