

城市規劃委員會規劃指引
有關市區及新市鎮地區內的現有用途的釋義

(重要提示：

這份指引只供一般參考用。

任何人如對這份指引有疑問，應向城市規劃委員會秘書處(電郵：tpbpd@pland.gov.hk；郵遞：香港北角渣華道 333 號北角政府合署 15 樓；或電話：2231 4810 或 2231 4835)或規劃署規劃資料查詢處(熱線：2231 5000；電郵：enquire@pland.gov.hk；或郵遞：北角政府合署 17 樓及沙田上禾輦路 1 號沙田政府合署 14 樓)查詢。

城市規劃委員會可修訂這份指引，無須事先通知。)

1. 引言

二零零一年六月二十二日，城市規劃委員會(下稱「城規會」)修訂了適用於市區及新市鎮地區的法定圖則註釋總表的《註釋》說明頁，目的主要是為了清楚地闡釋城規會對處理先前未被納入發展審批地區圖的地區的「現有用途」的意向。

2. 指引範圍及應用

- 2.1 這份指引闡釋城規會對處理分區計劃大綱圖的《註釋》說明頁內「現有用途」的整體意向。
- 2.2 這份指引亦說明在某些情況下城規會詮釋「現有用途」的方法。
- 2.3 在根據圖則的規定進行任何准許的用途時，必須同時遵守一切有關的法例及政府土地契約條款的規定。

3. 關於「現有用途」的規劃意向¹

3.1 《註釋》說明頁訂明，「任何土地或建築物的現有用途」即使不合法定圖則的規定，也無須作出更正，直至用途有實質改變或建築物進行重建為止。此外，「任何土地或建築物的現有用途」指：

(i) 在首份涵蓋有關土地或建築物的法定圖則(下稱「首份圖則」)的公告在憲報刊登之前，

- 已經存在的用途，而該項用途由展開以來一直持續進行；或
- 與現有建築物²有關並根據《建築物條例》獲得批准的用途或用途更改；以及

(ii) 在首份圖則公布之後，

- 首份圖則或其後公布的任何一份圖則所准許的用途，而該項用途在有關圖則有效期間展開，而且自展開以來一直持續進行；或
- 與現有建築物有關並根據《建築物條例》獲得批准的用途或用途更改，而且在獲得批准之時，有關的批准用途或用途更改是當時有效的圖則所准許的。

¹ 根據二零二三年修訂的《城市規劃條例》第 21A 條，發展局局長獲賦予權力，把位於新界的分區計劃大綱圖內，以及先前未被納入發展審批地區圖的地區指定為受規管地區。倘分區計劃大綱圖涉及受規管地區，該分區計劃大綱圖的《註釋》說明頁將分為兩個部分(即甲部和乙部)，以分別反映城規會對處理非受規管地區及受規管地區的不同意向。城規會對處理「現有用途」的意向，不適用於受規管地區的部分。

² 「現有建築物」指一間實際存在，並符合任何有關法例、有關政府土地契約條款及任何其他政府規定(如適用者)的建築物(包括構築物)。

- 3.2 城規會制定這些條文的規劃意向，是容許在新訂的土地用途地帶規限實施後可能受到影響的土地或建築物的擁有人，繼續使用其土地或建築物，直至用途有所改變或建築物進行重建為止。
- 3.3 一般來說，受新公布的法定圖則或新訂的土地用途地帶規限影響的任何土地或建築物上的用途，如果在新公布的法定圖則或新訂的土地用途地帶規限實施之時已經存在，會視作土地或建築物的「現有用途」。無論土地或建築物的「現有用途」是否符合新公布的法定圖則的規定或新訂的土地用途地帶規限，都可獲准繼續進行。然而，如果一項用途是在一份法定圖則有效期間展開(即具體落實)，則該項用途必須是該法定圖則准許的用途，方可要求享有現有用途權利。
- 3.4 此外，城規會明白香港社會改變步伐急速，因此處所由某一用途改為屬於相同概括用途的另一用途的情況十分普遍，例如由零售商店改為快餐店，兩者同屬「商店及服務行業」用途。有鑑於此，城規會容許土地擁有人繼續使用其物業，不單作新訂的土地用途地帶規限實施時已經存在的實際用途(例如商鋪用途)，亦可作根據《建築物條例》批准的建築圖則或發出的人伙紙所指定的用途，以及其後根據《建築物條例》第25條批准更改的用途，然而，如果這種建築物用途是在一份法定圖則有效期間根據《建築物條例》獲得許可，則該建築物用途必須是當時有效的法定圖則所准許的用途。須留意，這類現有用途權利只適用於與現有建築物有關並根據《建築物條例》獲得批准的用途或用途更改。擬建建築物已獲核准的建築圖則所顯示的用途，並不視作現有用途。
- 3.5 土地或建築物的現有用途雖然可享有上述權利(即「現有用途權利」)，但如果土地的用途改變，或建築物的用途改作《建築物條例》所批准的範圍以外的用途，或建築物進行重建，便會喪失作為現有用

