



財經事務及庫務局

香港添馬添美道二號
政府總部二十四樓

立法會PWSC154/15-16(01)號文件

FINANCIAL SERVICES AND THE
TREASURY BUREAU

24/F, Central Government Offices,
2 Tim Mei Avenue, Tamar
Hong Kong

傳真號碼 Fax No. : 2147 5240
電話號碼 Tel. No. : 2810 2913
本函檔號 Our Ref. : TsyB W 00/645-1-15/3 (16-17)
來函檔號 Your Ref. :

香港中區
立法會道 1 號
立法會綜合大樓
發展事務委員會秘書
鍾蕙玲女士

鍾女士：

工務小組委員會
2016 年 2 月 17 日會議的跟進事宜

委員在上述會議上要求政府就 2016-17 年度基本工程儲備基金整體撥款提供的補充資料載於附件，以供參考。

財經事務及庫務局局長

(何鎧均 代行)



2016 年 3 月 10 日

副本送

發展局局長(經辦人：鍾文傑先生、鄭家陞先生)
建築署署長(經辦人：周靜文女士)
土木工程拓展署署長(經辦人：吳加林先生)
地政總署署長(經辦人：吳雪兒女士)

總目 701「土地徵用」分目 1100CA「就工務計劃工程而支付的補償金及特惠津貼」

- (1) 單仲偕議員要求就立法會討論文件 PWSC(2015-16)48 號附件 1 附錄 1B 所載的各個工程項目，提供分項數字，列出已用於或將用於土地徵用和支付特惠津貼的撥款額，尤其是關於蓮塘／香園圍口岸與相關工程(連接道路)、蓮塘／香園圍口岸與相關工程(土地平整和土木工程)，以及廣深港高速鐵路香港段工程的相關款額。

回應：

就立法會討論文件編號 PWSC(2015-16)48 附件 1 附錄 1B 列出的工程項目，在總目 701 分目 1100CA 項下支付土地徵用的補償金及特惠津貼的實際及預算開支如下:-

第I部分：繼續進行的項目

項目編號	工程項目說明	工程項目預算 百萬元	截至 29.2.2016的 實際開支 百萬元	2016-17 年度預算 百萬元	2016-17 年度之後 預算開支 百萬元
1.	蓮塘／香園圍口岸與相關工程(連接道路)	2,193.51	1,657.51	183.50	352.50
2.	廣深港高速鐵路香港段	1,775.01	1,380.65	84.08	310.28
3.	蓮塘／香園圍口岸與相關工程(土地平整和土木工程)	1,455.00	1,199.08	100.00	155.92
4.	竹篙灣填海工程	1,061.00	0.00	1,061.00	0.00
5.	治理深圳河第4期工程－附屬道路工程	461.24	287.39	76.65	97.20

項目 編號	工程項目說明	工程項目 預算 百萬元	截至 29.2.2016的 實際開支 百萬元	2016-17 年度預算 百萬元	2016-17 年度之後 預算開支 百萬元
6.	收回土地以便興建屯門第54區鄰近小坑村之公共房屋及社區設施	337.86	145.55	36.65	155.66
7.	屯門第54區的土地開拓、道路及渠務工程－第1期第1A組工程－建造部分L54D路及擴闊興富街及第2期第2組工程－建造L54A路、重置塘亨路及擴闊紫田路	335.72	132.61	33.37	169.74
8.	元朗及錦田污水處理系統改善工程－新圍污水處理廠改善工程	178.26	0.00	84.21	94.05
9.	中環及灣仔繞道和東區走廊連接路	114.73	40.39	46.86	27.48
10.	清水灣道與匡湖居之間的一段西貢公路分隔車道工程及蠓涌區內通路改善工程	82.72	0.00	39.37	43.35

