

中產「豪」住劊房 暗藏殺機

香港文匯報訊（記者 文森）政府接連出招穩定樓市，令不少準業主「轉買為租」，谷高租金，其中在銅鑼灣、中環等旺區上班的，不乏大批月入數萬元的專業人士，在住屋需求殷切下，配備「酒店式」裝潢、家電齊全，更提供Wi-Fi無線上網的「豪華劊房」有價有市，租金亦不斷上漲，以一個位於銅鑼灣、面積約200呎的「豪華劊房」為例，月租可達1萬元，呎租較豪宅更貴。在超高回報的誘因下，更有人大量將單位改裝，一名擁有逾400個「劊房」的業主，就聲稱平均放租一兩天就租出。但有建築測量師指出，分間單位影響樓宇結構和消防安全，裝修雅致，卻暗藏危機，入住如同「搵命搏」。

銅鑼灣及灣仔位處黃金商貿地段，不但交通及購物方便，亦有不少寫字樓，香港文匯報記者追蹤發現，區內有地產代理貼出「豪華劊房」的招租紙，一個面積約200呎的套房月租介乎8,000元至10,000元，呎租達50元，較豪宅如半山「名門」、九龍「凱旋門」的單位更貴。記者早前以租客身份睇樓，地產代理梁先生介紹位於銅鑼灣希雲街禮信大廈一個面積約200呎的低層單位，月租9,000元，水電費另計，呎租高見45元。

房外滿裂紋 房內如酒店

禮信大廈屬舊式唐樓，樓齡超過50年，大廈外牆殘舊失修，使用舊式趟閘，走廊天花布滿裂紋。現場所見，估計業主把單位原有的大門拆除，部分面積分成5間套房，大門外裝有5個門鎖，其餘面積則自成一角，裝有獨立大門，驟眼看容易誤會是一門一戶的「獨立單位」。

而記者參觀的單位，獨立大門與別不同，格外新淨，裝有兩把門鎖。打開大門更恍如「另一個世界」，室內乾淨企理，備有獨立洗手間、開放式廚房，廳和房之間可裝上趟閘，分隔兩個空間，沙發、衣櫃、32吋平面電視、雪櫃、洗衣機、抽油煙機、微波爐等傢俬電器一應俱全，更提供Wi-Fi上網，設備可媲美酒店。

1,300呎單位一開九招租

這類豪華「劊房」，其實在區內多的是，記者在街上根據招租紙聯絡到業主黎先生，他聲稱擁有逾400個「劊房」單位，位於旺區的最「搶手」，平均一兩日就租出，並帶記者到位於摩頓台11號灣景樓一個面積約1,300呎的低層相連單位，這裡開九間「劊房」，面積介乎120呎至180呎，以磚牆分隔，招租的6號房面積約150呎，其中一邊有4扇窗戶，但對正告士打道天橋，車聲人聲嘈雜，窗戶使用雙層玻璃，黎說：「隔音很好，一關窗就不會嘈。」房內備有大床、衣櫃、雪櫃、洗衣機、電爐和抽油煙機等，月租7,000元，不包水電費，呎租更達47元。

租客多外籍 工程師都住

黎先生強調治安很好，招租「劊房」的上手租客是一名德國人，剛剛才遷出，其餘8間套房亦已全數租出，租客多為外籍專業人士、白領、留學生和年輕夫婦，「無小朋友，無動物，之前有個月入4.4萬元的工程師租住，好好住」，並着記者盡快回覆。

香港文匯報就上述兩個單位詢問屋宇署曾否接到及批准更改圖則申請、分間單位是否由認可人士進行的相關文件等；屋宇署回覆時，以保密為由拒絕透露有否收到相關申請及其他審批細節，並稱已派員前往上址視察，但未能進入單位內，會非常搶手。本報記者 攝

