

政府當局及消費者委員會
在 2013 年 2 月 19 至 21 日
就近日一名發展商出售酒店房間的個案
發出的新聞公報

**Press releases
issued by the Administration and the Consumer Council
from 19 to 21 February 2013
on a recent case of sale of hotel rooms by a developer**

政府籲市民在考慮購買「雍澄軒」時須留意單位只可用作旅館用途

政府留意到位於葵涌的「雍澄軒」被分拆形式出售。政府發言人今日（二月十九日）指出出售的單位只可用作旅館用途，並受旅館牌照管制，而並非住宅單位。政府呼籲市民在考慮購買該物業的單位時，務必小心謹慎，並留意下列資料：

物業用途

— — — —

按已批准的建築圖則，「雍澄軒」是根據《建築物（規劃）條例》第 23A 條批准為一幢只作旅館用途的建築物。

批地文件

— — — —

有關物業坐落葵涌市地段第 467 號餘段，根據該地段的批地文件所載，其用途為「非工業（不包括貨倉及加油站）」，並列出指明作旅館（hotel）用途的樓面總面積不得少於 21 190 平方米。雖然該批地文件並無禁止業權人把單位分拆出售，有關業權人卻未有就已分拆出售的房間是否並如何仍用作旅館用途向當局提供足夠資料，讓當局信納出售安排不會違反旅館用途的最低樓面總面積要求。如證實有違反任何批地文件的條款，地政總署會採取適當的執行契約條款行動，包括但並不限於收回有關物業。

規劃

— —

「雍澄軒」在葵涌分區計劃大綱圖上是劃作「商業（2）」地帶，根據該圖的註釋，「分層住宅」並不是該地帶的准許用途。

已批的建築圖則

— — — — — — — —

根據屋宇署已批准的建築圖則，在上址所涉及的旅館，即「雍澄軒」，為一幢只可作旅館用途的建築物。根據《建築物條例》（第 123 章）任何作為該旅館東主的人，或任何作為該旅館建築物或該旅館部分的業主或佔用人的人，未經建築事務監督的事先批准，不得將該旅館建築物或該旅館部分的全部或部分的用途更改作非旅館用途，亦不得導致其用途被更改作非旅館用途。違反有關條例，屬干犯刑事罪行，一經定罪，可被處罰款 100,000 元及監禁 2 年。

旅館牌照

— — — —

現時，「雍澄軒」是一所根據《旅館業條例》（第 349 章）獲發牌照的旅館，持牌人必須持續及親自督導有關旅館的經營、開設及管理。除非得到旅館業監督的書面批准，持牌人或其他人士（包括業主或租客）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。此外，根據《旅館業條例》獲授權的公職人員可無須令狀而在任何合理時間進入及視察持牌旅館。任何人士如違反牌照條款，屬干犯刑事罪行，一經定罪會留有案底及最高可被處罰款 100,000 元及監禁 2 年，並可就罪行持續期間每一天，另處罰款 10,000 元。如果旅館業監督認為有關旅館持牌人已停止經營、開設、管理或以其他方式控制旅館，或持牌人或其住客違反《旅館業條例》的規定，監督有權撤銷牌照或拒絕牌照續期。

跟進

— —

政府正向「雍澄軒」業主及旅館持牌人了解這次分拆出售的詳細資料及該物業出售後運作模式，以研究有否違反任何規定。市民在考慮是否購入前須清楚了解有關的規定和法定要求，並按需要徵詢獨立法律意見。

完

2013年2月19日（星期二）
香港時間17時53分

Press Releases

繁體版 | 簡體版 | Email this article | news.gov.hk

Government reminds members of the public to note that units in Apex Horizon are for hotel use only

Regarding the offer of sale of "Apex Horizon" to individual purchasers in Kwai Chung, a Government spokesman today (February 19) pointed out that the rooms for sale are permitted for hotel use only, they are subject to the regulation of "guesthouse licence" and are not residential units. The Government reminds members of the public to exercise care and take note of the following information when considering purchasing the units of the property.