第II部分：建議的新項目

項目編號	工程項目說明	工程項目預算 百萬元	截至 29.2.2016的 實際開支 百萬元	2016-17 年度預算 百萬元	2016-17 年度之後 預算開支 百萬元
1.	古洞北新發展區第29區特建安老院舍綜合大樓地盤平整和相關基礎設施工程	629.00	0.00	629.00	0.00
2.	元朗橫洲發展計劃工地平整和基礎建設工程	173.80	0.00	11.35	162.45
3.	新界東北堆填區擴建計劃	140.93	0.00	65.93	75.00
4.	元朗橫洲發展計劃工地平整和基礎建設工程的道路工程	81.50	0.00	5.21	76.29
5.	吐露港未敷設污水設施地區的污水收集系統第2階段第2期B—沙田赤泥坪	36.42	0.00	7.36	29.06
6.	屯門污水收集系統改善工程第1期—屯門寶塘下鄉村污水收集系統	34.06	0.00	12.00	22.06
7.	屯門污水收集系統改善工程第1期—屯門福亨村(下)鄉村污水收集系統	26.21	0.00	9.30	16.91
8.	離島污水收集系統第2階段—擴展污水收集系統至梅窩其他未有污水設施的鄉村—鹿地塘及麻布村的鄉村污水收集系統工程	22.70	0.00	6.80	15.90

項目編號	工程項目說明	工程項目預算 百萬元	截至29.2.2016的 實際開支 百萬元	2016-17 年度預算 百萬元	2016-17 年度之後 預算開支 百萬元
9.	吐露港未敷設污水設施地區的污水收集系統第2階段第1期G—沙田馬屎	10.75	0.00	5.42	5.33
10.	屯門污水收集系統改善工程第1期—屯門虎地下村鄉村污水收集系統	10.38	0.00	5.24	5.14

總目 703「建築物」分目 3004GX「為工務計劃丁級工程項目進行翻修政府建築物工程」

(2) 何秀蘭議員要求就立法會討論文件PWSC(2015-16)48號附件3附錄3A所列的兩個工程項目：「葵青劇院演藝廳重鋪天面防水、一般翻修及更換觀眾席座位工程」及「香港文化博物館3號和4號專題展覽館提升電力系統及翻修工程」—

- (a) 說明是否已把該兩個工程項目納入2015-16年度預算的25項承擔項目之內，讓立法會審批《2015年撥款條例草案》時一併批核，而不會把有關的撥款建議提交財務委員會審批；以及
- (b) 說明在2016-17年度基本工程儲備基金整體撥款中，為該兩個工程項目而申請的撥款，屬於新的撥款申請還是已納入2015-16年度預算之內。

回應：

- (a) PWSC(2015-16)48號文件載列的兩個工程項目，與2015-16年度預算的承擔項目沒有任何關連。
- (b) PWSC(2015-16)48號所載列的兩個翻修工程項目為繼續進行的項目。兩個項目的總承擔額為2,364萬元，兩個項目截至2016年2月29日的實際開支為166萬元，而工程於2016-17年度的總現金流為1,182萬元。

總目707「新市鎮及市區發展」分目7100CX「為工務計劃丁級工程項目進行新市鎮及市區工程、研究及勘測工作」

- (3) 譚耀宗議員要求就建議的藍地石礦場及其鄰近地區初步土地用途研究，提供預計土地面積的資料。

回應：

有關研究土地包括可供發展的5個研究地點(約81公頃)及2個岩洞區(約206公頃)。

總目701「土地徵用」分目1100CA「就工務計劃工程而支付的補償金及特惠津貼」及總目707「新市鎮及市區發展」分目7100CX「為工務計劃丁級工程項目進行新市鎮及市區工程、研究及勘測工作」

- (4) 陳志全議員要求—

- (a) 說明把石仔嶺花園現有安老院舍遷往古洞北新發展區第29區的擬議特建安老院舍綜合大樓的詳情及進展、相關補償安排，並比較現有安老院舍與擬建安老院舍綜合大樓在每人可佔面積等各方面的分別；以及
- (b) 說明有關2,800萬元撥款(擬議安老院舍工程計劃的地盤平整及相關基礎設施工程的預算)的每年現金流量。

