

本報揭審批繁複 勞福局介入助掃「攔路虎」 安老院重建鬆綁 申請24載終過關

追蹤 報道

今日是傳統敬老的重陽節。香港文匯報早前揭政府部門對於安老院舍興建或重建計劃的審批制度架床疊屋，報道刊出後有關問題明顯改善，多間院舍工程消除不必要障礙提速上馬。有52年歷史的屯門青松觀附屬的安老院，多年來受滲水、石屎剝落等樓宇老化問題困擾，唯重建計劃24年來一波多折，早前經勞工及福利局副局長何啟明介入與各政府部門協調後，重建計劃書終於在8月底獲批。該安老院負責人近日接受香港文匯報訪問時坦言，院舍業是建築規劃的門外漢，面對僵化的審批制度十分無助，經常跌跌碰碰浪費時間，冀特區政府成立統籌部門，協助業界掃除重建路上的攔路虎。

◆香港文匯報記者 文禮願



晚晴樓經歷半世紀風霜，各樓層的牆身均出現油漆嚴重剝落，不少院友都渴望盡快重建。香港文匯報記者涂穴攝



院內沒有升降機，長者出入只好靠樓梯機。受訪者供圖

重陽節前夕，香港文匯報記者走進位於晚晴樓的青松安老院，彷彿回到上世紀七十年代，但細心觀察就發現已剝落的牆身、斑駁的渠管，無不留下歲月的痕跡。青松觀社會服務部策劃及統籌主任周國雄直言，老化問題一直是該院的「痛點」，「不論院友、家屬，以至董事局都希望院舍盡快重建。」

他憶述，早在1998年，青松觀董事局已萌生安老院重建計劃，但申請過程障礙重重；直至2013年政府推出「私人土地作福利用途特別計劃」（下稱「特別計劃」），賣點是特事特辦加快院舍興建計劃的審批流程。董事局一度以為曙光在望，翌年參加該計劃並委託顧問公司撰寫計劃書，擬在院舍對出空地興建一幢樓高6層的第一期院舍，待工程完成後，將居於晚晴樓的60名長者安置到第一期院舍；而騰出的晚晴樓及旁邊兩幢職員寫字樓則一併清拆，再重建成樓高6層的第二期院舍。兩期院舍落成後，宿位數目由原來的60個大增至300個，顧問公司提議青松觀側門入口進行路面擴闊工程，建成一條緊急通道。

項目統籌處解散 社署嘆慢板

整個重建計劃乍聽並不複雜，一眾人也以為計劃書很快獲批，詎料等了一年多也音訊全無。直至2016年收到政府消息，指各部門審閱有關計劃書後，均沒有太大意見。以為即將水到渠成之際，突然統籌該「特別計劃」的政務司司長私人辦公室政策及項目統籌處被解散，相關統籌工作交由社會福利署跟進，自此審批工作便「龜速」進行。等足三年多才獲社署通知，指計劃書內建議設立10多間單人宿位房間的設計不符申請指引，要求修改。周國雄形容恍如晴天霹靂，「計劃書2014年已提交，點解社署一直無提出問題，5年後先講？」

雖然萬般無奈，但院方還是屈服，將單人房修改為雙人房後於2020年6月提交修訂計劃，之後卻一直石沉大海。社署是否「收貨」？還有其他障礙嗎？周國雄多番打聽，得到的回覆都是疫情影響工作，着他耐心等待。

地積比未用盡 竟倡青老共存

再收到消息時已是去年，社署通知該計劃書



房間是板間房，房門與間板都未至天花板，只能掛膠簾作遮擋。香港文匯報記者涂穴攝

又有新「問題」，署方糾結於重建計劃的地積比僅1.13，未夠地盡其用，要求增加設施或宿位。周國雄十分無奈：「我們只懂營運安老院舍，並不懂規劃，試問怎會曉得該加些什麼設施呢？」院方想了良久，提議加建老人中心，卻被署方以青松觀位置偏遠，以及興建老人中心恐客源不足為由反對。署方反建議院方增加青年宿舍或過渡性房屋設施。

周國雄說：「一聽真係呆咗！老人家一般晚上7點瞓覺，作息時間同年輕人完全唔同，兩者點樣共存？點樣同時管理？」

為免計劃一拖再拖苦了院友，院方曾聯絡時任立法會議員林智遠，勞工及福利局副局長何啟明馬上作出跟進。隨後，香港文匯報揭「特別計劃」自2013年推行以來成效不彰，引起有關部門關注。何啟明曾兩度親自到青松考察了解情況並與管理層會面，他提出兩大方案拆牆鬆綁，包括將第一期安老院舍由6層加至7層，令地積比由1.13增至1.31，宿位增至336個；他並建議撥出青松觀側門旁的部分官地納入觀方範圍，以便興建全新的緊急通道。

