

**西北九龍填海區六號地盤、
長沙灣副食品批發市場第二期三號及五號地盤
及發祥街西的公共租住房屋及居者有其屋發展方案**

引言

1. 本文件旨在介紹位於深水埗區西北九龍填海區六號「綜合發展區」地盤(下稱「六號地盤」)、長沙灣副食品批發市場第二期三號及五號地盤及發祥街西(圖一)的公營房屋發展計劃，徵詢深水埗區議會意見。

背景

2. 房屋署和規劃署在 2013 年 3 月 5 日就六號地盤的初步發展方案及有關發祥街西的分區大綱計劃圖擬議修訂項目的建議諮詢深水埗區議會。而於 2013 年 6 月 18 日，房屋署和規劃署再就長沙灣副食品批發市場第二期的大綱圖擬議修訂項目的建議諮詢深水埗區議會。
3. 房屋署分別於 2013 年 7 月 9 日就六號地盤和發祥街西發展項目、及於 2013 年 7 月 16 日就長沙灣副食品批發市場第二期的公營房屋發展舉辦了兩場社區參與工作坊，聽取不同持份者的意見，以完善項目設計。
4. 我們理解議員和各持份者對於上述公營房屋發展計劃的關注。經過詳細研究、慎重考慮及平衡社區不同需求後，我們已就有關公營房屋的發展方案作出調整，現簡述如下：

西北九龍填海區六號地盤 — 因應居民關注公屋發展對區內通風影響的關注，我們已將住宅大廈數目由五幢減為四幢(圖二)。而政府設施大樓內將取消原建議之室內人造草地滾球場及娛樂節目辦事處貯物室，以減低該建築物之體積及高度(由主水平基準上約 55 米減至約 45 米)。

長沙灣副食品批發市場第二期三號及五號地盤 — 我們調整了公共租住房屋和居者有其屋(下稱居屋)的單位比例，由原建議的 2,700 伙公共租住單位和 900 伙居屋單位調整至現時建議的

1,200 伙公共租住單位和 2,200 伙居屋單位，住宅單位總數由原來建議的 3,600 伙減至現在約 3,400 伙，大樓數目由九幢減少至七幢。在最靠近興華街西通風口的一幢住宅大廈，其高度將由主水平基準上 120 米減低至約 100 米，進一步加強通風效果(圖三及圖四)。

發祥街西擬議居者有其屋發展項目 — 計劃將原建議之一幢住宅大廈，修改為兩幢覆蓋面較小之住宅大廈，並於大廈之間預留適當間距及挑空地及平台部分空間，以增強空氣流通及增加與毗鄰學校之間距(圖五)。

5. 三個項目經修訂的概念規劃圖已附載於圖一，而有關個別項目的詳細內容請參閱附件一至附件三。

空氣流動技術評估

6. 房屋署已聘請顧問公司為以上三個項目進行綜合空氣流通評估，顧問表示建議的三個發展項目的密度和布局對深水埗內陸地區的通風環境影響輕微(圖六)。詳細的顧問報告將於 2013 年底，在規劃署就長沙灣副食品批發市場第二期用地和發祥街西的大綱圖擬議修訂項目改劃建議提交城規會考慮時一併提交。

加建行人天橋可行性研究

7. 我們除了建議在長沙灣副食品市場第二期用地的公共租住房屋項目(三號地盤)加建行人天橋接駁至興華街西現有的行人天橋外(圖一)，亦已聘請了顧問公司就額外於六號地盤與長沙灣副食品市場第二期用地之間加建行人天橋的技術可行性進行研究。由於涉及跨越高架的西九龍公路和多條鐵路等複雜的技術問題，房屋署會在顧問有初步結果後，適時向區議會匯報。

總結

8. 現時六號地盤的規劃大綱尚待城規會批核，而就長沙灣副食品批發市場第二期用地和發祥街西的擬議修訂項目亦須獲城規會同意。為了維持公屋申請人輪候時間平均大約三年的目標，並確保有足夠和適時的土地供應興建公營房屋，房屋署現就上述三個公營房屋項目的發展計劃諮詢深水埗區議會。房屋署會根據城規會