Property use

According to the approved building plans, "Apex Horizon" is a building approved for hotel use only under Regulation 23A of the Building (Planning) Regulations.

The land grant

The property is situated at the Remaining Portion of KCTL No. 467. The permitted use under the land grant of the lot is "non-industrial (excluding godown and petrol filling station)", with a specification on minimum gross floor area (GFA) of not less than 21,190 square metres for hotel use. While the land grant does not forbid the owner from selling the units individually, the owner has yet to provide the Lands Department with adequate information on whether and, if so, how the rooms being sold individually would continue to be for hotel use, in order to satisfy the Lands Department that the sale arrangement would not breach the requirement of minimum GFA requirement in the lease for hotel use. In the event of substantiated contravention of any conditions of the land grant, the Lands Department will take appropriate lease enforcement action, including but not limited to re-entering the property.

Planning

"Apex Horizon" falls within an area zoned "Commercial (2)" on the Kwai Chung Outline Zoning Plan. According to the Notes of the Plan, "flat" use is not a permitted use within the subject zone.

Approved building plans

According to the approved building plans, the hotel at the subject site, i.e. "Apex Horizon", is a building approved for hotel use only. Under the Buildings

Ordinance (Cap. 123), no person, being the proprietor of the hotel or being the owner or occupier of the hotel building or the hotel part of the building, shall without prior approval of the Building Authority change, or cause to be changed, the use of the hotel building or of the hotel part of the building in whole or in part to a use other than that of a hotel. Any person who contravenes the provision shall be guilty of a criminal offence and liable on conviction to a fine at \$100,000 and to imprisonment for two years.

Guesthouse licence

"Apex Horizon" is currently a licensed guesthouse under the Hotel and Guesthouse Accommodation Ordinance (Cap. 349). The operation, keeping and management of the guesthouse shall be under the continuous and personal supervision of the licensee. Unless with the written approval of the Hotel and Guesthouse Accommodation Authority, the licensee or other persons (including owners or tenants) shall not alter, amend or otherwise change the partitioning and interior decoration of the units in the premises. Moreover, any public officer authorised under the Hotel and Guesthouse Accommodation Ordinance may, without warrant, at all reasonable times enter and inspect any licensed guesthouse. Contravention of any licence conditions is a criminal offence and will lead to a criminal record. Upon conviction, the offender is liable to a fine of \$100,000 and to imprisonment for two years, as well as a fine of \$10,000 for each day during which the offence continues. If it appears to the Hotel and Guesthouse Accommodation Authority that the licensee has ceased to operate, keep, manage or otherwise control the guesthouse, or the licensee or his tenant contravenes the requirements of the Hotel and Guesthouse Accommodation Ordinance, the Authority may cancel or refuse to renew the licence.

Follow-up

The Government is liaising with the owner of "Apex Horizon" and the guesthouse licensee to understand further the subject offer of sale and the mode of operation of the property after sale, with a view to studying whether any requirements have been contravened. In considering whether to make a purchase, members of the public should clearly understand the relevant stipulations and statutory requirements and, if necessary, seek independent legal advice.

Ends/Tuesday, February 19, 2013
Issued at HKT 21:19

發展局局長與傳媒談話內容（只有中文）

以下是發展局局長陳茂波今日（二月十九日）會見傳媒的談話內容：

發展局局長：各位傳媒朋友，大家好。祝大家身體健康，萬事勝意，新的一年事事順利。政府注意到「雍澄軒」被分拆出售，我們必須指出「雍澄軒」只可作旅館用途，而且受到旅館牌照的限制，不是住宅單位；所以各位市民在考慮是否購買時，務必要小心，而且要留意以下幾項資料：