- (5) 陳偉業議員要求—

- (a) 提供有關6.29億元預計費用(收回擬議安老院舍工程計劃所需私人土地的預計費用)的分項數字，包括收回土地的面積、特惠補償額，並說明有關補償額是否與古洞北新發展區及粉嶺北新發展區計劃的補償安排一致；
- (b) 說明遷置計劃的成本效益，因遷置石仔嶺花園現有安老院舍而收回土地需要巨額撥款；以及
- (c) 說明安老院舍工程計劃的相關基礎設施工程(包括道路、水電供應)的安排，因擬議安老院舍工程計劃的實施日期早於古洞北新發展區計劃。

回應：

發展局、勞工及福利局、社會福利署、地政總署及土木工程拓展署有關擬議古洞北新發展區第29區特建安老院舍綜合大樓的補充資料載於附錄，以供參考。

財務委員會 2016 年 3 月 11 日會議

2016-17 年度 基本工程儲備基金整體撥款

跟進事項 4 及 5 - 有關擬議古洞北新發展區 第 29 區特建安老院舍綜合大樓的補充資料

引言

工務小組委員會在 2016 年 2 月 17 日，通過 2016-17 年度基本工程儲備基金整體撥款申請，以提交財務委員會(下稱「財委會」)考慮，同時要求當局向財委會提交有關撥款申請時，就擬議古洞北新發展區第 29 區特建安老院舍綜合大樓的收回私人土地及地盤平整和相關基礎設施工程的撥款項目，提交補充資料。

項目背景

2. 政府在基本工程儲備基金整體撥款總目 701 土地徵用及總目 707 新市鎮及市區發展下，加入有關擬議古洞北新發展區第 29 區特建安老院舍綜合大樓項目的撥款申請，旨在回應訴求，盡快進行該特建安老院舍綜合大樓用地的收回及清理土地工作及地盤平整工程，以期特建安老院舍綜合大樓的建築工程能夠早日展開並盡早落成，務求盡可能減少對居於需要遷拆的石仔嶺花園安老院的長者的影響。

3. 正如政府過往於立法會福利事務委員會上表示，我們會以長者的福祉為依歸，就石仔嶺花園安老院的搬遷安排，與長者住客及其家人，以及院舍營運者保持溝通，目標是把遷拆的影響減至最低。為了使特建安老院舍綜合大樓的收地及地盤平整可盡快展開，以期盡量安排石仔嶺花園安老院的長者¹無縫

¹ 根據現行政策，申請接受資助院舍照顧服務(包括津助院舍、合約院舍及改善買位計劃下私營院舍提供的資助宿位)的長者必須通過社署「安老服務統一評估機制」(統評機制)的護理需要評估，然後被

交接過渡至新落成的安老院舍，我們有必要在申請古洞北新發展區主體工程的撥款前，提出有關特建安老院舍綜合大樓項目的撥款申請。

就跟進事項 4(a) 的回應

特建安老院舍綜合大樓的細節及進度

4. 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)。為善用空置政府物業以待長遠發展，政府產業署自 1998 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。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，遷離有關物業。

5. 目前，15²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 2016 年 2 月底，有關院舍所提供的宿位為 1 127 個，共有 924 位長者入住。在這 15 間私營安老院舍中，6 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 294 位長者入住。在 15 間私營院舍的非改善買位計劃宿位中，共有 630 名長者入住³。

6. 石仔嶺花園安老院現址位處古洞北新發展區市中心鐵路站旁，規劃上該市中心地帶包括該院位置及周邊地區，將會

納入中央輪候冊內，服務編配將根據申請人在中央輪候冊上的輪候次序安排。至於非資助院舍照顧服務，入住合約院舍內非資助宿位的長者同樣必須通過統評機制的護理需要評估，但無須在中央輪候冊上輪候；而就自負盈虧院舍及私營院舍提供的非資助宿位，社署則沒有為住客的入住資格設有規定。就石仔嶺花園而言，將興建的特建安老院舍綜合大樓將會按下文第 9 至 11 段的安排安置受遷拆影響的長者住客。

