

九龍城區議會  
房屋及基礎建設委員會  
2016 年 11 月 3 日會議

《紅磡分區計劃大綱草圖編號 S/K9/25》所收納的修訂項目

《市區重建局春田街／崇志街發展計劃草圖編號 S/K9/URA1/1》

《市區重建局鴻福街／銀漢街發展計劃草圖編號 S/K9/URA2/1》

## 1. 目的

本文件旨在向議員闡述收納於《紅磡分區計劃大綱草圖編號S/K9/25》的修訂項目、《市區重建局春田街／崇志街發展計劃草圖編號S/K9/URA1/1》以及《市區重建局鴻福街／銀漢街發展計劃草圖編號S/K9/URA2/1》，並諮詢議員的意見。有關大綱草圖(附件1至3)和發展計劃草圖(附件4至9)於2016年10月28日公布，以供公眾查閱，為期兩個月至2016年12月28日為止。

## 2. 背景

- 2.1 香港房屋協會(下稱「房協」)於2003年完成兩個「長者安居樂住屋計劃」，分別是位於將軍澳的「樂頤居」及佐敦谷的「彩頤居」。有關計劃旨在為有能力獨立生活的長者提供特別設計的房屋。為增加長者住屋單位供應，房協建議把位於九龍紅磡利工街一塊用地(圖1至4)由「政府、機構或社區」地帶改劃為「住宅(甲類)」地帶，以興建「長者安居樂住屋計劃」單位。運輸及房屋局原則上支持房協進行該計劃。
- 2.2 為了支持藝術發展，有關政府政策局及部門已研究在工業和工業-辦公室樓宇設立「藝術工作室」用途的可行性。由於主要關注的是消防安全，所以如果不涉及直接提供服務或貨物，「藝術工作室」用途在工業和工業-辦公室樓宇中是可以接受的(例如，不涉及興趣課程，研討會和銷售貨物，藝術畫廊和藝術表演排練的場地)。這建議得到持份者的普遍支持，而有關政府部門沒有提出反對。
- 2.3 2016年5月13日和2016年6月10日，市區重建局(下稱「市建局」)根據《市區重建局條例》分別就春田街／崇志街和鴻福街／銀漢街兩個發展計劃向城市規劃委員會(下稱「城規會」)呈交發展計劃草圖(圖5至8)。2016年10月7日，城規會認為市建局兩個發展計劃草圖適宜公布。

- 2.4 就上述事項，《紅磡分區計劃大綱核准圖編號 S/K9/24》需作出修訂，經修訂的《紅磡分區計劃大綱草圖編號 S/K9/25》(附件 2) 顯示受影響的地點。

### 3. 修訂項目

#### A 項 - 把位於利工街的一塊用地由「政府、機構或社區」地帶改劃為「住宅(甲類)」地帶(圖 1 至 4)

- 3.1 如上文所述，利工街用地(約0.17公頃) 建議由「政府、機構或社區」地帶改劃為「住宅(甲類)」地帶，以發展房協的「長者安居樂住屋計劃」。
- 3.2 為支持有關改劃，房協已進行各種技術評估，以及諮詢各政府部門和九龍城區議會房屋及基礎建設委員會(下稱「房建會」)。考慮各方意見後，房協制定了一個概念計劃，擬議最高住用地積比率為7.44倍和非住用地積比率為1.05，最高建築物高度限於主水平基準上110米。該擬議發展項目包括28個住用樓層，估計可提供約305個長者單位，以及一個4層高的平台，以容納長者設施，包括康復中心、醫療中心及安老院舍(58個床位)。
- 3.3 有關改劃用途於2016年9月14日獲城規會同意。相關部門在視覺、空氣流通、交通和環境等各方面的影響評估，概括如下：
- (i) 視覺影響方面，有關發展採納主水平基準以上110米的高度限制，與附近住宅發展的高度限制相若。根據房協提交的視覺影響評估，有關發展會對附近環境造成輕微負面視覺影響。房協表示會採取多項緩解措施，例如合適的覆蓋範圍和高度輪廓以減低視覺不協調；低調的建築設計；梯級式平台設計；把住宅樓宇從佛光街後移；以及在屋頂和外牆提供綠化等，用以減輕建築物的視覺影響。
  - (ii) 空氣流通方面，房協已就擬議發展，進行空氣流通評估研究。研究顯示，擬議發展不會對整體空氣流通造成顯著影響，房協亦表示會採取多項緩解措施以助空氣流通，例如興建梯級式平台；把住宅樓宇從佛光街後移；在一樓住宅樓層及平台之間闢設4.5米高的開放園景；沿東-西方向排列樓宇；以及在地面樓層的車道及停車場範圍開闢一個5米高的通道，以盡量減低對夏季時來自西南和東南方向的氣流的影響。
  - (iii) 交通影響方面，根據房協提交的交通影響評估，該發展所產生的交通流量不會對附近道路網造成顯著交通影響。區內有良好的道路網及公共交通，連接何文田及其他地區，且鄰近觀塘延線何文田站。運輸署對擬議發展沒有負面意見。

- (iv) 環境影響方面，根據房協提交的環境評估，如落實建議的緩解措施，擬議發展不會產生不可克服的環境影響。環境保護署對擬議發展沒有反對。
  - (v) 其他基礎建設方面，有關政府部門包括渠務署、路政署及水務署對修訂項目沒有負面意見。
  - (vi) 休憩用地及社區設施方面，規劃署已按標準於區內預留足夠土地供有關發展。
- 3.4 房協就此建議分別於 2015 年 6 月 4 日及 2016 年 6 月 23 日諮詢房建會。有議員支持該項目，亦有議員表示反對。有關房建會會議記錄見於**附件 10** 和 **11**。其後，房建會主席於 2016 年 8 月 25 日致函城規會，指出多位議員在 2016 年 6 月 23 日會議上表示反對有關改劃用途，並要求將該幅土地用作興建公共房屋(**附件 12**)。有關信件及議員的主要關注已於 2016 年 9 月 14 日一併呈交城規會考慮。

在「其他指定用途」註明「商貿」地帶的附表 II：適用於工業樓宇或工業－辦公室樓宇，把「藝術工作室(直接提供服務或貨品者除外)」列為第一欄用途

- 3.5 為推動上述支持藝術發展的建議，建議將「藝術工作室(直接提供服務或貨品者除外)」用途加入「其他指定用途」註明「商貿」地帶第一欄用途。

市建局春田街／崇志街發展計劃草圖及市建局鴻福街／銀漢街發展計劃草圖

- 3.6 春田街／崇志街發展計劃圖涵蓋春田街，及春田街、鶴園街及崇志街圍繞的一整列殘破舊樓宇，面積約有 0.2 公頃。該塊用地擬容納一幢住宅樓宇，在樓宇之下有一個商業平台，地庫則設有停車場。為改善該區交通安排和流通度，現時春田街掘頭路將會永久封閉。該用地的北面將會提供一個全新的車輛迴旋處與崇志街連接，供車輛在該處作迴轉之用。為改善車輛及行人通道環境，崇志街將擴闊為一條附有行人路的雙程車道(**附件 4 至 6**)。
- 3.7 鴻福街／銀漢街發展計劃草圖涵蓋的用地，北面毗連銀漢街，東面毗連榮光街，南面毗連鴻福街，西面毗連土瓜灣道 17-31 號的大廈後巷，面積約有 0.45 公頃。該塊用地擬容納三幢住宅樓宇，在樓宇之下有兩個三層高的商業平台，地庫則設有停車場。該地下停車場可容納周邊地區(見**附件 9**的圖則 1)內由市建局開展的發展及/或重建項目的附屬停車位及上落客貨車位，從而令個別發展項目無須提供停車場及出入口，這可避免阻礙交通及行人流動，亦同時保持相關地盤臨街面的連貫性。此外，發展亦會提供旅遊巴士停車位以回應區內的需求。發展計劃內將闢設連接鴻福街和銀漢街的道路，透過的擬議道路網絡以連接市建局庇利街/榮光街發展項目(2016 年 3 月 4 日開展)內的環安街，將可改善發展計劃內及鄰近地方的可達性(**附件 7 至 9**)。

- 3.8 市建局已就該兩份發展計劃草圖於 2016 年 6 月 23 日諮詢房建會。有關房建會會議記錄見於**附件 13** 和 **14**。
- 3.9 議員和公眾人士的主要關注包括發展模式、收購補償、交通、環境等事宜，規劃署已把相關意見及市建局和相關政府部門的回應於 2016 年 10 月 7 日呈交城規會考慮。經審閱後，城規會認為《市建局春田街／崇志街發展計劃草圖編號 S/K9/URA1/1》(圖 5 和 6)及《市建局鴻福街／銀漢街發展計劃草圖編號 S/K9/URA2/1》(圖 7 和 8)適宜公布。此外，該兩塊分列指定為市建局發展計劃草圖的土地，亦從分區計劃大綱圖的界線內剔出。該兩份發展計劃草圖會與《紅磡分區計劃大綱草圖編號 S/K9/25》同時公布供公眾查閱。發展計劃草圖的憲報公告、以及其《註釋》及《說明書》分別載於**附件 4** 至 **9**。

#### 大綱圖的修訂項目附表

- 3.10 有關大綱圖修訂項目詳列於修訂項目附表 (**附件 1**)。

#### 大綱圖的《註釋》及《說明書》

- 3.11 大綱圖的《註釋》及《說明書》(**附件 3**) 亦作出相應修訂以訂明有關用途地帶的發展限制及要求，並反映規劃區的最新狀況和規劃情況。

## **4 公眾諮詢**

- 4.1 2016 年 10 月 28 日，城規會根據《城市規劃條例》第 5 條展示收納上述修訂的《紅磡分區計劃大綱草圖編號 S/K9/25》和《市建局春田街／崇志街發展計劃草圖編號 S/K9/URA1/1》及《市建局鴻福街／銀漢街發展計劃草圖編號 S/K9/URA2/1》，以供公眾查閱，為期兩個月。
- 4.2 在大綱草圖和發展計劃草圖展示期間，即 2016 年 10 月 28 日至 2016 年 12 月 28 日，有關圖則會存放在城規會秘書處、位於北角及沙田政府合署的規劃資料查詢處、規劃署九龍規劃處及九龍城民政事務處供公眾查閱。公眾人士亦可於城規會網頁(<http://www.info.gov.hk/tpb/>)瀏覽該圖則。
- 4.3 任何人可就大綱草圖的修訂和兩份發展計劃草圖向城規會作出申述。申述須以書面作出，並須不遲於 2016 年 12 月 28 日送交城規會秘書，詳情見**附件 1**、**4** 和 **7**。

