

「毒果」記者經營賭場向警自首

香港文匯報訊(記者 文森、蕭景源)香港文匯報早前直擊踢爆有人在牛頭角的工廈內非法經營地下賭場。報道於上周四(18日)刊登後,警方根據有關報章線索於翌日採取行動,搗破該處所。「潛水」多日的負責人前天(23日)向警方自首,目前獲准保釋,下月中旬向警方報到。據悉,涉案非法賭場負責人、51歲男子為《蘋果日報》港聞版記者梁瑞帆,涉嫌經營賭博場所被捕。

諷刺的是,梁瑞帆曾於2014年世界盃決賽周開鑼前夕,報道賭徒因賭波欠債自殺身亡的新聞,呼籲市民勿沉迷賭博,他私下卻涉嫌經營賭場。

派對房間、卡拉OK場所、麻將天九耍樂處等已連續停業近半年,香港文匯報記者早前發現有人轉場至工業大廈繼續經營播疫風險高的娛樂行業。記者根據社交平台上的資料,透過WhatsApp聯絡該間位於牛頭角大業街協發工商大廈5樓一個單位、名為minibird.room(小雀房)的負責人放蛇訂場,並獲得一個電子密碼鎖

的密碼進入該處。記者發現,場內除提供麻將、天九、「魚蝦蟹」等賭具外,還有人在場內「開P」和「唱K」燒烤狂歡。

報道刊出當日及翌日(18日及19日),警方東九龍總區刑事部、東九龍總區機動部隊、黃大仙警區、將軍澳警區、觀塘警區及秀茂坪警區人員展開代號「勇爵」(BRAVEDUKE)的反罪惡行動,在觀塘區內進行打擊工廈內的非法活動及違反道路交通條例的執法行動,搗破一個懷疑非法賭檔及兩個派對房間,共拘捕12男1女(介乎20歲至53歲),檢獲約值11萬元的懷疑毒品、約7,000元現金、兩部釣魚機、一張麻將枱和一些賭博工具等。

賭客供稱向記者時租場所賭博

警方以涉嫌「經營賭博場所」、「在賭博場所內賭博」、「無牌售賣酒類飲品」、「藏毒」、「販毒」及違反《預防及控制疾病(規定及指示)(業務及處所)規例》(第599F章)等罪拘

捕各人,行動中還包括根據香港文匯報線索搗破的該非法賭場。據了解,賭客向警方供稱是向《蘋果日報》記者梁瑞帆以時租形式,租用有關場所並進行賭博。

警方其後曾到梁瑞帆的住所調查,至本周二梁瑞帆向警方自首。警方提醒市民,根據香港法例第148章《賭博條例》,任何人如於任何時候營辦賭場,即屬犯法,一經定罪,最高罰款500萬港元及監禁7年。

《蘋果》工作廿載 曾採訪多宗涉賭新聞

據了解,現年51歲的梁瑞帆曾於《明報》工作,其後轉至《蘋果日報》任職港聞版記者,主要負責突發新聞,至今於《蘋果》工作逾20年,曾採訪多宗與賭博相關的新闻,包括2014年世界盃引致賭風熾熱,賭徒恐成自殺高危一族的專題報道。梁口稱不要沉迷賭博,自己卻涉嫌經營非法賭場牟利。



●香港文匯報上週四(3月18日)踢爆有人在牛頭角工廈非法經營地下賭場。香港文匯報PDF版面

界58萬變「包租公」? 條款搵笨

香港文匯報踢爆舊樓單位一割五「租上租」硬食維修費預刑責

直擊 報道

香港土地問題嚴重,劊房已形成一條龐大的產業鏈,最近還有人集團式出讓劊房的「租賃權」,聲稱只要付58萬元就能搖身變「包租公」,每月穩袋3萬多元租金。有冇咁大隻蛤蚧隨街跳?香港文匯報記者近日放蛇暗訪發現,原來有人租下多個舊樓單位,然後斥資將單位割成5間細房再「租上租」。為盡快賺回該筆工程費,便以每個單位58萬元出讓「租賃權」。不過,魔鬼在細節,經記者多番追問,才發現這位「二房東」制定諸多不平等條款瓜分租金收入,單位日後的維修及刑事責任亦卸得就卸,認真搵笨。