² 根據政府在 2014 年 5 月向立法會福利事務委員會提交的文件，截至 2014 年 3 月底，位於石仔嶺花園共有 16 間私營安老院舍營運。其中兩間安老院舍自 2016 年 1 月 1 日起已進行合併，因此安老院舍的數目現為 15 間。

³ 截至 2016 年 1 月底，在石仔嶺花園由私人營運的安老院舍內共有 924 名長者住客，包括：

(a) 294 名長者經已通過社署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) 131 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 499 名長者未曾接受統評機制下的評估故不在中央輪候冊上。這些長者正入住非買位宿位。

用作發展高密度住宅和商業發展，以及為未來居住新發展區的居民，提供多項公共設施包括公共交通交匯處及其他社區設施等(附圖一)，安老院現處的舊低矮建築無法以現狀原址保留，發展局和勞工及福利局在2014年5月12日向立法會福利事務委員會表示(附件一)，會以長者的福祉為依歸，作出特別的體恤安排，在附近新建可提供不少於1100個安老宿位的特建安老院舍綜合大樓，預計於2023年前投入服務，重置受遷拆影響的合資格長者住客。按照現時古洞北及粉嶺北新發展區前期及第一期的工程計劃，石仔嶺花園安老院舍或有需要分兩期遷拆，第一期於2018年進行，第二期不遲於2023年進行。

7. 就有關安排，立法會福利事務委員會、北區區議會，以及安老院舍的營運者及長者，均認為政府應妥善處理受前期工程影響的石仔嶺花園安老院舍，減低對有關長者的影響，包括盡量避免需要將長者遷置離開石仔嶺，並應盡快開展特建安老院舍綜合大樓工程，盡力達到無縫交接令長者可以於石仔嶺花園安老院舍遷拆時過渡至新大樓。為此，我們正進一步研究減少第一期於2018年清拆安老院舍的數目，但能否進一步減少則需要視乎現仍在進行中的詳細設計結果而定。

8. 如特建安老院舍綜合大樓用地的收回及清理土地工作及地盤平整工程撥款申請獲立法會通過，政府便可展開特建安老院舍綜合大樓用地的收地及地盤平整，我們會全速進行有關工作以及盡早展開建築工程，以達到無縫交接為目標。

搬遷安排及大樓設計

9. 如上文所述，配合古洞北新發展區計劃，石仔嶺花園的安老院舍須在2018年進行第一期清拆。為進一步減少受影響長者住客的數目，政府正考慮在過渡期(即在特建安老院舍綜合大樓落成前)內把石仔嶺花園的非安老院舍建築物改建為安老院舍，供受第一期遷拆工程影響的長者住客入住。我們會以盡量妥善安置受影響長者為目標，但假若有長者不能入住已改建的安老院舍，則正如當局在2014年5月12日提交立法會福利事務委員會的文件中所述，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安排入住其他改善買位計劃的宿位。

10. 對餘下尚未接受統評機制評估的長者，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，在北區亦有其他私營安老院舍宿位，可供尚未接受或通過統評機制評估的長者住客考慮。此外，石仔嶺花園安老院舍的經營者可安排受影響長者住客按意願入住其轄下的其他安老院舍。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。

11. 正如當局在 2014 年 5 月 12 日向立法會福利事務委員會表示，在編配新安老院舍大樓的資助宿位時，現時居於石仔嶺花園安老院舍並在 2023 年新安老院舍大樓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。至於在新安老院舍大樓投入服務前仍未能通過護理需要評估或未曾接受評估的住客，社署會協助他們尋找其他私營院舍宿位。

12. 現時在石仔嶺營運的 15 間私營安老院舍，均須符合訂明於《安老院規例》第 459A 章在人均樓面淨面積至少 6.5 平方米的規定；而其中有參與「改善買位計劃」的私營安老院舍，人均樓面淨面積更至少須達到 8 平方米(甲二院舍)及 9.5 平方米(甲一院舍)的規定。

