

立法會 福利事務委員會 2018 年 7 月 19 日公聽會 「社會福利設施的土地規劃」



意見書

## 公私土地比例失衡 公屋社福樣樣無行

土地供應專責小組的公眾諮詢文件顯示，2046 年前需要的總共 1670 公頃房屋用地，包括 557 公頃的公營房屋用地及 1113 公頃私人房屋用地，即整體規劃只得 33% 土地屬於公營房屋、67% 私樓；已規劃的 1440 公頃土地中，有 436 公頃公營、1004 公頃私營，即 30% 公營、70% 屬於私樓。

(土地供應專責小組 公眾諮詢文件 P.11

[https://landforhongkong.hk/file/booklet/Land\\_Supply\\_Chi\\_Booklet.pdf](https://landforhongkong.hk/file/booklet/Land_Supply_Chi_Booklet.pdf))

「政府、機構或社區」(GIC) 土地用途廣泛，社福單位只能分得極少面積，因此社福規劃相當依賴房屋署之單位。但在政府賣地成癮之下，規劃署瘋狂割地予私人發展商而非房委會；房署出賣商場予領展，餘下少量單位亦不一定租予社署；社署自己又配合政府的緊縮傾向，不敢爭地、爭錢。政府把土地不斷出賣、賣地收入全數撥歸只用於基建的「基本工程儲備基金」，肥了庫房瘦了基層，把社福需要推向私營市場，任由其自生自滅。

規劃署 <香港規劃標準與準則>於 08 年取消院舍按人口基礎分配的比例，02 年取消日間照顧等服務中心之按人口基礎分配的比例，導致社福服務中心單位數量增長嚴重落後於人口增長。2003 年 65 歲或以上長者人口為 79 萬，2018 年達 125 萬，增幅 58%。但由 2003 年至今，以全港單位數量計算，長者鄰舍中心、長者地區中心、長者支援服務隊只各增加 1 個，綜合家居照顧服務的單位數量更是零增長。

	2003 年	2009 年	2015 年	2018 年
長者鄰舍中心	110	115	168	169
長者活動中心	59	57	2	1
長者鄰舍+活動中心總數*	169	172	170	170
長者地區中心	40	41	41	41
長者支援服務隊	40	41		41
綜合家居照顧服務	60	60	60	60

\*由 2014-15 年度起，社署把服務種類較少、規模較小的長者活動中心強行「提升」為長者鄰舍中心

## 院舍現況 私營主導

而院舍宿位服務的緩慢增長，亦嚴重依賴用公帑向私營院舍「買位」，與及近年私人發展商搵地、由非牟利團體營運的單幢式院舍，甚至院舍券。但如博愛醫院屯門藍地安老院，把 1400 個宿位集中於偏遠地方，純粹是把長者囚困於監獄式院舍，違反《安老服務計劃方案》所提出的「屋苑為本」規劃原則；而且當中三分一為使用者自資宿位，長者沒有得到政府資助。2012 年開始，整體政府或津助宿位 (連同買位在內) 只由 25671 個，僅微升 5.7%至 27136 個，實際宿位五年只增加了 1465 個；但輪候冊越來越長，現時有老人 39000 人輪候、殘疾 11000 人輪候，長者輪候時間大約 4 年，去年 6600 長者等候期間死亡，智障人士要等十幾年才有宿舍。

