

2025年3月17日

資料文件

立法會福利事務委員會

鼓勵在新私人發展物業內提供安老院舍院址計劃的進展

目的

本文件向委員匯報「鼓勵在新私人發展物業內提供安老院舍院址計劃」（「鼓勵計劃」）經優化後的推行進展。

鼓勵發展商在新建私人發展項目中興建安老院舍計劃

2. 為結合市場力量發展優質的安老院舍，以滿足社會對安老宿位的多元化需求，政府2003年8月推出「鼓勵計劃」。發展商與政府進行發展住宅／商業項目的土地交易（包括契約修訂、換地及私人協約方式批地¹），在遵守特定契約條款和得到社會福利署（社署）支持的前提下，可獲豁免合資格安老院舍的地價，詳情如下：

- （一） 每個新發展項目可興建一家合資格安老院舍，獲豁免地價的總樓面面積上限為5 400平方米；
- （二） 發展商須承擔興建安老院舍的費用，安老院舍落成後屬發展商所有；以及
- （三） 只要有關物業作安老院用途，發展商可把物業整體出租或出售，或自行或委託機構在物業內營辦安老院，服務收費由發展商／營辦者自行釐定。

3. 為確保「鼓勵計劃」達到鼓勵在合適地點興建優質安老院舍的政策目標，社署會考慮不同因素，包括區內對長者住宿

¹ 就住宅／商業發展項目（例如市區重建項目或與鐵路有關的項目）而言，政府會考慮以私人協約方式批地。

照顧服務的需求、有關用地是否交通方便，以及發展方案所涉處所能否符合獲發安老院牌照的條件等，從而決定是否支持在某發展項目內提供安老院舍。另外，契約條款列明安老院舍必須符合社署要求及相關條例、附例或規例，以及在契約年期限內，有關安老院的營運狀況必須達至社署滿意的水平。

4. 政府2023年6月優化「鼓勵計劃」，提供更多誘因鼓勵私人發展商在其新建的發展項目興建安老院舍。具體如下：

- (一) 放寬每幅用地獲豁免地價的合資格安老院舍數目和總樓面面積上限，由只限一家不超過5 400平方米的安老院舍，改為數目可多於一家，總樓面面積上限放寬至12 000 平方米或按地契訂明最高樓面面積的 10%，以較高者為準；以及
- (二) 在計算整個項目的總樓面面積時，私人發展項目內合資格安老院舍的總樓面面積將獲豁免，不會計入地契內整個項目的總樓面面積。

政府將試行上述優化措施三年，再檢討成效。

計劃推展情況

5. 在上述優化措施推出前，地政總署在「鼓勵計劃」下共接獲八宗申請，其中兩個項目已經落成。「鼓勵計劃」首個落成的項目位於屯門，整個項目均用作安老院舍。該院於2021年6月獲取牌照開始營運，提供約230個安老宿位。另一個落成的項目位於跑馬地，包含安老院舍、長者住宅單位及教會設施，其安老院部分於2024年9月獲取牌照開始營運，提供約120個安老宿位。其餘六宗申請均為純安老院舍項目，地政總署已就其中兩宗申請與申請人簽立地契；另外三宗申請正在處理；餘下一宗申請，則因涉及業權法律訴訟而未能繼續處理。

6. 優化措施實施之後，「鼓勵計劃」下的申請明顯增加。2023年6月至今，地政總署共接獲十宗申請。其中六宗申請涉及同時提供安老院舍、住宅單位及／或其他設施的綜合發展項目，三宗申請為純安老院舍項目，餘下一宗由申請人撤回。

