



取締劣質劏房勢在必行 惟「簡樸房」入則及工程耗時

# 業主提早改建迫搬遷 議員倡彈性安置劏房戶

香港特區  
區行政長官李家超

在今年新一份施政報告中提出，

特區政府將以立法方式制訂合標

準單位「簡樸房」，以逐步取締市面上的劣

質劏房。「簡樸房」料最快於2026年底或2027年初

開始接受登記，再加上一兩年寬限期，即劣質劏房業主還有約四五年時間可為單位改建以符合法規。不過，有劏房業主因擔心租戶太遲遷出，而將劏房改建成「簡樸房」要入則等候審批且工程需時，故提早要求租客搬遷。有立法會議員日前接受香港文匯報訪問時表示，近期陸續收到劏房戶求助，指因業主有意收回單位而被迫遷。議員建議特區政府彈性安置受影響住戶，如將過渡性房屋乙類租戶所佔名額進一步提高。

●香港文匯報記者 張弦

年約60歲的陳女士獨居於筲箕灣一間約9平方米的劏房近8年。特區政府公布「簡樸房」政策後，她隨即收到業主通知，要求兩個月內搬走，「業主只說收到政府通知要拆，並無其他原因。」陳女士指，其居住的單位為一劏四，當中一間劏房因沒有窗戶而不符合「簡樸房」要求，「但若拆掉中間牆，左右兩方的住戶都會有影響，故其他劏房亦要改動，因此四戶租客均被業主要求遷出。」

她表示，現時每月租金連同水電費共逾4,000元。業主要求搬遷後，她為尋找居所已向不少地產代理查詢，結果發現若要符合「簡樸房」標準的住所，沒有電梯租金也最少要5,000元，有電梯更至少要6,000元以上，直言無法承擔。她解釋，現時從事為顧客改衣服的工作，但受港人北上消費影響，每月收入只有約6,000元至8,000元不等，故只能尋找一些租金便宜的劏房居住。而為節省開支，她要控制每月用於飲食的開支不能超過1,000元。

## 幸住公屋凶宅：唔怕鬼最怕窮

幸運的是，原以為將走投無路要鬧街的陳女士，近日收到房屋署特快公屋編配計劃通知書，「我知道此類為曾發生兇案等事故的公屋單位，但比起捱貴租劏房，我唔怕鬼、最怕窮。無論是哪區、單位內發生過什麼事故，我都點點頭，一星期後便可攞鑰匙，簡單裝修就可上到公屋。」

民建聯立法會議員梁熙接受香港文匯報訪問時表示，他收到數名劏房戶求助指被業主迫遷，包括一個居於10平方米劏房單位的單親媽媽家庭，因整個單位不合格，重新規劃裝修會令所有劏房受影響，故遭業主要求搬遷。被問到這種情況下迫遷會否違反劏房租管條例時，梁熙指一些業主與住戶簽署的租約內，有條款寫明在不可抗力情況或政府要求單位拆遷時，有權提前兩個月要求住戶搬離。

## 盼增過渡屋乙類租戶名額比例

梁熙認為，政府應關注該類受影響的被迫遷劏房戶，建議先安置他們到過渡性房屋或簡約公屋，輪候公屋未滿3年的家庭亦應有彈性安排。對於現時該類家庭屬乙類租戶，他建議乙類租戶佔過渡性房屋名額的比例進一步提高。

香港業主會會長余慶雲表示，劏房租管條例保障租戶合共有4年租住權保障。對於劏房業主收回單位，曾擔任劏房租務管制研究工作小組成員的他解釋，通過條例前的舊租約可獲豁免，「該些要租客搬走的都是舊租約，劏房可能已經租了十年八年，不受條例規管，可立即請租客走。」另一可豁免的是收回單位自住，「業主做這件事就要去法院宣誓，兩年內不可再出租，亦不能空置，只可自住。」

政府雖未立法並給予劏房業主過渡期改裝不合規格劏房為「簡樸房」，但有業主怕入則改裝要漫長時間等待審批，且改裝工程涉及重置喉管電線等，亦要花費不少時間，為盡快符合要求，故提早要求租客遷出。

