

「一割三」簡樸房獲首批認證 改裝後租金不變

房都加裝了獨立水電錶，成為全港首批合資格的簡樸房。



【大公報訊】記者鄭文迪報道：《簡樸房條例》今年3月起實施，深水埗長沙灣道一個「一割三」的單位，近日獲房屋局認證，成為全港首批合資格的簡樸房。負責管理的二房東表示，整個單位改裝費大約15萬元，即每間簡樸房改裝費約5萬元，與政府提供的參考價相約，改裝後租金不變。房屋局表示，截至6月25日，已接獲約20000個分間單位的登記申請，涉及約5500宗住宅單位申請，反應理想；27個分間單位認證申請中，3個分間單位已成功獲得簡樸房認證。

首批獲認證的三間簡樸房，位於長沙灣道36號崇雅樓3樓。原單位有500多平方呎，原已被分間成三間房，面積由100至180平方呎不等，即本身已符合簡樸房80多方的最低要求，亦設有獨立廚廁等。為滿足簡樸房要求，每間房都加裝了獨立水電錶；洗手間換上了百葉板的門，並裝上抽氣扇及座廁氣喉；房門換成防煙門，加裝煙霧偵測器，並在走廊擺放滅火筒。

改裝費15萬元 設獨立水電錶

負責管理及改裝單位的二房東是簡樸房經營者協會主席陳顯熹，他昨日向大公報記者表示，單位自今年3月開始籌備改裝，完成工程後，5月21日向房屋局申請

認證，上周獲批出認證，「改裝最大的困難是沒有先例可循，但幸好有專業人士幫忙與房屋局溝通，局方也快速回應，釐清確實的要求。」

單位改裝花費約15萬元，連工包料，包括指明專業人士的核證簽署，即每個簡樸房平均改裝成本約5萬元。陳顯熹說，政府公布改裝工程參考價，有助降低成本，亦不打算加租，維持月租6000至9000元，「對我們來說，將單位空置在這裏，成本更大。」

《簡樸房條例》3月起生效，首年的登記期連同36個月的改建寬限期，業主合共有約四年的過渡期，完成改造工程。

房屋局昨日回覆《大公報》查詢表示，會持續向更多業主/營運人作宣傳推廣，呼籲他們盡快提交費用全免的登記申請。

房屋局表示，認證申請現只處於起步階段，至今已接獲了涉及27個分間單位的認證申請，當中3個分間單位已成功獲得簡樸房認證。這些成功個案證明了最低標準是切實可行、實事求是，由接獲該申請至審批完成亦只歷時約1個月，足見市場是有能力按簡樸房制度達至合規經營。隨着市場加深對最低標準的認識並出現更多相關服務供應商，加上樣板房的實例展示，預計陸續會有更多認證申請。

麥美娟：四區110廈已簽參與意向書

「聯廈聯管」見效 試驗計劃擴至全港

本港舊區的「三無大廈」或舊式單幢樓宇聚集，管理不善，特區政府早前於四區推行「聯廈聯管」試驗計劃，協助大廈解決日常管理問題。有荃灣單幢唐樓過往管理只有簡單清潔，開會更要另請專業人士諮詢法律、技術等，參與試驗計劃後有管理公司接手，不僅提供專業人士和清潔團隊等，出現問題亦可即時調派人手處理。

民政及青年事務局長麥美娟昨日表示，計劃反應正面，目前在四區已接觸216幢目標大廈，110幢大廈已簽署參與意向書，上月已將試驗計劃擴至全港。

大公報記者 王亞毛



▲政府早前於四區推行「聯廈聯管」試驗計劃。

全港「三無大廈」分區數目 (截至2024年12月)

香港島		新界	
中西區	355	北區	312
灣仔區	182	大埔區	282
南區	65	元朗區	273
東區	64	西貢區	188
九龍		屯門區	107
深水埗區	369	荃灣區	63
油尖旺區	368	沙田區	22
九龍城區	322	離島區	13
黃大仙區	52	葵青區	6
觀塘區	24	總計	3067

註：不包括單一業主擁有並可自行管理的「三無大廈」

資料來源：立法會民政及文化體育事務委員會文件

部分舊式單幢樓宇或「三無大廈」因單位數量不多、財政資源不足，難以獨自聘用專業物業管理公司，協助執行日常的大廈管理工作。特區政府於去年6月1日起，率先於深水埗、九龍城、荃灣及油尖旺區推行「聯廈聯管」試驗計劃，以解決長久以來的「老大難」問題。

