

主編
推介

劍橋院內擅闢超市

入紙申請仍未獲批 佔1樓1/3樓面



大埔運頭街劍橋護老院的牌照資料顯示，院舍範圍由地下C舖至3樓，包括1樓全層。本報偵查發現，今年初院舍撥出部分空間，改作經營Clipper超市，大廈地下門口可見兩者招牌相連。社署證實，有關改動申請仍在處理中，即未獲批准便動工。（明報記者攝）

偵查 報道

被本報揭發安排長者露天脫光等待洗澡的大埔運頭街劍橋護老院，其2至3樓的院舍牌照將於本月31日（周日）到期，本報昨晚獲悉，社會福利署已決定拒絕其續牌申請，並於今日即牌照到期日的最後一個工作天公布。根據《安老院條例》及《安老院規例》，若社署署長拒絕安老院的續牌，院舍經營者需在30日前以書面通知受影響院友及其家屬。此外，本報偵查進一步發現，該院舍有兩項間隔改動涉嫌違反牌照規定，其中該護老院1樓約三分之一樓面在今年初被改建，現交由院舍創辦人陸艾齡名下公司改作經營超市。社署證實有關改動仍在處理，未獲批准。另外，牌照透露，該院舍3樓冷氣機房違反建築圖則，被改作住客共用空間，社署要求院舍還原機房，但劍橋至上月底仍未糾正。明報記者

劍橋聲明：責無旁貸 續加強管理

劍橋護老院今日在報章刊登聲明（刊A21），表示近日事故仍屬個別事件，為院友及有關家屬帶來不便或傷害，謹此表示遺憾。該院並稱在此事上責無旁貸，承諾繼續加強管理改善服務。

本報昨日四度致電劍橋護老院創辦人兼董事陸艾齡，至截稿前未獲回覆。有安老業界人士批評，院舍擅改建築，可致安全及消防隱患，危害長者安全。

根據安老院牌照紀錄，大埔運頭街劍橋護老院分開兩個牌照登記，其中1樓分院的牌照登記地址，列明為運頭街廣安大廈地下C舖部分及「1樓全層」。

超市由陸艾齡任董事公司經營

不過，本報記者實地觀察，發現該處1樓約三分之一的面積被改建用作經營商舖「Clipper上等貓超市百貨」。根據商業註冊登記，Clipper由劍橋護老院創辦人陸艾齡擔任董事的比爾高國際有限公司經營。

兩名附近居民向本報稱，1樓全層原本是劍橋護老院範圍，但在約半年前開始裝潢，「Clipper」於今年農曆年開業。院舍改建後，院舍住客及家屬只可使用廣安大廈地下C舖的門口進入院舍，不論是使用電梯或樓梯，訪客均須先經過超市，步行約長4米的走廊始抵院舍門口；走廊闊度約1.1米，若長者使用輪椅，僅僅夠過。

根據屋宇署圖則，1樓全層總樓面為732.4平方米，扣除電梯和大堂等非作業面積，長者可用空間約680平方米。然而，部分樓面被改作超市後，本報按圖則計算，用作安老院的實際空間減至約460平方米。如果院舍按牌照資格，最多收取上限96名長者，每名長者可享用的空間只有4.8平方米，較《安老院規例》訂明每名長者可享的最低面積須有6.5平方米，少約四分之一。

3樓冷氣機房 未按續牌條件還原

另外，護老院2樓及3樓的牌照將於周日到，續牌條件訂明3樓平台的冷氣機房並非院舍牌照範圍，該機房必須還原至屋宇署批准圖則上

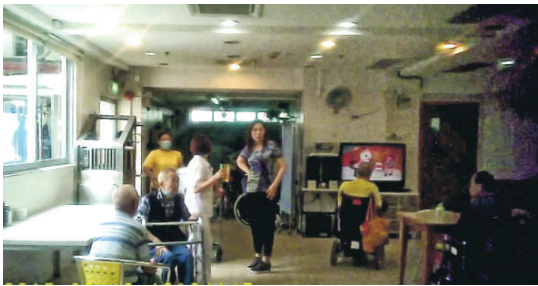
的原本用途。不過，本報記者於上月29日到該處觀察，面積131.6平方米的機房位置仍然用作院舍住客的共用空間，放置飯桌和電視機等。

社署昨回覆稱，安老院牌照事務處於今年2月收到涉事院舍申請更改牌照圖則，「將安老院部分位置剔除」，仍在處理申請。換言之，涉事院舍未獲批申請，已進行及完成改建。消防處回應稱，今年先後5次到上址巡查，於3月6日的巡查發現該護老院1至2樓的後樓梯間有雜物阻塞情況，消防處人員已向護老院負責人發出一張「消除火警危險通知書」。消防處人員於其後的跟進巡查中，發現該等雜物已經清除。

