

## 旅館發展

《建築物（規劃）規例》（《規例》）第 23A 條於 2000 年 11 月 1 日生效，賦予建築事務監督酌情權，就上蓋面積及地積比率而言，將旅館建築物或建築物中的旅館部分視作非住用建築物，並在計算總樓面面積時，可不計算某些供旅館使用者使用的輔助設施和汽車上落處的面積。

2. 本作業備考列出建築事務監督決定旅館發展方案是否可根據《規例》第 23A(2)及(3)條詳述的方式處理時會納入考慮的因素。

### 旅館項目的寬免

3. 建築事務監督在處理按《規例》第 23A 條擬用作旅館的申請時，會考慮以下因素：

- (a) 所涉地盤本身或就其鄰近環境而言是否適合作旅館發展；
- (b) 是否設有如接待處、布料製品貯存室、行政辦公室、員工洗手間等營運旅館所需的基本設施，以及與旅館營運相關的附屬設施，例如配合旅館顧客需要的餐飲、娛樂及購物設施；
- (c) 整幢建築物或建築物中擬作旅館用途的部分是否配備中央空調系統和中央熱水供應系統<sup>1</sup>；及
- (d) 是否有證據顯示旅館建築物或建築物中的旅館部分於竣工後將按照《旅館業條例》（第 349 章）經營作持牌旅館。

4. 就上文第 3(a)段而言，建築事務監督考慮地盤是否適合作旅館發展時，會顧及包括但不限於以下所列的事項：

<sup>1</sup> 根據《規例》第 23(3)(b)條，大小合理供用作中央空調系統和中央熱水供應系統的機房可不計入總樓面面積，前提是符合《認可人士、註冊結構工程師及註冊岩土工程師作業備考》APP-151 訂明的先決條件，以及不超過總樓面面積寬免整體上限（即 10%）。

- (a) 周邊土地用途的主要性質和特色 —  
一般而言，如地盤根據分區計劃大綱圖獲准用作旅館用途（不論是在分區計劃大綱圖註釋中列為第一欄的准許用途，或根據《城市規劃條例》（第 131 章）第 16 條向城市規劃委員會提出的申請已獲許可），即會視為適合發展旅館；
- (b) 關於旅館發展項目的規模是否與周邊的發展項目相容，建築事務監督會審視擬議旅館的發展密度，並將之與周邊發展項目的准許發展密度作比較（以分區計劃大綱圖、租契條件或《規例》為準）；
- (c) 是否有足夠數量和闊度的街道供擬議旅館使用及應付額外產生的車流和人流；及
- (d) 有否提供旅館所需的任何運輸、泊車和上落客貨設施。

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

6. 建築事務監督理解於上文第 3(b) 段言明的基本及附屬設施，以及上文第 4(d) 段提及的運輸設施要求，可能會因應旅館的類型（例如旅館的大小及其客房數目）而有所不同。建築事務監督會就每宗個案的特殊情況作出考慮。

7. 就上文第 4(d) 段提及旅館所需的運輸、泊車、上落客貨設施，建築事務監督會考慮運輸署按地盤的大小、位置及交通情況所作的交通影響、汽車上落客貨及停泊規定的評估。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》的規定提供停泊及上落客貨設施。

8. 根據《規例》第 23A(3)(b) 條，就旅館日常運作所需的獨有和不可或缺的輔助設施而言，建築事務監督必須信納該等設施符合以下條件，方可不計算其樓面空間的面積：

- (a) 其大小合理、位置切實可行，設計亦確實符合擬作用途；
- (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。

除非有充分理據，建築事務監督認為此等設施的總樓面面積不應超出旅館總樓面面積的 5%。為免生疑問，旅館的行政及管理辦公室不會視作《規例》第 23A(3)(b)(iv)條所述的獨有輔助設施。旅館發展項目的相關輔助設施，載於附錄 A。

9. 建築事務監督會按照《規例》第 23A 條，以上述條件作為考慮因素，評估將現存樓宇改作旅館用途的方案。

#### 未經許可的用途更改

10. 請留意《規例》第 23A(8)及(9)條列明的罰則。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。

#### 適用範圍

11. 《規例》第 23A 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”。

12. 旅館項目的寬免適用於新建旅館項目及現存旅館擴建方案。如改動及加建工程方案涉及額外總樓面面積或現存旅館的樓宇體量有所增加，建築事務監督會根據《規例》第 23A 條的現行規定，以及上文第 3 至第 8 段所述的條件，重新評估該方案。



建築事務監督 余寶美

檔 號：BD GR/CC/278  
BD GP/BL/P/22 (VII)  
BD GR/1-10/18/0 (Pt.5)

本作業備考前稱《認可人士及註冊結構工程師作業備考》111  
初 版：1985年2月  
上次修訂版：2004年8月  
本修訂版：2023年7月（助理署長／拓展(1)）  
（修訂第8和9段，及加入註腳1、  
第12段及附錄 A）

## 旅館發展項目所提供的後勤／前台設施

設施	
1. 旅館正常運作所需獨有和 不可或缺的後勤設施 (根據《規例》第 23A 條可 不計入總樓面面積)	(a) 布料製品貯存室 <sup>1</sup>
	(b) 洗衣房
	(c) 木工工場
	(d) 機械或電氣工場
	(e) 乾貨貯存室 <sup>2</sup>
	(f) 食物貯存室
	(g) 飲料貯存室
	(h) 傢俬貯存室
	(i) 員工飯堂
	(j) 員工更衣室
	(k) 員工休息室
(l) 員工洗手間 <sup>1、3</sup>	
2. 其他後勤設施 (須計入總樓面面積)	(a) 行政及管理辦公室 <sup>2</sup>
	(b) 採購及貨物接收辦公室
	(c) 保安辦事處
3. 前台設施 (須計入總樓面面積)	(a) 接待處／大堂 <sup>1</sup>
	(b) 購物設施
	(c) 餐飲設施
	(d) 商務中心
	(e) 活動室
所需設置後勤及前台設施總量的最低百分比(%)：佔旅館總樓面面積的 3%	

<sup>1</sup> 所有旅館均須提供此設施。

<sup>2</sup> 設有 10 間以上客房的旅館須提供此設施。

<sup>3</sup> 並非構成行政及管理辦公室的一部分或並非僅供行政及管理辦公室使用的員工洗手間可無須計入總樓面面積。