

**立法會議員與政府當局的代表
出席的個案會議**

將元朗麗珊園部分商場改建為安老院的事宜

在個案會議上提出的關注事項

麗珊園業主委員會的代表表示，該屋苑的發展商在沒有諮詢其他業主的情況下，向政府有關部門提出改建申請。他們認為將部分商場改建為安老院，並不符合麗珊園的大廈公契、佔用許可證及社會福利署發出的《安老院實務守則》第6.2段的有關規定。《安老院實務守則》訂明，安老院經營者有責任確保其用作開設安老院的處所符合租約條件及大廈公契的規定。

2. 立法會議員察悉，屋宇署已在較早前向該申訴團體表明，如安老院的院舍符合建築結構、防火和衛生方面的建造要求，建築事務監督不會反對在樓宇的非住用部分開設安老院。事實上，建築事務監督已根據《建築物條例》(第123章)第25條發出通知，表明不反對在麗珊園商場進行改建工程。

3. 立法會議員認為，由於在進行改建工程一事上，該屋苑的其他業主未獲諮詢，因此，建築事務監督的決定對他們並不公平，而此項改建亦會剝奪他們享用商場設施的權利。

轉交規劃地政及工程事務委員會處理的事宜

4. 根據《建築物條例》第25條，建築事務監督可准許／不反對更改建築物用途的申請，但現行機制沒有規定有關方面在提出更改建築物用途的申請前，須徵詢其他受影響業主及居民的意見。立法會議員認為此情況有待改善，因為建築事務監督在批准將現有建築物改建為安老院的申請時，可能須考慮改變有關建築物的地積比率，而此舉對其他業主／居民確實有所影響，亦違背了業主在購買住宅單位及簽訂合約時對樓宇的設計及設施的合理期望。

5. 立法會議員認為，政府不但沒有訂立機制，就更改建築物用途的申請諮詢受影響業主及居民，更容許發展商單方面修改私人合約。雖然政府解釋，由於政府當局並非簽訂大廈公契的其中一方，因此不能插手處理與公契內容有關的爭議，但立法會議員認為這解釋不能接受。作為社會公義的維護者，政府應修訂有關條例，訂立諮詢機制，讓雙方可在公平和合理的情況下獲得一切有關資料。