2017 年 7 月 10 日
討論文件

立法會
福利事務委員會

在大埔及粉嶺設立安老院舍

目的

本文件旨在向委員簡介政府建議的工程，在大埔頌雅路東和第 9 區的房屋委員會（房委會）公共房屋（公屋）發展項目及粉嶺百和路的香港房屋協會（房協）混合式房屋發展項目中，分別興建一間合約安老院舍，該兩項工程的費用由獎券基金撥款支付。[1]

資助院舍照顧服務和日間護理服務的供應

2. 政府的政策是推廣「居家安老為本，院舍照顧為後援」。社會福利署（社署）提供各類資助社區照顧服務，以協助長者居家安老，當中包括在長者日間護理中心和長者日間護理單位為體弱長者提供日間照顧服務。這些服務涵蓋個人照顧和護理服務、復康運動、膳食以及接送服務等。

3. 雖然大多數長者都希望居家安老，但仍有部分體弱長者基於健康或家庭理由而需要接受院舍照顧。截至 2017 年 5 月底的資助院舍照顧服務資料載於**附件 1**。鑑於人口老化及資助安老宿位的需求殷切，社署一直致力增加資助安老宿位的供應，而設立新的合約安老院舍正是其中一項主要措施。

4. 自 2001 年起，社署以公開招標方式，向非政府機構或私人營辦機構批出特建安老院舍的合約。截至 2017 年 5 月底，

[1] 設立獎券基金旨在資助社會福利服務。基金主要用於資助社會福利服務項目的資本開支和為有時限的先導計劃提供一次性資助。根據《政府獎券條例》（第 334 章）第 6(4)條，財政司司長有權批准由獎券基金撥款資助發展社會福利服務。在符合某些條件下，社會福利署署長獲授權按照獎券基金諮詢委員會的意見，批准獎券基金的撥款。

這些合約安老院舍中有 28 間正在營運，合共提供 2 150 個資助宿位（其中約 90% 為入住時達護養院照顧程度的宿位，10% 為入住時達護理安老照顧程度的宿位），以及 1 414 個非資助安老宿位。

5. 截至 2017 年 5 月底，社署已在 27 個發展項目中預留用地，以興建新的合約安老院舍、合約安老院舍暨長者日間護理單位和長者日間護理中心，詳情載於**附件 2**。預計可由 2017-18 年度起陸續提供約 2 370 個安老宿位（包括資助及非資助宿位）及約 880 個長者日間護理服務名額。在這 27 幅用地中，其中兩個選址是本文所述位於大埔和粉嶺的用地，供興建和營運兩間新的合約安老院舍。

兩間擬建的合約安老院舍

(I) 位於大埔頌雅路東和第 9 區的用地

6. 有關用地位於大埔頌雅路東和第 9 區，位置見**附件 3**。該選址已規劃用作公屋發展，提供約 7 070 個單位，計劃人口為 17 500 人。社署與房屋署（房署）合作，把一間提供 100 個宿位的安老院舍及其他福利設施納入有關公屋發展項目內。擬建的安老院舍將設於該公屋發展項目頌雅路東用地的社會福利設施大樓，可用樓面淨面積約為 1 096 平方米，並設有一個專用泊車位。該社會福利設施大樓和有關公屋發展項目的一幢住宅大樓內亦會有其他福利設施[2]，包括幼兒服務、長者社區照顧及支援服務、學前康復服務，以及肢體傷殘人士社區支援服務。

7. 房署會負責在上述的公屋發展項目中，為該擬建的合約安老院舍設計和興建具備基本設施的處所。根據擬議的安排，房署會按社署的規格要求，負責設計和興建擬建合約安老院舍

[2] 擬在該公屋發展項目提供的其他福利設施及相應建築費用如下：

擬建設施	預算建築費用（百萬元）
社會福利設施大樓	
90 個名額的早期教育及訓練中心	24.17
60 個名額的長者日間護理中心	28.39
92 個名額的幼兒中心	29.93
嚴重肢體傷殘人士綜合支援服務辦公室	13.91
該用地的住宅大樓	
長者鄰舍中心	10.33