余慶雲亦指出，改裝單位確實耗費不少時間，「最少要3個月時間，但花最多的時間是先要入則申請小型工程牌，試過以前只是換鋁窗都要等一個月先批准，改裝整個單位未知需要多少時間審批，改裝成『簡樸房』後，再要等屋宇署巡查，檢查是否符合規定才可出租。」



●劏房廚房雜物滿布，衛生情況堪憂。



●劏房廁所空間狹小，積水甚多。



●劏房間通道狹窄，令人難以通過。

## 業主會：不少業主退出劏房市場

香港文匯報訊（記者 劉明）香港特區政府訂立「簡樸房」標準後，出現劏房租客遭業主迫遷問題。香港業主會會長余慶雲日前接受香港文匯報訪問時表示，得知不少劏房業主因把劏房改裝成「簡樸房」不但所費不菲，更憂慮不合乎標準要負上刑責，故近期陸續收回單位，退出劏房市場，「寧願還原單位成兩房一廳或三房一廳再正常租出。」

余慶雲表示，透過該會會員、地產代理和其他途徑，得知不少劏房業主收回單位，但改裝作「簡樸房」出租的絕無僅

有，均是退出市場，「主要是劏房經營者不了解將來訂立的法例會如何，擔心改裝後也不符合規格而變成犯法。還原單位租出，收幾多租金都好。」他引述有會員指，母親出租劏房逾20年，該會員亦勸母親不要再經營，不值得為那一萬多兩萬元租金而被控告，「一年收得約20萬元租金，到時請律師辯護都不止此數。」

他指要改裝成「簡樸房」亦要花費不少金錢，「如果由以前6間劏房改做4間，以符合面積不少於8平方米等規定，不但是改開隔，每間房的廁所都要重鋪喉管，

並要搭棚接駁大廈外的大渠。」他指之前改裝一間劏房要花15萬元，據知現已增至18萬元，即改裝4間「簡樸房」就要72萬元，而還原單位則只需18萬元。

他指出，業主退場令租客被迫搬走走屬無奈，估計不少劏房戶會流離失所，「政府估計，約20萬劏房租客中約30%現居於劣質劏房，即約6萬人要於未來數年內要遷出，但不少人符合申請公屋或簡約公屋的資格。」他指這類人薪金本身就不高，但又超過了申請公屋單位入息限額的門檻，且未必能獲安置。

## 社協籲政府將床位納解決範圍

香港文匯報訊（記者 張弦）社區組織協會近期亦接獲數名劏房戶反映遭房東或業主迫遷，當中有業主稱消防不合格。社協副主任施麗珊日前在接受香港文匯報訪問時認為，特區政府應該針對受影響劏房戶做好妥善安置安排，並應與業主傾談，了解他們提前收回單位的原因並推出相應政策，避免大批劏房戶受影響。她亦建議政府將床位納入解決範圍，避免劏房戶向下流住床位。

施麗珊建議，安排受影響劏房戶先入住

過渡性房屋或簡約公屋，並指若政府能進一步向他們發放租金津貼以助過渡便更好。她認為，那麼快便出現劏房戶被迫遷的情況，關鍵之處在於房東或業主，因此政府應先了解背後原因和業主的顧慮，再針對地推出應對措施，避免大批業主提前收樓。

她猜測部分業主可能擔心租約到期後，來不及收回單位進行裝修，「提前要求住戶搬遷，可能違反劏房租管條例，因此政府會否考慮予以業主權力，讓他們可在某

個時候要求住戶搬走，而非提前那麼多年就要人搬，導致不少劏房戶受影響。」

## 憂現劏房戶向下流蝸居床位

施麗珊又指，政府提出的「簡樸房」方案並無涵蓋床位，而現有的《床位寓所條例》的限制非常寬鬆，例如條例只要求幾個床位戶共用一個廁所。而政府提出的「簡樸房」必須有獨立廁所，兩者要求相差甚遠。她促請政府將床位納入方案，否則未來或出現劏房戶向下流蝸居床位的情況。

