

二零一四年十二月八日  
討論文件

## 立法會福利事務委員會

### 在屯門小欖醫院舊址設立一所綜合康復服務大樓

#### 目的

本文件旨在向委員簡介政府在屯門小欖醫院舊址興建一所綜合康復服務大樓的建議，有關建議所涉及的財政撥款將由獎券基金<sup>1</sup>承擔。

#### 住宿照顧、日間訓練和職業康復服務

2. 政府康復政策的整體目標是支援殘疾人士全面融入社會。為此，政府提供一系列康復服務，協助殘疾人士盡量發展體能、智能及適應社羣生活的能力，並鼓勵他們融入社區。

3. 對於那些不能獨立生活或無法獲得家人充分照顧的殘疾人士，政府已採取措施滿足他們的住宿照顧需要，藉此提升他們的生活質素，並協助他們發展獨立生活的技能。

4. 政府一直持續增加資助宿位的供應。截至二零一四年十月底，本港有 12 608 個殘疾人士資助宿位<sup>2</sup>(包括在私營殘

---

<sup>1</sup> 設立獎券基金的目的是為社會福利服務提供財政資助。基金主要用作支付福利項目的建設開支及為有期限的試驗性項目提供一次過補助。在若干情況下，社會福利署署長獲授權遵照獎券基金諮詢委員會的意見批核獎券基金的撥款。

<sup>2</sup> 政府提供不同類型的資助住宿照顧服務，以切合殘疾人士在不同人生階段的住宿需要。服務類別包括：(a)嚴重弱智人士宿舍；(b)中度弱智人士宿舍；(c)輔助宿舍；(d)嚴重殘疾人士護理院；(e)嚴重肢體傷殘人士宿舍；(f)長期護理院；(g)中途宿舍；(h)盲人護理安老院；(i)輕度弱智兒童之家／兼收弱智兒童的兒童之家；(j)住宿特殊幼兒中心；以及(k)綜合職業訓練中心(住宿服務)。

疾人士院舍買位計劃下購買的 365 個宿位)，較一九九七年增加約 97%。

5. 除了提供住宿照顧服務外，社會福利署(社署)也致力為殘疾人士提供訓練和支援，一方面協助他們發展潛能，讓他們能繼續在家中獨立生活，準備全面融入社羣；另一方面提升他們的工作能力，增加他們在公開市場就業的機會。截至二零一四年十月底，全港共有 17 054 個日間訓練和職業康復服務名額，供有需要的殘疾人士使用。

6. 社署盡可能採用綜合服務模式，為殘疾人士提供日間及住宿服務。根據營運經驗，在同一綜合康復服務大樓內提供各種日間及住宿服務，不但有助整合服務和方便共用支援設施，還可為殘疾人士提供一站式的日間及住宿服務，讓服務使用者得到更連貫的照顧和訓練。

7. 政府會繼續積極物色適合設立康復設施的處所，以應付現時及將來的需求。社署一直與地政總署、規劃署及房屋署等相關政府部門保持緊密聯繫，以期盡量在新發展項目或重建項目預留地方，設立康復服務設施。該署會繼續爭取在政府大廈的空置處所及空置校舍提供康復服務，並繼續積極物色空置的公共房屋單位進行改建，以提供這類服務。當局也會透過由非政府機構擁有的土地的重建或擴建計劃，特別是“私人土地作福利用途特別計劃”<sup>3</sup>建議下的土地，來增加服務名額。

### 擬議小欖醫院舊址重新發展計劃

8. 重新發展小欖醫院舊址以提供康復服務的建議，是行政長官《二零一三年施政報告》所載的措施之一，目的是增加資助殘疾人士日間和住宿照顧服務名額。社署建議在小欖醫院的舊址設立一所綜合康復服務大樓，藉此增設 1 700 個服務名額，提供住宿照顧、日間訓練和職業康復服務。一直

---

<sup>3</sup> “私人土地作福利用途特別計劃”透過更靈活運用獎券基金，及在規劃發展過程中更適切地提供協助，鼓勵社福機構透過原址擴建或重建善用其土地，提供多元化的津助服務和自負盈虧設施，特別是增加安老和康復服務設施。