第一，物業的用途。根據已批准的建築圖則，「雍澄軒」是一座只可作旅館用途的建築物，有關的建築物在批地文件內的用途是「非工業」，指定這座建築物內必須有不少於 21 190 平方米的旅館樓面面積。雖然這個地契當年是二〇〇三年七月前所訂，所以沒有禁止業權擁有人將裏面的單位分拆出售，但買了這些單位的人士必須注意，這些單位必須繼續用作旅館用途，否則會違反批地時的條款。任何違反批地條款，地政總署會採取適當執法行動，包括收回這些物業。

在規劃上，已列明「雍澄軒」不可用作分層住宅。至於已經批准的圖則，正如我剛才所說，可以興建只可用作旅館用途的建築物，部分業主或原本的業主均不可更改這用途，否則會干犯相關的法律。我們目前正向業主索取其分拆單位出售的詳細資料，以及其日後的運作模式。在此我再次提醒市民在考慮是否購入有關單位時，務必注意剛才我所提到的法規和法例要求，有需要時可尋求獨立法律意見。

記者：如果買入這類分租的酒店單位後再租予自己或友人，是否違反批地條款？

發展局局長：我們正向出售單位的業主索取日後該單位的運作模式資料，在我們未取得資料作充分考慮之前，我不想作揣測性的回應。

記者：覺不覺發展商公然挑戰政府的「出招措施」？

發展局局長：正如我剛才所言，該物業坐落的地方屬舊的地契，當年這類酒店用途的地契並無限制業主將裏面的單位分拆出售。在二〇〇三年七月，以及之後所批出的地契，或更改土地用途的酒店地契，全部已訂明酒店如要出售，便要整座出售，不可分拆單位出售。

記者：擔不擔心以後會有同類或更多發展商如此出售酒店房間？政府有甚麼措施去堵塞漏洞？

發展局局長：首先我希望各位市民必須注意，正如我剛才所講，這些出售的單位並非住宅單位，而是酒店單位。我亦已囑咐地政總署同事翻查有多少香港的酒店屬於這類地契。

記者：你是否覺得這個漏洞是一個歷史遺留下來的問題？

發展局局長：這漏洞已於二〇〇三年七月堵塞。

記者：擔不擔心有更多發展商這樣做以避過「買家印花稅」和「額外印花稅」？

發展局局長：我已要求地政總署同事檢視香港有多少屬這類地契的酒店，我要先掌握相關的資料。

記者：地產商根本不怕政府的出招？

發展局局長：對政府來說，希望地產市場平穩發展，無論從管理需求、從增加供應，我們都會盡全力去做。財政司司長亦緊密地監察物業市場的情況。正如他之前所言，有需要時政府會毫不猶豫推出新措施。

記者：政府是否未有具體措施去堵塞漏洞？

發展局局長：如果買這類單位的人士將單位用作酒店單位的投資，這本身是沒有違法的，但如果作為住宅單位使用，這是有問題的。多謝大家。

完

2013年2月19日（星期二）
香港時間20時49分

(From news.gov.hk)

Apex Horizon status clarified

February 19, 2013

Secretary for Development Paul Chan says Apex Horizon rooms are not residential units and are for hotel use only, subject to guesthouse licence regulations.

Speaking to the media today, Mr Chan reminded the public to exercise care when considering purchasing units of the property, to understand the relevant stipulations and statutory requirements and, if necessary, to seek independent legal advice.

Rooms in Apex Horizon are being offered for sale to individual purchasers.

Mr Chan said the Government is liaising with the owner and the guesthouse licensee to understand further the subject offer of sale and the mode of operation of the property after sale, with a view to studying whether any requirements have been contravened.

According to the approved building plans, Apex Horizon is a building in Kwai Chung approved for hotel use only under Regulation 23A of the Building (Planning) Regulations.

Under the Buildings Ordinance, no person, being the proprietor of the hotel or being the owner or occupier of the hotel building or the hotel part of the building, shall without prior approval of the Building Authority change, or cause to be changed, the use of the hotel building or of the hotel part of the building in whole or in part to a use other than that of a hotel.