### **附件**

- 附件 1** 《紅磡分區計劃大綱草圖編號 S/K9/25》的憲報公告及修訂項目附表
- 附件 2** 《紅磡分區計劃大綱草圖編號 S/K9/25》
- 附件 3** 《紅磡分區計劃大綱草圖編號 S/K9/25》的《註釋》及《說明書》

- 附件 4 《市建局春田街／崇志街發展計劃草圖編號 S/K9/URA1/1》的憲報公告
- 附件 5 《市建局春田街／崇志街發展計劃草圖編號 S/K9/URA1/1》
- 附件 6 《市建局春田街／崇志街發展計劃草圖編號 S/K9/URA1/1》的《註釋》及《說明書》
- 附件 7 市建局《鴻福街／銀漢街發展計劃草圖編號 S/K9/URA2/1》的憲報公告
- 附件 8 《市建局鴻福街／銀漢街發展計劃草圖編號 S/K9/URA2/1》
- 附件 9 《市建局鴻福街／銀漢街發展計劃草圖編號 S/K9/URA2/1》的《註釋》及《說明書》
- 附件 10 房建會於 2015 年 6 月 4 日會議記錄 - 利工街發展計劃
- 附件 11 房建會於 2016 年 6 月 23 日會議記錄 - 利工街發展計劃
- 附件 12 房建會 2016 年 8 月 25 日致城規會的信件
- 附件 13 房建會於 2016 年 6 月 23 日會議記錄 - 市建局春田街／崇志街發展計劃
- 附件 14 房建會於 2016 年 6 月 23 日會議記錄 - 市建局鴻福街／銀漢街發展計劃
- 圖 1 至 4 有關利工街修訂項目的位置、地盤相片、截視圖及電腦合成照片
- 圖 5 和 6 《市建局春田街／崇志街發展計劃草圖編號 S/K9/URA1/1》的位置及地盤相片
- 圖 7 和 8 《市建局鴻福街／銀漢街發展計劃草圖編號 S/K9/URA2/1》的位置及地盤相片

規劃署

九龍規劃處

2016 年 11 月

## 第 6027 號公告

## 城市規劃條例 (第 131 章)

## 紅磡分區計劃大綱核准圖編號 S/K9/24 的修訂

行政長官會同行政會議業已行使《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 12(1)(b)(ii) 條所賦予的權力，於 2015 年 10 月 6 日將《紅磡分區計劃大綱核准圖編號 S/K9/24》發還城市規劃委員會(下稱「委員會」)以作出修訂。

委員會已對圖則作出修訂。修訂項目載於修訂項目附表。修訂項目附表內對受修訂項目影響的地點的描述僅供一般參考，《紅磡分區計劃大綱草圖編號 S/K9/25》則較具體地顯示受影響地點的確實位置。

顯示有關修訂的《紅磡分區計劃大綱草圖編號 S/K9/25》，會根據條例第 5 條，由 2016 年 10 月 28 日至 2016 年 12 月 28 日的兩個月期間，於正常辦公時間內在下列地點展示，以供公眾查閱：

- (i) 香港北角渣華道 333 號北角政府合署 15 樓城市規劃委員會秘書處；
- (ii) 香港北角渣華道 333 號北角政府合署 17 樓規劃資料查詢處；
- (iii) 新界沙田上禾輦路 1 號沙田政府合署 14 樓規劃資料查詢處；
- (iv) 香港北角渣華道 333 號北角政府合署 14 樓九龍規劃處；及
- (v) 九龍紅磡庇利街 42 號九龍城政府合署低層地下九龍城民政事務處。

按照條例第 6(1) 條，任何人可就任何有關修訂向委員會作出申述。申述須以書面作出，並須不遲於 2016 年 12 月 28 日送交香港北角渣華道 333 號北角政府合署 15 樓城市規劃委員會秘書。

按照條例第 6(2) 條，申述須示明：

- (a) 該申述所關乎的在任何有關修訂內的特定事項；
- (b) 該申述的性質及理由；以及
- (c) 建議對有關草圖作出的修訂(如有的話)。

任何向委員會作出的申述，會根據條例第 6(4) 條供公眾查閱，直至行政長官會同行政會議根據第 9 條就有關的草圖作出決定為止。任何打算作出申述的人宜詳閱「城市規劃委員會規劃指引：根據城市規劃條例提交及公布申述、對申述的意見及進一步申述」。上述指引及有關表格樣本可於上述地點 (i) 至 (iii) 索取，亦可從委員會的網頁 (<http://www.info.gov.hk/tpb/>) 下載。

收納了有關修訂的《紅磡分區計劃大綱草圖編號 S/K9/25》的複本，現於香港北角渣華道 333 號北角政府合署 23 樓測繪處港島地圖銷售處及九龍彌敦道 382 號地下測繪處九龍地圖銷售處發售。該圖的電子版可於委員會的網頁瀏覽。

個人資料的聲明

委員會就每宗申述所收到的個人資料會交給委員會秘書及政府部門，以根據條例及相關的城市規劃委員會指引的規定作下列用途：

- (a) 處理有關申述，包括公布申述供公眾查閱，同時公布「申述人」的姓名供公眾查閱；以及
- (b) 方便「申述人」與委員會秘書／政府部門之間進行聯絡。

城市規劃委員會根據《城市規劃條例》(第 131 章)  
對紅磡分區計劃大綱核准圖編號 S/K9/24  
所作修訂項目附表

I. 就圖則所顯示的事項作出的修訂項目

- A 項 ——把位於利工街的一塊用地由「政府、機構或社區」地帶改劃為「住宅(甲類)」地帶，並訂明建築物高度限制。

圖則顯示行政長官會同行政會議於 2010 年 11 月 30 日及 2012 年 3 月 27 日根據《鐵路條例》(第 519 章)批准的香港鐵路觀塘線延線及沙田至中環線的走線，有關方案所述的鐵路顯示在這份圖則上只供參考之用。這批准的鐵路方案須當作根據《城市規劃條例》第 13A 條獲批准。

II. 就圖則《註釋》作出的修訂項目

- (a) 於「其他指定用途」註明「商貿」地帶中附表 II 的第一欄用途，加入「藝術工作室(直接提供服務或貨品者除外)」，及相應把第二欄用途的「康體文娛場所」改為「康體文娛場所(未另有列明者)」。
- (b) 修訂「商業」、「綜合發展區」、「住宅(甲類)」、「住宅(乙類)」、「其他指定用途」註明「多層停車場包括汽車維修廠及加油站」、「其他指定用途」註明「公眾殮房、靈柩停放所及殯儀館」、「其他指定用途」註明「商貿」及「其他指定用途」註明「商業發展及貨運場」地帶「註釋」的「備註」，加入有關略為放寬地積比率／總樓面面積／旅遊巴士停車場最少車位數目的條文。
- (c) 在「住宅(甲類)」地帶「註釋」的「備註」中加入條款，以說明現有建築物的地積比率的適用範圍。

2016 年 10 月 28 日

城市規劃委員會

圖例 NOTATION

ZONES		地帶
COMMERCIAL	C	商業
COMPREHENSIVE DEVELOPMENT AREA	CDA	綜合發展區
RESIDENTIAL (GROUP A)	R(A)	住宅 (甲類)
RESIDENTIAL (GROUP B)	R(B)	住宅 (乙類)
GOVERNMENT, INSTITUTION OR COMMUNITY	GIC	政府、機構或社區
OPEN SPACE	O	休憩用地
OTHER SPECIFIED USES	OU	其他指定用途
UNDETERMINED	U	未決定用途
COMMUNICATIONS		交通
RAILWAY AND STATION (UNDERGROUND)		鐵路及車站 (地下)
MAJOR ROAD AND JUNCTION		主要道路及路口
ELEVATED ROAD		高架道路
MISCELLANEOUS		其他
BOUNDARY OF PLANNING SCHEME		規劃範圍界線
URBAN RENEWAL AUTHORITY DEVELOPMENT SCHEME PLAN AREA		市區重建局發展計劃範圍
BUILDING HEIGHT CONTROL ZONE BOUNDARY		建築物高度管制區界線
MAXIMUM BUILDING HEIGHT (IN METRES ABOVE PRINCIPAL DATUM)		最高建築物高度 (在主水平基準上若干米)
MAXIMUM BUILDING HEIGHT RESTRICTION AS STIPULATED ON THE NOTES		《註釋》內訂明最高建築物高度限制
MAXIMUM BUILDING HEIGHT (IN NUMBER OF STOREYS)		最高建築物高度 (樓層數目)

土地用途及面積一覽表 SCHEDULE OF USES AND AREAS

USES	大約面積及百分比 APPROXIMATE AREA & %		用途
	公頃 HECTARES	% 百分比	
COMMERCIAL	6.39	4.40	商業
COMPREHENSIVE DEVELOPMENT AREA	22.08	15.19	綜合發展區
RESIDENTIAL (GROUP A)	26.75	18.40	住宅 (甲類)
RESIDENTIAL (GROUP B)	6.63	4.56	住宅 (乙類)
GOVERNMENT, INSTITUTION OR COMMUNITY	12.58	8.65	政府、機構或社區
OPEN SPACE	13.40	9.22	休憩用地
OTHER SPECIFIED USES	15.23	10.48	其他指定用途
UNDETERMINED	0.17	0.12	未決定用途
MAJOR ROAD ETC.	41.48	28.53	主要道路等
URBAN RENEWAL AUTHORITY DEVELOPMENT SCHEME PLAN AREA	0.65	0.45	市區重建局發展計劃範圍
TOTAL PLANNING SCHEME AREA	145.36	100.00	規劃範圍總面積

