

違規「簡樸房」轉戰社交平台招租

「代理」涉無牌 記者實測欠指定消防設備

簡樸房透視③

《簡樸房條例》今年3月生效後，至今已有逾3.4萬個登記申請、29個簡樸房獲認證。《大公報》早前率先揭發房屋租售平台有未獲認證劊房自稱「簡樸房」出租，地產代理監管局至今共發現26宗懷疑個案，並已就其中10宗立案調查。記者近日發現有以「簡樸房」作招徠的招租廣告，由租屋網轉戰社交平台，聲稱「合規簡樸房」，但記者以租客身份實地觀察，發現單位未見獨立火警偵測器及滅火筒等設備，料不符簡樸房要求；房屋局簡樸房專題網頁上亦未見相關單位登記紀錄。涉事職員懷疑涉無牌代理。

立法會議員認為，政府應主動搜集情報，包括巡查社交平台群組、設立舉報機制等，並為明年開始就簡樸房執法做好部署，防止違規單位持續衍生。

大公報記者 蘇銳之（文、圖）



▲自稱「簡樸房」大廈門口。



任何證明文件。



▲自稱「簡樸房」所在的大廈公共空間十分殘破。



簡。▲記者觀察所謂「簡樸房」內的睡房及走廊，均不見獨立火警偵測器及滅火筒。



《大公報》早前曝光有未獲認證甚至未獲豁免登記的劊房在房屋租售平台自稱「簡樸房」後，平台近日已下架大部分自稱「簡樸房」的廣告，能用「簡樸房」搜尋到的項目，亦只是自稱「套房」。不過，大公報記者發現，以「簡樸房」作招徠的招租廣告，近期轉戰社交平台，有專頁近期發布多則「現代簡樸房」、「合規簡樸房」、「新簡樸房」相盤帖文。

涉事專頁今年6月才成立，近月發布多則自稱「簡樸房」的租盤帖文，每個單位均附「物業單位編號」。該專頁展示的單位遍布北角、西營盤、佐敦等多區，標榜「獨立廁所、獨立水電、消防結構安全」及「業主直租免佣」。

大公報記者以租客身份接觸相關人士，職員表示有多間「簡樸房」可供出租，並推薦一個位於佐敦、月租9000元、包網絡費用的分間單位，並應要求安排記者現場睇單位。兩名便裝女子到場接洽，其中一人自稱徐小姐，另一人拒絕透露姓名。徐小姐稱該單位由二人所屬公司持有，開始時稱「中介費我們給」，後又解釋因是業主直接出租，租客才可免付半個月中介費。

「代理」未能展示認證證明

廣告聲稱「合規簡樸房」的單位位於佐敦官涌街的唐樓4樓，屬「一割二」格局。徐小姐指B室剛租出，有工人執修，只帶記者查看A室。A室面積約180平方呎，一半為廚廁，一半為臥室。記者以電子尺量度，室內樓底高度符合要求；簡樸房標準要求每個分間單位須設獨立火警偵測器，單位公用地方亦須配備火警偵測器及滅火筒，惟記者在單位內及走廊均未見相關設備。大廈不設電梯，地下天井傳出陣陣異味，整體環境欠佳。

當記者表示希望查閱租約及相關文件後，徐小姐將記者帶至彌敦道一間酒店式公寓，室內掛有「XX集團有限公司」牌匾。徐小姐聲稱為令記者安心，出示了一

份記者參觀單位的土地註冊處紀錄，惟文件顯示的單位業主並非牌區所示名稱。記者要求二人出示所屬公司職員證明，二人一直未有展示職員證，僅堅稱公司已註冊、合法合規。記者進一步詢問單位有否房屋局簡樸房登記信件或認證證明時，徐小姐先表示有相關登記，其後多次重申單位「絕對是合法合規簡樸房」，惟始終未能提供任何證明文件，徐小姐出示的租約亦未載其公司名稱，僅為市面一般標準租約。

