

## 指引

### 鼓励在新私人发展物业内兴建残疾人士院舍计划

#### 背景

《2023-24 年度财政预算案》及 2023 年《施政报告》中宣布，政府将推出「鼓励在新私人发展物业内兴建残疾人士院舍计划」（残疾人士院舍鼓励计划），以鼓励私人发展商在新私人发展物业内兴建残疾人士院舍。

#### 残疾人士院舍鼓励计划详情

2. 自 2023 年 12 月 20 日起，下述的优化措施将会在残疾人士院舍鼓励计划下，试行 3 年：

- (a) 发展商在进行新私人发展项目(不包括工业发展项目)<sup>1</sup>的契约修订、换地或私人协约方式批地时，每个发展项目将获豁免缴付 1 间或多于 1 间合资格残疾人士院舍的地价，而该院舍的总楼面面积上限为 12 000 平方米或按地契内的最高楼面面积的 10%，以较高者为准；以及

---

<sup>1</sup> 对现有建筑物进行加建、改动或改装不会被视为新私人发展项目。

(b) 在计算整个项目的总楼面面积时，私人发展项目中合资格残疾人士院舍的总楼面面积会在地契内获得豁免，不会计入地契内整个项目的原准许的总楼面面积，让发展商可利用原准许的楼面面积作其他用途。

3. 在三年试行期于 2026 年 12 月 19 日届满后，视乎三年试行期的检讨结果及任何另行公布的安排，下述准则将会应用于残疾人士院舍鼓励计划：

(a) 发展商在进行新私人发展项目(不包括工业发展项目)<sup>2</sup> 的契约修订、换地或私人协约方式批地时，每个发展项目将获豁免缴付一间合资格残疾人士院舍的地价，而该院舍的总楼面面积上限为 5 400 平方米；以及

(b) 合资格残疾人士院舍的总楼面面积不可获豁免计入地契内原准许的总楼面面积。

4. 发展商须承担兴建残疾人士院舍的费用。发展商在得到社会福利署(社署)的批准后，可把物业整体出租或出售，或自行营运相关院舍，只要有关物业是作残疾人士院舍用途便可。

5. 残疾人士院舍须设于新建的建筑物内；换句话说，经改动现有建筑物或在现有建筑物加建的残疾人士院舍不符合资格获豁免缴付地价及宽免楼面面积。拟建的残疾人士院舍须符合《城市规划条例》(第 131 章)及《建筑物条例》(第 123 章)等法例的规定<sup>3</sup>。

---

<sup>2</sup> 对现有建筑物进行加建、改动或改装不会被视作新私人发展项目。

<sup>3</sup> 如整个项目的总楼面面积在加入合资格残疾人士院舍后超过相关法定监管制度(如《城市规划条例》(第 131 章)或《建筑物条例》(第 123 章))的限制，有关当局会按个别发展项目的情况考虑给予支持。

6. 为确保发展商提供残疾人士院舍及所建残疾人士院舍不会在未经批准的情况下更改作其他用途：

- (a) 契约条款会订明，发展商须提供残疾人士院舍；
- (b) 除非以一完整单位处理，否则契约条款将不容许转让或分租残疾人士院舍；以及
- (c) 擅自更改物业用途<sup>4</sup>或让残疾人士院舍空置超过12个月，属违反契约条款，政府有权采取适当的执行契约条款行动。

此外，残疾人士院舍受社署的发牌机制规管。残疾人士院舍须符合附件1

附件1

7. 为了确保残疾人士院舍鼓励计划下的残疾人士院舍符合在较佳地点建设优质残疾人士院舍的政策目标，有关发展项目必须得到社署支持，才可获豁免缴付地价及宽免楼面面积。社署会考虑相关因素(包括区内对残疾人士住宿照顾服务的需求、有关用地是否交通方便，以及提案是否含有令处所不可获发残疾人士院舍牌照的元素等)，考虑是否支持发展商在某一用地上兴建残疾人士院舍的提案。