13. 所有新合約安老院舍將以當時適用的標準設計。由於現時特建安老院舍綜合大樓的詳細設計工作仍在進行中，相關技術標準包括人均樓面面積等仍有待確定，因此我們現階段未能提供具體空間數字。但以現時新建合約院舍為例，人均樓面淨面積一般較甲一院舍規定為高。而特建安老院舍綜合大樓由於地盤較大，設計上會較有彈性。我們會在下一階段完成詳細設計工作並申請興建大樓工程撥款時交代詳情。

就跟進事項 4(b)及 5(a)的回應

收地補償及工程預算

14. 在石仔嶺花園安老院附近興建特建安老院舍綜合大樓，政府需收回相關私人土地，以便可不遲於 2016 年年底展開特建安老院舍綜合大樓的地盤平整和相關基礎設施工程。這次撥款申請並非用以進行古洞北新發展區前期及第一期的主體工程或其收地補償，後兩者仍有待向立法會另行提交撥款申請。

15. 政府於總目 701 分目 1100CA 項下申請 6 億 2 千 9 百萬元，作為支付收回約 15 000 平方米(16 萬平方尺)私人土地所引致的補償及其他清理土地的特惠津貼。此筆款項是按一貫現行收地補償及特惠津貼機制作出估算⁴。政府在徵收私人土地時，會按相關法例及特惠補償機制向土地業權人作出補償，即以四個分區補償級別（即甲、乙、丙、丁四個分區）的特惠補償制度處理，四個分區的分佈及所適用的特惠補償率按既定機制釐定。一般而言，如有關地帶位於新市鎮發展區，根據現有機制，會評定屬甲區級別。特惠補償基本定率每半年檢討一次，已反映市場價值的變化，並於憲報公布。最新的「甲」區農地特惠補償率為每平方尺 1,112.4 元；至於屋地擁有人，則可能獲得根據專業估價所釐定的補償，另加每平方尺 2,202 元的特惠補償。有關機制早於 1996 年已獲立法會財務委員會批准，一直適用於所有新界收回土地項目。

16. 至於特建安老院舍綜合大樓的地盤平整和相關基礎設施工程的預算為 2 千 8 百萬元(於總目 707 分目 7100CX 項下)，此預算是根據其他相關類型的工務工程、並考慮有關的物價指數及其他可能風險所評估。如獲批准撥款，我們會作出分期開支安排如下－

⁴

(I) 估計收回土地的補償費用	5 億 1 千 6 百萬元
(II) 估計清理土地的補償費用	1 百萬元
(III) 估計支付各項補償的利息	7 百萬元
(IV) 應急費用	1 億 5 百萬元
合共	6 億 2 千 9 百萬元

年度	百萬元 (按付款當日價格計算)
2016-17	6.0
2017-18	18.0
2018-19	4.0
	28.0

就跟進事項 5(b)的回應

成本效益

17. 透過重新規劃、提供交通基建設施，並增加發展密度，以善用土地資源，從而增加房屋及商業樓面供應，一直是政府發展新市鎮行之有效的方法。而新界較為平坦的土地，大多數均夾雜大量私人農地，因此需要通過收回及清理土地以進行發展。現時透過興建特建安老院舍綜合大樓，以釋放現時較低密度的石仔嶺花園土地作新發市鎮發展(作為古洞北新發展區市中心，以及支援新發展區的社區及公共設施)，與過往進行新市鎮發展一致。這整體發展模式符合成本效益，有效為市民提供合適的居所及生活環境。再者，現時社會對安老院舍宿位的需求殷切，興建特建安老院舍綜合大樓有實際需要。

就跟進事項 5(c)的回應

基建配套

18. 古洞北新發展區基礎設施工程的整體設計及安排已考慮了新發展區內各區域不同階段推展的因素，並已作出相應配合。特建安老院舍綜合大樓曾經擬建 D1 路(見附圖二)連接現時青山公路-洲頭段。特建綜合大樓的水電供應，亦曾經擬建 D1 路連接至鋪設在青山公路-洲頭段的公用事業設施。有關基建配套安排可早於古洞北新發展區基礎設施落成前為綜合大樓服務，而與未來古洞北新發展區基礎設施工程並無抵觸。

