

記者直擊千呎單位「一割近40」 有人聲稱「學生宿舍」非簡房

業主布迷陣鑽空子 謀規避簡樸房例

本報直擊

簡樸房透視 系列三之一

編者按

為告別劣質簡房，《簡樸房條例》下月實施。為令《條例》順利落地推行，香港文匯報記者經過多月深入調查，將透過三輯報道揭露劣質簡房的消防、衛生等亂象，確實有必要取締以保障基層市民。同時，在政策落地過程中亦難免有挑戰，政府已預留過渡性房屋為受影響居民提供協助。

紅衣人(右圖)介紹筲箕灣簡房單位。單位設計怪異，馬桶正好擋住門口(左圖)，導致大門只能打開約45度，進出需側身穿過。

畸形設計

房東兄弟講解通過簽署共同生活合同來規避簡樸房條例。

規避有計？



●荃灣一座工業大廈內有簡房營運，單位被割成近40間房間。



●工廈簡房內的公共區域堆積不少雜物，潛藏消防危機。

《簡樸房條例》下月實施，條例設有12個月的登記期，另有36個月的寬限期，換言之共有4年過渡期。香港文匯報記者日前放蛇到多個簡房單位睇樓，見識奇形怪狀的簡房，例如逾千呎工廈單位「一割近40」，走進屋內猶如陷入迷宮，倘若走火警情況堪虞；也有一些床位恍如棺材般大小，轉身極困難，明顯不符簡樸房建築要求，確實有被取締的必要。個別無良業主更巧立名目，聲稱單位屬床位寓所，由於床位數量不超過12張，既不受《床位寓所條例》監管，又不屬《簡樸房條例》的規管範圍。同樣不受《簡樸房條例》管轄的工廈簡房，據地產經紀表示，近日租務需求上升，不少原本住在私樓簡房的住戶相繼物色工廈簡房棲身。●文：香港文匯報記者 林泉、江韜 圖：香港文匯報記者

香港文匯報記者放蛇的簡房單位中，不少業主表示會配合《簡樸房條例》，但由於有4年過渡期，故擬在兩年租約完結後才收回單位。

簡樸房例對床位寓所「冇符」

根據《簡樸房條例》規定，該例只適用於住宅大廈，特定類型如床位寓所、酒店或賓館、安老院等不適用；而本來已是非法的構築物，例如商業或工業大廈及新界豁免管制屋宇內的單位(如工廈簡房及天台屋簡房)均不適用，但受地契或《建築物條例》等監管。床位作為特定類型住所，若超過12張床位才必須根據《床位寓所條例》申領牌照，對於11張床位或以下的單位，就無需領牌；若全部租戶以月租計，而非日租，更不受《旅館業條例》規管。香港文匯報記者放蛇直擊簡房業主利用以上條例的留白處規避。記者日前以準租戶身份到何文田一個位於住宅大廈內的「一割五」單位睇樓，當中只有一間房設有獨立廁所，餘下四房則須共用衛生間，裏面分別設有三個洗手盆、坐廁及淋浴間，而房間出入口位置則設有一個開放式共用廚房。單位經改裝分隔後，採用時尚的裝修風格，

環境整潔，設施齊全。管理人特別提醒，為保障住戶私隱及維持秩序，單位禁止舉辦派對，亦不允許帶異性訪客進入房間，並承諾每星期會安排清潔人員上門打掃單位公共區域衛生，以保持良好居住環境。當日，單位內不時有學生模樣的年輕女子進出房間，管理人亦指住客以學生及初入職場的年輕人為主。

稱「共享空間」「共同生活合同」避監管

單位內其中一間簡房正在招租，面積僅約75呎，只能容納一張單人床、一張書枱及一個衣櫃，月租金7,500元，以月租方式出租。記者詢問，房間面積不符合簡樸房最少86.1平方呎規定，亦未設有獨立廁所，擔心業主日後為收回單位改裝，會逼走租戶。管理人立即表示，房間不受《簡樸房條例》規管，原因「這不是簡房，是學生宿舍」，又稱整個單位以共享空間(co-living space)模式經營，迎合年輕人租住需要，不應與「有窗、比例怪、衛生惡劣」的簡房所混為一談。她強調，「我們已經營運多年，不會出現違法、需要整改或趕租客搬走的情況。」睇樓結束後，管理人又主動聯絡記者，補充《簡樸房條例》相關資料。她又認為，條例會設有12個月的登記期，另有36個月的寬限期，「所以選

有4年時間(實行)，所以不用擔心。」另一間被割成5間房的業主更懂得巧立名目，他聲稱與租戶所簽合約並非租房合同，而是「共同生活合同」，即大家一起生活共同承擔生活費，不是業主與租客關係，正因如此亦無需打釐印，並可以把釐印費通過減租回饋租客。



小型迷宮

●「一割20」簡房的走廊，裏面行走如同迷宮。簡房內空間狹窄，需腳踩桌子才可以爬上床鋪。

使同一地區、面積相若，工廈簡房租金便宜一半，原因是在工廈內可割出更多房間，加上地價較低，令單位分租後每間房成本也相應下降，自然吸引預算有限的租客，《簡樸房條例》下或使部分業主收回單位改裝成合規簡房，或者還原為非分隔單位出租，簡房戶擔心被逼遷，紛紛另覓工廈簡房。他又指，除租金價格因素外，周邊生活配套亦是房間緊俏的重要原因。「業主同時在火炭一帶亦有經營類似簡房，但入住情況未如荃灣理想，主要因荃灣交通便利、商店林立，日常生活較為方便；相比之下，火炭在生活配套及交通便利程度方面稍遜，因此出租進度較慢。」