的審議決定和意見，和待有關規劃程序完成後，發展相關公營房屋項目。

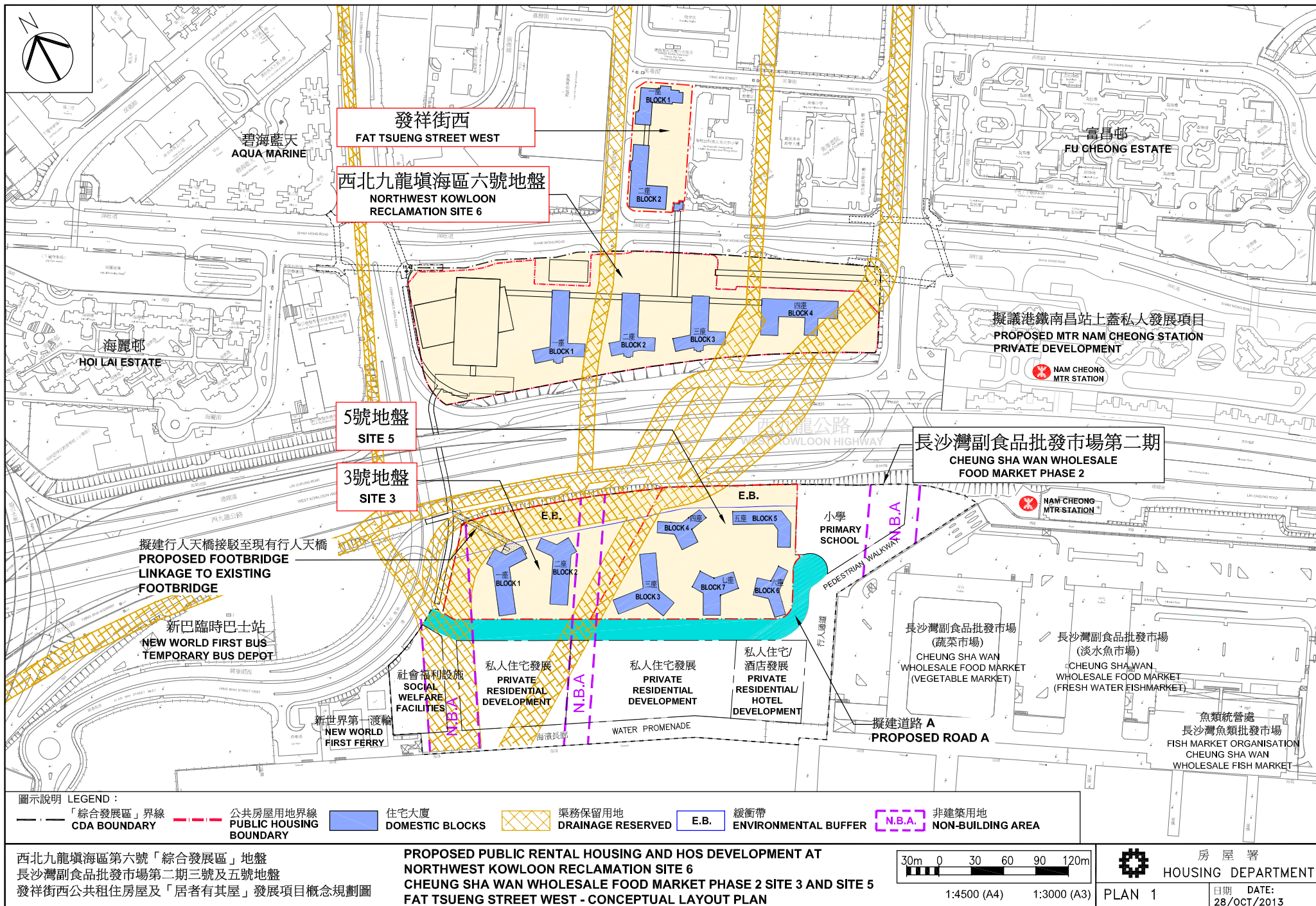
9. 本文件提交深水埗區議會以備參考，歡迎議員對西北九龍填海區六號地盤、長沙灣副食品批發市場第二期三號及五號地盤、及發祥街西的公營房屋發展計劃提出意見。

房屋署

2013 年 11 月

附件

- | | |
|-----|--|
| 圖一 | 西北九龍填海區六號地盤、長沙灣副食品批發市場第二期三號及五號地盤及發祥街西公共租住房屋及居者有其屋發展項目概念規劃圖 |
| 圖二 | 西北九龍填海區六號地盤公共租住房屋發展項目概念橫切面圖 |
| 圖三 | 西北九龍填海區六號地盤及長沙灣副食品批發市場第二期三號地盤公共租住房屋發展項目概念橫切面圖 |
| 圖四 | 長沙灣副食品批發市場第二期三號地盤公共租住房屋及五號地盤居者有其屋發展項目概念橫切面圖 |
| 圖五 | 發祥街西居者有其屋發展項目概念橫切面圖 |
| 圖六 | 西北九龍填海區六號地盤、長沙灣副食品批發市場第二期三號及五號地盤及發祥街西公共房屋及居者有其屋發展項目空氣流動示意圖 |
| 附件一 | 西北九龍填海區六號地盤公共租住房屋發展方案 |
| 附件二 | 長沙灣副食品批發市場第二期三號及五號地盤公共租住房屋及居者有其屋發展方案 |
| 附件三 | 發祥街西居者有其屋發展方案 |



(備註: 只供參考, 設計會在深化階段因應需要而更改。)
 (REMARK: FOR REFERENCE ONLY. THE DESIGN IS SUBJECT TO CHANGES DURING DETAILED DESIGN STAGES)

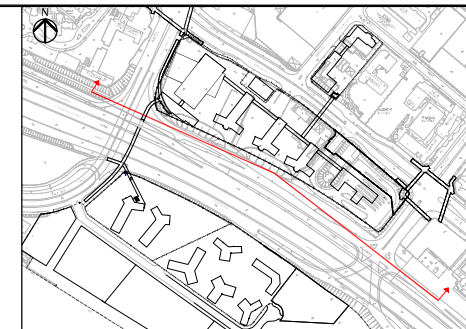
圖示說明 LEGEND :

