

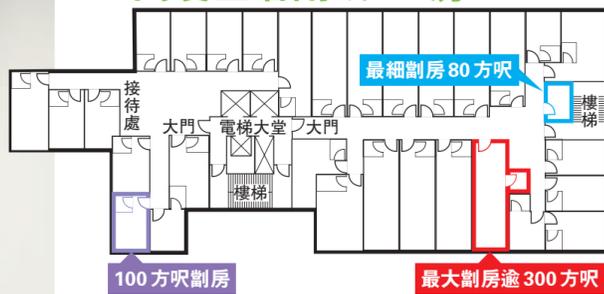
7000呎割31房涉違例

商廈改住宅 400萬豪華裝修



從法國移居香港的女租客田雨，每月花6800元租下這實用面積約300呎的割房，單位有一房一廳、獨立廁所和開放式廚房。她說，絕大部分傢俬由業主提供，對居住環境甚感滿意。(明報記者攝)

商廈全層割成31房



業主黃女士把7000呎商廈樓層分割成31間割房，以賓館式規格招待，地板全鋪上白色瓷磚。業主強調單位已按消防條例安裝消防喉、警鐘、消防照明燈等，並設多間開路電視監控走廊，假天花內藏Wi-Fi天線，免費供住客使用。(明報記者攝)

偵查報道

全港最大的割房樓層，原來違例設於佐敦一商廈內；本報偵查發現，佐敦德興街一商廈9樓全層7000方呎樓面，改建為豪華割房，除間隔整齊，兼設Wi-Fi、滅火花灑、後備照明系統，租金介乎2000至6800元，租客普遍讚好，全層間出的割房多達31間，堪稱全港之冠。

本報翻查上址1976年發出的入伙紙，發現該樓層用途列明為辦公室，現時的女業主一直未向屋宇署申請改變為住宅用途，實屬違例。同時，豪華割房層亦因拆除外牆等問題而遭「釘契」（見圖）。

拆牆改窗遭釘契 業主：問題輕微

面對違例改變用途和釘契問題，業主黃女士解釋，她對相關條例認識不深，但認為政府以往曾容許商業樓層經營賓館。她續稱，因裝修工程較大，屋宇署曾上門巡查，發現違例拆除部分外牆、改大窗戶等，故把上址「釘契」。但她強調，上址問題相對旺角的無牌賓館，已屬很輕微。

地產代理聯會主席郭德亮表示，以往所見的割房層，只有2000、3000方呎，未見過達到7000方呎的。社區組織協會幹事施麗珊說，以往見過最大的割房層只有10數間房，未聽聞超過30間房的割房層。

上址為佐敦德興街寶來大廈，10樓以下為商用樓層和停車場，以上為住宅。該割房層位於9樓辦公室樓層，業主黃女士於2007年底以1300萬元購入，並斥資300萬至400萬元，花約一年半時間裝修。黃女士稱，現時上址共有31間套房，當中有約四五間為商業用途，其餘均為住宅，月租介乎2000至6800元，每月租金收入約12萬元。

做足防火不損結構 自言「有良心」

黃女士表示，當初購入單位時，一心一意希望開設賓館，及後才知道商業樓層要取得賓館牌，是相當困難。她說：「若早知道，肯定不會買！」黃女士稱，不希望把物業租予娛樂場所，所以改裝為套房。

她說，希望提供舒適的居所，所以改裝用料方面不惜工本，例如裝上煙霧感應器、自動滅火灑水系統，以及全層鋪上高質的輕磚作分隔牆，希望減輕結構負重。本報記者接觸該割房層的多名租客，普遍對居住環境頗為滿意（見另稿）。

黃女士表示，希望與租客保持長遠關係，所以今年舊租約續租時，平均只加租約5%，只有一間加租10%，她自問也算「頗有良心」。

她說，不太喜歡割房這名稱，認為「割」字殺氣太大，稱為套房較好。她希望能藉管理這套房層打發時間。不過，由於上址的改動始終未得屋宇署批准，根據法例，屋宇署可命令上址還原至辦公室用途，另外業主轉售時，亦因為買家要承擔一定風險，令轉售價可能偏低。

