

2016 年 12 月 12 日

討論文件

立法會福利事務委員會

推行「私人土地作福利用途特別計劃」的進展

目的

在 2014 年 2 月 10 日、2015 年 4 月 13 日及 2016 年 6 月 13 日的福利事務委員會會議上，勞工及福利局（勞福局）向委員匯報了「私人土地作福利用途特別計劃」（「特別計劃」）的推行情況，本文件旨在簡介「特別計劃」的最新進展。

背景

2. 政府一直致力尋覓合適的土地或處所以設置福利設施，近年來更尤其着重安老及康復服務設施的供應，採取多管齊下的方式增加安老及康復服務的名額，除了善用現有津助院舍的空間及購買有質素的私營院舍宿位外，亦積極物色地點興建院舍以配合長、中、短期的需求。在政府規劃用地的階段，社會福利署（社署）與有關部門保持緊密溝通，在適合的政府及私人發展項目中，提供福利設施。此外，社署亦積極研究將空置政府物業和校舍等用作福利設施的可行性，及物色合適的公共屋邨空置非住宅單位及空間以改建作福利用途。

3. 與此同時，勞福局及社署在2012年下半年開始積極與非政府機構探討更善用非政府機構土地作社福設施的可行性及具體方案，並於2013年9月邀請非政府機構參加「特別計劃」。在「特別計劃」下，申請機構須在其土地上透過擴建、重建或新發展，提供或增加政府認為有殷切需求的福利設施，尤其是增加安老及康復服務名額。機構可申請獎券基金¹撥款資助這些項目的技術可行性研究、工程費用、及內部

¹ 申請機構亦可透過其他款項來源（如香港賽馬會慈善信託基金等）支付項目的全部及部份開支。

裝置費用「特別計劃」的特點載於附件一。

4. 「特別計劃」在2013年11月18日截止申請，收到43間非政府機構提交的初步建議，涉及63個項目。根據申請機構的粗略估算，如「特別計劃」下所有申請項目均能順利落實，可提供一系列的福利設施，當中包括增加約17 000個為長者和殘疾人士而設的服務名額，包括約9 000個額外安老服務及約8 000個額外康復服務的名額（詳見附件二）。

5. 假設所有「特別計劃」的申請項目均可順利推行，所需的獎券基金撥款粗略估計為200億元。鑑於獎券基金在2012-13年度的實際期終結餘約為100億元，而為使「特別計劃」項目的規劃工作能在資源更明確的情況下進行，同時為避免影響獎券基金的財政狀況²，政府已於2014年2月獲立法會財務委員會批准向獎券基金轉撥100億元額外款項，以確保獎券基金有足夠資源推行「特別計劃」下的各可行項目及其他符合獎券基金資助範疇的項目。

6. 此外，為確保政府內部有足夠人手支持「特別計劃」的推行，社署已獲得額外資源，在原本負責項目規劃的編制上加設了一些額外職位³。

最新推展情況

7. 「特別計劃」下各項目處於不同的發展階段，項目推進取決於多項因素，包括有關用地的地點及周遭環境、公用設施和交通運輸配套、地契條款及分區計劃大綱圖對用途及發展密度的規定、地區諮詢的反應、現有服務的分布概況及擬設服務的供求情況等。視乎相關的發展及規劃程序（例如修訂分區計劃大綱圖、取得規劃許可、契約修訂等）所需的時間，推行這些項目可能需要數年或更長的時間。

² 在2008-09至2012-13年度，獎券基金每年平均收入約為16億元，每年平均開支則約為8億元。

³ 額外的職位共有七個，包括技術主任(建築設計)、高級行政主任、一級行政主任、助理文書主任、工料測量師各一名及兩名屋宇裝備工程師。

8. 截至2016年11月底，有一個項目已經完工並將於2016年底投入服務。另有五個項目已進入建設階段，其中四個項目預期會在2017-18年度或之前完成，其餘一個項目預期會在2018-19年度完成。這六個項目提供不同的福利服務，當中包括合共新增約240個安老服務名額（其中約100個為津助名額），以及約1 030個康復服務名額。有關資料載於附件三。至於其餘申請項目則處於不同的規劃階段，視乎其技術可行性，預期可在2018-19年度後分階段完成。