按照既定撥款安排，這些設施費用會在基本工程儲備基金總目 708 整體撥款分目 8001SX 項下撥款支付。

的基本設施處所，以及附屬的泊車位。根據房署現時的工程項目時間表，該公屋發展項目（包括擬建合約安老院舍的基本設施處所）預計於 2021 年完成。

(II) 位於粉嶺百和路的用地

8. 有關用地位於百和路，位置見**附件 4**。該用地主要是一幅目前以短期租約方式租出作收費停車場的政府土地。房協計劃在該用地進行混合式房屋發展，並提供兩間分別設有 150 和 56 個宿位的安老院舍。設有 150 個宿位的安老院舍基本設施處所將移交社署，作為一間合約安老院舍之用，而設有 56 個宿位的安老院舍則會由房協持有和出資，並以自負營虧方式營運。

9. 設有 150 個宿位的安老院舍，可用樓面淨面積約為 1 575 平方米，並設有一個專用泊車位。房協須按混合式房屋發展的批地條件，依照社署的規格要求，為該擬建的合約安老院舍設計和興建具備基本設施的處所，以及附屬的泊車位。根據房協現時的工程項目時間表，該混合式房屋發展項目（包括擬建合約安老院舍的基本設施處所）預計於 2023 年完成。

10. 上述安排可使位於大埔和粉嶺的擬建合約安老院舍融合成為有關房屋發展項目的一部分，適時供給長者使用，同時能使規劃更為妥善，地盡其用。在上述兩個項目的建築工程完成後，社署會透過招標形式，揀選合適的非政府機構／私人營辦機構負責擬建合約安老院舍的營運、管理和維修保養。考慮到為工程執漏補遺和揀選營辦機構所需的時間，大埔和粉嶺用地擬建合約安老院舍的營運合約預計分別於 2022 和 2024 年左右批出。

財政安排

建設費用

11. 兩間擬建合約安老院舍的建築和裝修工程費用，以及為有關院舍的獲資助部分購置家具和設備的費用，均會由獎券基金撥款支付。獎券基金諮詢委員會分別在 2017 年 5 月 18 日及 2017 年 6 月 28 日同意，從獎券基金撥出 8,445 萬元及 8,825 萬元工程撥款，支付在大埔及粉嶺發展項目設置合約安老院舍的建築費用。[3]

[3] 有關建築費用分項數字如下：

12. 按照既定撥款安排，社署會透過獎券基金向房委會支付大埔公屋發展項目擬建合約安老院舍的實際建築費用。至於粉嶺混合式房屋發展項目的擬建安老院舍，在房協妥善完成工程後，政府會透過獎券基金向房協付還實際的建築費用或上述預算費用（即 8,825 萬元），以金額較低者為準。社署會在建築工程接近竣工時，按既定機制申請從獎券基金撥款，支付兩間擬建合約院舍的裝修工程費用，以及為有關院舍的獲資助部分購置家具和設備的費用。

經常性財政影響

13. 根據理論規劃中資助宿位佔 60%（即大埔項目提供 60 個資助宿位，而粉嶺項目則提供 90 個資助宿位）計算，營辦兩間擬建合約安老院舍所需的預算全年經常撥款（包括個人薪酬、其他費用、差餉地租、管理及維修保養費用），在減去服務使用者繳費的收入後，分別約為 1,539 萬元及 2,277 萬元。所需的經常撥款將列入相關年度的預算草案內。

公眾諮詢

14. 房署於 2014 年 7 月和 2016 年 3 月，就大埔頌雅路東和第 9 區的公屋發展項目（包括擬建安老院舍和其他擬建的福利設施）諮詢大埔區議會轄下環境、房屋及工程委員會。委員對納入公屋發展項目內的福利設施不持異議。

粉嶺百和路

	項目	款項（百萬元）
i	預算建築費用	53.67
ii	專業／監督費	6.71
	小計	***60.38***
iii	為物價調整因素預留的準備金	27.87
	預算建築費用:	**88.25**

