



《2018 年旅館業(修訂)條例草案》委員會主席

姚思榮議員

姚主席：

莫乃光議員就《2018 年旅館業(修訂)條例草案》的意見書

《2018 年旅館業(修訂)條例草案》針對 2013 年無牌賓館發生致命火警作出修訂，本人認同出於保障住客和防火安全，有需要令規管制度更加完善。然而，2014 年諮詢以及其後數年，民宿和利用閒置資源提供的短期出租住宿設施在世界各地發展迅速。全球很多城市（例如巴黎、倫敦、東京及新加坡）已制訂規管短宿的政策和制度。香港政府並沒有全面研究如何以取得平衡的方式規管，例如推行發牌制度，讓短宿在符合安全、顧及社區影響的情況下營運。

過去幾年共享經濟全球發展迅速，短期出租自有閒置空房愈來愈普遍。另一方面，互聯網和科技改變旅遊業，亦令旅客重視獨特的旅遊體驗。港人出外到台灣、日本甚至歐美國家旅遊時，不少人都會選擇入住民宿或短租民居，進入當地人的社區體驗地道生活。

當短租住所模式套入居住人口密度高的城市，便可能衍生出不同的問題。去年先後有傳媒報導，有住戶投訴在屋苑內有陌生人出沒，懷疑屋主違反旅館業條例和大廈公契，向旅客少於 28 日收費住宿而沒有領取旅館牌照。出租資助房屋作短期住宿亦違反《房屋條例》，會招致終止租約和刑事責任。

誠然，經營旅館者認為住宅變為民宿對他們業務造成衝擊，認為經營短租不用經過消防、建築安全和衛生等要求並不合理。附近居民則或會擔心陌生人進入屋苑帶來的治安、環境



莫乃光
CHARLES MOK

立法會議員 (資訊科技界)
Legislative Councillor (IT)



和衛生問題，而法律上違反公契的情況亦有待釐清。短租平台上發放資訊和透明度沒有一致規範，旅客若不幸發生糾紛甚至意外，或者戶主遇到爛租客，同樣缺乏保障。這些關注確實存在，亦可以理解。

短租住宅模式在全球掀起大量討論，爭議從未止息。一方面有城市例如柏林 2016 年選擇嚴厲打擊和處以罰款，去年新加坡市區重建局亦頒布新例禁止 6 個月以下的短租並加強執法。短租住宅在泰國、澳洲、台灣仍然屬於非法。台灣 2016 年通過《發展觀光條例》部分條文修正案，針對未領取營業執照的民宿經營者，罰款 3 萬至 30 萬元台幣，但最近消息指當局正研究有條件開放自用住宅經營短租，並會擬訂相當於酒店和旅館的要求。

在美國，不同城市和州分處理方法各異，紐約州規定一般房屋用於 30 天以下短租都屬於違法。在三藩市房東是否與房客同住，影響其每年可出租日數。房東需要向當局註冊、投保責任保險，而政府設立管理局專責執行法例。

不少外國政府選擇引入要求例如繳稅，有條件地容許網上民宿合法經營。日本為準備 2020 年奧運帶來的大量住宿需求，去年 6 月宣布批准出租備用房間或整個單位，每年上限為 180 天，必須在當眼位置清晰標示為民宿，政府有權進入調查。若接獲投訴如垃圾不法棄置、噪音等問題，提供者可被吊銷牌照及罰款。英國 2015 年開始准許倫敦的 Airbnb 屋主每年放租 90 日。

一如點對點召車服務，擺在香港眼前的問題是：法規跟不上，但新的商業模式已成形，維持一刀切禁止是否最恰當的處理方法？在支持新經濟和和適度監管之間如何取得平衡？

目前當局在網上主動調查和檢控無牌旅館，然而實際上，在顧及市民意見、公平競爭和保護消費者的前提下，進行公眾諮詢，讓市民討論應否規管的理據，更合乎公眾利益。



莫乃光
CHARLES MOK

立法會議員 (資訊科技界)
Legislative Councillor (IT)



若能清晰定義短期出租，阻止集團式經營網上套房出租業務，為短期出租自有閒置空房成為民宿者，引入規管要求，提供合法而安全的環境，可以在保障旅客和不影響鄰居等情況下，為遊客提供更多元化的旅遊體驗。

如何在推動新經濟、居民意見、執行法例、酒店旅館業反對與提高香港作為旅遊景點的吸引力之間取得平衡，政府應思考如何利用互聯網經濟協助現有產業增值，甚至擴大經濟效益，創造公平、共存、共贏的方法，擔當解決問題和創造新機遇的協調者角色。

