

立法會福利事務委員會

位於石仔嶺花園的私營安老院舍

目的

古洞北新發展區計劃將在二零一八年展開。本文件闡述現時位於新發展區計劃範圍內石仔嶺花園的私營安老院舍及居於上述院舍的長者住客的相關資料及最新發展。

石仔嶺花園的私營安老院舍

2. 石仔嶺花園原為共有 25 座兩層高建築物的北區舊軍營，位於古洞北新發展區南部沿粉嶺公路旁，佔地約 3.3 公頃(32 573 平方米)。政府產業署自一九九八年年底起，以短期租約方式把石仔嶺花園部分處所租予私營安老院舍，每兩年續約一次。一般而言，租戶租用政府物業，須在合約期滿時或收到按租務合約內所訂的提早終止租約通知安排後，遷離有關的物業。

3. 目前，16 間位於石仔嶺花園的私營安老院舍由 11 個持牌經營者營運。這些安老院舍均按商業形式運作。截至二零一四年三月底，有關院舍所提供的宿位為 1 129 個，當中有 958 位長者入住。各間安老院舍的每月收費不一，平均約為 6,500 元¹。在這 16 間安老院舍中，七間參與了社會福利署（社署）的改善買位計劃，共提供 306 個改善買位計劃宿位，並有 297 位長者入住。在 16 間私營院舍的非改善買位計劃宿位中，共有 661 名長者入住(詳情見下文第 6 段)。

為古洞北新發展區清拆石仔嶺花園

4. 石仔嶺花園位於未來古洞北新發展區的市中心。整個石仔嶺花園現址座落將來位於古洞北中心地帶的古洞鐵路站方圓 500 米範圍內，北面部分更毗鄰該鐵路站。這幅用地在古洞北分區計劃大綱草圖(No.

¹ 截至二零一四年三月底，958 名居於石仔嶺花園安老院舍的住客中，737 名（77%）是綜合社會保障援助計劃受助人。

S/KTN/1)上規劃為“其他指定用途”註明“商業／住宅發展暨公共交通交匯處”、“政府、機構或社區”、“休憩用地”和“道路”(見**附件一及二的圖則**)。從規劃的角度來看，當局有需要清拆石仔嶺花園，以提供用地重新發展為高密度及動態用途的未來古洞北市中心。上述的發展均為必要項目，以為首批入住古洞北新發展區的居民提供所需的設施。要原址保留石仔嶺花園現有處所而避免為古洞北新發展區市中心計劃的規劃和落實帶來負面影響，並不可能。

5. 根據目前古洞北新發展區市中心的發展計劃，當局須在二零一八年騰空及清拆石仔嶺花園的安老院舍，以配合上述已規劃項目的發展。假若有關設施的落成有任何延誤，將會為首批入住古洞北新發展區的居民帶來重大的負面影響。有關安老院舍繼續在石仔嶺花園內營運亦會為新市中心的落實帶來限制。因此，保留石仔嶺花園不變的方案並不可行。再者，石仔嶺花園位處需要大量清理泥土內砷化物工作的熱點，即使為相關工程進行嚴緊的環境紓緩措施，仍難免會為長者住客帶來噪音及塵埃滋擾。

協助私營安老院舍的長者住客的現有安排

6. 截至二零一四年三月底，在石仔嶺花園由私人營運的安老院舍內共有 958 名長者住客，包括：

- (a) 297 名長者經已通過社署安老服務統一評估機制(統評機制)下有關護理需要的評估，並正在入住改善買位計劃下的資助宿位；
- (b) 110 名長者已通過統評機制下的護理需要評估，正在中央輪候冊(輪候冊)上輪候資助院舍照顧服務，並正入住非買位宿位；以及
- (c) 其餘的 551 名長者未曾接受統評機制下的評估故不在輪候冊上。這些長者正入住非買位宿位。

7. 如上文第 5 段所述，配合古洞北新發展區的發展計劃，石仔嶺花園的安老院舍須在二零一八年遷拆。政府會盡一切努力協助入住上述安老院舍的每位(即所有)長者住客另覓居所。按照既定做法，參與改善買位計劃的安老院舍假若停止經營，社署會為那些入住在改善買位計劃宿位的長者(見上文第 6(a)段)安排入住其他的買位。

