

致：立法會福利事務委員會

由：明恩富灝軒

就有關申請殘疾院舍處所改變用途面對的困難，向立法會提出申訴。

日期：26/08/2011

前言

較早前社會福利署公佈的數字，顯示正在經營的院舍中，有約 11 間院舍由於存在無法改善的結構性問題而難以繼續經營，這些所謂的結構性問題，是指建築或消防方面的要求，但實際上除了此等要求外，還有其他令業界未必能順利過度的要求，足以叫業界結業而終。

原來社會福利署除了會就經營者的地方進行結構的評審外，還要求該處所合符“地契條款”，但審批的過程卻非常繁複，重重設限，而且費時甚久，往往令申請人遭受不必要的損失，甚至賠上血汗之本，不能經營下去。

申請改變用途的過程

明恩富灝軒位處土瓜灣浙江街 22 號同順興大廈地下 9 號舖連一樓及二樓，於 2010 年 9 月開業，服務對象以精神病康復者為主。開業不久即申請社會福利署推出的「私營殘疾人士院舍買位先導計劃」，於 2/2/2011 得知合符要求，但其中附帶一項條件為必須於 3/5/2011 前取得地政總署批准改作“住宿用途”。

根據專門向地政署申請改變用途的專業測量師意見，按一般程序

申請改變用途，3個月時間絕對不可能完成；但基於社會福利署明文表達需要院方取得的是用作“住宿用途”的資格，而業主早在2009年11月已開始申請改變用途作經營安老院舍，既然安老院舍是可供“住宿用途”，院方唯有靜候業主向地政總署爭取早日批出可用作安老院舍的改變用途資格。

原來有關申請，在2010年5月（即申請日起計的半年後）才有初步回應，因著居民反對，地政總署將個案申請程序擱置，不作進一步處理。在院方接獲買位資格的暫批通知後，經業主及立法會議員黃成智的多番催促下才重新處理個案。到目前為止，快2年時間了，即使地政總署原則上同意批出可作安老院舍用途的豁免證明書，但正式文件尚未批出。

此時社會福利署向院方重申，是要求院方取得可用作殘疾院舍的改變用途資格；而地政總署亦向業主聲明批出的豁免證明文件是不可讓有關處所作安老院舍以外的用途。

明恩富灝軒遭到的不合理對待

1. 院方在整件事情上是完全被動和無辜的；

2. 按地政總署的文件顯示，於 1968 年的「契約修訂書」列明目前院址是用作住宿用途，祇是到了 1981 年為當時業主以不反對信函（No Objection Letter）形式改變用途作商業之用，而目前業主欲還原用途竟遭拒絕；
3. 地政總署審批過程緩慢，但社會福利署卻要求極速取得改變用途資格，根本兩署方並不是以民為本的對待院舍經營者；
4. 社會福利署誤導院舍，最初表示祇需要改變用途作“住宿用途”，但其後卻要求是殘疾住宿用途，令經營者無所適從；
5. 地政總署職權過大，有關處所能否作住宿用途，其部門作審批是無可厚非的，但住甚麼人為何也是其管轄範圍？住長者還是住殘疾人士，這不應是社會福利署的責任嗎？
6. 社會福利署就安老院舍牌照及日後的殘疾院舍牌照事宜，已作了部署，在“一院一牌”的政策下，即使一所殘疾院舍的住客年事漸長，令院內長者人數達到安老院發牌的要求時，也不用轉申領安老院牌照，這意味著日後一所殘疾院舍可能在性質上與一所安老院舍無異，那麼地政總署在技術上是否已認同了有關安排，若是的話，特定的住宿用途已是不必要的了！因何不在這刻開始面對呢？
7. 地政總署的所謂諮詢，方式完全不科學化和客觀，讓區議員及業

主立案法團有機會操縱結果。如正值選舉時候，更容易被有關人士“炒作”，箇中不免存在歧視成份，是極為危險，但經營者及服務使用者卻不幸成為受害人。

院方的期望

本院目前面對的問題，若非因買位資格評審，是不會出現的，但到將來正式需要申領牌照才可經營的時候，如果目前是身處一些可能與“地契條款”有不符的處所，偏又遇著一些反對的街坊，恐怕是難以經營下去。而且要申請一個可供住宿的改變用途豁免證時，地政總署是要求表明是申請特定用途作安老院舍或是殘疾院舍，單單申請作住宿用途是不可以的，試問若有個別區議員用引導性問卷收集街坊意見，有誰會贊成有精神病康復者在自己附近居住呢？

安老院舍與殘疾院舍在坊眾心目中是厭惡性行業，殘疾院舍面對的歧視眼光可能更大，法例生效後，殘疾院舍可能會因此被迫向荒郊遷移，造成在精神病院以外的另一種住院化生活環境，舍友根本不能得到與社區融合的康復照顧。盼望各有關部門正視上述問題，從速批出改變用途作“住宿用途”的豁免證明文件及買位資格，並讓本院及業界擁有合理的經營空間，舍友可享有理想的社區生活。

土瓜灣浙江街22號同順興大廈地下9號舖連一樓（包括平台）及二樓
申請改變用途過程

日期	摘要	備註
23/11/2009	業主 透過測計師行向九龍西區地政處，申請不反對信函（No Objection Letter）以便可從事安老院業務。	
11/12/2009	九西地政處 回覆收到有關申請。	
1/3/2010	九西地政處 回覆已將有關申請轉達相關政府部門，待各部門回覆。	
5/5/2010	九西地政處 跟進將各部門的意見向業主轉達，其中九龍城民政事務處表示有下述反對意見： 1. 降低大廈樓宇價值； 2. 影響大廈衛生； 3. 經常有救護車到場，滋擾居民； 4. 人流增加，影響大廈保安； 5. 鄰近工廠區，地方比較狹窄，空氣並不流通。	由申請至通知業主有關被反對消息，前後達6個月。
17/5/2010 及15/6/2010	業主 回應居民反對意見，表示已投入大量資金以改善物業環境；並為院舍構建獨立出入口，以確保不會造成額外人流量和滋擾；並展示業主的安老院舍營運經驗，以示日後不會影響大廈衛生。	
2/2/2011	明恩富灝軒 接獲社署批出買位資格，但當中表明須於3/5/2011前取得地政署批准改作住宿用途	祇給與院方3個月時間。
3/3/2011	業主 再次去信九西地政處，要求及早批准改變用途申請。	
Mar-11	黃成智議員 去信九西地政處表示關注，查詢申請改用途進展情況及要求會面。	
13/4/2011	九西地政處 負責職員親到院舍視察院舍裏外環境，了解居民反對理據和院舍的相應措施。	
29/4/2011	九西地政處 去信業主，邀請出席5/5/2011的改變用途申請審批會議。	社署表示可將截止日期推後
5/5/2011	九西地政處 審批會議原則上批准以臨時豁免證明書形式批出。	
14/6/2011	九西地政處 去信業主，要求澄清院舍用途，並表示如非用作安老院舍，將抵觸臨時豁免證明書條款。	社署在2月信函表明祇需院址改住宿用途
18/6/2011	業主 唯有回覆九西，表示院址祇會用作安老院舍而不會用作殘疾院舍，以免前功盡廢。	，但至此卻要殘疾院舍用途