



香港文匯報訊(記者黃嘉銘、梁悅琴)長實分拆葵涌雍澄軒酒店房間出售引發全城熱議。政府昨日指拆售酒店無違反地契，但指出單位只可用作旅館用途，不可作住宅使用，呼籲投資者小心謹慎。不過投資者的購買熱情未因政府發聲明而有所動搖，發展商昨晚將餘下所有單位全數推售，即晚全部沽清。

# 雍澄軒房間沽清 港府：只可作旅館

## 長實稱並非與政府對着幹 政府調查可令買家更有保障



政府VS長實

- 買家必須將單位用作旅館用途，若證實違反，地政總署將採取行動，不排除收回物業。
- 強稱賣酒店非賣住宅，長實旗下雍澄軒酒店管理服務將繼續負責管理，業主由以往單一業主，變為360個小業主。
- 拆售合法合情合理，買家擁有房間業權，更有權自訂房間的租金，並可委託代理及管理公司出租。

在 售樓現場，長實執董趙國雄(上小圖)多番強調出售的為酒店項目，並非住宅，又指地契、大廈公契及旅館牌照均依政府要求，沒有違法。

### 趙國雄強調調查酒店

雍澄軒360個酒店房間可謂全城哄動，昨日四度加推，首度65間原價加推，二度加推的65間加價2%，三度加推的65間較首批售價高5%；連同員工內部認購的50間，兩日內將360伙「一鋪清袋」。但發展商未有透露可套現的總金額，只是交代過員工內部認購的50間平均售價為410萬元。現場有代理指，最後50伙會供代理抽籤之用，即晚知道結果，而中籤者需於兩分鐘內上9樓銷售廳，否則取消資格。

此，房間要維持酒店格局，室內改動要跟足酒店牌條款，如房間間隔改動要向政府相關部門申請；就算只是把室內傢俬移都要通知酒店管理公司，不可以明火煮食，房間亦一定要有消防花灑頭等。

### 長實：2018年申請續牌

對於政府呼籲市民購買雍澄軒單位時要小心謹慎，趙國雄表示，歡迎政府調查項目是否有違反地契，「政府調查是好事，一方面看到政府的反應相當迅速，另一方面對買家更有保障，令他們買得更安心。」他多次強調集團本身在出售項目前已作出研究調查，「地契無問題」，「完全不擔心違法」。他早上接受電台訪問時指，集團花了一年時間研究法規才出售，今次拆售合法合情合理，亦沒有與政府對着幹。又指買家擁有房間業權，這與外國買酒店房間的分時度假有所不同，因外國分時度假並無業權。另外，此酒店牌照將於2018年到期，長實會申請續牌。

### 各界意見

- 長策會委員蔡耀禧 酒店拆售在外國較常見；拆售是否合法，要視乎地契是否寫明可否出售。
- 測量師學會會長賴旭輝 酒店拆售的違法未成熟，現在入市的風險「好大」。
- 旅發局主席田北俊 愛酒店改住宅成慣例，減少酒店房間數目；又擔心混淆建築物用途定義，促立法會跟進。
- 新民黨議員田北辰 事件涉及土地使用、業權及法律等問題，促立法會發展事務委員會討論。
- 公民黨議員陳家洛 酒店房間分拆出售情況直接影響政府壓抑樓價的措施。

## 分拆未違地契 改間隔需獲批



香港文匯報訊(記者顏倫樂)政府對於長實拆售酒店房間深表關注，昨晚六時發出新聞稿指出，長實分拆雍澄軒酒店房間沒有違反地契，但提醒買家有關單位只可用作旅館用途，一旦違反批地條件，地政總署會採取適當行動，包括收回物業，並可能面臨監禁。發展局局長陳茂波(見圖)稍後見傳媒時也重申，雍澄軒出售的單位「並非住宅單位」，呼籲市民在考慮購買時務必小心謹慎。

### 正向業主了解日後運作模式

長實拆售雍澄軒酒店房間雖未違反地契，但酒店持牌人及房間買家需維持房間的旅館用途；但有關業權人未有就已分拆出售的房間是否如何仍用作旅館用途向當局提供足夠資料。發展商未經建築事務監督的事先批准，不得將該旅館建或旅館部分更改作非旅館用途。倘證實有違反任何批地文件的條款，地政總署有權收回有關物業；同時，一經定罪，可被判處罰款及監禁。

### 黃遠輝：非常個別例子

城規會副主席黃遠輝表示，城規會一向對酒店及住宅有兩套不同的審批標準，酒店的地積比率高於住宅，酒店地契通常為一整個大契。至於長實為何能把酒店逐個房間分拆出售，當中是否運用一些財技安排，有需要研究地契的內容及細節。相信今次是非常個別的例子。

### 旅館私隱遠低於住宅

至於買家能否改動單位間隔？政府發言人提到，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。值得一提的是，旅館的私隱度比住宅低得多。因為根據《旅館業條例》獲授權的公職人員，可無需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，屬干刑事罪行，一經定罪會留有案底及最高可被處罰款10萬元及監禁2年。

## 買家信心滿滿



香港文匯報訊(記者黃嘉銘)現時市場一盤難求，對於突如其來殺出、較附近二手住宅平逾一成的酒店盤雍澄軒，投資者一下子瘋狂起來，360個房間不足48小時內沽清。事實上，不論是本地抑或是境外投資者，大都認為長實為龍頭發展商，即使面對相關契約上的疑問，甚至酒店牌照續約問題，亦一於少理。