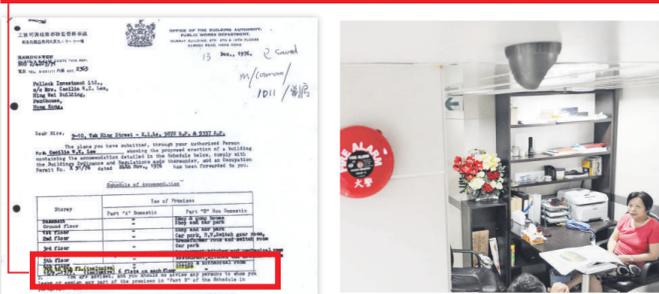
測量師：申改住宅用途難獲批

測量師學會建築測量組主席何鉅業表示，該樓層改裝成住宅，依例須先獲屋宇署批准，否則便屬違例，因辦公室樓層的容許地積比和覆蓋率較住宅為高。本報翻查建築圖則，發現上址已近乎用盡地積比和覆蓋率，縱使申請改作住宅用途，也未必會獲批。何鉅業認為，該樓層違反《建築物條例》的釘契之處，包括擅自拆除部分外牆、採用不符標準之大門等，「罪情」均屬輕微，不屬屋宇署優先處理的類別。本報上周五（7日）向屋宇署查詢對該樓層的跟進情況，至昨截稿仍未獲回覆。

豪華割房層違例問題 vs. 業主回應

違例問題	業主黃女士回應
入伙紙核准用途為辦公室，未經申請改為住宅	認為政府曾容許商廈經營賓館，「印象某程度商廈也可住人」
拆除單位部分外牆，安裝數個窗*	改動後沒造成危險
拆除單位兩道防火門，換上未符標準大門*	聲稱已換上符合標準的門，並獲屋宇署確認
於電梯大堂開鑿一細通風口*	已採用防火窗

*屋宇署發出修葺令的要求，成為該物業「釘契」原因



翻查佐敦德興街寶來大廈1976年的入伙紙，可見該割房樓層（9樓）用途原列明為辦公室。不願上鏡的業主黃女士（右）不時到佐敦打理這間總面積達7000平方呎的巨型套房樓層。(明報記者攝)

租金合理衛生佳 租客讚好

黃女士的豪華割房層，租客堪稱來自五湖四海。租籍遼寧的女租客田雨，曾居法國7年。數月前她被任職的歐洲鐵路公司派駐香港，「由於辦公室在尖沙嘴，所以在這一帶找房子，發現實用逾350呎的新單位，月租全部要1萬以上」。

設獨立廁所免費Wi-Fi

她以6800元向黃女士租用實用面積約300方呎的割房。她說，租金尚算合理，衛生和間隔條件也算不俗，之前旅居巴黎時，當地住所比較殘舊，租金卻更高。

租客陳小姐以5000多元租用上址一個約160方呎的套房，開設手工藝教室，至今已兩年多。她表示，以相同租



陳小姐以5000多元租用上址約160方呎的套房，開設手工藝教室，至今已兩年多。(明報記者攝)

割房需求大 租金一年升20%

香港雖是亞洲的國際級都會，但有學者引述統計指出，香港現約有10萬至20萬人住在割房、籠屋和板間房，估計未來數年居住人數會進一步上升。「割房當道」，學者歸咎港府房屋政策未能配合社會需求。

割房籠屋板房 住客至少10萬

本報向多區的地產代理查詢，發現全港絕大部分地區都有割房出租，月租約由2000至9000元（見表）不等，以鄰近商業區的割房「最值租」，呎租達70元。有社福界人士表示，過去一年割房租金上升超過20%。

理工大學社會政策研究中心主任鍾劍華表示，過去數十年，本港割房負起過渡房屋、邊緣房屋的功能，為未能上樓或置業人士提供居所。鍾表示，雖然非法移民減少及人口出生放慢，一度令割房的需求減少，但近年隨着樓價急升，割房居民明顯增加。鍾表示，割房住客大部分為輪候公屋人士，亦有少數是負擔不起私樓的白領階層。

社區組織協會幹事施麗珊表示，隨着整體樓價急升，過去一年割房租金亦上升逾20%。她表示，由於需求龐大，全港大部分地區都有割房供應，租金差異極大。

早前馬頭圍的割房曾發生奪命火災，政府表示不會一刀切取締割房，否則會影響草根階層住屋的選擇，屋宇署隨後罕有聯同警方破門檢查一些割房，並制訂每年巡查目標。2008年1月至本年4月，屋宇署一共接獲約4400宗有關割房的投訴，同期發出73份清拆令，主因走火通道違規，亦有小部分涉及滲水和樓宇結構負荷等問題。

各區割房租金比較

地區	月租(元)	面積(方呎)	呎租(元)
筲箕灣	3,000至7,000	40至350	20至75
中西區	3,600至9,000	60至130	60至70
油尖旺	2,700至7,500	40至約300	25至68
灣仔	3,000至8,500	50至130	60至65
香港仔	2,800至5,000	50至120	42至56
土瓜灣、紅磡	2,000至5,000	約100	20至50
北區	2,200至5,500	50至200	18至40
荃灣	3,100至5,000	80至200	25至39

資料提供：世紀21各分行

閱·賞好滋味



憑券堂食 惠顧滿\$30(以加一前計)，送灸燒豚豚羅壽司1客 有效日期至 23/10/2011

日日好心情 愈看愈回味