

指引

鼓勵在新私人發展物業內提供安老院舍院址計劃

目的

為結合市場力量發展優質的安老院舍，滿足社會對安老宿位的多元化需求，政府 2003 年推出「鼓勵在新私人發展物業內提供安老院舍院址計劃」（「計劃」）容許發展商在進行契約修訂、換地或私人協約方式批地時，在遵守特定契約條款和得到社會福利署（下稱「社署」）支持的前提下，豁免繳付合資格安老院舍的地價。

2. 行政長官在 2022 年《施政報告》提出政府會提供更多誘因，鼓勵發展商於私人發展項目中興建和營運安老院。經檢視現有「計劃」後，財政司司長在《2023-24 年度財政預算案》中宣佈優化上述計劃，提高每個發展項目能受惠的安老院舍面積，以及進一步寬免院舍的樓面面積。優化計劃將試行三年再作檢討。

計劃詳情

3. 經優化後的計劃，除繼續豁免合資格安老院舍的地價，每幅用地可獲豁免地價的合資格安老院舍數目和總樓面面積上限，由只限一間不超過 5 400 平方米的安老院舍，改為不設安老院舍數目限制，而總樓面面積上限放寬至 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。同時，在計算整個項目的總樓面面積時，私人發展項目內合資格院舍的總樓面

面積將獲得寬免，不會計算入整個項目的原總樓面面積內，讓發展商可利用原樓面面積作其他用途¹。

4. 發展商須承擔興建每間安老院舍的費用，而每間安老院舍均屬發展商的物業，只要有關物業用作安老院，發展商可把每間安老院舍整體出租或出售，或自行或委託機構在物業內營辦安老院，服務收費由發展商/營辦者自行釐定。

5. 安老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安老院舍不符合資格獲豁免繳付地價及寬免樓面面積。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. 為確保發展商提供安老院舍及所建安老院舍不會在未經批准的情況下作其他用途：

- (a) 契約條款會訂明，發展商須提供安老院舍；
- (b) 除非以一完整單位處理，否則契約條款將不容許把每間安老院舍轉讓或分租；以及
- (c) 擅自更改物業用途²或讓安老院舍空置超過 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，安老院受社署的發牌機制規管，安老院舍須符合的基本規定載於附件一。

附件一

¹ 如整個項目的總樓面面積在加入合資格安老院舍後超過相關法定監管制度（如《城市規劃條例》或《建築物條例》）的限制，有關當局會按個別發展項目的情況考慮給予支持。

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用途。

7. 為了確保計劃下的安老院舍符合在較佳地點建設優質安老院舍的政策目標，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（包括區內對長者住宿照顧服務的需求，有關用地是否交通方便，提案是否含令處所不可獲發安老院牌照的元素等），決定是否支持在某發展項目內提供安老院舍的提案。基於社會對各類安老院的需求情況，社署會支持提供護養院或護理安老院的發展提案。

提出申請

8. 如欲參與計劃以獲得地價豁免及樓面面積寬免，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。

設計和營辦安老院的最佳執行指引

9. 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/pubsvc/elderly/elderly_info/elderlydoc/schemetoen/）下載。

其他參考資料

10. 社署現時備存了一份所有持牌安老院的名單，有關名單可從社署網頁（網址：https://www.swd.gov.hk/tc/pubsvc/elderly/cat_residentcare/introducti/index.html）查閱。

11. 有意參與這項計劃的發展商請同時參閱地政處作業備考編號 5/2023。

附件二 12. 有關安老院舍總樓面面積的計算方式載於附件二。

查詢

13. 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
二零二六年一月

	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	除非獲得社會福利署署長批准，否則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》第 22 條 • 《安老院實務守則》第 4.5、6.1 及 6.2 段

		間。中度或低度照顧安老院按每名住客計的最低人均樓面面積為 8 平方米，而護養院或高度照顧安老院按每名住客計的最低人均樓面面積為 9.5 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、7.5 及 7.7 段
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》2024 年 6 月(修訂版)
- 《安老院(護養院)實務守則》2024 年 6 月(修訂版)