價為「好滿意」，且配套齊備，最重要的是信任長實這「大公司」，期望是次購入房間為子女置業鋪路。另一對於現場的買家夫婦，先生TOM認為拆售酒店項目於北美地區早已盛行，相信有關模式在外國可行，香港不會行不通，更預期此類拆售模式將成為主流。而對於業主有可能不准自住，TOM反駁若租給父母又如何呢？故認為不存在任何風險。

### 商人擬大手掃5至6伙

另一名內地貿易商人徐先生(見圖)指，沒有獨立樓契的確比較麻煩，但由於項目不用繳交BSD，加上本身低水，故有意大手掃5至6伙，自用投資雙軌並行。然而，亦有準買家對項目一頭霧水。張小姐表示她本人得知內地不少酒店早已有類似的拆售行動，相信長實不會違規，但現時沒有任何資料讓自己仔細分析，只是知道遊戲規則與住宅不同，連代理也解釋得不太清楚，但她已作過實地考察，整體觀感不太差，只是周邊建築物略為偏舊。

## 測量師：倘違規小心「血本無歸」



香港文匯報訊(記者顏倫樂)香港測量師學會房屋政策小組主席潘永祥(見圖)昨表示，買家在購買前應先了解合約及徵求法律意見，包括管理、物業轉讓等多方面問題，因是次買賣的形式較為複雜。另外，酒店牌照將於2018年屆滿，若發展商不再續牌，又或地政總署認為物業已非酒店用途而續牌失敗，屆時物業可能要丟空。最壞情況是當局認為用途已違反地契所限，地段內的單位無論業主是誰都會被「充公」，入市買家隨時「血本無歸」，屆時倘要追討損失有機會掀起一輪訴訟潮。

若情況真的去到充公的地步，由於政府已根據其法律權力收回物業，他預料，小業主為追討損失，可能會以買賣中途或涉及欺騙成份向發展商興訟。不過目前不知道買賣雙方簽署的合約內容、交易途中有否提到風險等，無法評論情況發生時小業主追回損失的機會有多大。

### 勿假設政府不會執法

潘永祥說：「不要認為政府就過往沒有充公違例物業紀錄，就假設未來都不會執法，因不同時代，社會對政府執法的要求，以至政治氣候都不同。」香港測量師

學會會長賴旭輝亦忠告，酒店拆售的做法未成熟，現在入市的風險「好大」，又指雍澄軒的管理費現在雖然每呎2.9元，但全因為未過消防保養期，之後管理費多少就很難說。

香港測量師學會規劃及發展組主席陳旭明亦希望市民留意，酒店牌照是集中管理，購入單位不是「一家一戶」，故此裝修、維修、消防系統上都與傳統住宅有分別。雖然拆售酒店後，物業仍然是酒店用途，但不排除個別業主長住，令使用率減少，出售給旅遊遊客的數量就會減少，對今日需求大、供應少的酒店業並無助益。

## 法律責任 買家「要上身」

另訊(記者文森)律師簡松年亦指出，若買家自住該房間，就可能違反地契列明的用途，輕則被要求把房間回復舊貌，重則地政總署會收回地段，買家更可能須承擔法律責任。即使最後房間可用作自住用途，買家亦可能需補交

買家印花稅，「仲可能要交懲罰性稅款」。建議買家若決定購入房間，首先須要求大業主釐清出售房間的什麼權，其次要求大業主承諾，倘政府日後追交稅款由大業主承擔，但認為成功要求的機會甚微。

### 版面導讀

加強黨員監督 粵試點退出制 為加強新形勢下黨員發展和管理工作，廣東在全省範圍內設立了8個試點單位，不合格的黨員將被要求限期改正，最嚴重的後果是面臨被除名的處罰。詳刊A5

不滿河流污染 「重賞」官員游泳 繼溫州有企業家不滿河流污染「懸賞20萬」請環保局長到污染河道游泳後，東莞大朗也有企業家炮轟環保局不作為，聲言願出資10萬遊環保局長到寒溪河游泳。詳刊A9

節後爆搶工戰 內地「搶工」大戰爆發，春節過後勞務市場變身買方市場。一些上海企業甚至開始「囤」員工以應日後之需。亦有企業老闆慨歎，今年用工缺口較往年尤甚。詳刊A10

八賊闖比機場 劫走39億鑽石 8名匪徒冒充警員闖入比利時布魯塞爾機場，用機槍指嚇職員和保安，從一架飛機貨艙劫走120袋總值5,000萬美元(約3.9億港元)的未打磨鑽石，乘車逃去無蹤。詳刊A11

沈祖堯厭紛爭 希望港人團結 十年前的沙士期間任職威爾斯醫院內科及藥物治療學系的沈祖堯表示，回望那場轟烈的硬仗，感受最深的是：「近年社會出現不少紛爭，希望港人可和諧團結。」詳刊A20

### 六合彩 MARK SIX

2月19日(第13/019期) 攪珠結果

5	18	19	32	40	44	34
頭獎：\$15,530,600 (1注中)						
二獎：\$902,120 (2.5注中)						
三獎：\$96,220 (62.5注中)						
多寶：無						
下次攪珠日期：2月21日						