

油尖旺區議會
房屋事務及大廈管理委員會

強烈要求關注油尖旺區內無牌賓館

背景

油尖旺是著名的旅遊區，區內酒店及有牌賓館林立，但同時無牌賓館亦大量湧現。無牌賓館一般是由舊式樓宇單位改建，但未有向牌照事務處申領牌照，因此不會遵守有關的發牌規定。本聯盟接獲區內多個大廈法團的投訴及求助，表示大廈因有大量單位改建成無牌賓館，對大廈的消防安全、樓宇結構、電力供應負荷等構成嚴重威脅，亦造成該處環境衛生惡化。此外，由於保險公司不會接受無牌賓館購買保險，若旅客在該處發生意外，亦未必可獲賠償，足以損害香港的國際形象。

提問及要求

1. 牌照事務處在過去有什麼措施監管無牌賓館？當局有何行政措施遏止無牌賓館的增加？
2. 以油尖旺區為例，部門在過去半年曾接獲多少宗投訴個案？正式檢控的數字有多少？
3. 要求房屋事務及大廈管理委員會去信當局，令此問題進一步受到關注，保障市民生命及財產的安全。

文件提呈

請民政事務總署轄下牌照事務處、警方、食環署、屋宇署及消防署代表解答。文件提呈 2012 年 4 月 12 日油尖旺區議會房屋事務及大廈管理委員會會議討論。

提呈人：**關秀玲 鍾港武**

2012 年 3 月 23 日

附件：法團投訴信 2 封

真誠為香港

附件一：



美 麗 都 大 廈 業 主 立 案 法 團
THE INCORPORATED OWNERS OF MIRADOR MANSION
行政辦事處 / 會計部：九龍彌敦道 54-64 號 美麗都大廈 九樓 A10 室
Administration/Accounts Office: Flat A10, 8/F., Mirador Mansion, 54-64, Nathan Road, Kln.
會址電話：23127981；傳真機：23127943；地下管理處電話：23682296；23668633

檔案編號：K2/2012-01

油尖旺民政事務處
九龍聯運街三十號
旺角政府合署六樓

COPY

敬啟者：

有關：投訴美麗都大廈眾多無牌經營賓館

本廈越來越多單位改建成賓館及劏房，但不作出申請而無牌經營，引致嚴重影響本廈的日常運作及引發危機：

1. 單位內胡亂改建及接駁渠管，令到下層單位滲水滋擾業戶的日常起居生活，以及影響大廈樓宇結構安全。
2. 眾多賓館令到電力超出負荷，容易發生火警；而出入人數亦增多，大廈的逃生樓梯及公共走火通道超出負荷，一旦發生火警，將會危及業戶逃生及生命安全。
3. 眾多的賓館亦影響到大廈的清潔環境，部份賓館住客不顧衛生，隨處在門外走廊拋棄垃圾。大量的垃圾影響到大廈的環境衛生，法團收到很多的投訴而需要額外增加人手清理垃圾，增加法團及清潔員工的壓力。
4. 眾多的賓館住客及行李，已超出大廈電梯的原先設計乘載負荷，電梯經常損壞。業戶時常因爭相乘搭電梯而發生爭執，業戶怨聲載道。
5. 有部份賓館更用作經營黃色事業，對本廈的治安做成破壞及滋擾，有女業戶投訴被陌生人騷擾，嚴重滋擾本廈業戶的正常生活。

以上種種問題都是大廈有太多單位經營賓館所引發出來，為免情況繼續惡化及失控，法團懇請 貴專員進行跟進措施，嚴厲取締無牌經營者及嚴厲審批賓館發牌/續牌的申請，以改善及解決本大廈以上問題，令到業戶安居樂業。

專此函達，敬候賜覆。

此致

油尖旺民政事務專員
郭黃穎琦女士 台鑒

美麗都大廈業主立案法團
第十屆管理委員會 謹啟

二零一二年一月三十日



副本分送：執委委員、管理處、關秀玲區議員、牌照事務處、消防處、屋宇署、食環署、警署

附件二：

日期: 2012年 2月 16日

關秀玲區議員:

SUBJ: 舉報

本人要舉報以下地址改裝 68 間劏房做酒店賓館:

尖沙咀彌敦道 66-70 號 金冠大廈 4 樓全層

上址改裝工程已開始了近 2 個多月, 目標是要把金冠大廈 4 樓全層裝修改裝成 68 間房間, 經營酒店賓館. 本人非常擔心憂慮這麼多新的非結構性間隔牆、裝置新的廁所浴室、為新設的廁所浴室豎設內部排水渠系統、加厚地台以埋置新設或改道的排水渠管等, 可能會影響樓宇安全及衛生. 引致衍生出的問題, 包括: 因開鑿額外門口而影響逃生通道、開鑿額外通風洞口而影響耐火結構、排水渠工程欠妥導致滲水、及過度加設間隔牆和加厚地台而令樓宇負荷過重和危害樓宇結構等。(不清楚不知道該改裝工程是否合乎建築物條例及消防修例!)

另外, 該酒店賓館預計有共 68 間房供客人租用, 未計寫字樓部份供員工使用, 每間房間將安裝冷氣機和各種生活電器, 用電量及用水量 (食水及沖廁水) 亦相繼大大增加, 本人不知該業主, 酒店賓館經營者, 裝修承建商等有沒有向有關機構申請增大使用量要求, 甚至有沒有通知有關機構也不知.

還有: 變成酒店賓館後, 這麼多額外的客人 (酒店賓館租客) 共用大廈公用設施及公眾地方, 例如走廊, 樓梯, 電梯大堂, 電梯等, 人流和品流就變得複雜, 必定衍生出治安, 秩序, 公眾環境衛生, 鄰里關係衝突, 大廈管理等問題.

本人並非針對 4 樓, 請注意金冠大廈其他樓層已經有許多酒店賓館在經營開業中, 包括::

| 樓層: | 房間數目: |
|-----|-------|
| 5A | 8 |
| 5B1 | 5 |
| 5B2 | 4 |
| 5D | 4 |
| 5E | 6 |
| 5G | 4 |
| 5H | 5 |
| 6C | 8 |
| 6F | 5 |
| 8C | 不詳 |
| 13 | 不詳 |

金冠大廈已超過 45 年樓齡，上址已有多過單位有天花皮滲水問題，多年來深受困擾。日後若再加上 4 樓全層酒店賓館，相信更加使各種問題變得深刻化和雜化。還有，4 樓的業主是大廈大業主，有權有勢，其他小業主對這（劏房）改裝所帶來的居住，環境，治安，大廈管理等問題只是無助，無力，無奈和擔心。（小業主資源和能力有限，遇有問題時，小業主只有坐以待斃，）

結括而言，小業主担心事項如下：

1. 樓宇基本結構安全，
2. 樓宇耐火結構安全，
3. 樓宇環境衛生
4. 樓宇負荷過重，
5. 水，電使用量大增，大廈太舊恐怕水壓，電壓不能承受負荷，
6. 大廈治安，秩序，
7. 鄰里關係衝突，
8. 大廈管理困難
9. 是否符合建築物條例及消防條例。

煩請關區議員體諒小業主的担心，調查有關改裝對金冠大廈各種結構安全有沒有影響？讓小業主們可以安心。

小業主上