

2022年7月11日
資料文件

立法會福利事務委員會
增加安老院舍宿位事宜小組委員會

在非政府用地上發展安老院舍

目的

本文件簡述政府鼓勵私人發展商及非政府機構在非政府用地上發展安老院舍的工作。

多管齊下增加安老宿位

2. 政府採取多管齊下的方式增加福利服務設施，包括需求殷切的安老宿位。政府2018年12月已應《安老服務計劃方案》的建議，把按人口提供資助安老服務設施的規劃比率加入《香港規劃標準與準則》內，為未來的規劃工作訂立清晰的服務供應目標。

3. 為了達到資助安老服務的供應目標，政府的短期策略是向私營及自負盈虧安老院購買服務，增加長者資助院舍服務名額。社會福利署（社署）由2019-20年度起的五年期間，在「改善買位計劃」下增購共5 000個甲一級宿位。此外，社署自2022年4月起把「長者院舍住宿照顧服務券（院舍券）試驗計劃」改為恆常措施，採用「錢跟人走」的模式，為輪候資助護理安老宿位的長者提供多一個選擇，而受惠長者的數目也從2 000人增加至4 000人。

4. 中長期而言，我們的策略是以政府項目為主導，增加安老宿位。《2020年施政報告》宣佈會邀請香港房屋委員會及香港房屋協會考慮，在未來合適的公營房屋項目中，預留等同約5%總樓面面積的處所，供政府作社福設施用途，其中包括安老院舍。此外，我們在多

個發展項目中也已預留用地興建安老院舍。這些項目包括在「政府、機構或社區」用地上發展的政府大樓及獨立的福利大樓、空置校舍的改建和合適的賣地計劃項目用地¹等。整體來說，政府現時正推行的安老院舍發展項目共54個，日後將陸續提供約10 000個安老宿位，其中約6 200個為資助宿位，3 800個為非資助宿位。

在非政府物業內提供安老院舍

5. 除了在政府項目中發展安老院舍，我們也鼓勵私人發展商或非政府機構在其土地上或物業中提供安老院舍。為了鼓勵私人發展商在新私人發展物業內提供安老院舍，政府在2003年7月推出計劃，容許發展商在進行契約修訂、換地及私人協約方式批地時，在遵守特定契約條款²和得到社署支持的前提下，可獲豁免合資格院舍的地價。根據計劃，發展商需要承擔興建安老院舍的費用，而院舍在落成後屬發展商所有。只要有關物業是用作安老院用途，發展商可把物業整體出租或出售，或自行或委托機構在物業內營辦安老院，收費可按市場情況自行釐定。每個發展項目的安老院舍總樓面面積上限為5 400平方米。計劃推出至今，地政總署接獲4宗換地申請，全部申請均獲得社署支持。其中位於屯門的特建安老院舍項目更獲得豁免繳付地價，已於2021年6月開始營運，提供約200個非資助安老宿位。

6. 此外，政府先後於2013年及2019年推出第一期及第二期的「私人土地作福利用途特別計劃」（「特別計劃」），鼓勵非政府機構透過擴建、重建或新發展，善用其擁有的土地，提供或增加有殷切需求的福利設施，包括增加安老宿位。截至2022年5月底，第一期「特別計劃」³的申請項目中，有6個已經完工、1個已進入建築階段、6個處於詳細設計階段，另有20個則正在進行技術可行性研究。在已完工的項目中有2個提供約220個新增安老宿位（包括約70個資助及150個非資助宿位），而3個正處於建築／詳細設計階段的項目則預期提供約1 710個新增安老宿位（包括約1 100個資助及610個非資助宿位），即合共將提供約1 930個新增安老宿位。社署會按其餘項目的實際進度，支持申請機構進行技術可行性研究。

¹ 透過加入賣地條款要求發展商興建指定的政府福利設施。

² 條款包括必須作安老院舍用途，未經政府批准不可作其他用途；安老院舍只可以整體出租或出售。

³ 至於第二期「特別計劃」下收到的25項目，社署正與申請機構商討，以落實項目的發展參數、提供服務的種類及名額等細節。

7. 推展「特別計劃」下的建議項目受多項因素影響，包括有關用地的地點和周遭環境；公用設施和交通配套；地契條款訂明的規定、分區計劃大綱圖對用途和發展密度訂明的限制；從地區諮詢收集所得的意見；現有服務的分布概況，以及擬設服務的供求情況等。項目進度也視乎申請機構會否修訂擬議的項目內容，或因需要更長時間擬備項目的相關文件和向有關部門提供資料。為解決發展所涉的問題及加快流程，勞工及福利局和社署一直與地政總署、規劃署及屋宇署等相關部門密切聯繫，就「特別計劃」下個別項目牽涉事宜，包括擬備技術可行性研究以修訂分區計劃大綱圖、取得規劃許可、契約修訂等，為機構提供適切的協助和協調。此外，就個別項目而言，由於機構須承擔項目中非福利設施部分的建築費用及營運開支，籌集資金需時，對整體進度也有影響。

徵詢意見

8. 請委員備悉文件內容。

勞工及福利局
社會福利署
2022年7月