

## 立法會參考資料摘要

### 擬議鼓勵在新私人發展物業內興建殘疾人士院舍計劃

#### 引言

在 2023 年 12 月 5 日的會議上，行政會議**建議**，行政長官指令應—

- (a) 參照鼓勵在新私人發展物業內提供安老院舍院址計劃(安老院鼓勵計劃)，推出擬議的鼓勵在新私人發展物業內興建殘疾人士院舍計劃(殘疾人士院舍鼓勵計劃)，以鼓勵私人發展商在新私人發展物業內興建殘疾人士院舍，從而增加殘疾人士院舍的供應；以及
- (b) 參照安老院鼓勵計劃於 2023 年 6 月推出，試行三年的優化措施(載於下文第 9 段)，亦應在殘疾人士院舍鼓勵計劃下試行三年。

#### 理據

##### *殘疾人士院舍的供求*

2. 資助殘疾人士院舍的需求殷切。截至 2023 年 9 月，社會福利署(社署)共提供 15 344 個資助殘疾人士院舍宿位，而輪候資助殘疾人士院舍宿位的人數為 11 068 人。政府在 2023-24 至 2027-28 年度預計會額外提供約 1 900 個資助宿位，但仍未能滿足需求。

3. 截至 2023 年 9 月，私營殘疾人士院舍的數目為 77 間，提供 3 973 個宿位。

### 殘疾人士人口高齡化

4. 隨着一般人口愈趨長壽，殘疾人士亦然，預期殘疾人士院舍宿位的需求更大、流轉更慢，令輪候資助殘疾人士院舍宿位時間長的問題惡化。另一方面，殘疾人士院舍院友漸趨高齡化，令他們的服務需求傾向更一致及與安老院院友更相似，令殘疾人士院舍在營運上有達致規模經濟效益的空間。

### 殘疾人士院舍的規劃標準與準則

5. 政府在規劃康復設施以推動服務的持續發展時，會考慮2022年3月納入《香港規劃標準與準則》內有關康復服務的規劃標準與準則。根據以人口為基礎的住宿照顧服務規劃標準，每10 000名15歲或以上人士應設有36個服務名額。我們期望長遠可縮短資助殘疾人士院舍宿位的輪候人數和時間。

### 要求就興建私營殘疾人士院舍提供誘因

6. 立法會曾要求政府擴展各項措施(包括安老院鼓勵計劃)的範圍以涵蓋殘疾人士院舍，藉此縮短殘疾人士院舍的輪候時間。我們亦接獲私人發展商和非政府機構就可否把安老院鼓勵計劃擴展至殘疾人士院舍的要求和查詢。

### 擬議的殘疾人士院舍鼓勵計劃

7. 有鑑於上文第2至6段的考慮，財政司司長在《二零二三至二四年度財政預算案》宣布擬議推出安老院鼓勵計劃的優化措施時，亦宣布發展局和勞工及福利局(勞福局)會為殘疾人士院舍制訂同類計劃，以鼓勵市場提供更多優質私營院舍。

## 建議準則

### 常設準則

8. 由於殘疾人士院舍與安老院性質相似，我們建議把以下安老院鼓勵計劃<sup>1</sup>的準則和營運細節應用於殘疾人士院舍鼓勵計劃，鼓勵發展商在私人發展項目中興建殘疾人士院舍：