夾附的《註釋》屬這份圖則的一部分，  
現經修訂並按照城市規劃條例第 5 條展示。  
THE ATTACHED NOTES ALSO FORM PART OF THIS PLAN  
AND HAVE BEEN AMENDED FOR EXHIBITION UNDER  
SECTION 5 OF THE TOWN PLANNING ORDINANCE

核准圖編號 S / K 9 / 2 4 的修訂  
AMENDMENT TO APPROVED PLAN No. S / K 9 / 2 4

AMENDMENT EXHIBITED UNDER SECTION 5 OF THE TOWN PLANNING ORDINANCE 按照城市規劃條例第 5 條展示的修訂

AMENDMENT ITEM A 修訂項目 A 項

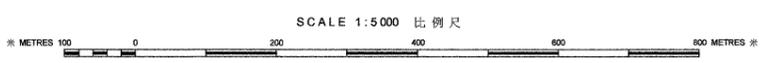
(參看附表)  
(SEE ATTACHED SCHEDULE)



2016年10月28日 按照城市規劃條例第 5 條展示的  
核准圖編號 S / K 9 / 2 4 的修訂  
AMENDMENT TO APPROVED PLAN No. S / K 9 / 2 4 EXHIBITED  
UNDER SECTION 5 OF THE TOWN PLANNING ORDINANCE ON  
28 OCTOBER 2016

Raymond LEE 李啟榮  
SECRETARY 城市規劃委員會秘書

香港城市規劃委員會依據城市規劃條例擬備的紅磡 (九龍規劃區第 9 區) 分區計劃大綱圖  
TOWN PLANNING ORDINANCE, HONG KONG TOWN PLANNING BOARD  
KOWLOON PLANNING AREA No. 9 - HUNG HOM - OUTLINE ZONING PLAN



規劃署遵照城市規劃委員會指示擬備  
PREPARED BY THE PLANNING DEPARTMENT UNDER  
THE DIRECTION OF THE TOWN PLANNING BOARD

圖則編號  
PLAN No. S / K 9 / 2 5

## 九龍規劃區第 9 區

### 紅磡分區計劃大綱草圖編號 S/K9/25

(這是為施行《城市規劃條例》的規定而擬備的草圖)

#### 註釋

(注意：這份《註釋》是圖則的一部分)

- (1) 這份《註釋》說明圖則涵蓋範圍內的土地上經常准許的用途或發展，以及須向城市規劃委員會申請許可的用途或發展。城市規劃委員會若批給許可，可能附加或不附加條件。須取得這種許可的人士，應以特定表格向城市規劃委員會提出申請。有關的特定表格可向城市規劃委員會秘書索取，填妥後送交城市規劃委員會秘書收。
- (2) 在進行這份《註釋》所載的用途或發展(包括經常准許及可獲批給許可的用途或發展)時，必須同時遵守一切其他有關的法例、政府土地契約條款的規定，以及任何其他適用的政府規定。
- (3)
  - (a) 任何土地或建築物的現有用途，即使不符合圖則的規定，也無須更正，直至用途有實質改變或建築物進行重建為止。
  - (b) 任何用途的實質改變，或任何其他發展(就現有用途而對有關土地或建築物的發展作出輕微改動及／或修改是經常准許的，不在此限)或重建，則必須是圖則所經常准許的；或是如果必須先取得城市規劃委員會的許可，則須符合城市規劃委員會所批給許可的內容。
  - (c) 就上文(a)分段而言，「任何土地或建築物的現有用途」指－
    - (i) 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內展開，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，是當時有效的圖則所准許的。
- (4) 除城市規劃委員會另有訂明外，凡圖則經常准許或依據城市規劃委員會所批給許可而已經展開或實質改變用途，或已經進行發展或重建，則城市規劃委員會就該地點所批給的一切與用途或實質改變用途或發展或重建有關的許可，即告失效。
- (5) 進行詳細規劃時，路口、道路和鐵路路軌的路線，以及各個地帶的界線，可能需要略為調整。
- (6) 任何土地或建築物的臨時用途(預料為期不超過五年)，只要符合一切其他有關的法例、政府土地契約條款的規定，以及任何其他政府規定，便屬經常准許的用途，無須符合有關地帶指定的用途或這份《註釋》的規定。預料為期超過五年的臨時用途，則必須符合有關地帶指定的用途或這份《註釋》的規定。
- (7) 以下是圖則涵蓋範圍內的土地上經常准許的用途或發展，但在個別地帶《註釋》第二欄所載的用途或發展則除外：
- (a) 植物苗圃、美化種植、休憩用地、避雨處、小食亭、道路、巴士／公共小型巴士車站或路旁停車處、單車徑、香港鐵路車站入口、香港鐵路地下結構、的士站、大溝渠、公用事業設施管道、電線杆、電燈柱、電話亭、電訊無線電發射站、自動櫃員機和神龕的提供、保養或修葺工程；
  - (b) 由政府統籌或落實的土力工程、地區小工程、道路工程、排污工程、渠務工程、環境改善工程、與海事有關的設施、水務工程(配水庫工程除外)及其他公共工程；以及
  - (c) 水道和墳墓的保養或修葺工程。
- (8) 圖上顯示為「道路」的任何地方，除上文第(7)段所載的用途或發展及下列用途或發展外，所有其他用途或發展必須向城市規劃委員會申請許可：
- 路旁車位和鐵路路軌。
- (9) 在「未決定用途」地帶內，除上文第(7)段所載的用途或發展外，所有其他用途或發展必須向城市規劃委員會申請許可。所有新發展，或現有建築物的加建、改動及／或修改，或現有建築物的重建，不得引致整個發展及／或重建計劃的最高建築物高度(以樓層數目計算)超過該圖所指定的限制，或超過現有建築物的高度，兩者中以數目較大者為準。

- (10) 除非另有訂明，准許的用途和發展在同一地帶內的所有附帶建築、工程和其他作業，以及所有直接有關並附屬於准許用途和發展的用途，均是經常准許的，無須另行申請規劃許可。
- (11) 在這份《註釋》內，「現有建築物」指一間實際存在，並符合任何有關法例及有關政府土地契約條款的建築物(包括構築物)。

九龍規劃區第 9 區

紅磡分區計劃大綱草圖編號 S/K9/25

土地用途表

	<u>頁次</u>
商業	1
綜合發展區	4
住宅(甲類)	8
住宅(乙類)	13
政府、機構或社區	15
休憩用地	17
其他指定用途	18

商業

第一欄 經常准許的用途	第二欄 須先向城市規劃委員會申請，可能在有附帶條件或無附帶條件下獲准的用途
救護站 商營浴室／按摩院 食肆 教育機構 展覽或會議廳 政府垃圾收集站(只適用於指定為「商業(5)」的土地) 政府用途(未另有列明者) 酒店 資訊科技及電訊業 機構用途(未另有列明者) 圖書館 場外投注站 辦公室 娛樂場所 康體文娛場所 私人會所 私家車／貨車公眾停車場(只適用於指定為「商業(3)」及「商業(5)」的土地) 政府診所 公廁設施 公共車輛總站或車站 公用事業設施裝置 公眾停車場(貨櫃車及貨車除外) 可循環再造物料回收中心 宗教機構 學校 商店及服務行業 社會福利設施 訓練中心 私人發展計劃的公用設施裝置 批發行業	播音室、電視製作室及／或電影製作室 分層住宅(不適用於指定為「商業(2)」、「商業(3)」及「商業(6)」的土地) 政府垃圾收集站(未另有列明者) 醫院 香港鐵路通風塔及／或高出路面的其他構築物(入口除外) 加油站 住宿機構

(請看下頁)

商業 (續)

規劃意向

此地帶的規劃意向，主要是作商業發展，以便把涵蓋範圍發展為本港的商貿／金融中心，或區域或地區的商業／購物中心，用途可包括辦公室、商店、服務行業、娛樂場所、食肆和酒店。劃作此地帶的地點，往往是重要的就業中心。

備註

- (1) 在指定為「商業」的土地範圍內，任何新發展或現有建築物的加建、改動和／或修改，或現有建築物的重建，不得引致整個發展及／或重建計劃的最高地積比率超過 12.0 倍，或超過現有建築物的地積比率，兩者中以數目較大者為準。
- (2) 在指定為「商業(2)」的土地範圍內，任何新發展或現有建築物的加建、改動和／或修改，或現有建築物的重建，不得引致整個發展及／或重建計劃的最大總樓面面積超過 107 444 平方米；以及最高建築物高度介乎南部的主水平基準上 30 米至北部的主水平基準上 55 米，或超過現有建築物的高度，兩者中以數目較大者為準。有關建築物須按照「高度分級」形式興建。
- (3) 在指定為「商業(3)」的土地範圍內，任何新發展或現有建築物的加建、改動和／或修改，或現有建築物的重建，不得引致整個發展及／或重建計劃的最大總樓面面積超過 119 280 平方米，其中不少於 16 300 平方米的總樓面面積須用作提供私家車／貨車公眾停車場。
- (4) 在指定為「商業(4)」的土地範圍內，任何新發展或現有建築物的加建、改動和／或修改，或現有建築物的重建，不得引致整個發展及／或重建計劃的最大總樓面面積超過 146 025 平方米。在該土地範圍內須提供公眾休憩用地，其中包括一條 13 米闊的海濱長廊。
- (5) 在指定為「商業(5)」的土地範圍內，任何新發展或現有建築物的加建、改動和／或修改，或現有建築物的重建，不得引致整個發展及／或重建計劃的最大總樓面面積超過 54 681 平方米，其中不少於 442 平方米的總樓面面積須用作提供政府垃圾收集站；另外須提供不少於 450 個停車位的私家車／貨車公眾停車場。