地監局：發現26宗懷疑違規個案

地監局昨日回覆《大公報》查詢表示，自本月初至昨日，經主動線上及線下巡查，共發現26宗有關地產代理持牌人在陳述或宣傳「簡樸房」時作出失實陳述的懷疑個案，其中10宗已立案進一步調查、12宗正在檢視以決定是否需立案調查，另有4宗經檢視後認為無需立案調查。

立法會議員梁文廣認為，政府應主動搜集情報，包括巡查社交平台群組、設立舉報機制等。他認為，簡樸房執法期雖然明年三月才正式開始，但政府現在就應做好部署，待執法開始即盡快行動，防止違規單位持續衍生，「若不加強打擊，對守法業主及租客均不公平」。

立法會議員陳學鋒則認為，這類違規出租令租客面對極大風險，租約是否有效、單位是否安全等均屬未知之數，既然政府已設立了制度，應加強執法。



▲《大公報》上月率先揭發房屋租售平台有未獲認證劊房的自稱「簡樸房」出租。

改裝符合八大範疇 始獲認證

專業意見

《簡樸房條例》3月生效後，社交平台上有關簡樸房改裝認證的廣告如雨後春筍般湧現，包括聲稱簡樸房認證專家等。有測量師提醒，業主不應未經專業評估就直截動工，建議先找指定專業人士到單位實地觀察，依照八大範疇檢視單位後，開列出需要維修、改動的工程清單，再找裝修師傅報價和進行改裝工程。

香港測量師學會建築測量組主席黎嘉文表示，過去數月收到有關簡樸房核證的查詢持續增加，不少業主都想了解達到認證標準的要求，以及需要進行哪些工程。她提醒，業主不應未經專業評估就直接動工，建議先找指定專業人士實地觀察，依照八大範疇檢視單位後，開列出需要維修、改動的工程清單，再找裝修師傅報價和進行改裝



▲社交平台上湧現不少簡樸房改裝認證廣告。

工程。工程完成後，亦需專業人士親自到場視察，確認是否符合八大範疇的要求，才可簽署完成認證。

核實承建商牌照與資格

至於核證收費，黎嘉文指要視乎單位本身條件，難以一概而論。隨着認證個案上升，相信市場機制會調節出合理價格。黎嘉文又認為，業主需時消化適應新政策，制

度推行大半年已有三萬多宗登記，相當理想，相信之後會有多人願意參與登記及核證。

資深建築測量師李海達本身有提供簡樸房認證服務。他說，業界提供的服務各適其適，有單獨提供專業認證服務，一般有2至3間簡樸房的單位，認證收費約1.5萬元；至於改裝工程，他預期業主會視乎各自的單位狀況、租約安排等推進，不會「一窩蜂」，相信業界可以應付有關需求。李海達提醒，改裝簡樸房與其他裝修工程一樣，聘請承建商時要核實牌照與資格、了解清楚報價與隱藏收費、釐清付款與合約條款等，「由改裝到完成認證需要一段時間，應按工程進度分期支付款項，亦避免預繳過高的訂金，工期、用料、施工安排等，要在合約寫清楚。」

大公報記者曾敏捷、易曉彤

透過持牌地產代理租賃有保障

謹慎查核

有劊房以「簡樸房」作招徠，更聲稱「業主直租免佣」，有物業代理業界人士提醒，若放租者並非業主或未獲業主正式授權，即使不收取佣金，其行為已構成從事地產代理工作，有可能涉及無牌經營；並提醒租客租樓可自行到房屋局網站查核，確認單位是否已完成簡樸房登記或認證。

香港地產代理商總會主席潘達恆向大公報記者指出，業主自行放

租自己的物業並無問題，若放盤者是業主的家庭成員，例如父親叫兒子代為處理，亦可理解。但至於自稱公司職員的情況，他認為租客必須查證其是否公司股東、董事或獲正式授權，強調法律上從物業買賣或租賃代理，均須持有地產代理牌照，與是否收取佣金無關。他形容，若對方與業主完全無關，卻代為放盤，其實已屬於中介行為，應持有牌照，否則對消費者而言，保障相差甚遠。相對於自行在網上找

