

立法會福利事務委員會
減貧事宜小組委員會

香港房屋協會天水圍長者綜合社區計劃及
短期用地發展計劃

本文件旨在向立法會福利事務委員會減貧事宜小組委員會介紹香港房屋協會(房協)位於天水圍第 115 區的長者綜合社區計劃及計劃於天水圍第 112 區 B 用地及第 115 區(第二期用地)進行的短期用地發展計劃。

計劃背景及目的

2. 根據《天水圍分區計劃大綱核准圖編號 S/TSW/12》，天水圍第 112 區及第 115 區(位置圖載於附件一)均劃作「綜合發展區」地帶，長遠會作為綜合住宅及/或商業發展。行政長官在二零零七年十二月的社企高峰會上宣布，政府會考慮如何靈活運用位於天水圍合適的土地，特別是天水圍第 112 區及第 115 區，以促進該區的社會及經濟發展。

3. 行政會議在二零零八年九月原則上批准房協提出的非原址換地建議，把天水圍第 115 區批予房協推行長者綜合社區計劃。

4. 至於天水圍第 112 區 B 用地，我們於二零零八年十月至十二月進行了邀請提交意向書的工作，目的是在上限為五年的短期租約及沒有約束性的基礎上，徵求在技術上和財政上可行、在環境保護方面可持續，並獲社會接納的創新方案。然而，部分提交意向書的團體並未能提供切實可行的業務方案，有些團體只能提供有限的就業機會和經濟動力，有些團體則需要政府提供直接或間接的財務資助。這點與我們當初邀請團體提交意向書時的想法有很大差異。因此，我們決定不採納意向書的建議。

5. 為了善用土地資源，以及為天水圍社區注入經濟動力和創造就業機會，我們已探討過可否作其他臨時土地用途，以便能有意義地進一步推展支援天水圍社區的社區目標。由於房協將於天水圍第 115 區發展綜合長者

社區計劃，如我們能借助房協之力，在水圍第 112 區 B 用地及水圍第 115 區(第二期用地)營辦一些短期設施，可產生協同效應。就此，我們與房協聯絡，房協亦向我們提交建議書。有關房協於水圍第 112 區及第 115 區的發展項目的簡介及其社會效益載於以下第 6 段至第 11 段，詳細的參考資料夾附於附件二。

水圍第 115 區長者綜合社區計劃

6. 在行政會議原則上批准非原址換地後，房協已開始進行綜合長者社區計劃的籌備工作，包括聘請顧問擬備總綱發展藍圖，以及進行《水圍分區計劃大綱圖》規定的各項環境評估。房協表示，有關評估工作已於二零一零年第一季完成。房協稍後會向城市規劃委員會(城規會)提交總綱發展藍圖。項目會以渡假式退休生活的構思為藍本，為具經濟能力的長者提供一站式的退休住屋服務。項目內容包括約 1,000 個長者住屋，附設多元化綜合設施，包括綜合醫療診所、護理安老院、日間護理中心、復康中心、教育、培訓及康樂設施、酒店、餐飲及零售等，以服務長者及鄰近社區的居民。倘獲城規會批准，根據房協現時的時間表，長者綜合社區計劃的第一期工程可在二零一四年竣工，第二期工程則會在二零一八年竣工。

水圍第 112 區 B 用地短期用地發展計劃

7. 房協建議在水圍第 112 區 B 用地大約 30,000 平方米的土地發展短期用地計劃，項目會以優質退休生活的構思為發展藍本，並設有下列設施，以吸引人流前往水圍：

(i) 長者安居資源中心：為配合長者年紀增長而對房屋環境、家居安全、生活習慣、身體老化而產生的不同需求，房協會提供適切的意見及服務，從而令到長者在已熟悉的環境中頤養天年，從而推廣原居安老的概念；

(ii) 康健中心：房協會經營一所綜合康健中心，提供中西醫診所、針灸、日間護理中心、康復中心等設施，照顧社區長者的個別需要，從而促進健康生活；及

(iii) 職業訓練中心：職業訓練局會營辦一所職業訓練中心，以配合水圍第 115 區的長者綜合社區計劃。中心會提供老人護理、旅遊、飲食及醫護服務等訓練。中心的設施包括一個附設餐廳的訓練廚房、課室、宿舍、歷險訓練中心、多用途禮堂、溫室及有機種植花園。

8. 政府計劃以短期組約方式批出天水圍第 112 區 B 用地，讓房協營辦上述活動，為期五年，並收取象徵式租金。房協準備承擔該項目的整體管理及營運工作，並自資進行該項目。房協會支付約一億元的建設成本，並以自負盈虧的模式運作。根據房協的初期評估，由於資本投資龐大，加上短期租約的批租期短，因此所得收入不足以彌補投資額。

