



油尖旺區議會

立法會 CB(2)852/04-05(01)號文件

YAU TSIM MONG DISTRICT COUNCIL

檔號 : HAD YTMDC 13/30/4/1 Pt.7
電話 : 2399 2557
傳真 : 2722 7696

香港中區皇后大道中 8 號
立法會大樓
立法會秘書長
馮載祥太平紳士

馮太平紳士：

關注油尖旺區住它單位被改作賓館用途

本區有住它單位被改作賓館用途，當中有些對住戶構成滋擾，並且懷疑有觸犯法例之嫌，情況令人關注。

油尖旺區議會房屋事務及大廈管理委員會（以下簡稱「房管會」）一向關注區內不同的房屋問題。房管會曾就上述議題於 2004 年 10 月 14 日邀請屋宇署及牌照事務處的代表出席會議討論。

房管會委員認為上述問題與政策的制訂有關，因此通過決議，將是次會議的有關會議記錄轉交相關的政策制定部門及立法會秘書處備考。期望在未來檢討相關政策時，可以充份參考房管會的意見。

油尖旺區議會
房屋事務及大廈管理委員會主席
(余兆恒 代行)



2005 年 2 月 2 日

**議程三：關注區內住宅單位被改作賓館用途
(油尖旺房屋事務及大廈管理委員會
第 22/2004 號文件)**

29. 主席介紹屋宇署代表高級結構工程師／F2 馮偉煊先生、屋宇署首席技術主任李毓權先生、民政事務總署（民政總署）牌照事務處總主任鄧鴻基先生，並請委員參考民政總署的書面回覆（附件三）。

30. 陳文佑議員指出，民政總署在發牌時沒有考慮大廈公契的條文，並將責任推卸給業主立案法團的做法有欠公允。他引述案例稱，在一些開設眾多賓館的大廈，不少賓館都要求增加電力供應，但遭業主立案法團拒絕，原因是大廈公契訂明大廈是作住宅用途，業主立案法團不會協助賓館營商。另一情況是賓館利用領有牌照的單位作接待，然後把顧客分流到沒有牌照的單位。他詢問民政總署如何對付此問題。

31. 鄧鴻基先生回應謂，《旅館業條例》的立法原意在於管制賓館的安全及衛生。該條例第 8 條訂明，拒絕發牌的原因有三個：(1)不符合消防安全的要求；(2)不符合樓宇結構及走火通道的安全；(3)賓館沒有專人管理。因此，大廈公契的條款並非發牌的考慮因素。大廈公契大多由發展商、業主及管理公司共同訂立，政府沒有參與立約過程，而且公契的用詞在法律上可能有爭議，要判定有否違反公契，往往要徵詢法律意見及最終由法庭判決，基於上述原因，民政總署不會將公契內容列作發牌時的考慮因素。對於有賓館將旅客分流到其他單位，民政總署表示會密切留意有關情況，並會與警方通力合作，打擊此等違規行為。

32. 葉樹安議員詢問當局有否限制旅館的床位數目及使用者的身分。他反映居民的意見謂，民政總署應收緊發牌準則，向申請者提出在消防、衛生及電力裝置方面更嚴謹的要求。他並問及申請旅館牌照的程序及可豁免申請牌照的床位上限數目。

33. 陳健成議員指出，將住宅大廈改建為賓館用途，並不需要公眾諮詢。他詢問民政總署有否打算把諮詢工作納入

發牌程序中。他指出，把樓宇改作賓館用途會涉及大廈屋宇結構的改動，加上賓館往往會淪為賣淫場所，因此他詢問民政總署在發牌時有否考慮此等因素。

34. 鄧鴻基先生回應謂，《旅館業條例》並沒有可豁免申請牌照床位上限的數目或最少床位數量的限制，但對租期卻有限制。凡租期不超過二十八日的旅館皆受《旅館業條例》規管。他補充謂，民政總署在處理個案時，會同時參考《床位寓所條例》。該條例訂明凡床位數量 12 張或以上供單身人士租用的居住單位將受到規管，但對租期卻沒特別限制。他指出，《旅館業條例》並沒有訂明租客的身分。至於在電力及消防方面的管制，他指出民政總署要求經營者須達到《消防條例》方面的基本要求，而且還須提交電力供應安全證明書，經證明其符合機電工程署的要求後才會發牌。至於樓宇結構的改動(例如：喉管接駁等)，民政總署會根據發牌要求加以監察。他補充謂，民政總署與屋宇署達成協議，如經營者申領牌照的單位原先用作商業用途，則須得到屋宇署的批准後才獲發牌。他重申，如賓館涉及違法活動(例如：賣淫)，民政總署必定會將有關個案轉交警方跟進。

35. 葉樹安議員認為，《旅館業條例》沒有訂明有關租客身分的限制，致使賓館淪為賣淫場所。他建議限制租客的身分，例如只招待持有護照的遊客，藉以遏止賣淫場所的發展。

36. 許德亮議員詢問，如果申請牌照的賓館開設在住宅樓宇，屋宇署是否不用提交證明文件。此外，他詢問其他政府部門(例如：消防處)如何協助民政總署簽發牌照。他並問及賓館經營多久後才須續牌一次，以及在續牌時會否就該賓館的違規記錄施加懲罰。

