河套吸引力

有序告別劏房 確保穩妥推進

特區政府昨日提出「簡樸房」規管 制度諮詢文件,下周一起展開諮詢工 作。預期規管「簡樸房」的草案將於明 年通過,同年第四季開始為期12至18個 月的登記程序,執法將在寬限期結束後 逐步展開。規管大方向已經確立,「簡 樸房 | 需符合8個標準等內容亦得到社 會普遍認同,但在落實規管的具體細節 方面有進一步優化的空間,以確保有關 工作穩妥順利推行,這正是今次諮詢的 意義所在。

劏房問題困擾香港多年,「告別劏 房|體現時代進步。特區政府的時間表 相當進取,立法會也會積極配合,盡快 改善基層居民的居住環境是大家迫切的 心願。然而,願望歸願望,現實歸現 實,現實是劏房問題成因複雜,告別劏 房難以一步到位,需要逐步推進。推出 規管文件諮詢期,就是為了傾聽持份者 及各界心聲,以對規管政策細節作出優 化,令政策的推行更為順利。

目前全港約有11萬個劏房單位,租 客22萬人。估計有兩成劏房屬於劣質劏 房,必須取締。有劏房業主擔心立法通 過後,可能會員上刑責,急於對劣質劏 房進行重新裝修改造,使其符合規管標

房透

視

關租戶面臨逼遷,大失預算。

特區政府於2021年修訂《業主與租 客(綜合)條例》,除了為業主加租設 立10%上限,亦為租戶提供4年的租住 權保障。即租約滿2年後,可續租2年。 但有關政策並未得到真正落實,大量租 約仍然是「一年死、一年生」,即一年 租約完成後,業主就可以改變租約。有 關注團體反映,近日收到不少劏房租戶 求助個案,指一年租約剛到期,業主以 單位需要裝修為名拒絕續約。大公報記 者以租客名義聯絡地產經紀,大部分經 紀都表明無法保障4年租約,這反映劏 房租戶的租住權保障形同虛設,被逼遷 **並非個案**。

場已聞風而動,不少租客陷入逼遷窘 境,就算找到新單位,也要面對租金上 漲的壓力。事實上,由於預期部分劏房 將取締,市場上單位供應減少,租金上 漲是必然結果。**坊間近日熱議是否為** 「簡樸房|訂立「起始租金|。問題 是,經營「簡樸房|是一門生意,如果 「起始租金」訂得過低,業主無利可 圖,結果是供應量進一步減少,租金更 看漲。再說,同一棟大廈的單位,會因 為樓層、坐向、室內環境等不同而有不

金差異更大。從美國等地設立類似制度 但效果不佳觀之,香港制訂「起始租 金 | 不切實際, 隨時好心辦壞事。

保障租戶利益的關鍵不在於「起始 租金|,而在於有序推進規管程序。首 先,有關立法通過後,執法寬限期可以 適當延長,讓業主有足夠時間處理不合 格劏房,不必急於趕客;其次,加快 「簡樸房 |登記認證,市場上有多少劏房 適合轉型為「簡樸房」? 現時租約長短的 情况如何?政府愈早掌握這些資訊,愈 有利調動資源,安置需要搬遷的租戶。

寬限期應該是多久為最佳?除了要 預留業主裝修時間,最重要的因素是3 萬個簡約公屋的完成時間。簡約公屋是 最主要的過渡屋,當政府手中有了足夠 的籌碼,租客可以盡快安置,「簡樸 房|租金就不可能升得「離譜」。

事實上,簡約公屋設施齊全,有交 通配套,尤其是租金廉宜,65%以上單 位的租金低於3000元,這比劏房平均租 金5000元便宜不少。特區政府應加大力 度宣傳簡約公屋,有關租戶是時間下定 決心,盡早搬入過渡屋。在各方配合之 下,香港有序告別劏房、有效解決基層

特區政府全資擁有的「粵港 澳大灣區國際臨床試驗所 | 上周 在河套香港園區開幕。負責運營 的香港大學醫學院院長劉澤星昨 日表示,港大已開始組建專業團 隊,將加速投入運營,培養專業 人才,並構建一站式服務平台。