---

<sup>4</sup> 如院址没有空置，而且没有根据《残疾人士院舍条例》(第613章)第7条获发牌或根据该条例第8条获得续牌，使用该院址即被视为将院址更改作非残疾人士院舍用途。

## 提出申请

8. 如欲参与残疾人士院舍鼓励计划以合资格获得豁免，发展商应在向地政总署递交相关土地交易申请时一并提出。地政总署会按现有机制咨询社署及其他相关政府部门的意见。如相关发展项目须得到城市规划委员会的规划许可，发展商应在向规划署提出相关规划申请时一并表示有意参与残疾人士院舍鼓励计划。规划署会按现有机制咨询社署及其他相关政府部门的意见。发展商无须另行向社署提交申请。

## 设计和营办残疾人士院舍的最佳执行指引

9. 社署制备了《设计和营办残疾人士院舍的最佳执行指引》及《最佳执行指引：残疾人士院舍基本建筑工程和屋宇设备装置的基本设施明细表及厨房和洗衣设备清单》，供发展商参考。有关文件可在社署网页（网址：[https://www.swd.gov.hk/tc/pubsvc/rehab/rehab\\_info/docreport/isrchd/](https://www.swd.gov.hk/tc/pubsvc/rehab/rehab_info/docreport/isrchd/)）下载。

## 其他参考数据

10. 社署现时备存了一份所有持牌残疾人士院舍的名单，有关名单可在社署网页（网址：[https://www.swd.gov.hk/tc/pubsvc/lr/rchd/rchd\\_info/](https://www.swd.gov.hk/tc/pubsvc/lr/rchd/rchd_info/)）查阅。

11. 有意参与残疾人士院舍鼓励计划的发展商亦应参阅《地政处作业备考编号 10/2023》。

附件 2 12. 残疾人士院舍总楼面面积的计算方法载于附件 2。

### 查询

13. 如对残疾人士院舍鼓励计划有任何疑问, 请致电 3586 3371 与社署康复及医务社会服务科联络。

社会福利署

2023 年 12 月

## 附件 1

	项目	描述	参考
a)	位置	残疾人士院舍不得设于有不相配用途建筑物的任何部分内。	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 《残疾人士院舍规例》第 6 部第 20 条</li> <li>• 《残疾人士院舍实务守则》第 5.2 段</li> </ul>
b)	高度限制	除非获社会福利署署长批准，否则残疾人士院舍所处高度离街道地面不得超过 24 米。	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 《残疾人士院舍规例》第 6 部第 21 条</li> <li>• 《残疾人士院舍实务守则》第 5.3 段</li> </ul>
c)	楼底高度	除非获社会福利署署长批准，否则每间房间的高度，由楼面起垂直量度至天花(天花楼板或垂吊式假天花)须不少于 2.5 米，或由楼面起垂直量度至横梁底面须不少于 2.3 米。	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 《残疾人士院舍规例》第 6 部第 22(c)条</li> <li>• 《残疾人士院舍实务守则》第 4.4.3 段</li> </ul>
d)	通道	须提供畅通无阻的通道。每所残疾人士院舍均须设于紧急服务可达的地方。	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 《残疾人士院舍规例》第 6 部第 22 及 24 条</li> <li>• 《残疾人士院舍实务守则》第 4.4.1、4.4.6 及 4.6 段</li> </ul>
e)	基本设施及楼面面积	残疾人士院舍的基本设施包括寝室、客 / 饭厅、洗手间 / 浴室 / 淋浴间、厨房、洗衣房、办公室及隔离设施 / 房间。每名住客的最低人均楼面面积为 6.5 平方米 <sup>5</sup> 。	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 《残疾人士院舍规例》第 6 部第 23 条</li> <li>• 《残疾人士院舍实务守则》第 4.5 段及第 6 章</li> </ul>