公共房屋用地界線
PUBLIC HOUSING
BOUNDARY

S.K.H.ST.
MARY'S
CHURCH
MOK HING
YIU
COLLAGE
聖馬利亞
堂莫慶堯
中學

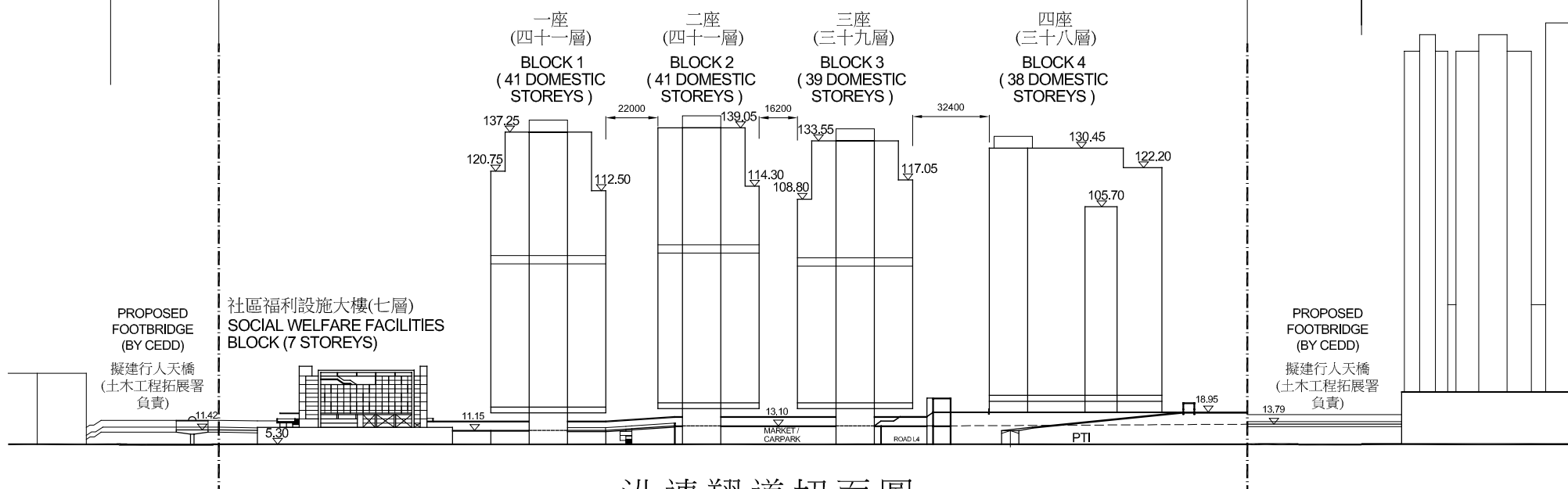
HING WAH
STREET
WEST
興華街西

NWKR SITE 6
六號地盤



TONKIN
STREET
WEST
東京街西

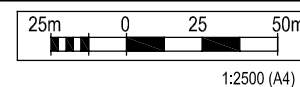
PROPOSED
MTR NAM CHEONG
STATION PRIVATE
DEVELOPMENT
擬議港鐵南昌站
上蓋私人發展項目



沿連翔道切面圖
ELEVATION FACING LIN CHEUNG ROAD

西北九龍填海區六號地盤公共房屋發展項目
概念橫切面圖

PROPOSED PUBLIC RENTAL HOUSING DEVELOPMENT AT
NORTHWEST KOWLOON RECLAMATION SITE 6
CONCEPTUAL SECTION



房屋署
HOUSING DEPARTMENT

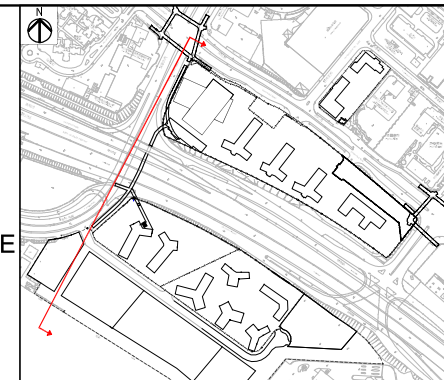
PLAN 2

日期 DATE:
28/OCT/2013

(備註: 只供參考, 設計會在深化階段因應需要而更改。)
(REMARK: FOR REFERENCE ONLY. THE DESIGN IS SUBJECT TO CHANGES DURING DETAILED DESIGN STAGES)

圖示說明 LEGEND :

公共房屋用地界線
PUBLIC HOUSING
BOUNDARY



NORTHWEST KOWLOON
RECLAMATION SITE 6

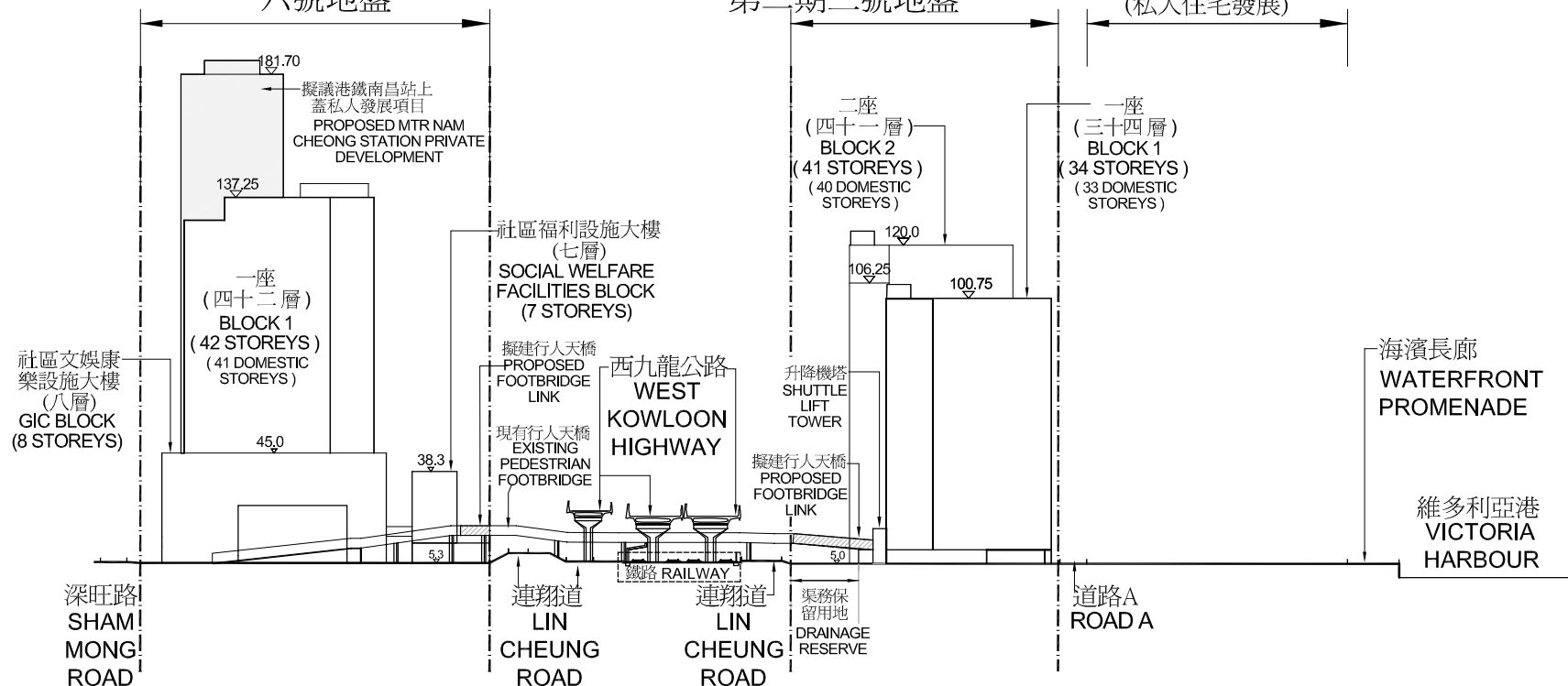
西北九龍填海區
六號地盤

CHEUNG SHA WAN
WHOLESALE FOOD MARKET
PHASE 2 SITE 3

長沙灣副食品批發市場
第二期三號地盤

CHEUNG SHA WAN WHOLESALE
FOOD MARKET PHASE 2 SITE
(PRIVATE RESIDENTIAL
DEVELOPMENT)

