

2018 年 3 月 12 日
討論文件

立法會
福利事務委員會

在九龍啟德出售土地上
設立兩間新的合約安老院舍及兩間新的長者日間護理中心

目的

本文件旨在向委員簡介政府的建議，在九龍啟德第 1F 區 1 號用地上，興建兩間合約安老院舍和兩間長者日間護理中心，建築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」。為協助長者居家安老，社會福利署（社署）提供各類資助社區照顧服務，當中包括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、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 2018 年 1 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 2018 年 1 月底，有

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，以及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。

30 間合約安老院舍合共提供 2 324 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）和 1 468 個非資助安老宿位。

5. 截至 2018 年 1 月底，社署已在 30 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。在這 30 幅用地中，其中一個選址是本文所述位於啟德發展區的用地，以供興建和營運兩間新的合約安老院舍和兩間新的長者日間護理中心。

擬建的合約安老院舍和長者日間護理中心

6. 啟德第 1F 區 1 號用地的面積約 1.66 公頃，計劃以招標方式出售，其位置圖見附件 3。為應付長者對院舍和日間照顧服務的殷切需求，現建議發展商須在該用地的發展項目內興建兩間提供 200 個宿位的安老院舍和兩間提供 60 個名額的長者日間護理中心。每間擬建安老院舍的可用樓面淨面積約為 2 475 平方米，並設有一個專用泊車位；而每間擬建長者日間護理中心的可用樓面淨面積則約為 358 平方米，並設有三個專用泊車位。鑑於用地面積相對較大，擬建的福利設施將分為兩組，各有一間提供 200 個宿位的安老院舍和一間提供 60 個名額的長者日間護理中心，設於發展項目內的不同位置，以迎合區內長者對各類照顧服務的不同需要。為方便福利設施營運起見，每組安老院舍和長者日間護理中心將各自設有一個專用上落客貨區。

7. 依照既定安排，發展商須根據賣地條款，按社署的規格要求，設計和興建擬建福利設施的基本設施處所，以及附屬的泊車位，並由建築署代表社署，擔任福利處所的技術顧問。上述安排可使擬建的福利設施融合成為有關發展項目的一部分，適時供給長者使用，同時能使規劃更為妥善，地盡其用。

8. 在建築工程完成後，社署會接管有關設施，並會透過招標形式，揀選合適的非政府機構／私人營辦機構負責各擬建合約安老院舍的營運、管理和維修保養事宜，並以邀請提交建議書方式物色各長者日間護理中心的服務營辦者。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 2024 年第四季左右批出，擬建長者日間護理中心的營運合約則預計在 2024 年第二季批出。

財政安排

建設費用

9. 擬建合約安老院舍及長者日間護理中心的建築和裝修工程費用，以及為有關院舍及中心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 2018 年 3 月 1 日同意，從獎券基金撥出 2.819 億元工程撥款，支付擬建合約安老院舍和長者日間護理中心的建築費用²。

10. 按照既定撥款安排，在工程妥善完成後，社署會透過獎券基金向發展商付還實際的建築費用或預算費用（即 2.819 億元），以金額較低者為準。社署會在建築工程接近竣工時，申請從獎券基金撥款，支付擬建合約安老院舍和長者日間護理中心的裝修工程費用，以及為有關院舍和中心的獲資助部分購置家具和設備的費用。

經常性財政影響

11. 根據理論規劃中資助宿位佔整體的 60%（即 120 個資助宿位）計算，營辦每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，約為 3,285 萬元；營辦每間擬建長者日間護理中心所需的預算全年經常費用（包括個人薪酬、其他費用及差餉地租），在減去服務使用者繳費的收入後，約為 589 萬元。按照既定程序，所需的經常撥款將列入相關年度的預算草案內。

² 發展項目中一間提供 200 個宿位的安老院舍和一間提供 60 個名額的長者日間護理中心，預算費用分項數字如下：

	金額(百萬元)	
	安老院舍	長者日間 護理中心
(i) 預算建築費用	80.23	12.16
(ii) 支付予發展商的行政及相關費用 (約為上述第(i)項的 12.5%)	10.03	1.52
(iii) 為物價調整因素預留的準備金	32.14	4.87
預算建築費用總額	122.40	18.55