(請看下頁)

商業 (續)

備註 (續)

- (6) 在指定為「商業(6)」的土地範圍內，任何新發展或現有建築物的加建、改動和／或修改，或現有建築物的重建，不得引致整個發展及／或重建計劃的最大總樓面面積超過 25 338 平方米。
- (7) 在指定為「商業」、「商業(3)」、「商業(5)」及「商業(6)」的土地範圍內，任何新發展或現有建築物的加建、改動及／或修改，或現有建築物的重建，不得引致整個發展及／或重建計劃的最高建築物高度(以米為單位從主水平基準起計算)超過該圖所指定的限制，或超過現有建築物的高度，兩者中以數目較大者為準。
- (8) 在指定為「商業(4)」的土地範圍內，任何新發展(不影響現有建築物的高度而進行的輕微加建、改動及／或修改除外)，或現有建築物的重建，不得引致整個發展及／或重建計劃的最高建築物高度(以米為單位從主水平基準起計算)超過該圖所指定的限制。
- (9) 為施行上文第(1)至(6)段而計算最高地積比率／總樓面面積時，任何純粹建造為或擬用作停車位、上落客貨車位、機房和管理員辦事處的樓面空間，若是發展或重建計劃的附屬和直接有關用途和設施，可免計算在內。
- (10) 遇有《建築物(規劃)規例》第 22(1)或(2)條所列的情況而獲准超逾該規例界定的准許地積比率時，在上文第(1)、(2)、(3)、(4)、(5)或(6)段適用的土地範圍內的建築物的地積比率／總樓面面積可提高；提高的幅度為根據上述規例第 22(1)或(2)條獲准超逾准許地積比率的幅度，縱使提高後的地積比率／總樓面面積因而超逾上文第(1)至(6)段所規定的有關最高地積比率／總樓面面積亦可。
- (11) 城市規劃委員會如接獲根據《城市規劃條例》第 16 條提出的申請，可按個別發展或重建計劃的情況，考慮略為放寬上文第(1)至(8)段所述的地積比率／總樓面面積／建築物高度限制。

綜合發展區

第一欄 經常准許的用途	第二欄 須先向城市規劃委員會申請，可能在有附帶條件或無附帶條件下獲准的用途
	商營浴室
	食肆
	教育機構
	展覽或會議廳
	分層住宅
	政府垃圾收集站
	政府用途(未另有列明者)
	酒店
	資訊科技及電訊業
	機構用途(未另有列明者)
	圖書館
	街市
	香港鐵路通風塔及／或高出路面的 其他構築物(入口除外)
	場外投注站
	辦公室
	加油站
	娛樂場所
	康體文娛場所
	私人會所
	政府診所
	公廁設施
	公共車輛總站或車站
	公用事業設施裝置
	公眾停車場(貨櫃車除外)
	可循環再造物料回收中心
	宗教機構
	研究所、設計及發展中心
	住宿機構
	學校
	商店及服務行業
	社會福利設施
	訓練中心
	私人發展計劃的公用設施裝置

(請看下頁)

綜合發展區(續)

規劃意向

此地帶的規劃意向，是把涵蓋範圍綜合發展／重建作住宅及／或商業用途，並提供休憩用地和其他配套設施。設立此地帶，是方便當局因應環境、交通和基礎設施等各種限制和其他限制，對發展的組合、規模、設計和布局實施適當的規劃管制。就位於紅磡海濱的「綜合發展區(1)」及「綜合發展區(2)」土地，前者的規劃意向是作酒店、零售及公共交通交匯處用途；而後者則擬作零售及辦公室用途。

備註

- (1) 依據《城市規劃條例》第 4A(2)條，凡申請在指定為「綜合發展區」的土地範圍內進行發展，申請人須擬備一份總綱發展藍圖，並將之呈交城市規劃委員會核准，除非城市規劃委員會另有明文規定，指明無此需要。該總綱發展藍圖必須包括以下資料：
- (i) 區內各擬議土地用途所佔的面積，以及所有擬建建築物的性質、位置、尺寸和高度；
  - (ii) 各種用途擬佔的總地盤面積和整體總樓面面積、建築物單位總數和單位面積(倘適用)；
  - (iii) 區內擬提供的政府、機構或社區和康樂設施、公共交通和停車設施，以及休憩用地的詳情與範圍；
  - (iv) 區內擬建的任何道路的路線、闊度和水平度；
  - (v) 區內的美化環境建議和城市設計建議；
  - (vi) 詳細的發展進度表；
  - (vii) 一份環境評估報告，說明擬議發展計劃在施工期間及竣工後可能遇到或造成的環境問題，並須建議紓緩這些問題的措施；
  - (viii) 一份排水和排污影響評估報告，說明擬議發展計劃可能造成的排水和排污問題，並須建議紓緩這些問題的措施；
  - (ix) 一份交通影響評估報告，說明擬議發展計劃可能造成的交通問題，並須建議紓緩這些問題的措施；以及
  - (x) 城市規劃委員會要求的其他資料。

(請看下頁)

綜合發展區(續)

備註(續)

- (2) 上文第(1)段所述的總綱發展藍圖須附有一份說明書，詳細說明有關發展計劃，當中須提供一些資料如土地批租期、有關的批地條件、該塊土地現時的狀況、相對於附近地區而言，該塊土地的特色、布局設計原則、主要發展規範、計劃人口，以及政府、機構或社區設施、康樂設施和休憩用地的類別。
- (3) 位於暢行道與溫思勞街交界處指定為「綜合發展區」的土地範圍內，不得進行住宅發展。所有新發展或現有建築物的加建、改動和／或修改，或現有建築物的重建，不得引致整個發展及／或重建計劃的最大總樓面面積超過 57 000 平方米。
- (4) 在指定為「綜合發展區」的土地範圍內，任何新發展或現有建築物的加建、改動及／或修改，或現有建築物的重建，不得引致整個發展及／或重建計劃的最高建築物高度(以米為單位從主水平基準起計算)超過該圖所指定的限制，或超過現有建築物的高度，兩者中以數目較大者為準。
- (5) 位於紅鸞道以南指定為「綜合發展區(1)」的土地範圍內，不得進行住宅發展。任何新發展或現有建築物的加建、改動及／或修改，或現有建築物的重建，不得引致整個發展及／或重建計劃的最高地積比率超過 4.0 倍，最大上蓋面積超過 80%(地庫樓層除外)；以及最高建築物高度介乎主水平基準上 75 米至主水平基準上 15 米。有關建築物須按照「梯級狀建築物高度」輪廓興建，向海濱方向遞減。附屬停車位須在地庫樓層提供。
- (6) 位於紅鸞道與建灣街交界處指定為「綜合發展區(2)」的土地範圍內，不得進行住宅發展。任何新發展或現有建築物的加建、改動及／或修改，或現有建築物的重建，不得引致整個發展及／或重建計劃的最高地積比率超過 4.0 倍，最大上蓋面積超過 60%(地庫樓層除外)；以及最高建築物高度介乎主水平基準上 75 米至主水平基準上 40 米。有關建築物須按照「梯級狀建築物高度」輪廓興建，向海濱方向遞減。附屬停車位須在地庫樓層提供。
- (7) 為施行上文第(3)、(5)和(6)段而計算最高地積比率／最大總樓面面積時，任何純粹建造為或擬用作停車位、上落客貨車位、機房和管理員辦事處的樓面空間，若是發展或重建計劃的附屬和直接有關用途和設施，可免計算在內。

(請看下頁)

綜合發展區(續)

備註(續)

- (8) 為施行上文第(5)段而計算最高地積比率時，任何純粹建造為或擬用作政府規定的公共交通設施的的樓面空間須計算在內。
- (9) 城市規劃委員會如接獲根據《城市規劃條例》第 16 條提出的申請，可按個別發展或重建計劃的情況，考慮略為放寬上文第(3)至(6)段所述的地積比率／總樓面面積／建築物高度／上蓋面積限制。

住宅(甲類)

第一欄 經常准許的用途	第二欄 須先向城市規劃委員會申請，可能在有附帶條件或無附帶條件下獲准的用途
救護站 分層住宅 政府用途(未另有列明者) 屋宇 圖書館 街市 康體文娛場所 政府診所 公共車輛總站或車站(戶外總站或車站除外) 住宿機構 學校(只限設於特別設計的獨立建築物內) 社會福利設施 私人發展計劃的公用設施裝置	商營浴室／按摩院 食肆 教育機構 展覽或會議廳 政府垃圾收集站 醫院 酒店 機構用途(未另有列明者) 香港鐵路通風塔及／或高出路面的其他構築物(入口除外) 辦公室 加油站 娛樂場所 私人會所 公廁設施 公共車輛總站或車站(未另有列明者) 公用事業設施裝置 公眾停車場(貨櫃車除外) 宗教機構 學校(未另有列明者) 商店及服務行業 訓練中心

(請看下頁)

住宅(甲類)(續)

---

除以上所列，在(a)建築物的最低三層，包括地庫；或(b)現有建築物特別設計的非住宅部分，而兩者均不包括全層或主要為停車位、上落客貨車位及／或機房的樓層，經常准許的用途亦包括：

---

食肆  
教育機構  
機構用途(未另有列明者)  
場外投注站  
辦公室  
娛樂場所  
私人會所  
公廁設施  
可循環再造物料回收中心  
學校  
商店及服務行業  
訓練中心

規劃意向

此地帶的規劃意向，主要是作高密度住宅發展。在建築物的最低三層，或現有建築物特別設計的非住宅部分，商業用途屬經常准許的用途。「住宅(甲類)5」地帶的規劃意向，是純粹用作住宅發展。