以來，社會對長期護理院<sup>4</sup>、嚴重殘疾人士護理院<sup>5</sup>、嚴重弱智人士宿舍<sup>6</sup>、中度弱智人士宿舍<sup>7</sup>、嚴重肢體傷殘人士宿舍<sup>8</sup>、展能中心<sup>9</sup>及綜合職業康復服務中心<sup>10</sup>的服務需求甚殷。

9. 新大樓採用綜合服務模式，不但有助整合服務和方便共用休閒設施(園景天台)，更可為服務使用者提供一站式的日間及住宿服務，讓服務對象得到更連貫的照顧和訓練。項目完成後，可增加建議的殘疾人士服務名額，亦會加強為精神病康復者而設的社區康復服務，這與現行福利政策一致。

## 重新發展計劃的建議

10. 小欖醫院舊址位於屯門大欖青山公路 16 咪半康輝路，其位置圖載於附件 A。該幅用地的總面積約為 30 800 平方米，並已在掃管笏分區計劃大綱圖(編號 S/TM-SKW/11)劃為“政府、機構或社區”地帶，可作“社會福利設施”用途。現時，該處高層平台的建築物互相連接，小欖醫院仍在舊址運作時，這些建築物主要用來提供醫院服務，共設有 350 張病床。其他獨立的建築物則分布於該處山坡較低位置，由樓梯互相連接。這些建築物的面積相對較小，過往用作辦公室和職員宿舍。自小欖醫院於二零一二年四月遷往青山醫院後，該大樓一直空置。

---

<sup>4</sup> 長期護理院為健康和精神狀況穩定，或病情受藥物控制而無須經常接受治療，但仍需護理服務的長期精神病患者提供住宿照顧。

<sup>5</sup> 嚴重殘疾人士護理院為需要接受護理和深入起居照顧的嚴重智障或嚴重肢體傷殘人士，提供家居式住宿服務。

<sup>6</sup> 嚴重弱智人士宿舍為缺乏基本自我照顧能力，並在起居及護理方面都需要照顧的嚴重智障人士，提供家居式住宿服務。

<sup>7</sup> 中度弱智人士宿舍有基本自我照顧能力，但因缺乏足夠日常生活技能而未能於社區獨立生活的中度智障人士，提供家居式住宿服務。

<sup>8</sup> 嚴重肢體傷殘人士宿舍為缺乏自我照顧能力，並在起居及護理方面都需要照顧的嚴重肢體傷殘人士(不論是否智障)，提供家居式住宿服務。

<sup>9</sup> 展能中心為嚴重智障人士提供日間照顧服務，以及日常生活和簡單工作技能的訓練，讓他們在日常生活上更為獨立，準備他們更全面地融入社羣或在需要的情況下過渡往其他形式的照顧服務。

<sup>10</sup> 綜合職業康復服務中心特別為殘疾人士提供綜合而連貫的一站式職業康復服務，讓他們克服因殘疾而引致的限制。工作訓練有助他們發展社交技巧和經濟潛能，完成更進一步的職業康復培訓，為日後在公開市場就業作好準備。

11. 為應付對住宿和日間康復等福利服務日益增加的需求，社署向地政總署申請永久政府撥地，以興建一所獨立的綜合康復服務大樓，為殘疾人士和精神情況穩定及病情受控制的長期精神病患者提供住宿和日間康復服務。在二零一二年十月的屯門地區地政會議，已討論了社署就設立擬議綜合康復服務大樓而提出的永久政府撥地申請，並原則上批准社署署長的有關申請，但社署須進行可行性和相關研究，以定出規管該永久政府撥地的工程條款和修訂撥地範圍，然後才可獲得正式批准。

12. 相對於改建現有大樓，我們認為有需要將整幅用地重新發展。除了其中一座於 1990 年代興建的獨立擴建大樓外，大多數在該用地上的建築物均已超過 40 年歷史，而且部分設施破舊不堪，大樓亦有廣泛滲漏問題，其現有鋼筋混凝土結構及地基亦不足以支持透過改建工程興建額外樓層以設置所擬議的福利服務設施。此外，這些位於山坡上的建築物所處位置比較隔離及散落，亦沒有電梯設施，使用者只能透過在外部狹窄的樓梯穿梭各樓宇，並未能達到現時無障礙通道的要求。這些樓宇只有 2 至 4 層高，而面積亦相對較小。在地積比率為 0.3 之下，醫院仍在運作時只提供 350 個床位。在社署考慮如何使用有關用地時，規劃署建議可根據 1.39 的地積比率及四層樓高(不包括地庫)的樓宇高度限制，若社署只透過改建現有大樓，不可能達到有關的發展規模。相反，為持續發展及善用該用地以提供需求殷切的康復服務，我們需要重建發展該用地。