大埔頌雅路東和第 9 區

	項目	款項（百萬元）
i	地基及底層結構工程	11.61
ii	建築物外牆和批盪	47.94
iii	屋宇設備	7.30
iv	外部工程和地下排水渠工程	4.64
v	應急費用（第 i 至 iv 項的 5%）	3.58
	小計	***75.07***
vi	房委會收取的 12.5% 行政及相關費用	9.38
	預算建築費用：	**84.45**

15. 至於粉嶺百和路的混合式房屋發展項目，城市規劃委員會轄下鄉郊及新市鎮規劃小組委員會在 2017 年 2 月 3 日批准相關的規劃申請。政府於 2017 年 7 月 4 日就發展項目內擬建安老院舍一事，諮詢北區區議會轄下社會服務、勞工及經濟事務委員會，委員對建議不持異議。

徵詢意見

16. 請委員備悉分別在大埔和粉嶺用地興建合約安老院舍的建議，並提出意見。

勞工及福利局
社會福利署
2017 年 7 月

附件 1

資助安老宿位的供應
（截至 **2017** 年 **5** 月底）

安老宿位類別	資助宿位 數目	輪候長者 人數
護養院宿位（包括護養院宿位買位計劃）	3 806	6 325
護理安老宿位（合計） ➢ 津助／合約／轉型院舍宿位 ➢ 改善買位計劃宿位	23 072 *14 996* *8 076*	30 101
長者宿舍和安老院宿位	461	不適用
總計	**27 339**	36 426 （註）

註： 包括約 3 250 名在輪候資助院舍照顧服務期間使用資助社區照顧服務的長者，但未包括 11 154 名在中央輪候冊上被列為非活躍個案的長者。

附件 2

預留作興建新合約安老院舍、合約安老院舍暨長者日間護理單位和長者日間護理中心的 27 幅用地

	地區	地點	預計宿位數目（包括資助和非資助宿位）[註 1]	預計長者日間護理中心／長者日間護理單位名額 [註 2]
1.	東區	東區西灣河聯用綜合大樓	150	-
2.	離島	東涌第 56 區	100	-
3.	觀塘	安達臣道	100	長者日間護理單位: 20
4.	黃大仙	黃大仙豐盛街	-	長者日間護理中心: 60
5.	西貢	西貢前西貢中心小學用地	100	長者日間護理單位: 30
6.	深水埗	福榮街	100	-
7.		西北九龍填海區第六號地盤	100	-
8.		海壇街	-	長者日間護理中心: 4
9.		長沙灣政府聯用辦公大樓	-	長者日間護理中心: 40
10.	沙田	水泉澳	100	-
11.		碩門邨二期	150	長者日間護理單位: 30
12.		沙田第 16 和 58D 區火炭	100	長者日間護理中心: 60
13.		馬鞍山恆泰路	100	長者日間護理中心: 60
14.	大埔	大埔富善邨前中華基督教會基正小學用地	130	長者日間護理中心: 60
15.		大埔頌雅路東和第 9 區（本文所述發展項目）	100	長者日間護理中心: 60
16.	北區	上水彩園路	100	長者日間護理中心: 40

