

2023年6月12日
討論文件

立法會福利事務委員會

鼓勵發展商在私人發展項目興建安老院和殘疾人士院舍

目的

本文件簡述政府鼓勵發展商在私人發展項目中興建安老院和殘疾人士院舍的優化措施。

資助安老及殘疾人士宿位的供應

2. 隨著本港人口持續高齡化及殘疾人士的平均壽命因醫療進步而愈來愈長，社會對長者及殘疾人士院舍照顧服務的需求日益增加，對照顧程度較高的護理安老院及護養院的需求尤為殷切。政府正以最大力度增加資助宿位，包括發展新的政府院舍和在「改善買位計劃」及「私營殘疾人士院舍買位計劃」下增購宿位。我們預計在2027年底前將陸續增加6 200個資助安老宿位及1 900個資助殘疾人士宿位。

鼓勵發展商在新建私人發展項目中興建安老院舍

3. 除了提供資助院舍照顧服務之外，政府2003年推出「鼓勵在新私人發展物業內提供安老院舍院址計劃」（「計劃」），目的是結合市場力量發展優質的安老院舍，滿足社會對安老宿位的多元化需求。「計劃」容許發展商在進行契約修訂、換地或私人協約方式批地時，在遵守特定契約條款¹和得到

¹ 條款包括安老院舍總樓面面積上限為5 400平方米；必須作安老院舍用途，未經政府批准不可作其他用途；安老院舍只可作整體出租或出售；安老院舍必須符合社署要

社會福利署（社署）支持的前提下，豁免繳付合資格安老院舍的地價。發展商須承擔興建安老院舍的費用，而安老院舍落成後屬發展商所有。只要有關物業用作安老院舍，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。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，地政總署共接獲7宗申請，其中6宗獲社署支持，剩餘一宗因涉及業權法律訴訟現暫緩處理。獲社署支持的申請之中，有兩宗已簽立地契並獲豁免繳付地價。按上述「計劃」完成的第一個項目位於屯門，相關安老院已於2021年6月開始營運，提供約200個非資助安老宿位。

優化措施

4. 行政長官在2022年《施政報告》提出政府會提供更多誘因，鼓勵發展商於私人發展項目中興建和營運安老院。經檢視現有「計劃」後，財政司司長在《2023-24年度財政預算案》中宣布優化措施的方向。具體的優化措施如下：

- (a) 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，由現時只限一間不超過5 400平方米的安老院舍，改為不設安老院舍數目限制，而總樓面面積上限放寬至12 000 平方米或按地契內的最高樓面面積的 10%，以較高者為準。
- (b) 在計算整個項目的總樓面面積時，私人發展項目內合資格院舍的總樓面面積將獲得寬免，不會計算入整個項目的原總樓面面積內，讓發展商可利用原樓面面積作其他用途²。

5. 上述優化措施將為發展商在發展項目上提供更大的彈性。政府將在6月底推出優化措施，試行3年再作檢討。地政總

求及相關條例、附例或規例；以及在契約年期內，有關安老院的營運狀況必須達至令社署滿意的水平。

² 如整個項目的總樓面面積在加入合資格安老院舍後超過相關法定監管制度（如《城市規劃條例》或《建築物條例》）的限制，有關當局會按個別發展項目的情況考慮給予支持。

署將於6月底頒布相關的地政處作業備考，並上載至地政總署的網址，供公眾人士參考。此外，地政總署會通知相關持份者，包括香港地產建設商會和安老院業界團體。社署會更新「計劃」指引，讓現有的安老院營辦者及公眾人士更了解優化措施，並會適時向安老院業界介紹優化後的「計劃」。

6. 此外，財政司司長在《2023-24年度財政預算案》中宣布，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。地政總署現時正全力進行有關「計劃」的優化措施的籌備工作，以趕及在6月底推出。發展局和地政總署會與勞工及福利局和社署參照上述優化後的「計劃」，在2023年年內推出為殘疾人士院舍制訂的同類計劃，以鼓勵發展商在私人發展項目中興建私營殘疾人士院舍。

徵詢意見

7. 請委員備悉文件內容。

勞工及福利局
發展局
社會福利署

2023年6月