13. 社署委聘了顧問進行可行性和相關研究<sup>11</sup>，因應有關部門指出該用地的主要發展關注，並根據一個可行的初步設計方案，評估在該處興建擬議綜合康復服務大樓的技術可行性，顧問亦擬訂了工程費用預算。顧問進行的可行性和相關研究確定了這項重新發展計劃表面上是技術可行的。有關用地重新發展後，擬置的福利設施如下：

---

<sup>11</sup> 根據財政司司長授予的權力，獎券基金批出 8 百萬元以支付可行性和相關研究的費用。

設施	服務名額
<i>住宿照顧服務</i>	
(a) 長期護理院	400
(b) 嚴重殘疾人士護理院	200
(c) 嚴重弱智人士宿舍	400
(d) 嚴重肢體傷殘人士宿舍	75
(e) 中度弱智人士宿舍	75
<i>小計</i>	<b>1 150</b>
<i>日間訓練服務</i>	
(f) 綜合職業康復服務中心	150
(g) 展能中心	400
<i>小計</i>	<b>550</b>
<b>總計</b>	<b>1 700</b>

14. 根據顧問的初步設計，上文第 13 段所述的建議福利設施(即包括為殘疾人士或長期精神病患者提供的 1 150 個住宿照顧名額和 550 個日間訓練名額)，會設在兩所分別位於高層和低層平台上的四層高大樓內，預算淨作業樓面面積為 20 260 平方米及總樓面面積則為 39 070 平方米。兩座大樓之間將設置一個升降機塔，升降機可通往兩座大樓的所有樓層。高層和低層平台均會設有專用的緊急車輛通道，並會有內部交通設施(包括停車位和上落客貨灣)，以切合運作需要。綜合康復服務大樓會提供中心巴士服務，接載服務使用者、訪客和職員往返大樓，以確保各類服務啓用後，對附近

一帶交通所造成的影響減至最少。兩座新建大樓會設有足夠的載客、載貨及消防員升降機設施，以及必要的消防裝置、機電設備和公用設施。顧問就可行性和相關研究而建議的綜合康復服務大樓的概念截面圖和透視圖，載於附件 B。

15. 如撥款申請在二零一五年第一季獲批，有關建築工程(包括拆卸現有建築物)預計會在二零一六年展開，並於二零一九年第一季完成。社署會在建築工程期間就在綜合康復服務大樓營運新增的服務邀請非政府機構提交建議書，以加快在建築工程完成後的裝修工程。

## 撥款安排

### 建設費用

16. 根據《政府獎券條例》(第 334 章)第 6(4)條，財政司司長有權批准由獎券基金撥款資助發展社會福利服務。在小欖醫院舊址興建一所獨立的綜合康復服務大樓所需的設計、建築及裝修工程費用會由獎券基金資助。在二零一四年十月，獎券基金諮詢委員會同意撥款 18.536 億元以支付小欖醫院舊址重新發展為綜合康復服務大樓所需的設計、建築及裝修工程費用，有關工程費用的分項數字載於附件 C。預算費用與政府同類工程計劃的費用相若。社署會在建築工程接近完工時，按既定程序申請獎券基金撥款，用以購置家具及設備。

### 經常性財政影響

17. 按照行政安排，由於上述獎券基金資助項目每年涉及的額外經常財政承擔超過 1,000 萬元，我們會徵求財務委員會(財委會)批准撥款進行是項計劃。綜合康復服務大樓營辦建議康復服務所需的全年經常撥款，包括個人薪酬、其他費用、發還有關的差餉及地租，在減去服務使用者繳費的收入後，估計為每年 **2.6315** 億元。所需的經常撥款將列入相關年度的預算草案內。