7. 上述項目的詳情及最新進展載於附件。

徵詢意見

8. 請委員備悉文件內容。

勞工及福利局
發展局
社會福利署
2025 年 3 月

**鼓勵在新私人發展物業內提供安老院舍院址計劃申請項目
(截至 2025 年 2 月)**

項	項目名稱	土地交易類別	擬建設施	相關規劃申請	最新進展
1.	屯門虎地項目	換地	純安老院舍項目（提供 229 個宿位）	屬「政府、機構或社區」用地，無須規劃申請。	安老院在 2021 年 6 月投入服務。
2.	跑馬地雲地利道項目	契約修訂	安老院舍（提供 120 個宿位）、長者住宅、教會設施	城市規劃委員會（城規會）於 2014 年 8 月批准第 16 條規劃申請，准許申請地點作長者住屋、安老院舍及教堂用途。	安老院在 2024 年 9 月投入服務。
3.	元朗大道村項目	換地	純安老院舍項目（提供 248 個宿位）	城規會於 2018 年 5 月批准第 16 條規劃申請，准許申請地點作安老院舍。	地政總署於 2022 年 7 月與申請人簽立地契並豁免其繳付地價，項目正在詳細設計階段。
4.	元朗媽廟路項目	換地	純安老院舍項目（提供 200 個宿位）	屬「政府、機構或社區」用地，無須規劃申請。	地政總署於 2023 年 8 月與申請人簽立地契並豁免其繳付地價，項目正在詳細設計階段。
5.	元朗前恆香餅廠項目	換地	純安老院舍項目（提供 320 至 380 個宿位）*	城規會於 2021 年 2 月批准第 16 條規劃申請，准許申請地點作安老院舍。	項目已獲社署支持及地政會議原則上批准，地政總署正釐清有關地段業權事宜。
6.	元朗馬田壘項目	換地	純安老院舍項目（提供 197 個宿位）*	城規會於 2022 年 6 月批准第 16 條規劃申請，略為放寬申請地點的建築物高度限制，以發展安老院舍。	項目已獲社署支持，地政總署正準備相關土地契約文件與申請人簽訂。

項	項目名稱	土地交易類別	擬建設施	相關規劃申請	最新進展
7.	九龍城太子道西349號項目	契約修訂	純安老院舍項目（提供不少於141個宿位）*	城規會於2020年1月批准第16條規劃申請，准許申請地點作安老院舍。	項目已獲社署支持。 申請人於2024年10月向城規會提交新的規劃申請，由91個宿位增至141個宿位，規劃申請正在處理中。契約修訂將待城規會批准規劃申請後再作處理。
8.	九龍塘金巴倫道63號項目	同意書	純安老院舍項目（提供45個宿位）*	城規會於2022年8月批准第16條規劃申請，略為放寬申請地點的地積比率及建築物高度限制，以發展安老院舍。	項目已獲社署支持，地政總署正與申請人商討於2025年1月發出的同意書條款細節。
9.	粉嶺馬適路項目	換地	安老院舍（提供120個宿位）、住宅、長者鄰舍中心*	城規會於2024年6月批准第16條規劃申請，略為放寬申請地點的地積比率及建築物高度限制，以發展住宅及安老院舍。	項目已獲社署支持及地政會議原則上批准，地政總署正與申請人商討換地細節。
10.	元朗大旗嶺項目	換地	安老院舍（提供不少於250個宿位）、歷史建築作屋宇用途*	城規會於2023年9月批准第16條規劃申請，略為放寬申請地點的建築物高度限制，以發展安老院舍及屋宇和保育。	項目已獲社署支持及地政會議原則上批准，地政總署正與申請人商討換地細節。
11.	元朗南生圍及甩洲項目	換地	安老院舍（提供250個宿位）、住宅、商業用途、旅客中心*	城市規劃上訴委員會於2021年12月准許申請地點作綜合發展（包括屋宇、安老院舍、商店及服務行業等）及濕地改善。	項目已獲社署支持，地政總署正與相關部門商討有關項目的技術性細節。
12.	黃大仙沙田坳道項目	換地	純安老院舍項目（提供不少於250個宿位）*	屬「政府、機構或社區」用地，無須規劃申請。	地政總署已向申請人轉達相關部門提出的意見，現正等待申請人回覆。

項	項目名稱	土地交易類別	擬建設施	相關規劃申請	最新進展
13.	屯門青山村項目	換地	純安老院舍項目（提供 301 個宿位）*	屬「政府、機構或社區」用地，無須規劃申請。	地政總署已向申請人轉達相關部門提出的意見，現正等待申請人回覆。
14.	上水天平路項目	換地	安老院舍（提供 152 個宿位）、住宅*	城規會於 2022 年 12 月批准第 16 條規劃申請，准許申請地點作安老院舍及住宅，並略為放寬建築物高度限制。	地政總署已向申請人轉達相關部門的意見，現正等待申請人回覆。
15.	跑馬地東山臺項目	換地	安老院舍（提供 66 個宿位）、住宅*	城規會於 2023 年 5 月部份批准第 12A 條規劃申請，將申請地點由「住宅（丙類）1」地帶、「政府、機構或社區（4）」地帶及「綠化地帶」改劃為「住宅（丙類）3」地帶。	地政總署正傳閱申請予相關部門，並收集意見。
16.	元朗屏山項目	換地	安老院舍（提供 222 個宿位）、住宅及商業用途*	城規會於 2023 年 6 月同意第 12A 條規劃申請，將申請地點由「鄉村式發展」地帶及「綜合發展區」地帶改劃為「住宅（乙類）2」地帶。	地政總署正審視申請，並正向申請人查詢。

* 由於申請尚在處理，有關項目的擬建設施及擬提供宿位數量可能有變。