8. 至於 110 名已在輪候冊上的長者(見上文第 6(b)段)，當中 50 人正等候編配護養院宿位，其餘 60 人則正等候編配護理安老宿位。按該等資助宿位現時的平均輪候時間推算，這些長者應可在二零一八年中或之前獲社署編配資助宿位。

9. 餘下的 551 名長者(見上文第 6(c)段)可以申請接受統評機制的評估，社署會安排盡快為有關長者進行評估。如果這些長者通過統評機制的護理需要評估，他們可以申請及輪候資助院舍照顧服務。至於希望繼續居於私營安老院舍或未能通過統評機制以確定護理需要的長者，他們可以選擇遷往另一間由同一營運者經營的私營安老院舍、營運者所安排的其他安老院舍或其本人／家人決定的其他安老院舍／地方等。如有需要，社署會為這些長者提供所需協助，幫助他們在其他私營安老院舍覓得合適的宿位，例如提供附近私營安老院舍宿位的相關資料。

最新發展

10. 政府備悉現時在石仔嶺花園內的長者住客希望保持他們的組群和在附近全體重置的心願，故此，發展局、勞工及福利局和相關部門一直緊密合作，以長者的福祉為依歸，積極探討上文第 7 至 9 段所述安排以外的可行的特別安排。我們初步的構思如下：

(a) 正如上文第 4 段所述，要原址保留石仔嶺花園現有處所而避免為古洞北新發展區市中心的規劃和落實帶來負面影響，並不可能。但在配合古洞北新發展區發展計劃（尤其是該發展區的前期工程）的情況下，我們正考慮分兩期遷拆石仔嶺花園安老院舍，第一期於二零一八年進行，第二期不遲於二零二三年進行。在石仔嶺花園內受二零二三年發展計劃影響的安老院舍，可以繼續在原址營運直至第二期遷拆工程進行為止。由於該等安老院舍位於工地旁，工程涉及大量除污及建造工作，即使工程採取嚴緊的紓緩措施，仍可能會為於院舍內居住的長者帶來塵埃及噪音等滋擾；

(b) 作為古洞北新發展區前期工程的一部分，我們會積極探討在古洞北新發展區內、石仔嶺花園附近的地區，能否覓得適合地點興建大樓提供 1 100 個安老宿位的特建合約安老院舍。如這方案可行，我們預計合約院舍可在二零二三年投入服務，我們亦會盡力爭取加快完成有關計劃。該等合約

