租約違劏房租管例 代理被罰或留案底

地監局主席：能起警惕作用

▲劏房租管條例自2022年起生效，訂明租期、租金、租住權保障等規定保障租戶。

◀地監局主席蕭澤宇表示，自劏房租管條例實施以來，共接獲16宗投訴。 大公報記者麥潤田攝

TKP 專訪

香港劏房問題嚴重，仍有約22萬劏房租客處於水深火熱中。為租客提供多方保障的劏房租務管制條例實施超過兩年，地產代理監管局主席蕭澤宇在接受《大公報》專訪時表示，截至今年3月底，地監局共接獲16宗投訴，當中一宗已處理完畢，涉及地產代理草擬的租約未能符合劏房租管條例的要求，罰款6000元及其牌照附加進修條件。個案亦轉介到差餉物業估價署，如調查成立，當事人或會留刑事案底。

蕭澤宇認為，除懲罰當事人外，最大的意義是起警惕作用，從業者要小心避免以身試法。

掃一掃有片睇

大公報記者 易曉彤

俗稱劏房租管的《2021年業主與租客（綜合）（修訂）條例》，由2022年1月22日起生效，訂明租期、租金、租住權保障等規定。若地產代理有失當行為，市民可向地監局投訴。蕭澤宇表示，自劏房租管條例實施以來，直至今年3月底，地監局共接獲16宗投訴，有1宗已被判罰，另有6宗仍在調查中，其餘9宗個案因投訴人提供資料不足或撤銷投訴而無法跟進。

蕭澤宇稱，該宗已處理完畢的個案涉及個人地產代理，地監局發現代理草擬的租約未能符合劏房租管條例的要求，例如租約上要求租客支付一半的釐印費，以及業主可於一年租賃期後終止租約；此外，租約上訂明每度水、電的收費，卻沒有提醒租客該水／電條款可能違反劏房租管條例的要求。紀律委員會決定譴責該名代理，罰款6000元及在其牌照附加進修條件。

差估署接手調查

蕭澤宇強調，該個案涉及的租約雖未簽署，但不代表租戶不能投訴，因為租約本身是不公平的。地監局亦將個案轉介到差餉物業估價署，如調查成立，將會成為刑事案底。「這是給地產代理一個警惕，不是說只是紀律處分和罰錢，如轉介給差餉物業估價署作檢控，當事人會留刑事案底。」

在劏房租賃中，地產代理的參與程度或會較高，蕭澤宇表示，地產代理有時會代表業主簽署租約，劏房亦由他們管理和收租，並會收取租金的百分比作為服務費。但如差別程度大，或違反租管條例，地產代理可能會「踩界」。他提醒，地產代理不要過分投入幫業主，如業主所做的是涉及刑事罪行，地產代理亦有可能要負刑責。

為鼓勵業界行多一步，遵從劏房租管條例有關要求，地監局去年9月推出《地產代理良好處理劏房租賃約章》。蕭澤宇表示，參與的商舖可獲得地監局派發《約章》標誌，可在店舖櫥窗展示，同時地監局網頁會公布簽署約章的商舖，好處是讓普通市民見到，增加光顧的機會，對業界有鼓勵作用。

制定《約章》鼓勵自律

截至今年3月，共有106間代理商舖簽署約章。蕭澤宇認為效果不錯，「雖然全港有六七千間地產代理商舖，但很多沒有做劏房業務，而且不參加不代表他們不同意，因此簽署約章的店舖數目並不算少。」他認為將來會有更多店舖參加。

政府成立的「解決劏房問題」工作組，正計劃為劏房設定最低標準。蕭澤宇表示，當最低標準公布後，如有牽涉到地產代理，地監局會適時作出指引或去信提醒業界。

◀地監局推出《地產代理良好處理劏房租賃約章》，鼓勵業界遵從條例要求。 大公報記者麥潤田攝

月內推新指引 規範回佣安排

保障買家

競爭事務委員會去年底入稟控告大型地產代理公司涉嫌違反《競爭條例》，涉及合謀制定代理實收最低佣金率。地產代理監管局主席蕭澤宇表示，地監局預計7月會針對前線代理的競爭行為推出新指引，涵蓋多方面，包括一手住宅買賣協議的佣金回贈，必須有白紙黑字寫明，並需地產代理公司管理層簽名。