備註

- (1) 在指定為「住宅(甲類)」、「住宅(甲類)3」及「住宅(甲類)4」的土地範圍內，任何新發展或現有建築物的加建、改動和／或修改，或現有建築物的重建，不得引致建築物在發展及／或重建後的地積比率超逾下列規定：整幢為住用建築物的為7.5倍，一幢建築物內住用與非住用各佔部分的為9.0倍，或現有建築物的地積比率，兩者中以數目較大者為準。除非根據本「備註」第(13)及／或(14)段獲准超逾該地積比率，否則本段適用的任何建築物的住用部分的地積比率無論如何不得超過7.5倍。
- (2) 建於該地盤的任何非住用建築物，其最高地積比率不得超過9.0倍，但根據下文第(13)及／或(14)段獲准超逾此地積比率者除外。

(請看下頁)

住宅(甲類)(續)

備註(續)

- (3) 為施行上文第(1)段，在指定為「住宅(甲類)」、「住宅(甲類)3」及「住宅(甲類)4」的土地範圍內，任何現有建築物的加建、改動及／或修改，或現有建築物的重建，不得引致整個發展及／或重建計劃超過有關的最高住用及／或非住用地積比率，或超過現有建築物的住用及／或非住用地積比率，兩者中以數目較大者為準，但其適用範圍須受到下列限制：
- (i) 只有在現有建築物的加建、改動及／或修改，或重建為與現有建築物同類的建築物(即住用、非住用或住用與非住用各佔部分的建築物)時，現有建築物的地積比率方會適用；或
  - (ii) 在現有建築物的加建、改動及／或修改，或重建為與現有建築物不同類的建築物(即住用、非住用或住用與非住用各佔部分的建築物)時，則上文第(1)段所述的最高住用及／或非住用地積比率適用。
- (4) 在指定為「住宅(甲類)1」的土地範圍內，所有新發展或現有建築物的加建、改動及／或修改，或現有建築物的重建，不得引致整個發展及／或重建計劃的最大住用總樓面面積超過144 300平方米、最大非住用總樓面面積超過4 500平方米。
- (5) 在指定為「住宅(甲類)2」的土地範圍內，任何新發展或現有建築物的加建、改動及／或修改，或現有建築物的重建，不得引致整個發展及／或重建計劃的最高地積比率超過4.5倍(包括最高非住宅地積比率0.5倍)、最大住用上蓋面積超過30%及最大非住用上蓋面積超過60%(兩者均不把地庫樓層納入計算)。附屬停車位須在地庫樓層提供。
- (6) 在指定為「住宅(甲類)5」的土地範圍內，任何新發展或現有建築物的加建、改動及／或修改，或現有建築物的重建，不得引致整個發展及／或重建計劃的最高住用地積比率超過7.5倍或超過現有建築物的地積比率，兩者中以數目較大者為準。
- (7) 在指定為「住宅(甲類)6」的土地範圍內，任何新發展或現有建築物的加建、改動及／或修改，或現有建築物的重建，不得引致整個發展及／或重建計劃的最大住用總樓面面積超過28 396.05平方米及最大非住用總樓面面積超過5 679.21平方米。

(請看下頁)

住宅(甲類)(續)

備註(續)

- (8) 在指定為「住宅(甲類)」、「住宅(甲類)1」、「住宅(甲類)2」、「住宅(甲類)4」、「住宅(甲類)5」及「住宅(甲類)6」的土地範圍內，任何新發展或現有建築物的加建、改動及／或修改，或現有建築物的重建，不得引致整個發展及／或重建計劃的最高建築物高度(以米為單位從主水平基準起計算)超過該圖所指定的限制，或超過現有建築物的高度，兩者中以數目較大者為準。
- (9) 在指定為「住宅(甲類)3」的土地範圍內，任何新發展(不影響現有建築物的高度而進行的輕微加建、改動及／或修改除外)，或現有建築物的重建，不得引致整個發展及／或重建計劃的最高建築物高度(以米為單位從主水平基準起計算)超過該圖所指定的限制。
- (10) 在指定為「住宅(甲類)4」的土地範圍內，面積400平方米或以上的土地的最高建築物高度限制獲准為主水平基準上100米。
- (11) 為施行上文第(1)、(2)及(4)至(7)段而計算有關最高地積比率／總樓面面積時，因應政府規定而純粹用作設置政府、機構或社區設施(包括學校)的特別設計的獨立建築物(不論是在地面或平台)，其所佔用或擬佔用該地盤的任何部分的面積，會從有關地盤的面積中扣除。
- (12) 為施行上文第(1)、(2)及(4)至(7)段而計算有關的最高地積比率／最大總樓面面積時，任何樓面空間如純粹建造為或擬用作停車位、上落客貨車位、機房和管理員辦事處，或管理員宿舍和康樂設施，而兩者都是供住用建築物或建築物住用部分的全部擁有人或佔用人使用及使其受益，只要這些用途和設施是附屬於發展或重建計劃及與其直接有關，則可免計算在內。
- (13) 遇有《建築物(規劃)規例》第22(1)或(2)條所列的情況而獲准超逾該規例界定的准許地積比率時，在上文第(1)、(2)、(4)、(5)、(6)或(7)段適用的土地範圍內的建築物的地積比率／總樓面面積可提高；提高的幅度為根據上述規例第22(1)或(2)條獲准超逾准許地積比率的幅度，縱使提高後的地積比率／總樓面面積因而超逾上文第(1)、(2)及(4)至(7)段所規定的有關最高地積比率／總樓面面積亦可。

(請看下頁)

住宅(甲類)(續)

備註(續)

- (14) 城市規劃委員會如接獲根據《城市規劃條例》第16條提出的申請(指定為「住宅(甲類)6」的土地範圍除外),可按個別發展或重建計劃的情況,考慮略為放寬上文第(1)、(2)及(4)至(9)段所述的地積比率/總樓面面積/建築物高度限制。
- (15) 城市規劃委員會如接獲《城市規劃條例》第16條提出的申請,可按個別發展或重建計劃的情況,考慮略為放寬上文第(5)段所述的上蓋面積限制。

住宅(乙類)

第一欄 經常准許的用途	第二欄 須先向城市規劃委員會申請，可能在有附帶條件或無附帶條件下獲准的用途
分層住宅 政府用途(只限報案中心、郵政局) 屋宇 圖書館 住宿機構 學校(只限設於特別設計的獨立建築物) 私人發展計劃的公用設施裝置	救護站 食肆 教育機構 政府垃圾收集站 政府用途(未另有列明者) 醫院 酒店 機構用途(未另有列明者) 街市 香港鐵路通風塔及／或高出路面的 其他構築物(入口除外) 場外投注站 辦公室 加油站 娛樂場所 康體文娛場所 私人會所 政府診所 公廁設施 公共車輛總站或車站 公用事業設施裝置 公眾停車場(貨櫃車除外) 可循環再造物料回收中心 宗教機構 學校(未另有列明者) 商店及服務行業 社會福利設施 訓練中心

規劃意向

此地帶的規劃意向，主要是作中等密度的住宅發展；服務住宅區一帶地方的商業用途，如向城市規劃委員會提出申請，或會獲得批准。

(請看下頁)

住宅(乙類)(續)

備註

- (1) 在指定為「住宅(乙類)1」的土地範圍內，任何新發展或現有建築物的加建、改動和／或修改，或現有建築物的重建，不得引致整個發展及／或重建計劃的最大總樓面面積超過139 797平方米，其中不少於2 435平方米的總樓面面積須用作提供政府、機構或社區設施，而最高建築物高度(以米為單位從主水平基準起計算)不得超過該圖所指定的限制，或超過現有建築物的高度，兩者中以數目較大者為準。在該土地範圍內須提供面積不少於2 700平方米的公眾休憩用地。
- (2) 在指定為「住宅(乙類)2」的土地範圍內，任何新發展或現有建築物的加建、改動和／或修改，或現有建築物的重建，不得引致整個發展及／或重建計劃的最大總樓面面積超過394 600平方米，其中不少於1 299平方米的總樓面面積須用作提供政府、機構或社區設施。在該土地範圍內須提供面積不少於13 000平方米的公眾休憩用地，其中包括一條六米闊的海濱長廊和一個公共車輛總站。
- (3) 在指定為「住宅(乙類)2」的土地範圍內，任何新發展(不影響現有建築物的高度而進行的輕微加建、改動及／或修改除外)，或現有建築物的重建，不得引致整個發展及／或重建計劃的最高建築物高度(以米為單位從主水平基準起計算)超過該圖所指定的限制。
- (4) 為施行上文第(1)和(2)段而計算有關的最大總樓面面積時，任何樓面空間如純粹建造為或擬用作停車位、上落客貨車位、機房和管理員辦事處，或管理員宿舍和康樂設施，而兩者都是供住用建築物或建築物住用部分的全部擁有人或佔用人使用及使其受益，只要這些用途和設施是附屬於發展或重建計劃及與其直接有關，則可免計算在內。
- (5) 為施行上文第(2)段而計算有關的最大總樓面面積時，任何純粹建造為或擬用作政府規定的公共車輛總站的樓面空間，可免計算在內。
- (6) 城市規劃委員會如接獲根據《城市規劃條例》第16條提出的申請，可按個別發展或重建計劃的情況，考慮略為放寬上文第(1)至(3)段所述的總樓面面積／建築物高度限制。

政府、機構或社區

第一欄 經常准許的用途	第二欄 須先向城市規劃委員會申請，可能在有附帶條件或無附帶條件下獲准的用途
救護站 動物檢疫中心(只限設於政府建築物) 播音室、電視製作室及□或電影製作室 電纜車路線及終站大樓 食肆(只限食堂、熟食中心) 教育機構 展覽或會議廳 郊野學習／教育／遊客中心 政府垃圾收集站 政府用途(未另有列明者) 醫院 機構用途(未另有列明者) 圖書館 街市 碼頭 康體文娛場所 政府診所 公廁設施 公共車輛總站或車站 公用事業設施裝置 公眾停車場(貨櫃車除外) 可循環再造物料回收中心 宗教機構 研究所、設計及發展中心 學校 配水庫 社會福利設施 訓練中心 批發行業	動物寄養所 動物檢疫中心(未另有列明者) 靈灰安置所 懲教機構 火葬場 駕駛學校 食肆(未另有列明者) 分層住宅 殯儀設施 度假營 酒店 屋宇 船隻加油站 香港鐵路通風塔及／或高出路面的 其他構築物(入口除外) 場外投注站 辦公室 加油站 娛樂場所 私人會所 雷達、電訊微波轉發站、電視及／或 廣播電台發射塔裝置 垃圾處理裝置(只限垃圾轉運站) 住宿機構 污水處理／隔篩廠 商店及服務行業 私人發展計劃的公用設施裝置 動物園

