

直擊報道

日前港島西營盤唐樓有「太空艙」出租，經營者更欲擴充成一門生意，從深水埗開到港島。然而科幻絢麗外號包裝底下，「太空艙」其實是「籠屋+賓館」的化身。本報記者獨家率先試住，短短兩晚發現諸多問題，例如入住時管理員未有核實身份已交付單位鑰匙、艙門鎖上後可輕易拆開，安全隱憂堪虞，收費更媲美一般酒店。這些遊走法律邊緣的租盤出現，實是香港樓價高企、居住環境窘迫惡劣的縮影。

■記者 蔡競文



■太空艙藏身於一般舊樓之中，目前有消防員晝夜前往巡視。



■太空艙內籠約有1米乘2米的空間，轉身尚算游刃有餘。



■與太空艙為鄰的婦人表示，該單位原先經營迷你倉，及至本月改建為太空艙。



▲太空艙由內地生產，設有USB、供電插口等設備。

▲太空艙內配置滅火筒。

遊走法律邊緣 高樓價畸形產物

「太空艙」誕新籠民

香港近年樓價高企，與市民收入脫節，新盤因價就貨，令劏房盤盛行，居住環境越來越細，室內單位面積連135方呎的標準車位都不如，甚至還細過赤柱監獄的單人監倉（面積約80方呎），「太空艙」更將這種窘迫惡劣推上極致，成為高樓價下的畸形產物，催生出新一代「籠民」。

上述西營盤太空艙租盤於本月初在租屋網貼出，充滿科幻外觀的床位每月索價高達5,100元，旋即掀起傳媒報道及「登門拜訪」。當晚旋即引起消防上門巡查，翌日更在租屋網移除有關招租帖子。不過，本報記者日前從出租民宿網站Airbnb覓得相關招租帖子，並顯示經營者姓周，價格隨日子浮動，每晚索價約300元起。隨後記者成功以信用咭付款並即晚入

住，每晚303元，另收78元服務費。

擠21呎空間 艙外爛夾剷

抵達單位時，記者獲分配位於客廳的其中一個艙位，目測內籠面積有1米乘2米（即約21方呎），探身入艙時尚算輕易，並能於艙內坐直。艙內設施包括多用途供電座、兩個USB充電位、一塊鏡及吹風口等，但未見介紹時所提及的電視、電腦及保險箱等設施，亦收不到Wi-Fi訊號。至於單位內仍處裝修，牆身破爛，電線紛亂，地板亦滿佈灰塵。

核實如虛設 設施不齊全

由下榻至入住期間，不少環節讓人憂慮。首先，到達單位時接洽記者的周姓經營者，從未

有核實記者身份證，僅得悉記者從網上登記後便放心交付大廈及單位門匙。至於位於大廳的4個艙位均未完成裝嵌，例如未安裝電子咭鎖、枕頭欠奉，記者獲分配其中一個艙位，艙門以機械鎖鎖上後竟可輕易拆開，門鎖形同虛設。

一個月變身 擺貨變住人

安置好後外出四處逛逛，記者隨即碰到居於同樓層的婦人。據她反映，今次出租太空艙的業主，早年曾將單位作迷你倉經營，及至本月中始改裝為太空艙，最近更引起消防當局關注並前往巡查。她對日後有其他不明來歷的租客出入大廈感到困擾，又質疑經營太空艙的合法性，「我哋大廈邊有後門？得一條樓梯咩，無後門邊做得（賓館）？」事實上，當晚入住單位

除記者一位本地人外，還有三、四個住客，記者聽到他們以外省方言溝通，相信來自內地。

赴重慶大廈 房更平更抵

是次過夜租金約300元，較廣受背包客青睞的尖沙咀重慶大廈客房更貴。據位於重慶大廈的一間賓館網站顯示，單人床房日租由260元起，標準雙人房亦只是300元起，從圖片看來空間明顯較太空艙更寬敞。

另從灣仔小型代理行得悉，區內一個實用約120方呎的開放式租盤每月約5,500元水平，呎租45.8元，尚算有活動空間。反觀面積僅約21方呎、需屈身而處的太空艙，呎租高見240元，堪稱天價。不計法律等問題，單以「性價比」來說，太空艙的市場競爭力並不明顯。



（本文有影片，見 <http://v.wenweipo.com/detail.php?vid=16812> 或掃碼）



■單位內部仍未裝修完畢，電線外露掛在半空。



■大廳放置4個太空艙，旁邊房間內亦有太空艙。



■洗手間浴室設備陳舊。



■太空艙價格為3,890元人民幣（折合約4,457港元），業主放租不足一個月便可回本。網上圖片

太空艙涉踩界 合法經營待釐清

踩界1：床位數不超限

是次過夜單位分間3間房，目測每房至少有2個艙，連同客廳的4個艙則合計至少有10個艙。倘單位內設不超過11個床位，則可避過規管。因據《床位寓所條例》，單位內有12個或以上的出租床位，需確保旅館及床位寓所在樓宇、結構及消防安全方面符合規管的標準。不過，單位內未有貼出持牌賓館證明，根據《旅館業條例》，將住宿單位向他人提供收費住宿服務，出租期少於連續28日，需申請旅館牌照。