社聯長者服務總主任陳文宜說，若安老院舍改建，必須事前以書面通知安老院牌照事務處，並提供修改的法定圖則等相關資料，「不是不准更改，但並非可以隨意更改，例如須確保主力牆、消防設施等不受影響」，獲批准後才可動工，否則會違反《安老院條例》（第459章）。

張超雄：空間不足 增播病風險

立法會議員張超雄稱，每名安老院院友最低面積須達6.5平方米的要求，早於約20年前訂立；考慮到不少長者需以輪椅代步、使用抽痰機、呼吸機等設施，「6.5平方米空間的要求已算很低，若再少，會很窄、很擠迫」。他解釋，若空間不足，令院友日常起居十分不便，會增加傳染病散播風險。



「冷氣機房」

涉事院舍的續牌條件訂明，3樓平台的冷氣機房並非院舍牌照範圍，須還原至冷氣機房，但本報記者上月29日到該處觀察，機房位置仍用作院友的共用空間（圖），放置飯桌和電視機等。（明報記者攝）

張國柱促委第三方接管

社福界立法會議員張國柱估計，當局不會再續牌予涉事的大埔運頭街劍橋護老院，但他擔憂長者重置過渡期間，院舍服務質素會急促下降，敦促當局委任熟悉院舍運作的第三方機構為監管人接管院舍。

社福界倡義工家屬第三方監察院舍

他建議署方日後巡查應包括不同時段，特別是晚上及用膳情況。他說，社署地區義工隊提供服務時，較易得悉院方曾否不恰當對待長者，建議義工隊落區時助署方監察院舍質素。

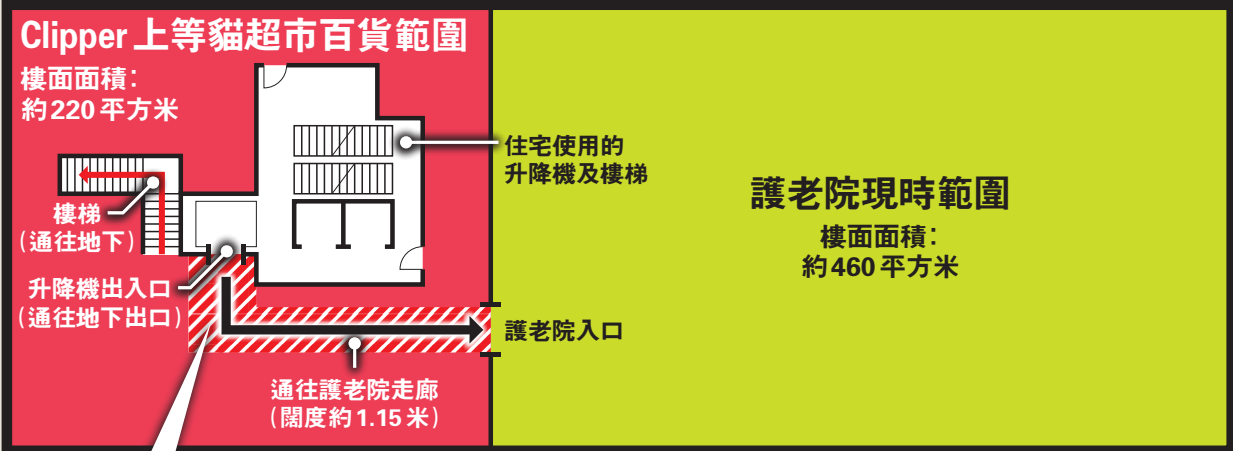
安老事務委員會主席陳章明於電台節目稱，由於社署巡查督察人數不多，大量的院舍主管認為

巡查督察，每當督察人員到達院舍，主管便可以通知職員。他建議參考商界「神秘顧客」的做法，找第三方或便衣巡查員巡查院舍，避免院舍事先準備，可真實反映情況。

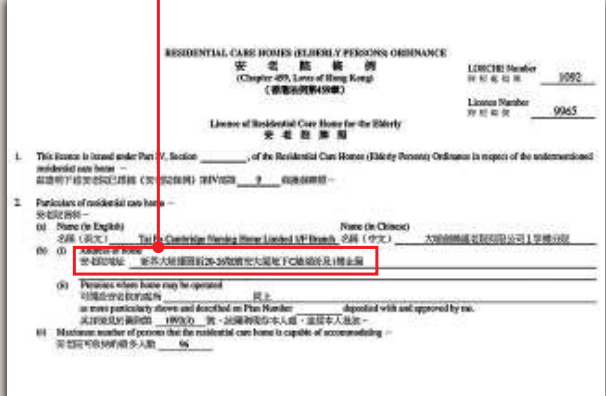
老人權益促進會副主席藍宇喬建議設立「院舍會」組織，由家屬及院友定期監察院舍運作。關注長者社區照顧服務大聯盟代表鄭永泰認為，劍橋護老院事件反映社署監管制度失敗，希望政府未來推出的院舍券可改為撥款家居照顧服務，讓長者可在家安享晚年。基督教家庭服務中心服務總監唐彩瑩促請政府檢討《安老院條例》及《安老院實務守則》，具體規範院舍管理層及員工法定責任，並加強具阻嚇的罰則。