9. 根據獎券基金的撥款程序，「特別計劃」下的申請機構就其申請項目申請獎券基金撥款以資助工程費用前，須先進行技術可行性研究。可行性研究須由申請機構聘用的顧問進行，並應包括：該項作福利用途項目的定義範疇、地形測量、地盤調查、於設計細節階段進行環境影響／風險評估的需要評估、地盤限制、成本估計、初步設計圖、施工時間表、地盤出入通道的評估、可供使用的公用事業服務等。截至2016年11月底，其中六個項目⁴已獲獎券基金撥款進行技術可行性研究，有關項目詳情載於附件四。當中一項技術可行性研究已於2016年11月完成，而獎券基金諮詢委員會亦已於2016年11月23日支持就有關項目顧問服務費用⁵的撥款申請，詳細資料載於附件五。撇除不可預見的情況，社署估計約有四個項目可在2016-17年度的餘下時間獲獎券基金撥款資助進行技術可行性研究。至於其他「特別計劃」下的項目，社署會在2016-17年度以後按個別申請項目的實際情況，考慮支持有關申請機構進行技術可行性研究。在每個項目的技術可行性研究完成後，申請機構均須提交研究報告予社署批准，待確立申請項目的技術可行性和範疇後，可在適當時候申請獎券基金撥款以進行工程。

10. 在「特別計劃」下，有些發展項目需修訂分區計劃大綱圖或取得城市規劃委員會的規劃許可；而有些擬建福利設施為所涉地契所不容許，又或有關擴建、重建或新發展將超出地契所載的發展規定（例如在覆蓋率、樓宇高度或樓層層數、總樓面面積、非建築地帶方面的規限）。有關地段業權

⁴ 不包括上文第8段提及的已進入建設階段或已完工的六個項目。

⁵ 顧問服務包括詳細設計、招標工作及工程合約管理等（另見下文第12(h)段）。

人需向規劃署申請修訂分區計劃大綱圖或規劃許可，及／或向地政總署申請修訂相關地契條款，以進行擬議的工程。而申請機構亦須根據《建築物條例》的規定向屋宇署提交建築圖則申請。勞福局在2013年底收到「特別計劃」的63個申請項目後，曾安排申請機構與相關政府部門（包括規劃署、地政總署及屋宇署）就申請項目進行交流會，期後並不時就個別項目遇到的問題與相關政策局及部門進行商討。政務司司長辦公室轄下的政策及項目統籌處自「特別計劃」實施後，一直協助勞福局統籌申請機構就每個項目向相關政府部門（包括社署、規劃署、地政總署、屋宇署等）提交所需資料及申請等工作。

11. 與此同時，政府亦就「特別計劃」下的項目積極尋求地區層面的支持。就此，勞福局及社署在2014年4月17日向18區區議會主席及副主席介紹「特別計劃」，並列出申請建議地區的分布，得到各區區議會主席及副主席的正面回應。申請機構會適時就個別計劃進行地區諮詢的工作，社署及其他相關部門（如規劃署及地政總署等）亦會提供適切協助。

與申請機構的互動

12. 自「特別計劃」開展以來，勞福局及社署與申請機構⁶合共進行了六次交流會。因應申請機構在這些交流會上對推行計劃提出的意見，勞福局及社署進一步澄清及優化了「特別計劃」下的各項安排，其中包括：

- (a) 部分申請機構本身沒有建築／物業管理的技術或專業人員支援，有關機構可申請獎券基金撥款，委聘認可人士或顧問協助機構擬備建議項目的技術可行性研究撥款申請，每宗申請將由社署作個別考慮；
- (b) 申請機構可申請獎券基金撥款，委聘項目管理服務以協助機構在項目實施階段監察項目進度，每宗申請將由社署作個別考慮；
- (c) 申請機構亦可在項目內向社署申請設立附屬設施，若