公眾諮詢

12. 社署在 2017 年 11 月 30 日向九龍城區議會社區建設及社會服務委員會簡介該區的重點福利措施和工作，包括在上述用地設置擬建的福利設施。對於在區內加快安老設施的供應，委員不持異議。

匯報獎券基金項目的安排

13. 現時由獎券基金撥款建設的指定福利設施³，會由政府作出安排，逐項向委員會介紹並邀請委員會討論。為加快和加大力度提供需求殷切的福利服務名額，尤其是安老服務、康復服務及幼兒服務，政府計劃採取多管齊下的措施，包括在合適的土地發展項目和出售土地項目中加入條款，由發展商或承辦者同步興建政府指定的福利設施，這些項目可以是公共房屋發展項目、私人土地發展項目、市區重建局的發展項目或空置校舍的重建／改建項目等。以本文件涉及的項目為例，政府決定在啟德即將出售的土地上加入賣地條款，要求私人發展商同步建設兩間合約安老院舍及兩間長者日間護理中心所需的樓面面積，並透過獎券基金支付所涉及的工程費用。類似安排有助加快這些有急切需要的福利設施的落實時間表。與此同時，政府亦正探討以合適可行的措施，鼓勵發展商在其私人發展項目中提供其他類型的福利設施，及透過在「政府、機構或社區」用地貫徹落實「一地多用」，爭取將更多的安老、康復或幼兒服務等設施，融入政府的多層建築發展項目。

14. 我們正積極探討，希望就上述多管齊下措施所擬達成的福利設施，為委員會提供年度滙報，使委員會及早得悉政府每年的福利設施落實時間表，掌握更整全的資料，對福利設施的供與求作出更全面討論。另一方面，這滙報安排亦有助確保每項福利設施可適時趕及所涉及的賣地或發展項目，不會錯失時機。在確實年度滙報的可行性後，我們將就具體安排再諮詢委員會意見。

³ 即經常性開支超過 1,000 萬元的項目

徵詢意見

15. 請委員備悉在上述用地興建兩間合約安老院舍和兩間長者日間護理中心的建議，並提出意見。

勞工及福利局
社會福利署
2018 年 3 月

資助安老宿位的供應
(截至 2018 年 1 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）	3 963	6 551
護理安老宿位（合計）	23 219	31 671
➤ 津助／合約／轉型院舍宿位	15 182	
➤ 改善買位計劃宿位	8 037	
長者宿舍和安老院宿位	345	不適用
總計	27 527	38 222 （註）

註： 包括約 3 322 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 12 565 名在輪候冊上被列為非活躍個案的長者。

附件 2

預留作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 長者日間護理中心的 30 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.		曉明街	100	長者日間護理單位：30
6.	黃大仙	豐盛街	—	長者日間護理中心：60
7.	西貢	西貢前西貢中心 小學用地	100	長者日間護理單位：30
8.	九龍城	啟德第 1F 區 1 號 用地 (本文所述發展 項目)	200 200	長者日間護理中心：60 長者日間護理中心：60
9.	深水埗	福榮街	100	—
10.		西北九龍填海區 第 6 號地盤	100	—
11.		海壇街	—	長者日間護理中心：4
12.		長沙灣政府聯用 辦公大樓	—	長者日間護理中心：40
13.		西北九龍填海區 第 1 號地盤	100	—
14.	沙田	碩門邨二期	150	長者日間護理單位：30
15.		火炭沙田第 16 和 58D 區	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}
16.		馬鞍山恆泰路	100	長者日間護理中心：60
17.	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
18.		大埔頌雅路東和 第 9 區	100	長者日間護理中心：60
19.	北區	上水彩園路	100	長者日間護理中心：40
20.		粉嶺皇后山	150	長者日間護理中心：60
21.		粉嶺百和路	150	—
22.	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
23.	屯門	良景邨 前中華基督教會 基良小學用地	100	—
24.		前廣財街市	100	長者日間護理中心：60
25.		屯門第 29 區西	100	—
26.		屯門第 54 區 第 2 號地盤	—	長者日間護理中心：38
27.		屯門第 44 區	—	長者日間護理中心：60
28.	荃灣	前大窩口工廠 大廈用地	—	長者日間護理中心：80
29.	葵青	前葵涌已婚警察 宿舍	100	長者日間護理單位：20
30.		青衣青康路	150	長者日間護理中心：60
			3 055	1 092

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。

九龍啟德第 1F 區 1 號用地的
位置圖