院舍將配備現代化的設施，並須符合最新的合約院舍設計和標準，以提供具質素的院舍照顧服務；

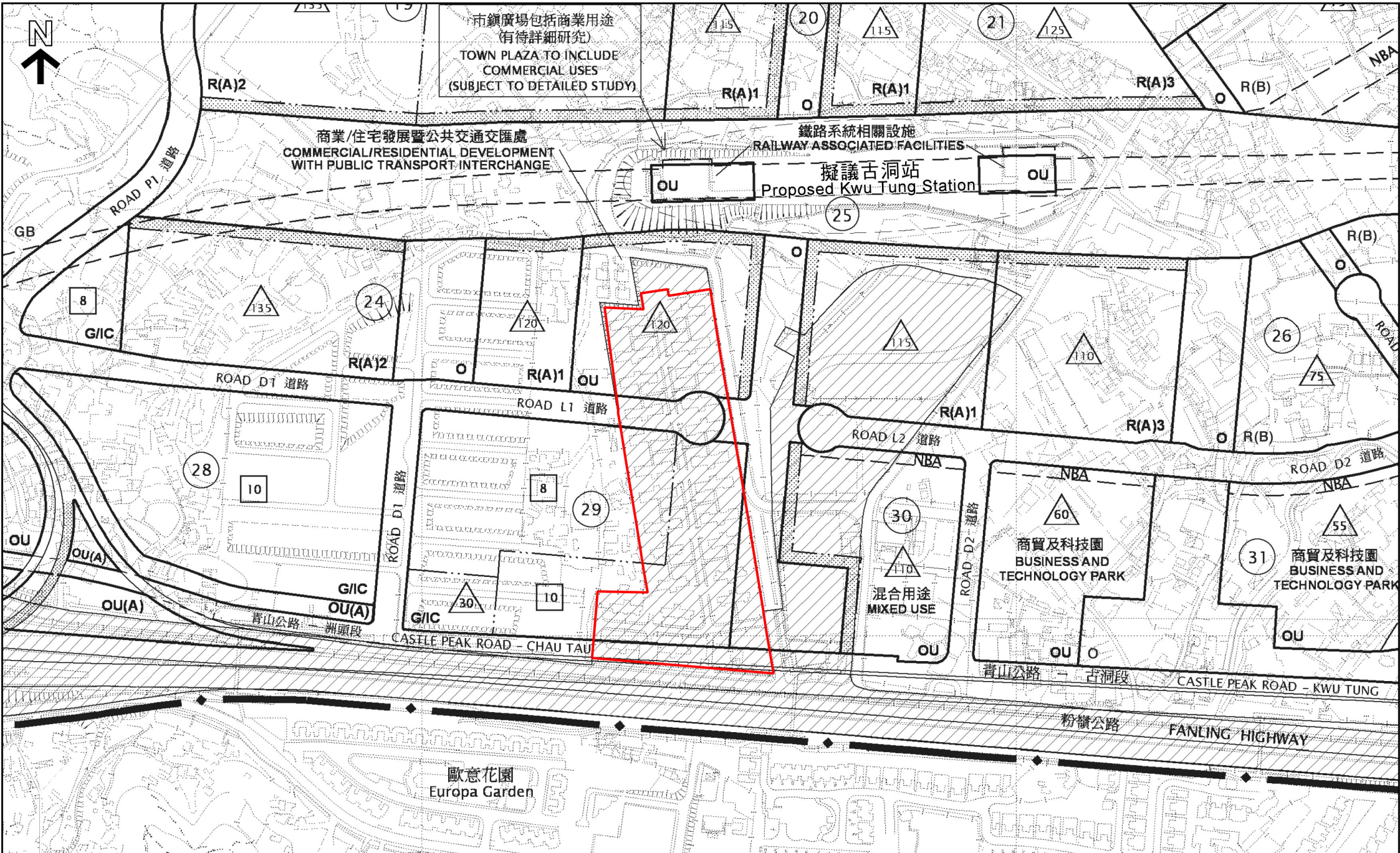
- (c) 在編配新合約院舍的資助宿位時，現時居於石仔嶺花園並在二零二三年新合約院舍投入服務前已通過統評機制下護理需要評估的合資格住客，可獲優先編配入住。受第二期遷拆工程影響的合資格住客，可以直接由現在居住的院舍遷至新合約院舍。受第一期遷拆工程影響的合資格住客，亦可選擇入住新院舍宿位，但期間則無可避免需要先入住其他院舍。至於在合約院舍投入服務前仍未能通過護理需要評估或未曾接受統評機制評估的住客，社署會協助他們尋找其他私營院舍宿位；及
- (d) 與現時的安排一樣，社署會透過招標形式，揀選合適的非政府機構/私營機構負責營運該等合約院舍。石仔嶺花園安老院舍的營運者可按現有安排，參與公開招標以爭取營運該等合約院舍。由於涉及的宿位數量大（1 100），社署會揀選數個營運者以個別安老院舍形式來提供服務。

11. 作為新市鎮的擴展，古洞北新發展區是未來十年提供公共房屋供應的重要來源。發展局、勞工及福利局和相關部門會繼續積極探討上述特別措施，以便石仔嶺花園安老院舍順利遷拆，讓古洞北新發展區工程得以進行。在這過程中，我們會繼續與各石仔嶺花園的持份者，包括長者住客和其家人，以及營運者，保持溝通。我們的目標是把遷拆的影響減至最低。

徵詢意見

12. 請委員備悉本文件的內容。我們會適時向委員匯報發展情況。

**發展局
勞工及福利局
社會福利署
二零一四年五月**



根據古洞北分區計劃大綱草圖編號S/KTN/1
BASED ON KWU TUNG NORTH DRAFT
OUTLINE ZONING PLAN No. S/KTN/1

石仔嶺花園位置圖
Location Plan of Dills Corner Garden

附件 2
Annex 2

METRES 50 0 50 100 150 200 250 METRES