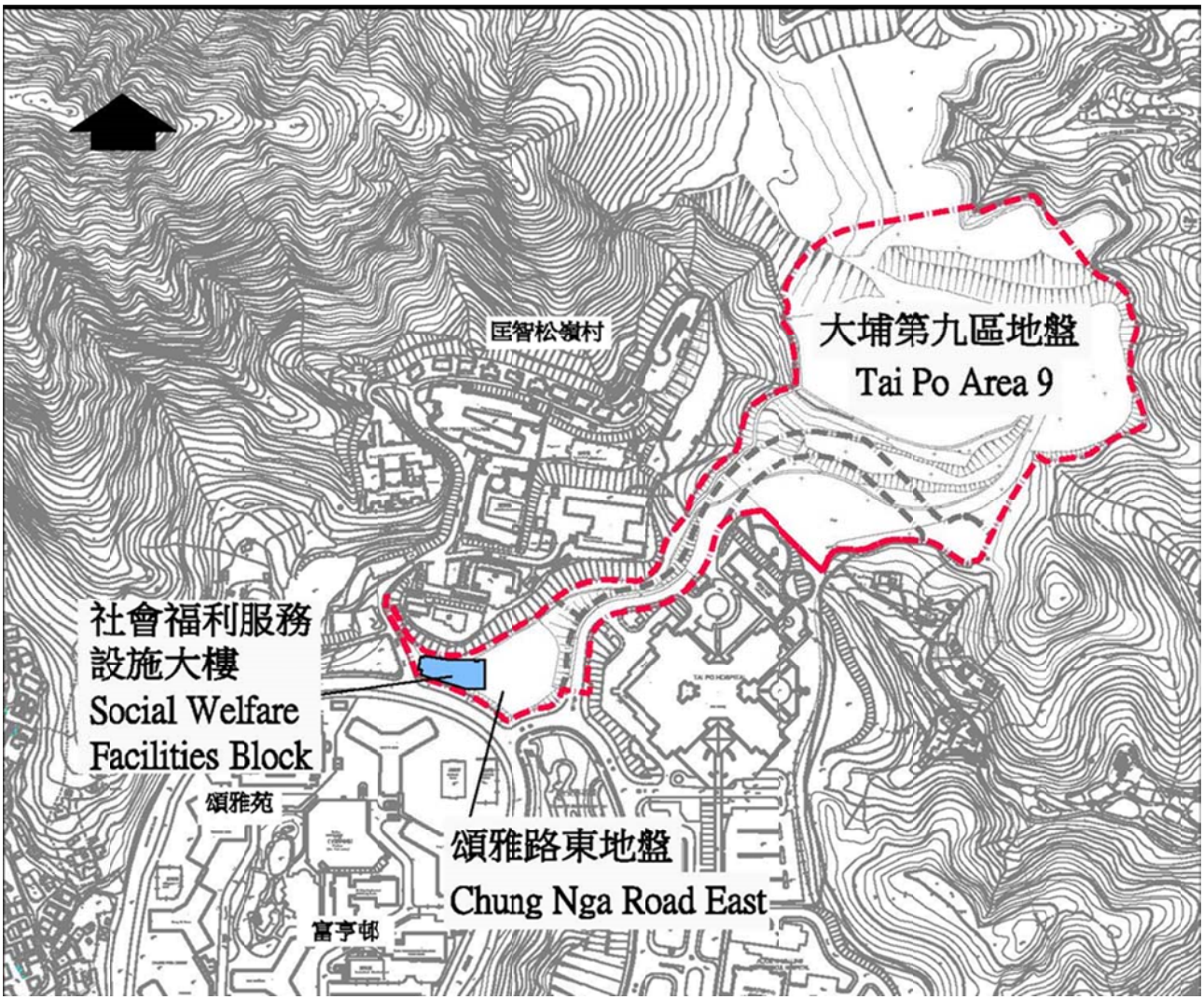
	地區	地點	預計宿位數目（包括資助和非資助宿位）[註 1]	預計長者日間護理中心／長者日間護理單位名額 [註 2]
17.		粉嶺皇后山	150	長者日間護理中心: 60
18.		粉嶺百和路(本文所述發展項目)	150	-
19.	元朗	元朗朗屏西鐵朗屏站（北）	125	長者日間護理中心: 60 長者日間護理單位: 20
20.	屯門	屯門良景邨前中華基督教會基良小學用地	100	-
21.		前廣財街市	100	長者日間護理中心: 60
22.		屯門第 29 區西	100	-
23.		屯門第 54 區第 2 號地盤	-	長者日間護理中心: 38
24.		屯門第 44 區	-	長者日間護理中心: 60
25.	荃灣	前大窩口工廠大廈用地	-	長者日間護理中心: 80
26.		永順街	116	長者日間護理單位: 20
27.	葵青	前葵涌已婚警察宿舍	100	長者日間護理單位: 20
		總計 ：	**2 371**	**882**