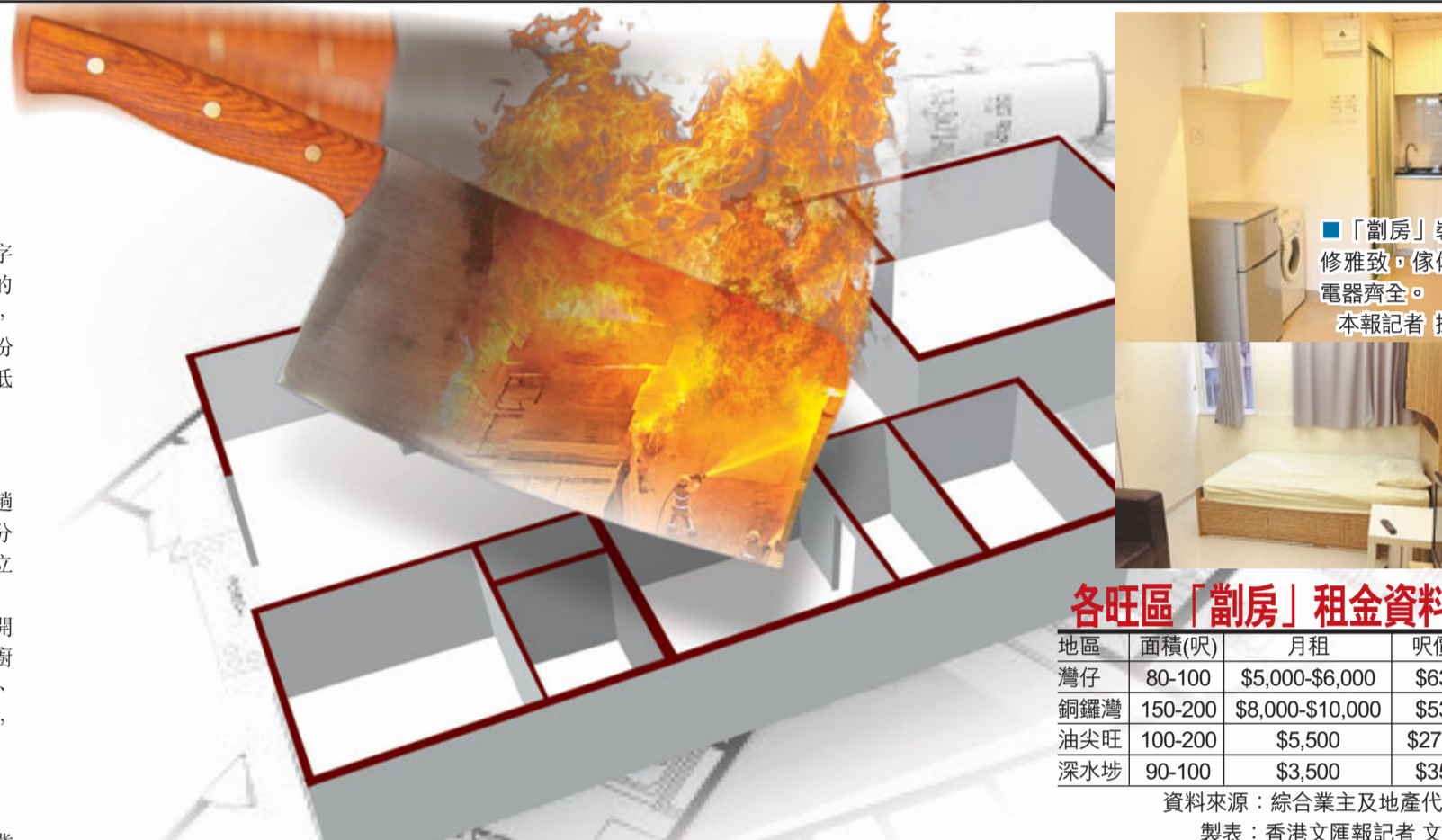
為求住市區 花錢買時間

香港文匯報訊（記者 文森）有指港府推出加強版SSD反而帶旺租務市場，令本來有意買樓上車的人士，在新招打擊下，放棄買樓念頭，轉而租樓，各區租金應聲上升，即使早前為人詬病的「劊房」亦有價有市，灣仔、銅鑼灣一帶的「豪華劊房」，更加是供不應求。有物業分析師認為，政府出招一定有影響，但「豪華劊房」的最大客源，是一眾高收入單身人士，為求住市區，不惜「用錢買時間」。

返工方便寧願蝸居

他分析願意付上高昂租金入住「豪華劊房」的人士，最大誘因是「方便」，「一定是高收入人士才付得起這個水平的租金」，而且必然跟工作有關，一般從事金融業，上下班時間有別於一般上班族，因而需要一個靠近旺區的單位，「他們未必自己沒有物業，只是多個落腳點，方便上下班」。