⁶ 社會服務聯會(社聯)亦有出席。

附屬設施的總樓面面積不超過整個項目總樓面面積的10%，申請機構可申請獎券基金撥款以資助有關設施的建設及內部裝置費用。一般來說，合適的員工培訓設施可視作附屬設施；

- (d) 申請機構可申請獎券基金撥款，用作添置自負盈虧而在政府設施清單內的福利設施所需的設備及家具，每宗申請將由社署作個別考慮；
- (e) 基於安全考慮，福利設施一般設置於高度離地面不超過24米的樓層。為了更好地利用土地資源，社署在徵詢消防處的意見後，會按個別項目的情況，容許在「特別計劃」下擬設的長者中心（不包括長者日間護理中心）和早期教育及訓練中心的設施設於稍為高於離地面24米的樓層；
- (f) 在不影響原本建議提供的安老及康復服務名額的前提下，申請機構可按地區的服務需求考慮在申請項目內設立資助或自負盈虧幼兒中心服務，以配合社會上對幼兒託管服務的需求，並協助釋放婦女勞動力；
- (g) 除獲政府酌情批准外，項目一般不包括拆卸樓齡少於25年的建築物。惟社署會因應個別申請項目的情況酌情考慮放寬有關規定；及
- (h) 申請機構將根據實際項目進度分階段向獎券基金申請顧問服務及工程費用的撥款，以取代一次過申請上述兩項撥款的安排。這有助較準確估算工程費用及相關撥款額，加快項目進展，減省原來安排所涉及的一些行政程序，並加強獎券基金的管理。

非政府機構一直積極參與以上的交流會，並普遍歡迎上文(a)-(h)的安排。

13. 勞福局會繼續統籌「特別計劃」的推展情況，包括透過上文第12段提及的交流會及採取其他適當方式與申請機構加強溝通，包括探訪申請機構及實地了解 and 商討個別項目的情況，亦會與政務司司長辦公室轄下的政策及項目統籌處

保持緊密聯繫，協助申請機構推展不同項目的進行。

14. 「特別計劃」的推行，並不會影響社署正在或將會推展的其他社福設施發展項目。截至2016年11月，社署正在或計劃推行25個發展項目，以提供新的合約安老院舍及長者日間護理中心或單位。在殘疾人士康復服務方面，社署亦會進行36個發展項目，在「特別計劃」以外致力新增康復服務名額。

15. 鑑於「特別計劃」下提供的額外服務名額的地區分布，主要取決於申請機構持有土地的分布情況，因此有個別地區未能或較少在「特別計劃」下提供額外服務名額。社署在「特別計劃」外尋找土地／處所設置福利設施時，會特別留意「特別計劃」下的服務名額分佈情況。

徵詢意見

16. 請委員備悉「特別計劃」的進度。

勞工及福利局
社會福利署
2016年12月

「特別計劃」主要特點

「特別計劃」的主要特點如下⁷ –

(a) 社福服務種類

安老服務

1. 提供持續照顧的護理安老院
2. 護養院
3. 長者日間護理中心

康復服務

4. 嚴重殘疾人士護理院
5. 中度弱智人士宿舍
6. 嚴重弱智人士宿舍
7. 長期護理院
8. 綜合職業康復服務中心
9. 展能中心
10. 特殊幼兒中心
11. 早期教育及訓練中心

參加「特別計劃」的非政府機構須在其持有的土地上淨增加一項或多於一項有關的服務。為了讓非政府機構有更大彈性以應付其他需求，有關機構可在同一幅土地同時提供上述11項服務以外的其他福利及／或非福利設施，惟該等用途和安排須符合適用的規例和程序，以及規管有關地段的土地契約條款。

(b) 發展模式

發展模式可包括擴建、重建、新發展，也可採用上述其中一個或多過一個結合模式。社福機構可利用總樓面面積少部分以提供與社福服務有關的附屬設施，有關成本將會由獎券基金承擔。除獲政府酌情批准外，我們認為不應該拆卸樓齡少於25年的建築物。