規劃意向

此地帶的規劃意向，主要是提供政府、機構或社區設施，以配合當地居民及／或該地區、區域，以至全港的需要；以及是供應土地予政府、提供社區所需社會服務的機構和其他機構，以供用於與其工作直接有關或互相配合的用途。

(請看下頁)

政府、機構或社區(續)

備註

- (1) 任何新發展或現有建築物的加建、改動及／或修改，或現有建築物的重建，不得引致整個發展及／或重建計劃的最高建築物高度(以樓層數目計算或以米為單位從主水平基準起計算)超過該圖所指定的限制，或超過現有建築物的高度，兩者中以數目較大者為準。
- (2) 為施行上文第(1)段而計算最高樓層數目時，任何地庫樓層可免計算在內。
- (3) 城市規劃委員會如接獲根據《城市規劃條例》第16條提出的申請，可按個別發展或重建計劃的情況，考慮略為放寬上文第(1)段所述的建築物高度限制。

休憩用地

第一欄 經常准許的用途	第二欄 須先向城市規劃委員會申請，可能在有附帶條件或無附帶條件下獲准的用途
鳥舍 燒烤地點 郊野學習／教育／遊客中心 公園及花園 涼亭 行人專區 野餐地點 運動場 散步長廊 公廁設施 休憩處 動物園	電纜車路線及終站大樓 食肆 政府垃圾收集站 政府用途(未另有列明者) 度假營 香港鐵路通風塔及／或高出路面的其他構築物(入口除外) 碼頭 娛樂場所 康體文娛場所 私人會所 公共車輛總站或車站 公用事業設施裝置 公眾停車場(貨櫃車除外) 宗教機構 配水庫 商店及服務行業 帳幕營地 私人發展計劃的公用設施裝置

規劃意向

此地帶的規劃意向，主要是提供戶外公共空間作各種動態及／或靜態康樂用途，以配合當地居民和其他市民的需要。

其他指定用途

第一欄 經常准許的用途	第二欄 須先向城市規劃委員會申請，可能在有附帶條件或無附帶條件下獲准的用途
----------------	--

只適用於「多層停車場包括汽車維修廠及加油站」

加油站 公眾停車場(貨櫃車除外) 汽車維修工場	政府用途 香港鐵路通風塔及／或高出路面的 其他構築物(入口除外) 辦公室 商店及服務行業 非附屬於指定用途的公用設施裝置
-------------------------------	---

規劃意向

此地帶的規劃意向，是提供／預留土地發展多層停車場，把汽車維修廠及加油站包括在內，以配合當地居民和其他市民的需要。

備註

- (1) 任何新發展或現有建築物的加建、改動和／或修改，或現有建築物的重建，不得引致整個發展及／或重建計劃的最高地積比率超過 12.0 倍，或超過現有建築物的地積比率，兩者中以數目較大者為準。
- (2) 任何新發展或現有建築物的加建、改動及／或修改，或現有建築物的重建，不得引致整個發展及／或重建計劃的最高建築物高度(以樓層數目計算)超過該圖所指定的限制，或超過現有建築物的高度，兩者中以數目較大者為準。
- (3) 為施行上文第(2)段而計算最高樓層數目時，任何地庫樓層可免計算在內。
- (4) 遇有《建築物(規劃)規例》第 22(1)或(2)條所列的情況而獲准超逾該規例界定的准許地積比率時，在上文第(1)段適用的土地範圍內的建築物的地積比率可提高；提高的幅度為根據上述規例第 22(1)或(2)條獲准超逾准許地積比率的幅度，縱使提高後的地積比率因而超逾上文第(1)段所規定的有關最高地積比率亦可。
- (5) 城市規劃委員會如接獲根據《城市規劃條例》第 16 條提出的申請，可按個別發展或重建計劃的情況，考慮略為放寬上文第(1)及(2)段所述的地積比率／建築物高度限制。

(請看下頁)

其他指定用途(續)

第一欄 經常准許的用途	第二欄 須先向城市規劃委員會申請，可能在有附帶條件或無附帶條件下獲准的用途
----------------	--

只適用於「公眾殮房、靈柩停放所及殯儀館」

殯儀設施

政府用途  
香港鐵路通風塔及／或高出路面的  
其他構築物(入口除外)  
私人會所  
非附屬於指定用途的公用設施裝置

規劃意向

此地帶的規劃意向，是提供／預留土地，提供殯儀設施，以配合當地居民和其他市民的需要。

備註

- (1) 任何新發展或現有建築物的加建、改動和／或修改，或現有建築物的重建，不得引致整個發展及／或重建計劃的最高地積比率超過6.6倍，或超過現有建築物的地積比率，兩者中以數目較大者為準。
- (2) 任何新發展或現有建築物的加建、改動及／或修改，或現有建築物的重建，不得引致整個發展及／或重建計劃的最高建築物高度(以米為單位從主水平基準起計算)超過該圖所指定的限制，或超過現有建築物的高度，兩者中以數目較大者為準。
- (3) 遇有《建築物(規劃)規例》第22(1)或(2)條所列的情況而獲准超逾該規例界定的准許地積比率時，在上文第(1)段適用的土地範圍內的建築物的地積比率可提高；提高的幅度為根據上述規例第22(1)或(2)條獲准超逾准許地積比率的幅度，縱使提高後的地積比率因而超逾上文第(1)段所規定的有關最高地積比率亦可。
- (4) 城市規劃委員會如接獲根據《城市規劃條例》第16條提出的申請，可按個別發展或重建計劃的情況，考慮略為放寬上文第(1)及(2)段所述的地積比率／建築物高度限制。

(請看下頁)

其他指定用途(續)

第一欄 經常准許的用途	第二欄 須先向城市規劃委員會申請，可能在有附帶條件或無附帶條件下獲准的用途
----------------	--

只適用於「碼頭」

政府用途  
碼頭

食肆  
展覽或會議廳  
船隻加油站  
辦公室  
公眾停車場(貨櫃車除外)  
商店及服務行業

規劃意向

此地帶的規劃意向，主要是提供／預留土地作碼頭用途。

備註

- (1) 當局視為數不超過 10 個，每個面積不超過 10 平方米的零售或服務行業攤檔為渡輪碼頭的附屬用途，以配合當地居民和其他市民的需要。
- (2) 任何新發展或現有建築物的加建、改動及／或修改，或現有建築物的重建，不得引致整個發展及／或重建計劃的最高建築物高度(以樓層數目計算)超過該圖所指定的限制，或超過現有建築物的高度，兩者中以數目較大者為準。
- (3) 為施行上文第(2)段而計算最高樓層數目時，任何地庫樓層可免計算在內。
- (4) 城市規劃委員會如接獲根據《城市規劃條例》第 16 條提出的申請，可按個別發展或重建計劃的情況，考慮略為放寬上文第(2)段所述的建築物高度限制。

(請看下頁)

其他指定用途(續)

第一欄 經常准許的用途	第二欄 須先向城市規劃委員會申請，可能在有附帶條件或無附帶條件下獲准的用途
----------------	--

只適用於「商貿」

附表 I：適用於露天發展或適用於工業樓宇或工業-辦公室樓宇<sup>@</sup>以外的建築物

救護站	播音室、電視製作室及／或電影製作室
商營浴室／按摩院	貨物裝卸及貨運設施
食肆	政府垃圾收集站
教育機構	政府用途(未另有列明者)
展覽或會議廳	酒店
政府用途(只限報案中心、郵政局)	香港鐵路通風塔及／或高出路面的
資訊科技及電訊業	其他構築物(入口除外)
機構用途(未另有列明者)	非污染工業用途(未另有列明者)
圖書館	加油站
非污染工業用途(不包括涉及使用／ 貯存危險品 <sup>△</sup> 的工業經營)	學校(未另有列明者)
場外投注站	社會福利設施(涉及住宿照顧者除外)
辦公室	貨倉(危險品倉庫除外)
娛樂場所	批發行業
康體文娛場所	
私人會所	
政府診所	
公廁設施	
公共車輛總站或車站	
公用事業設施裝置	
公眾停車場(貨櫃車除外)	
雷達、電訊微波轉發站、電視及／或 廣播電台發射塔裝置	
可循環再造物料回收中心	
宗教機構	
研究所、設計及發展中心	
學校(不包括特別設計的獨立建築物及幼 稚園)	
商店及服務行業	
訓練中心	
私人發展計劃的公用設施裝置	

(請看下頁)

其他指定用途(續)

第一欄 經常准許的用途	第二欄 須先向城市規劃委員會申請，可能在有附帶條件或無附帶條件下獲准的用途
----------------	--

附表 II：適用於工業樓宇或工業-辦公室樓宇<sup>®</sup>

救護站	播音室、電視製作室及／或電影製作室
藝術工作室(直接提供服務或貨品者除外)	貨物處理及運送設施
食肆(只限食堂)	工業用途(未另有列明者)
政府垃圾收集站	香港鐵路通風塔及／或高出路面的其他構築物(入口除外)
政府用途(未另有列明者)	場外投注站
資訊科技及電訊業	辦公室(未另有列明者)
非污染工業用途(不包括涉及使用／貯存危險品 <sup>△</sup> 的工業經營)	加油站
辦公室(直接提供顧客服務或貨品者除外)	康體文娛場所(未另有列明者)
公廁設施	私人會所
公共車輛總站或車站	商店及服務行業(未另有列明者)
公用事業設施裝置	(只限設於地面一層；附屬陳列室 <sup>#</sup> 可能獲准設於任何一層，不在此限)
公眾停車場(貨櫃車除外)	汽車修理工場
雷達、電訊微波轉發站、電視及／或廣播電台發射塔裝置	批發行業
可循環再造物料回收中心	
研究所、設計及發展中心	
商店及服務行業(只限汽車陳列室(地面一層)、服務行業)	
私人發展計劃的公用設施裝置	
貨倉(危險品倉庫除外)	