長沙灣副食品批發市場
第二期用地
(私人住宅發展)

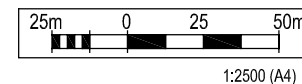


沿興華街西切面圖

ELEVATION FACING HING WAH STREET WEST

長沙灣副食品批發市場第二期三號地盤及西北九龍填海區六號地盤公共房屋發展項目 - 概念橫切面圖

PROPOSED PUBLIC RENTAL HOUSING AT CHEUNG SHA WAN
WHOLESALE FOOD MARKET PHASE 2 SITE 3 AND NORTHWEST
KOWLOON RECLAMATION SITE 6 - CONCEPTUAL SECTION



房屋署
HOUSING DEPARTMENT

PLAN 3

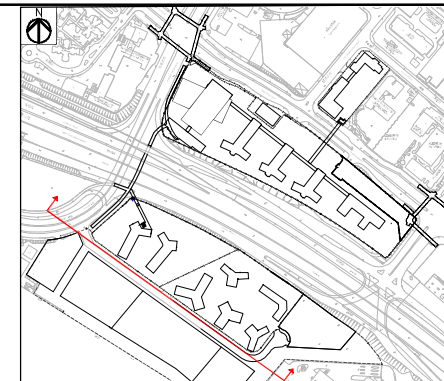
日期 DATE:
28/OCT/2013

(備註: 只供參考, 設計會在深化階段因應需要而更改。)

(REMARK: FOR REFERENCE ONLY. THE DESIGN IS SUBJECT TO CHANGES DURING DETAILED DESIGN STAGES)

圖示說明 LEGEND :

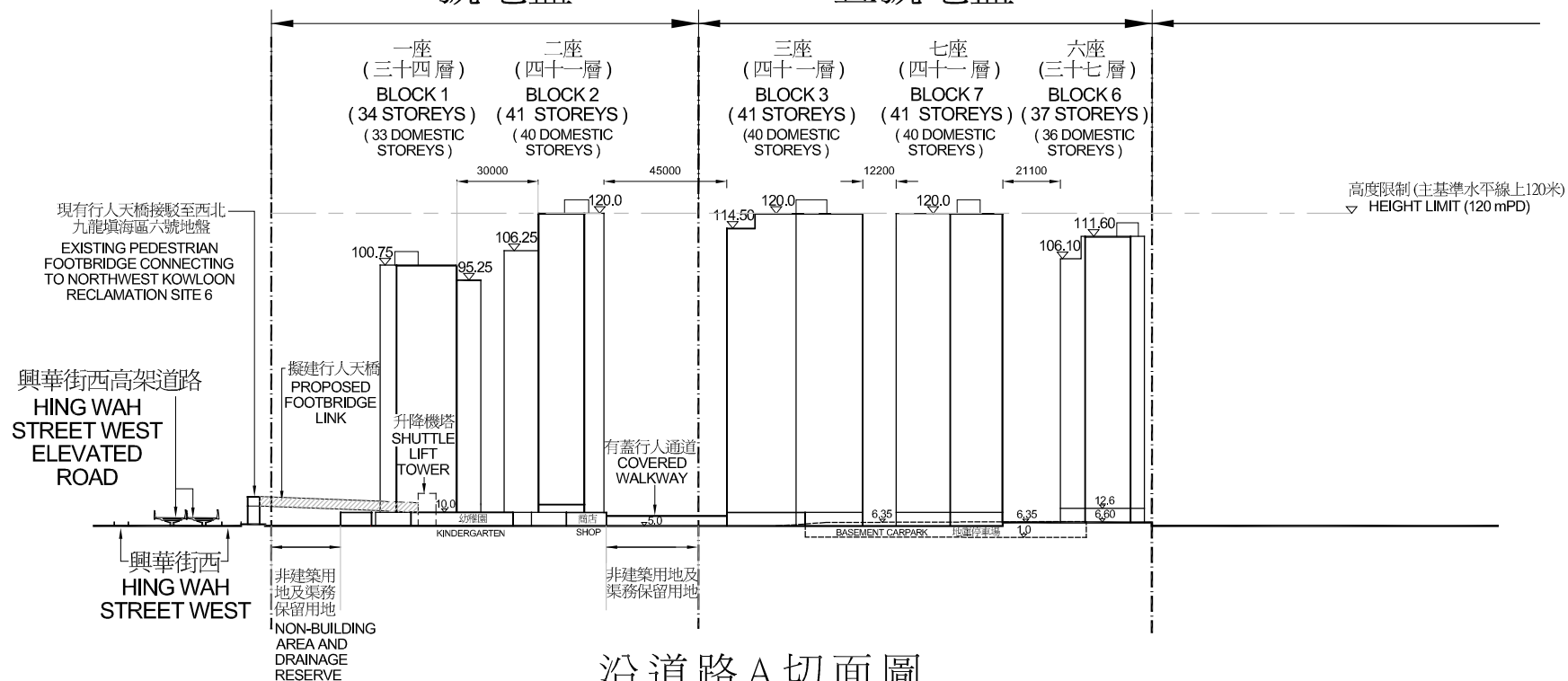
公共房屋用地界線
PUBLIC HOUSING
BOUNDARY



SITE 3
三號地盤

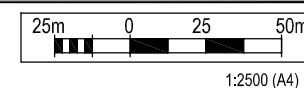
SITE 5
五號地盤

PRIMARY SCHOOL SITE
小學用地



長沙灣副食品批發市場第二期三號地盤
公共房屋及五號地盤居者有其屋發展項目
概念橫切面圖

PROPOSED PUBLIC RENTAL HOUSING AND HOS DEVELOPMENT AT
CHEUNG SHA WAN WHOLESALE FOOD MARKET PHASE 2 SITE 3 AND SITE 5
CONCEPTUAL SECTION