與毗鄰換地申請地盤的關係

19. 有議員關注政府在 2018 年清拆部分石仔嶺安老院，是否為了盡快騰空安老院土地，以完成與毗鄰發展商的換地申請。在古洞北和粉嶺北兩個新市鎮擴展部分，政府會在符合特定準則和條件的情況下，以更嚴謹的要求⁵處理「有條件契約修訂申請」(包括原址換地)，以確保符合新發展區規劃及發展時間表。地政總署早前(2015 年 7 月 15 日)公布接納兩個換地申請作進一步處理，其中一個位於古洞北(見附圖二)。

20. 上述古洞北換地申請的範圍完全位於石仔嶺安老院舍現址以外。石仔嶺安老院現址屬於政府土地，並不涉及任何已獲接納作進一步處理的換地申請。現址北面部分及其以東土地，現時劃為「其他指定用途」，以作商業/住宅發展暨公共交通交匯處。政府計劃於 2018 年清拆部分安老院舍，是希望盡快興建公共交通交匯處，以配合首批居民於 2023 年入住，與換地申請完全無關，有關政府土地亦不會包括入任何換地申請。

古洞北及粉嶺北新發展區背景

21. 古洞北及粉嶺北新發展區是香港將來一個重要的房屋及土地供應來源，特別是公屋和居屋。可以提供約六萬個房屋單位，其中六成即 36 000 個為公屋和居屋單位，容納超過 17 萬新增人口。除了供應房屋用地外，新發展區亦可提供發展空間予不同類型的商業、辦公室、酒店、零售及服務業及研發用途，滿足其他土地用途需求。連同其他社區設施的就業機會，新發展區可提供約共 37 700 個新職位。

⁵ 這些要求主要包括以下四項：

- (i) 只有規劃作私人發展的土地，方可提出契約修訂申請(包括原址換地)以自行發展，其他私人土地將由政府收回發展。
- (ii) 有關申請須符合特定準則和條件，包括擬議用地面積不少於 4,000 平方米及統一業權，以確保規劃完整和全面。
- (iii) 契約修訂申請(包括原址換地)須在指定時限內完成，並在任何情況下都必須在政府進行收地之前完成。
- (iv) 提出契約修訂申請的土地業權人，須公平對待租戶/佔用人，包括須提供與政府補償安排相若的現金補償方案。

22. 2014 年 6 月，財委會通過撥款，為古洞北及粉嶺北新發展區前期地盤平整和基礎設施工程進行詳細設計及工地勘測。前期工程的詳細設計及工地勘測已於 2014 年 11 月展開。我們計劃稍後爭取立法會撥款支持前期工程，包括有關房屋用地的地盤平整及相關基礎設施工程。若得到立法會通過撥款，上述的建造工程可在 2018 年開展，以提供約 16 000 個新住宅單位，當中 13 000 個為公營房屋單位。預期首批人口在 2023 年入住。

