

## 選擇合適處所經營安老院

### 備忘項目

有意經營安老院的人士於申領牌照前，有責任確保選擇的處所於法律及建築方面都適合用作經營安老院。下表載列了有意經營安老院人士於選擇處所前應仔細考慮的事項，但並非包羅萬有、巨細無遺：

#### 發牌的先決條件／評估標準

- (一) 應翻查安老院所在建築物的佔用許可證上的處所核准用途。如處所的核准用途為非住宅用途，必須通知屋宇署擬更改該處所的用途。
- (二) 應翻查建築事務監督審批的處所最新建築圖則，確保處所並無違例建築工程。有意經營安老院的人士應注意，任何人不得在違例建築工程之內、上面或下面經營安老院，同時亦必須拆除或糾正安老院內或與安老院有關的所有違例建築工程，才會獲發牌照。有意經營安老院的人士應細閱載列於附件A1有關違例建築工程的文件。
- (三) 不應選擇完全或部分座落於工業樓宇的處所。

(四) 不應選擇高度離地面或離逃生樓梯接連的街道超過 24 米的處所。社署署長會逐一考慮和審批每宗申請放寬高度限制的個案，唯申請人必須能夠證明有需要把安老院設於高度離地面超過 24 米的處所，並且能夠妥善處理安全問題。安老院必須符合下列四項基本條件，社署署長才會考慮放寬高度限制：

- 高度離地面超過 24 米的地方只會作寢室以外用途；
- 整幢建築物內的設施，包括安老院應由同一機構或人士管理；
- 應裝設逃生和救援設備，而有關設備應達致社署署長徵詢消防處處長的意見後認為滿意的水平；以及
- 應訂定合適的疏散、應變和火警演習計劃，而有關計劃應達致社署署長徵詢消防處處長的意見後認為滿意的水平。

(五) 不應選擇座落於建築物的閣樓或地庫內的處所。

(六) 不應選擇在同一幢建築物的對上一層、對下一層或毗鄰用作下列任何用途的處所，獲建築事務監督豁免則不在此限：

- (i) 製造《危險品條例》(第 295 章)所指的任何危險品；
- (ii) 貯存該條例第 6 條所適用的任何危險物品；
- (iii) 汽車修理店舖；
- (iv) 硫化工業店舖；
- (v) 進行汽車或車廂油漆工作；
- (vi) 製造或混合油漆或清漆的油漆店舖；
- (vii) 乾洗，(1992 年第 170 號法律公告)；或
- (viii) 戲院或劇院。

(七) 應選擇正面有大量對外窗戶的處所，以提供充足的天然照明和通風。有意經營安老院的人士應注意，通往天井的窗戶不得視作合適的天然照明和通風來源。

(八) 應選擇座落於設有殘疾人士暢通無阻通道的建築物的處所。

#### 發牌前由有意經營安老院人士負責處理的處所相關問題

(九) 應翻查城市規劃委員會根據《城市規劃條例》發表的最新分區計劃大綱草圖或最新法定分區計劃大綱圖，查看有關處所是否座落於容許經營安老院的區域。否則，必須向城市規劃委員會申請規劃許可，才可在有關處所經營安老院，若未能提供所需的規劃許可證明，本署未必能發出牌照。

如有疑問，有意經營安老院的人士應聯絡規劃署的相關地區規劃處。處理規劃許可需時約兩個月。

(十) 應翻查有關處所所在地段的地契，確保可以在該處經營安老院。如違反地契條款，必須向地政總署申請短期豁免，才可在有關處所經營安老院，若未能提供所需的短期豁免證明，本署未必能發出牌照。如有疑問，有意經營安老院的人士應尋求專業意見。處理短期豁免一般需時約六至九個月。

(十一) 應翻查大廈公契，確保在有關處所經營安老院無須受任何條件限制。經營者有責任確保其用作經營安老院的處所符合地契條款及大廈公契的規定。經營者應明白地契及大廈公契屬具法律約束力的文件，在民事訴訟中，他們或會被法庭頒令終止在有關處所經營安老院。

社會福利署

安老院牌照事務處

二零零九年十二月（修訂版）