房屋署
HOUSING DEPARTMENT

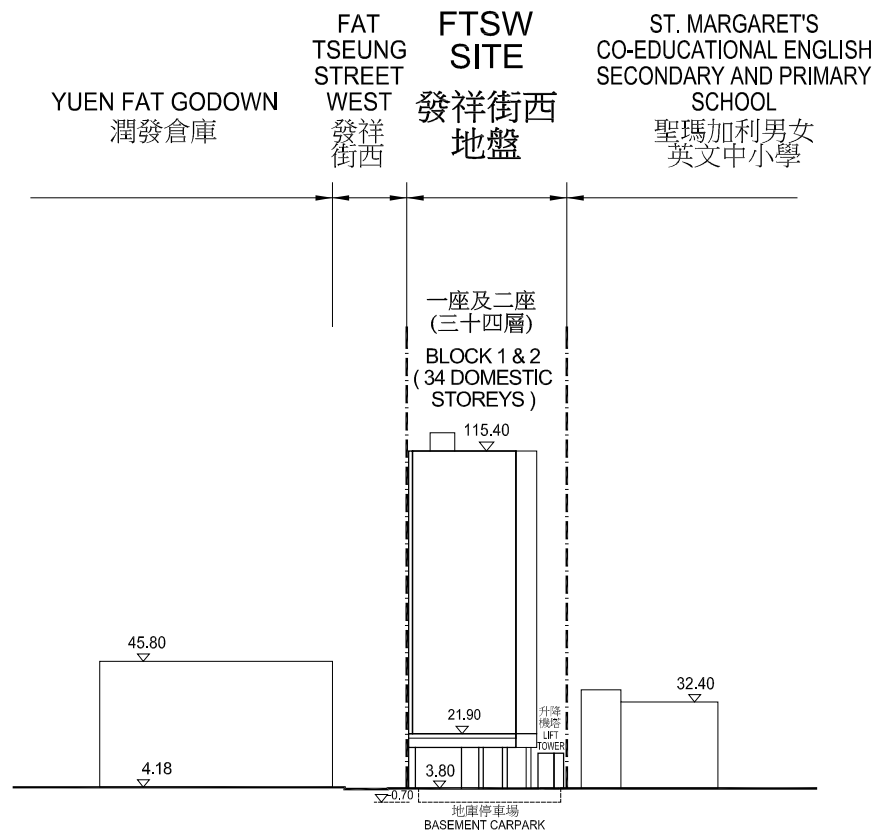
PLAN 4

日期 DATE:
28/OCT/2013

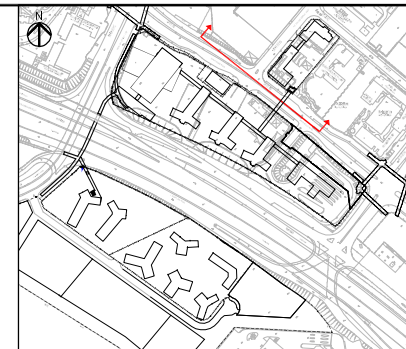
(備註: 只供參考, 設計會在深化階段因應需要而更改。)
(REMARK: FOR REFERENCE ONLY. THE DESIGN IS SUBJECT TO CHANGES DURING DETAILED DESIGN STAGES)

圖示說明 LEGEND :

—— 地盤界線
SITE BOUNDARY

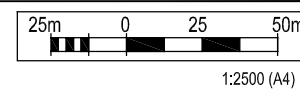


沿深旺道切面圖
ELEVATION FACING SHAM MONG ROAD



發祥街西居者有其屋發展項目
概念橫切面圖

PROPOSED HOS DEVELOPMENT AT
FAT TSEUNG STREET WEST
CONCEPTUAL SECTION



房屋署
HOUSING DEPARTMENT

PLAN 5

日期 DATE:
28/OCT/2013

(備註: 只供參考, 設計會在深化階段因應需要而更改。)
(REMARK: FOR REFERENCE ONLY. THE DESIGN IS SUBJECT TO CHANGES DURING DETAILED DESIGN STAGES)

五

西北九龍填海區六號地盤
公共租住房屋發展方案

1. 六號地盤的綜合發展計劃總地盤面積約為 4.49 公頃，在《西南九龍分區計劃大綱核准圖編號 S/K20/28》(下稱「大綱圖」)上劃作「綜合發展區」地帶，其規劃意向主要是把涵蓋範圍綜合發展作住宅及/或商業用途，並提供休憩用地和其他配套設施。根據大綱圖《註釋》的規定，在該地帶的任何發展，申請人須要擬備「總綱發展藍圖」並連同相關技術評估(如空氣流通、交通、景觀及環境等評估)，向城市規劃委員會(下稱「城規會」)提交規劃申請。