大律師：法律原則重於分隔裝置 收租將構成租約

香港文匯報訊(記者 廣濟)大律師陸偉雄在接受香港文匯報訪問時強調，法律規管的重點在於實際環境及行為本質，而非業主單方面聲稱的用途或名稱。

他以法律觀點批駁簡房業主部分規避方法未必有效。他指出，法律上的合約形式有三種：書面、口頭及行為。不論業主如何形容或包裝，只要實際收取租金、按金，並提供居住空間，到頭來行為本質即構成居住協議，所謂「共同生活合同」本質就是租約，雙方是業主與租客的關係，亦無法規避《簡樸房條例》規管。他以比喻說明：「收錢就是收錢」，法律原則不會因表面說法而改變，而這種企圖逃避監管的行為可能在日後執法時面臨更高罰則。

《簡樸房條例》針對的分間單位(俗稱簡房)，核心定義在於：單位內是否有改動原有批准圖則(approved building plan)，透過間隔裝置或物料(如木板、金屬板、趟門等)進行分間或重新分間，產生兩個或以上被完全或大幅圍封的隔間，並以兩個或以上獨立租約出租。這些隔間需經設計各自作獨立住宅用途，方屬規管對象，而只是將單位原有間隔下的房間分租出去，則不受《簡樸房條例》規管，只需符合一般租務法例。

陸偉雄以一個具體例子說明：假設一個住宅單位經改動原有批准圖則，被分間成若干個房間，只要實際存在兩個或以上圍封隔間並透過兩個或以上獨立租約協議出租，則無論業主如何聲稱其為「共住模式」、「單身公寓」或其他任何名稱，都符合《簡樸房條例》下的「分間單位」定義，必須受該條例規管。

新例助打造人道居住環境

他認同《簡樸房條例》的本意積極，旨在提升簡房的居住質素，走向更人道、人性化的居住環境。條例設有最低居住面積、樓底高度、適當光線、通風、獨立廁所、走火通道、消防安全等要求，正是要取締不合規格的劣質單位，讓基層市民住得更安全、舒適。現階段仍有12個月登記期及36個月寬限期，讓現存分間單位有時間改造及申請簡樸房認證。陸偉雄提醒，法例生效後，執法將逐步加強，市民及業主宜及早了解定義，避免誤踩紅線。

租戶憂逼遷 轉投工廈簡房

工廈簡房在《建築物條例》下屬非法居住用途，亦違反公契，由於早已定性為非法居所，故《簡樸房條例》立法原意也沒有將這類住所再納入監管範圍。香港文匯報記者日前到荃灣一座工業大廈內分布在兩樓層內的簡房單位放蛇，它們分別被割成36間及39間房間。管理人表示，近月不少原本以月租約5,000元居於住宅大廈簡房的租戶，為節省開支，以及怕業主收回單位改裝成簡房，相繼選擇遷入工廈簡房；加上臨近農曆新年，不少人有搬遷意慾，令房間更為搶手，目前僅餘數個房間問世。

管理人當日帶記者參觀其中兩個單位，其中一間面積估計約60平方呎，無窗、空間逼仄，月租約2,800元；另一間則略大，估計不足80平方呎，同樣無窗，月租約3,500元。記者詢問無窗房間是否有消防安全隱患，或令住客感到壓抑，他僅稱「沒問題，住習慣就好了。」當被問及房間實際面積時，他則稱「看起來多大就是多大」，似乎有意迴避標準問題。

管理人稱較同區租金平一半

管理人表示，相比起住宅大廈的簡房，即

房屋局：6服務隊協助簡房戶覓新居

香港文匯報訊 特區政府房屋局回覆香港文匯報查詢時表示，現時全港約有11萬個分間單位，質素參差，約22萬名市民居於其中。床位寓所現已受《床位寓所條例》規管，不存在不合規簡房透過改裝為床位寓所以規避監管的情況。條例自1994年訂立至今，牌照數目由最初150

多個大幅減至現時7個。床位寓所牌照減至7個 同時，工廈簡房屬非法住用，即不論是否符合居住環境最低標準，均不會納入簡樸房規管制度的適用範圍，亦不可能取得簡樸房認證。就此，屋宇署會持續根據《建築物條例》向相關工廈單

位業主發出法定命令，如未獲遵從，最高可被判處罰款50,000元及監禁一年，並在未有遵從命令期間，每天可另處罰款5,000元。

48個月過渡期助住戶搬遷

房屋局表示，明白處理劣質簡房不可能一蹴而就，將提供為期48個月的過渡安排。受影響住戶

若需搬離劣質簡房，局方會透過涵蓋港島、九龍及新界不同區域的6隊分間單位區域服務隊，協助住戶在私人市場尋找其他居所搬遷，以及靈活協調其他房屋資源提供暫時安置。此外，如相關住戶符合申請簡約公屋或過渡性房屋資格，現正營運及陸續落成的供應將保持流轉。局方亦已在過渡性房屋新增丙類租戶類別，為受影響且有迫切短暫安置需要的住戶提供協助。