旺區租萬元貴過半山 殘廢缺消防如搵命搏



各旺區「劊房」租金資料

地區	面積(呎)	月租	呎價
灣仔	80-100	\$5,000-\$6,000	\$63
銅鑼灣	150-200	\$8,000-\$10,000	\$53
油尖旺	100-200	\$5,500	\$27.5
深水埗	90-100	\$3,500	\$35

資料來源：綜合業主及地產代理製表：香港文匯報記者 文森

灣仔重災 鍾嘉敏促監管



香港文匯報訊（記者 文森）「劊房」無論在樓宇結構、消防安全，以至大廈保安上，都為其他住戶帶來影響，大部分人都十分無奈。灣仔區議員鍾嘉敏（見圖）便身受其害，因其議員辦事處所在的樓宇有多個單位被改裝成「劊房」，導致大廈電壓受影響，樓下住戶更長期受滲水困擾。鍾嘉敏指區內「劊房」數目愈來愈多，更有業主買下唐樓改裝圖利，希望當局加強監管「劊房」的安全問題。

租戶拒查 屋署束手

「議員辦事處對面就已經有一個『劊房』

戶，300多400平方呎，一開4間房，月租5,000元，幾好搵。」民建聯灣仔（鵝頸）區議員鍾嘉敏的辦事處，位於灣仔一幢有50年樓齡的唐樓11樓，「樓下7樓全層9個單位都是『劊房』，改裝改到亂晒籠」。

需求未解 勢難取締

她表示，「劊房」帶來的問題主要是樓宇結構、大廈保安以及消防問題，「劊房」樓下的住戶多年來備受滲水影響，「樓上『劊房』地台升高，去水位不斷滲水，搞到樓下天花板一灘灘黃色水漬」，住戶多次向屋宇署投訴，但樓上住戶拒絕開門，最終不了了之。鍾嘉敏最擔心消防問題，「每層每個單位到底住幾個人都不知道，改建後通道又窄，一旦火警，全部人

一起湧出來，好危險」。

灣仔、銅鑼灣一帶「劊房」如雨後春筍，鍾嘉敏認為反映市民的住屋需求，她留意到入住「劊房」的大部分是單身年輕人，斯文上班族及需要輪班的餐飲業人士各佔一半，「年輕人經濟能力有限，又渴望有私人空間，只能選擇『劊房』。她指「劊房」某程度上解決了年輕人的住屋要求，所以即使潛在問題不少，她也不贊成在未有長遠政策解決年輕人居住需求前，一刀切地取締，「變相將他們趕到街上，反而製造更多問題」。她承認在「劊房」問題上，身為區議員亦感無能為力，「市民的確有住屋需求，強硬解決只會帶來反效果」。她希望當局加強巡查，確保改建的單位符合安全規例，保障其他住戶安全。

樓宇增負荷 火警難逃生

香港文匯報訊（記者 文森）地段優越且酒店式設計，令旺區套房租金達萬元，貴過住豪宅。然而，豪華裝潢背後卻暗藏危機。有建築測量師指出，分間單位工程加重樓宇負荷，影響結構和消防安全。香港文匯報記者早前以租客身份參觀兩個位於銅鑼灣的「劊房」單位，其中一個單位是「一劊九」，單位內的走廊如迷宮般九曲十三彎，加上十分狹窄，走火警勢「人撞人」；另一個單位的消防設備欠奉，用以走火警的樓梯亦滿布垃圾和雜物。

磚牆地台水渠用電樣樣增

記者當日參觀的灣景樓單位，業主黎先生表示，他先把兩個相連單位打通，再以磚砌實心牆分成9個套房，每個套房均設獨立廚廁、排水渠和電錶等，「乾淨企理，很衛生」。

走廊如迷宮 消防設備缺

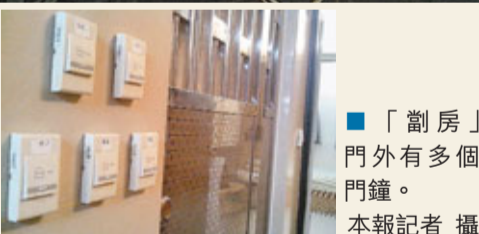
不過，建築測量師何鉅業指出，分間單位

衍生不少問題，包括實心磚牆、加高地台均加重樓宇負荷，或會影響結構安全，而加裝渠管的用料及接駁工序做不好，一旦出現滲漏，就會衍生衛生問題，亦可能會影響樓宇結構。他續稱，分間單位令住戶人數增加，用電量自然較多，亦增加電力系統負荷。