2. 發展項目包括以下設施(附錄一)：

(一) 公共租住房屋

- 經過幾輪地區諮詢和社區參與工作坊，房屋署理解居民關注公屋發展對區內通風的影響，將住宅大廈數目由五幢減為四幢，共提供約 2,800 個單位。
- 停車場 — 邨內將按有關指引，設一層地下停車場提供足夠私家車、輕型貨車及電單車泊位和上落客貨設施。
- 零售設施 — 按市場需要，在邨內提供足夠的零售設施包括街市、商舖及食肆等。
- 幼稚園 — 按居民需要，在邨內提供一所幼稚園。
- 鄰舍休憩用地 — 邨內將提供鄰舍休憩用地及康樂設施，包括乒乓球桌及兒童遊樂場，以供居民享用。
- 有蓋行人系統 — 提供有蓋行人天橋、升降機塔及樓梯連接邨內住宅及設施和橫跨公共運輸交匯處的高架行人天橋延展部分，連接由土木工程拓展署落實將興建的擬建興華街西及東京街行人天橋，以方便邨內及附近居民往返鄰近的港鐵南昌站。另提供有蓋行人天橋連接發祥街西的居屋屋苑。

(二) 政府設施大樓

因應社區需要，在邨內興建一幢政府設施大樓。大樓內提供一所體育館，主層為多用途場館，可設有八個羽毛球場或兩個籃球場等體育設施供公眾使用。房屋署亦正就有關主場館兼用作可容納一千人舉行社區活動場地的建議，與相關政府部門研究有關細節。大樓內亦會容納一個分區圖書館及香港中央圖書館備用書庫；此外亦會重置一個戶外五人足球場，以補償現時位於發祥街西及英華街交界因擬建新居屋發展而將受影響的五人足球場。為了減低整體建築物之高度及體積以改善景觀及通風，康文署同意取消原建議之室內人造草地滾球場及娛樂節目辦事處貯物室，並視乎需要跟進物色其他合適用地的安排。

(三) 社會福利設施大樓

按社會需要，在邨內興建一幢社會福利設施大樓以提供社會服務設施，包括綜合青少年服務中心、展能中心、嚴重弱智人士宿舍、特殊幼兒中心、早期教育及訓練中心、綜合職務康復服務中心、中度弱智人士宿舍及弱智及肢體殘疾人士輔助宿舍。

(四) 公共運輸交匯處

現時位於港鐵南昌站的臨時巴士站，將會與六號地盤內的現有臨時巴士站合併，提供一個永久公共運輸交匯處。為善用土地資源並進一步增加公共房屋供應，大部份公共運輸交匯處會被上蓋覆蓋，以作部分公共房屋和鄰舍休憩用地發展。

(五) 1 公頃的公共休憩用地

房屋署會在六號地盤發展公屋的同時，在屋邨內提供不少於 1 公頃的公共休憩用地，以供區內居民使用。

3. 現時六號地盤的規劃大綱尚待城規會批核。在城規會通過有關規劃大綱擬稿後，房屋署會根據規劃大綱擬備一份總綱發展藍圖，並將之連同有關技術評估一併呈交城規會核准。為配合項目發展，六號地盤將會分為三期興建：

- 第一期包括住宅大廈(一座)、政府設施大樓及社會福利設施大樓。有關項目的地基工程預計最快可在 2015 年初開始動工，2019 年底竣工。
- 第二期包括住宅大廈(二及三座)、停車場、零售設施及有蓋行人系統。有關項目的地基工程預計最快可在 2016 年中開始動工，2020 年底竣工。
- 第三期包括為公共運輸交匯處及坐落之上的住宅大廈(四座)。有關項目預計最快可在 2015 年底開始動工，2020 年底竣工。用地內現有的東京街西公共運輸交匯處及毗鄰的 L4 路將於建築期間封閉，而公共運輸交匯處將遷移至位於深旺道的臨時巴士站及專線小巴站，直至發展項目內的公共運輸交匯處落成啟用(附錄二)。