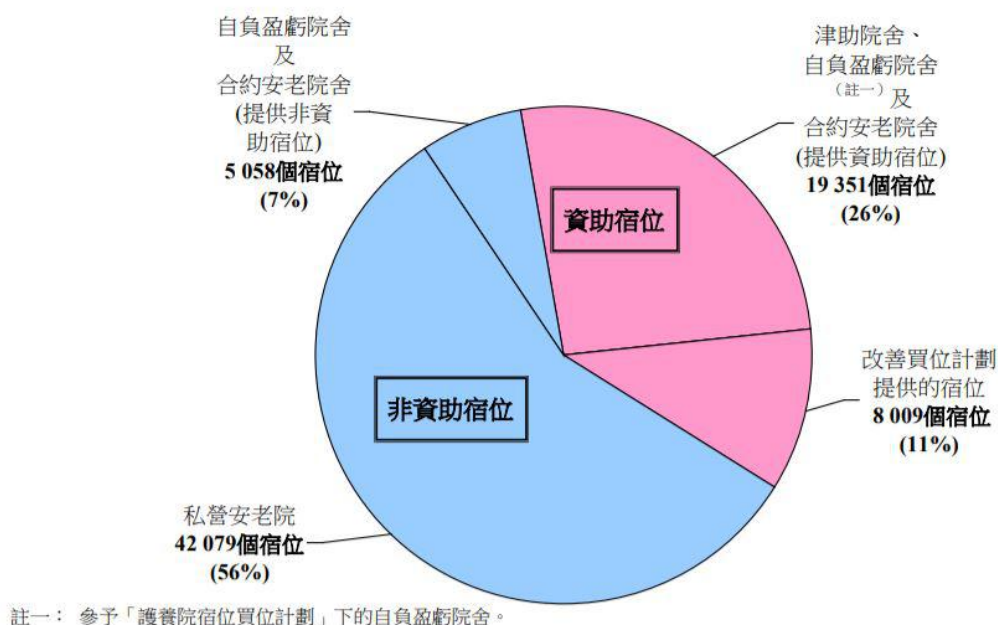
現存之院舍，只有 26%屬於「津助」(包括津助院舍、自負盈虧院舍及合約安老院舍之資助宿位)，共 19,351 個宿位。

11%為改善買位計劃提供之資助宿位，共 8,009 個宿位

7%為自負盈虧院舍及合約安老院舍 (非資助宿位)，共 5,058 個宿位

56%為私院安老院 (非資助宿位)，共 42,079 個宿位

**安老院舍照顧服務概覽(資助與非資助宿位之比率) (截至 31.3.2018)**



(安老院舍照顧服務概覽(資助與非資助宿位之比率) (截至 31.3.2018)

[https://www.swd.gov.hk/storage/asset/section/632/tc/4.Provision\\_of\\_RCHes\\_\(Subsidised\\_versus\\_Non-subsidised\\_Places\)\(31.3.18\)-c.pdf](https://www.swd.gov.hk/storage/asset/section/632/tc/4.Provision_of_RCHes_(Subsidised_versus_Non-subsidised_Places)(31.3.18)-c.pdf))

津院人均面積 (現時 17 平方米) 和人手比例屬於可以接受，但輪候遙遙無期；四萬名多長者居住於環境狹窄、人手不足的私院或私院買位，猶如人間地獄。現時《院舍條例》規限私院最低人均面積只需要 6.5 平方米。民間爭取《院舍條例》修訂時，人均面積需調高至「8+8」共 16 平方米 (寢室 8 平方米及共用空間 8 平方米)，惟勞福局局長羅致光刻薄地認為由 6.5 平方米增加至 8 平方米便可。

表三

安老院舍護理安老院宿位提供的空間和人手

	設有資助宿位的安老院舍			不設資助宿位的安老院舍	
	津助安老院舍 (第 4.2(a) 段)	合約安老院舍 (第 4.2(b) 段)	參與“改善買位計劃”的私營安老院舍 (註 1) (第 4.2(c) 段)	沒有參與“改善買位計劃”的私營安老院舍 (第 4.2(d) 段)	自負盈虧安老院舍 (第 4.2(e)(ii) 段)
住客人均樓面淨面積	17.5 平方米	20.8 平方米	8.9 平方米 (甲一級： 9.9 平方米 甲二級： 8.3 平方米)	7.5 平方米	17.1 平方米
按每百名住客計算的平均員工人數					
護士	5.1	7.7	2.6	0.2	3.2
保健員	2.8	4.6	5.8	3.4	4.6
護理員	16.3	18.7	14.7	8.4	15.2
助理員	12.8	8.7	7.0	3.0	9.8
其他員工 (註 2)	3.2	2.6	1.9	1.3	2.2
整體人數	40.2	42.3	32.0	16.3	35.0

