

當政府無到 73單位 曾被「釘契」



「旺旺城」將工廈單位間成逾百個貨倉，現場環境昏暗，部分分店被屋宇署勒令還原。

直擊地政掃場

本刊記者目擊兩名佩戴地政署職員證的男子，上門巡查「旺旺城」店內情況。



九龍灣淘大工業村迷你倉大火發生近一年，多個政府部門信誓旦旦表示會嚴打違規迷你倉，誓改業界亂象。

但本刊深入調查發現，一個市場佔有率約一成的迷你倉連鎖集團卻當政府無到，多年來購入最少七十九個工廈單位開業，當中高達九成二、即七十三個單位曾違反《建築物條例》被「釘契」，逾半迄今仍未「解釘」。有單位涉嫌對修葺令「闊佬懶理」長達八年，至今未取締；更有單位涉嫌被剷至漏水，浸壞升降機，鬧上法院。

這個坐擁近四億元資產的迷你倉王國，話事人是一名姓許的中年女士。據悉，她百足咁多爪，是持牌的地產代理，並兼營工程公司，被指包辦改建迷你倉、搵客及管理一條龍業務。熟悉她的消息人士說：「佢做生意好進取，早年靠參茸生意起家，近年見迷你倉好搵先撈埋一份。」

有業界人士指出，該集團本身是單位的業主，「釘契」阻嚇力不高，「大不了唔賣個單位，咁就繼續做迷你倉生意。」

▶「旺旺城」迷你倉內的防煙門安裝了搭扣鎖環，並拆除了自動關閉裝置，涉嫌違反《建築物條例》。

▼記者在「旺旺城」迷你倉內發現，部分窗戶被鐵皮圍封，一旦發生火警，或增加消防員灌救的難度。



迷你倉天后

生意王國 割出近四億



網站上的分店資料

料只列出所處的大致地區和街道。記者佯裝有意租倉，按官網的聯絡方法致電查詢，職員方肯提供相關分店的具體地址，並相約記者到分店外等候。

樓

市「癩價」四起，「納米」住宅單位應運而生，造就迷你倉開到成行成市，為家居雜物提供容身之所。其中，一個以「全城最平、最抵用」作招徠的「旺旺城迷你倉」，聲稱旗下迷你倉總面積達十萬平方呎，分店遍布新蒲崗、觀塘、荃灣、葵涌、屯門、青衣等地區。

「旺旺城」官方網頁聲稱，全部分店屬自置物業，租戶毋須擔心被逼遷，而且租倉價格較同區便宜最多一半。以荃灣分店一個六點五平方呎乘四呎高的儲物櫃為例，享有最少七二折優惠，折實每月三百四十四元，而且預繳金額愈高，折扣愈多。若果租戶預繳一年租金，更享有半價優惠，折實每平方呎月租約三十六元。不過，「旺旺城」的經營模式相當神秘，

在職員安排下，記者參觀位於荃灣的兩個迷你倉。睇倉當天，職員全程沒有現身，僅透過電話相告大門密碼，記者進入後，職員了解記者所需的迷你倉尺寸，再利用閉路電視及電話聲控記者入倉視察。

聲控睇倉地下式經營

現場所見，該處天花未有安裝自動灑水系統，部分迷你倉租戶更將雜物堆放至貼近天花板，而且大部分單位的窗戶都被雜物及木板圍封，萬一發生火警，消防員難以破窗進入，灌救困難。

另外，這個總面積逾千平方呎的單位，間成逾百個貨倉，走廊長而窄，四通八達，進入倉內儼如陷入迷宮之中，加上照明系統只會在

▲據悉，許綺芹本為地產經紀，近年開始經營迷你倉業務。有知情人士指上圖為許氏的近照。

感應到有人行到時，才會開啟光管，環境昏暗及易迷路。但職員隔着電話賣花讚花香說：「呢度已經係同區最平，而且又近民居，交通方便，好抵租。」

記者遂問貨物疊到上天花會否違規，職員馬上打蛇隨棍上說：「公司好好，無限你哋疊到幾高，我哋仲係自置物業，唔使怕成日約滿搬來搬去。最近政府收緊法例，好多業主唔肯租畀人做迷你倉生意，甚至提早解除租約，我哋就無這些問題。」

之後，記者按職員聲控指示，到「旺旺城」於該區的另一個分店參觀。兩間分店的情況大



▲除了迷你倉，將「旺旺城」劃成出租位，亦成出單位業。作主要用途，被業要求遷出。工慶辦租戶住宅需求。



同小異，相比之下，後者分店較之前分店殘舊及壓迫，牆身已曝露鋼筋，被間成超過一百五十間倉位，比之前分店的倉位為多，而且通風系統甚差，幾千平方呎的密閉空間內，只靠幾個風扇及冷氣機抽風。