<sup>5</sup> 发展商 / 营办人应留意《2023 年院舍法例(杂项修订)条例》有关上调不同照顾程

	项目	描述	参考
f)	洗手间设施	须提供足够的洗手间设施。	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 《残疾人士院舍规例》第 6 部第 26 条</li> <li>• 《残疾人士院舍实务守则》第 7.5 段</li> </ul>
g)	供暖、照明及通风	须有足够的暖气及照明，并须保持空气流通。	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 《残疾人士院舍规例》第 6 部第 25 条</li> <li>• 《残疾人士院舍实务守则》第 4.9、7.3、7.5 及 7.6 段</li> </ul>
h)	供水及洗濯设施	须设有足够而卫生的食水供应，以及足够的洗濯及洗衣设施及沐浴设施。	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 《残疾人士院舍规例》第 6 部第 27 条</li> <li>• 《残疾人士院舍实务守则》第 4.11 段及第 7 章</li> </ul>
i)	消防装置及设备	符合预防火警发生的法例要求。	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 《残疾人士院舍规例》第 7 部第 30 及 31 条</li> <li>• 《残疾人士院舍实务守则》第 5.4 及 5.5 段</li> </ul>

## 注

残疾人士院舍的设计及建造须符合所有相关法定要求，包括但不限于：

- 《建筑物条例》(第 123 章)及规例
- 《残疾人士院舍条例》(第 613 章)及规例
- 《残疾人士院舍实务守则》2020 年 1 月(修订版)

---

度的残疾人士院舍每名住客的法定最低人均楼面面积的规定(即高度照顾院舍每名住客的法定最低人均楼面面积由 6.5 平方米上调至 9.5 平方米；而中度照顾院舍及低度照顾院舍每名住客的法定最低人均楼面面积则由 6.5 平方米上调至 8 平方米)及相关生效日期。

计算残疾人士院舍总楼面面积的一般指引

合资格残疾人士院舍的总楼面面积包括以下范围(如图 1 所示):

- (a) 残疾人士院舍的面积, 包括残疾人士院舍的围墙及残疾人士院舍内的构筑物(即图 1 以黄色标示的残疾人士院舍 1 及残疾人士院舍 2 的面积); 以及
- (b) 仅供残疾人士院舍使用的楼梯、升降机槽、大堂及走廊(即图 1 以橙色标示的楼梯 1、楼梯 2、升降机 1 及走廊 1 的面积), 包括通过残疾人士院舍楼层而于该楼层仅供残疾人士院舍使用的楼梯及升降机槽的水平面积。

备注:

- (1) 残疾人士院舍的总楼面面积并不包括与同层其他用途的处所共享的楼梯、升降机槽、大堂及走廊的水平面积(即图 1 所示的楼梯 3、楼梯 4、升降机 2、升降机 3 及走廊 2 的面积)。
- (2) 根据《残疾人士院舍条例》(第 613 章), 在处理残疾人士院舍牌照的过程中, 计算每名住客的人均楼面面积时<sup>6</sup>, 须扣除残疾人士院舍的围墙及残疾人士院舍内的构筑物。

---

<sup>6</sup> 在计算人均楼面面积时, 须扣除任何职员宿舍、空地、平台、花园、天台、窗台、楼梯、支柱、墙壁、楼梯大堂、电梯、电梯大堂, 以及任何电梯、空气调节系统或提供予该建筑物的任何类似服务所使用机械占用的任何地方, 以及残疾人士院舍内社会福利署署长信纳为不适合用作残疾人士院舍的其他地方的面积。



- (3) 除下文第(4)项所述的范围外，发展项目机房、停泊车辆的空间和上落客货区可按现行的总楼面面积宽免机制不予计入总楼面面积。
- (4) 仅供残疾人士院舍使用的非强制性和非必要的机房和垂直管道的水平面积，无须计入在屋宇署发布的《认可人士、注册结构工程师及注册岩土工程师作业备考》APP-151 中所述的 10%总楼面面积宽免整体上限。
- (5) 规划署和地政总署在行使其权力查核残疾人士院舍是否符合其各自的监管制度所施加的规定 / 条件时，会以一般建筑图则所示经屋宇署核实的残疾人士院舍总楼面面积计算资料为依据。
- (6) 此指引旨在为地政处作业备考编号 10/2023 提供计算总楼面面积的一般参考。任何范围会否纳入残疾人士院舍的总楼面面积或从中剔除，将按个别情况考虑。

