

劊房業主逼租客阻政府入屋調查

疑逃避「簡樸房」認證 團體促執法排查

簡樸房透視 ③

政府正在就建立「簡樸房」制度進行公眾諮詢，將來合資格的劊房須通過認證才能出租。新制度未建立，劊房市場已經奇招百出，各師各法應對。除了有業主以改裝單位為由要求住客遷出外，還有業主開始與住客「講數」，要求住客不能開門給任何非住客。

社區組織估計，有關業主希望藉此逃避將來的「簡樸房」認證制度，不讓政府人員入屋調查。有立法會議員擔憂，將來會有非法劊房問題，建議政府與社區組織增加合作，更方便掌握未登記的劊房數量及位置。

大公報記者 伍軒沛

要挾退租 促不得開門

葉小姐（化名）住在觀塘一個「一劊九」的板間房，每間房面積僅得40平方呎，沒有窗，有一個開放式的獨立廁所，單位月租3000元。從上月尾開始，業主開始與租客協商，要求他們以後不得開門予非住客人士，即使是親朋好友亦不例外，若是政府人員上門也不得隨便開門，否則將不再獲續租。

葉小姐擔憂找不到住處，只能妥協，甚至連義工上門探訪送物資，她都不敢開門。大公報記者於本月初跟隨義工，才得以在門口簡單聊上兩句，葉小姐說：「我們沒得選擇，要繼續住，就只能跟規矩，否則外面80呎以上的單位動輒就4000多元，怎能租得起呢？」

「身邊朋友也有遇到被逼遷的情況，業主一句要改裝單位，想不走都不行。」鄧先生是床位戶，他指近日有友人因為業主說要將床位改為簡樸房，而被逼遷了兩次，友人曾向業主提出希望改裝完成後，可以遷回原單位，但業主說將來會以新裝修單位租金水平出租。

鄧先生說，「這些業主，一般都有好幾個單位同時經營的，當A單位要改裝時，就將單位的全部住戶移到其



▲鄧先生指近日有友人因為業主說要將床位改為簡樸房，被逼遷了兩次。

他空置單位繼續住；輪到B單位要改裝了就再遷。但改做簡樸房的單位，業主花了幾十萬元改裝，當然以全新裝修的單位價格出租，動輒五六千元，到時候只能到處頻撲找瓦頂遮頭了。」

連義工也不能入內

社區組織協會副主任施麗珊向《大公報》表示，近日開始有住戶拒絕開門予義工探訪，原因是業主提醒住客不要開門給非住客入內，「連我們的義工都不能入內，一般人就更難了。」她又指，至今已收到近10個劊房住戶被逼遷的求助，「很多住戶被逼遷，我們幫他找到新的住處就會平息，真的要投訴到政府的不多，而且也沒有多少人懂得如何投訴。」

施麗珊表示，不少劊房業主對「簡樸房」規管的反應過於敏感，條例草案尚未出台，就已經急著採取行動。政府建議將來的「簡樸房」規管制度，設有登記制與認證制度，她關注若業主「教唆」租戶不開門，可能迴避「簡樸房」條例的規管，以非法劊房形式繼續出租。她希望政府多考慮主動執法、主動排查。

立法會議員林筱魯一直有關注基層住所問題。他認為，市場的反應速度快過政府的立法速度，未有「簡樸房」條例，業主們已經作出不同的應付招式，擔心將來市場上會有更多難以想像的逃例奇招，結果可能會有大量非法劊房，真正有需要改善居住條件的基層市民的居住環境反而向下流，走向更沒有保障、環境更惡劣的非法住所。



▲政府正在就建立「簡樸房」制度進行公眾諮詢，將來合資格的劊房須通過認證才能出租。大公報記者 伍軒沛

議員倡夥社區組織推進劊房登記

提升效率

政府自2022年1月起，對「劊房」實施租務管制，當中包括規定業主須在規管租賃的租期開始後的60日內，向政府提交租賃通知書（表格AR2）。房屋局回覆《大公報》表示，截至11月底，差餉物業估價署已處理了45485份表格AR2，2023年收到的表格AR2的數目，較2022年全年增加36%，2024年目前收到的表格AR2數目仍然保持增長趨勢，期望今年收到的AR2數目可達近50000份。

