

指引

鼓勵在新私人發展物業內興建殘疾人士院舍計劃

背景

《2023-24 年度財政預算案》及 2023 年《施政報告》中宣布，政府將推出「鼓勵在新私人發展物業內興建殘疾人士院舍計劃」（殘疾人士院舍鼓勵計劃），以鼓勵私人發展商在新私人發展物業內興建殘疾人士院舍。

殘疾人士院舍鼓勵計劃詳情

2. 自 2023 年 12 月 20 日起，下述的優化措施將會在殘疾人士院舍鼓勵計劃下，試行 3 年：

- (a) 發展商在進行新私人發展項目(不包括工業發展項目)¹的契約修訂、換地或私人協約方式批地時，每個發展項目將獲豁免繳付 1 間或多於 1 間合資格殘疾人士院舍的地價，而該院舍的總樓面面積上限為 12 000 平方米或按地契內的最高樓面面積的 10%，以較高者為準；以及

¹ 對現有建築物進行加建、改動或改裝不會被視為新私人發展項目。

(b) 在計算整個項目的總樓面面積時，私人發展項目中合資格殘疾人士院舍的總樓面面積會在地契內獲得豁免，不會計入地契內整個項目的原准許的總樓面面積，讓發展商可利用原准許的樓面面積作其他用途。

3. 在三年試行期於 2026 年 12 月 19 日屆滿後，視乎三年試行期的檢討結果及任何另行公布的安排，下述準則將會應用於殘疾人士院舍鼓勵計劃：

(a) 發展商在進行新私人發展項目(不包括工業發展項目)² 的契約修訂、換地或私人協約方式批地時，每個發展項目將獲豁免繳付一間合資格殘疾人士院舍的地價，而該院舍的總樓面面積上限為 5 400 平方米；以及

(b) 合資格殘疾人士院舍的總樓面面積不可獲豁免計入地契內原准許的總樓面面積。

4. 發展商須承擔興建殘疾人士院舍的費用。發展商在得到社會福利署(社署)的批准後，可把物業整體出租或出售，或自行營運相關院舍，只要有關物業是作殘疾人士院舍用途便可。

5. 殘疾人士院舍須設於新建的建築物內；換句話說，經改動現有建築物或在現有建築物加建的殘疾人士院舍不符合資格獲豁免繳付地價及寬免樓面面積。擬建的殘疾人士院舍須符合《城市規劃條例》(第 131 章)及《建築物條例》(第 123 章)等法例的規定³。

² 對現有建築物進行加建、改動或改裝不會被視為新私人發展項目。

³ 如整個項目的總樓面面積在加入合資格殘疾人士院舍後超過相關法定監管制度(如《城市規劃條例》(第 131 章)或《建築物條例》(第 123 章))的限制，有關當局會按個別發展項目的情況考慮給予支持。

6. 為確保發展商提供殘疾人士院舍及所建殘疾人士院舍不會在未經批准的情況下更改作其他用途：

- (a) 契約條款會訂明，發展商須提供殘疾人士院舍；
- (b) 除非以一完整單位處理，否則契約條款將不容許轉讓或分租殘疾人士院舍；以及
- (c) 擅自更改物業用途⁴或讓殘疾人士院舍空置超過 12 個月，屬違反契約條款，政府有權採取適當的執行契約條款行動。

此外，殘疾人士院舍受社署的發牌機制規管。殘疾人士院舍須符合

附件 1

7. 為了確保殘疾人士院舍鼓勵計劃下的殘疾人士院舍符合在較佳地點建設優質殘疾人士院舍的政策目標，有關發展項目必須得到社署支持，才可獲豁免繳付地價及寬免樓面面積。社署會考慮相關因素(包括區內對殘疾人士住宿照顧服務的需求、有關用地是否交通方便，以及提案是否含有令處所不可獲發殘疾人士院舍牌照的元素等)，考慮是否支持發展商在某一用地上興建殘疾人士院舍的提案。

