



## 已获批给规划许可的附服务设施住宅用途 附服务设施住宅用途

1. 二零零零年六月二十三日，城市规划委员会（下称「城规会」）同意从所有法定分区计划大纲图的《注释》中删去「附服务设施住宅」一词，并为此颁布了有关「就附服务设施住宅所实施的临时规划管制」的规划指引（城规会规划指引编号 2B），以取代有关「发展附服务设施住宅」的规划指引（城规会规划指引编号 2A）。在阅读本作业备考时，请同时参阅最新的城规会规划指引编号 2B。

### 核准的附服务设施住宅发展计划和对这些核准计划作出的修订

2. 虽然城规会规划指引编号 2B 已取代于一九九九年九月二十三日颁布的城规会规划指引编号 2A，那些在城规会规划指引编号 2B 颁布之前已获核准的附服务设施住宅发展规划申请，可以继续按照核准计划进行。倘申请人拟对核准计划作进一步修订，而这些修订又符合城规会规划指引编号 2A 所载的规划考虑因素，则本署会按照先前批给有关规划许可时所依据的分区计划大纲图的规定，审理这类修订申请。

3. 对于修订已获批给规划许可的附服务设施住宅发展计划的申请，本署将有以下安排：

个案 1：在城规会规划指引编号 2A 于一九九九年九月颁布之前已获核准的附服务设施住宅发展计划

本署将会按照城规会有关「对核准发展计划作出 A 类及 B 类修订」的规

划指引（城规会规划指引编号 36）的规定，审理轻微修订这类已核准附服务设施住宅发展计划的申请。如有疑问，本署会把这类修订申请提交城规会决定。

#### 个案 2：按照城规会规划指引编号 2A 的规定获核准的附服务设施住宅发展计划

倘申请人拟对这类已核准附服务设施住宅发展计划作出修订，而这些修订又符合城规会规划指引编号 2A 所载的规划考虑因素，本署会把这些修订视为轻微修订项目，并会根据《城市规划条例》第 16A 条下订明的 A 类及 B 类修订，审理这类修订申请。详情请参考城规会规划指引编号 36 的规定。

#### 个案 3：纳入为综合发展区计划一部分的附服务设施住宅发展计划

关于包括附服务设施住宅发展的综合发展区计划，倘申请人申请对有关的核准总纲发展蓝图作出修订，根据《城市规划条例》的规定，这类申请仍会由城规会审理。有关核准发展计划内附服务设施住宅部分的轻微修订，本署会按上文个案 1 和 2 所载的规定，审理这类申请。

### **对新发展的附服务设施住宅的诠释**

4. 从分区计划大纲图的《注释》中删去「附服务设施住宅」一词的原因，是防止在不适当的地区（例如备受不利环境因素限制的地区和没有足够辅助社区设施的地区），以附服务设施住宅的名义兴建传统住宅单位。不过，必须强调的是，城规会知道这类附服务设施住宅确有市场需求。为此，城规会根据原来就附服务设施住宅所拟订的「酒店式」的定义，把发展成为酒店一部分及／或在酒店内营运的新建附服务设施住宅视作「酒店」处理，并属有当然权利在「商业」地带内进行的用途。所有其他的附服务设施住宅发展，包括以标榜提供中央管理服务作为市场推销手法的传统住宅单位，则会视为住宅发展。这类发展必须遵守有关的法定图则《注释》中，就「分层楼宇」用途所订的规定。「分层楼宇」是「住宅」地带内有当然权利进行的用途，而在其他地带内，若有关法

定图则列明这类发展须向城规会申请，这些申请也可能获批准。

5. 在决定发展计划的地积比率／总楼面面积是否符合分区计划大纲图上在这方面所订的规限时，「酒店」会视为非住用用途，而「分层楼宇」则视为住用用途。

6. 本作业备考取代规划署专业人士作业备考第 1/2001 期。

规划署署长冯志强

日期：二零零五年八月三十日