資料來源：審計署對社署記錄的分析

## 現時規劃失敗例子

### 規劃短視 臨渴都未識掘井

除了院舍等到死、安老服務中心數量多年沒有增長，2016 年統計處的數字顯示，0 至 2 歲的幼兒約有 16.2 萬人，惟全港日託嬰兒園名額僅得 738 個，託兒服務極度不足。

而平等機會委員會 2016 年研究發現，19 間精神健康社區綜合中心在設立前的諮詢過程中，近半曾遭地區人士反對，其中更有居民及區議員以中心會帶來滋擾及危害

居民生命為由，令諮詢期拖延至一年以上，有個案更諮詢長達 2 年 7 個月；至今全港已開設了 24 間中心，但有 9 間仍未有永久會址落腳，甚至要在快餐店進行輔導。平機會認為公眾對精神健康服務有誤解，政府在諮詢工作中亦欠完善。

( 有線電視 新聞刺針 【精神健康中心落戶有幾難？】

<https://www.facebook.com/news.lancet/videos/987607061412335/> )

北區智障成人服務關注組的意見書亦指出，「以北區為例，不論住宿抑或日間服務，北區的服務單位數目於過去十多年一直停滯不前，現時北區庇護工場、展能中心等服務單位已經達到嚴重飽和的程度。而全港各地區中北區的輪候情況最為嚴重，根據康復服務中央轉介系統 2018 年 3 月 31 日的最新資料，北區現時的展能中心輪候到 2010 年，庇護工場輪候到 2011 年，日間服務的輪候時間平均長達七至八年。」

( 北區智障成人服務關注組 就 2018 年 7 月 19 日 立法會福利事務委員會  
社會福利設施的土地規劃 意見書

<https://www.legco.gov.hk/yr17-18/chinese/panels/ws/papers/ws20180719cb2-1807-2-c.pdf> )

因此政府應貫徹如《安老服務計劃方案》所提出的「屋苑為本」規劃原則，確保居民容易尋求支援；在新住宅建成之前應做好規劃，使居民選擇地方時已得知有關設施之資訊，以免入伙後才頭痛醫頭，到時又因地區人士反對而無著落。若已發展之屋苑難以增建單位，亦應在就近之屋邨商場、綜合大樓、政府合署等政府建築物，與及短租地、閒置地等土地中撥出空間予社福設施。

### 乞求發展商建社福設施 緣木求魚

在 2012-13 年度及 2013-14 年度，政府就曾分別在元朗及屯門兩個發展商的私人發展項目中，加入興建資助安老院的要求，由發展商負責興建，完成後移交社會福利署，再由社會福利署物色合約院舍的營運者。這兩個項目前後所需的時間約為 7 年。但相關建築開支由獎券基金支付。

此外，在 2003 年 7 月 22 日，行政會議建議行政長官指令，在進行有關契約修訂、換地以及私人協約方式批地等土地交易時，只要發展商願意加入一些契約條款，可讓擬發展的合資格安老院舍處所獲得豁免繳付地價，以鼓勵發展商在其新私人發展物業內加入安老院舍，而在社會福利署監管下，有關安老院的擁有及運作權屬於發展商。不過，自有關決定生效至今，只在 2012 年年底有一宗成功個案。

( 勞福局局長 羅致光 2018 年 2 月 25 日網誌

[https://www.lwb.gov.hk/blog/chi/post\\_25022018.htm](https://www.lwb.gov.hk/blog/chi/post_25022018.htm) )

因此，政府應大幅提高住宅用地的公營比例，甚至於解決公屋輪候冊之前暫停賣地，全面發展公營房屋及社福設施。除此之外，政府大可以於賣地時加入強制興建社福設施的條款，而不是跪求發展商施捨。近日成交的啟德第 1F 區 1 號私營住宅地皮，就以賣地條款規定發展商須建逾 5600 平方米樓面的安老服務設施，並於建成後交回