The hotel is a licensed guesthouse under the Hotel & Guesthouse Accommodation Ordinance. The operation, keeping and management of the guesthouse shall be under the continuous and personal supervision of the licensee. Unless with the written approval of the Hotel & Guesthouse Accommodation Authority, the licensee or other persons (including owners or tenants) shall not alter, amend or otherwise change the partitioning and interior decoration of the units on the premises.

Any public officer authorised under the Hotel & Guesthouse Accommodation Ordinance may, without warrant, at all reasonable times enter and inspect any

licensed guesthouse. Contravention of any licence conditions is a criminal offence and will lead to a criminal record.

Upon conviction, the offender is liable to a fine of \$100,000 and to imprisonment for two years, as well as a fine of \$10,000 for each day during which the offence continues.

If it appears to the Hotel & Guesthouse Accommodation Authority that the licensee has ceased to operate, keep, manage or otherwise control the guesthouse, or the licensee or his tenant contravenes the requirements of the Hotel & Guesthouse Accommodation Ordinance, the authority may cancel or refuse to renew the licence, he said.

發展局局長與傳媒談話內容（只有中文）

以下是發展局局長陳茂波今日（二月二十日）會見傳媒的談話內容：

發展局局長：大家好。首先，我想代表政府重申被分拆的「雍澄軒」，是一座只可作旅館用途的建築物，被分拆出售的房間仍然是「旅館房間」，並受「旅館牌照」管制，不是住宅單位。

我注意到地產代理監管局曾經派人到銷售處巡視，提醒地產代理要了解他們銷售的是甚麼產品，同時請他們建議客人諮詢法律意見。地監局會因應事件的發展，有需要時會向地產代理發出通知。

我想就這兩日政府一些跟進工作，和大家報告一下。

今日下午，民政事務總署牌照事務處已派人到「雍澄軒」巡查，確保該處所仍根據《旅館業條例》及牌照條款營運。

根據《旅館業條例》，獲授權的公職人員可無須令狀而在任何合理時間進入及巡視持牌旅館。任何人士如違反牌照條款，屬於干犯刑事罪行，一經定罪會留有案底及最高可被處罰十萬元及監禁兩年，並可就罪行持續期間每一天，另處罰一萬元。

地政總署荃灣葵青地政處昨日亦已發信予「雍澄軒」的業主，了解這次分拆出售的詳細資料和該物業在出售後的運作模式，包括旅館的管理協議及其他文件，以確定分拆出售的房間業主日後與旅館管理公司之間的關係，及這些單位作為旅館用途的運作細節。

此外，民政事務總署昨日亦已去信「旅館持牌人」，要求提供關於房間分拆出售後的運作模式，以確定這些單位出售後是否仍會是旅館房間，及如何確保日後在操作上仍是旅館房間的用途。根據批地文件，該地須提供不少於 21,190 平方米的總樓面面積作旅館用途，而根據分區規劃大綱圖，有關地帶不可用作「分層住宅」。

政府再次提醒市民，任何人士如違反任何批地文件的條款，地政總署會採取適當的執行契約條款行動，包括但並不限於收回有關物業。

在這裏我想提醒各位市民，擁有旅館房間的經常性開支，包括管理費，一般比住宅單位為高，出租的手續和費用亦比較複雜。此外，旅館單位一般沒有獨立電錶，沒有獨立水錶，有很多亦不會有廚房；而且進行室內裝修，甚至簡單如加「插蘇位」也要由管理公司事先向政府當局申請批准。手續繁複以外，費用亦會因此較高昂。

政府再次提醒市民，在考慮是否購入分拆出售的酒店房間時，必須考慮法律上的各項可能風險、相關的稅務負擔和經常性開支成本、融資的難易程度、日後出售時有沒有方便快捷的二手市場、相關的手續和成本等。請市民務必小心謹慎，並按需要諮