當局對目前法例執法的資源和人手不足令業界不滿，短租住宅附近的居民擔心安全。但筆者曾經接過投訴，被提供短租房源的東主懷疑騙財，可見對旅客的保障亦同樣重要。政府應全面而深入地研究本港共享短租住宅的情況，旅客的需求和對社區的影響，聆聽各界意見和研究合適的處理方式。

政府應參考海外政府制訂準則，如戶主全年出租日數限制、註冊制度、安全檢查要求、通知鄰居要求，保險要求和違法的罰則，而對經營短租住宅的平台則要求對房東的管制、資訊透明、公平、保障私隱等相當於經營旅館和酒店的基本要求，杜絕投機者濫用共享經濟和法例的灰色地帶，非法經營謀取利潤。

本人曾多次安排民政事務總署和網絡出租住宅平台業者會面，探討為共享經濟模式的短租住宅引入適當規管的可行性。可惜，到今年民政事務總署才提出研究民宿制度和多層樓宇內的短租問題，反映面對新經濟模式出現的反應略為緩慢。

今年六月本人向立法會提出關於短期出租住宿設施的質詢，提出政府就修訂《旅館業條例》進行研究時，應參考其他地區的相關經驗及政策研究引入短宿發牌制度，促進共享經濟的發展。政府回應指就民宿或以其他方式提供短期出租住宿設施而言，創新辦正就不同城市採用的監管制度進行研究，檢視不同社會環境下有關制度所帶來的影響。可惜在今次



莫乃光
CHARLES MOK

立法會議員 (資訊科技界)
Legislative Councillor (IT)



《旅館業條例》修訂，政府仍然沒有正視問題。

早於 2014 年本人對旅館業條例檢討諮詢文件提出回應，要求政府在顧及樓宇及消防安全、衛生、旅客及市民安全等的情況下，建議可考慮在目前的發牌機制中引入共享住宿牌照，規範訂價、安全和私隱、房東行為的管制、網上平台的責任及課稅標準等，致使香港的法例能夠促進創新經濟發展，與時並進，亦平衡規管和保障公眾安全。

有人會說香港容不下網上民宿，最好只有現有業者能夠繼續經營。但世界已經改變，旅客對短租住宅確有需求，亦能擴闊旅遊業客源，香港不能「以不變應萬變」。繼續停留在「合法 VS 違法」層面處理共享經濟，長遠影響香港作為投資和發展科技的吸引力。雖然賓館、酒店業或會強烈關注，但政府應平衡持份者意見，鼓勵旅遊業轉型與世界接軌。

與其禁止或繼續規管真空，不如有條件開放制訂清晰的監管制度，才是解決問題。香港需要與時並進，拆牆鬆綁，本人再次促請政府實行行政長官在 2017 年施政報告中檢討過時法例的承諾，就規管民宿和進行諮詢，找出公平、共存、共贏的方法。

附件：

莫乃光議員對旅館業條例檢討諮詢文件的回應 2014-08-26

莫乃光議員

立法會 (資訊科技界)

2018 年 12 月 3 日



立法會 LEGISLATIVE COUNCIL

莫乃光議員 Hon Charles MOK

對旅館業條例檢討諮詢文件的回應

《旅館業條例檢討》公眾諮詢文件建議大廈公契包含明確的限制性條文，規定不容許大廈內經營旅館，或處所只可作「私人住宅用途」，當局可拒向賓館發牌照/為牌照續期/撤銷現有牌照。

近年訪港旅客不斷上升，然而酒店房間供應不足以應付需求，酒店入住率長期處於高水平，亦令旅館和賓館市場快速發展。近年互聯網上興起的『共享經濟』更產生了新的商業模式，本港一些住宅業主利用海外短期租賃網站將其單位的房間或床位放租，然而這種非正式的住宿分享有可能不符現行《旅館業條例》中對賓館的要求。

短期住宿模式席捲全球，有助本港旅遊業發展的同時，亦有可能出現法例要求的灰色地帶。當局應儘早開始就有關共享住宿和短期租賃活動對旅遊業、經濟等方面影響進行研究，並評估日後有否需要再次修訂相關法例，反映不斷演變的旅客住宿模式。

政府在顧及樓宇及消防安全、衛生、旅客及市民安全等的情況下，建議可考慮在目前的發牌機制中適度引入便利共享住宿模式的行政措施，致使香港的法例能夠促進創新經濟發展，與時並進，亦平衡規管和保障公眾安全。

政策配合對香港發展創新經濟非常重要，希望當局日後檢討旅館業規管時保持開放態度並與科技界加強溝通。

2014年8月26日