

## 指引

### 鼓励在新私人发展物业内提供安老院舍院址计划

#### 目的

为结合市场力量发展优质的安老院舍，满足社会对安老宿位的多元化需求，政府 2003 年推出「鼓励在新私人发展物业内提供安老院舍院址计划」（「计划」）容许发展商在进行契约修订、换地或私人协约方式批地时，在遵守特定契约条款和得到社会福利署（下称「社署」）支持的前提下，豁免缴付合资格安老院舍的地价。

2. 行政长官在 2022 年《施政报告》提出政府会提供更多诱因，鼓励发展商于私人发展项目中兴建和营运安老院。经检视现有「计划」后，财政司司长在《2023-24 年度财政预算案》中宣布优化上述计划，提高每个发展项目能受惠的安老院舍面积，以及进一步宽免院舍的楼面面积。优化计划将试行三年再作检讨。

#### 计划详情

3. 经优化后的计划，除继续豁免合资格安老院舍的地价，每幅用地可获豁免地价的合资格安老院舍数目和总楼面面积上限，由只限一间不超过 5 400 平方米的安老院舍，改为不设安老院舍数目限制，而总楼面面积上限放宽至 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。同时，在计算整个项目的总楼面面积时，私人发展项目内合资格院舍的总楼面面

积将获得宽免，不会计算入整个项目的原总楼面面积内，让发展商可利用原楼面面积作其他用途<sup>1</sup>。

4. 发展商须承担兴建安老院舍的费用，而安老院舍属发展商的物业，只要有关物业用作安老院，发展商可把物业整体出租或出售，或自行或委托机构在物业内营办安老院，服务收费由发展商/营办者自行厘定。

5. 安老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安老院舍不符合资格获豁免缴付地价及宽免楼面面积。拟建的安老院舍还应符合根据《城市规划条例》(第 131 章)制备的相关分区计划大纲图所订的限制。

6. 为确保发展商提供安老院舍及所建安老院舍不会在未经批准的情况下作其他用途：

- (a) 契约条款会订明，发展商须提供安老院舍；
- (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安老院舍；以及
- (c) 擅自更改物业用途<sup>2</sup>或让安老院舍空置超过 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，安老院受社署的发牌机制规管，安老院舍须符合的基本规定载于附件一。

---

<sup>1</sup> 如整个项目的总楼面面积在加入合资格安老院舍后超过相关法定监管制度（如《城市规划条例》或《建筑物条例》）的限制，有关当局会按个别发展项目的情况考虑给予支持。

<sup>2</sup> 如院址没有空置，兼且没有根据《安老院条例》(第 459 章)第 8 条获发牌或根据第 9 条获得续牌，使用这个院址即会被视作为将院址更改作非安老院用途。

7. 为了确保计划下的安老院舍符合在较佳地点建设优质安老院舍的政策目标，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（包括区内对长者住宿照顾服务的需求，有关用地是否交通方便，提案是否含令处所不可获发安老院牌照的元素等），决定是否支持在某发展项目内提供安老院舍的提案。基于社会对各类安老院的需求情况，社署会支持提供护养院或护理安老院的发展提案。

### 提出申请

8. 如欲参与计划以获得地价豁免及楼面面积宽免，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。

### 设计和营办安老院的最佳执行指引

9. 社署制备了《设计和营办安老院舍的最佳执行指引》及《最佳执行指引：安老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。有关资料 可于社署网页（网址：<https://www.swd.gov.hk/tc/pubservelderlyinfo/elderlydoc/schemetoen/>）下载。

## 其他参考资料

10. 社署现时备存了一份所有持牌安老院的名单，有关名单可从社署网页（网址：[https://www.swd.gov.hk/tc/pubserv/elderly/cat\\_residentcare/introducti/index.html](https://www.swd.gov.hk/tc/pubserv/elderly/cat_residentcare/introducti/index.html)）查阅。