## 財爺帶「AI教父」食大牌檔 密斟創科「秘笈」

特稿

11月23日晚，深水埗燈火通明，一家隱匿於鬧市中的普通食肆迎來了十幾位不速之客，他們圍坐着一張大牌檔圓桌飲啤酒食小炒，並熱烈地交談着。客人之中，除了有財政司司長陳茂波外，還有一位超級巨星赫然出現其中，他就是有「AI教父」之稱的國際晶片龍頭企業「英偉達」（Nvidia）創辦人兼CEO黃仁勳，只見他依然穿着招牌式的皮夾克，不時跟坐在旁邊的陳茂波抬手碰杯、低頭密斟。

陳茂波昨日發表網誌，透露他在23日晚上參與一個很有特色的聚餐，並指席上有全球創科界的領軍人物、本地大學和科研界的翹楚，以及正在港就學的年輕人等。陳茂波雖未有點出任何出席者的名字，但從上載的照片可以看到，除了財爺與黃仁勳外，還有科大校董會主席沈向洋、科大校長葉玉如等。

## 指聚餐結合創科視野和香港味道

「我們一起分享香港的地道小炒、風味菜式，並交流對創科發展和人才培育的看法。」陳茂波形容此次聚餐是創科視野和香港味道的組合，顯示出構建蓬勃創科生態圈的两个重要元素：「創新視角、人才匯聚。」

陳茂波表示，近年出訪歐美等先進經濟體，抑或中東、東盟等新興市場，都遇到不少對香港創科發展和潛在機遇深感興趣的外資企業，他們非常積極想了解粵港澳大灣區前沿創科的研發與應用，以及相關製造業的發展，希望找到更多合作的機



●陳茂波與創科界人士和本地大學生聚餐。 陳茂波網誌圖片

會。

他又指，河套香港園區的加速發展，加上近年特區政府在創科投入的大量資源和政策支持措施，包括引進重點企業辦公室積極的招商引資、香港投資管理有限公司發揮「耐心資本」槓桿市場資金的作用，以至新一份施政報告提出創科產業引導基金、創科加速器先導計劃等，讓香港從企業、資金、技術以至人脈網絡上，建立起更全面的創科生態圈，推動香港創科進一步朝產業化發展方向邁進。

這次，「AI教父」與財爺舉杯傾偈，不知他們又交流了多少創科發展的「秘笈」呢？

●香港文匯報記者 凌瀚

## 孫東：擬設「白名單」簡化深圳來港者過關

香港文匯報訊 香港特區政府早前公布《河套深港科技創新合作區香港園區發展綱要》，特區政府創新科技及工業局局長孫東昨日在電台節目中表示，建設河套深港科技創新合作區的目標是將園區打造為世界級產學研平台，形容北部都會區就如上海當年的浦東，河套就如浦東的東方明珠，對香港未來發展很重要。

## 河套東西兩側將建跨河行人橋連接

孫東昨日出席電台節目時指，河套區連同深圳部分不足4平方公里，香港園區未必適合大規模生產，但可結合兩地優勢，成為世界級產學研和中試轉化基地。河套東西兩側將興建跨河行人橋連接，未來計劃為深圳來港人士設「白名單預先登記制度」簡化過關，孫東分享相關安排已在向大方向訂下來。

他相信園區在「一國兩制」優勢下，可按國家政策和透過匯聚各種創科資源，成為國家培育新質生產力的重要策源地，創造更多顛覆性的創新成果。

孫東又分享指，今年4月舉辦首批合作夥伴啟動儀式，當時有近60間機構或企業表明會進駐河套，港深創新及科技園公司正與有關企業落實合約細節，目前有數十間正在洽談租約等情況。

他特別強調，引進資金與產業發展有相互作用，香港要爭取更多資金，加速建設創科生態圈增加吸引力。特首在新一份施政報告提出設立百億元創科產業引導基金，專注協助本地產業發展，孫東認為基金可發揮引導作用，加強引導市場資金投資指定策略性新興和未來產業。