## 公眾諮詢

18. 我們已在二零一二年七月向屯門區議會轄下的社會服務委員會簡介這項重新發展計劃。委員會支持有關建議。此

外，我們已進一步諮詢該處附近的居民，而就他們所關注的環境、交通影響及建議服務的管理等問題，有關的可行性和相關研究已有所處理。二零一四年十一月十一日，我們在社會服務委員會會議上匯報有關研究結果。委員會對計劃繼續表示支持。社署會繼續和附近居民保持聯繫，並通知他們可行性和相關研究的結果，同時繼續與區內持份者保持溝通，在適當時匯報計劃的進度。

## 對環境的影響

19. 由於其中一座現有大樓設有醫療廢物焚化爐，這項計劃是《環境影響評估條例》(第 499 章)下的指定工程項目。我們會擬備一份環境影響評估報告，並實施所需的控制措施，以符合上述《條例》的規定。

20. 我們會在有關工程合約訂定條文，要求承建商在工程進行期間實施紓緩措施，控制施工期間的噪音、塵埃和工地流出的廢水所造成的滋擾，確保符合既定的標準和準則。這些措施包括在進行高噪音建築工程時，使用減音器或減音器、豎設隔音板或隔音屏障和建造圍牆；經常清洗工地和在工地灑水；以及設置車輪清洗設施。

21. 在規劃和設計階段，我們會考慮採取措施，以盡量減少產生建築廢物。此外，我們會要求承建商盡可能在工地或其他適合的建築工地重用惰性建築廢物(例如利用在工地內所挖掘的物料作填料用途)，以盡量減少須棄置於公眾填料接收設施的惰性建築廢物。為進一步減少產生建築廢物，我們會鼓勵承建商盡量利用已循環使用／可循環使用的惰性建築廢物，以及使用木材以外的物料搭建模板。

22. 鑑於小欖醫院舊址與附近道路或公路之間有所需的緩衝距離，所以預計空氣質素不會因車輛廢氣而有負面影響。交通噪音影響評估也顯示該處不會受交通噪音影響。不過，我們會在建築設計時採取適當措施(例如隔音窗和建築簷片)，以減低可能引致的噪音滋擾。