⁷ 並不適用於社署在「特別計劃」以外已處理或將會處理的其他福利項目。

(c) 非政府機構過往的服務記錄

非政府機構須令社署信納其為真正的非牟利團體，並具備直接營運有關福利服務的經驗及良好的企業管治記錄，並證明有能力及／或經驗負責類似發展／重建項目。

(d) 豁免公開競投的規定

現時，社署要求非政府機構（即使該機構擁有土地），須與其他非政府機構競投，以取得額外總樓面面積在其土地營運新增類別的津助服務。舉例說，一非政府機構把其設有100個長者津助宿位的建築物重建為設有300個長者津助宿位及100個殘疾人士津助宿位的建築物，由於該100個殘疾人士津助宿位會視為該土地上的新增津助服務類別，故須與其他非政府機構進行公開競投。另一方面，該300個長者津助宿位雖然部分為新增宿位，但屬擴充服務，該非政府機構可繼續營運有關服務而無需進行公開競投。在「特別計劃」下提供新增津助福利服務，社署可酌情豁免公開競投的規定，條件是參加「特別計劃」的非政府機構從獎券基金或其他來源獲得撥款以支付「特別計劃」下項目的非經常性開支後，一般須放棄競投在其他地方提供的同類新增津助服務一次。

(e) 技術可行性研究

根據現行做法，獎券基金只會按建議劃作福利設施的淨作業樓面面積所佔比例，資助技術可行性研究的費用。在「特別計劃」下，如福利設施佔該項目淨作業樓面面積不少於50%，社署會考慮酌情運用獎券基金全數資助整個項目的技術可行性研究。

(f) 調遷費

由於在發展或重新發展用地期間，參加「特別計劃」的非政府機構或需把現有福利服務遷往其他處所，社署會考慮酌情批准運用獎券基金支付涉及的調遷費。

(g) 自負盈虧的服務

根據使用獎券基金資助自負盈虧項目的非經常性開支的現行做法，就基本建設工程而言，一般須遵從下列規定：

- (i) 該非政府機構須具備三年營辦福利服務的良好記錄，並須承諾會營辦有關工程項目至少五年；以及
- (ii) 就自負盈虧服務方面，該非政府機構須自行承擔獎券基金所認可的自負盈虧工程項目總額至少10%，以支付給獎券基金；或以獎券基金就自負盈虧部分所認可的總額至少10%的款項，補貼就工程項目的任何高於標準的設施。

在「特別計劃」下的項目，社署會酌情考慮：

- (i) 豁免非政府機構具備三年營辦服務的記錄，惟須符合以下條件：
 - 非政府機構必須證明而且令社署信納他們有能力營辦擬設的福利設施，使其持續營運，例如具備財政能力、所聘用的服務團隊具有營運擬設福利設施的相關經驗等；以及
 - 非政府機構必須承諾會營運擬設的福利設施至少八年；以及
- (ii) 豁免非政府機構該10%的承擔，只要該自負盈虧部分是用以提供符合當前需要並獲社署同意設置的福利設施，例如自負盈虧的安老院舍。不過，「特別計劃」項目如涉及非福利設施，這些設施的非經常性開支（及所需要支付的十足補地價）仍須由有關非政府機構承擔。如上述任何非福利設施（如教堂、醫院設施等）獲得相關決策局同意設立，非政府機構需另行作出資源上的安排，以應付所涉及的費用，包括所需要支付的補地價。

(h) 就發展事宜提供一站式協助

「特別計劃」下的項目，仍必須符合適用於有關發展的相關法例的規定，包括《城市規劃條例》、《建築物條例》等，以及有關地段的契約的規定。鑑於非政府機構可能需獲取意見以善用其土地的發展潛力，在申請修訂土地契約（如需要）、提交規劃申請和建築圖則等方面也可能需要當局協助，政務司司長辦公室轄下的政策及項目統籌處將會向「特別計劃」的非政府機構就申請項目提供諮詢和協調服務。

