



■ 公寓的走火樓梯堆積大量雜物，火警發生時難以逃生。

其中一公寓平面圖



■ 公用空間。

豪華劊房 管理員「拉偏架」 港青爆退租潮

劊房五花八門，近年新興一種酒店式管理的劊房公寓，全屋裝潢精美、採用名牌家電，並聘有女傭定期打理公用廚房和廁所，以豪華裝修招徠專攻優皮或文青一族，即使40呎至50呎的房間月租動輒七八千元，比市價高一倍，仍然十分搶手。香港文匯報記者試住一個月後卻發現「中伏」，光鮮裝修的背後離不開劊房的本质——狹窄、壓迫感。記者與住客的相處更是苦樂參半，能互動互助的同時，卻因為共用廚廁產生不少生活上的齟齬，還不時爆「家賊」疑雲，但公寓管理員卻「大細超」偏袒外籍租客，惹來洋風波觸發其他本地住戶「退租潮」。

■ 文圖：香港文匯報專題組



■ 劊房公寓的睡房非常狹窄、細小，放下碌架床後，已無太多剩餘空間。

劊房冠上「酒店式公寓」的幌子後，予人眼前一亮的觀感，香港文匯報記者早前以7,000元在九龍區一間劊房公寓租住一間僅40呎的睡房，體驗「豪華版」劊房生活。

甫進入公寓，即被簇新、時尚的裝潢所吸引，目測公寓樓面總面積5,000多呎，有近40個睡房，兩間公用廁所浴室。

位於中央的公共空間是全屋的亮點，開放式廚房；放置新式影音器材的客廳，旁邊還有學習區、健身室、陽台，以及一間配備投影儀供觀賞電影和打機的遊戲室，恍如酒店會所。記者入住首天正值傍晚，其他住客陸續下班下課，住客在公共空間一邊準備晚餐，一邊七嘴八舌分享所見所聞。

現場所見，住客以兩類人為主：畢業後在港工作的中外留學生，以及想有自己空間的香港青年，一屋「後生仔女」有講有笑成為公寓最美麗的風景線，記者不一會已融入這個「大家庭」，時間就在說說笑笑之間悄悄推移至夜深，住客陸續返回房間休息，記者也回到細小得如火柴盒的房間。

睡床鼻尖貼天花 不時被吵醒

全房約40呎放置一張上層為床鋪、下層為書桌及衣櫃傢具，除此以外已沒有多餘空間擺放行李或雜物，剛好在公共空間裏的優悠自在雲霧消散，取而代之是快要窒息的偏促感。記者爬上上層架床，鼻尖貼近天花，壓迫感壓得喘不了氣，記者閉上眼，漆黑空間裏隱約聽到隔壁若遠若近的嘈雜聲，不時把記者從睡夢中驚醒過來，在劊房公寓的第一夜，就在朦朧中度過。

人多口雜，公寓的清晨

每天都人聲鼎沸，公用廁所最繁忙，人人絞盡腦筋霸位梳洗趕上班上學，也不時因為爭用廁所而起爭端，人聲就如「人肉鬧鐘」，每天定時定候吵醒記者。這天嘈吵聲特別響，記者睡眼惺忪朝着聲音來源的廚房去，一名港青與公寓管理員爭持不休，港青激動得臉紅耳赤說：「係嗰個住客偷的，你翻睇CCTV（閉路電視）就水落石出，之前外籍住客要求翻睇CCTV，你就仆倒去幫佢地，對我地呢啲本地住客你就懶懶問，你根本係崇洋。」

管理員亦不甘示弱，反擊說：「總之我哋唔會睇返CCTV，你再嘈我就根據違反（喧嘩的）住客守則罰你一千蚊！」說罷他轉身奪門而去，留下港青氣得馬上衝入房拾執細軟退租。

公寓內的「家賊」猖獗，記者試住期間亦經常發現放在雪櫃內的食物不翼而飛，加上住客間的種族矛盾深，惟管理員冷待本地住客，激化其他住客同仇敵愾，觸發「退租潮」，惟公寓營辦商「無有怕」，皆因公寓有價有市，更能趁新租客入住時狂加租，住客永遠處下風，議價能力低不可低。

5000呎間38房 疑無牌經營



記者入住的劊房公寓由一間投資公司經營，據悉該公司並非業主，它早年向業主承租一樓及M樓兩層單位。屋宇署存檔的原裝圖則顯示，M樓公寓範圍屬儲物室(storage)用途，面積約3,000呎，原本有約10個房間，但實際上該範圍已被營辦商劃成29間臥室；至於記者入住的一樓原裝圖則顯示，單位用途是辦公室(office)，面積逾5,000呎，原本有逾10間房，但實際上該範圍已被劃成每間約40呎或50呎，共38間臥室，另加客廳、廚房、會議室及洗手間等公用設施。

另外，《床位寓所條例》規定任何居住單位內有12個或以上根據租用協議出租的單人床位，必須申領牌照。有關房間不得少於2.5米高及須有足夠的天然照明與通風，其設計亦須符合有關耐火間隔及逃生途徑等要求。不過，記者翻查領牌床位寓所名單上，並無記者入住的劊房公寓，換言之該公寓疑是無牌經營。

此外，公寓的消防安全也存在極大隱患。《建築物規例》規定，每幢樓高超過六層的建築物，須有第二道樓梯，作為緊急情況的逃生途徑。經記者查看發現，該公寓通往後樓梯的門無法打開。

記者遂通過大廈其他樓層單位前往後樓梯查看，發現梯間擺放各類建築廢棄物。記者再往下走，通往地面的出口被廢棄的紙箱、紅白藍袋等廢棄物堵死，若發生火災，此路不單不通，更有助長火勢之險。



■ 安全通道指示相對不顯眼。



■ 學習室。