尋聲稱公司直租的單位，透過持牌地產代理處理租務較有保障。

地產代理監管局回覆《大公報》查詢表示，根據《地產代理條例》，「地產代理工作」的定義廣泛，包括在業務過程中向客戶介紹意欲出售、購買或租賃物業的第三者而進行的活動或工作，及相關的商議；或於介紹工作和商議工作完成後，就物業達成買賣或租賃協議而進行的工作。

大公報記者 蘇銳之

簡樸房登記「早鳥優惠」截止 業主經營者趕交申請表

【大公報訊】記者張騰報道：簡樸房制度登記期「早鳥優惠」昨日截止，不少業主及分間單位經營者趕在限期前遞交登記申請。有業主計劃於登記後改裝單位以符合認證標準，認為取得認證有助提升租客信心；亦有業主表明申請登記只為獲取3年寬限期，因年事已高未必會進行改裝。有立法會議員建議政府提供改裝成本參考資料，推動業主盡快完成改裝，並善用登記數據做好租客安置，確保基層住戶權益。

老業主擬寬限期內出售單位

記者昨日在房屋局分間單位專責小組辦事處現場所見，到場遞交登記申請的業主及地產代理絡繹不絕，整體流程順暢。工作人員會主動詢問來

訪者需要，並引導已填妥表格的人士將文件投入收集箱。到場交表的申請者以中老年人為主，不少人在交表時交流劊房市場情況及辦理認證信息。

李先生持有筲箕灣一個「一割三」單位，他昨日向大公報記者表示，暑假與家人外遊，故優惠登記期最後一日才到場交表。他形容登記流程方便，認為簡樸房政策為劊房訂立了明確標準，長遠有助提升租客信心。他透露，其單位本身條件良好，正物色裝修公司，趁租客輪替期間，將單位執整至符合簡樸房認證標準，為之後申請認證做好準備。

吳女士持有何文田兩個「一割三」單位，她估計其改裝至簡樸房標準不會太難，但坦言自己年事已高，未必再有心力物色裝修公司進行改

裝，故是次申請登記只為獲得寬限期，日後若價錢合適就出售單位套現，前往內地養老。

議員倡提供改造參考價格

立法會議員梁文廣向《大公報》表示，登記優惠旨在鼓勵業主盡早登記及考慮認證，期望政府可酌量延長登記期，令更多業主可享有認證費優惠，但強調不能延長太久。他續指，即使錯過認證費優惠，認證費只佔整體改裝成本極小部分，重點仍在推動業主盡快完成改裝。他建議政府可向業主提供更多簡樸房改造細節的參考價格，例如不同品牌、物料的防火門價錢差異極大，政府可提供中位數或比較表，讓業主掌握更多信息，不用擔心被人「割水魚」。

梁文廣又認為，政府應善用登記數據，及早掌握哪些單位會繼續經營、哪些會退出市場，以便安排受影響租客轉介至過渡性房屋或簡約公屋等，做好安置保底措施，確保基層租客不會因單位退場而無處可身。

立法會議員陳學鋒指出，簡樸房制度的原意是改善基層居住環境，登記及認證能為租客提供保障。他形容合規單位日後將成為市場上一種「較有吸引力」的選擇，租客毋須再擔心單位是否違規，市區合規單位的租金或會有所調整，但長遠對租客居住安全及質素有利。

地產中介簡先生表示，手持數個單位，並代理多個經營劊房的物業，早鳥優惠期內共為逾40個劊房單位辦理寬限期登記，估計最多合共

可獲豁免逾12萬元認證費用。他說，目前劊房情況較為複雜，部分樓齡較高的唐樓未必適合進行間隔改動；亦有單位因電力供應不足，難以為每個分間單位裝設獨立電錶。他期望政府能因應不同樓宇狀況，為有意改裝的業主提供適切便利。



▲昨日房屋局分間單位專責小組辦事處現場，前往遞交登記申請的業主及地產代理絡繹不絕。

大公報記者張騰攝