附件二

「特別計劃」下所收到的初步建議項目詳情

在「特別計劃」下收到由 43 間非政府機構提交的 63 個初步建議，包括 42 個重建項目、9 個擴建項目及 12 個新發展項目，有關詳情如下：

地區	申請數目	長者住宿服務名額		長者日間服務名額	殘疾人士住宿服務名額				殘疾人士日間/照顧康復服務名額			
		提供持續照顧的護理安老院	護養院	長者日間護理中心	嚴重殘疾人士護理院	嚴重弱智人士宿舍	中度弱智人士宿舍	長期護理院	綜合職業康復服務中心	展能中心	特殊幼兒中心	早期教育及訓練中心
香港												
中西區	0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
東區	4	150	-	140	-	110	156	-	280	170	120	180
南區	7	773	300	274	50	50	50	-	-	50	54	120
灣仔區	2	-	-	40	-	-	-	-	-	-	60	180
九龍區												
九龍城區	5	165	190	150	50	150	100	-	60	150	120	330

地區	申請數目	長者住宿服務名額		長者日間服務名額	殘疾人士住宿服務名額				殘疾人士日間/照顧康復服務名額			
		提供持續照顧的護理安老院	護養院	長者日間護理中心	嚴重殘疾人士護理院	嚴重弱智人士宿舍	中度弱智人士宿舍	長期護理院	綜合職業康復服務中心	展能中心	特殊幼兒中心	早期教育及訓練中心
觀塘區	6	932	-	140	200	-	50	-	120	150	360	540
深水埗區	3	100	-	40	-	-	56	73	77	-	60	90
黃大仙區	2	50	150	140	-	-	-	-	-	-	-	-
油尖旺區	2	-	-	60	-	-	50	-	-	50	120	360
新界區												
離島區	2	107	-	20	-	-	-	-	-	-	-	-
葵青區	3	200	-	160	-	50	50	-	400	100	120	150
北區	5	429	-	210	-	-	-	200	120	-	60	90
西貢區	5	250	-	80	60	50	-	-	-	90	60	90
沙田區	1	-	-	-	-	-	-	200	-	-	-	-
大埔區	4	120	-	80	-	84	100	-	120	84	60	60
荃灣區	4	209	184	115	75	57	-	-	-	57	48	170
屯門區	4	1 250	880	140	-	-	-	-	-	-	60	90

地區	申請數目	長者住宿服務名額		長者日間服務名額	殘疾人士住宿服務名額				殘疾人士日間/照顧康復服務名額			
		提供持續照顧的護理安老院	護養院	長者日間護理中心	嚴重殘疾人士護理院	嚴重弱智人士宿舍	中度弱智人士宿舍	長期護理院	綜合職業康復服務中心	展能中心	特殊幼兒中心	早期教育及訓練中心
元朗區	4	519	-	220	30	56	-	-	50	300	-	90
總數	63	5 254	1 704	2 009	465	607	612	473	1 227	1 201	1 302	2 540
		8 967			8 427							
		17 394										

2. 上文的附表所載的服務名額數字，是根據申請機構的初步建議的估算。由於這些建議項目大部分尚未進行技術可行性研究，未進行所需的發展及規劃程序（例如修訂分區計劃大綱圖、取得規劃許可、契約修訂等），申請機構亦未根據《建築物條例》的規定向屋宇署提交建築圖則申請，故現階段未能預測這些初步估算的服務名額是否準確、這些建議項目的完工時間，以及工程完成後的樓面面積等。申請機構初步建議內提及的數字將視乎申請項目的技術可行性，以及社署與申請機構商討建議服務細節情況而作出調整。根據勞福局及社署與申請機構的交流會達至的共識，申請機構可向社署提出建議，以另一幅合適用地替代原先申請項目中的用地作為發展福利設施用途。社署會因應個別項目的情況考慮准許有關用地替代的建議。

附件三

「特別計劃」下已完成的項目或預期在2018-19年度內或之前完成的項目
(截至2016年11月底)