每戶管理費僅150至200元

麥美娟昨日在社交平台表示，計劃主要在較多單幢樓宇的區域，目前已邀請地區組織接觸216幢目標大廈，110幢大廈已簽署參與意向書，當中71幢已進行聯合招標，33幢已成功聘用物管公司實行「聯廈聯管」。有見試驗計劃反應正面，民政總署於今年6月擴展試驗計劃至全港所有有需要的地區。

麥美娟昨日到荃灣，與當區區議員、協助推行試驗計劃的地區團體及法團代表、住戶交流，了解試驗計劃成效。荃灣區議會大廈管理工作小組主席伍俊瑜表示，去年6月開展試驗計劃後，已在當區找到75幢目標大廈，9幢大廈成功參與，「他們能夠找到可負擔水平的管理費，現時每戶管理費僅約150元至200元。」

位於荃灣的荃運樓（二期）是一座六層高唐樓，共約20戶單位，樓齡超過50年。負責該大廈的法團秘書盧其聰昨日接受大公報記者訪問表示，大廈內的戶數不多，在清潔方面，

以往只採用最簡單的倒垃圾服務，和定時清洗樓梯一次，在參與試驗計劃後，管理公司在今年5月起接手處理大廈管理事務，「管理公司配備專屬清潔團隊，現正商討制訂固定垃圾收集時段及作業流程。」

盧其聰稱，過往召集業主開會也較為隨意，且沒有固定會議空間，每次需借用社區資源找場地，通常需要兩至三個月才能敲定會議場地；同時因樓宇設施、牆體已殘舊，需再進行樓宇狀況檢查，但過去缺乏專業支援，維修、法律問題均需四處尋求專業人士意見，決策效率低下。現時管理公司設有辦事處，可提供內部會議空間，且每次會議均有專業人員支援，熟悉樓宇管理條例及相關法律，現場即可解答維修、法團運作疑難。

住戶：衛生及治安顯著改善

荃運樓（二期）的住戶劉太說，以往唐樓內有很多老鼠，最近也越來越少見，「走火通道也暢通了好多，大家都遵從公共衛生，走廊的雜物也都擺放好了。」

荃灣區議員葛兆源向記者表示，居民最直觀的改善衛生與治安兩方面，有大廈參與計劃後，可以定期開展滅鼠、滅蟲工作，垃圾桶配備密封蓋，樓層走廊整潔度大幅提升，同時舊唐樓沒有大廈關機，任何人可隨意上落，現時管理公司安排職員定時巡樓，有效加強大廈治安，居民安全感顯著提升。

助「三無大廈」改善管理及居住環境

話你知

香港仍有一些單幢式私人住宅大廈沒有業主立案法團或任何居民組織，亦沒有聘用物業管理公司，這些大廈被稱為「三無大廈」。而這類大廈的物業管理工作涉及多個專業範疇，包括行政管理、清潔、保安和維修保養等，同時需確保遵守有關法律，對大部分業主來說絕非易事。

市區重建局與香港房屋經理學會組成的團隊，曾在2022年於九龍城區的單幢式舊樓試行「聯廈聯管」，在協助未有成立業主立案法團的舊樓成立法團後，再協調不同單幢式舊樓聘用同一物業管理公司。

行政長官於《2024年施政報告》宣布，民政事務總署於2025年在選定小區推行為期一年的「聯廈聯管」試驗計劃，協助上述樓宇的業主共同聘用同一間物管公司聯合管理大廈，攤分管理費用，以較相宜的費用獲得基本大廈管理服務，從而改善管理及居住環境。

以實例推廣「聯廈聯管」

透視鏡

為提高舊廈管理水平，「聯廈聯管」計劃在深水埗、九龍城、荃灣及油尖旺區試行，邀請地區組織接觸200多幢目標大廈，逾半數大廈已簽署參與意向書，當中71幢進行聯合招標，33幢已成功聘用物管公司實行「聯廈聯管」。有見試驗計劃反應正面，民政總署在上月擴展試驗計劃至全港所有有需要地區。

本港樓齡達50年或以上的私人樓宇數目接近1萬，「三無大廈」多達3100幢，舊樓與缺乏管理的樓宇增加，產生一連串管理及維修問題。這些

高齡私樓多數是樓層在十層或以下、單位數目少、業主年邁。若聘請管理公司，每戶攤分的管理費金額不菲，對管理公司來說，則如同雞肋無利可圖，缺乏入標誘因。「聯廈聯管」計劃可紓減業主高昂的管理費負擔，以及吸引管理公司參與。