11. 有意参与这项计划的发展商请同时参阅地政处作业备考编号 5/2023。

附件二 12. 有关安老院舍总楼面面积的计算方式载于附件二。

## 查询

13. 如对这项计划有任何疑问，请致电 2961 7510 与社署安老服务科联络。

社会福利署  
二零二三年十月

附件一

项目	描述	参考
a) 位置	安老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>• 《安老院规例》第 VI 部第 19 条</li> <li>• 《安老院实务守则》第 5.2 段</li> </ul>
b) 高度限制	除非获得社会福利署署长批准，否则安老院舍的任何部分所处高度，离街道地面不得超过 24 米。	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 《安老院规例》第 VI 部第 20 条</li> <li>• 《安老院实务守则》第 5.3 段</li> </ul>
c) 楼底高度	除非获得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>• 《安老院规例》第 VI 部第 21(c)条</li> <li>• 《安老院实务守则》第 4.4.3 段</li> </ul>
d) 通道	须提供畅通无阻的通道。每所安老院舍均须设于紧急服务可达的地方。	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 《安老院规例》第 VI 部第 21 及 23 条</li> <li>• 《安老院实务守则》第 4.4.1、4.4.6 及 4.6 段</li> </ul>
e) 基本设施及楼面面积	安老院舍的基本设施必须包括寝室、客／饭厅、厕所／浴室／淋浴间、厨房、洗衣房、办公室及隔离设施／房	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 《安老院规例》第 22 条</li> <li>• 《安老院实务守则》第 4.5、6.1 及 6.2 段</li> </ul>

		间。中度或低度照顾安老院按每名住客计的最低人均楼面面积为 8 平方米，而护理院或高度照顾安老院按每名住客计的最低人均楼面面积为 9.5 平方米。	
f)	洗手间设施	须提供足够的洗手间设施。	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 《安老院规例》第 VI 部第 25 条</li> <li>• 《安老院实务守则》第 7.5 段</li> </ul>
g)	供暖、照明及通风	须有足够的暖气及照明，并应保持空气流通。	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 《安老院规例》第 VI 部第 24 条</li> <li>• 《安老院实务守则》第 4.9、7.3、7.5 及 7.6 段</li> </ul>
h)	供水及灌设施	须设有足够及卫生的食水供应，以及足够的洗衣设施及沐浴设施。	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 《安老院规例》第 VI 部第 26 条</li> <li>• 《安老院实务守则》第 4.11、7.5 及 7.7 段</li> </ul>
i)	消防装置	符合预防火警及其他危险发生的法例要求。	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 《安老院规例》第 VII 部第 29 及 30 条</li> <li>• 《安老院实务守则》第 5.4 及 5.5 段</li> </ul>

注

安老院舍的设计及建造须符合所有有关的法定要求，包括但不限于：

- 《建筑物条例》(第 123 章) 及规例
- 《安老院条例》(第 459 章) 及规例
- 《安老院实务守则》2024 年 6 月(修订版)
- 《安老院（护养院）实务守则》2024 年 6 月(修订版)