院方遂依照指示再將計劃書遞入社署，終在8月24日獲批准。周國雄坦言院方上下為此鬆一口氣。回望重建之路，周國雄坦言比想像中漫長，幸現屆特區政府急市民所急。

他客觀指，當年政務司司長私人辦公室政策及項目統籌處未解散前，申請過程是暢順的，有專人協助申請者解決規劃工程的技術問題，也省卻申請者逐個部門走程序的苦惱。他建議政府重建統籌部門，加快院舍興建計劃，紓解香港院舍宿位緊絀的問題。



◆有逾半世紀歷史的晚晴樓已破舊不堪。香港文匯報記者涂穴攝

遠觀園林仙氣 近看牆裂漆落

青松安老院位於道觀內的晚晴樓，採用中式設計，樓高3層，目前住有60位長者。建於1970年的晚晴樓樓齡已有52年，配合觀內的亭台樓閣及中式園林美景，透出陣陣仙氣。然而只要走近一看，不難發現晚晴樓外牆出現多條又長又深的裂縫。走進樓內一看，發現各樓層的牆身均出現油漆嚴重剝落。

無升降機 長者上落不便

除了日久失修，最令院友感到困擾的是院舍屬舊式設計，沒有升降機，長者上落只能行樓梯。青松安老院院長陳萃菁表示，曾有人提議將行動不便的長者搬到地下樓層，

省卻長者上落樓梯的不便，但由於護士室設在一樓，為方便貼身照顧健康狀況較差的院友，唯有安排他們住進一樓，其他仍能勉強活動的長者則住樓上，但每次出入都要上落樓梯，難度可想而知，「長者們多數有腳痛問題，要佢哋行咁多樓梯當然唔方便，唯有用樓梯機輔助。」

除欠缺升降機外，由於房間採用舊式板間房設計，房門與間板都未能延伸至天花板，只能掛上膠簾作遮擋，隔離效果不如人意。

早前爆發第五波疫情時，間板無法阻隔病毒傳播，院內有十多名院友確診，幸好最後全部康復。



◆青松安老院院長陳萃菁表示，晚晴樓外牆出現多條又長又深的裂縫。香港文匯報記者涂穴攝

重建一波三折 苦了院友



◆周國雄認為晚晴樓急切需要盡快重建。香港文匯報記者涂穴攝

青松安老院自1998年起萌生重建計劃，過程反反覆覆，只苦了住院長者。青松觀社會服務部策劃及統籌主任周國雄憶述，據1998年時的估算，重建工程費高達800萬元。當時，青松觀董事局向社署提出以獎券基金申請撥款資助，惟當年正值香港經歷亞洲金融風暴，特區政府財困暫時擱置該計劃，反建議院方根據安老院舍發牌制度申請牌照，待一切完成後再申請重建。

院方其後按政府的建議申請牌照，於2004年成功取得安老院舍牌照後重新入紙申請重建，並花費40萬元聘用顧問公司撰寫可行性研究報告。惟發現安老院舍竟跟青松觀大殿一併被列為二級古蹟建築群，不能輕易拆除。5年後，他們無意中發現政府將安老院舍所在的3幢建築悄悄剔出古蹟建築群內。董事局於是着手重推重建計劃，遇上政府推出「特別計劃」，以為是重建的捷徑，沒料同樣困難重重，到今年8月才通過「特別計劃」的第一關。

業界倡放寬限高 議員：可橫向發展

香港人口老化問題愈來愈嚴重，安老院舍一位難求。為增加長者宿位，部分安老院舍業界人士紛紛提議修訂《安老院規例》，放寬對安老院施加的離地高度限制，惟特區政府一直採取保守態度。

根據《安老院規例》（第459章，附屬法例A）第二十條規定，安老院的任何部分所處高度，離地面不得超過24米，理由是基於保障長者住客安全的考慮。建築、測量、都市規劃及園境界立法會議員謝偉銓認為有關條例沿用多時，有必要與時並進作出檢視，不過由於條例涉及走火逃生問題，事關重大，相信政府部門傾向採取保守態度，不會輕易放寬。

謝偉銓分析，不少長者住客需使用輪椅甚至長期臥床，一旦遇上火警或緊急事故，逃生時需他人協助，消防員和救援隊伍要護送大量行動不便及體弱的長者

疏散到地面的難度不低。因此訂明安老院的高度限制，有助保障長者在火警或緊急情況下的安全，亦可有效縮短消防人員前往拯救或疏散的時間。

既然向高發展有限制，謝偉銓提議在建築設計時可考慮橫向發展，或在設計圖則時將社區設施搬到較高樓層，騰出下層的空間作長者宿位。

入紙8年彈回頭 做法不理想

至於有院舍在入紙申請近8年後才獲告知設計藍圖的地積率不足，被署方要求需自行構思增設社福設施，謝偉銓認為政府部門有關做法並不理想。

他建議跨部門協調院舍增設設施，「申請者根本無規劃能力，社署應主動聯絡相關部門做好協調，而唔係踢返個波叫申請者自己諗，呢個先係提升管治新風應該做嘅事。」