生命科技是香港重點拓展的 創科領域之一,河套創新科技合 作區香港園區則是創科發展的重 鎮,吸引全世界的目光。特區政 府引進的不少重點企業包括世界 十大藥企之一的阿斯利康,指定 要落戶河套區,其實是衝着河套 區更接近大灣區內地城市而來。

特區政府設立大灣區國際臨 床試驗所,同樣是瞄準大灣區市 場。任何新藥的測試,都需要大 量的臨床數據。香港只有700多萬 人口,臨床數據有限。大灣區就 生命科技生態圈的關鍵一環,社 不同了,面看比香港大數十倍, 人口是香港的10倍,在此進行新藥

香港擁有先進的醫療體系, 置身於大灣區的廣闊天地中,可 加強與內地的合作,香港在國際 以大展拳腳。事實上,特區政府 在河套香港園區設立有關臨床試 到大力提升

驗所的同一日,對岸的河套深圳 園區臨床試驗所亦成立,形成 「一區兩所 | 格局。兩個國際臨 床試驗所密切合作,使得新藥將 着,香港研發的新藥將有14億人口 的大市場,而內地研發的新藥也

特區政府早前發布河套香港 園區發展規劃,就人才、資金、 物資、生物資料「過河|提出一 系列政策,為「一區兩所| 臨床

培訓更多的專業人才,並將香港 的先進做法帶入內地,加快內地 醫療體系與國際接軌,這也是以

國際臨床試驗所是香港打造 會各界樂觀其成。特區政府高度 重視,將整合香港兩所醫學院的 臨床試驗中心及公私營醫院資 源,共同推進臨床試驗發展,並 臨床試驗領域的競爭力將因此得

規管制度方案出爐 下周起諮詢公眾

出租違規「簡樸房」可罰30萬元囚3年

為逐步取締劣質劏房,施政報告提出立法規 管出租分間單位,並訂立「簡樸房」標準。「簡 樸房 | 規管制度建議方案昨日出爐,除訂定最低 標準外,更設立登記及認證制度,每次成功獲批 認證有效期五年。 出租不合規格「簡樸房」的業主及二房東須負

刑責,最高可罰款30萬元及監禁3年。規管方案 將於下周一起至明年2月10日,進行持份者諮 詢,最快明年第四季開展登記及接受認證申請。

政府消息透露,若採用較長的寬限期,可讓 業主與租客商討租賃安排,減少造成混亂。而且 當簡樸房三年後全部落成,供應增加,有助減少 劏房租金飆升的情況。

大公報記者 曾敏捷

現時全港約有11萬間劏房,部分居住環境惡劣,政府建議立 法規管,符合最低標準並獲認證為「簡樸房」,才可合法出租。 政府昨日提交立法會的諮詢文件顯示,「簡樸房」最低標準包括 面積不小於8平方米、樓底2.3米高、有獨立廁所、水雷錶等(詳 見列表)。

劏房日後必須登記成為「簡樸房」,才能繼續出租,預計最 快明年第四季展開。業主有12至18個月登記期,登記成獲認證的 劏房,每次認證為期五年,之後申請延續認證時,要提交經專業 人士核證的報告,獲認證的劏房地址及認證有效期將會上載至房 屋局網站。

登記期完結後,會有12至24個月寬限期,若單位本身不合標 準,業主可用這段時間改建單位至符合標準。若寬限期完結後, 有未登記的分間單位仍在出租,政府會執法,訂立執法優次的考 慮,包括單位是否涉及嚴重安全問題、所處建築物內有多少違反 最低標準的劏房、所處建築物公共地方狀況等。

擬設12至24個月或更長寬限期

如果業主或二房東在未獲寬限期下出租違規單位,或獲認證 後被發現不符合最低標準,若罪成,最高罰款30萬元及監禁3年; 如果提供虛假資料,最高罰款1萬元及監禁3個月。政府亦會研究 對持續違法出租時間愈長的個案施加較高罰則。