記者在靠窗的迷你倉內觀察，發現窗戶被鐵皮包圍，恐怕會大大增加消防員從窗戶進入迷你倉內的難度。但職員仍落落嘴頭游說：「你感受到啦，呢度好通風，又安全，做足防火設備，只有租客才獲電子匙。」然而，大門密碼早已外洩予睇倉人士。

事有湊巧，記者離開時發現，屋宇署當日在「旺旺城」該分店大門貼上通告，指該單位的大門不是向單位內打開，而是向走廊開啟，阻礙逃生通道；另外，儲存倉的間隔使逃生通道闊度不足。同時，記者直擊兩名佩戴地政署職員證的男子，進入一



「旺旺城」職員吳小姐向記者推銷：「呢幢大廈，有三層我哋公司買咗。你租迷你倉又得，辦公室又得。」

個「旺旺城」迷你倉巡查。

除了迷你倉，「旺旺城」同時將部分工廈單位，劃成幾十間細單位，包裝成「潮流辦公室」出租。一名姓吳的職員帶記者去參觀，「大單位已經租出，只剩細單位，月租一千八百元至二千七百元。」現場所見，走廊設置獨立電表。吳小姐向記者解釋，「每個辦公室自己負責自己的電費，每度電收費一元四角，公司每月會抄表同你哋收番錢。」她續介紹全個格局，「呢幢大廈有三層係我哋公司買咗，其中一層係營運迷你倉，其餘兩層就營運小型辦公室。你租迷你倉又得，辦公室又得。」吳小姐說。

劃至漏水浸壞粒

將大單位劃成細單位是「旺旺城」常用經營手法，但集團於新蒲崗宏發工廈，涉嫌將一個六千平方呎的單位劃成二十五個小型辦公室，去年中被大廈立案法團入稟高等法院，指該單位涉嫌未經屋宇署批准擅自改建，單位被指嚴重漏水，並令大廈升降機損壞，法團要求法庭頒令「旺旺城」還原單位及賠償七十八萬元的電梯維修費用。

有出席法團會議的人士透

全港的迷你倉亂象環生，部分租戶將雜物堆放在通道，嚴重影響逃生安全。

露，「旺旺城」負責人叫許綺芹，是該法團的委員之一。官司發生後，法團嘗試聯絡許氏尋求調解，「大家夾極都夾唔到期商討解決方法，電梯被水浸到壞晒，法團墊支七十幾萬修理，迷你倉負責人至今仍未清還款項，法團都無佢辦法。」

根據官網及查冊資料，「旺旺城」創於一九九六年，由「榮晉國際有限公司」全資擁有，許綺芹是唯一股東兼董事。許氏同時出任本港十二間註冊公司董事。

地產代理四億發達路

「旺旺城」的分店遍布全港七十九間工廈單位內，部分屬於許綺芹個人名下物業，其餘則是與生意拍檔聯名持有，或者經許氏名下的其他公司或拍檔名下公司擁有，單是物業市值已達四億元。



旺旺城分店「釘契」概況(部分)

地點	購入時間	被釘契日期	是否已解釘
新蒲崗盛景工業大廈10樓	20/11/2007	14/2/2011	未解
觀塘寶冠大廈4樓相連單位	8/8/2008	23/7/2009	未解
觀塘建德豐工業大樓4樓	8/5/2008	12/4/2013	未解
葵涌榮來工業大廈13樓	10/1/2012	2/10/2013	已解
葵涌榮來工業大廈14樓	10/1/2012	2/10/2013	未解
新蒲崗旺景工業大廈16樓	28/12/2012	20/3/2014	未解
荃灣正好工業大廈10樓	8/10/2013	31/10/2016	未解
新蒲崗立安工業大廈10樓	23/5/2013	7/10/2016	未解

資料來源：土地註冊處



土地登記資料顯示，這七十九間工廈單位中，有九成二、即七十三間單位因違反《建築物條例》，曾被屋宇署「釘契」，其中四十六個單位至今仍未獲屋宇署發出滿意紙「解釘」，多數是「旺旺城」相關公司買入後才被「釘契」。

其中，位於觀塘寶冠大廈的兩個單位，○八年由許綺芹有份擔任董事的「福星國際實業有限公司」和「新豐藥材貿易有限公司」分別買入，○九已因違反《建築物條例》被「釘契」，事隔至今八年仍未「解釘」。本刊曾到這個單位視察，現時仍由「旺旺城」用作經營迷你倉。

