

立法會

Legislative Council

立法會CB(1)368/2025(06)號文件

檔號：CB1/PL/WS

福利事務委員會

2025年3月17日舉行的會議

鼓勵在新私人發展物業內提供安老院舍院址計劃的 背景資料簡介

目的

本文件就“鼓勵在新私人發展物業內提供安老院舍院址計劃”(“院址計劃”)提供背景資料，並綜述議員提出的主要意見及關注事項。

背景

2. 隨着本港人口高齡化趨勢加劇，長者對住宿照顧服務的需求持續上升。面對服務輪候時間甚長的挑戰，政府於2003年7月推出院址計劃，容許發展商在**契約修訂、換地或以私人協約方式批地**時，在遵守特定契約條款和得到社會福利署(“社署”)的支持下，**豁免繳付合資格安老院¹的地價**。財政司司長在2023-2024年度財政預算案中宣布優化院址計劃，以增加每個發展項目可受惠的安老院面積，以及進一步寬免院舍的樓面面積。優化計劃將試行3年再作檢討。

¹ 發展商須**承擔興建安老院的費用**，才能使院址符合豁免地價的資格。院址落成後，發展商無須將其交回政府或以象徵式租金出租給政府。安老院必須**設於新建的建築物內**，經改動或加建的現有建築物不符合豁免地價的資格。

議員的商議工作

對院舍照顧服務的需求

3. 根據《[安老服務計劃方案](#)》，2025年至2032年院舍照顧服務的需求推算如下。議員關注到安老宿位的供應不足以應付日益增加的需求，並認為必須**增加宿位數目**，以及為院舍照顧服務制訂清晰的政策方向。

院舍宿位的需求推算 (數據以千為單位)

2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
47	46	46	46	45	45	46	47
(增長百分比)						↑2.22%	↑2.17%

4. 政府當局表示，由2020年至2023年年底，輪候資助院舍照顧服務人數及其佔長者總體人數的百分比正逐步減少。同時，當局已採取多管齊下的措施，增加資助安老院宿位的供應。預計在2027年年底前可增加約6 200個宿位，連同現有約35 000個宿位，屆時最多可為約41 000名長者提供院舍照顧服務。此外，院址計劃亦結合市場力量，**發展優質的私營安老院**，以滿足社會對住宿照顧服務的多元化需求。

輪候資助院舍照顧服務人數及其佔長者@總體人數的百分比

年度	2020-2021	2021-2022	2022-2023	2023-2024*	下降率#
護理安老宿位輪候人數	30 857	21 990	14 040	14 332	↓ 53.6%
佔總體長者人數百分比	2.2%	1.5%	0.9%	0.9%	
護養院宿位輪候人數	5 932	4 719	2 796	2 473	↓ 58.3%
佔總體長者人數百分比	0.4%	0.3%	0.2%	0.1%	

@ 65歲或以上 | * 至2023年12月底 | #由2020年至2023年12底

5. 議員建議**放寬安老院的高度限制**以增加宿位。政府當局解釋，社署已於2022年8月更新《[安老院實務守則](#)》，訂明若安老院具備令社署署長滿意的防火、疏散和拯救設施，該安老院可將長者住客一般不會前往的配套設施設置於高於地面

24米的地方。社署於2023年3月再更新該守則，訂明安老院可將住用部分設於高於地面24米的地方，惟須遵守附加樓宇消防安全設計及安老院管理要求。

院址計劃的涵蓋範圍

6. 議員詢問，私人發展項目是否包括其他類型的房屋，例如長者房屋、以青年為對象的資助房屋及一般住宅。此外，私人發展商在商場或街市重建項目內興建的安老院及附屬設施(如會所)，可否獲豁免繳地價。政府當局解釋，對於**新建**的私人發展項目，若**包含其他用途**，院址計劃**並無限制**，只須符合規劃機制和相關地契條款。議員認為，已根據計劃提出申請的發展商，亦應符合申請優化院址計劃的資格。政府當局解釋，優化計劃主要適用於新的申請。