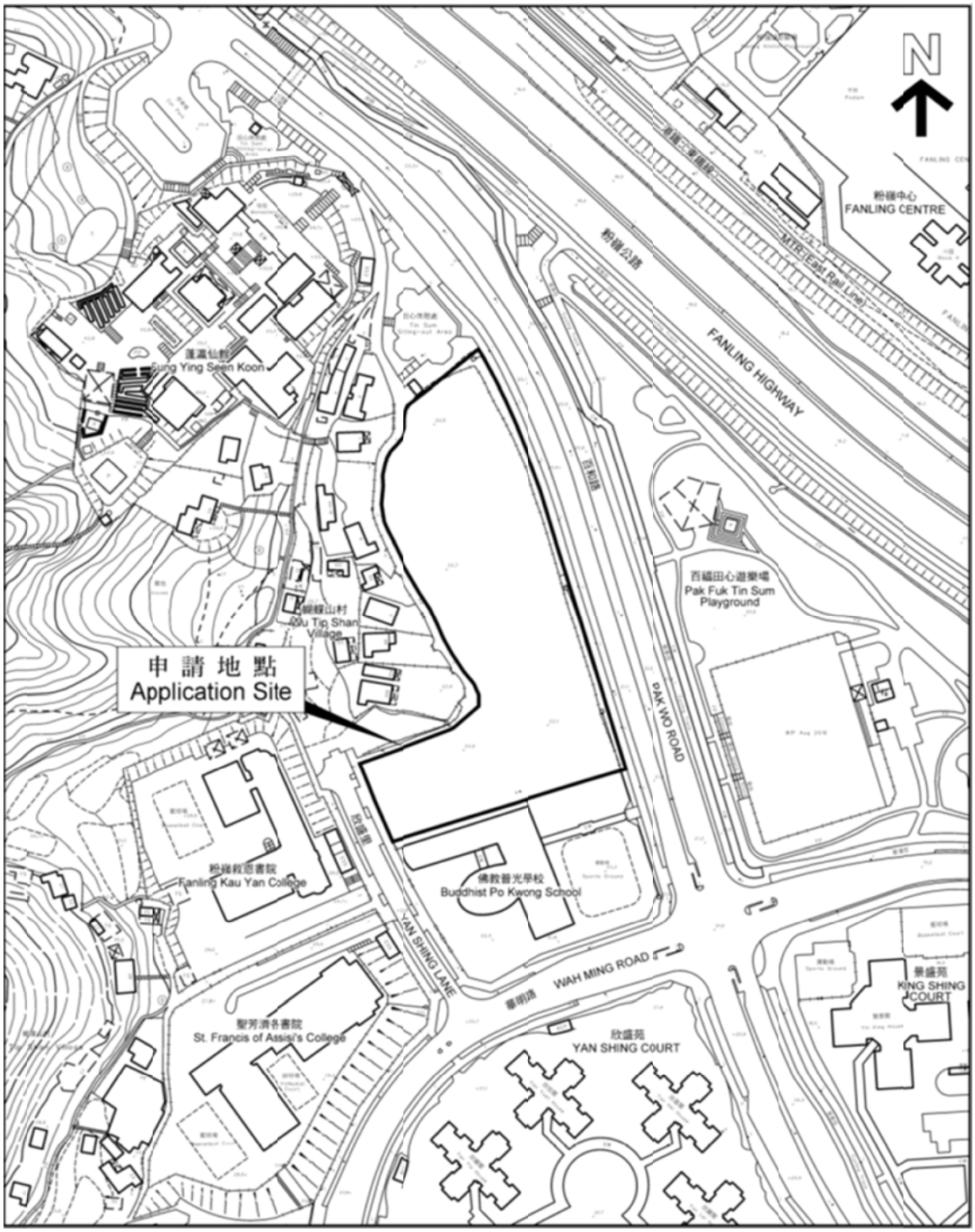
註 1： 提供的宿位數目只是初步估計，並會因項目詳情陸續擬定而改變。每個項目的資助宿位均會包括一個指定的住宿照顧暫託宿位。

註 2： 提供的名額數目只是初步估計，並會因項目詳情陸續擬定而改變。

附件 3

在新界大埔頌雅路東和第 **9** 區
公共房屋發展項目的社會福利設施大樓內的安老院舍



附件 4

新界粉嶺百和路混合式房屋發展項目內的安老院舍