途所享有的權利。在這種情況下，土地或建築物擬更改的任何用途或擬進行的任何其他發展或重建計劃，必須符合現有法定圖則的規定。不過，城規會容許進行小型的改動工程包括建築物的保養工程，但這類改動工程不得涉及用途的更改或對整體規劃構成影響。舉例來說，外牆修葺或建築物內部設計改動工程，只要不涉及用途的更改，都可以進行，無須申請規劃許可。

4. 「現有用途」的釋義

- 4.1 以下列舉一些例子，以說明城規會在某些情況下詮釋「現有用途」的方法：

在首份法定圖則公布之前已經存在／獲得批准的用途

4.1.1 某些土地或建築物的用途，在首份涵蓋有關地區的法定圖則公布之前已經存在，而這些用途可能不符合於後期所公布涵蓋該地區的法定圖則所載的規定。由於承認土地擁有人的「現有用途權利」，城規會容許不符合規定的用途繼續存在，直至用途有所改變或建築物進行重建為止。舉例來說，在劃為「住宅(丙類)」地帶的純住宅區有一所設立已久的學校，城規會容許該學校繼續存在，直至校舍改作其他用途或進行重建。

4.1.2 此外，城規會容許土地擁有人繼續進行其物業於核准建築圖則／入伙紙所指定的用途，或《建築物條例》第25條所批准的用途，直至核准的建築物用途有所改變或建築物進行重建為止。舉例來說，在首份法定圖則公布前已根據《建築物條例》獲准作非住用用途的建築物，即使在後來公布的法定圖則上劃入「住宅(丙類)」地帶內，仍可繼續進行原來的非住用用途。

在法定圖則有效期間存在／獲得批准的用途

4.1.3 為配合社會的期望或要求，可能需要在一段時間後更改某一地點的規劃意向，因而可能需要修訂土地用途地帶規限，但如要作出修訂，亦必須根據《城市規劃條例》進行既定的公眾申述的程序。根據先前的法定圖則(包括首份圖則或其後任何一份修訂圖則)獲得許可的用途，可能在其後的法定圖則中變成不獲准許的用途。在這情況下，城規會會容許土地擁有人繼續在有關於土地或建築物，進行先前的法定圖則所准許並在該圖則有效期間展開／落實的用途，不過這項用途必須在展開後一直持續進行(即用途展開後沒有改變)。

4.1.4 同樣，城規會容許土地擁有人在其物業進行根據《建築物條例》獲准的用途(包括根據《建築物條例》第25條獲准的用途)，惟這項用途必須是在獲准之時符合當時有效的法定圖則的地帶規限。在審定土地擁有人的「現有用途權利」時，城規會會考慮已獲准的建築物用途，以及該用途在獲准之時，當時有效的法定圖則所准許的用途。舉例來說，如果先前劃入「住宅(甲類)」地帶的處所的獲准建築物用途為非住用用途，而有關處所後來改劃為「住宅(丙類)」地帶以供作純住宅用途，則城規會會只容許土地擁有人使用處所作先前的「住宅(甲類)」地帶所經常准許的非住用用途，例如銀行、商店和酒樓餐廳³。至於並不是先前「住宅(甲類)」地帶所准許的非住用用途如商營浴室及按摩院，則不會准許在處所內進行。

³ 某一地帶的確實准許用途，載列於有關法定圖則的相關地帶的《註釋》內。

- 4.2 上述例子只是說明在某些情況下城規會銓釋「現有用途」的方法，即使土地用途地帶規限有變，其中涉及的用途仍可繼續進行。至於上述例子未有涵蓋的其他個案，城規會會按個別情況加以考慮。
- 4.3 規劃署或城規會並無責任提供證據以證明某一項用途屬「現有用途」。任何人士如要求享有「現有用途權利」，須提供足夠證據，以證明確有資格享有這項權利。

城市規劃委員會
二零二三年九月