

二零一三年三月十四日
葵青區議會
第八十二次會議(二零一三)

致：葵青區議會主席

由：林立志議員、黃炳權議員

日期：二零一三年二月二十七日

議題：葵涌雍澄軒酒店房間出售問題

背景：

早前長實集團拆售葵涌雍澄軒酒店房間，避開政府多番壓抑樓市的措施。事件引起社會大眾高度關注，名義上沒有但實際上已把土地用途轉換的做法對社會有何影響，政府應如何作出規管，以至物業銷售過程有否誤導買家等問題。

根據《建築（規劃）》條例第 23A 條，「雍澄軒」已獲屋宇署批准的建築圖則建成一幢作旅館用途的建築物，而有關建築物座落的地皮地契，並無限制業主將物業分拆單位出售。有別於在 2003 年 7 月以後所批出用作興建酒店的地契，訂明只容許整座出讓，不可分拆房間出售；長實分拆出售之分契公約亦於較早前獲地政總署批准，一般分析指長實此舉並無違反地契條例。

然而，據地政總署署長出席立法會時回應，「雍澄軒」分拆後仍受屋宇署批出的入伙紙規管，如日後被證實不是用作旅館用途，業主就須承擔刑責，並稱日後巡查會按用途、業主用意、疑點、圖則等執法，若業主不服，有可能日後要訴諸法庭處理。

此外，雍澄軒是一幢根據《旅館業條例》（第 349 章）獲發牌照的旅館，牌照列明在未得旅館業監督書面批准的情況下，持牌人或其他人士（包括業主或租客），縱然買入單位作酒店投資用途，亦不得擅自更改、修改或改變有關物業單位的間隔及內部裝修，買家亦應留意房間出售後，運作模式會受《旅館業條例》規管，若有違反相關條例，政府是有權收回單位的。而投資收益需要繳交利得稅，可謂潛有一定風險。

我們亦擔心此舉會引發近年在葵青各區曾將工業大廈改變土地用途為酒店，並獲城規會批准，也沒有地區人士大力作出反對，但未知會否「雍澄軒」的做法風氣一開，其他業主會爭相仿效。而酒店業與變相住宅對地區各方面的需求及影響亦大有不同。

就此，請發展局、地政總署及地產代理監管局等部門派出代表，商討下列問題：

1. 據報道，有地產代理向準買家聲稱，業主可跟酒店簽署酒店房間使用准許協議，類似租住酒店，象徵式交租金，酒店再把租金退回業主，業主便可長期自住所購買的單位。地產代理監管局有否跟進調查這銷售手法有否誤導準買家之嫌，有何跟進行動，結果為何？
2. 類似雍澄軒這類酒店用途而又屬於舊的地契（即可分拆出售）的地契有多少份，涉及多少幢酒店和分別多少個酒店房間，分別座落在哪些地區？政府有否評估這類酒店全數拆售對香港社會的影響？