

旅館發展

於 2000 年 11 月 1 日實施的《建築物(規劃)規例》第 23A 條，給予建築事務監督酌情權，在處理上蓋面積及地積比率時，將旅館建築物或建築物的旅館部分視作非住用建築物，同時亦無須把某些輔助性設施連同上落汽車的地方計算入總樓面面積。

2. 為施行《建築物(規劃)規例》第 23A(2)及(3)條，本作業備考訂明建築事務監督於決定旅館計劃書是否符合有關規例的處理方式時將會考慮的因素。

3. 符合《建築物(規劃)規例》第 23A 條的處理方式的旅館，建築事務監督將考慮以下各項：

- (a) 地盤本身或與地盤有關的周邊地區是否適合作旅館發展；
- (b) 有否提供基本設施，如接待處、布料製品貯物室、行政辦公室、供旅館運作的員工洗手間，以及與旅館功能相關的設施（例如：餐飲、娛樂及與旅館住客相稱的購物設施）；
- (c) 整幢建築物或有意作旅館用途的部分建築物，是否配備中央空氣調節系統和中央熱水供應系統；及
- (d) 是否有證據顯示，旅館建築物或建築物的旅館部分，於竣工後將根據《旅館業條例》（第 349 章）以持牌旅館形式經營。

4. 就第 3(a)段而言，建築事務監督於審議地盤是否適合作旅館發展時，將考慮以下方面：

- (a) 周邊土地使用的主要性質及特色。一般來說，如地盤根據分區計劃大綱圖准許作旅館發展，不論是按分區計劃大綱圖摘要中的第 1 欄獲許可，或是按照《城市

規劃條例》(第 131 章)) 第 16 條向城市規劃委員會申請獲許可，該地盤均會被視為適合作旅館發展。

(b) 旅館發展的規模是否配合周邊的發展。為此，建築事務監督將考慮擬建旅館的發展密度，並與周邊(根據分區計劃大綱圖、租契條件或《建築物(規劃)規例》)已許可的發展密度作比較；

(c) 街道的闊度及數量是否足以配合擬建旅館及應付額外產生的車輛及行人流量；及

(d) 有否提供旅館任何所需的運輸、停泊、上落客貨設施。

5. 旅館經營者就已獲委任於竣工後經營擬建旅館建築物的確認書，可被接納為就第 3(d)段而言的證據。

6. 建築事務監督理解於上文第 3(b)段言明的基本及補充設施，以及上文第 4(d)段提及的運輸設施要求，可按照旅館大小及其房間數目而變更。建築事務監督將考慮個別個案的特殊情況，以評估每一個案的要求。

7. 就上文第 4(d)段提及供旅館用途所需的運輸、停泊、上落客貨設施，建築事務監督將考慮運輸署按每一地盤的大小、位置及交通情況所作的交通影響、車輛上落客貨及停泊要求的評估。設有 100 間或以上客房的旅館，一般應按照《香港規劃標準與準則》的要求提供停泊及上落客貨設施。

8. 把現有建築物更改作旅館用途，當局亦會按照《建築物(規劃)規例》第 23A 條，根據上述考慮因素進行評估。

9. 根據《建築物(規劃)規例》第 23A(3)(b)條，對於旅館運作獨有和必要的輔助設施可不計算樓面空間的面積，建築事務監督必須信納該等設施符合以下準則：

(a) 其大小合理，位置切實可行，設計確實符合擬作用途；

(b) 只有旅館員工才能到達該等設施；及

(c) 設施不大可能被濫用。

建築事務監督認為，除非具有有力的證明，在一般情況下此等設施的樓面面積不應超出旅館的總樓面面積的 5%。謹此澄清，旅館的行政及管理辦公室不會被視為《建築物（規劃）規例》第 23 A(3)(b)(iv)條所述的獨有輔助設施。

10. 請注意於《建築物（規劃）規例》第 23A(8)及(9)條列明的制裁條文。為此，根據發牌當局的意見，屋宇署已制定監察系統，若發現任何未經許可的用途更改，將根據上述條文採取行動。

11. 《建築物（規劃）規例》第 23 A 條的規定只適用於該規例所指的旅館，並不適用於“服務式公寓”。

建築事務監督張孝威

檔 號： BD GR/CC/278
BD GP/BL/P/22 (VII)

初 版： 1985 年 2 月

上次修訂版： 2002 年 11 月

本 修 訂 版： 2004 年 8 月(助理署長／拓展 1)－

修訂第 2、3、4、5、8、9 及 10
段，加入第 6 及 7 段，並刪除先
前的第 10 段

編 入 索 引： 旅館發展優惠
旅館發展