

麗珊園部分商場改建為安老院

政府對規劃地政及工程事務委員會所提事項的回應

關注改建部分商場會抵觸大廈公契的相關條文

大廈公契界定大廈業主之間的權利、權益和責任，是一份純屬大廈各業主與發展商之間訂立的私人合約。政府並非立約的其中一方，因此不宜執行或實施大廈公契的任何條文。

2. 倘若立約其中一方違反大廈公契的規定，其他各方可循民事訴訟方式，向違約方採取法律行動；他們亦可根據《建築物管理條例》(第 344 章)第 45 條及附表 10 向土地審裁處提出申請，要求就公契條款的釋義及執行進行聆訊。

關注改建部分商場會違反入伙紙的規定

3. 《建築物條例》(第 123 章)第 25 條規定，任何人士如在樓宇的入伙紙簽發後，擬進行或授權他人進行更改樓宇用途的工程，可向建築事務監督提出申請。由此可見，該法例已設有機制，讓樓宇在入伙紙簽發後更改用途。

關注改建部分商場會違反社會福利署《安老院實務守則》第 6.2 段的規定

4. 社會福利署所發出的《安老院實務守則》第 6.2 段訂明，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，目的是提醒牌照申請人注意大

廈公契的規定，讓他們及早處理有關事宜。

關注建築事務監督的決定對麗珊園未就改建事宜獲得諮詢的其他業主不公平，而且改建會剝奪他們使用商場的權利

5. 建築物條例旨在保障樓宇安全和公眾衛生。這等管制可通過客觀的規定實施。如建築事務監督(監督)按《建築物條例》行使權力時，兼顧樓宇的業主或住客的權利、權益或意見，會是職責範圍以外的事。樓宇業主可循現有渠道解決私人糾紛，政府不會亦不應干預現有機制。

關注建築事務監督的決定可能令地積比率改變，除了可能影響有關業主／住客外，亦可能有違業主對大廈設計和設施的合理期望

6. 監督個別處理每宗更改用途的申請，考慮結構和設計方面的因素，包括樓宇安全，以及對地積比率的影響。監督會按每宗申請的實際情況去作決定。根據監督的經驗，處所改建成安老院對地積比率只有輕微影響。

7. 至於業主對合約的合理期望可能引致的糾紛，有關人士可循民事訴訟方式採取法律行動。倘若公契方面有糾紛，他們亦可根據《建築物管理條例》第 45 條及附表 10 向土地審裁處提出申請，要求就公契條款的釋義及執行進行聆訊。

提議政府修訂有關法例，設立諮詢機制，以便有關雙方可公平合理地獲得一切有關資料

8. 《建築物條例》如加入有關諮詢機制的條文，則條文除會適用於涉及安老院的用途更改外，亦要適用於所有新發展項目、改建及加建工程，以及其他更改用途的建議。此

舉會改變《建築物條例》的基本宗旨和管制方式。其實，該條例旨在對樓宇的規劃、設計和建造，訂定客觀標準和規定，從而保障樓宇安全和公眾衛生。此外，如設立諮詢機制，會令批核過程延長，對樓宇發展造成不必要的妨礙，當局亦有需要訂明諮詢對象和諮詢結果在甚麼情況下才屬令人滿意，這些全是樓宇管制制度以外的因素。我們認為不宜修訂《建築物條例》，加入有關更改用途申請的諮詢機制。

房屋及規劃地政局
2003年1月