



致：立法會發展事務委員會

劉皇發主席

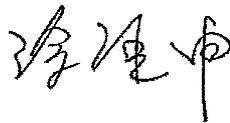
近日長實把其一間家庭式酒店雍澄軒的酒店房間全數公開發售，在發售首日，負責人宣稱買家一方面可免繳交額外印花稅和買家印花稅，另一方面可以租客方式租回房間自住，但在發售翌日，卻公開表示出售的酒店房間只可作酒店用途而不可作住宅用途；政府亦曾公開表示雍澄軒可分開拆售，但土地用途為旅館用途，受旅館牌照限制，不是住宅單位，業主不可更改用途。事件引起社會大眾高度關注，名義上沒有但實際上已把土地用途轉換的做法對社會有何影響，政府應如何作出規管，以至物業銷售過程有否誤導買家等問題。

立法會議員涂謹申和民間智庫《土地監察》十分關注事件，故特致函立法會發展事務委員會，提出以下關注問題，敬希主席和各委員垂注，並向政府作出查詢，以讓公眾能清楚知道購買這類物業的權利和義務，保障消費者權益。

1. 雍澄軒酒店的地契條款及土地使用限制為何，地政總署就該酒店建築物批出公契和分契的條款為何，與一般商住大廈的公契和分契有何分別，是否容許成立業主立案法團？政府批出公契和分契時，曾去信發展商作出查詢，結果為何？
2. 拆售後，地契、公契和分契對新業主有何規限，新業主須負上哪些法律和使用責任，會否容許新業主把所購入的酒店房間作長期自住用途，例如透過簽署酒店房間使用准許協議，長期出租給自己或自己的親友，變相把建築物由酒店用途改為住宅用途？
3. 拆售後，新業主要負上的哪些稅務責任，包括從發展商購入物業的物業印花稅和日後轉售的物業印花稅如何計算、日後就所購入的酒店房間繳交差餉、地租及物業稅如何計算？
4. 政府如何監管雍澄軒分拆出售後，仍會符合地契的規定，作酒店用途，酒店用途的定義為何？若不符合酒店用途，新業主會有何法律責任和後果？
5. 政府曾去信了解拆售後的運作模式和運作細節，結果為何，業主和酒店管理人透過〈酒店營運協議〉維持酒店營運，協議的詳細條款為何，能否令政府信納可確保仍作酒店用途？酒店管理人可隨時更改〈酒店營運協議〉，對業主有何保障？

6. 雍澄軒酒店是根據《旅館業條例》經營，牌照是於何時簽發，何時到期，涉及多少間酒店房間數目，雍澄軒酒店的經營牌照對持牌經營者和業主，以及使用酒店房間和酒店公用地方有何規限？例如對酒店房間入住人數上限，酒店房間的規格、消防、維修保養規定為何？酒店房間可否長期出租給個別人士或其親友作長期居住？
7. 政府如何監管雍澄軒分拆出售後，仍會符合《旅館業條例》規定經營？若分拆出售後，不符合《旅館業條例》規定經營，持牌經營者和新業主會有何法律責任和後果？
8. 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？
9. 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，分別坐落在哪些地區？政府有否評估這類酒店全數拆售對香港社會的影響？
10. 拆售至今，政府知悉有多少「摸貨」成交，分別涉及賣入買出金額多少？

謹祝
工作愉快！



立法會議員
涂謹申



土地監察主席
李永達
謹啟

2013年2月21日