⁴ 如院址沒有空置，而且沒有根據《殘疾人士院舍條例》(第 613 章)第 7 條獲發牌或根據該條例第 8 條獲得續牌，使用該院址即被視為將院址更改作非殘疾人士院舍用途。

提出申請

8. 如欲參與殘疾人士院舍鼓勵計劃以合資格獲得豁免，發展商應在向地政總署遞交相關土地交易申請時一併提出。地政總署會按現有機制諮詢社署及其他相關政府部門的意見。如相關發展項目須得到城市規劃委員會的規劃許可，發展商應在向規劃署提出相關規劃申請時一併表示有意參與殘疾人士院舍鼓勵計劃。規劃署會按現有機制諮詢社署及其他相關政府部門的意見。發展商無須另行向社署提交申請。

設計和營辦殘疾人士院舍的最佳執行指引

9. 社署製備了《設計和營辦殘疾人士院舍的最佳執行指引》及《最佳執行指引：殘疾人士院舍基本建築工程和屋宇設備裝置的基本設施明細表及廚房和洗衣設備清單》，供發展商參考。有關文件可在社署網頁（網址：https://www.swd.gov.hk/tc/pubsvc/rehab/rehab_info/docreport/isrchd/）下載。

其他參考資料

10. 社署現時備存了一份所有持牌殘疾人士院舍的名單，有關名單可在社署網頁（網址：https://www.swd.gov.hk/tc/pubsvc/lr/rchd/rchd_info/）查閱。

11. 有意參與殘疾人士院舍鼓勵計劃的發展商亦應參閱《地政處作業備考編號 10/2023》。

附件 2 12. 殘疾人士院舍總樓面面積的計算方法載於附件 2。

查詢

13. 如對殘疾人士院舍鼓勵計劃有任何疑問，請致電 3586 3371 與社署康復及醫務社會服務科聯絡。

社會福利署

2023 年 12 月

附件 1

	項目	描述	參考
a)	位置	殘疾人士院舍不得設於有不相配用途建築物的任何部分內。	<ul style="list-style-type: none"> • 《殘疾人士院舍規例》第 6 部第 20 條 • 《殘疾人士院舍實務守則》第 5.2 段
b)	高度限制	除非獲社會福利署署長批准，否則殘疾人士院舍所處高度離街道地面不得超過 24 米。	<ul style="list-style-type: none"> • 《殘疾人士院舍規例》第 6 部第 21 條 • 《殘疾人士院舍實務守則》第 5.3 段
c)	樓底高度	除非獲社會福利署署長批准，否則每間房間的高度，由樓面起垂直量度至天花(天花樓板或垂吊式假天花)須不少於 2.5 米，或由樓面起垂直量度至橫樑底面須不少於 2.3 米。	<ul style="list-style-type: none"> • 《殘疾人士院舍規例》第 6 部第 22(c)條 • 《殘疾人士院舍實務守則》第 4.4.3 段
d)	通道	須提供暢通無阻的通道。每所殘疾人士院舍均須設於緊急服務可達的地方。	<ul style="list-style-type: none"> • 《殘疾人士院舍規例》第 6 部第 22 及 24 條 • 《殘疾人士院舍實務守則》第 4.4.1、4.4.6 及 4.6 段
e)	基本設施及樓面面積	殘疾人士院舍的基本設施包括寢室、客／飯廳、洗手間／浴室／淋浴間、廚房、洗衣房、辦公室及隔離設施／房間。每名住客的最低人均樓面面積為 6.5 平方米 ⁵ 。	<ul style="list-style-type: none"> • 《殘疾人士院舍規例》第 6 部第 23 條 • 《殘疾人士院舍實務守則》第 4.5 段及第 6 章