天水圍第 115 區(第二期用地)長者綜合社區計劃前期設施

9. 房協將分兩期興建長者綜合社區計劃。在第一期施工期間，為盡量利用第二期面積約 20,000 平方米的地盤，房協會同步在該處發展一些前期設施，包括設立長者房屋示範單位，以及長者消閒設施，讓長者及其他有興趣人士預早體驗優質退休生活及綜合長者社區計劃的生活環境。

社區效益

10. 長者綜合社區計劃在建造期間會創造約 300 個就業機會，而整個項目完成後共可提供不少於 1,200 個職位。除了創造就業機會外，項目的其他配套設施，例如酒店、護理中心及康樂設施等，也會吸引更多遊客到天水圍區，有助增加區內的商業活動，對天水圍的社會及經濟發展會有正面影響。

11. 至於兩個短期用地發展計劃(包括第 112 區 B 用地的項目及第 115 區(第二期用地)的前期設施)，房協預計可為天水圍創造約 200-300 個就業機會，當中包括長者服務、地盤工序、餐飲服務、零售及展覽等職位。其中的職業訓練中心可為天水圍居民提供需求甚殷的職業訓練，有關訓練課程將有助學員在綜合長者社區計劃或其他地區的長者房屋計劃中獲得工作。訓練中心每年會提供約 1,500 個學額，提供不同種類的訓練課程，加強地區人才培訓，提升人力資源的競爭力。

地區諮詢

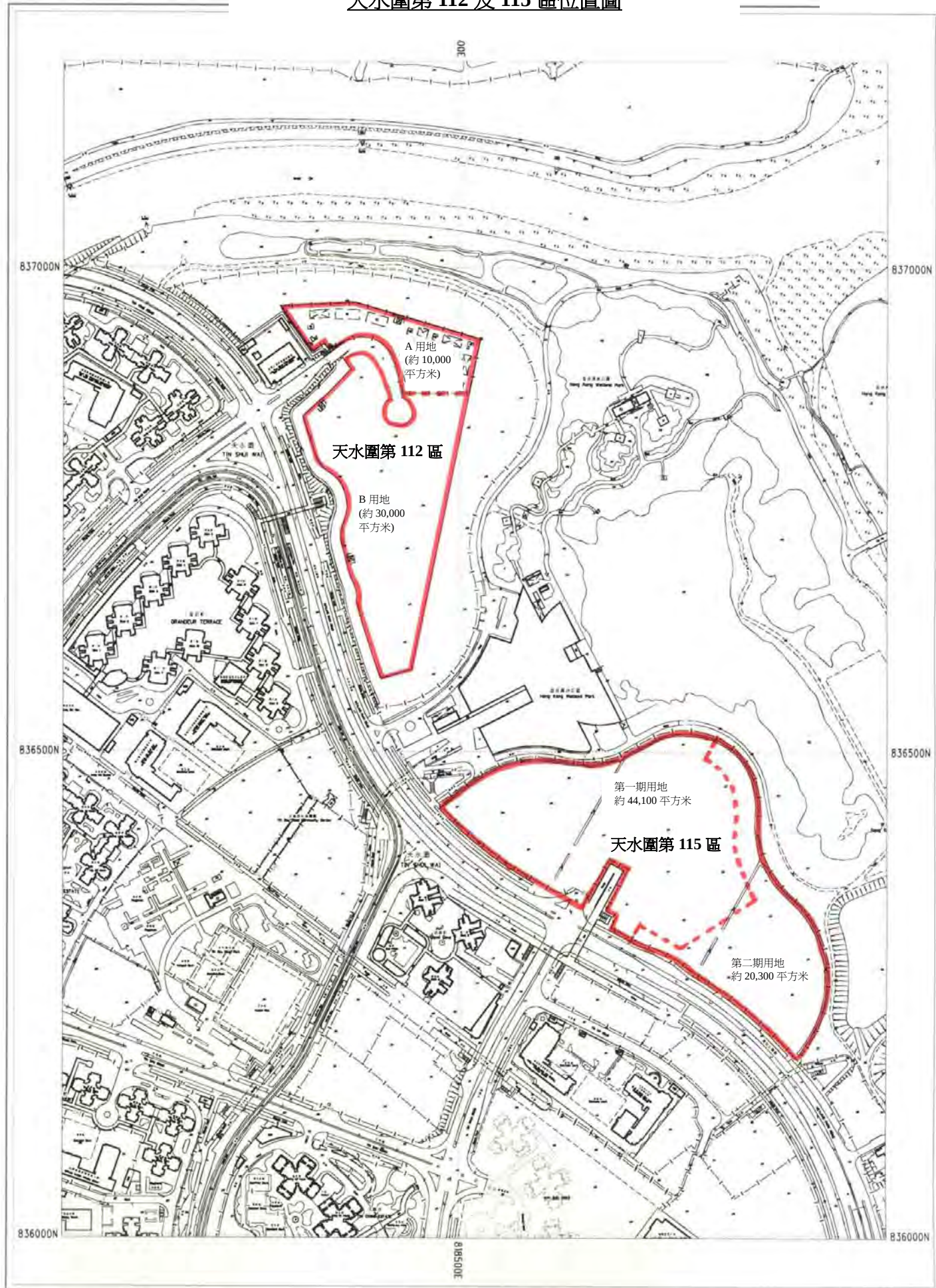
12. 房協曾於二零零八年九月就天水圍第 115 區的長者綜合社區計劃諮詢過元朗區議會文康、社區服務及房屋事務委員會。委員普遍支持長者綜合社區計劃，並希望房協盡快落實計劃。