詢獨立法律意見。

記者：已經公開的買賣合約可以看到，發展商早在去年十二月已經簽了合約，即是最早在十一月簽臨約，已做了分拆房間出售。合約裏亦看到二〇一一年地政總署已批准了分契 Sub-DMC。政府是否一早預見發展商會分拆出售？為甚麼那時沒有及早取法律意見，阻止這事件發生？

發展局局長：地政總署當時批的時候，是按原先的批地條款，按法律程序去做。至於剛才你提及十二月的那個交易，地政總署亦有發信向發展商跟進。

記者：是否現在沒有方法阻止它分拆酒店出售，是否已存在一個法律漏洞，政府已沒有辦法，令風險由買家自己承擔？

發展局局長：正如我之前所講，在這些舊的地契內，是沒有制止這些旅館的單位被分拆出售。在二〇〇三年七月之後，這類情況已經不會在地契內出現。

記者：想跟進你剛才說去年十二月地政總署曾發信，該信是關於甚麼呢？是警告他們不可改變用途，還是其他？二〇一一年批的 Sub-DMC，有沒有取法律意見？如果那時有取法律意見，如他們一旦改變用途，政府可立即有回應？

發展局局長：第一，在我剛才所講，這地段上的建築物一定要是旅館用途，不是一個住宅單位的用途，所以賣出來的旅館單位如果是繼續作為旅館單位，是並無改變土地用途。

記者：信的內容是甚麼？

發展局局長：地政總署發信是要求發展商提供資料，以確定這些旅館單位賣出後，日後的運作細節仍然是旅館單位的用途。

記者：現在是否清楚買家買的是酒店的 shares（股份），還是 property（業權）的 undivided shares（不可分割份數）？

發展局局長：正如我剛才所講，地政總署已經發信正式向他們索取這些相關的文件，直至現在我們還未收到。

記者：趙國雄說他們已將文件準備好，不會再向政府補交任何文件。政府的看法是怎樣呢？如果他們不交的話，要他們補回甚麼呢？

發展局局長：我們昨天發信有幾天時間讓他們回應，這幾天我們先等他們的回應。

記者：政府的巡查是否想嚇市民不要購買這些單位？

發展局局長：我們很希望市民清楚明白，他們如果決定要購買時，買的是甚麼。

記者：有沒有購入單位的業主向你求助？

發展局局長：暫時沒有。

記者：其實很多法律界人士說過，今次這交易可能面對一個法律風險。政府的回應是否太慢？這數天單位差不多已全部賣出，已有數百名苦主可能出現。政府有沒有辦法阻止這件事情發生？

發展局局長：政府已第一時間將相關的風險告訴大家。投資時每個人也有自己的考慮，有其不同的風險胃納。對我們來說，最重要是讓市民大眾知道，他們如果要進行該項投資時，他們知道投資甚麼，以及其相關風險。

記者：天榮站項目剛流標，會否影響今年的房屋土地的供應？今年兩萬個供應，現時達至甚麼進度？

發展局局長：就二〇一二／一三年兩萬伙的供應，今日天水圍項目流標是有影響，但接下來我們會追回。

記者：接着會否嚴厲巡查「雍澄軒」，確保購入單位的業主是自住，會否有這樣的行動？

發展局局長：民政事務總署是這方面的執法機構，他們完全知道這方面執法必須嚴謹。

記者：有很多地契可以這樣拆售．．．？

發展局局長：自二〇〇三年七月以後的新地契，或舊的地契改契便不可這樣做。新契約規定，酒店地段上的建築物要整座轉售，不可分拆單位。

記者：有沒有疏忽的地方？

發展局局長：我們已經請地政總署同事翻查究竟這些旅館中，有多少屬於舊地契。

記者：去年政府唯一的行動是發信予發展商，當時有沒有通知負責《旅館業條例》的民政事務局做一些跟進工作？如果沒有的話，回想一下，在這事上是否有「漏招」？傳媒今日談及的行動，如果早在數月前做，現在面對法律風險的苦主未必會出現。