附錄一

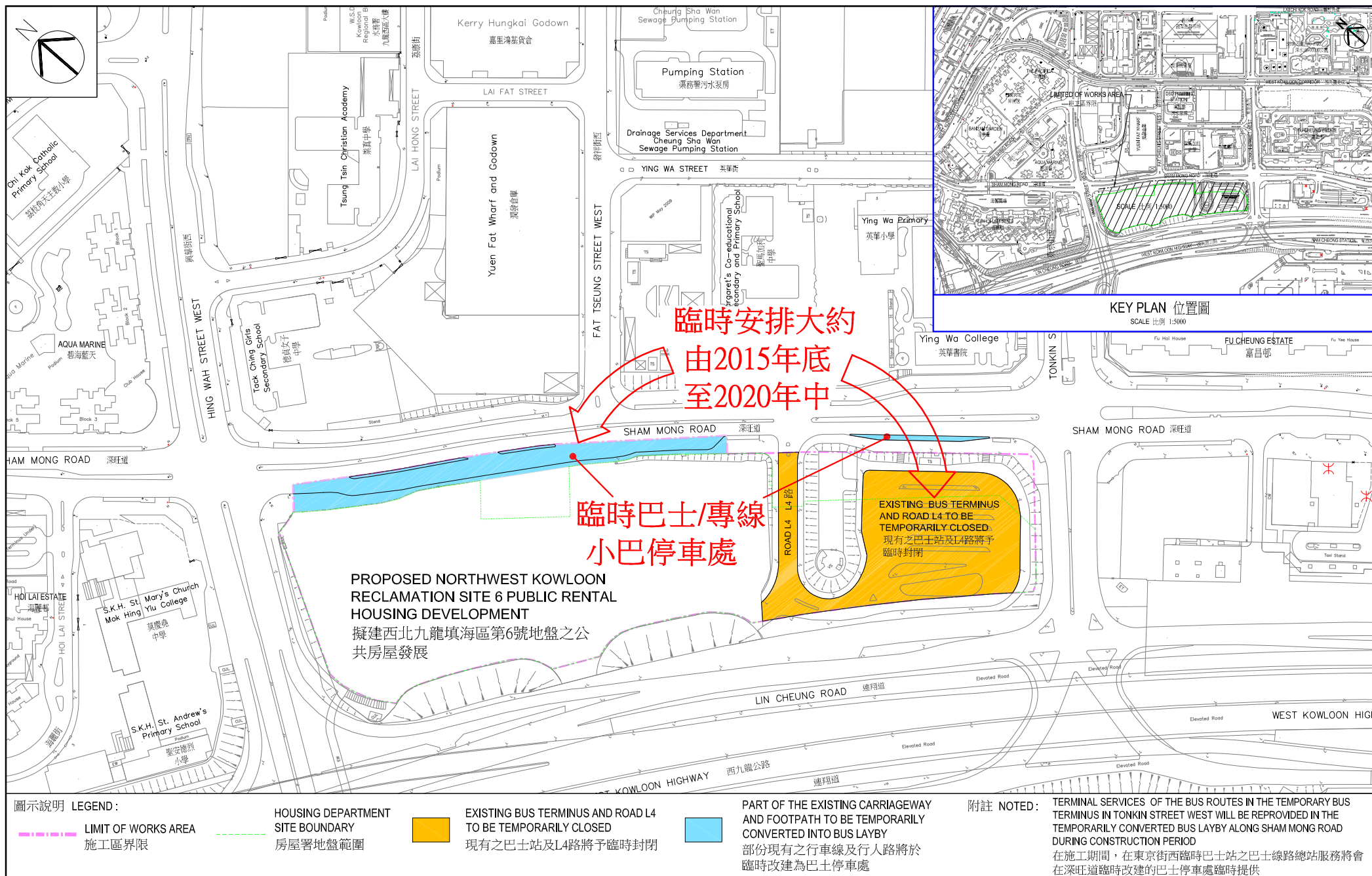
西北九龍填海區六號地盤公共租住房屋發展方案主要發展參數

附錄二

西北九龍填海區六號地盤臨時公共運輸設施安排

西北九龍填海區六號地盤公共租住房屋發展方案主要發展參數

地盤面積	(公頃)
綜合發展區總地盤面積	約 4.49
扣除：	
公共休憩用地	約 1
公共運輸交匯處(露天部分)	約 0.42
廣深港高速鐵路通風樓	約 0.13
其他(道路及斜坡)	約 0.06
剩土地面積可供公共房屋發展	約 2.88
地積比率	
住宅 (公屋發展)	不大於 6.5 (以 2.88 公頃面積計算)
非住宅 (零售、街市及社區設施)	不大於 1.5 (以 2.88 公頃面積計算)
公共休憩用地	不納入地積比計算
露天公共運輸交匯處面積	不納入地積比計算
廣深港高速鐵路通風樓	不納入地積比計算
其他(道路及斜坡)	不納入地積比計算
綜合發展區總地積比率	約 5.72 (以 2.88 公頃面積計算)
其他參數	
樓宇數目	4 幢
最高建築物高度	不超過主水平基準上 140 米
單位數目	約 2,800 個
容納人口	約 8,600 人



西北九龍填海區六號地盤 臨時公共運輸設施安排

TEMPORARY ARRANGEMENT OF PUBLIC TRANSPORT FACILITIES AT NORTHWEST KOWLOON RECLAMATION SITE 6

30m 0 30 60 90 120m
1:1000 (A1)



房屋署
HOUSING DEPARTMENT

ANNEX 1
APPENDIX 2

日期 DATE:
28/OCT/2013

(備註：只供參考。設計會在深化階段因應需要而更改。)
(REMARK: FOR REFERENCE ONLY. THE DESIGN IS SUBJECT TO CHANGES DURING DETAILED DESIGN STAGES)

長沙灣副食品批發市場第二期三號及五號地盤

公共租住房屋及居者有其屋發展方案

1. 長沙灣副食品批發市場第二期用地在《西南九龍分區計劃大綱核准圖編號 S/K20/28》(下稱「大綱圖」)上主要劃為「其他指定用地」註明「貨物裝卸區、批發市場及工業-辦公室用地」地帶。該用地北面沿連翔道的部分(三號及五號地盤)(下稱「三號及五號地盤」)擬改劃作「住宅(甲類)」地帶，用作發展公營房屋(三號及五號地盤)(下稱「三號及五號地盤」)，以滿足社會對房屋的需求。該擬議修訂項目建議已於本年 6 月 18 日的區議會會議中討論，區議會不反對有關更改土地用途的建議(深水埗區議會文件編號 123/13)。
2. 我們在 7 月 16 日舉行的社區參與工作坊，聽取了區議員和地區人士的意見，理解居民希望增加居者有其屋的比例。為平衡各方意見及需求，我們調整了公共租住房屋和居者有其屋的比例，由原本建議的約 2,700 伙公共租住單位和 900 伙居屋單位調整至現時建議的約 1,200 伙租住單位和 2,200 伙居屋單位，住宅單位總數由原來建議的約 3,600 伙減至現在約 3,400 伙，住宅大廈數目由九幢減少至七幢。
3. 樓宇的整體布局依從了規劃署建議的三條通風廊和建築物高度限制，樓宇間亦保持足夠距離，以加強用地的通風效果。在最靠近興華街西通風口的一幢住宅大廈高度將由主水平基準上 120 米減低至 100 米左右，進一步加強通風效果。
4. 我們正進行各項相關的詳細技術評估研究，其中包括環境評估、交通影響評估等，以確定建議的發展項目在技術上可以接受。根據初步技術評估結果顯示，建議的發展項目並不會對附近的道路交通造成不良影響。此外，有關的發展項目亦不會受到任何不能克服的環境影響。
5. 三號及五號地盤的公共租住房屋及居者有其屋發展計劃總地盤面積約為 3.59 公頃，在用地內的非建築用地及渠務保留地，不會有建築物發展。建議發展為兩個屋邨，包括以下設施(附錄)：