代理公司管理層需加簽

蕭澤宇表示，根據《競爭條例》的第一行為守則，地產代理公司應就收取的佣金或提供的優惠，作出獨立的商業決定。地監局亦不可幫其訂立一個固定的百分比，或固定的實際數字，應由市場考慮成本定收費準則或回佣準則。「任何地產代理協議收取的服務費、或回贈佣金百分比的定額，令消費者少了選擇權，都是不公平的。」新指引是令地產代理更加明白《競爭條例》，避免誤墮法網，基本精神是不可合謀定價。他亦希望任何消費者，除了考慮服務收費或回佣百分比，最重要考慮地產代理提供服務的質素、資訊、誠信和效率等。

「前線代理答應買家回贈佣金的多少，有時是口頭承諾，容易引致糾紛」，因此新指引將會規範前線代理向買家回贈佣金的執行方式。蕭澤宇透露，雖然現時已有指引要求地產代理在處理一手住宅回贈時，白紙黑字寫明金額的多少，但新指引就有關方面進行再優化，包括規定任何有關方面都要書面寫清楚，以及須地產代理公司的管理層簽名，避免爭議。他又說，新指引推出後，地監局會持續進修教育，並在網頁上增加資訊，強調基本精神是不可以合謀定價。

蕭澤宇表示，地監局將於明年1月推出強制性持續進修計劃，實施日期後通過資格考試而獲取牌照的新入行人士，必須在每個牌照有效年度內取得指定的持續專業進修學分，才可以獲得續牌資格；亦會視乎進度，希望將來涵蓋更多的地產代理。蕭澤宇估計，有些想入行的人或會想「趕搭尾班車」，在接下來的幾個月內考牌，報考或入行人數料會增加。

兩劏房業主濫收水費被罰1.6萬

嚴厲執法

劏房業主濫收水費會被檢控，水務署昨日（3日）公布，兩名聯名劏房業主因向其位於九龍深水埗永隆街劏房的租戶濫收水費，違反《水務設施規例》（《規例》）第47條，昨日在九龍城裁判法院各承認8項控罪（合共16項控罪），每條控罪各罰款1000元，共被判處罰款1.6萬港元。

屬歷來定罪罰款最高個案

自首宗案件於2022年6月定罪以來，本案為第20宗定罪的同類案件，罰款金額介乎1000元至16000元。本案亦是自《2024年水務設施（修訂）條例》（修訂條例）於今年4月19日生效以來第四宗定罪案件。

水務署發言人表示，修訂條例加強水務監督在調查濫收水費個案時取證和披露資料的權力，要求業主和其代理人等提交租約、水費收據或付款紀錄，沒有遵從要求可被視作違例，一經定罪可處罰款最高10000元，以及可就罪行持續期間每日另處罰款最高1000元，預期檢控個案的數量將會增加。修訂條例提高濫收水費的罰款至最高25000元，從而打擊濫收水費的違法行為。此外，向水務監督提供虛假或具誤導性資料屬犯罪，最高刑罰為罰款25000元及監禁六個月。

大公報記者華英明

去信提醒代理 須確保居屋合資格出售

指引清晰

早前居屋「清水樓」轉售個案引起社會關注，地產代理監管局主席蕭澤宇表示，地監局一向有指引，要求地產代理肯定業主符合出售資助單位的全部條件，並向買家完全披露一切必須的資料，亦不可影響地產代理形象。地監局早前亦已去信地產代理，向其強調有關指引。

業主如要售出居屋單位，需向房屋署申請「可供出售證明書」。房屋署早前亦再出招，要求資助出售單位業主申請「可供出售證明書」時，須提交最近六個月內由公用事業機構發出的賬單副本，作為支持其申請的居住證明。

蕭澤宇表示，「在我們的認知中，除非地產代理新入行，否則不會不知道資助單位出售需要取得可供出售證明書」。但他強調，業主取得「可供出售證明書」後，也會可能因被發現未曾入住或其他方面有違反，而被撤銷，從而影響已交訂金的買家，產生糾紛。

蕭澤宇說，要出售的居屋單位是否有住過，並非公開資訊，地產代理只能親眼看，或由業主告知。地監局要求地產代理肯定業主符合售賣資助單位的全部條件，如地產代理明知業主違反出售資助單位的要求，卻將單位推介給買家，是誠信有問題，可能會被買家投訴，並會違反守則，受到紀律處分。