社署招標營辦資助院舍及日間護理服務，而且地價創歷史新高。可見於私營項目的發展條款中「**強制發展商提供社福單位**」，在技術、程序上絕對可行，對於樓價或政府地價收入亦影響極微。

(立法會 CB(2)981/17-18(07)號文件

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  
<https://www.legco.gov.hk/yr17-18/chinese/panels/ws/papers/ws20180312cb2-981-7-c.pdf>)

## 公共屋邨設施不足

皇后山規劃區有 12000 個公營單位、居住 34300 人。按《2017 年至 2066 年香港人口推算》，至 2026 年中，65 歲及以上人口比例約達到 25%，即皇后山居民將有 8575 名長者。接現時資助宿位 (未計私院) 需求比率 5.34% 計算，即 2026 年皇后山的長者最少需要 458 個安老宿位。但現時規劃中，只有 150 個宿位，欠 308 個。就算以安老服務計劃方案的最低比率 2.14% 計，亦應該有 184 個。隨著居住人口老化，以後的院舍需求只會更多。

安達邨更只有鄰舍中心而沒有任何安老或殘疾宿位。新建屋邨如以上兩個例子，都往往只有小規模的鄰舍中心，缺乏膳食、日間照顧等服務。

## 古洞北 - 開壞個頭的規劃參考基準

《2030+》及《土地供應專責小組的公眾諮詢文件》以古洞北新發展區之規劃作基準，對人均 GIC 用地面積作出估算。但按古洞北發展大綱圖的說明書，社福服務大部分都設於住宅用地，只有少部份單位佔用少量 GIC 面積。其他 GIC 地用途包括騎術會、警察宿舍、鐵路範圍、政府用地儲備等等。

除了佔地面積少，社福單位數量亦見不足。古洞北新發展區容納人口為 105500 人，約等於 3 至 5 條一般公共屋邨。《安老服務計劃方案》提出，「應於每個新建或重建的公共屋邨有一間長者鄰舍中心，而每個新住宅區，若其私人屋苑部分的人口達 15 000 至 20 000 人，亦應設有一間長者鄰舍中心」，但古洞北發展大綱圖引述社署意見指「古洞北新發展區不需要長者鄰舍中心」；按人口計，本區應有 2 間綜合兒童及青少年服務中心，社署卻表示「只需要 1 間」。其餘各種福利服務單位包括長者地區中心、特殊幼兒中心、日間托嬰所、展能中心、殘疾人士地區支援中心都只有 1 間，住得較遠的服務使用者及照顧者往來十分不便。

《規劃準則》、《安老服務計劃方案》的建議比率都未能滿足實際需要，更荒謬的是兩者往往互相矛盾，而社署就實際規劃作出的建議竟然是「少還能夠更少」，個案儘管繼續輪候。規劃部門就因此可以以「價低者得」方式提供最低限度的社福單位就了事。

作為面積參考基準的古洞北，其社福單位供應尚且不足；往後的 GIC 用地，更是有面積比例而無相社福單位之分配資料，服務單位的數量和分佈方式毫無保證。政府

以至土供組，亦拒絕承諾「土地大辯論」帶來的規劃能滿足人口高峰期及人口老化高峰期的社福服務數量。

( 古洞北 發展大綱圖 編號 D/KTN/1 說明書

[https://www.pland.gov.hk/pland\\_en/info\\_serv/tp\\_plan/adopted/ES/D\\_KTN\\_1\\_tc.pdf](https://www.pland.gov.hk/pland_en/info_serv/tp_plan/adopted/ES/D_KTN_1_tc.pdf) )

### 不保障公共社福用途的「政府、機構或社區」用地

現時土地用途中列為「政府、機構或社區 (GIC)」的土地，其「經常准許的用途」包括：救護站、動物檢疫中心 ( 只限設於政府建築物 )、播音室、電視製作室及／或電影製作室、電纜車路線及終站大樓、食肆 ( 只限食堂、熟食中心 )、教育機構、展覽或會議廳、郊野學習／教育／遊客中心、政府垃圾收集站、政府用途 ( 未另有列明者 )、醫院、機構用途 ( 未另有列明者 )、圖書館、街市、碼頭、康體文娛場所、政府診所、公廁設施、公共車輛總站或車站、公用事業設施裝置、公眾停車場 ( 貨櫃車除外 )、可循環再造物料回收中心、宗教機構、研究所、設計及發展中心、鄉事委員會會所／鄉公所、學校、配水庫、社會福利設施、訓練中心、批發行業。