(a)發展項目	(b)項目將提供的福利設施（不包括此列表(c)項的名額）	(c)新增在指定服務清單（請參閱附件一）內的福利設施名額 ⁸	(d)最新進展	(e)預計完成日期
匡智會就大埔匡智松嶺村綜合職業訓練中心的前職工宿舍及服務大樓的重建項目	不適用	100個中度弱智人士宿舍名額	項目已經完工，並預計在2016年底投入服務。	
香港明愛就荃灣城門道9號明愛荃灣社區中心的重建項目	重置一間原址位於青衣的殘疾人士地區支援中心，以及新增一間以自負盈虧形式營運的全人及家庭發展中心和一間以自負盈虧形式營運的精神創傷治療中心	120個持續照顧護理安老院名額(包括48位以自負盈虧方式營運)及40個長者日間護理中心名額(包括10個以自負盈虧方式營運的名額)	機構已獲香港賽馬會慈善信託基金撥款支持有關重建工程的部分費用，其餘費用由機構承擔。機構正就各項服務陸續向獎券基金申請撥款添置設備和家具。	2016-17年度

⁸ 除特別註明外，新增名額均為津助名額。

(a)發展項目	(b)項目將提供的福利設施（不包括此列表(c)項的名額）	(c)新增在指定服務清單（請參閱附件一）內的福利設施名額⁸	(d)最新進展	(e)預計完成日期
基督教靈實協會就將軍澳培成里8號靈實胡平頤養院的擴建項目	保留原有248個以自負盈虧方式營運的持續照顧護理安老院名額	87個以自負盈虧方式營運的持續照顧護理安老院名額	機構已獲獎券基金撥款以進行有關擴建工程。	2017-18年度
協康會就香港大口環道19號慶華中心的重建項目	重置原有66個特殊幼兒中心名額	54個特殊幼兒中心名額及180個早期教育及訓練中心名額	機構已獲獎券基金撥款以進行有關重建工程。機構會適時向獎券基金申請撥款添置設備和家具。	2017-18年度
匡智會就大埔匡智松嶺村內現用作環境美化及耕種空地的新發展項目	重置原有24個及新增12個特殊幼兒中心住宿名額；重置原有10個早期教育及訓練中心名額，以及重置原有16個及新增32個兒童之家名額	60個特殊幼兒中心名額及50個早期教育及訓練中心名額	機構已獲香港賽馬會慈善信託基金撥款以進行有關發展工程。機構會適時向獎券基金申請撥款添置設備和家具。	2017-18年度

(a)發展項目	(b)項目將提供的福利設施（不包括此列表(c)項的名額）	(c)新增在指定服務清單（請參閱附件一）內的福利設施名額⁸	(d)最新進展	(e)預計完成日期
匡智會就大埔匡智松嶺村綜合職業訓練中心主大樓的重建項目	重置原有233個綜合職業訓練中心名額	200個嚴重弱智人士宿舍名額、200個展能中心名額及180個綜合職業康復服務中心名額	機構已獲香港賽馬會慈善信託基金撥款以進行有關重建工程。機構會適時向獎券基金申請撥款添置設備和家具。	2018-19年度

附件四

「特別計劃」下已獲獎券基金批准撥款進行技術可行性研究的建議項目 (截至2016年11月底)

(a)發展項目	(b)項目將提供的福利設施（不包括此列表(c)項的名額）	(c)新增在指定服務清單（請參閱附件一）內的福利設施名額 ⁹	(d)最新進展
香港聖公會福利協會有限公司就黃大仙護養院的擴建項目	保留原有280個護養院名額	120個護養院名額及60個長者日間護理中心名額	機構在獲得獎券基金撥款後，已聘用認可人士為此申請項目進行技術可行性研究。
博愛醫院就屯門藍地福亨村路用地的安老院舍發展項目	不適用	約1 400個安老宿位（包括約930個護理宿位及約470個護養宿位，有關宿位將以津助及自負盈虧形式營運。）	機構在獲得獎券基金撥款後，已完成此申請項目的技術可行性研究。其後，機構就項目的顧問服務費用向社署申請獎券基金撥款，而社署已於2016年11月23日取得獎券基金諮詢委員會支持。