政府亦建議在「簡樸房 |規管制度下設上訴機制,若業主不同 意房屋局局長就現存分間單位登記制度、寬限期和「簡樸房」認 證制度所作的決定或所發出的書面指示時,可提出上訴。處理上 訴的獨立委員會由建築測量工程專業人士及法律界人士等組成。

為避免受執法行動影響的劏房戶流離失所,政府會按需要透 過相關的社工隊,協助居民在私人市場尋找其他租盤搬遷,亦會 靈活調配其他房屋資源,例如過渡性房屋、中轉房屋、臨時收容 中心等,為有需要住戶暫時提供安身之所,但不會安排他們提早 編配公屋單位。

政府消息人士透露,絕大部分持份者認同立法規管劏房的大 方向,具體執行細節可待聽取更多意見後再敲定,例如諮詢建議 設12至24個月寬限期,政府不介意寬限期長一些,主要希望讓業 主有足夠時間與租客商討租賃安排,改建單位以符合「簡樸房 | 最低標準,減少造成混亂。消息人士又提到,隨着過渡屋供應增 加,劏房居民「有得揀」,過渡屋的租金水平亦是基層可負擔水 平,65%單位的月租在3000元以下,希望現時居住環境十分惡劣 的劏房居民,下定決心「早搬早適應」。

另外,為落實簡樸房規管制度,房屋局計劃在2025/26年度 起開設一個丙級政務官的有時限職位,即是房屋局首席助理秘 書長(特別職務),為期3年,帶領分間單位專責小組,盡 快推展落實「簡樸房」規管制度,以及打擊劣質「劏 房|和讓相關住戶早日脫離不適切居所。



簡樸房規管制度建議方案

位於住宅建築物或綜合用途建築物住用部分的分間單 位,涵蓋位處私人住宅和已補地價的資助出售住宅單 位內的分間單位

「分間單位」是指透過固定附着物(如磚墻、木板、 金屬板等)在住宅單位建築圖則基礎上改動間隔所分 間成兩個或以上較細小的單位作獨立出租之用

不納入簡樸房規管: - 沒有改動住宅建

築圖間隔,分租 單位內不同房間

—非法構築物(如天台、平 台、後巷、天井等僭建物)

-床位寓所

—酒店或賓館處所

一商廈及工廈劏房 --新界豁免管制屋宇劏房

2024年12月至 諮詢,並向立法會房屋事務委員會匯 報意見 2025年2月 2025年內 向立法會提交草案,爭取年內通過 最快2025年 登記期開始,登記期暫定12或18個

第四季 最快2026年

第二季

例行

月,同步接受簡樸房認證申請 針對違例出租不合標準單位逐步執 法,首要針對既沒登記又沒申請認證 第四季至2027年 的分間單位執法,有登記者可獲12至

最快2027年 第四季或2029年

寬限期結束,開始針對沒有改建成為 簡樸房但仍違法出租的分間單位有序 執法

• 分間單位必須申請登記成為簡樸房,方可合法出租

24個月寬限期

申請須提交由專業人士核證報告、業主及租戶資料、 業權證明、單位最後批准建築圖則、單位現時布局平 面圖、租賃開始及結束日期等

• 認證有效期5年,之後須每5年提交由專業人士核證的 報告續證

• 政府會設審核制度,抽樣審核遞交申請的分間單位及 已獲認證的「簡樸房」

• 獲認證的「簡樸房」單位資料會上載至房屋局網站

• 出租沒有獲給予有效寬限期的分間單位或沒有獲認證 為「簡樸房」的分間單位【最高罰款30萬元及監禁3年】

出租獲認證的「簡樸房」但該「簡樸房」隨後被發現 為未能符合「簡樸房」居住環境的最低標準【最高可 罰款30萬元及監禁3年】

• 在登記制度或「簡樸房 | 認證制度下或在政府要求提 供資料的情況下提供虛假資料或作出虛假陳述【最高 可罰款1萬元及監禁3個月】

資料來源:簡樸房規管制度諮詢文件

安全 4 間隔牆、地台符合

簡樸房

- (5) 至少一扇窗非面向
 - 圍封天井 6 住戶專用獨立廁所

簡樸房最低標準 (臟)