●香港文匯報記者 廣濟

近日,出租網站出現一張出讓「租賃權」的文帖,標榜「每月有固定收入」、「適合投資收租的新手」,吸引不少網民留言。不過,發帖者神秘秘秘,拒絕在平台上公開透露詳情,又說有意者約「睇樓」。

香港文匯報記者遂聯絡發帖者相約「睇樓」,按時赴約後,發現發帖者是一名自稱姓劉的地產代理,他受客戶委託處理出讓「租賃權」事宜。之後,他帶記者到佐敦一個樓齡56年的單位「睇樓」。甫打開鐵閘,單位內部別有洞天,是「一割五」單位,最搞笑是「睇樓」變「睇走廊」,劉先生解釋:「因為這些劊房都已租出,租客返晒工,所以無得睇單位內部,我哋嚟走廊睇都一樣,你見到啲裝修係好新淨,入伙無幾年。」

他透露,5間劊房每月租金合共3.2萬元,「個個租客都有正當職業,每月準時交租。」難得有好租客,每月有穩定租金收入,何以「業主」還要出讓「租賃權」?劉先生才揭開謎底,原來出讓「租賃權」的不是業主,而是「二房東」。

須一筆過界錢 買6年半租賃權

劉先生表示,該名「二房東」兩年多前向單位業主承租該約500平方呎的單位,租約為期9年。「二房東」之後以58萬元將單位翻新及割成5間房,最近想套現賺回該筆裝修費,故以58萬元「頂手費」轉讓「租賃權」予「三房東」。劉先生表示:「二房東與業主的租約仲有6年半先完,你必須一次過界58萬元,剩下6年半的租賃權歸你。」

劉先生之後落足頭說:「放心!這種投資方法,我經手過好多單,個人賺到笑,好啱你哋後生仔,入場費又唔多,又穩陣。」他透露,最近不少人大手掃入舊樓單位割成細房,再出讓「租賃權」封死「蝕本門」。

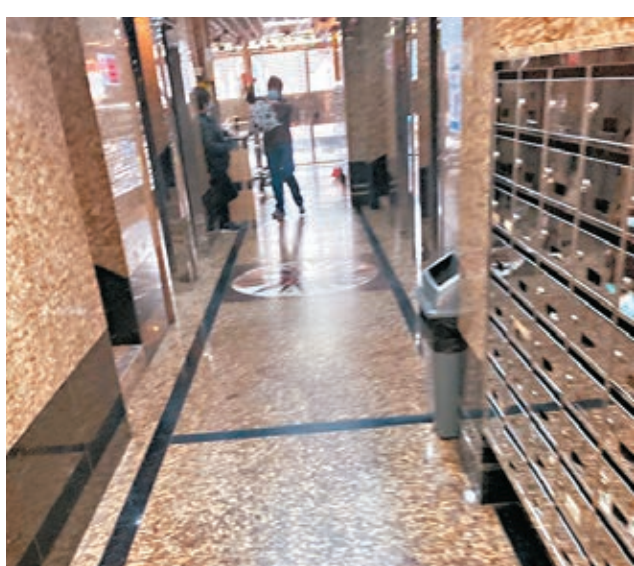
收租後需月付「二房東」1.9萬

香港文匯報記者追問下,發現魔鬼在細節,以目前每月有3.2萬元總租金收入計,18個月後的租金剛好抵消58萬元「頂手費」,「三房東」豈不是之後就能淨賺?不過無咁咁,劉先生透露「二房東」定下多項條款,「你唔可以獨佔租金收入,每月收到租後,要將當中1.9萬元畀佢(二房東),你分到1.3萬元。」換言之「三房東」44.6個月(3年多)後才回本。

劉先生還說:「因為疫情影響,『二房東』減了租客的租金,如果日後加返租,你就要按比例『二房東』分。」其間「三房東」還要負起單位維修責任,若租客搬出未能即時找到新租客,「三房東」也要貼錢確保「二房東」每月收取的租金不變,顯然「三房東」是劊房產業「食物鏈」中最底層。