踩界2：消防隱患處處

雖然艙內配有小型壓縮滅火筒，而艙身亦號稱採用防火物料，唯出租單位內未有展示火警逃生路徑，亦無設消防燈，消防安全仍有隱憂。牌照事務處早於2012年關注到有關太空艙經營，處方指出，有關處所必須按照消防安全要求以及因應其設計和使用物料而提供適當的消防裝置及設備。就結構安全方面，有關處所須能承托施加其上的荷載及外加荷載，而任何加建的支撐鋼架結構安全等亦需加以考慮。

踩界3：保安設施簡陋

招租介紹指，單位可以24小時登記入住，惟現場所見卻無管理員全天候駐場。記者過夜後於翌晨，單位外有裝修師傅按門鈴求進，最終亦由記者前往開門。此外，經營者讓記者下榻並交付門匙後未有交代如何、何時交還，亦未有任何登記及核實手續，純粹講個「信」字。倘有來歷不明者進入屋內，無疑對「艙民」、經營者及同層鄰居均構成嚴重威脅。

踩界4：收入報稅點計

住宅單位及經營賓館計稅方式不同。一般住宅物業的業主或租戶，需每季繳付差餉，稅額按應課差餉租值乘以若干百分比來徵收。倘業主將物業出租從而獲得收入，則須申報有關收入，從而釐定物業稅。另外，倘業主將物業自用作業務用途，或租金收入已包括在所得利潤內以評定利得稅，則物業稅可從已評定的利得稅內扣除。太空艙的營運方式，以業主、包租公，還是商業公司身份，需繳之稅額大相徑庭。

日本內地「膠囊」遍地

香港文匯報訊（記者 吳靜儀）香港寸金尺土，人人皆知，近日在港島西區及深水埗均有「太空艙」出租，有經營者更打算進一步擴充。但其實該概念最初源自日本大阪，又名「膠囊旅館」，主攻背囊旅客，後來延至台灣及內地。

在日本，膠囊旅館非常普遍，每晚收費約2,000日圓至4,000日圓（約148港元至296港元）。知名連鎖品牌有First Cabin、9h nine hours等，除遍佈京都、大阪、福岡及東京等城市外，個別更於部分機場設有分店，不僅能住宿，待機時間長的轉機客也可短暫休息。除床鋪外，房內亦有電視、插座及Wi-Fi等設備享用，入住者需與他人共用浴室等，大部分都會分開女性區及男性區。

台灣阿里山一晚不用百元

台灣方面，除民宿遍佈台北、台南及各旅遊勝地外，連鎖太空艙酒店如Space Inn、NEOSHO及品格子旅店3S館等亦早已林立各處，如阿里山地區，每晚收費約400台幣至600台幣（約98港元至147港元）。

至於內地，首家獲得營業執照的太空艙賓館早在2012於西安亮相，結果大受歡迎，其後發展至深圳、北京等城市，最初主攻學生、旅行者及求職的年輕人市場。但近年，由於一線、二線城市的房價飆升，亦有太空艙賓館發展成床位租盤，在單位內設十多個床位，出租予從外地到城市打工的民工，每晚約50元人民幣（約57港元），一個月下來，租金也僅是1,500元人民幣（約1,718港元）。



■日本膠囊旅館非常普遍，大部分都會分開女性區及男性區。資料圖片

法規處處 連鎖發展難

香港文匯報訊（記者 周紹基）不少收租股在港賺得盤滿鉢滿，有舖有樓收租，甚至經營劏房，近年被視為高回報投資。有意見認為，這種太空艙租房業務如果可以規模式經營，說不定可以上市，起碼初期可以在創業板集資加快擴充速度。但有法律意見認為，這類業務能否達到規模經營，主要還看政府會否放寬監管。

Airbnb稅務問題困擾

說起太空艙租房生意，相信不少人會聯想到美國的旅遊租屋網上平台Airbnb，該公司正擬新一輪融資，集資5.55億美元，此估值將等於該公司市值高達300億美元，這使得Airbnb估值在全球非公眾公司中，排名直逼至第三，至於前兩名分別是Uber與小米手機。本港太空艙的模式雖與Airbnb不一樣，

但大家都是「互聯網+」下的產物，都是透過互聯網找租客，Airbnb如果以上市，本港這類太空艙業務說不定也可上市集資。

在美國執業的律師劉龍珠指出，太空艙與經營民宿短租的Airbnb是相同的事，因為房屋的用途難以掌控，可能會發生很多不可預測的情況，例如最近被曝出，有人利用Airbnb來作非法活動。另外，由於太空艙比劏房更擠迫，可能發生嚴重的火警風險。

此外，Airbnb在美國也被指逃稅，在紐約遭禁制，太空艙的經營也可能涉及稅務問題。劉龍珠指，美國正在尋找不同方法，來規範Airbnb這樣的商業行為。目前，很多美國城市，如舊金山、聖地牙哥、聖莫尼卡等出台相關法規，降低Airbnb出租房屋過程中的隱患，如要求出租者要向當地政府登

記、申請營業執照，並要繳稅。

單位租上租 房東負全責

另一方面，如果有人租用物業後充當房東，並改建成太空艙出租，房東將要承擔所有相關責任，面對各方的起訴，所以有關生意未必可以做大，更遑論發展為上市公司。

根據本港創業板的上市要求，有關企業在過去兩個財政年度的經營業務所得，需有不低於2,000萬元的現金流入，上市時市值亦要大於1億元。若果太空艙在港不能「大搞」的話，要在創業板上市就很困難。內地的新三板又如何呢？內地新三板沒最低市值要求，公司淨利潤最適宜在1,000萬元人民幣以上，但有關公司必須是在北京、上海、天津及武漢四個城市的高新園區企業。