3 走廊闊度符合消防

1 最少8平方米

2 樓底至少2.3米

- 7 不應有明火煮食
- 8 獨立水電錶

42%劏房戶已申請公屋

【大公報訊】 ■ 輪候上樓 政府昨日發出的簡

樸房規管制度諮詢文件,披露本港最 新劏房情況。根據顧問公司在今年2 月至5月的調研結果,全港現有11.04 萬間劏房,居住了約22萬人,近九成 劏房是在樓齡50年以上的大廈,租金 中位數為5000元。劏房住戶中,有 42.1%已申請公屋;18.6%即使有資 格,但因為種種原因未有申請,較常 見原因為「不懂申請」、「擔心手續 麻煩」、「擔心公屋地點不方便」, 另有39.3%劏房戶不符合申請公屋資

政府建議,簡樸房在八方面設定 最低標準,調研結果顯示,現存劏房 普遍能透過改裝達至最低標準。簡樸 房面積要求不少於8平方米,調研結

果顯示,內部樓面面積少於8平方米 的劏房, 佔全港劏房約26%, 料可透 過改裝達標。至於樓高規定,現存沒 有橫樑的劏房中,約91%符合由樓面 至天花板不少於2.3米的要求;有横 樑的劏房中,約99%的符合由樓面至 横樑底面不少於2米的要求。

有關通風及採光要求,約90%現 存劏房的起居空間、廚房或廁所內, 至少有一處設有可開啟的窗戶,而該 等窗戶是面向街道、通道巷、庭院、 半圍封天井等,初步符合現行法例就 天然通風及照明要求。至於有關廁所 的要求,約91%現存劏房設有獨立間 隔廁所,其中約76%的獨立間隔廁所 設有由地面至天花板的間隔板,符合 簡樸房要求,但另有近5%現存劏房 需共用廁所或沒有廁所。

成本增 憂受罰 業主退場供應減

簡樸房規管制

各界回應

度建議方案昨日出 爐,有出租劏房的公司認為刑罰太 重,會令市場供應減少;有業主組織 同意要重罰,但估計改裝不合規劃房 要數十萬元,會令部分業主退出劏房

市場;有立法會議員則認為,應設最

低刑罰,進一步提高阻嚇力。

出租不合規格「簡樸房」日後須 負刑責,最高可罰款30萬元及監禁3 年。劏房公司負責人陳顯熹表示,罰 則涉刑事成分太誇張,又指合資格劏 房面積不少於8平方米及窗不可對着 天井等規定,過於嚴苛,相信會有過 百間房無法再出租。業主會會長佘慶

雲同意要重罰,但重新改動劏房間隔

成本高昂,料不少業主因而退出劏房

市場。他舉例,「一開六|改為「一 開四 | , 改建成本達六十萬, 但可供 出租單位減少、租金收入減少,部分 業主可能選擇不做劏房。

立法會房屋事務委員會副主席鄭 泳舜表示,簡樸房罰則必須具阻嚇 力,因為如業主把未達標準的劏房繼 續出租,特別涉及結構安全,可能危 及租戶生命。他又期望,房屋局稍後 可提交一個優先取締的時間表。身兼 房委會資助房屋小組委員的立法會議 員梁文廣認為,應設立最低刑罰,進 一步提高阻嚇力,亦可考慮引入累進 式刑罰,對屢次違法的業主或二房東 判處較重刑罰,增加阻嚇力。

責任編輯:李篤捷 美術編輯:徐家寶

「簡樸房 | 規管制度尚未落實,市

同的租金,更別說不同地區的單位,租

測試,可以事半功倍。

改建爲多個符合標準分間單位

符合國際國內兩套標準。這意味 可以通過香港進入國際市場。

測試合作打通了關節 在測試新藥過程中,更可以

香港所長、貢獻國家所需。