「須先向城市規劃委員會申請，可能在有附帶條件或無附帶條件下獲准的用途」包括：動物寄養所、動物檢疫中心、靈灰安置所、懲教機構、火葬場、駕駛學校、食肆、練靶場、分層住宅、殯儀設施、直升機升降坪、直升機加油站、度假營、酒店、屋宇、船隻加油站、香港鐵路通風塔及／或高出路面的其他構築物、場外投注站、辦公室、加油站、娛樂場所、私人會所、雷達、電訊微波轉發站、電視及／或廣播電台發射塔裝置、垃圾處理裝置、住宿機構、污水處理／隔篩廠、商店及服務行業、私人發展計劃的公用設施裝置、動物園。

( [http://www.info.gov.hk/tpb/sc/forms/Schedule\\_Notes/msn\\_gic\\_c.pdf](http://www.info.gov.hk/tpb/sc/forms/Schedule_Notes/msn_gic_c.pdf) )

因此如果政府未有仔細列明新發展 GIC 用地之細項用途，市民根本無從得知土地分配、是否被私營機構霸佔。

此外，政府過去 5 年改劃 173 幅「政府、機構或社區 GIC」用地作發展，涉及 119.7 公頃，超過一半作住宅發展。其次，亦有 18.4 公頃的 GIC 用地改劃成道路用途，及約 14.2 公頃獲改劃成「其他指定用途」。全港整體 GIC 用地面積在過去 5 年的 78 公頃增長，最主要來自離島區新增的 52 公頃用地，市區卻越來越少。「公用」土地隨時都可能被政府出賣。

## 院舍宿位的未來供應和需求

規劃署 《香港規劃標準與準則》：沒有按人口或老人 / 殘疾人口而定的準則。

**2030+／土供組**：斷估，沒有提供詳情數字規劃 ( 官方只以古洞北規劃比例未來規劃的 GIC 面積推算，並無承諾社福設施所佔面積及服務單位數量。而且古洞北以至其他新屋邨的社福單位數目本身就不夠，以此作比例的話長遠而言必然出現「供應落

後於需求增長」的情況)

《安老服務計劃方案 (ESPP)》 (P.49)：「2051 年人口老化高峰期需要 69000 個長者宿位」但這是嚴重低估了的。因為報告就資助宿位佔長者比率作出 2.14% 估算，但根據 2007 年至 2013 年的數據計算，當時資助宿位佔長者比率平均每年已達 2.6%，而且未加入輪候宿位的長者數字。

勞福局局長羅致光：於 2018 年 7 月 15 的網誌中，提出「若由現時至 2058 年，40 年間，若按同樣的需求率，我們更要興建 1200 間資助安老院！」羅致光以每間安老院 100 個宿位計，即 120000 個宿位。加上現時之 27360 個資助宿位，共 147360 個，等於 2058 年長者人口之 5.49%。(但政府一向方針如《安老服務計劃方案》所言，「這些床位可透過不同方法提供，如合約／津助院舍、買位計劃和服務券計劃」，即依然會有大量長者得不到較為人道的津助院舍服務。)

**\*我們對於院舍需求量推算：**

現時 65 歲以上長者人口 126.6 萬，居於資助長者宿位 (津助加買位) 人數為 28107，輪候人數 38724，津助院舍需求為 66831 個，需求比率為 5.28%。

現時全港人口 741 萬，資助殘疾宿位 (津助加買位) 人數 14396，輪候人數 11000，津助院舍需求為 25396 個，需求比率為 0.34%。

(未計因輪候無望而嚇走、買位院舍環境太差而嚇走、或因其他原因未能申請輪候而要居於私院的個案)