政府早前估計，全港現有11萬個劊房單位。立法會議員林筱魯認為，租賃通知書表格實施至今超過兩年，但登記量仍不足總數的五成，情況不算理想。他並認為，全港劊房實際數量不只11萬

個，尤其是非法劊房或更隱蔽的劣質劊房。

林筱魯認為，如果要增加規管效率，政府應該與一些長期服務地區的組



▲立法會議員林筱魯認為，租賃通知書表格實施至今超過兩年，但登記量仍不足總數的五成，情況不算理想。

織合作，這樣才能更進一步掌握劊房的實際數量及位置，推進劊房登記數量，以及了解實際社會情況。

差餉物業估價署資料顯示，截至今年12月20日，該署已就違反實施劊房租務管制的《業主與租客（綜合）條例》，成功檢控486宗個案，共涉及420名劊房業主，罰款介乎400元至34800元，合計總罰款共1098610元。這些業主的罪行，包括沒有在規管租賃的租期開始後的60日內，向估價署署長提交AR2；及要求租客支付不屬《條例》所准許的種類的款項（即要求租客支付的次期租賃租金超過《條例》所准許的最高租金款額）。

大公報記者 伍軒沛

房屋局：業主妨礙執法或被刑事檢控

加強規管

房屋局回覆《大公報》查詢表示，就擬議的「簡樸房」規管制度，為確保業主遵從「簡樸房」要求，政府建議賦權房屋局局長，就規管制度下的罪行進行巡查，包括在合理情況下進入可疑單位調查、搜證、執法和檢控等行動。政府亦計劃在條例草案中，將故意妨礙執法人員執行相關職能的行為刑事化，以收阻嚇作用。

房屋局表示，政府計劃為現存出租分間單位設立為期12或至18個月的登記制度，讓已登記單位的業主，可獲房屋局局長給予登記期結束後的12或至24個月的寬限期進行改建，以逐步有序落實「簡樸房」規管制度。政府亦會盡量簡化登記程序及所須提供的資料，以便利更多業主進行登記。

就租約內容方面，根據「簡樸房」規管制度的建議方案，所有獲認證的

「簡樸房」均須符合最低標準，業主及租客可自行決定是否需要相關租賃協議中，另行列出單位在各項居住環境的具體情況。換句話說，無論租賃協議有否列明該分間單位是否符合「簡樸房」最低標準，業主皆有責任確保其分間單位為合規方可出租。政府亦會在網上公布獲認證「簡樸房」的資料，給公眾人士參考。

大公報記者 伍軒沛

特區政府任命三署長 明年2月生效

【大公報訊】記者龔學鳴報道：特區政府昨日公布多項高層官員任命，當中現任社會福利署署長李佩詩明年2月4日出任房屋局常任秘書長／房屋署署長；現任教育局副秘書長杜永恒2月3日出任社會福利署署長；現任保安局副秘書長杜潔麗2月3日出任民政事務總署署長，接替1月底展開退休前休假的張趙凱渝。

公務員事務局局長楊何蓓茵表示，涉及今次調動的同事都是資深政務主任，具備出色領導和管理才能。她有信心他們會在新崗位繼續為市民提供專業高效的服務。

對於即將展開退休前休假的張趙凱渝，楊何蓓茵表示，張趙凱渝在過去38年一直盡忠職守。

張趙凱渝在出任民政事務總署署長期間，在重建疫後社區及完善地區治理方面擔當重要角色。

在張趙凱渝領導下，部門成功推行完善地區治理制度，改革區議會、設立高層次地區治理架構、成立地區服務及關愛隊伍，以更好服務社區的需要。衷心祝願她退休生活充實及愉快。

李佩詩
候任房屋局常秘
候任房屋署署長



●李佩詩1993年8月加入政務職系，於2023年4月晉升為首長級甲級政務官。她曾在多個決策局及部門服務，包括前布政司辦公室、前政務科、行政長官辦公室、前貿易署、工業貿易署、前教育統籌局（後改稱為教育局）及公務員事務局。她於2011年8月至2019年1月出任政制及內地事務局副秘書長，於2019年1月至2022年7月出任政策創新與統籌辦事處副總監（後改稱政務司司長辦公室施政報告組副主任），並於2022年8月起出任社會福利署署長。