- (a) 發展商在進行新私人發展項目(不包括工業發展項目)<sup>2</sup>的契約修訂、換地或私人協約方式批地時，每個發展項目將獲豁免繳付一間合資格殘疾人士院舍的地價，而該院舍的總樓面面積上限為 5 400 平方米；
- (b) 每間殘疾人士院舍的面積和位置須經社署批准。殘疾人士院舍不得分割，除非以整個單位處理，否則禁止把物業轉讓、抵押、出租或以其他方式處置；
- (c) 發展商在得到社署批准後，可將已落成的殘疾人士院舍以整個單位出租或出售，或自行營運相關院舍，只要有關物業是作殘疾人士院舍用途便可；以及
- (d) 發展商須負責自資興建和營運殘疾人士院舍。在院舍所屬地契的年期內，有關院舍的管理和營運必須達致令社署滿意的水平。地契將加入保障條款(透過加入「開始運作」的標準條款)，以確保殘疾人士院舍依時營運。如經社署確定院舍有任何未經授權的用途改變，或院舍空置超過 12 個月，政府或會在不給予補償的情況下，根據地契採取執管行動，包括進行重收土地的法律程序和接管院舍。

---

<sup>1</sup> 為達致鼓勵發展商在新私人發展物業內提供特建安老院的政策目標，政府於 2003 年推出安老院鼓勵計劃，讓地政總署容許發展商在進行契約修訂、換地和私人協約方式批地時，豁免繳付合資格安老院的地價。政府於《二零二二年施政報告》和《二零二三至二四年度財政預算案》宣布會推出措施優化安老院鼓勵計劃，以提供更大誘因。相關優化措施(載於第 9 段)其後已於 2023 年 6 月推出。

<sup>2</sup> 對現有建築物進行加建、改動或改裝不會被視為新私人發展項目。

## 優化準則

9. 除上文第 8 段所述的常設準則外，下述於 2023 年 6 月試行，為期三年的安老院鼓勵計劃的優化措施，亦會適用於殘疾人士院舍鼓勵計劃，試行三年：

- (a) 放寬每個發展項目獲豁免繳付地價的合資格殘疾人士院舍數目和總樓面面積上限，由只限一間殘疾人士院舍，改為不限院舍數目，而准許的總樓面面積上限由 5 400 平方米放寬至 12 000 平方米或按地契內最高樓面面積的 10%，以較高者為準；以及
- (b) 在計算整個項目的總樓面面積時，私人發展項目中合資格院舍的總樓面面積會在地契內獲得豁免，不會計入地契內整個項目的原准許的總樓面面積，讓發展商可利用原准許的樓面面積作其他用途。

10. 要符合資格獲取上文第 9(b)段所述的在地契內的總樓面面積豁免，合資格殘疾人士院舍須遵守包括《城市規劃條例》(第 131 章)和《建築物條例》(第 123 章)等法例。如擬建殘疾人士院舍不屬經常准許的用途及／或會導致超出相關分區計劃大綱圖《註釋》所准許的最高地積比率／總樓面面積／建築物高度，須按情況根據《城市規劃條例》第 12A 條或 16 條提出規劃申請。另外，根據《建築物(規劃)規例》(第 123F 章)，私人發展項目內的殘疾人士院舍必須計入總樓面面積。如擬議發展項目的總樓面面積超出該規例所訂明的上限，則須要在審批一般建築圖則時得到建築事務監督批予變通，以提高准許的地積比率／總樓面面積，以容納殘疾人士院舍的額外總樓面面積。有關當局會按個別發展項目的情況考慮給予支持／批予變通。

11. 一如安老院鼓勵計劃的優化措施，政府會在殘疾人士院舍鼓勵計劃的優化措施試行三年後作檢討。

## 增加資助殘疾人士院舍供應的其他措施

12. 除擬議的殘疾人士院舍鼓勵計劃外，政府繼續透過不同措施，竭力增加資助殘疾人士院舍宿位的供應。相關措施包括但不限於：

- (a) 在不影響公營房屋供應和其他配套設施的前提下，於未來的公營房屋發展項目中預留等同約 5%總住用樓面面積的處所作不同類別的福利用途；
- (b) 在合適的「政府、機構或社區」用地上興建設有各類福利設施的政府大樓或獨立的福利大樓；
- (c) 利用空置校舍的重建／改建項目；
- (d) 鼓勵非政府機構透過私人土地作福利用途特別計劃，以擴建、重建或新發展方式善用土地，提供或增加需求殷切的福利設施；
- (e) 透過私營殘疾人士院舍買位計劃向私營殘疾人士院舍購買宿位；
- (f) 在《香港規劃標準與準則》中加入以人口為基礎的住宿照顧服務規劃標準(見上文第 5 段)；以及
- (g) 在合適的賣地項目中加入賣地條款，要求私人發展商興建殘疾人士院舍，而該等院舍會交回社署作政府物業。