23. 顧問已在可行性和相關研究中進行交通影響評估，結果確定擬議服務對附近一帶道路的交通及行人造成輕微的影響。

## 節省能源、綠化和循環使用裝置

24. 工程費用預算已預留撥款，以便在項目中採用節能裝置、可再生能源技術，以及綠化和循環使用裝置。

25. 在綠化措施方面，我們會在天台平台和地面的部分地方設置園景，以收環保和美化之效。

## 徵詢意見

26. 我們歡迎委員就在小欖醫院舊址興建綜合康復服務大樓的建議提出意見。

勞工及福利局

社會福利署

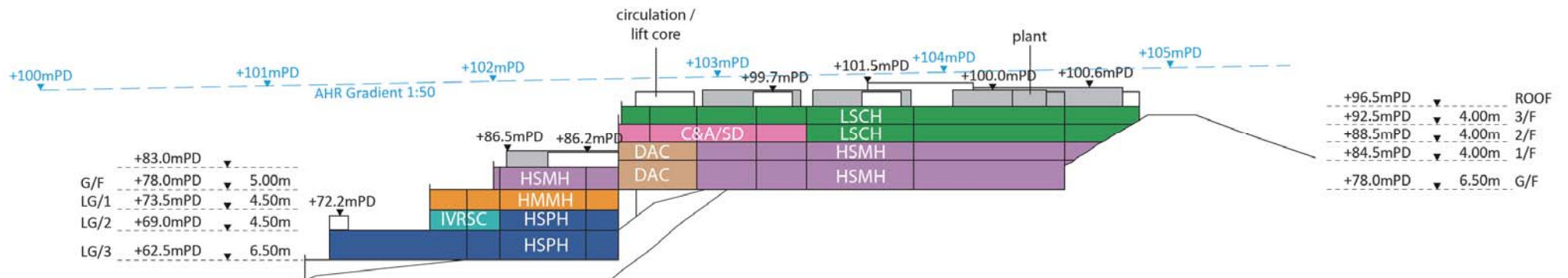
二零一四年十二月



小欖醫院舊址位置圖  
屯門大欖青山公路 16 咪半康輝路

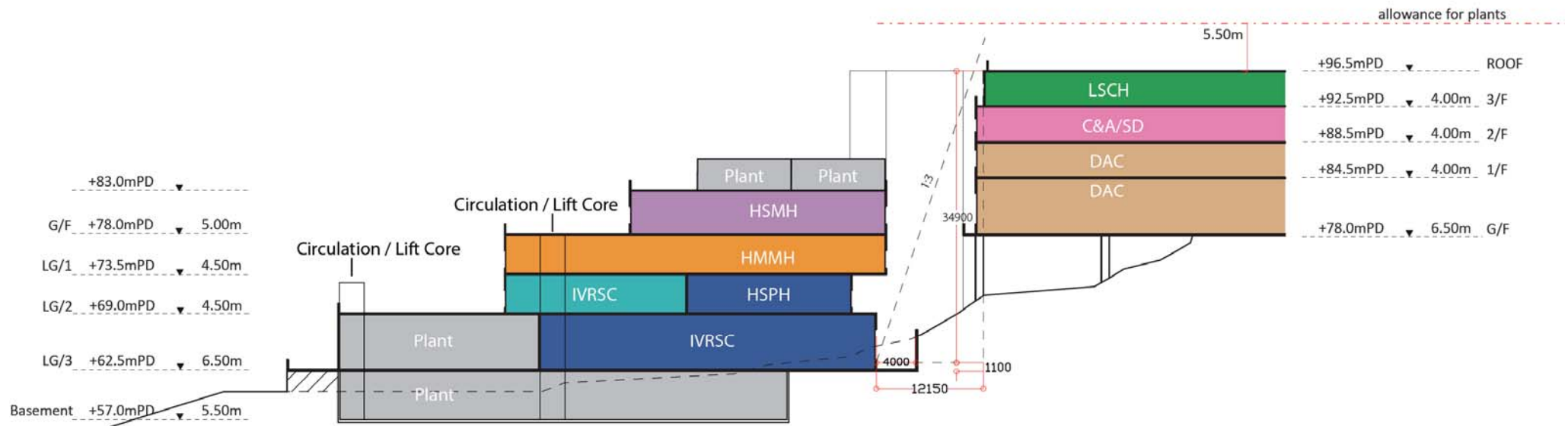


概念截面圖



圖例

- 住宿照顧服務
- a) 400 位長期護理院 (LSCH)
  - b) 200 位嚴重殘疾人士護理院 (C&A/SD)
  - c) 400 位嚴重弱智人士宿舍 (HSMH)
  - d) 75 位嚴重肢體傷殘人士宿舍 (HSPH)
  - e) 75 位中度弱智人士宿舍 (HMMH)
- 日間訓練服務
- f) 400 位展能中心 (DAC)
  - g) 150 位綜合職業康復服務中心 (IVRSC)



圖例

- 住宿照顧服務
- a) 400 位長期護理院 (LSCH)
  - b) 200 位嚴重殘疾人士護理院 (C&A/SD)
  - c) 400 位嚴重弱智人士宿舍 (HSMH)
  - d) 75 位嚴重肢體傷殘人士宿舍 (HSPH)
  - e) 75 位中度弱智人士宿舍 (HMMH)
- 日間訓練服務
- f) 400 位展能中心 (DAC)
  - g) 150 位綜合職業康復服務中心 (IVRSC)

透視圖





附件 C

擬議小欖醫院舊址重新發展計劃的  
工程費用預算

項目	百萬元
A. 工地工程和拆卸工程	89.7
B. 地庫建造工程	49.3
C. 打樁工程	62.1
D. 建築工程	421.9
E. 屋宇裝備工程	123.6
F. 外部工程、渠務工程及美化工程	169.3
G. 裝修工程	303.6
H. 提供可持續設計	24.4
(A 至 H 項) 小計	<u>1,243.9</u>
I. 顧問費用	109.4
J. 駐工地人員的薪酬	27.4
K. 應急費用	124.4
(A 至 K 項) 小計	<u>1,505.1</u> (按 2014 年 9 月 價格計 算)
L. 價格調整準備	348.5
總計	<u><u>1,853.6</u></u> (按付款 當日價 格計算)