## 附件二

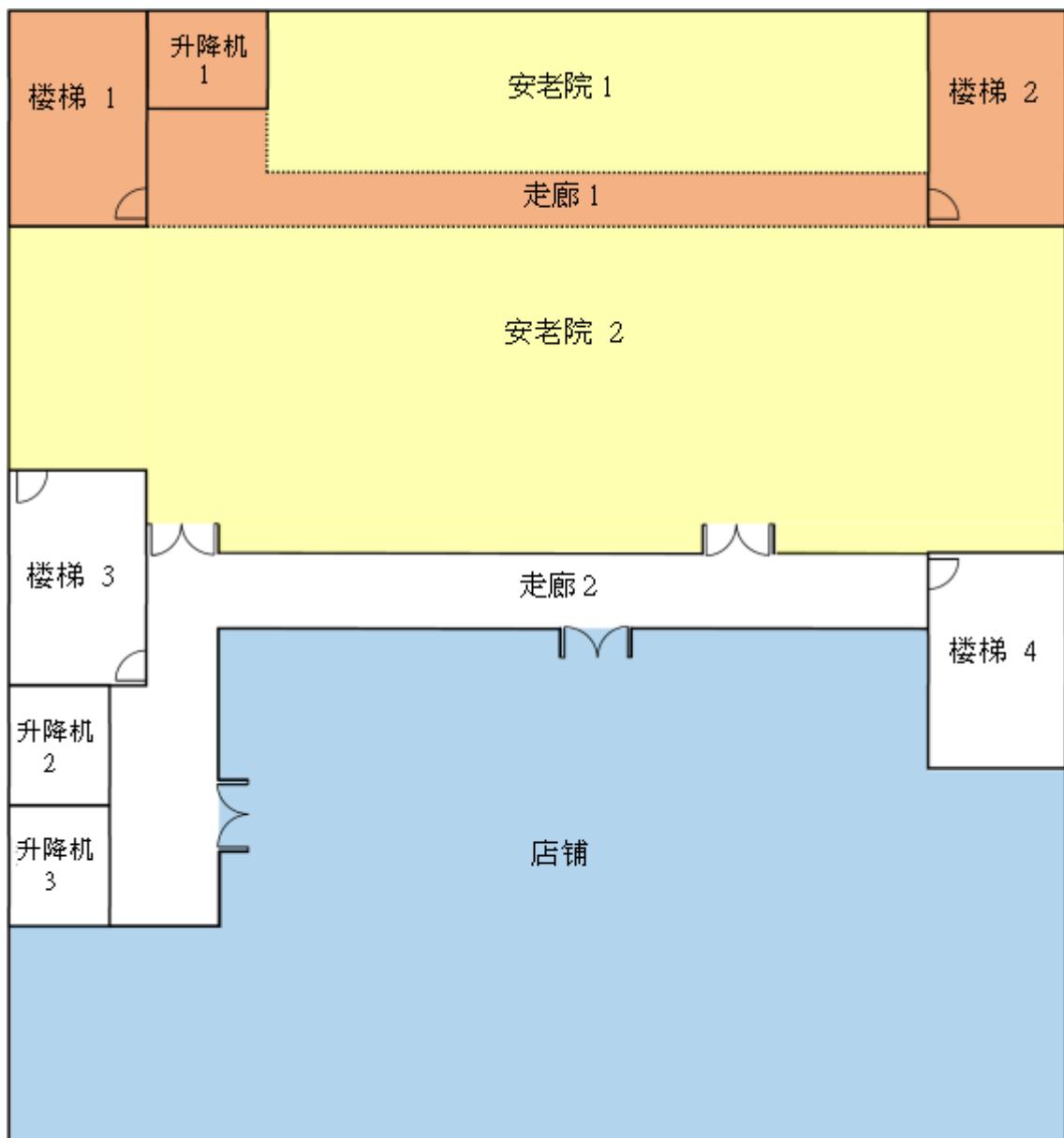
### 安老院舍总楼面面积计算的指引

就优化后的鼓励计划所述的总楼面面积宽免而言，合资格安老院舍的总楼面面积包括以下范围（如图一所示）：

- (a) 安老院舍的面积（即图一以黄色标示的安老院 1 及安老院 2 的面积），包括围封安老院舍的围封墙及安老院舍内的构筑物；及
- (b) 仅供安老院舍使用的楼梯、升降机槽、大堂及走廊（即图一以橙色标示的楼梯 1、楼梯 2、升降机 1 及走廊 1 的面积），包括通过安老院舍楼层而于该楼层仅供安老院舍使用的楼梯及升降机槽的水平面积。

#### 备注：

- (1) 安老院舍的总楼面面积并不包括同层与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（即图一所示的楼梯 3、楼梯 4、升降机 2、升降机 3 及走廊 2 的面积）。
- (2) 根据《安老院条例》（第 459 章），在处理安老院牌照的过程中，计算每名住客的人均楼面面积时，须扣除围封安老院的围封墙及安老院内的构筑物。
- (3) 除第(4)项所述，发展项目目标机房、停泊汽车空间、上落客货区可按现行的总楼面面积宽免机制不予计算入总楼面面积。
- (4) 仅供安老院舍使用的非强制性和非必要的机房以及垂直管道的水平面积不用计入按屋宇署发布的《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 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安老院舍是否符合其各自的监管制度所施加的规定／条件时，会以一般建筑图则上所示经屋宇署核实的安老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 5/2023 作计算总楼面面积的一般参考。任何范围会否纳入安老院舍的总楼面面积或从其中剔除，将会按个别申请作考虑。



图一

(2023年6月)