⁵ 發展商／營辦人應留意《2023 年院舍法例(雜項修訂)條例》有關上調不同照顧程

	項目	描述	參考
f)	洗手間設施	須提供足夠的洗手間設施。	<ul style="list-style-type: none"> • 《殘疾人士院舍規例》第 6 部第 26 條 • 《殘疾人士院舍實務守則》第 7.5 段
g)	供暖、照明及通風	須有足夠的暖氣及照明，並須保持空氣流通。	<ul style="list-style-type: none"> • 《殘疾人士院舍規例》第 6 部第 25 條 • 《殘疾人士院舍實務守則》第 4.9、7.3、7.5 及 7.6 段
h)	供水及洗濯設施	須設有足夠而衛生的食水供應，以及足夠的洗濯及洗衣設施及沐浴設施。	<ul style="list-style-type: none"> • 《殘疾人士院舍規例》第 6 部第 27 條 • 《殘疾人士院舍實務守則》第 4.11 段及第 7 章
i)	消防裝置及設備	符合預防火警發生的法例要求。	<ul style="list-style-type: none"> • 《殘疾人士院舍規例》第 7 部第 30 及 31 條 • 《殘疾人士院舍實務守則》第 5.4 及 5.5 段

註

殘疾人士院舍的設計及建造須符合所有相關法定要求，包括但不限於：

- 《建築物條例》(第 123 章)及規例
- 《殘疾人士院舍條例》(第 613 章)及規例
- 《殘疾人士院舍實務守則》2020 年 1 月(修訂版)

度的殘疾人士院舍每名住客的法定最低人均樓面面積的規定(即高度照顧院舍每名住客的法定最低人均樓面面積由 6.5 平方米上調至 9.5 平方米；而中度照顧院舍及低度照顧院舍每名住客的法定最低人均樓面面積則由 6.5 平方米上調至 8 平方米)及相關生效日期。

計算殘疾人士院舍總樓面面積的一般指引

合資格殘疾人士院舍的總樓面面積包括以下範圍(如圖 1 所示)：

- (a) 殘疾人士院舍的面積，包括殘疾人士院舍的圍牆及殘疾人士院舍內的構築物(即圖 1 以黃色標示的殘疾人士院舍 1 及殘疾人士院舍 2 的面積)；以及
- (b) 僅供殘疾人士院舍使用的樓梯、升降機槽、大堂及走廊(即圖 1 以橙色標示的樓梯 1、樓梯 2、升降機 1 及走廊 1 的面積)，包括通過殘疾人士院舍樓層而於該樓層僅供殘疾人士院舍使用的樓梯及升降機槽的水平面積。

備註：

- (1) 殘疾人士院舍的總樓面面積並不包括與同層其他用途的處所共用的樓梯、升降機槽、大堂及走廊的水平面積(即圖 1 所示的樓梯 3、樓梯 4、升降機 2、升降機 3 及走廊 2 的面積)。
- (2) 根據《殘疾人士院舍條例》(第 613 章)，在處理殘疾人士院舍牌照的過程中，計算每名住客的人均樓面面積時⁶，須扣除殘疾人士院舍的圍牆及殘疾人士院舍內的構築物。

⁶ 在計算人均樓面面積時，須扣除任何職員宿舍、空地、平台、花園、天台、窗台、樓梯、支柱、牆壁、樓梯大堂、電梯、電梯大堂，以及任何電梯、空氣調節系統或提供予該建築物的任何類似服務所使用機械佔用的任何地方，以及殘疾人士院舍內社會福利署署長信納為不適合用作殘疾人士院舍的其他地方的面積。

- (3) 除下文第(4)項所述的範圍外，發展項目的機房、停泊車輛的空間和上落客貨區可按現行的總樓面面積寬免機制不予計入總樓面面積。
- (4) 僅供殘疾人士院舍使用的非強制性和非必要的機房和垂直管道的水平面積，無須計入在屋宇署發布的《認可人士、註冊結構工程師及註冊岩土工程師作業備考》APP-151 中所述的 10%總樓面面積寬免整體上限。
- (5) 規劃署和地政總署在行使其權力查核殘疾人士院舍是否符合其各自的監管制度所施加的規定／條件時，會以一般建築圖則所示經屋宇署核實的殘疾人士院舍總樓面面積計算資料為依據。
- (6) 此指引旨在為地政處作業備考編號 10/2023 提供計算總樓面面積的一般參考。任何範圍會否納入殘疾人士院舍的總樓面面積或從中剔除，將按個別情況考慮。