## 實施時間表

13. 政府將於 2023 年 12 月推出殘疾人士院舍鼓勵計劃。

## 建議的影響

14. 建議對經濟、財政和公務員、可持續發展、家庭和性別議題會有影響，詳情載於**附件**。建議符合《基本法》，包括有關人權的條文。建議對生產力和環境沒有影響。

## 公眾諮詢

15. 《二零二三至二四年度財政預算案》宣布擬議推出安老院鼓勵計劃的優化措施時，亦宣布發展局和勞福局會為殘疾人士院舍制訂同類計劃，以鼓勵市場提供更多優質私營院舍。自此至今，我們未曾收到反對上述建議的意見。我們2023年6月12日向立法會福利事務委員會(委員會)簡介安老院鼓勵計劃的優化措施時，亦告知委員會發展局／地政總署和勞福局／社署會參照安老院鼓勵計劃，在2023年年內為殘疾人士院舍推出同類計劃，以鼓勵發展商在私人發展項目中興建私營殘疾人士院舍。委員不反對擬議的殘疾人士院舍鼓勵計劃。

## 宣傳安排

16. 地政總署會發出新的作業備考，社署同時會發出指引。我們會發出新聞公報，並安排發言人解答傳媒和公眾查詢。

## 查詢

17. 如對本參考資料摘要有任何查詢，請聯絡勞工及福利局康復專員王秀慧女士(電話：2810 2029)或發展局首席助理秘書長(規劃及地政)譚卓姿女士(電話：3509 8804)。

勞工及福利局

發展局

社會福利署

2023年12月13日

## 對經濟、財政和公務員、可持續發展、 家庭和性別議題的影響

### 對經濟的影響

鼓勵在新私人發展物業內興建殘疾人士院舍計劃(殘疾人士院舍鼓勵計劃)會為發展商提供更多誘因，推動他們在私人發展項目中興建殘疾人士院舍，從而增加殘疾人士院舍的整體供應。

### 對財政和公務員的影響

2. 根據殘疾人士院舍鼓勵計劃，發展商進行契約修訂、換地和私人協約方式批地時，可獲豁免繳付合資格殘疾人士院舍的地價，令政府少收地價收益。根據殘疾人士院舍鼓勵計劃的預算少收的地價收益視乎參與計劃的項目數量和性質，所以未能確定。

3. 政府不會就相關物業內興建和營運殘疾人士院舍提供資助。殘疾人士院舍鼓勵計劃會為負責實施和執行的部門(例如地政總署和社會福利署)帶來額外工作量。相關部門會以現有資源應付新增的工作。

### 對可持續發展的影響

4. 建議有助供應更多私營殘疾人士院舍，既可應付需求，亦有利業界的可持續及健康發展。

### 對家庭的影響

5. 建議或有助增加私營殘疾人士院舍的供應。對於有殘疾家庭成員需要家居以外照顧服務的家庭而言，建議或會促使市場作出應對，提供私營殘疾人士院舍作為資助殘疾人士院舍以外的選項，並為能夠負擔市場定價的家庭提供另一選

擇，從而減輕他們因照顧殘疾家庭成員而承擔的責任和沉重壓力，並改善家庭關係。

### 對性別議題的影響

6. 建議可協助增加私營殘疾人士院舍的供應，亦有助減輕殘疾人士照顧者(通常為女性)的負擔之餘，利便她們投入勞動市場。