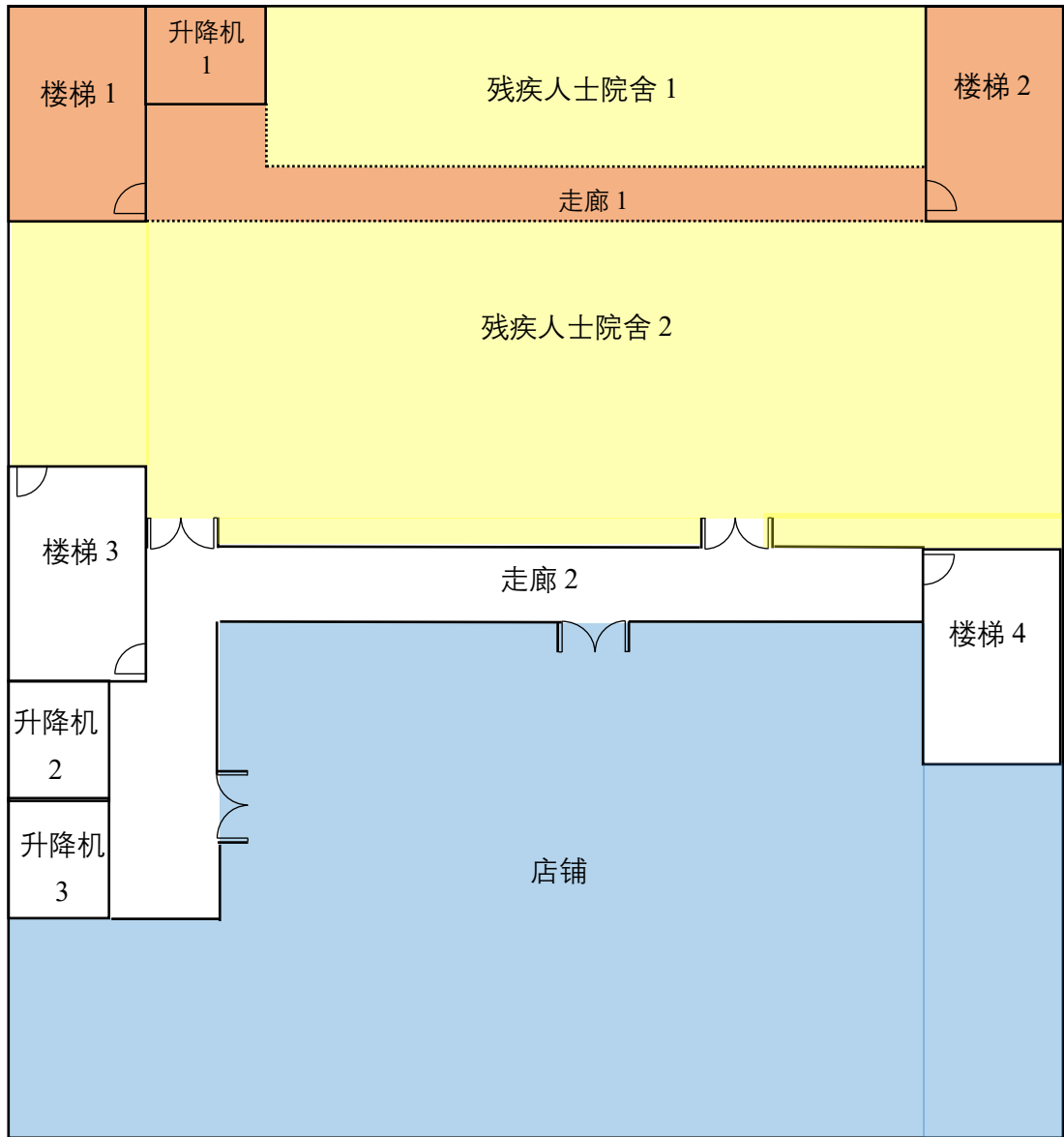


图 1

(2023 年 12 月)