13. 至於兩個短期用地發展計劃，發展局及房協於二零一零年四月十四日舉行了一個簡介會，向天水圍南及天水圍北兩個分區委員會的委員介紹兩個短期用地發展項目。委員會反應正面，亦提供很多寶貴意見。發展局

及房協亦於二零一零年四月二十二日就短期用地計劃諮詢過元朗區議會，議員普遍支持計劃，並希望當區居民有更多參與的機會。

發展局

二零一零年四月



房協濕地公園路項目 - 天水圍「長者綜合社區計劃」

參考資料

- 項目性質：渡假式長者房屋，附設多元化綜合設施，服務長者及鄰近社區居民
- 地點：新界天水圍濕地公園路天水圍 115 區
- 地盤面積：佔地約 64,400 平方米
- 樓面面積：約 96,600 平方米
- 項目內容：
- a) 長者住屋單位
 - b) 住客會所
 - c) 康健中心
 - 護理安老院
 - 日間護理中心
 - 復康中心
 - 綜合醫療診所
 - d) 長者會所
 - e) 教育、培訓及康樂設施
 - f) 餐飲及零售
 - g) 酒店
- 長者單位數目：約 630 個（第一期）
約 370 個（第二期）
- 長者單位面積：
- 面積介乎 500 平方尺至 1,100 平方尺
 - 提供開放式、一房、兩房及三房單位
- 住客會所設施：包括圖書館、娛樂室、宴會廳、泳池、健身室、草地滾球、網球及多項戶外康樂設施
- 落成日期：第一期預計於 2014 年底完成
第二期預計於 2018 年完成
- 職位創造：不少於 1,200 個職位