2051 年安老需求高峰期時 65 歲以上人口約 265 萬，需求比率 5.28%，即需要 139920 個長者宿位。(ESPP 的計算方式比實際需要少了 70920 個宿位。)

2043 人口高峰為 822 萬人，殘疾宿位需求比率 0.34%，即需要 27948 個殘疾宿位。

2046 左右，安老加殘疾應有共 167868 個宿位。

(加上現時被輪候時間及申請條件嚇走的個案，與及將來人均年齡上升、年老照顧者更多、家庭人數更少，照顧者的兄弟姊妹更少，甚至長者根本沒有兒女等等因素，院舍及社區照顧的需求比率其實應該更高。)

(香港人口推算 2017

<https://www.statistics.gov.hk/pub/B1120015072017XXXXB0100.pdf>)

## 營運成本比較

ESPP 忽略輪候人士的需要要作出「2051 年需要 69000 個長者宿位」的推算，但宿位的供應卻「可透過不同方法提供，如合約／津助院舍、買位計劃和服務券計劃」。RPP 諮詢尚未完成，未知政府會否增加服務覆蓋率，更難以寄望政府會提高津助比率。

如果按現時之「津助 / 買位」比例計算作比較：

按社署 2018-2019 開支預算，由社署津助的長者宿位合共 19563 個，每個每月平均成本 17600 元，每年成本共 41.5 億；買位 8454 個，每個每月平均成本 13274 元，每年共 13.5 億；長者宿位總成本 55 億 / 28017 個。ESPP 目標為 69000 個，即現時之 2.462 倍，即到時長者宿位總成本為每年 **135.4 億 / 69000 個**。

現時殘疾津助宿位共 13296 個，每個每月平均成本 16483 元，每年成本共 26.2 億；買位 1100 個，每個每月平均成本 9745 元，每年成本共 1.3 億；現時殘疾宿位總成本每年 27.5 億 / 14396 個。2043 年為人口高峰期，人口約為現時 1.14 倍，即 2043 年總成本每年 **31.35 億 / 16411 個**。

以政府現時不理輪候隊伍、大量「買位」的規劃方式，2046 年左右的院舍相關開支為

**135.4 + 31.5 = 166.9 億 / 85411 個宿位**

但買位宿位環境實在太不人道，而且安老買位宿位公帑支出只比津助宿位少 4200 元，我們應該要求全部宿位以津助提供。因此以下以津助宿位計算：

長者宿位 69000 個，每個每月平均成本 17600 元，145.7 億。

現時殘疾津助宿位共 13296 個，買位 1100 個，共 14396 個。2043 年為人口高峰期，人口約為現時 1.14 倍，即殘疾宿位共 16411 個；每個每月平均成本 16483 元，每年共 32.5 億。

以政府現時不理輪候隊伍的規劃方式計算宿位數量，但如果全部宿位提供津助，2046 年左右的院舍相關開支為

**145.7 + 32.5 = 178.2 億 / 85411 個宿位**

**滿足真實需要的 167868 個津助宿位方案之營運成本**

由社署津助的長者宿位合共 19563 個，每個宿位每月平均成本 17600 元，每年合共 41.5 億。

殘疾津助宿位合共 13296 個，每個每月平均成本 16483 元，每年共 26.2 億。

減去現時安老和殘疾共 32859 個津助宿位，需興建 135009 個新建津助宿位；按較貴的安老成本每個每月 17600 計算，每年 285.1 億。

營運 **167868 個宿位**，則為 **352.8 億 / 167868 個宿位**。

即以現時規劃之宿位計算，全面以津助取代買位，每年只需要增加 11.3 億元開支，但仍然會有大量市民長期輪候；

如果以 167868 個津助宿位覆蓋大部分市民的院舍需要，每年營運開支將增加 174.6 億，但有 82457 人能夠得到較人道的院舍服務。

現時宿位／成本參考：

社署 2018-2019 開支預算

[https://www.swd.gov.hk/storage/asset/section/207/tc/2018-19\\_Estimates\\_of\\_Expenditure\\_\(Chinese\\_Version\).pdf](https://www.swd.gov.hk/storage/asset/section/207/tc/2018-19_Estimates_of_Expenditure_(Chinese_Version).pdf)

