

立法会六题：旅馆及床位寓所

以下为今日（六月二十二日）在立法会会议上李慧琼议员的提问和民政事务局局长曾德成的答复：

问题：

据报，深水埗的旧楼出现「棺材房」，有人将原来的「劏房」一劏为六，再分别把每间只有棺材般大小的细房出租。「棺材房」迭成三层，顶层的租客要爬梯上落，环境恶劣，住客不能在房间内站立或坐着，出入亦要像动物般爬行。报道指每间「棺材房」的租金若换算为每呎月租高达300元，较中环国际金融中心更贵。「棺材房」的招租广告随处可见，但负责人没有与租客签订正式租约，以逃避政府的监管和调查。此外，据本人了解，区内有地产代理主动提供一站式服务，每月向业主支付固定租金，并改建其单位成「劏房」或「棺材房」出租，收取巨额租金图利。就此，政府可否告知本会：

（一）过去三年，民政事务总署按区议会分区每年分别接获多少宗涉及触犯《床位寓所条例》及《旅馆业条例》的投诉，有多少宗投诉成立，以及判罚和跟进情况为何，而当中涉及「棺材房」的情况为何；另外，针对「棺材房」的经营模式，目前还有甚么法例监管；署方有否采用「放蛇」的方式主动调查「棺材房」是否符合有关法例；若有，调查结果为何；若否，原因为何；

（二）屋宇署有否调查上述「棺材房」的负责人是否涉及僭建或违规改建，或因未能符合有关安全及卫生设施的规定而触犯《建筑物条例》；若有，调查结果为何；若否，原因为何；及

（三）对于有地产代理主动提供一站式服务，是否知悉，地产代理监管局有否主动调查有关做法是否违反专业守则；若有，调查结果为何；若否，原因为何？

答复：

代主席女士：

（一）民政事务总署辖下的牌照事务处（牌照处）是执行香港法例第349章《旅馆业条例》和第447章《床位寓所条例》的部门，负责处理有关牌照签发及执法工作。牌照处于收到牌照申请后，会确定有关处所符合相关条例订明的楼宇结构和消防安全标准，才会发出牌照，以保障入住者及楼宇其它使用者的安全。

按照香港现行法例规定，经营旅馆受《旅馆业条例》监管。根据《旅馆业条例》，任何处所提供收费的住宿，假如其租出期少于连续 28 天，便必须领有旅馆牌照方可营运。违法经营旅馆，一经定罪，可处罚款 200,000 元及监禁两年，并可就罪行持续期间的每一天另处罚款 20,000 元。

另外，根据《床位寓所条例》，如任何居住单位内有 12 个或以上出租的单人床位，必须于申领牌照后才可经营。任何人涉及经营非法床位寓所，即属犯罪。一经定罪可处罚款 100,000 元及监禁两年，并可就罪行持续期间的每一天另处罚款 20,000 元。

如有处所违反上述条例的规定，牌照处会进行调查及采取检控行动，牌照处会在检控及定罪后再到该处所巡查有否重犯并依法跟进。

就问题的第一部分，在过去三年，违反《旅馆业条例》而被法庭判罚的最高罚款为 30,000 元，另有 11 名被告被判入狱两星期至四个月不等；当中 8 名被告获缓刑一年至两年。

《床位寓所条例》及《旅馆业条例》并非涵盖所有建筑物及处所。在该两条条例规管以外的处所，与其它自住或租住处所一样，须符合其它相关法例的规定，例如《建筑物条例》、《消防条例》、《消防安全（建筑物）条例》、《电力条例》及《气体安全条例》，并受有关法例所监管。各政府部门会根据现行有关条例执法，以确保有关处所的安全。

牌照处一向致力打击违规经营旅馆及床位寓所。在接获有关违规经营的投诉后，会在 8 个工作日内进行巡查，并会视乎每宗个案的情况，采用不同的方式进行搜证，包括在办公时间及非办公时间（如晚上和假期）进行巡查行动，并在有需要时以乔装顾客的方式（即俗称「放蛇」）搜集证据。经调查后如搜集足够证据证明该处所违规经营，便会采取检控行动。此外牌照处亦会与其它有关部门进行跨部门联合行动，以及定期浏览报章和网页，以及主动作出地区巡查，搜集有关违规经营旅馆及床位寓所的信息。

就问题所指的深水埗个案，牌照处曾派员调查及巡查有关处所是否涉及触犯《旅馆业条例》或《床位寓所条例》，但暂时未有足够证据证明上述处所经营无牌旅馆或无牌床位寓所。牌照处会继续主动跟进和监察有关处所，如搜集足够证据证明有关处所涉嫌违反上述条例，便会采取检控行动。

在过去三年，牌照处接获怀疑违法经营旅馆及床位寓所的投诉、检控及定罪数字详列于附表，牌照处并没有就《床位寓所条例》提出检控。

就投诉与检控数字之间的差别，一个原因是当中包括针对同一处所的投诉。此外，牌照处经调查后发现，有部分投诉个案的处所以月租形式出租，并非《旅馆业条例》所规管的范围，而有部分投诉个案的处所则并非《床位寓所条例》所规管的范围。至于部分证据不足的个案，牌照处会继续跟进。经调查后如发现有证据证明有关处所违规经营，牌照处便会采取检控行动。

（二）屋宇署得悉有关事件后，已主动进行调查，但暂时仍未能进入有关处所视察。如果在调查后发现处所内有违例建筑工程，而有关违例工程会对生命财产明显构成威胁或迫切危险或造成严重危害健康或环境的滋扰，例如楼宇间隔阻碍或影响逃生途径或结构出现负荷过重等，屋宇署会根据《建筑物条例》（第123章）采取执法行动，饬令清拆或纠正违例建筑工程，以保障公众安全。

（三）地产代理监管局（监管局）没有收到涉及地产代理出租「劏房」或「棺材房」的投诉或查询。不过，监管局在获悉有关报道后，已主动派员巡查深水埗区的地产代理商铺，暂时没有发现有地产代理涉及出租「劏房」或「棺材房」。监管局在进行有关巡查时，已提醒地产代理和营业员应避免从事可能触犯法律的活动。监管局会继续密切留意有关情况，如有需要会采取适当的行动。

完

2011年6月22日（星期三）