發展局局長：我認為最重要是各位市民進行投資時，知道自己投資的是甚麼。我們已經盡能力，在第一時間掌握到相關的情況下，提醒各位市民風險在哪裏。

記者：政府是否沒有做好把關工作？現在把責任給市民。已推出的單位已差不多完全售出，現在才出來說這項目是旅館．．．未來可能會有很多苦主出來，會否有些措施保障他們？

發展局局長：當市民購買單位時，他們知道這些是旅館單位。這些旅館單位的相關風險和其投資回報率，每個市民要按自己的風險胃納和其能力去判斷。

記者：．．．補地價太高，會否和港鐵研究一下．．．？

發展局局長：地價的訂定在地政總署有一套行之有效的獨立制度。現時樓市亢奮，我們會繼續在未來多推土地。多謝大家。

完

2013年2月20日（星期三）
香港時間22時38分

政務司司長北京會見傳媒談話全文（只有中文）

以下是政務司司長林鄭月娥今日（二月二十一日）中午在北京會見傳媒的談話全文：

記者：想問問關於地產商的，其實雍澄軒會怎樣跟進？政府很早，十二月就知道會有出售的策略。

政務司司長：我昨天離港的時候都講，特區政府是非常重視拆售酒店這件事，所以發展局局長和相關的部門都已在積極跟進，有消息一定會和各位交代。而事實上，我知道立法會亦邀請了有關的政策局和部門在下星期二的發展事務委員會（會議）交代，所以詳情都是由執行地契和酒店發牌的部門來交代。不過，我的看法是，我聽到負責這項目的發展商說這做法是合情、合法、合理，但由這件事引發出來，大家都看到，社會上不同的專業人士，包括我們政府的有關部門，都是極度關注，亦要做很多索取資料和研究，所以我在這裏都呼籲投資者要非常之小心，因為這些肯定不是一個住宅項目。或者我講講今次．．．．．

記者：會否擔心發展商效法？

政務司司長：所以我最重要是呼籲投資者，要買這些分拆的酒店要非常之小心，因為還有很多問題需要釐清。或者讓我講講今次，因為有些朋友想知道究竟我今次帶了一個特區的代表團來北京，我們主要的工作是甚麼？

今日，我們主要是到來出席一個有關深圳前海深港現代服務業合作區建設部際的聯席會議。這個部際的聯席會議是在二〇一一年年中由國務院批准成立，在國務院督導下由發改委統籌，去推進前海這個現代服務業的發展。

特別在去年年中，出了二十二項有關前海發展的政策，所以今次是這個部際聯席會議的第二次會議，亦是我首次帶團來出席。我相信在會上都是會總結過去這年多，特別針對該二十二項的前海政策的進展。有一些政策落實了，具體細節出了，香港的業界都知道的，譬如在今年年初所謂的人民幣跨境貸款方面，已經有了具體細節，香港業界都是歡迎的。

我在會上應該都有機會發言，我都會重申，既然這個地區的發展定位為深港的現代服務區，所以必須突顯有香港的特色，所以我都希望能夠反映香港的業界和香港的專業人士都很期盼可以有一些優先為香港的政策，讓他們可以積極參與前海的發展。

另外，再展望未來，我們在三個方面希望能夠更積極參與前海的發展，而這些具體細節出台時亦希望可以回應到香港在這三方面業界的訴求。第一方面是建築和地產工程業，因為前海這片土地很快已經進入基本建設，即是我們所說的基建，所以在二十二項政策中其中一項，就是說給予在香港已經有專業資格的人士可以直接在前海為企業和居民提供服務，究竟落實的細節是否可以讓我們的建築業、工程業在前海的基

建發展、土地發展，以至在管理方面提供服務。

第二方面，就是大家都很重視前海在金融服務的創新。你們也會記得在習總書記南巡去前海時，都說這片土地是一個改革的試驗田，所以一些比較大膽創新的金融項目都希望可以在前海做先行先試。所以我今日的代表團裏亦有梁鳳儀副局長。