大埔運頭街劍橋護老院1樓改建情況

根據牌照，1樓全層（■ + ■）均應屬護老院範圍



大埔運頭街劍橋護老院1樓經改建後，出入者乘升降機到1樓，需穿過超市貨架通道才能到達院舍門口（右）。社署表示，有關改建申請仍在處理中。（明報記者攝）



大埔劍橋護老院牌照顯示，地址包括廣安大廈地下C舖部分及「1樓全層」。

走火通道貨架放易燃牀單 或違消防例

本報發現，大埔運頭街劍橋護老院將部分樓面改作商店，通往正門前的走廊是出入口和走火通道，但門前卻放置貨架，售賣牀單等日用品。有資深消防顧問表示，牀單屬易燃物品，若在走火通道放置，有增加火警危險，涉嫌反消防條例。

3粒接通1樓2需密碼

本報發現，涉事的劍橋護老院共有3層，其中1樓原本接通有3部電梯，但其中兩部電梯以及主樓梯所處的電梯大堂，需要使用密碼才能進入。進出護老院的人，若沒有密碼，只剩下一部電梯可連接地面。

不過，出入護老院者使用該電梯時，卻經過屬商店Clipper範圍內的走廊，走廊兩旁放置貨架，售賣牀單及背包等用品。本報實地量度，發現該走火通道闊45吋，符合法規規定的41吋最低要求。

曾任消防員的消防顧問梁錦得表示，根據消防指引，若走火通道放置易燃物品，便屬有火警危險。根據法例，如消防處認為任何地方存在火警危險，可向任何人送達訂明的通知書，規定在指定限期內清除有火警危險的物品，否則屬違法。

梁亦表示，原本有3部電梯可以連接護老院，但現時其中兩部電梯以及主樓梯要靠密碼鎖出入。他表示除



記者昨日觀察，有親友推着使用輪椅的院友進入護老院1樓正門，入大門前要經過一段走廊，闊度剛剛足夠輪椅經過，走廊旁擺放超市貨品。（明報記者攝）

非密碼鎖可於火警時自動解鎖，否則為部分電梯及樓梯裝上密碼鎖，若火警發生，會減少逃生的途徑，情況不理想，可能抵觸法例。

張超雄促認證制 梁：土地問題未解

特首梁振英昨於答問大會稱，對老人院涉虐老事件感到十分痛心，會嚴厲跟進。張超雄發言時促梁收緊安老院條例，要求所有安老院認證。梁振英回應稱，安老院舍問題涉及土地樓房問題及人手供應不足的問題，不是一個認證制度就可解決。

梁振英稱，政府有不斷突擊巡查老人院的服務水平及服務態度，他擔任行政會議召集人時，有「少少時間」也會到附近商住樓宇參觀老人院。他承認本港老人院質素參差，有些情況更是不忍卒睹。

稱樓價仍高 長者得不到好服務

話鋒一轉，梁振英把老人院的空間問題扣連到土地供應。他稱由於租金樓價高，有些老人在老人院只有「一張單人牀、一個牀頭櫃、一張沙發」，若政府可向非牟利團體辦多一些老人院舍服務，相信老人在院舍裏會有更多空間。

張超雄於追問時說，民間於11年前已正式開始老人院認證系統，並獲國際認可，但社署及勞福局「睇也不睇」，質問梁振英會否收緊安老院條例，要求所有安老院認證。梁未有正面回應，稱即使有認證制度，但解決不到土地問題，樓價仍貴、租金仍高的話，老人們不會得到好的院舍服務。

張國柱：歸咎土地是不掌握情況

社福界立法會議員張國柱回應說，梁振英把近日發



立法會議員張超雄昨連同爭取資助院舍聯席及正言匯社代表等到社署灣仔辦公室，抗議對私院監管不力，要求政府加強執法，改革監察制度。（陳淑安攝）

生的安老院舍問題歸咎土地不足，是不掌握情況，他認為不少院舍未有以人為本，本可以收較高一點費用，以提供更好質素服務，但為了營商未有這樣做。

老人權益促進會副主席藍宇喬斥責特首把事件簡化為土地問題是藉口，認為事件與行業的服務文化，以及沒有投放資源於員工培訓有關。