

指引

鼓勵在新私人發展物業內提供安老院舍院址計劃

背景

政府推行了一項計劃，鼓勵私人發展商在其新發展物業內提供優質的特建安老院舍院址。根據這項計劃，在評估各類土地交易（包括契約修訂、換地及私人協約方式批地¹）的地價時，只要發展商願意加入一些契約條件，確保會提供安老院舍院址，則合資格的安老院舍院址可獲豁免計算在內。

計劃詳情

2. 根據這項計劃，享有地價豁免的發展商須支付興建安老院舍院址的費用，並須在院址內提供適合安老院舍使用的基本消防裝置、外牆通風位／通風窗，電力裝置、公用設施、排水及供水接駁系統。至於裝修院址的費用和安排，則由發展商自行承擔和決定，或由發展商與經營者協商（視乎何者適用而定）。政府不會資助建造和營辦設於這類院址的安老院舍的費用。

3. 這類安老院舍院址落成後將成為發展商的物業，只要有關的院址是作安老院舍用途，政府便會容許發展商自由把院址出租或出售，或自行或委託機構在院址內營辦安老院舍。發展商／經營者可按市場情況自行釐定收費。

¹ 就住宅／商業發展項目（例如市區重建項目或與鐵路有關的項目）而言，政府會考慮以私人協約方式批地。

4. 為確保發展商提供安老院舍院址及所建院址不會在未經批准的情況下作其他用途：

- (a) 契約條件會訂明，發展商須提供安老院舍院址；
- (b) 除非以一完整單位處理，否則契約條件將不容許轉讓或分租安老院舍院址；以及
- (c) 擅自更改院址用途²或讓院址空置超過 12 個月，屬違反契約條件，政府有權採取行動執行契約條件。

此外，設於這類院址的安老院舍須根據現行發牌機制受社會福利署（下稱「社署」）規管。現將這類安老院舍院址須符合的基本規定載於附件。

附件

5. 發展商須承擔興建安老院舍院址的費用，院址才會符合資格獲豁免繳付地價，但院址落成後發展商無須將院址交回政府或以象徵式租金出租予政府。此外，安老院舍院址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安老院舍不符合資格獲豁免地價。擬建的安老院舍還應符合根據《城市規劃條例》（第 131 章）製備的相關分區計劃大綱圖所訂的限制。

6. 為確保達到鼓勵在較佳的地點開設特建安老院舍這個目標，有關發展項目必須得到社署支持，才可獲豁免繳付地價。社署會考慮多個因素（包括區內對長者住宿照顧服務的需求及有關設施是否交通方便），才決定是否支持發展商在某一發展項目內提供安老院舍院址的建議。

² 如院址沒有空置，兼且沒有根據《安老院條例》（第 459 章）第 8 條獲發牌或根據第 9 條獲得續牌，使用這個院址即會被視作為將院址更改作非安老院舍用途。

7. 根據這項計劃，每個新發展項目只可有一個安老院舍院址獲豁免繳付地價，而院址的整體樓面總面積不可超逾 5 400 平方米。

設計和營辦安老院舍的最佳執行指引

8. 社署製備了《設計和營辦安老院舍的最佳執行指引》及《最佳執行指引：安老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。有關資料可於社署網頁（網址：https://www.swd.gov.hk/tc/index/site_pubsvc/page_elderly/sub_residentia/id_schemetoen/）下載。

其他參考資料

9. 社署現時備存了一份所有持牌安老院舍的名單，有關名單可從社署網頁（網址：www.info.gov.hk/swd）查閱。

10. 有意參與這項計劃的發展商亦可參閱地政總署作業備考編號 4/2003。

查詢

11. 如對這項計劃有任何疑問，請致電 2961 7510 與社署安老服務科聯絡。

社會福利署
二零二二年一月

	項目	描述	參考
a)	位置	安老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"> • 《安老院規例》第 VI 部第 19 條 • 《安老院實務守則》第 5.2 段
b)	高度限制	安老院舍的任何部分所處高度，離街道地面不得超過 24 米。	<ul style="list-style-type: none"> • 《安老院規例》第 VI 部第 20 條 • 《安老院實務守則》第 5.3 段
c)	樓底高度	除非獲得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"> • 《安老院規例》第 VI 部第 21(c)條 • 《安老院實務守則》第 4.4.3 段
d)	通道	須提供暢通無阻的通道。每所安老院舍均須設於緊急服務可達的地方。	<ul style="list-style-type: none"> • 《安老院規例》第 VI 部第 21 及 23 條 • 《安老院實務守則》第 4.4.1、4.4.6 及 4.6 段
e)	基本設施及樓面面積	安老院舍的基本設施必須包括寢室、客／飯廳、廁所／浴室／淋浴間、廚房、洗衣房、辦公室及隔離設施／房	<ul style="list-style-type: none"> • 《安老院規例》附表 2 • 《安老院實務守則》第 4.5、6.1 及 6.2 段

		間。每名住客的最低人均樓面面積為 6.5 平方米。	
f)	洗手間設施	須提供足夠的洗手間設施。	<ul style="list-style-type: none"> • 《安老院規例》第 VI 部第 25 條 • 《安老院實務守則》第 7.5 段
g)	供暖、照明及通風	須有足夠的暖氣及照明，並應保持空氣流通。	<ul style="list-style-type: none"> • 《安老院規例》第 VI 部第 24 條 • 《安老院實務守則》第 4.9、7.3、7.5 及 7.6 段
h)	供水及洗濯設施	須設有足夠及衛生的食水供應，以及足夠的洗衣設施及沐浴設施。	<ul style="list-style-type: none"> • 《安老院規例》第 VI 部第 26 條 • 《安老院實務守則》第 4.11 段及第 7 章
i)	消防裝置	符合預防火警及其他危險發生的法例要求。	<ul style="list-style-type: none"> • 《安老院規例》第 VII 部第 29 及 30 條 • 《安老院實務守則》第 5.4 及 5.5 段

註

安老院舍的設計及建造須符合所有有關的法定要求，包括但不限於：

- 《建築物條例》(第 123 章) 及規例
- 《安老院條例》(第 459 章) 及規例
- 《安老院實務守則》二零二零年一月(修訂版)
- 《安老院(護養院)實務守則》二零二零年一月