發展局
勞工及福利局
社會福利署
地政總署
土木工程拓展署
2016 年 3 月

二零一四年五月十二日
討論文件

立法會 CB(2)1430/13-14(08)號文件

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。

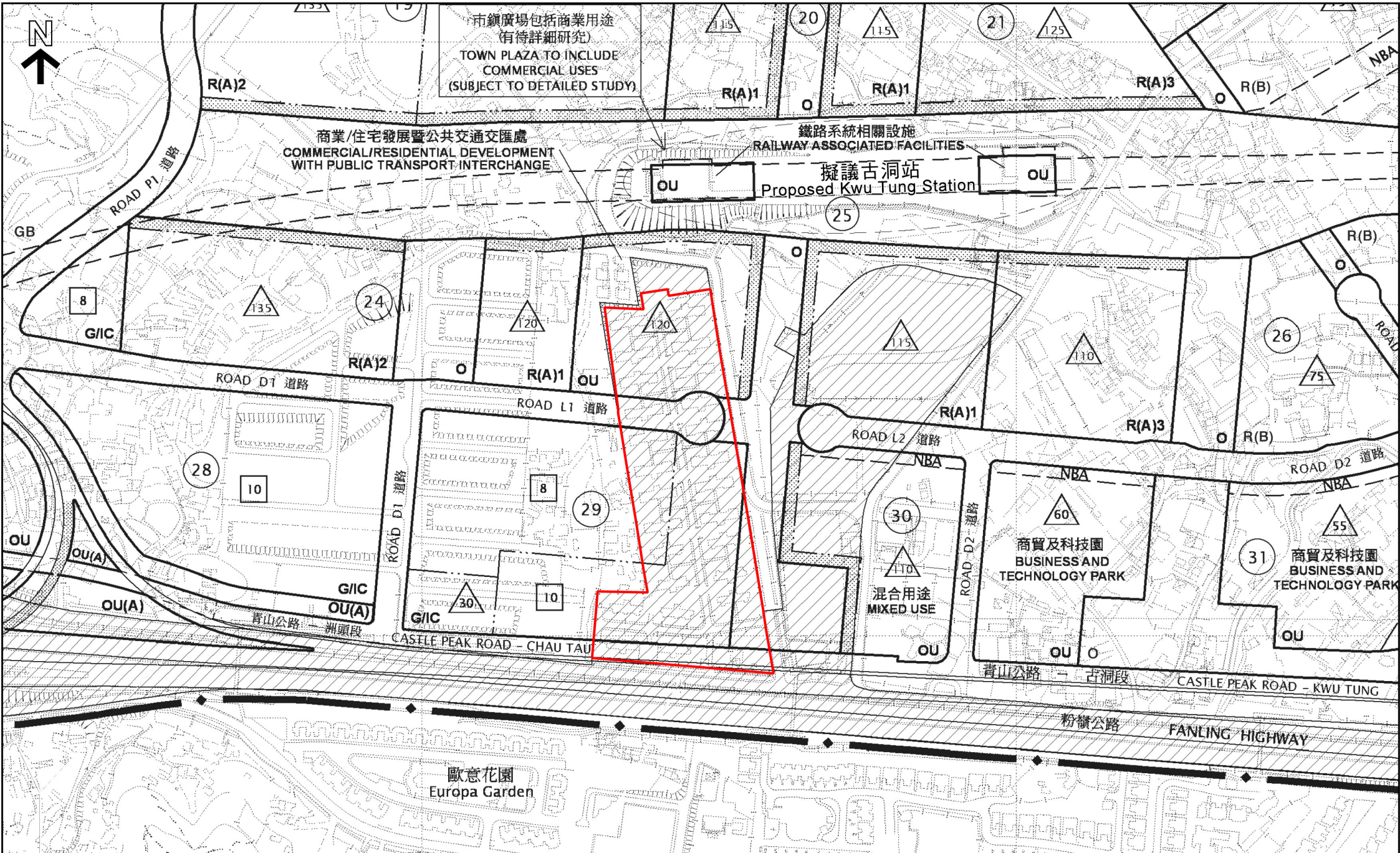
11. 作為新市鎮的擴展，古洞北新發展區是未來十年提供公共房屋供應的重要來源。發展局、勞工及福利局和相關部門會繼續積極探討上述特別措施，以便石仔嶺花園安老院舍順利遷拆，讓古洞北新發展區工程得以進行。在這過程中，我們會繼續與各石仔嶺花園的持份者，包括長者住客和其家人，以及營運者，保持溝通。我們的目標是把遷拆的影響減至最低。