為盡用空間，以及兼顧套房間格，單位內的「公眾走廊」十分狹窄，兼有多個彎位，而且每個套房門口採同樣設計，記者曾由套房門口步至單位大門，來來回回數遍方能找到出口，一旦發生火警，一眾住戶需在迷宮般的單位內「人撞人」逃生。此外，單位大門採用電子鎖，若由單位外出，按動開門掣後數秒，門鎖會自動解開，不過，一旦機件故障，住戶就「一鑊失」。何鉅業表示，自行分間單位有風險，因為單位內空間變成「公眾走廊」，但「但牆身是否採用防火物料？照明設施和指示牌是否足夠？」這些都是住客逃生的關鍵。記者其後跟隨地產代理梁先生到達銅鑼灣禮



大廈走廊滿布電線。本報記者 攝



「劊房」門外有多個門鎖。本報記者 攝

版面導讀

11天 天使在哭泣
聖誕節，本該是期待奇蹟的日子，但是在江西貴溪，在校車事故中喪生的11個孩子如今躺在零下20度的冰棺裡，倖存的4個在醫院裡時仍被噩夢驚醒。
詳刊A9

中國 促深圳謀新發展
胡春華廣東調研
新任廣東省委書記胡春華馬不停蹄展開調研，首站就選擇了改革開放的窗口深圳。他要求深圳先行一步，在改革開放中實現新的發展。
詳刊A14

國際 美漢設局殺消防
聖誕槍聲蓋鐘聲
美國在短短2周內再度發生冷血槍擊事件！有殺人案底的兇手施彭格勒縱火設局，槍殺前來救火的兩名志願消防員，射傷3人，其後吞槍自盡。
詳刊A16

國際 生手岸田管外交
安倍內閣今出爐
候任日本首相安倍晉三今日在國會正式拜相，並組成新內閣。重要閣員名單昨陸續曝光，包括起用外交經歷不多的岸田文雄擔任外相。
詳刊A18

港聞 港派對擒56人
平安夜大反黑
警方派臥底探員深入一個活躍沙田黑幫組織搜證，得悉黑幫藉聖誕派對掩飾舉行聚會，平安夜採取代號「截洪」反黑行動，拘捕56男女黑人物。
詳刊A24

六合彩 MARK SIX
12月25日(第12149期) 攞珠結果

12 18 23 24 46 49 14

頭獎：無人中
二獎：\$1,364,780 (1.5注中)
三獎：\$91,750 (59.5注中)
多寶：\$20,843,493

下次攞珠日期：12月27日

回麗江吧!
香港直達更便捷

旅遊服務電話：(0888) 5123432
網址：www.ljta.gov.cn

直達麗江的國際/地區航班及航班時刻	直達麗江的國內航班及航班時間
麗江→香港 3U8519/16:15-18:40	北京到麗江: JD5181/07:45-11:30; MU5714/12:55-19:55
香港→麗江 3U8520/19:40-22:20	大連到麗江: CZ6579/11:35-17:35
麗江→曼谷 MU7601/14:50-15:50	騰衝到麗江: MU5997/14:30-15:10
曼谷→麗江 MU7602/18:50-21:50	南京到麗江: JD5127/11:05-14:20; 3U8534/14:15-18:50
	深圳到麗江: CA3692/07:25-10:10; ZH9981/07:25-10:10; CZ3451/14:15-18:20
	廣州到麗江: CZ3487/11:40-15:55; JD5131/13:25-16:20; ZS238/17:10-19:50; MU5734/17:10-19:50
	杭州到麗江: JD5297/10:40-14:15; MF8475/12:30-16:10; CZ5859/12:30-16:10

廈門到麗江: MF8413/11:30-16:15
綿陽到麗江: 3U8534/17:15-18:50
福州到麗江: MU5872/16:25-21:50
西安到麗江: JD5521/07:35-09:45
長沙到麗江: MU5872/19:10-21:50
芒市到麗江: MU5960/21:05-21:55
昆明、成都、重慶到麗江每天大約10個班次
西貢到麗江: 07:00-24:00 每天約5個航班
上海到麗江: 07:00-24:00 每天約5個航班