37. 成元興議員認為，限制租客身分不能有效遏止賣淫行業，因為很多從事賣淫的妓女本身也非本地居民。他建議民政總署在發牌時應諮詢業主立案法團，避免不必要的磨擦。

38. 陳健成議員認為，即使申請牌照的賓館開設在住宅大廈，民政總署也應進行公眾諮詢。他並指出，由於賓館的運作會增加大廈的人流，發牌時應要求賓館闢設獨立出入

口，以免滋擾大廈本身的居民。他詢問如發現賓館作非法分流，民政總署會否施加懲罰。

39. 鄧鴻基先生指出，民政總署及警方在過去幾個月，積極採取執法行動，集中打擊色情事業及雙程證黑工。他重申，《旅館業條例》的立法原意在於監管旅館的安全及衛生情況，如旅館涉及違法事情，執法部門可根據其他條例作出檢控。至於有牌賓館將旅客分流至無牌賓館的做法，民政總署會進行深入調查及搜集證據，並且作出檢控。至於續牌的安排，民政總署有權拒絕該等曾干犯可以公訴罪案的賓館持牌人申請續牌。現時大多數賓館會每隔一至三年續牌一次，而民政總署最長可發出為期七年的牌照。他重申，大廈公契的詮釋涉及繁複的法律問題，如將大廈公契及居民的意見經立法納入發牌程序中，則申請時間將無可避免地延長。他表示會把委員的意見向部門反映。

40. 馮偉煊先生補充，就《旅館業條例》訂明範圍內的樓宇結構改動，民政總署會要求申請人修復。如民政總署發現在範圍以外進行改動，則有關個案會轉交屋宇署跟進。

41. 馮萬山先生回應謂，各區民政事務處會諮詢地區人士，並把意見向有關部門反映。

42. 許德亮議員詢問屋宇署會否介入整個發牌程序。他並詢問，住宅大廈在申請經營賓館的牌照時，有關地區的民政事務處會否進行諮詢。

43. 馮偉煊先生回應謂，《旅館業條例》是由民政總署負責執行。如市民對樓宇結構的改動或消防安全有任何投訴，屋宇署會採取跟進行動。

44. 馮萬山先生回應謂，如有需要也會諮詢地區人士。

45. 許德亮議員詢問當局是否會就每宗發牌申請進行諮詢。他同時詢問諮詢結果會否影響發牌的決定，以及有沒有設立申辯途徑讓居民反對發牌的決定。

46. 馮萬山先生回應謂，處方的諮詢工作並非例行公事，只是部門會取捨不同的意見。他表示會把所有諮詢結果向有關部門如實反映。他補充謂，民政事務處會在有需要時

進行諮詢。

47. 王振雄議員詢問，民政總署在發牌前，會否向地政總署瞭解在該大廈經營賓館的做法有否抵觸批地條款。

48. 陳文佑議員詢問政府會考慮哪些因素以決定是否進行諮詢。他並詢問，民政總署在發牌時會否考慮批地條款。

49. 陳健成議員對民政總署在發牌時未能有效監控色情場所表示不滿。他認為民政總署在發出牌照時應同時參考大廈公契及批地條款。他質疑油尖旺民政事務處在賓館申請牌照時有否作全面諮詢。他詢問民政總署在發牌前有否考慮關設獨立出入口的問題。

50. 鄧鴻基先生回應謂，《旅館業條例》的目的在於要求旅館達到基本的安全要求，保障大廈居民的安全。他指出，在旅館經營者申請牌照時，已清楚知道該牌照並不是一份豁免文件，申請者有責任確保旅館不抵觸其他法例。民政總署的目標是在最短時間，向符合基本安全要求的合法經營者發出牌照。他補充謂，旅館並不一定與色情事業有關。他相信警方如發現賓館與色情事業有關，必定會採取執法行動，打擊罪案。他回應關設獨立出入口的問題時謂，民政總署不會要求旅館關設獨立出入口，但會因應旅館的所在樓層規限走火梯的數目。

51. 馮萬山先生回應謂，民政事務處會應有關部門的要求，收集地區人士的意見，並會如實反映有關意見。他補充謂，委員可向民政事務處舉報非法賓館，民政事務處在接獲有關資料後便會轉交有關部門跟進。

52. 李仲明委員認為，民政總署在發牌時，可要求申請者先行提交所有相關部門的同意書。

53. 王振雄議員認為，民政總署應先行審批申請有否抵觸其他法例，然後才考慮是否發出牌照。

54. 鄧鴻基先生回應謂，民政總署在處理牌照申請時，會根據《旅館業條例》內安全及衛生設施的要求作審批，至於地政總署的批地條款及其他部門的法例，並不屬於《旅館業條例》的管轄範圍之內，可由有關部門執行。但他重申，民政總署在發牌時已清楚說明申請人有責任確保賓館

符合其他法例所訂明的要求，以及根據《旅館業條例》發出的牌照並不是一份豁免文件。他補充謂，牌照事務處有屋宇署及消防處的專業人士負責審批牌照申請，確保申請人符合《旅館業條例》的要求後才獲發牌照。

55. 成元興議員認為，民政總署根據《旅館業條例》執法是無可厚非的，問題的癥結在於條例本身並不完善。他建議民政總署把與會者的意見轉告部門，並檢討《旅館業條例》。

56. 主席要求民政總署就委員的意見進行檢討。他建議把是次會議記錄轉交有關政策局及立法會秘書處備考。

57. 主席結束是項議程，並向出席的民政總署代表致謝。