

立法會六題：旅館及床位寓所

以下為今日（六月二十二日）在立法會會議上李慧琼議員的提問和民政事務局局長曾德成的答覆：

問題：

據報，深水埗的舊樓出現「棺材房」，有人將原來的「劏房」一劏為六，再分別把每間只有棺材般大小的細房出租。「棺材房」疊成三層，頂層的租客要爬梯上落，環境惡劣，住客不能在房間內站立或坐着，出入亦要像動物般爬行。報道指每間「棺材房」的租金若換算為每呎月租高達300元，較中環國際金融中心更貴。「棺材房」的招租廣告隨處可見，但負責人沒有與租客簽訂正式租約，以逃避政府的監管和調查。此外，據本人了解，區內有地產代理主動提供一站式服務，每月向業主支付固定租金，並改建其單位成「劏房」或「棺材房」出租，收取巨額租金圖利。就此，政府可否告知本會：

（一）過去三年，民政事務總署按區議會分區每年分別接獲多少宗涉及觸犯《床位寓所條例》及《旅館業條例》的投訴，有多少宗投訴成立，以及判罰和跟進情況為何，而當中涉及「棺材房」的情況為何；另外，針對「棺材房」的經營模式，目前還有甚麼法例監管；署方有否採用「放蛇」的方式主動調查「棺材房」是否符合有關法例；若有，調查結果為何；若否，原因為何；

（二）屋宇署有否調查上述「棺材房」的負責人是否涉及僭建或違規改建，或因未能符合有關安全及衛生設施的規定而觸犯《建築物條例》；若有，調查結果為何；若否，原因為何；及

（三）對於有地產代理主動提供一站式服務，是否知悉，地產代理監管局有否主動調查有關做法是否違反專業守則；若有，調查結果為何；若否，原因為何？

答覆：

代主席女士：

（一）民政事務總署轄下的牌照事務處（牌照處）是執行香港法例第349章《旅館業條例》和第447章《床位寓所條例》的部門，負責處理有關牌照簽發及執法工作。牌照處於收到牌照申請後，會確定有關處所符合相關條例訂明的樓宇結構和消防安全標準，才會發出牌照，以保障入住者及樓宇其他使用者的安全。

按照香港現行法例規定，經營旅館受《旅館業條例》監管。根據《旅館業條例》，任何處所提供收費的住宿，假如其租出期少於連續 28 天，便必須領有旅館牌照方可營運。違法經營旅館，一經定罪，可處罰款 200,000 元及監禁兩年，並可就罪行持續期間的每一天另處罰款 20,000 元。

另外，根據《床位寓所條例》，如任何居住單位內有 12 個或以上出租的單人床位，必須於申領牌照後才可經營。任何人涉及經營非法床位寓所，即屬犯罪。一經定罪可處罰款 100,000 元及監禁兩年，並可就罪行持續期間的每一天另處罰款 20,000 元。

如有處所違反上述條例的規定，牌照處會進行調查及採取檢控行動，牌照處會在檢控及定罪後再到該處所巡查有否重犯並依法跟進。

就問題的第一部分，在過去三年，違反《旅館業條例》而被法庭判罰的最高罰款為 30,000 元，另有 11 名被告被判入獄兩星期至四個月不等；當中 8 名被告獲緩刑一年至兩年。

《床位寓所條例》及《旅館業條例》並非涵蓋所有建築物及處所。在該兩條條例規管以外的處所，與其他自住或租住處所一樣，須符合其他相關法例的規定，例如《建築物條例》、《消防條例》、《消防安全（建築物）條例》、《電力條例》及《氣體安全條例》，並受有關法例所監管。各政府部門會根據現行有關條例執法，以確保有關處所的安全。

牌照處一向致力打擊違規經營旅館及床位寓所。在接獲有關違規經營的投訴後，會在 8 個工作天內進行巡查，並會視乎每宗個案的情況，採用不同的方式進行搜證，包括在辦公時間及非辦公時間（如晚上和假期）進行巡查行動，並在有需要時以喬裝顧客的方式（即俗稱「放蛇」）搜集證據。經調查後如搜集足夠證據證明該處所違規經營，便會採取檢控行動。此外牌照處亦會與其他有關部門進行跨部門聯合行動，以及定期瀏覽報章和網頁，以及主動作出地區巡查，搜集有關違規經營旅館及床位寓所的資訊。

就問題所指的深水埗個案，牌照處曾派員調查及巡查有關處所是否涉及觸犯《旅館業條例》或《床位寓所條例》，但暫時未有足夠證據證明上述處所經營無牌旅館或無牌床位寓所。牌照處會繼續主動跟進和監察有關處所，如搜集足夠證據證明有關處所涉嫌違反上述條例，便會採取檢控行動。

在過去三年，牌照處接獲懷疑違法經營旅館及床位寓所的投訴、檢控及定罪數字詳列於附表，牌照處並沒有就《床位寓所條例》提出檢控。

就投訴與檢控數字之間的差別，一個原因是當中包括針對同一處所的投訴。此外，牌照處經調查後發現，有部分投訴個案的處所是以月租形式出租，並非《旅館業條例》所規管的範圍，而有部分投訴個案的處所則並非《床位寓所條例》所規管的範圍。至於部分證據不足的個案，牌照處會繼續跟進。經調查後如發現有證據證明有關處所違規經營，牌照處便會採取檢控行動。

(二) 屋宇署得悉有關事件後，已主動進行調查，但暫時仍未能進入有關處所視察。如果在調查後發現處所內有違例建築工程，而有關違例工程會對生命財產明顯構成威脅或迫切危險或造成嚴重危害健康或環境的滋擾，例如樓宇間隔阻礙或影響逃生途徑或結構出現負荷過重等，屋宇署會根據《建築物條例》(第123章)採取執法行動，飭令清拆或糾正違例建築工程，以保障公眾安全。

(三) 地產代理監管局(監管局)沒有收到涉及地產代理出租「劏房」或「棺材房」的投訴或查詢。不過，監管局在獲悉有關報道後，已主動派員巡查深水埗區的地產代理商舖，暫時沒有發現有地產代理涉及出租「劏房」或「棺材房」。監管局在進行有關巡查時，已提醒地產代理和營業員應避免從事可能觸犯法律的活動。監管局會繼續密切留意有關情況，如有需要會採取適當的行動。

完

2011年6月22日(星期三)