

2017年12月11日
討論文件

立法會
福利事務委員會

在馬鞍山恆泰路公共租住房屋發展計劃（欣安邨擴建）
的零售及社福大樓內設立一所新的合約安老院舍

目的

本文件旨在向委員簡介政府的建議，在馬鞍山恆泰路的房屋委員會（房委會）公共租住房屋（公屋）發展項目（欣安邨擴建項目）中，興建一所合約安老院舍，工程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的日間照顧服務。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需要接受院舍照顧。截至2017年9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。

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。

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 9 月底，這些合約安老院舍中有 29 所正在營運，合共提供 2 258 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 1 422 個非資助安老宿位。

5. 截至 2017 年 9 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 2 400 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，其中一個選址是本文所述位於馬鞍山的用地，供興建和營運一所新的合約安老院舍。

擬建的合約安老院舍

6. 現有的欣安邨位於馬鞍山，位置見附件 3，建有 2 587 個單位，人口約為 6 800 人。房屋署(房署)計劃在馬鞍山第 86B 區恆泰路興建三幢新的公屋住宅大廈（即欣安邨擴建項目），目標是額外提供約 1 900 個住宅單位。同時，房署亦計劃在附近進行資助出售房屋發展項目，包括五幢住宅大廈，以提供 2 100 個住宅單位。資助出售房屋和公屋發展項目的規劃人口約為 11 200 人，分別以 2022 年和 2024 年為目標入伙年份。

7. 社署與房署合作，把一所提供 100 個宿位的安老院舍及其他福利設施納入欣安邨擴建項目內。擬建的安老院舍將設於零售及社福大樓內，可用樓面淨面積約為 1 096 平方米，並設有一個專用泊車位。該零售及社福大樓內亦會有其他福利設施²，提供長者社區照顧及支援服務、兒童及青少年服務，以及康

² 擬在該零售及社福大樓內提供的其他福利設施如下：

- i. 60 個名額的長者日間護理中心
- ii. 30 個名額的特殊幼兒中心
- iii. 90 個名額的早期教育及訓練中心
- iv. 30 個名額的弱智人士或肢體傷殘人士輔助宿舍
- v. 綜合青少年服務中心分處

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。

復服務。

8. 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的基本設施處所，以及附屬的泊車位。上述安排可使擬建的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。根據房署現時的工程項目時間表，該零售及社福大樓的建築工程預計於 2018 年第一季度開始，至 2021 年第四季完成。

9. 在建築工程完成後，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，擬建合約安老院舍的營運合約預計在 2022 年第四季至 2023 年第一季度左右批出。

財政安排

建設費用

10. 擬建合約安老院舍的建築和裝修工程費用，以及為該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在 2017 年 10 月 16 日同意，從獎券基金撥出 8,023.6 萬元工程撥款，支付擬建合約安老院舍的建築費用。有關建築費用分項數字如下：

項目	預計費用（百萬元）
i 地基及底層結構工程（包括前期工程）	19.257
ii 建築物外牆和批盪	34.836
iii 屋宇設備	9.048
iv 外部工程和地下排水渠工程	4.784
v 應急費用（上述(i)至(iv)項的 5%）	3.396
小計：	71.321
vi 房委會收取的 12.5%行政及相關費用	8.915
總計：	80.236

11. 按照既定撥款安排，社署會透過獎券基金向房委會支付擬建合約安老院舍的實際建築費用，並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，支付擬建合約院舍的裝修工程費用，以及為該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³

12. 根據理論規劃中資助宿位佔整體的 60%（即提供 60 個資助宿位）計算，營辦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，約為 1,542.8 萬元。所需的經常撥款會列入相關年度的預算草案內。

公眾諮詢

13. 房署在 2013 年 9 月和 10 月，就馬鞍山恆泰路資助出售

³ 下表列出近年由獎券基金撥款支付的類似項目的經常性財政影響，供委員備悉：

項目	經常性財政影響 (百萬元)
(I) 將軍澳第 65C2 區服務設施大樓 ^註	18.74
(II) 在以下地點內的長者及康復服務設施：	
(a) 西貢濠涌前西貢中心小學用地	21.01
(b) 黃竹坑港鐵車廠物業發展計劃用地	13.28
(c) 沙田水泉澳邨	42.28
(d) 觀塘鯉魚門邨	13.86
(III) 粉嶺皇后山社區會堂暨社會福利設施 ^註	28.29
(IV) 在以下地點內的合約安老院舍：	
(a) 粉嶺百和路	22.77
(b) 大埔頌雅路東和第 9 區	15.39

註：此乃公共房屋發展計劃內的政府聯用大樓發展項目，將會提供福利設施及其他社區設施。有關福利設施已分別於 2016 年 12 月 5 日及 2017 年 6 月 5 日在立法會房屋事務委員會會議上充分討論（立法會所有其他成員均獲邀參與討論），並獲得通過。

房屋和公屋發展項目的初步計劃，諮詢沙田區議會轄下發展及房屋委員會。在 2017 年 3 月，房署向該委員會匯報詳細發展計劃的最新情況，當中包括擬建的合約安老院舍及其他福利設施。委員對擬建合約安老院舍不持異議。

徵詢意見

14. 請委員備悉在上述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 12 月

資助安老宿位的供應
(截至 2017 年 9 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)	3 904	6 525
護理安老宿位 (合計)	23 149	31 330
➤ 津助／合約／轉型院舍宿位	15 088	
➤ 改善買位計劃宿位	8 061	
長者宿舍和安老院宿位	372	不適用
總計	27 425	37 855 (註)

註： 包括約 3 223 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 11 704 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	西灣河鯉景道 聯用大樓	200	—
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.		宏照道	100	長者日間護理單位：20
5.	黃大仙	豐盛街	—	長者日間護理中心：60
6.	西貢	西貢前西貢中心 小學用地	100	長者日間護理單位：30
7.	深水埗	福榮街	100	—
8.		西北九龍填海區 第 6 號地盤	100	—
9.		海壇街	—	長者日間護理中心：4
10.		長沙灣政府聯用 辦公大樓	—	長者日間護理中心：40
11.	沙田	水泉澳	100	—
12.		碩門邨二期	150	長者日間護理單位：30
13.		火炭沙田第 16 和 58D 區	100	長者日間護理中心：60
14.		馬鞍山恆泰路 (本文所述發展 項目)	100	長者日間護理中心：60
15.	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
16.		大埔頌雅路東和	100	長者日間護理中心：60

	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}
		第 9 區		
17.	北區	上水彩園路	100	長者日間護理中心：40
18.		粉嶺皇后山	150	長者日間護理中心：60
19.		粉嶺百和路	150	—
20.	元朗	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
21.	屯門	良景邨 前中華基督教會 基良小學用地	100	—
22.		前廣財街市	100	長者日間護理中心：60
23.		屯門第 29 區西	100	—
24.		屯門第 54 區 第 2 號地盤	—	長者日間護理中心：38
25.		屯門第 44 區	—	長者日間護理中心：60
26.	荃灣	前大窩口工廠 大廈用地	—	長者日間護理中心：80
27.	葵青	前葵涌已婚警察 宿舍	100	長者日間護理單位：20
總計：			2 405	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。

在馬鞍山恆泰路公共房屋發展計劃（欣安邨擴建）
零售及社福大樓內的安老院舍