7. 為了將院舍的發展**融入私人發展項目的規劃**，以更有效滿足社區對優質住宿照顧服務的需求，議員建議政府當局在**賣地項目中加入條款**，要求發展商在私人發展項目(例如北部都會區)興建安老院或殘疾人士院舍、**院舍照顧服務社區/綜合大樓**等，為長者提供**一站式服務**。政府當局解釋，由2018年至2023年5月，當局已透過18個私人發展項目的賣地條款，提供約10萬平方米的安老院院址。2023-2024年度**賣地計劃中的3個項目**也**要求中標者興建安老院**。此外，在發展商提交**規劃申請**或**換地申請**時，當局會要求他們考慮興建福利設施(包括安老院)，而部分發展項目已包括安老院。

院址計劃的申請進展

8. 議員察悉，在2020年至2023年間，當局共接獲15宗院址計劃的申請，其中2宗已獲批准，12宗仍在處理，1宗因業權問題被拒。計劃下首個項目僅提供約200個非資助宿位。議員對**項目進展緩慢**表示關注，認為政府當局應提供更多誘因，如**加快審批程序**、提供**一站式申請服務**等，以鼓勵發展商參與。此外，議員詢問當局會否為試行3年的優化計劃**訂立績效指標**。

9. 政府當局表示，相關政府部門(包括屋宇署、地政總署和規劃署)會**同步簡化行政程序**，以期加快申請程序。此外，社署和地政總署會向相關持份者(包括香港地產建設商會及安老院業界團體)解釋優化計劃。發展局亦會在有需要時，就個別發展商的發展項目**給予指導**。政府當局表示，由於私人發展商會

否參與院址計劃屬**商業考慮**，並牽涉其他因素，因此政府**並無就優化計劃訂立績效指標**。

鼓勵更多發展商參與

10. 議員詢問政府當局會否考慮**提供更多誘因**，以鼓勵更多發展商參與院址計劃。政府當局表示，已於2023年6月優化計劃，除繼續豁免合資格安老院的地價外，每幅用地可獲豁免地價的合資格安老院數目和總樓面面積上限，已由1間不超過5 400平方米安老院，改為不設安老院數目限制，而**總樓面面積上限亦放寬**至12 000平方米或地契訂明最高樓面面積的10%，以較高者為準。私人發展項目內合資格安老院總樓面面積，可**豁免計入整個項目的總樓面面積**。上述優化措施先試行3年再作檢討。

相關文件

11. 立法會網站的相關文件一覽表載於[附錄](#)。

立法會秘書處
議會事務部
2025年3月11日

附錄

鼓勵在新私人發展物業內提供安老院舍院址計劃

相關文件一覽表

會議	會議日期	文件
福利事務委員會	2022年11月14日	議程第III項：勞工及福利局局長和民政及青年事務局局長就行政長官2022年施政報告作出簡報 會議紀要
	2023年6月12日	議程第IV項：鼓勵發展商在私人發展項目興建安老院和殘疾人士院舍 會議紀要
	2023年11月13日	議程第III項：勞工及福利局局長和民政及青年事務局局長就行政長官2023年施政報告作出簡報 會議紀要
增加安老院舍宿位事宜小組委員會	2022年7月11日	議程第II項：鼓勵在非政府用地上發展安老院 會議紀要
	2022年12月19日	議程第II項：鼓勵發展商在私人發展項目興建安老院 會議紀要
研究人口政策和措施小組委員會	2024年12月2日	議程第II項：規劃長者的安老服務需要 會議紀要

會議	會議日期	文件
財務委員會	2024年4月19日	<u>政府當局對議員就2024-2025年度開支預算提出的初步書面問題的答覆</u> (答覆編號：LWB(W)068及099)

立法會會議	文件
2023年4月19日	<u>第9項質詢：安老院舍及長者房屋</u>

日期	研究刊物
2024年5月17日	<u>數據透視：香港長者院舍照顧服務</u>

立法會秘書處
議會事務部
2025年3月11日