⁹ 除特別註明外，新增名額均為津助服務名額。雖然有關技術可行性研究是以表列的新增服務名額為基礎，但有關服務的最終新增名額須待完成研究後才能確定。

(a)發展項目	(b)項目將提供的福利設施（不包括此列表(c)項的名額）	(c)新增在指定服務清單（請參閱附件一）內的福利設施名額⁹	(d)最新進展
救世軍就筲箕灣道456號筲箕灣社區展能中心的重建項目	重置原有40個展能中心名額，以及新增一間以自負盈虧形式營運的有特殊需要兒童的家庭及兒童發展中心	60個嚴重弱智人士宿舍名額及70個展能中心名額	機構在獲得獎券基金撥款後，已聘用認可人士為此申請項目進行技術可行性研究。
新生精神康復會就深水埗南昌街332號新生會大樓的擴建項目	保留原有126個及新增4個中途宿舍名額；保留原有200個長期護理院名額；保留原有195個綜合職業康復服務中心名額；新增一間精神健康綜合社區中心，以及新增一間以自負盈虧形式營運的精神病患長者日間護理及展能中心	100位長期護理院名額、100個中度弱智人士宿舍名額及125個綜合職業康復服務中心名額	機構已獲獎券基金撥款進行技術可行性研究，正為聘用認可人士進行技術可行性研究進行有關的招標程序。
基督教福音信義會就元朗馬田路用地的安老院舍發展項目	不適用	153個持續照顧護理安老院名額，有關宿位將以津助及自負盈虧形式營運。	機構已獲獎券基金撥款進行技術可行性研究，並正草擬招標文件。

(a)發展項目	(b)項目將提供的福利設施（不包括此列表(c)項的名額）	(c)新增在指定服務清單（請參閱附件一）內的福利設施名額⁹	(d)最新進展
香港神託會有限公司就觀塘康寧道145號神託會大樓的重建項目	新增一間以自負盈虧形式營運的家長資源中心	50個嚴重弱智人士宿舍名額、50個展能中心名額、60個特殊幼兒中心名額及90個早期教育及訓練中心名額	機構已獲獎券基金撥款進行技術可行性研究，並正草擬招標文件。

博愛醫院在屯門藍地福亨村路的擬議安老院舍發展項目

有關用地

博愛醫院在屯門藍地福亨村路（有關用地）的發展項目是「特別計劃」下所收到的建議項目之一。博愛醫院建議在一幅將由恒基兆業地產有限公司捐贈的土地（連帶相鄰的小量政府土地）上興建一所安老院舍，以回應長者院舍住宿照顧服務日益增加的需求。有關用地位於福亨村路以東，介於福亨村路和港深西部公路之間（請參閱附錄的位置圖），佔地約為10 800平方米。為推展擬議的安老院舍發展項目，有關用地所涉及的藍地及亦園分區計劃大綱圖的修訂建議已於2015年9月獲行政長官會同行政會議核准，將該用地改劃為「政府、機構或社區」地帶。有關修訂亦規定該用地須符合大樓總樓面面積不超過35 000平方米和最高建築物高度限於主水平基準以上50米的發展限制。另外，屯門區地政會議亦已於2016年7月原則上批准博愛醫院的換地申請。有關用地現用作停泊私家車、輕型貨車及旅遊車的臨時停車場，並設有一個臨時辦公室。

發展項目建議

2. 在獎券基金撥款資助下，博愛醫院已就發展項目完成技術可行性研究（可行性研究）。該可行性研究的報告指出，在有關用地進行發展項目在技術上是可行的。按照可行性研究的結果，有關用地雖有環境或交通問題，但透過適當的建築設計及緩解措施，這些問題可以妥善解決。根據可行性研究顧問為進行該研究而制定的計劃，擬建的安老院舍大樓將由兩座各高八層和九層並於個別樓層相連互通的建築物及一個地庫停車場組成，估計總樓面面積合計約35 000平方米，可提供不少於1 406個長者住宿照顧服務宿位（包括護理安老院及護養院宿位），詳情如下－

照顧程度	資助宿位數目	自負盈虧宿位數目	總數
提供持續照顧的護理安老院	620	310	930
護養院	272	204	476
總數	892	514	1 406