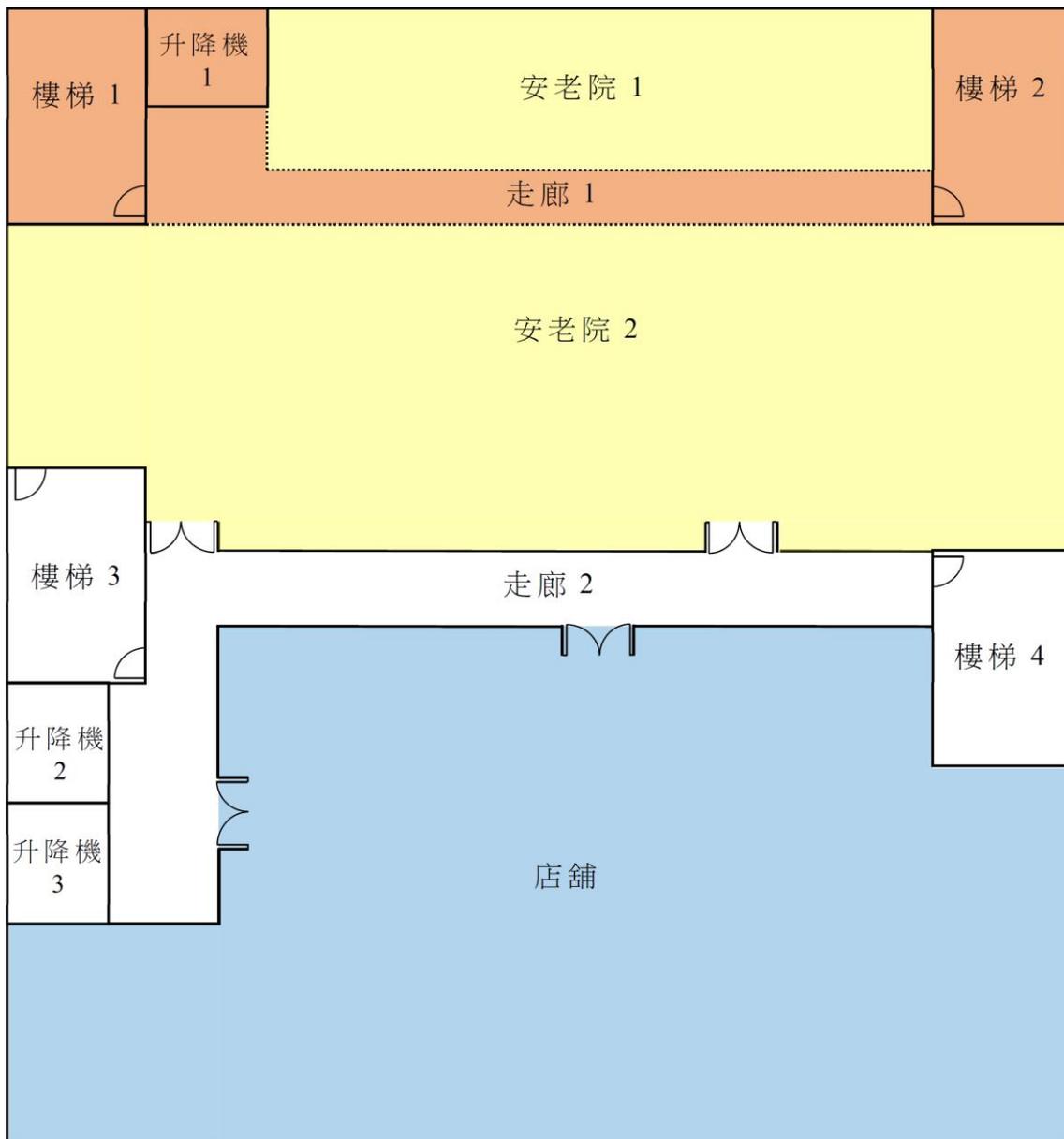
安老院舍總樓面面積計算的指引

就優化後的鼓勵計劃所述的總樓面面積寬免而言，合資格安老院舍的總樓面面積包括以下範圍（如圖一所示）：

- (a) 安老院舍的面積（即圖一以黃色標示的安老院 1 及安老院 2 的面積），包括圍封安老院舍的圍封牆及安老院舍內的構築物；及
- (b) 僅供安老院舍使用的樓梯、升降機槽、大堂及走廊（即圖一以橙色標示的樓梯 1、樓梯 2、升降機 1 及走廊 1 的面積），包括通過安老院舍樓層而於該樓層僅供安老院舍使用的樓梯及升降機槽的水平面積。

備註：

- (1) 安老院舍的總樓面面積並不包括同層與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（即圖一所示的樓梯 3、樓梯 4、升降機 2、升降機 3 及走廊 2 的面積）。
- (2) 根據《安老院條例》（第 459 章），在處理安老院牌照的過程中，計算每名住客的人均樓面面積時，須扣除圍封安老院的圍封牆及安老院內的構築物。
- (3) 除第(4)項所述，發展項目的機房、停泊汽車空間、上落客貨區可按現行的總樓面面積寬免機制不予計算入總樓面面積。
- (4) 僅供安老院舍使用的非強制性和非必要的機房以及垂直管道的水平面積不用計入按屋宇署發布的《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 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安老院舍是否符合其各自的監管制度所施加的規定／條件時，會以一般建築圖則上所示經屋宇署核實的安老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 5/2023 作計算總樓面面積的一般參考。任何範圍會否納入安老院舍的總樓面面積或從其中剔除，將會按個別申請作考慮。



圖一

(2023 年 6 月)