「無肉食」之餘,又缺乏法律保障。被問及合約是否到律師樓簽署時,劉先生搖頭說:「唔使攞呢啲錢嚟睇,合約會由我哋地產公司起草,你到舖頭簽就得。」

不過,該合約不經律師處理,屬「二房東」與「三房東」之間的私下合約,加上單位樓齡逾50年,有收樓重建可能,一旦收樓,業主獲賠償,「二房東」也可以「租客」的身份領取津貼,惟「三房東」沒有法律保障,隨時58萬元未回本已包租發達夢碎。



●出讓「租賃權」的舊樓樓齡逾50年,隨時有收樓重建可能,「三房東」到時得不償失。香港文匯報記者 攝



▲梯間有雜物堆積。香港文匯報記者 攝

▲最近有人集團式出讓劊房的「租賃權」,聲稱只要付58萬元就能做「包租公」。香港文匯報記者 攝



●經紀劉先生透露,最近不少人大手掃入舊樓單位割成細房,再出讓「租賃權」。香港文匯報記者 攝



●經紀約記者「睇樓」,最終變「睇走廊」。香港文匯報記者 攝

大律師:「三房東」不受法律保護



●執業大律師陸偉雄 資料圖片

香港文匯報訊(記者 廣濟)做「三房東」包租不單會被「二房東」食住,甚至有成為替死鬼預起刑責的風險。執業大律師陸偉雄昨日接受香港文匯報查詢時指出,「三房東」在民事及刑事責任上均須承擔一定風險,加上與「二房東」的合約本身未打釐印,不會受法律保障,有可能血本無歸。

陸偉雄解釋,如果有租戶在劊房單位內進行犯罪活動,如吸毒等,「三房東」也需要負上一定法律責任,或須面對警方追查。一旦該大廈被收樓重建,業主、「二房東」及租戶獲法例保障都會獲得賠償或津貼,但「三房東」法例上無身份無得賠。

同時,如果單位出現「租霸」,租客拒絕交租,根據與「二房東」的合約,「三房東」要貼錢保障「二房東」的租金收入不變,「三房東」同時無身份追討欠租。陸偉雄說:「理論上,法例只承認業主有權向租霸追討損失,所以『三房東』只能寄望業主出面,經法律途徑向租霸追討。」

合約無打釐印 法律地位存疑

由於該住宅單位被「割」成數個房間分別出租,屬違法行為,倘若被屋宇署發現,「三房東」也難擺脫法例責任。加上,「二房東」、「三房東」的合約並非經律師樓處理,陸偉雄表示這些合約一般沒有打釐印,法律地位存疑,倘出現爭議就不能受法律保障。

租管小組擬建議劊房首兩年禁加租

香港文匯報訊(記者 明其道)政府委任劊房租務管制研究工作小組,研究實施劊房租務管制的可行性,將於本月底向政府提交最終報告。小組昨日上午舉行最後一次會議為報告定稿,據了解,報告內容包括建議訂立標準租約;設「2+2」租約年期,即列明劊房業主在首兩年不能加租,租客在之後兩年可獲優先續租權;設租金調整機制,並以15%加幅「封頂」等。

消息人士指出,報告內容已於會議上獲得通過,小組將於本月31日向政府提交報告。據了解,報告建議設「2+2」租約年期,若業主在首兩年想提早解約便要向租客賠錢,但租客毋須租

足兩年,只要住滿指定時間,便可向業主提早解約而不用賠償。

在首兩年租約過後,業主可加租,若租客想繼續租住,業主必須優先出租予原租客。據悉,有關建議在昨日的會議中引起最大爭議,有委員對「2+2」方案強烈反對,認為租客有優先續租權,對業主不合理。

倡參考現有指數調租 上限15%「封頂」

在加租幅度方面,報告建議參考現有的指數作為調整租金的依據,業主必須按此調整租金,且上限會以15%「封頂」。換言之,即使指數增加25%,業主最多加租15%。消息人士指

出,報告建議透過地產代理監管局擬定標準租約,以規管濫收水電費情況,再由政府部門負責監管。

報告將不會提及「起始租金」

對有關劊房團體一直促設的「起始租金」,消息人士透露,小組於會議上有談論,但認為難以執行,故報告將不會提及「起始租金」,亦不會提及劊房在法律上的定義,會留待律政司草擬相關法例時定奪。

全港關注劊房平台認為15%的租金加幅上限過高,並批評政府不設「起始租金」,業主或會於推行租管前加租。