

東華三院賽馬會護理安老院重建計劃

背景

東華三院賽馬會護理安老院（下稱「護理安老院」）位於大口環道 9 號，其兩幢建築物（新翼及舊翼大樓）分別於 1991 年及 2000 年投入服務，以自負盈虧模式營運，合共提供 135 個服務名額，為有長期住院照顧需要的長者提供服務。

由於建築物老化，護理安老院經常出現石屎剝落及大雨水浸的情況，對院舍的運作構成嚴重影響。適逢 2013 年特區政府提出「私人土地作福利用途特別計劃」，本院考慮了建築物的情況，並清楚社區對安老及康復服務的需求殷切，遂決定在「特別計劃」下重建護理安老院，興建一座綜合服務大樓，預計提供 1000 個服務名額，以回應社會對安老、復康及幼兒服務的需要。

本院曾於 2016 年 5 月 16 日透過社會福利署向南區區議會社區事務及旅遊發展委員會提出上述議程，並進行地區諮詢。當日，本院說明了重建護理安老院的目的及需要後，各委員均表示支持，並就重建計劃提出了寶貴的意見。其後，本院於 2019 年 4 月獲得獎券基金撥款 236 萬，正式委托顧問公司就重建計劃進行技術可行性研究。

技術可行性研究

2020 年 5 月，本院委托了劉榮廣伍振民建築師有限公司展開了技術可行性研究。有關研究包括了大樓的設計、環境、交通等的影響評估及政府部門對重建計劃的意見等。經與各政府部門包括社會福利署、建築署、運輸署及屋宇署等多番諮詢及溝通後，各部門均支持重建計劃。然而，由於環境因素及法例要求，重建計劃在設計上有別於原來的構思，現將最新之重建計劃內容陳述如下：

1. 原居於護理安老院的長者已於 2016 年搬遷到南朗山東華三院賽馬會松朗安老綜合中心，現在護理安老院一直空置，隨時可以進行拆卸工程。

2. 顧問公司考慮了環境因素及法例要求，經與各政府部門磋商並獲得同意後，建議大樓由樓高 13 層變更為樓高 9 層及 1 層地庫。此外，整體服務名額由 1000 個調整為 810 個，當中包括安老、復康及幼兒服務單位。詳見以下比較列表：

樓層	建議的福利設施	原計劃名額	現計劃名額
8/F	辦公室、職員更衣室	-	-
7/F	綜合職業康復服務中心 (IVRSC)	120	120
7/F	展能中心 (DAC)	110	88
6/F	嚴重智障人士宿舍 (HSMH)	110	88
5/F	中度智障人士宿舍 (HMMH)	120	88
3-4/F	嚴重殘疾人士護理院 (C&ASD)	150	150
1-2/F	提供持續照顧服務的護理安老院 (C&AH)	230	176
G/F	長者日間護理中心 (DCCE)	40	40
G/F	為員工在工作間加設幼兒中心 (WBCCC)	60	0
G/F	特殊幼兒中心 (SCCC)	0	60
G/F	早期教育及訓練中心 (EETC)	60	0
LG/F	停車場、洗衣房、儲物間	-	-
	總數	1000	810

3. 大樓設計考慮了環境因素，顏色及設計均與周邊環境融和。此外，重建計劃的宿舍會利用「組裝合成」(MiC)的建築方法興建，大樓亦會同時申請綠建環評證書 (BEAM Plus)。

4. 本院已就重建計劃進行了交通影響評估，結果顯示重建計劃對地區道路網絡不會造成影響，運輸署亦已表示沒有反對意見。然而，當技術可行性研究完成後，本院仍會繼續按政府部門的意見，在詳細設計階段 (detail design stage) 進行其他的評估，例如空氣質素評估、污水影響評估及文物影響評估等。

5. 顧問公司初步估計重建費用約 9.3 億港元 (2023 年 9 月價格水平)，預計於 2030 年底完成重建計劃，並盡快投入服務。

總結

本院相信綜合服務大樓一旦落成，將有助解決長者及殘疾人士服務名額不足的問題。現在技術可行性研究完成後，本院將會申請獎券基金撥款拆卸護理安老院，並進行詳細設計方案，務求讓綜合服務大樓盡早落成。特此向各委員陳述重建計劃之最新進度，並期望各委員對重建計劃給予寶貴意見。

東華三院

2024年3月1日