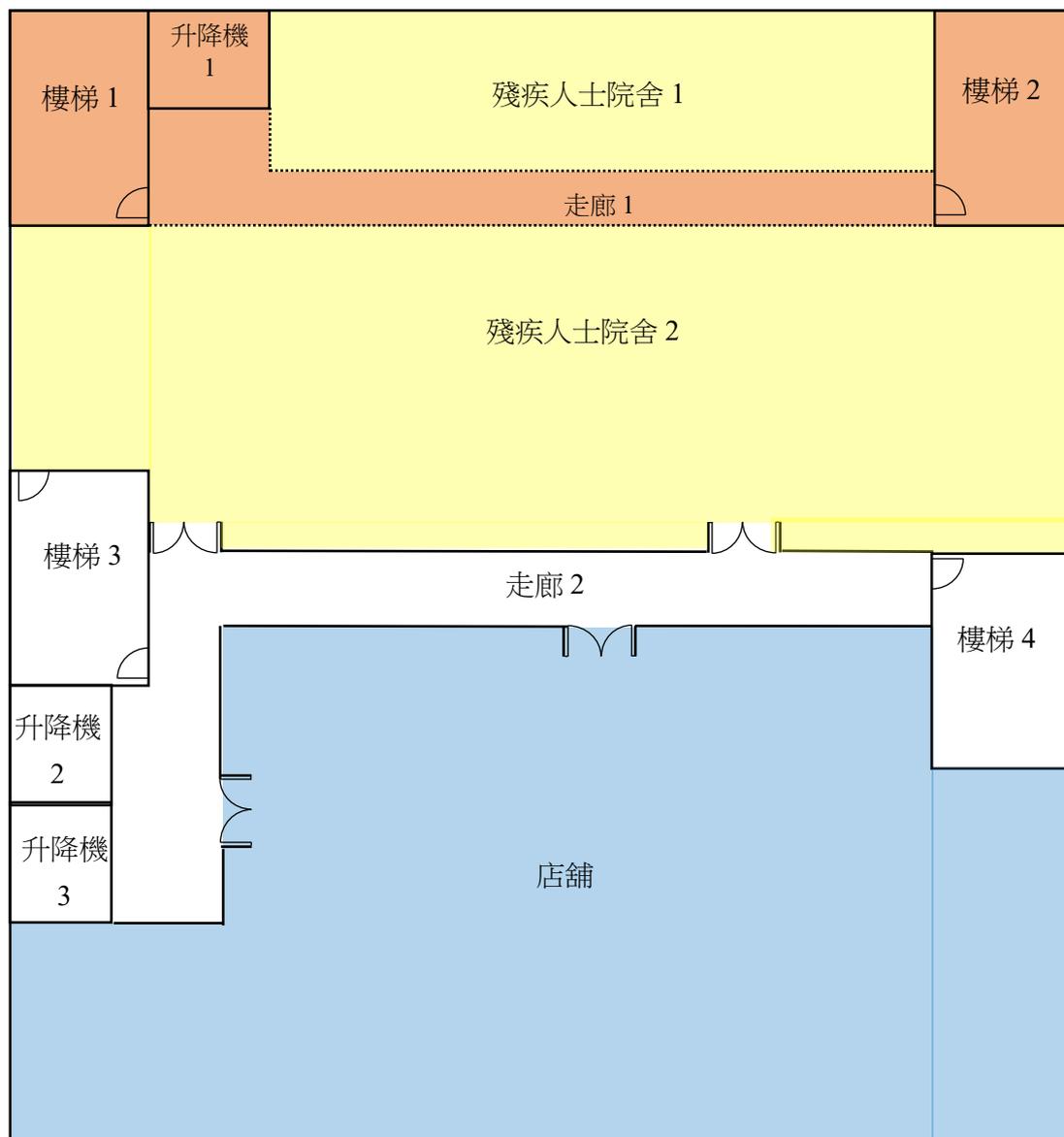


圖 1

(2023 年 12 月)