房協濕地公園路項目 - 天水圍「長者綜合社區計劃」



未來發展概念圖

房協濕地公園路項目 - 天水圍「長者綜合社區計劃」



未來發展概念圖

房協濕地公園路項目 - 天水圍「長者綜合社區計劃」



未來發展概念圖

房協濕地公園路項目 - 天水圍「長者綜合社區計劃」



未來發展概念圖

天水圍112區短期用地項目參考資料

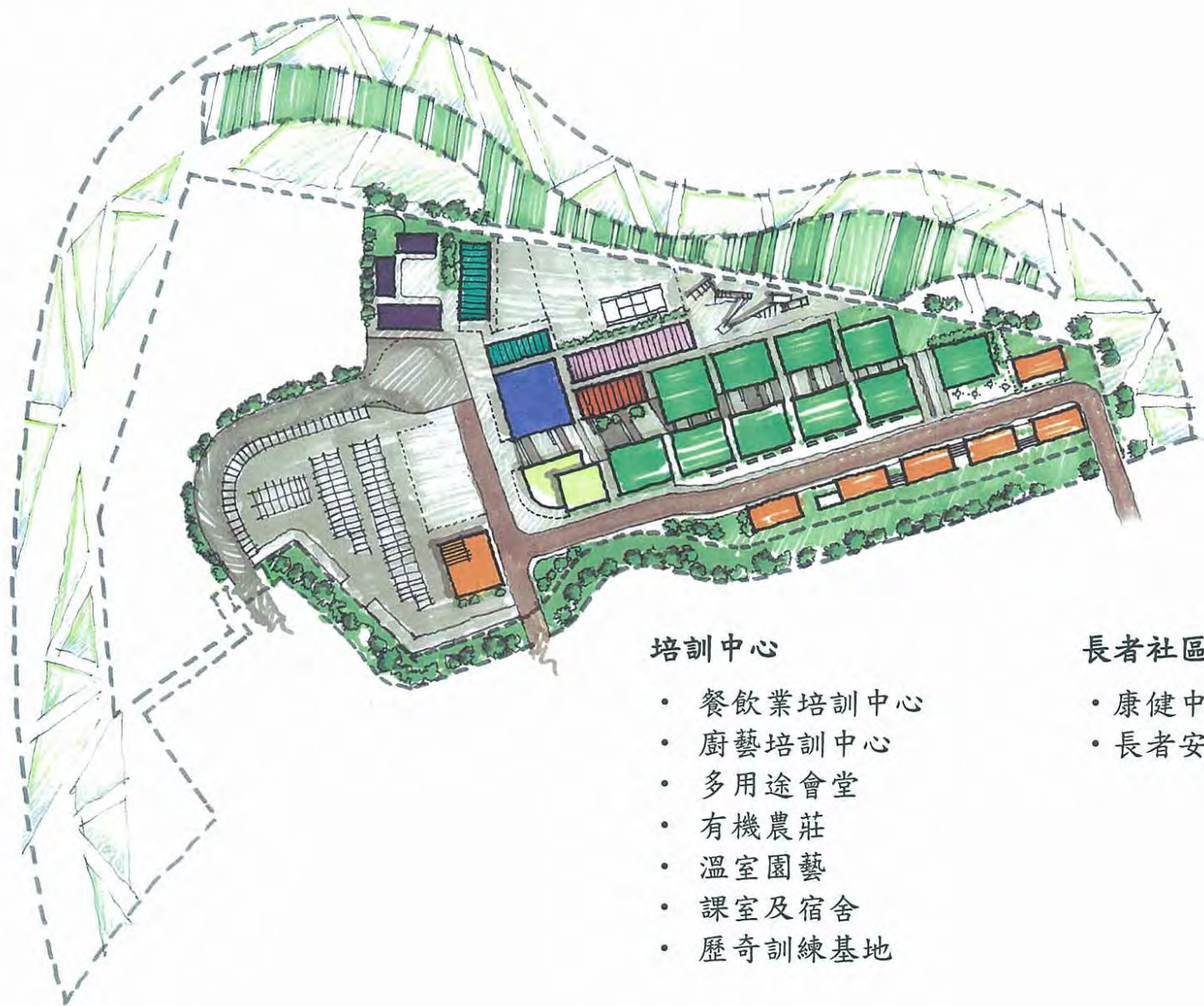
- 項目性質：• 為天水圍社區注入經濟動力和職業培訓機會
• 提供多元化長者社區設施，服務鄰近社區居民及長者
• 配合鄰近天水圍長者綜合社區計劃的發展
- 地點：天水圍濕地公園路天水圍 112 區 B 用地
- 地盤面積：佔地約 30,000 平方米
- 啟用日期：2011 年
- 受惠人數：項目能創造大約 200 個職位，職業培訓中心每年能提供 1,500 個學額
- 土地租約：政府計劃透過短期租約形式把相關土地租予香港房屋協會，為期五年，收取象徵式租金
- 財政安排：房協會承擔該項目的整體管理及營運工作，並自資進行該項目。項目的前期建設成本約 1 億元，營運開支每年不少於 1,000 萬元
- 未來路向：房協會就項目的細節諮詢元朗區議會和區內有關持分者
- 項目內容：一) 長者社區設施
- a) 康健中心 – 為長者提供醫療服務，包括中西醫、針灸、物理治療及復康服務。
 - b) 長者安居資源中心 – 提供諮詢服務，協助長者更動居所設施以達致優質生活。
 - c) 附屬商業設施 – 零售商店

二) 職業培訓中心

為青年及在職或有需要人士提供專業培訓，職業發展計劃和歷奇訓練，以配合 115 區長者綜合社區計劃的人力資源需求。

- a) 培訓項目包括：
老人護理、醫療、酒店、餐飲、物業管理、園藝等
- b) 培訓中心設施：
 - 餐飲業培訓中心
 - 廚藝培訓中心
 - 多用途會堂
 - 有機農莊
 - 溫室園藝
 - 課室及宿舍
 - 歷奇訓練基地