3. 擬議的發展項目亦會設有多項附屬設施，包括長者資源中心、感覺統合遊廊、家庭房、散步徑等，將有助提升院友的生活質素。此外，考慮到政府推廣家庭友善僱傭措施的政策以及附近屯門及元朗區居民對幼兒照顧服務的殷切需求，大樓內將設有一所附設於辦公地點的幼兒中心，有關服務將以自負盈虧形式營辦，並提供**60**個服務名額，以配合院舍員工在照顧幼兒方面的需要。

4. 另外，為減輕擬議安老院舍發展項目可能對附近屯門醫院在醫療支援服務方面構成的壓力，院舍將設有醫療支援設施（主要為一個由**45**張病床組成的特別診療室及醫院管理局認為有需要設置的其他附屬設施），為健康狀況轉差的院友提供加強的外展社區老人護理及診療服務，盡量減低院友的入院個案以及對醫院服務的倚賴。博愛醫院將繼續與食物及衛生局／醫院管理局和社會福利署跟進項目，以訂定有關用地的醫療支援服務的詳細運作安排。

5. 鑑於有關用地的位置相對偏遠，並考慮到附近福亨村路的交通情況及區內持份者在地區諮詢過程中所表達的關注，擬建的發展項目將設置約**60**個泊車位及上落客貨／停車設施，以支援安老院舍的運作。該停車場及大部分上落客貨／停車設施將設於地庫，以便釋出地面層以上須計算入整個發展項目的總樓面面積，用作提供所需的福利及附屬設施。將上落客貨／停車設施設於地庫亦可紓緩前往安老院舍的車輛（包括救護車）可能對鄰近地方所造成的噪音影響。

6. 根據由博愛醫院提交的可行性研究報告，如博愛醫院獲獎券基金撥款支付有關項目的顧問服務（包括詳細設計、招標工作及工程合約管理事宜）的費用，預計項目將可在**2017-18**年度進入下一個階段，即詳細設計階段。若一切進展順利，預算

建造工程可在2017-18年度左右展開，並最早可望於2019-20年度竣工。

財政安排

建設費用

7. 按照財政安排，擬議發展項目的工程費用將由獎券基金資助。根據可行性研究的建議計劃，整個項目的建築樓面面積估計約為45 000平方米，按可行性研究顧問的估計，其工程費用不會超過17.1億元（按2016年9月的價格計算），當中已包含顧問服務費用的1.233億元。獎券基金諮詢委員會¹⁰已於2016年11月23日支持向博愛醫院撥款1.233億元，用以支付發展項目的顧問服務費用。如擬議發展項目的詳細設計完成並獲得批准，我們將向獎券基金申請另一筆撥款，讓博愛醫院推展項目的主體工程。

經常性財政影響

8. 按照最新的估算，社會福利署因本項目的安老院舍所需承擔的經常撥款（包括個人薪酬、其他費用、差餉及地租等），在減去服務使用者繳費的收入後，預計每年約為1.48億元。所需的經常撥款將納入相關年度的預算草案內。

公眾諮詢

9. 政府已於2014年9月就發展項目所需的分區計劃大綱圖修訂建議諮詢屯門區議會。2015年6月，城市規劃委員會同意將相關分區計劃大綱圖修訂建議呈交行政長官會同行政會議核准；而行政長官會同行政會議亦於2015年9月給予核准。其後，政府於2016年9月13日就可行性研究報告中有關發展項目的擬議安排諮詢屯門區議會轄下的社會服務委員會。雖然有若干區議員就項目可能對附近的交通情況及環境所帶來的問題表示關注，但他們一致表示支持有關項目。

¹⁰ 獎券基金諮詢委員會就福利團體申請獎券基金撥款及慈善籌款事宜（包括舉行售旗籌款），向社會福利署署長提供意見。委員會共有十名非官方委員，來自社會各界，包括區議會、社福界、醫療界、商界、專業界、學術界及資訊科技界等。

博愛醫院擬於屯門藍地福亨村路用地
設立一所安老院舍的位置圖