杜永恒
候任社署署長



●杜永恒於1996年10月加入政務職系，2024年4月晉升為首長級乙一級政務官。他曾在多個決策局及部門服務，包括前保安科（後改稱為保安局）、前規劃環境地政局、創新科技署、香港駐東京經濟貿易辦事處、前房屋及規劃地政局（後改組為發展局）及前運輸及房屋局。他於2014年6月至2017年2月出任商務及經濟發展局首席助理秘書長（通訊及科技）（後改稱為首席助理秘書長（通訊及創意產業）），於2017年2月至2020年4月出任商務及經濟發展局副秘書長（通訊及創意產業），並於2020年4月起出任教育局副秘書長。

杜潔麗
候任民政總署署長



●杜潔麗1995年9月加入政務職系，於2024年4月晉升為首長級乙一級政務官。她曾在多個決策局及部門服務，包括懲教署、前衛生福利局、前資訊科技及廣播局、前環境食物局、前衛生福利及食物局、前工商及科技局（後改組為商務及經濟發展局）、教育局、公務員事務局及香港駐倫敦經濟貿易辦事處。她於2022年5月至2022年6月出任候任行政長官私人秘書，於2022年7月至2023年2月出任行政長官私人秘書，並於2023年6月起出任保安局副秘書長。

港九三地段獲續契50年

【大公報訊】記者李清報道：發展局昨晚在社交平台發文指，《政府租契續期條例》第二份「續期公告」於昨日刊登，涵蓋2031年內到期的「一般用途地契」（即一般住宅、商業、工業地契），涉及兩個位於港島及一個位於九龍的地契，全部獲得續期50年。

獲續期的地契免補地價，但須每年繳付應課差餉租值3%的地租。獲續期地契原有的產權負擔、權益及權利（例如按揭）將自動過渡。「續期免簽約」的安排為地契續期提供確定性，業權人毋須辦理任何手續，省卻業權人逐一與政府簽立續期文件、重新辦理按揭等手續。

發展局補充，續期免簽約安排為地契續期提供確定性，提升業權人和投資者對物業市場的信心，便民利商，獲社會各界支持。有關機

制也體現「一國兩制」實踐行穩致遠，為香港繁榮穩定提供保障。

特區政府於1997年7月公布土地政策，表明沒有續期權利的租契（不包括短期租約及特殊用途租契）在期滿時，可由政府全權酌情決定續期50年而毋須補繳地價，惟須每年繳納相當於每年評估的土地應課差餉租值百分之三的地租。短期租約及特殊用途租契的續約或續期事宜則按既定政策處理。

為了精簡沒有續期權利的租契（不包括短期租約及特殊用途租契）的續期手續，《政府租契續期條例》已於2024年7月5日生效。地政總署將定期在租契到期前6年，於政府憲報刊登續期公告，公布租契是否續期，免卻業權人須逐一簽立續期文件的繁複手續和繳付費用，從此土地租契續期更方便。

假冒「一哥」發欺詐電郵 警籲市民勿點不明連結

【大公報訊】記者古倬勳報道：繼本年10月有騙徒以香港警務處處長名義發出欺詐電郵，警方近日再接獲通知，指有人假冒警務處處長發出偽冒電郵，並以虛構部門所謂「網絡犯罪總部」，指稱收件者牽涉兒童色情物品相關罪行，並附上一封「虛假定罪書」，指示收件者需要「緊急回應」其電郵。

警方提醒市民，香港警務處處長不會直接向你發出電郵，市民應留意發出電郵的電郵地址。切勿按入任何不明連結或下載任何可疑附件，如有懷疑可致電「防騙易熱線18222」，或者透過「防騙視伏器」或「防騙視伏App」輸入相關電郵地址或網址，即時評估詐騙及網絡安全風險。