天水圍112區發展計劃



培訓中心

- 餐飲業培訓中心
- 廚藝培訓中心
- 多用途會堂
- 有機農莊
- 溫室園藝
- 課室及宿舍
- 歷奇訓練基地

長者社區設施

- 康健中心
- 長者安居資源中心

天水圍112區發展計劃



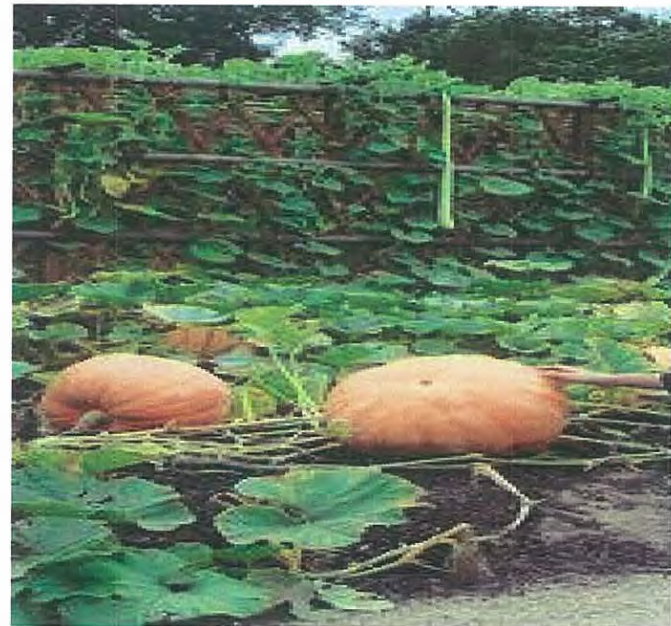
- 廚藝培訓中心
- 餐飲業培訓中心



天水圍112區發展計劃



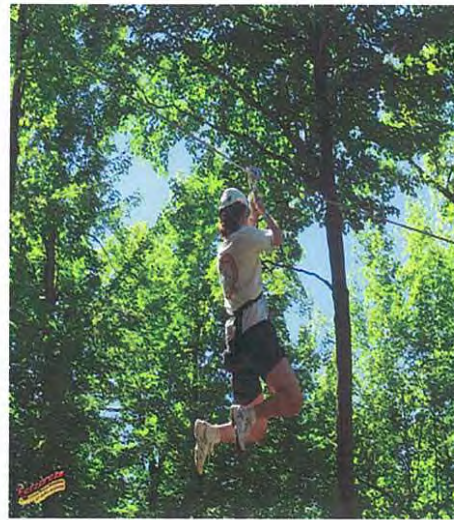
- 溫室園藝
- 有機農莊



天水圍112區發展計劃



• 歷奇訓練



天水圍112區發展計劃



康健中心

- 中西醫診所
- 針灸
- 老人日間護理中心
- 康復中心



天水圍112區發展計劃



長者安居資源中心

- 培養長者安全的生活習慣
- 締造適合長者的居住環境
- 促進長者健康生活
- 幫助長者面對老化轉變



房協濕地公園路項目

天水圍「長者綜合社區計劃」前期設施

參考資料

項目性質	：	• 提供多元化長者社區設施，服務鄰近社區居民及長者 • 配合長者綜合社區計劃的發展
地點	：	天水圍濕地公園路天水圍第 115 區長者綜合社區計劃第二期用地
地盤面積	：	佔地約 20,000 平方米
啟用日期	：	2012 年
受惠人數	：	項目能創造大約 50 個職位
項目內容	：	• 長者住宅體驗單位 • 康樂設施 (草地滾球、緩步徑、泳池、太極場、園藝花圃等)

房協濕地公園路項目

— 天水圍「長者綜合社區計劃」前期設施

- 長者住宅體驗單位
- 會所
- 康樂設施：
 - 草地滾球
 - 緩跑徑
 - 泳池
 - 網球場

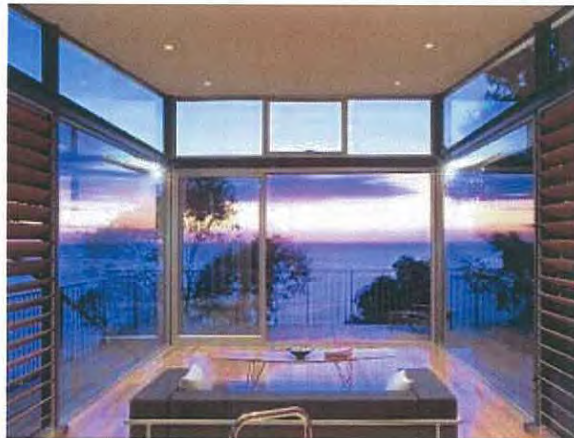


房協濕地公園路項目

— 天水圍「長者綜合社區計劃」前期設施



• 長者住宅體驗單位



房協濕地公園路項目

— 天水圍「長者綜合社區計劃」前期設施



- 長者會所
- 康樂設施

- 草地滾球

- 緩跑徑

