



已獲批給規劃許可的附服務設施住宅用途 附服務設施住宅用途

1. 二零零零年六月二十三日，城市規劃委員會（下稱「城規會」）同意從所有法定分區計劃大綱圖的《註釋》中刪去「附服務設施住宅」一詞，並為此頒布了有關「就附服務設施住宅所實施的臨時規劃管制」的規劃指引（城規會規劃指引編號 2B），以取代有關「發展附服務設施住宅」的規劃指引（城規會規劃指引編號 2A）。在閱讀本作業備考時，請同時參閱最新的城規會規劃指引編號 2B。

核准的附服務設施住宅發展計劃和對這些核准計劃作出的修訂

2. 雖然城規會規劃指引編號 2B 已取代於一九九九年九月二十三日頒布的城規會規劃指引編號 2A，那些在城規會規劃指引編號 2B 頒布之前已獲核准的附服務設施住宅發展規劃申請，可以繼續按照核准計劃進行。倘申請人擬對核准計劃作進一步修訂，而這些修訂又符合城規會規劃指引編號 2A 所載的規劃考慮因素，則本署會按照先前批給有關規劃許可時所依據的分區計劃大綱圖的規定，審理這類修訂申請。

3. 對於修訂已獲批給規劃許可的附服務設施住宅發展計劃的申請，本署將有以下安排：

個案 1：在城規會規劃指引編號 2A 於一九九九年九月頒布之前已獲核准的附服務設施住宅發展計劃

本署將會按照城規會有關「對核准發展計劃作出 A 類及 B 類修訂」的規

劃指引（城規會規劃指引編號 36）的規定，審理輕微修訂這類已核准附服務設施住宅發展計劃的申請。如有疑問，本署會把這類修訂申請提交城規會決定。

個案 2：按照城規會規劃指引編號 2A 的規定獲核准的附服務設施住宅發展計劃

倘申請人擬對這類已核准附服務設施住宅發展計劃作出修訂，而這些修訂又符合城規會規劃指引編號 2A 所載的規劃考慮因素，本署會把這些修訂視為輕微修訂項目，並會根據《城市規劃條例》第 16A 條下訂明的 A 類及 B 類修訂，審理這類修訂申請。詳情請參考城規會規劃指引編號 36 的規定。

個案 3：納入為綜合發展區計劃一部分的附服務設施住宅發展計劃

關於包括附服務設施住宅發展的綜合發展區計劃，倘申請人申請對有關的核准總綱發展藍圖作出修訂，根據《城市規劃條例》的規定，這類申請仍會由城規會審理。有關核准發展計劃內附服務設施住宅部分的輕微修訂，本署會按上文個案 1 和 2 所載的規定，審理這類申請。

對新發展的附服務設施住宅的詮釋

4. 從分區計劃大綱圖的《註釋》中刪去「附服務設施住宅」一詞的原因，是防止在不適當的地區（例如備受不利環境因素限制的地區和沒有足夠輔助社區設施的地區），以附服務設施住宅的名義興建傳統住宅單位。不過，必須強調的是，城規會知道這類附服務設施住宅確有市場需求。為此，城規會根據原來就附服務設施住宅所擬訂的「酒店式」的定義，把發展成為酒店一部分及／或在酒店內營運的新建附服務設施住宅視作「酒店」處理，並屬有當然權利在「商業」地帶內進行的用途。所有其他的附服務設施住宅發展，包括以標榜提供中央管理服務作為市場推銷手法的傳統住宅單位，則會視為住宅發展。這類發展必須遵守有關的法定圖則《註釋》中，就「分層樓宇」用途所訂的規定。「分層樓宇」是「住宅」地帶內有當然權利進行的用途，而在其他地帶內，若有關法

定圖則列明這類發展須向城規會申請，這些申請也可能獲批准。

5. 在決定發展計劃的地積比率／總樓面面積是否符合分區計劃大綱圖上在這方面所訂的規限時，「酒店」會視為非住用用途，而「分層樓宇」則視為住用用途。

6. 本作業備考取代規劃署專業人士作業備考第 1/2001 期。

規劃署署長馮志強

日期：二零零五年八月三十日