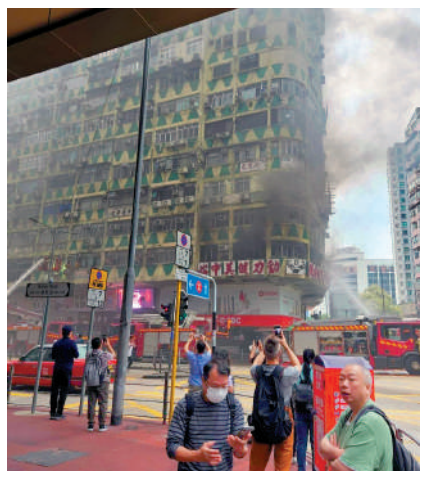
▶《大公報》早前揭發有疑似丟空兩年的居屋單位放售，涉嫌違規。

消防例修訂倡賦權當局代辦工程

【大公報訊】早前佐敦華豐大廈三級火警，令市民更關注舊樓消防安全，保安局向立法會提交修訂消防安全（建築物）條例草案，建議賦權消防處和屋宇署代未能遵從《條例》的目標樓宇業主進行消防安全改善工程，並建議考慮樓齡、是否屬「三無大廈」等準則，設立一套計分制，以釐定代辦工程的先後次序；同時在完成工程後，向業主收回工程費用和最多兩成的附加費。

政府亦建議提高不遵辦《條例》的罰則，以推動業主自行遵從《條例》要求，包括若無合理辯解不遵從指示，由最高罰款2.5萬元和每日罰款2500元，大幅提高3倍至最高罰款10萬元和每日罰款1萬元；若不遵從安全令，就由最高罰款5萬元和每日罰款5000元，提高至最高罰款20萬元和每日罰款2萬元。

修例草案將在周五（5日）刊憲，預計下周三（10日）提交立法會進行首讀及二讀辯論。



▲佐敦華豐大廈早前發生奪命三級火，喚起舊樓消防安全問題。

23歲男涉80宗假冒官員騙案落網

【大公報訊】記者葉浩源報道：警方新界南總區過去約半個月展開代號「淺岸」行動，共偵破220宗假冒內地官員、網上買賣及投資求職等不同類型的騙案，涉款超過3.7億元，共拘捕301人，包括一名涉嫌與全港逾80宗假冒內地官員騙案有關的23歲男子。行動中檢獲大量假冒內地公安等相關證物。

執法行動於6月17日至7月3日展開，警方以涉嫌「以欺騙手段取得財產」、「串謀詐騙」及「洗黑錢」等罪名，拘捕223男78女，年齡介乎18至79歲，分別報稱為運輸工人、地盤工人、售貨員、侍應及無業人士等，當中包括詐騙集團骨幹，亦有不少為傀儡戶口持有人。

警方表示，其中一名被捕人為23歲男子，報稱電腦程式員，他涉嫌與全港逾80宗假冒內地官員騙案有關，並揭發他藏有超過80張已被簽署的保密協議。警方指，騙徒訛稱懷疑受害人在內地犯罪，牽涉內地一宗洗黑錢案，要求對方定期報告行蹤及簽署保密協議，並要求轉賬「保證金」以證清白，以避免返回內地被捕。

警方暫聯絡到40名受害人，初步估計涉款共約1700萬元。

香港澳洲合作偵破石像藏毒案

【大公報訊】記者葉浩源報道：海關與澳洲警方合作偵破販毒案，共檢獲1230萬元懷疑冰毒及懷疑可卡因，包括被收藏在石像擺設內轉寄外地的毒品。兩地執法部門在香港和澳洲分別拘捕一名本地男子。海關6月初接獲澳洲警方通知，指截獲一件由香港空運入境的石像擺設，內藏6公斤可卡因及1公斤冰毒。香港海關接手調查後，於上月23日在尖沙咀拘捕一名27歲本地男子，再在區內一個商廈單位檢獲約500克懷疑液態冰毒，以及大量毒品包裝工具，另檢獲懷疑用作製造石像模具的原材料。其後澳洲當局於上月25日在澳洲柏斯拘捕一名17歲香港男子。