第三方面就是法律服務。我們都希望香港的律師業界能夠以某一種伙伴形式的合作，不但在前海，亦包括了前海的廣東省可以做合伙人來為兩地提供法律事務。

近年特區政府都很重視仲裁的服務，我們都期望日後在前海的企業，是否能夠選擇，如果他們有商業的糾紛，仲裁的工作可以首選在香港進行。這個既有助香港仲裁業的發展，亦彰顯了香港有優勢的服務業可以幫助推進前海的發展。多謝大家。

記者：妳提的幾方面，是否上午與許勤市長都談過？

政務司司長：我與許市長的（會面），其實我早前都說在過了農曆年，第一是向他拜年，第二就是感謝他在過年前就我們打擊水貨客方面，做了大量的支持和配合的工作。但當然有很粗略提過今日下午的會議，但重點其實是感謝他對於我們在（打擊）水貨客方面的支持。

記者：奶粉．．．．．

政務司司長：這方面沒有提及。

完

2013年2月21日（星期四）
香港時間15時31分

新聞公報

行政長官談雍澄軒事件（只有中文）

以下是行政長官梁振英今日（二月二十一日）傍晚在香港會議展覽中心出席中央人民政府駐香港特別行政區聯絡辦公室新春酒會前會見傳媒的發言全文：

特區政府非常重視雍澄軒酒店被拆售的事件，因為這次拆售並非一般的住宅買賣。簡單來說，雍澄軒酒店買家所買的不是住宅單位，亦不是一般物業的分層業權，連買家自己都不擁有單位的獨有享用權。因此我責成有關的政策局和部門，從地契、城市規劃、旅館管理、消防、以及保障消費者權益等角度繼續密切跟進，並且要求賣方提供資料，以釐清任何法律和政策規定和將來的管理等引起的問題，並且在有需要時執行地契條款和其他法規和政策。我呼籲買家要非常審慎，並且建議買家詳細理解該物業業權的特質，清楚了解自己的權利和責任。多謝大家。

完

2013年2月21日（星期四）

香港時間18時34分

消費者委員會

CONSUMER COUNCIL

回應酒店分拆出售之傳媒查詢（2013年02月21日）

消委會關注到近日有酒店把房間分拆出售，而是次出售模式與傳統樓宇買賣有異，並牽涉複雜法律和權責問題，買家在購買前應就所有相關事項詳加瞭解。包括：業權、用途、管理、估值、按揭、轉售、出租和稅項等等的安排，法律上其安排可能與一般傳統住宅買賣完全不相同，如不清楚，應尋求法律意見。

消委會更加關注的是從傳媒報道得知部份買家打算考慮自住，但是否可行仍存疑。假設買家可透過不同安排能夠長期居住於自購的單位，消費者仍需留意以下事項：

1. 清楚明白這是另一種生活模式的選擇。由於該等單位受旅館業條例監管，不能隨意更改間隔和裝修，對日常生活或家庭計劃都會構成影響。舉例說，家庭成員的增加而需要作房間或間格的改動，管理上是否配合個人興趣和需要，以及住酒店式單位的相關費用等等。
2. 準買家應全面評估購買單位的風險，包括其他物業持有人違規行為可能造成的整體共同責任。如以酒店的規定來說，酒店的間隔及傢具都必須入則，而用料亦須達到防火標準，若買家欲轉換傢俬或換電器都要得酒店持牌人同意。
3. 準買家有可能要承擔龐大的管理費及維修費用。與一般住宅不同，酒店的公用地方及設施所佔用的範圍可能較大，買家所要承擔的費用相對較高。而且買家屬小業主，對酒店的營運方式及管理費的釐定也沒有決定權。

發展商以及地產代理在銷售項目時，有責任向買家解釋清楚項目的性質、用途以及限制，買家如有疑問，應尋求相關專業人士的意見。