許綺芹的黃金發達路頗傳奇，據悉她原本是一名地產代理，專門處理工廈單位買賣承租，她拍檔則從事參茸藥材生意。隨着內地旅客增多，參茸生意為兩人撈到「第一桶金」。有見近年迷你倉有利可圖，許綺芹利用自己地產代理之便，購入多個工廈單位，並同時成立工程承建公司，實行一條龍包辦單位改建、出租及代理。

有知情人士透露，「許小姐老公姓馮，唔知係咪就係佢姓馮

部分迷你倉租戶將雜物堆積至貼近天花板，衍生失火隱患。



▲「旺旺城」在荃灣一工廈的分店一度被指僭建，現時已完成還原工程，但仍可看到昔日間隔。

的生意拍檔。佢（許綺芹）做生意出名進取，唔放過每個賺錢機會。佢做嘢好謹慎低調，唔輕易畀你搵到佢。」知情人士表示，「旺旺城」規模愈做愈大，生怕招同行眼紅，近年經營手法更趨低調，職員不會輕易露面，經常以電話聲控客人睇倉。

地產代理監管局資料顯示，許綺芹是持牌地產代理，其牌照仍未過期。而榮晉國際列入屋宇署的小型工程承建商名冊，可進行改動及加建、修葺、拆卸等工程，聯絡人正是許綺芹。牌照於去年初屆滿。

本刊曾到許綺芹註冊公司等處，但不見她現身。上周六記者上門求證，職員聲稱許綺芹不在，着記者留下聯絡及名片，記



▲消防處提出多個迷你倉新例建議，包括單位內須安裝消防喉轆。

自置物業唔怕釘契

但記者巡視「旺旺城」以外的多個迷你倉，發現不少迷你倉仍未滿足政府的監管建議，例如大部分在舊式工廈的迷你倉均未安裝自動灑水設施，單位內的走廊僅闊一米多，未能滿足政府的

者曾致電許氏，但一名女子接聽後反指記者打錯電話，然後就收線。記者之後透過短訊聯絡許氏，但截稿前仍未獲許氏回覆。

去年淘大迷你倉大火凸顯業界的亂象橫生，消防處、屋宇署、地政總署早前在全港展開大規模巡查，向違規迷你倉發出警告、修葺命令以至「釘契」。消防處早前更提出新的監管建議，限制儲物倉面積、倉與倉之間的距離、天花與雜物距離等。

有迷你倉商會聘請認可的測量師研究迷你倉改建設計和倉門方案，釋除公眾對迷你倉安全的疑慮。

一成迷你倉結業



政府估算，全港有八百多個工商單位被改作迷你倉用途，而亞洲迷你倉商會則估計全港約有一百個經營者。消防處早前提出規管迷你倉的新例。雖然新例仍未生效，但亞洲迷你倉商會執行董事Luigi La Tona（圖）估計，一成的迷你倉已因政府加強執法而結業，「他們接到政府通知要修葺或還原，開支太大決定放棄業務；另外有部分業主擔心單位被『釘契』，要求收回單位。」

消防處新例建議

- 儲物區隔之間需預留二點四米的走火通道
- 迷你倉通道至少闊一點零五米
- 迷你倉面積不可超過五十平方米
- 儲存品與天花板至少保持一米距離
- 每列迷你倉的長度不得超過二十米
- 窗口佔樓面面積比率至少達百分之六點二五
- 單位須安裝逃生出口指示牌及緊急照明燈
- 單位內須安裝消防喉轆

有迷你倉商會聘請認可的測量師研究迷你倉改建設計和倉門方案，釋除公眾對迷你倉安全的疑慮。



建議的二點四米闊要求。雖然部分迷你倉已貼出告示，提醒租戶擺放雜物時要與天花板預留一定空間，但仍有部分迷你倉內的雜物塞至天花板。



▲記者上周六曾到許綸芹公司所報稱的地址查詢，惟職員聲稱許不在，着記者留下名片，但截稿前未獲回覆。

亞洲迷你倉商會執行董事Luigi La Tona承認，業內仍存有「害群之馬」。他並承認，修葺命令及「釘契」等罰則，對使用自置物業經營迷你倉的業內人士，阻嚇力不大，「佢哋自己就係業主，被釘契大不了係物業轉手唔到，咁就繼續經營迷你倉，又唔使坐監。一直以來，政府未曾因迷你倉的業主唔理會修葺令提出檢控。」相反，承租工廈單位作迷你倉用途的經營者，就會受業主壓力，「部分業主費事煩，唔租畀人經營迷你倉，甚至終止原有租約，迷你倉經營者被逼遷，其他租戶也要轉倉。」