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**



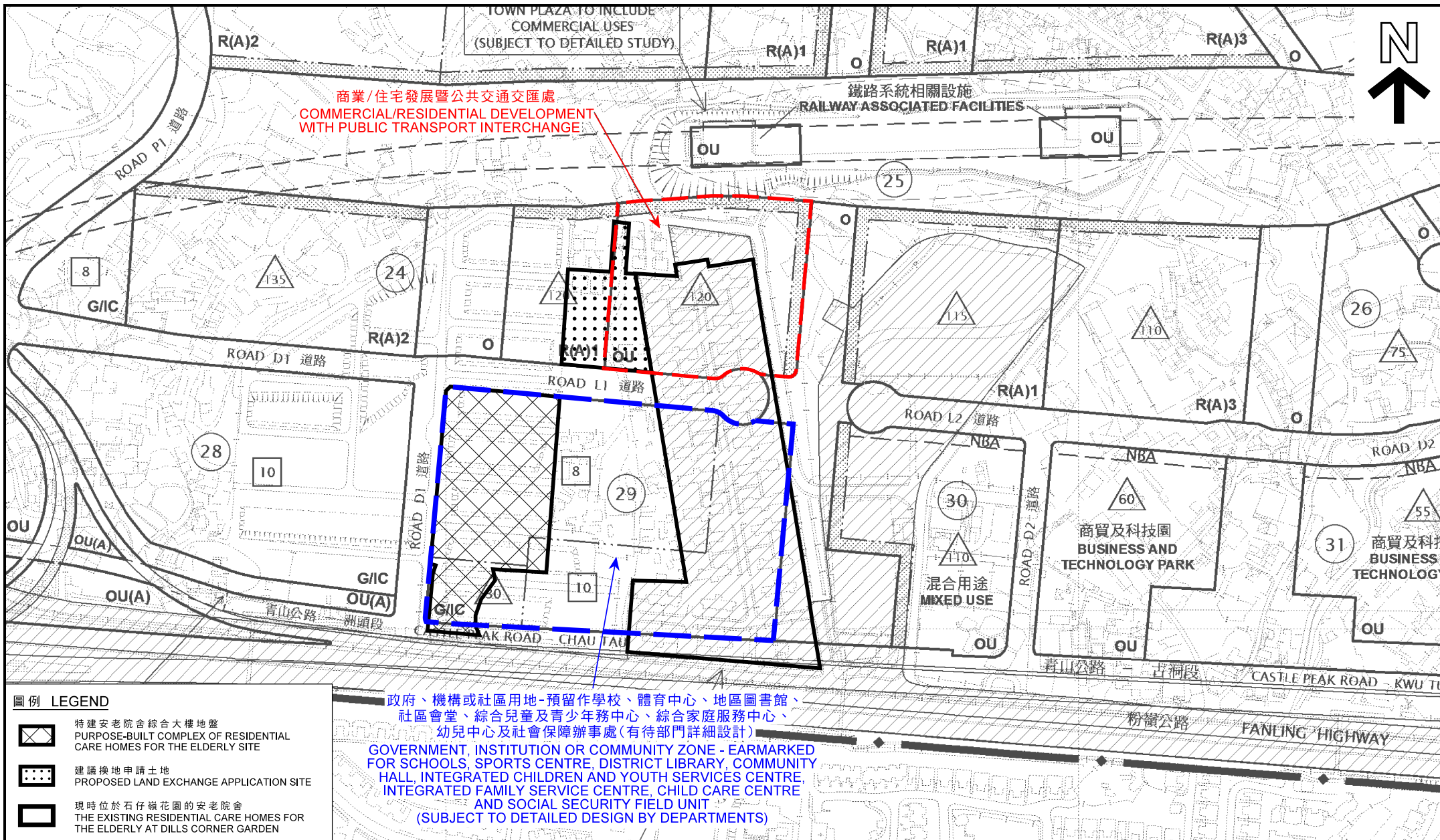


根據古洞北分區計劃大綱草圖編號S/KTN/1
 BASED ON KWU TUNG NORTH DRAFT
 OUTLINE ZONING PLAN No. S/KTN/1

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



根據的資料為於2015年6月16日核准的
分區計劃大綱圖編號S/KTN/2
BASED ON OUTLINE ZONING PLAN
No. S/KTN/2 APPROVED ON 16.6.2015

石仔嶺花園未來土地用途 FUTURE LAND USE OF DILLS CORNER GARDEN

SCALE 1:4 000 比例尺
米 80 0 80 160 米
METRES

附圖一
PLAN 1

