

討論文件

致：油尖旺區議會房屋事務及大廈管理委員會

雍澄軒拆售對酒店及房屋供應的影響

背景

- (1) 據土地註冊處紀錄，長實於 2000 年以 1.47 億元購入葵涌兩幅工廈地皮，2002 年補地價 2.75 億轉為服務式住宅（現為雍雅軒）及酒店（現為雍澄軒），估計建築成本約 10 億，總發展成本約 14 億元。長實數年前拆售服務式住宅雍雅軒，料已套現 30 億，最近把酒店雍澄軒售罄，額外套現約 14 億，即長實合共可獲約 30 億元。
- (2) 對今次拆售事件，社會上產生下列爭議：-
 - 雍澄軒地段用途列出指明作旅館(hotel)，樓面總面積不得少於 21,190 平方米，政府批地予長實目的是在葵涌區提供數百間酒店房間。
 - 如政府證實長實(或雍澄軒佔用人)有違反任何批地文件的條款，地政總署可採取適當的執行契約條款行動，包括收回有關物業。
 - 「旅館」是指所任何處所，其佔用人、東主或租客顯示會向到臨該處所的任何人士提供住宿的地方……，每次出租期少於連續 28 天。此外，除非獲旅館業監督書面批准，持牌人或其他人(如業主或租客)不得擅自更改、修改或改變有關房間的間隔及內部裝修，而獲授權的公職人員更可毋須任何令狀，而在任何合理時間進入及視察持牌旅館。再者，任何人如違反牌照條款，屬干犯刑事罪行，一經定罪會留有案底及最高可被處罰款

10 萬元及監禁 2 年。購買雍澄軒的置業者變成酒店房間的佔用人，此項變化並非地政總署在葵涌區批地提供酒店房間的批地原意。

- (3) 政府在 2018 年將處理續牌予長實繼續經營酒店雍澄軒事宜，有一位置業者剛買入雍澄軒房間，他對記者說：「政府點敢話唔續牌！」
- (4) 長實(未經政府及城規會同意)擅自把酒店雍澄軒的房間賣予市場上的置業者，涉嫌(法律上)違反批地條款，及(道義上)違反他們於獲取葵涌有關地段時經營一所總樓面面積 21,190 平方米的酒店之承諾，拆售酒店行為實在令人驚訝。

提問：-

- (1) 雍澄軒變成一所由 360 位置業者(各自變成指定房間的佔用人)與長實的酒店經運者(Hotel Operator)共同控制的酒店。《旅館業條例》規定“旅館”(Hotel、Guesthouse)定義是指任何處所的佔用人須向「到臨該處所的任何人」提供住宿的地方(原文：“旅館”(Hotel、Guesthouse)指任何處所，其佔用人、東主或租客顯示在他可提供的住宿的範圍內，他會向到臨該處所的任何提供住宿的地方，而該人看似是有能力並願意為所提供的服務及設施繳付合理款項，並且是在宜於予以接待的狀況的；”。

政府將採取什麼步驟去監督雍澄軒的「佔用人」為香港提供(來客不拒式)酒店服務呢？

- (2) 長實已拆散賣丟整座雍澄軒，長實可說已私下改變了當日(於政府批地時)表示在葵涌有關地段經營一所可提供 21,190 平方米樓面面積酒店的原意，政府今天可否向公眾表明在 2018 年會否不延續長實於雍澄軒的旅館牌照(及所持理據)呢？

社會上的置業者在有意購入市場上轉售的雍澄軒房間時，應該及早知道政府對 2018 年延續牌照與否的取態。政府的取態是什麼？

- (3) 雍澄軒的地契並沒有禁止拆售酒店房間，迄今發展局長陳茂波、政務司長林鄭月娥和特首梁振英都先後表態，強調長實拆售的是「酒店房間」，不是「住宅單位」，聲言政府會按相關法例所賦予的權力跟進。長實的做法，實際上顛覆了「酒店房間」與「住宅單位」的定義。事實上，2003年7月修例前的酒店(即沒有禁止拆售的那一種酒店)，約有3萬8千個房間之多，它們的地契若與雍澄軒一樣，今次雍澄軒拆售變相成為「住宅單位」得以過關，其他發展商和酒店業者若爭相仿效，則土地用途必將大亂，本來已經數量不足的酒店房間，將會更加短缺，對旅遊業構成巨大衝擊。

政府將採取什麼步驟去挽救面臨大量酒店房間(變成置業者佔用的住宅單位)流失的可怕局面呢？

- (4) 在油尖旺區，大量旅客湧入觀光購物消閒，將來高鐵總站落成尤甚，旅館的供應早已嚴重不足，政府將採取什麼措施去處理雍澄軒事件對油尖旺區旅客居住房間短缺的衝擊呢？

文件提呈

本文件將於2013年3月14日舉行油尖旺區議會房屋事務及大廈管理委員會上供全體委員討論，並要求發展局、地政總署、民政事務總署代表出席上述會議，作出回應。

莊永燦議員、
黃舒明議員、
黃頌議員和
黃建新議員

2013年2月27日