(一) 公共租住房屋(三號地盤)：

- 兩幢樓高 34 及 41 層的住宅大廈提供約 1,200 個租住房屋單位；
- 停車場 — 邨內將按有關指引，設戶外停車場提供足夠私家車、輕型貨車及電單車泊位和上落客貨設施；
- 零售設施 — 邨內擬建合適的零售設施，包括商舖及食肆等，以應付居民日常的基本需要；
- 幼稚園 — 按居民需要，在邨內提供一所幼稚園；
- 康樂設施 — 鄰近六號地盤，居民屆時可使用六號地盤內的體育館及戶外五人足球場所提供的大型設施作康樂用途。
- 鄰舍休憩用地 — 邨內將提供鄰舍休憩用地以供居民享用。在長沙灣副食品批發市場第二期用地中央位置的非建築用地和渠務保留地帶提供約 0.48 公頃的鄰舍休憩用地，建造有特色的戶外休憩空間，並預留位置作廣場式設計，將來可以用作區內假日特色活動之用如跳蚤市場、嘉年華會或攤位遊戲等；及
- 擬議行人連接通道及穿梭升降機 — 為增強將來長沙灣副食品批發市場第二期用地的居民與長沙灣內陸地區的連繫，房屋署建議在邨內興建穿梭升降機塔及行人天橋接駁至現有位於地盤西面沿興華街西穿越西九龍公路的行人天橋，直接通往六號地盤和其他私人屋苑，再連接到荔枝角港鐵站。

(二) 居者有其屋發展(五號地盤)：

- 五幢樓高 37 至 41 層的住宅大樓提供約 2,200 個居者有其屋單位；
- 停車場 — 屋苑內將按有關指引，設一層地下停車場提供足夠私家車及電單車泊位和上落客貨設施；

- 康樂設施 — 鄰近六號地盤，居民屆時可使用六號地盤內的體育館及戶外五人足球場所提供的大型設施作康樂用途；及
 - 鄰舍休憩用地 — 屋苑內將提供鄰舍休憩用地以供居民享用。
6. 為配合長沙灣副食品批發市場第二期用地的整體發展，用地中央將由相關政府部門興建一條東西走向的雙程行車道路 A(圖一)及相關的基礎設施，交通影響評估初步建議在路邊設巴士和小巴停車站等。該道路及相關的基礎設施建設工程計劃於 2015 年初進行刊登憲報程序，並預計在 2018 年初完成，以配合第二期用地三號及五號地盤的公共租住房屋及居者有其屋發展。同時，房屋署將會與運輸署緊密聯絡，確保將來有足夠的公共運輸工具通往第二期各發展用地。
7. 現時有關長沙灣副食品批發市場第二期用地的擬議修訂項目尚待城規會同意。房屋署會根據城規會對有關擬議修訂項目的審議決定和意見，和待有關規劃程序完成後，發展相關公營房屋項目。有關項目的地基工程預計最快可在 2014 年底開始動工，公共租住房屋最快在 2018 年初竣工，而居者有其屋則在 2018 年初與 2019 年初分階段落成。

附錄

長沙灣副食品批發市場第二期三號及五號地盤公共租住房屋及居者有其屋發展方案主要發展參數

附件二
附錄

長沙灣副食品批發市場第二期三號及五號地盤
公共租住房屋及居者有屋發展方案主要發展參數

地盤面積	(公頃)
地盤面積	約 3.59
扣除：	
非建築用地	約 0.38
渠務保留地	約 0.79
剩土地面積可供公營房屋發展	約 2.42
擬建樓面面積	
住用面積	不多於 205,000 平方米
非住用面積 (零售、停車場及幼稚園等)	不多於 16,000 平方米
地積比率	不多於 6.2 (以地盤面積 3.59 公頃計算)
其他參數	
樓宇數目	7 幢
最高建築物高度	不超過主水平基準上 120 米
單位數目	租住公屋約 1,200 個 居者有其屋約 2,200 個
容納人口	約 10,500 人

發祥街西居者有其屋發展方案

1. 發祥街西的總地盤面積約為 0.62 公頃，現時劃作「政府、機構或社區」地帶的部分(面積約 0.47 公頃)被預留作政府綜合大樓發展，而毗鄰的「休憩用地」地帶(面積約 0.15 公頃)現為一個五人足球場。規劃署建議把上述「政府、機構或社區」及「休憩用地」地帶改劃為「住宅(甲類)11」地帶。該擬議修訂項目的建議已於本年 3 月 5 日的區議會會議中討論，區議會支持有關擬議修訂項目的建議（深水埗區議會文件編號 123/13）。為配合有關擬議修訂項目的建議，房屋署擬議將受影響的相關設施，包括於建築期間臨時重置現有之五人足球場，重置於六號地盤發展項目內，以減低對公眾的影響。
2. 發展的「居者有其屋」項目包括以下設施(附錄)：
 - 房屋署考慮過從地區諮詢和社區參與工作坊所收集之意見後，將原建議之一幢住宅大廈，修改為兩幢覆蓋面較小之住宅大廈，並於大廈之間預留適當間距及挑空地面及平台部分空間，以增進空氣流通及增加與毗鄰學校之間距。發展項目提供約 680 個住宅單位。
 - 停車場 — 屋苑內將按有關指引，設一層地下停車場提供足夠私家車、輕型貨車及電單車泊位和上落客貨設施。
 - 鄰舍休憩用地 — 屋苑內將提供鄰舍休憩用地以供居民享用。
3. 我們正進行各項相關的詳細技術評估研究，根據交通影響評估結果顯示，建議的發展項目並不會對附近的道路交通造成不良影響。
4. 現時有關發祥街西用地的擬議修訂項目尚待城規會同意。房屋署會根據城規會對有關擬議修訂項目的審議決定和意見，和待有關規劃程序完成後，發展相關公營房屋項目。有關項目的地基工程預計最快可在 2015 年中施工，2020 年初竣工。

附錄

發祥街西居者有其屋發展方案主要發展參數

附件三
附錄

發祥街西居者有其屋發展方案主要發展參數

地盤面積	(公頃)
總地盤面積	約 0.62
包括：	
「政府、機構或社區」地帶	約 0.47
「休憩用地」地帶	約 0.15
地積比率	
住宅	不大於 6.5
非住宅	不大於 1.5
其他參數	
樓宇數目	2 幢
最高建築物高度	不超過主水平基準上 120 米
單位數目	約 680 個
容納人口	約 2,100 人