要成功推廣「聯廈聯管」計劃，關鍵是公開計劃下的實例，包括業主實際負擔的管理費，以及管理公司收取的服務費。讓其他大廈業主感到值得參與計劃，能提高物業質素，而管理公司能賺取合理回報。做好舊式大廈管理，業主及住戶是最大獲益者。

難敵社會變化 富臨漁港全線結業

【大公報訊】記者伍軒沛報道：位於紅磡明安街的「富臨漁港」於上月30日貼出結業公告，是富臨集團繼5月關閉長沙灣分店後，再有旗下中式酒樓退場。有業界人士表示，中式酒樓面對着成本高、出品下滑、業界年齡高等多重挑戰。加上一些傳統文化不合時宜，不受年輕人歡迎，例如酸菜錢及茶位費等。要在新時代站得住腳，需要求新求變之餘，還需穩住出品。

「富臨漁港」結業，有不少街坊感到不捨，有街坊嘆言「紅磡從此沒有平價點心吃了。」立法會資料研究組近日發表研究報告，揭露粵式酒樓過去8年由1790間縮減至1500間，跌幅達16%，即8年內減290間，

平均每年約36間結業。

手工點心變預製 質素下降

「始終中式酒樓的運作和出品對年輕人來講太老了，而且一些不好的酒樓文化也不受歡迎。」香港餐務管理協會會長楊陽醒指出，有些舊中式酒樓至今還存在酸菜錢、茶位費等額外付款項，



▲位於紅磡明安街的「富臨漁港」於上月30日結業。大公報記者麥潤田攝

這些老文化不合時宜。加上菜式及整體氛圍過於傳統，對年輕消費者而言也並不吸引，當舊一批消費者越來越少，新一批消費者又無法吸收，近年中式酒樓就進入了越做越難做的境地。

「成本高、租金貴，固然是中式酒樓結業潮很重要的因素，但出品品質下降也是主因。」飲食業職工總會名譽會長郭宏興接受《大公報》訪問時表示，近年來不少業界將中式酒樓結業潮歸咎於北上消費熱潮，但他認為這並非主因，「北上消費其實並不便宜，主要是出品和服務問題，香港也有中式酒樓天天排隊的。」

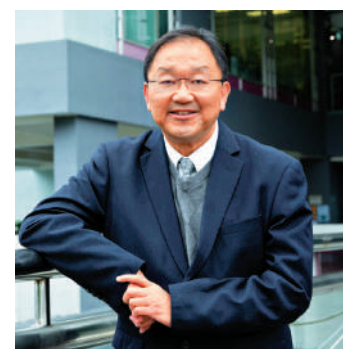
他指出，近年來不少酒樓為了節省成本，導致原本的手工點心逐漸變成預製點心，節省人手也讓酒樓夥計的工作負擔大增，服務質素下降。

要守住中式酒樓，兩位受訪者都認為，最重要是產品出品和服務質素。

酒駕涉四罪 黃錦輝辭任立法會議員

【大公報訊】記者龔學鳴報道：立法會議員、香港中文大學工程學院副院長黃錦輝日前涉嫌在中文大學校園內酒後駕駛，撞及兩輛停泊車輛後一度離開現場，涉嫌「酒後駕駛」、「不小心駕駛」、「發生交通意外後沒有停車」及「發生交通意外後沒有報案」四項罪名被警方拘捕。黃錦輝昨日發表聲明表示，為免事件影響立法會運作，經慎重考慮後，決定即日起辭去立法會所有職務。

四項罪名被警方拘捕。黃錦輝涉嫌「酒後駕駛」等



黃錦輝表示，警方目前正調查案件，他亦已將事件交由律師處理，現階段不便作進一步回應，希望各界體諒。他又表示，過去三年多在立法會服務公眾深感榮幸，未來將繼續在不同崗位為公眾及香港作出貢獻。

立法會主席李慧琼表示，尊重他的決定，並衷心感謝他一直以来盡心盡力服務立法會，貢獻香港。

香港中文大學表示，校方已知悉並高度關注有教職員涉嫌酒後駕駛被捕，大學一直非常重視教職員的行為及操守，已即時暫停有關人士的行政職務。

香港大學則表示，已知悉黃錦輝辭去立法會議員職務。根據《香港大學規程》，港大校董會設有5名由立法會議員互選產生的校董，如有關人士不再擔任立法會議員，即視為退出校董會，因此黃錦輝將不再擔任港大校董會成員。