

城市規劃委員會規劃指引  
就附服務設施住宅所實施的臨時規劃管制

(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，應向香港北角渣華道333號北角政府合署17樓規劃署規劃資訊及專業行政小組查詢(電話號碼：22315000)。

城市規劃委員會有權修訂這份指引，無須預先通知。)

## 1. 引言

- 1.1 城市規劃委員會(下稱「城規會」)於一九九九年九月公布有關「發展附服務設施住宅」的規劃指引編號2A後，公眾對指引內的若干規定，特別是有關一房一廳單位的限制、各類單位的面積及其所佔比率的限制等，表示關注。另一方面，公眾亦關注到在不適當地區(例如工業及商業區或備受不利的環境因素限制的地區)內以附服務設施住宅的名義興建的住宅單位，認為這種情況未如理想，因為入住這些單位的住客會受到環境問題(例如噪音及空氣污染)所滋擾。此外，在工業及商業區內所提供的休憩用地及社區設施，亦未有顧及這些住戶的長遠需求。
- 1.2 城規會對附服務設施住宅實施規劃管制時，向來都視之為「酒店式」的附服務設施住宅。雖然上一份指引公布了規劃上的考慮因素，但政府著手界定「附服務設施住宅」一詞時，在擬訂法律上可強制執行的字眼上，卻遇到困難。基於這個因素，並預期政府在以分拆業權方式出售附服務設施住宅發展方面的政策可能有變，城規會認為有需要檢討有關附服務設施住宅發展的規管機制。雖然此類住宅單位確有市場需要，但也得防止這個制度遭人濫用，以確保那些在商業及工業區或備受不利環境因素限制的地區內，以附服務設施住宅發展的名義興建的住宅單位，得以受到管制，因為此類基本上屬於住宅發展的附服務設施住宅，會帶來土地用途不相協調和支援性社區設施不足的問題。
- 1.3 為求更清晰劃分土地用途，城規會決定在所有法定圖則的「註釋」中刪去「附服務設施住宅」用途。在按照《城市規劃條例》的規定對有關圖則作出此等修訂及展示之前，這份指引會作為城規會詮釋附服務設施住宅的臨時指引，城規會會依據此指引實施規劃管制。

## 2. 考慮範圍及指引的應用

- 2.1 倘分區計劃大綱圖上有關土地用途地帶的「註釋」的第一欄或第二欄內列有「附服務設施住宅」用途，則這份指引適用於有關土地用途地帶內的發展項目。
- 2.2 在公布這份指引之前已獲城規會批准的規劃申請，不會因這份指引而受到影響。此等發展項目可按照核准發展計劃繼續展開。倘申請人擬對核准發展計劃作出修訂，而此等修訂又符合前規劃指引2A中所列出的規劃考慮因素，將可視作輕微修訂項目而獲批給許可，地區規劃專員會根據城規會轉授的權力，審理此等輕微修訂項目。倘申請人擬作出的修訂與核准發展計劃差異很大，便須按照現行的分區計劃大綱圖的規定，重新向城規會申請規劃許可。
- 2.3 除上文第2.2段所述的情況外，上一份有關發展附服務設施住宅的規劃指引(規劃指引編號2A(一九九九年九月版))現已喪失效力。

### 3. 附服務設施住宅發展的詮釋

- 3.1 根據城規會原來就「酒店式」的附服務設施住宅所擬訂的定義，預算發展成為酒店一部分及/或在酒店內營運的附服務設施住宅單位，會被視為「酒店」處理。
- 3.2 所有其他的附服務設施住宅發展，包括以標榜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。此類發展必須遵守有關的法定圖則的「註釋」中就「分層樓宇」用途所訂下的規定。