除以上所列，建築物的工業經營如沒有涉及厭惡性行業或使用／貯存危險品<sup>△</sup>，經常准許的用途為：

辦公室

(請看下頁)

其他指定用途(續)

除以上所列，在現有建築物內，倘若設有一層或多層緩衝樓層，把有關用途與樓上的工業用途分開，同時沒有工業用途設在建築物的非工業部分內，則在建築物低層(地庫和全層或主要為停車位、上落客貨車位及／或機房的樓層除外)特別設計的非工業部分，經常准許的用途亦包括：

除以上所列，在現有建築物內，倘若設有一層或多層緩衝樓層，把有關用途與樓上的工業用途分開，同時沒有工業用途設在建築物的非工業部分內，則只要先向城市規劃委員會申請，便可能在有附帶條件或無附帶條件下獲准在建築物低層(地庫和全層或主要為停車位、上落客貨車位及／或機房的樓層除外)特別設計的非工業部分進行下列用途：

商營浴室／按摩院  
食肆  
教育機構  
展覽或會議廳  
機構用途(未另有列明者)  
圖書館  
場外投注站  
辦公室  
娛樂場所  
康體文娛場所  
私人會所  
政府診所  
宗教機構  
學校(幼稚園除外)  
商店及服務行業  
訓練中心

社會福利設施(涉及住宿照顧者除外)

@ 工業樓宇或工業-辦公室樓宇指經建築事務監督批准興建或計劃分別作為工業或工業-辦公室用途的建築物。

△ 危險品指根據《危險品條例》(第 295 章)界定為危險的物品。使用或貯存這些物品，必須取得牌照。

# 須申請規劃許可的附屬陳列室指其面積佔一間工業公司在同一處所或建築物的總實用樓面面積 20% 以上的陳列室用途。

(請看下頁)

其他指定用途 (續)

規劃意向

此地帶的規劃意向，主要是作一般商貿用途。在此地帶內，資訊科技及電訊業、非污染工業用途、辦公室用途和其他商業用途，均屬新「商貿」樓宇經常准許的用途。在現有工業樓宇或工業-辦公室樓宇內，具有較低火警危險而不直接向公眾提供顧客服務或供應貨品的辦公室用途，列為經常准許的用途。

備註

- (1) 任何新發展或現有建築物的加建、改動和／或修改，或現有建築物的重建，不得引致整個發展及／或重建計劃的最高地積比率超過 12.0 倍，或超過現有建築物的地積比率，兩者中以數目較大者為準。
- (2) 任何新發展或現有建築物的加建、改動及／或修改，或現有建築物的重建，不得引致整個發展及／或重建計劃的最高建築物高度(以米為單位從主水平基準起計算)超過該圖所指定的限制，或超過現有建築物的高度，兩者中以數目較大者為準。
- (3) 為施行上文第(1)段而計算最高地積比率時，任何純粹建造為或擬用作停車位、上落客貨車位、機房和管理員辦事處的樓面空間，若是發展或重建計劃的附屬和直接有關用途和設施，可免計算在內。
- (4) 遇有《建築物(規劃)規例》第 22(1)或(2)條所列的情況而獲准超逾該規例界定的准許地積比率時，在上文第(1)段適用的土地範圍內的建築物的地積比率可提高；提高的幅度為根據上述規例第 22(1)或(2)條獲准超逾准許地積比率的幅度，縱使提高後的地積比率因而超逾上文第(1)段所規定的有關最高地積比率亦可。
- (5) 城市規劃委員會如接獲根據《城市規劃條例》第 16 條提出的申請，可按個別發展或重建計劃的情況，考慮略為放寬上文第(1)及(2)段所述的地積比率／建築物高度限制。

(請看下頁)

其他指定用途(續)

第一欄 經常准許的用途	第二欄 須先向城市規劃委員會申請，可能在有附帶條件或無附帶條件下獲准的用途
----------------	--

只適用於「污水處理廠」

污水處理／隔篩廠

政府用途  
香港鐵路通風塔及／或高出路面的  
其他構築物(入口除外)  
非附屬於指定用途的公用設施裝置

規劃意向

此地帶的規劃意向，是提供／預留土地，提供污水處理廠，以配合當地居民和其他市民的需要。

備註

- (1) 任何新發展或現有建築物的加建、改動及／或修改，或現有建築物的重建，不得引致整個發展及／或重建計劃的最高建築物高度(以樓層數目計算)超過該圖所指定的限制，或超過現有建築物的高度，兩者中以數目較大者為準。
- (2) 為施行上文第(1)段而計算最高樓層數目時，任何地庫樓層可免計算在內。
- (3) 城市規劃委員會如接獲根據《城市規劃條例》第 16 條提出的申請，可按個別發展或重建計劃的情況，考慮略為放寬上文第(1)段所述的建築物高度限制。

(請看下頁)

其他指定用途(續)

第一欄 經常准許的用途	第二欄 須先向城市規劃委員會申請，可能在有附帶條件或無附帶條件下獲准的用途
----------------	--

只適用於「商業發展及貨運場」

圖上指定的用途 教育機構 政府用途(未另有列明者) 圖書館 娛樂場所 私人會所 公眾停車場(貨櫃車除外) 學校 商店及服務行業 社會福利設施 私人發展計劃的公用設施裝置	播音室、電視製作室及／或電影製作室 分層住宅 政府垃圾收集站 香港鐵路通風塔及／或高出路面的 其他構築物(入口除外) 加油站 康體文娛場所 公共車輛總站或車站 宗教機構 住宿機構 非附屬於指定用途的公用設施裝置
--	---

規劃意向

此地帶的規劃意向，主要是用作貨運場連同辦公室／酒店／零售混合發展用途於貨運場北面部分的商業平台。

備註

- (1) 任何新發展或現有建築物的加建、改動及／或修改，或現有建築物的重建，不得引致整個發展及／或重建計劃中，地面上現有貨運場上蓋的高架平台構築物之內及其上的最大總樓面面積合共超過 132 218 平方米；以及平台構築物之下的現有貨運場、貨運場業務的附屬設施及與貨運場業務直接有關的設施的最大總樓面面積超過 43 933 平方米。該處須設立一個有不少於 38 個車位的旅遊巴士公眾停車場。
- (2) 任何新發展或現有建築物的加建、改動及／或修改，或現有建築物的重建，不得引致整個發展及／或重建計劃的最高建築物高度，由公主道連接路以北部分土地的主水平基準上 62 米，逐漸遞增至北部的主水平基準上 97 米，而地帶內其餘部分土地為主水平基準上 15 米，或超過現有建築物的高度，兩者中以數目較大者為準。有關建築物須按照「梯級狀建築物高度」輪廓興建，向着海濱方向遞減。

(請看下頁)

其他指定用途(續)

備註(續)

- (3) 為施行上文第(1)段而計算最大總樓面面積時，任何純粹建造為或擬用作政府規定的旅遊巴士公眾停車場的樓面空間，可免計算在內。
- (4) 任何在公主道連接路以南土地進行的新發展(略為改動除外)或重建計劃，必須取得城市規劃委員會根據《城市規劃條例》第 16 條批給的規劃許可。
- (5) 城市規劃委員會如接獲根據《城市規劃條例》第 16 條提出的申請，可按個別發展或重建計劃的情況，考慮略為放寬上文第(1)及(2)段所述的總樓面面積／建築物高度／旅遊巴士停車場最少車位數目的限制。

其他指定用途(續)

第一欄 經常准許的用途	第二欄 須先向城市規劃委員會申請，可能在有附帶條件或無附帶條件下獲准的用途
----------------	--

只適用於「酒店」

酒店

商營浴室／按摩院  
場外投注站  
辦公室  
娛樂場所  
康體文娛場所  
公眾停車場(貨櫃車除外)  
宗教機構  
住宿機構

規劃意向

此地帶的規劃意向，主要是用作酒店發展。

備註

- (1) 任何新發展，或任何現有建築物的加建、改動及／或修改，或現有建築物的重建，不得引致整個發展及／或重建計劃的最高地積比率超過12.0倍，以及最高建築物高度(以米為單位從主水平基準起計算)超過該圖所指定的限制，或超過現有建築物的高度，兩者中以數目較大者為準。
- (2) 為施行上文第(1)段而計算最高地積比率時，任何純粹建造為或擬用作停車位、上落客貨車位、機房和管理員辦事處的樓面空間，若是發展或重建計劃的附屬和直接有關用途和設施，可免計算在內。
- (3) 為施行上文第(1)段而計算最高地積比率時，任何按《建築物(規劃)規例》第23A(3)(b)條規定而純粹建造為或擬用作後勤設施的樓面空間均須計算在內。
- (4) 現有建築物的外牆和地庫不得進行加建、改動、修改及／或增建來增加樓面空間。
- (5) 城市規劃委員會如接獲根據《城市規劃條例》第16條提出的申請，可按個別發展或重建計劃的情況，考慮略為放寬上文第(1)段所述的地積比率／建築物高度限制。