(因通脹同時影響收入及開支，以上皆不計算通脹、以現時價格計算)



## **政府成日話無地 如何起得夠咁多宿位？**

由於私院宿位人均樓面面積只有長者 7-9.5 平方米、殘疾 6.7-7 平方米，而且收費高昂、人手又不足，根本不應計算於理想的宿位供應之內，只應該計算津助宿位。按社署 2018-2019 開支預算，由社署資助的長者護理安老院、護養院、合約院舍津助宿位合共 19563 個，殘疾津助宿位合共 13296 個，共有 32859 個。如要滿足 167868 個宿位需求，**需興建 135009 個新津助宿位。**

( 檢視院舍實務守則及法例工作小組 住客人均樓面面積

[https://www.swd.gov.hk/storage/asset/section/2970/2017-11-06\\_paper.pdf](https://www.swd.gov.hk/storage/asset/section/2970/2017-11-06_paper.pdf) )

參考本土研究社的計算，據政府土地供應諮詢資料，由現在至 2046 已覓得 1440 公頃的房屋用地供應，假設約一半(720 公頃) 土地作較高密度住宅發展並預留 5%樓面面積、共 216 萬平方米實用樓面加入社福設施，足可提供 **13.5 萬個**安老院舍宿位。

( 本土研究社 就 2018 年 7 月 19 日 立法會福利事務委員會  
社會福利設施的土地規劃 意見書

<https://www.legco.gov.hk/yr17-18/chinese/panels/ws/papers/ws20180719cb2-1807-3-c.pdf> )

此外，只需要於另外一半住宅地撥出少量樓面，或者在已規劃的 GIC 土地撥出土地、或者善用逾 300 公頃的短租地、閒置地，三種方法之中任何一項都可以輕易補回餘下的 9 個宿位。如果於住宅旁邊加建小型單幢式院舍，參考《建築物(規劃)規例》，樓高不超過 24 米的安老院舍可以最高住用地積比 4.2 倍興建，土地實用率保守以八成作推算，提供 2000 個 16 平方米的宿位樓面，合共只需要**不足 1 公頃**土地。

## **建築成本比較**

觀塘曉明街租住公共房屋發展項目內提供 100 個宿位的安老院舍暨提供 30 個名額的長者日間護理單位的預算建築費用為 8,503.1 萬元，安老宿位每個 72.53 萬，日間護理每個 41.6 萬。由獎券基金支付。

(分拆安老宿位及日間護理單位建築成本的計算方式：現時《香港規劃標準與準則》要求每個安老院舍宿位有 17.54 平方米、每個長者日間護理宿位有 10.025 平方米。即 100 個安老院舍 1754 平方米，30 個日間護理宿位 300.75 平方米，即安老院佔 2054.75 平方米中的 85.3%，即宿位建築成本共 7253.14 萬，平均 72.53 萬元一個。)

深水埗西北九龍填海區第 1 號地盤 (東) 公共房屋發展項目內提供 100 個宿位的安老院舍的預算建築費用為 6,733.5 萬元，每個 67.3 萬元。由基本工程儲備基金支付。

(2018年7月9日，立法會福利事務委員會在深水埗和觀塘設立安老及康復服務設施以及就獎券基金項目提供年度匯報的安排 <https://www.legco.gov.hk/yr17-18/chinese/panels/ws/papers/ws20180709cb2-1720-2-c.pdf> )

在九龍啟德第1F區1號用地，每間提供200個宿位的安老院舍預算建築費用總額1.224億，每個宿位61.2萬。由獎券基金支付。

(2018年3月12日，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 <https://www.legco.gov.hk/yr17-18/chinese/panels/ws/papers/ws20180312cb2-981-7-c.pdf> )

據以上三個近期例子，建於公共房屋項目中的安老院舍平均每個宿位建築成本69.9萬元，私樓項目為61.2萬元。

如前述，如果要滿足按現時資助宿位需求計算至安老需求高峰期的170280個宿位需求，需興建135009個新津助宿位。由2018年開始至2046年28年間陸續建成的話，平均每年4821個宿位。按已規劃的1440公頃土地中，30%公營房屋：70%私樓的比例計算，即1446個宿位建於公營項目、3375個於私營項目，共30.8億元。

綜合以往15年，建築成本升幅往往高於通漲，若假設建築成本每年「跑贏」通脹2%，興建4821個宿位的建築成本，至2046年度(28年後)將等於現時價格53.6億。  
[31\*(1.02^28)=53.6億]

( 建築署 建築工程投標價格指數 <https://www.archsd.gov.hk/tc/reports/building-works-tender-price-index.aspx> )

因此，政府若要避免院舍建築成本越來越貴，除應在賣地條款中要求發展商負責私人項目中的社福建築成本，以及做好社區照顧支援，令不必要住院的個案能夠真正居家安老和居家照顧之外，亦應調整公私營土地比例，甚至暫停賣地予私營項目，優先興建必須的公營房屋及院舍單位。

與此同時，照顧服務的原則是以人為本、避免服務使用者離開家庭或原有熟悉的生活環境，但這亦絕不應成為政府逃避興建院舍責任的藉口，令現時社區照顧與院舍服務嚴重不足以致「等到死」的情況持續。

## 社福規劃改革要求：

- 1) 規劃署《規劃標準與準則》要儘快重新訂立社福設施之規劃比率。安老宿位規劃比率每1000名長者最少需要53個宿位；
- 2) 全面檢討社福服務單位數量、人手、樓面空間不足的問題，確保服務單位對於服

使用者友善易達，個案適時得到處理；

- 3) 《安老服務計劃方案》嚴重低估了需求。政府應大幅提高住宅用地的公營比例，甚至於解決公屋輪候冊之前暫停賣地，全面發展公營房屋及社福設施。亦應於安老服務需求高峰期之前以強制新樓盤提供社福單位，或於賣地時加入強制興建社福設施的條款；全面檢討短租地/閒置地用途；善用 GIC 土地以至政府建築優先支援社福服務，提供足夠的社福設施及院舍宿位。
- 4) 《院舍條例》修訂時規定現有院舍人均空間提升至 9.5 平方米，並設有十年過渡期；新建院舍標準須達到 8+8 平方米（8 平方米寢室、8 平方米共用空間）；
- 5) 「土地供應大辯論」以至今後之規劃諮詢，需列明 GIC 尤其社福設施之用地或樓面比例及社福服務單位之數量。不可再如《2030+》或現時土地大辯論諮詢文件一般，無數據支持、無規劃藍圖之下，脅持長者作填海、開發郊野公園之藉口；
- 6) 《香港康復計劃方案》公眾諮詢之網頁及立法會會議紀錄只有少量背景介紹，政府需儘快向公眾提供完整之諮詢文件，確保諮詢過程公開透明；
- 7) 政府應貫徹《安老服務計劃方案》所提出的「屋苑為本」規劃原則，確保居民容易尋求支援，並於新住宅建成之前做好規劃，使居民選擇地方時已得知社福設施之資訊，以免入伙後才頭痛醫頭，到時又因地區人士反對而無著落。若已發展之屋苑難以增建單位，亦應在就近之屋邨商場、綜合大樓、政府合署等政府建築物，與及短租地、閒置地等土地中撥出空間予社福設施。
- 8) 除了人口老化高峰期目標，應訂立短、中期計劃，儘快追回現時落後的社福需要例如居家安老支援、院舍需要等等，解決輪候隊伍；
- 9) 增建醫護大學及照顧員學院，既解決醫護、看護人手不足，亦解決合資格學生就學率不足之問題；
- 10) 提高行業待遇以吸引人力、停止以外勞填補空缺，以免拖欠薪金、強制無償加班等欺壓外勞的事件再發生。

社會民主連線 副主席 周諾恆  
2018 年 7 月 18 日