九龍規劃區第 9 區

紅磡分區計劃大綱草圖編號 S/K9/25

說明書

## 九龍規劃區第9區

### 紅磡分區計劃大綱草圖編號 S/K9/25

<u>目錄</u>	<u>頁次</u>
1. 引言	1
2. 擬備該圖的權力依據及程序	1
3. 擬備該圖的目的	3
4. 該圖的《註釋》	3
5. 規劃區	4
6. 人口	4
7. 區內建築物高度限制	4
8. 土地用途地帶	
8.1 商業	6
8.2 綜合發展區	8
8.3 住宅(甲類)	9
8.4 住宅(乙類)	12
8.5 政府、機構或社區	13
8.6 休憩用地	14
8.7 其他指定用途	15
8.8 未決定用途	17
9. 交通	17
10. 市區重建局發展計劃圖範圍	19
11. 公用設施	19
12. 文化遺產	19
13. 規劃的實施	19

## 九龍規劃區第9區

### 紅磡分區計劃大綱草圖編號 S/K9/25

(這是為施行《城市規劃條例》的規定而擬備的草圖)

#### 說明書

注意：就《城市規劃條例》而言，不應視本《說明書》為圖則的一部分。

#### **1. 引言**

本《說明書》旨在闡述城市規劃委員會(下稱「城規會」)擬備《紅磡分區計劃大綱草圖編號 S/K9/25》時，就各土地用途地帶所訂定的規劃意向和目的，以協助大眾了解該圖的內容。

#### **2. 擬備該圖的權力依據及程序**

- 2.1 一九五六年六月二十九日，當局根據城市規劃條例(下稱「條例」)第 5 條，在憲報公布首份涵蓋紅磡區的法定圖則編號 LK9/8/2。一九五七年五月三十一日，當時的總督會同行政局根據當時的條例第 8(1)條，核准紅磡分區計劃大綱草圖。一九六零年九月六日，當時的總督會同行政局根據當時的條例第 8(1)(a)條核准紅磡分區計劃大綱草圖，圖則其後重新編號為 LK9/8/2C。
- 2.2 一九六四年十月二十七日，當時的總督會同行政局根據當時的條例第 11 條，命令製備一份新圖則，取代已核准的圖則，該份新圖則其後重新編號為 LK9/16，並根據條例第 5 條展示，以供公眾查閱。
- 2.3 一九六九年八月十二日，當時的總督會同行政局根據條例第 9(1)(c)條，審議分區計劃大綱草圖編號 LK9/17，並同意把圖則發還城規會再作考慮和修訂。城規會其後根據條例第 5 條對圖則作出一次修訂，並予以展示，以供公眾查閱。
- 2.4 一九七二年一月十八日，當時的總督會同行政局根據條例第 9(1)(a)條，核准紅磡分區計劃大綱草圖，圖則其後重新編號為 LK9/24。一九七五年九月二十三日，當時的總督會同行政局根據條例第 12(1)(b)(ii)條，把分區計劃大綱核准圖發還城規會以作修訂。城規會其後根據條例第 5 或 7 條對圖則作出六次修訂，並予以展示，以供公眾查閱。
- 2.5 一九八九年三月十四日，當時的總督會同行政局根據條例第 9(1)(c)條，審議分區計劃大綱草圖編號 S/K9/4，並同意把圖則

發還城規會再作考慮和修訂。城規會其後根據條例第 5 或 7 條對圖則作出三次修訂，並予以展示，以供公眾查閱。

- 2.6 一九九七年五月六日，當時的總督會同行政局根據條例第 9(1)(a) 條，核准紅磡分區計劃大綱草圖，圖則其後重新編號為 S/K9/8。一九九八年三月十日，行政長官會同行政會議根據條例第 12(1)(b)(ii) 條，把分區計劃大綱核准圖發還城規會以作修訂。城規會其後根據條例第 5 或 7 條對圖則作出六次修訂，並予以展示，以供公眾查閱。
- 2.7 二零零二年三月十二日，行政長官會同行政會議根據條例第 9(1)(a) 條，核准紅磡分區計劃大綱草圖，圖則其後重新編號為 S/K9/15。二零零二年四月三十日，行政長官會同行政會議根據條例第 12(1)(b)(ii) 條，把《紅磡分區計劃大綱核准圖編號 S/K9/15》發還城規會以作修訂。城規會其後根據條例第 5 或 7 條對圖則作出兩次修訂，並予以展示，以供公眾查閱。
- 2.8 二零零四年二月十七日，行政長官會同行政會議根據條例第 9(1)(a) 條，核准紅磡分區計劃大綱草圖，圖則其後重新編號為 S/K9/18。二零零五年九月十三日，行政長官會同行政會議根據條例第 12(1)(b)(ii) 條，把《紅磡分區計劃大綱核准圖編號 S/K9/18》發還城規會以作修訂。城規會其後根據條例第 5 條對圖則作出一次修訂，並予以展示，以供公眾查閱。
- 2.9 二零零七年十一月六日，行政長官會同行政會議根據條例第 9(1)(a) 條，核准紅磡分區計劃大綱草圖，圖則其後重新編號為 S/K9/20。二零零八年一月十五日，行政長官會同行政會議根據條例第 12(1)(b)(ii) 條，把《紅磡分區計劃大綱核准圖編號 S/K9/20》發還城規會以作修訂。二零零八年二月二十九日，城規會根據條例第 5 條，展示《紅磡分區計劃大綱草圖編號 S/K9/21》，以供公眾查閱。圖則收納了多項修訂，為多個地帶施加新的建築物高度限制或修訂的建築物高度限制。二零零八年八月二十三日，城規會根據條例第 6B(1) 條考慮申述及意見後，決定根據條例第 6B(8) 條不接納有關申述。
- 2.10 二零零九年五月五日，行政長官會同行政會議根據條例第 9(1)(a) 條，核准紅磡分區計劃大綱草圖，圖則其後重新編號為 S/K9/22。二零零九年六月三十日，行政長官會同行政會議根據條例第 12(1)(b)(ii) 條，把《紅磡分區計劃大綱核准圖編號 S/K9/22》發還城規會以作修訂。城規會其後根據條例第 5 條對圖則作出一次修訂，並予以展示，以供公眾查閱。
- 2.11 二零一零年十月五日，行政長官會同行政會議根據條例第 9(1)(a) 條，核准紅磡分區計劃大綱草圖，圖則其後重新編號為 S/K9/24。

- 2.12 二零一五年十月六日，行政長官會同行政會議根據條例第 12(1)(b)(ii)條，把《紅磡分區計劃大綱核准圖編號 S/K9/24》發還城規會以作修訂。二零一五年十月十六日，圖則發還一事根據條例第 12(2)條在憲報公布。
- 2.13 二零一六年十月二十八日，城規會根據條例第 5 條，展示《紅磡分區計劃大綱草圖編號 S/K9/25》(下稱「該圖」)，以供公眾查閱，所收納的修訂包括(i)把位於利工街的一塊用地由「政府、機構或社區」地帶改劃為「住宅(甲類)」地帶；(ii)在「其他指定用途」註明「商貿」地帶的附表 II：適用於工業樓宇或工業一辦公室樓宇，把「藝術工作室(直接提供服務或貨品者除外)」列為第一欄用途；以及(iii)把兩塊分別指定為市區重建局(下稱「市建局」)春田街／崇志街發展計劃圖範圍及市建局鴻福街／銀漢街發展計劃圖範圍的土地，從分區計劃大綱圖的界線內剔出。此外，分區計劃大綱圖亦顯示了行政長官會同行政會議先後於二零一零年十一月三十日及二零一二年三月二十七日根據《鐵路條例》(第 519 章)批准的香港鐵路(下稱「港鐵」)觀塘線延線及沙田至中環線(下稱「沙中線」)的走線，以供參閱。

### 3. 擬備該圖的目的

- 3.1 該圖目的在顯示規劃區內概括的土地用途地帶及主要的運輸網，以便把規劃區內的發展及重建計劃納入法定規劃管制之內。
- 3.2 該圖旨在顯示概括的發展原則。該圖是一小比例圖，因此在詳細規劃時，運輸路線和各個土地用途地帶的界線，可能需要略為修改。
- 3.3 由於該圖所顯示的是土地的概括用途地帶，因此有些住宅地帶會涵蓋並非預算作建築發展用途和土地契約未賦予發展權的細小狹長土地，例如只限於用作花園、斜坡維修及通道等用途的地方。按照一般原則，在計算地積比率及上蓋面積時，這些地方不應計算在內。在住宅地帶內進行發展，應限制在已獲批發展權的屋地內，以保存紅磡區的特色和景致，並避免使當地道路網負荷過重。

### 4. 該圖的《註釋》

- 4.1 該圖附有一份《註釋》，分別說明經常准許的用途，以及必須先取得城規會的許可方能進行的用途。條例第 16 條有關申請規劃許可的規定，使當局可較靈活地規劃土地用途及更有效地管制發展，以配合不斷轉變的社會需要。

- 4.2 為使公眾易於明白起見，規劃署專業事務部備有一份《釋義》，把《註釋》內部分詞彙的定義列出，以供公眾索閱。這份《釋義》亦可從城規會的網頁下載(網址為 <http://www.info.gov.hk/tpb>)。

## 5. 規劃區

- 5.1 規劃區(下稱「該區」)位於九龍半島的東南部，北至銀漢街，西連漆咸道北及港鐵東鐵線及其紅磡站，東臨九龍灣，南接維多利亞港。該區的界線在圖上以粗虛線顯示。該區面積約為145公頃。
- 5.2 該區由紅磡現有的已建設區和紅磡灣填海區(下稱「填海區」)組成。紅磡現有的已建設區已發展作多種用途，包括私人住宅、商業、公營房屋及工業等用途。區內有兩個大型私人綜合住宅屋宇，包括黃埔花園及海逸豪園。填海區可提供土地，供尖沙咀東部的酒店／辦公室區作擴展之用，並可用作住宅發展和休憩用地，以及設置政府、機構或社區設施，以彌補有關設施現時在紅磡供應不足的情況。
- 5.3 該區的環境問題包括住宅樓宇殘舊、交通擠塞、居住情況擠迫和整體建築形式差劣。出現問題的地點位於紅磡現有的已建設區內，主要集中在該區西部的必架街和寶其利街及北部的庇利街一帶。該區的規劃旨在減輕上述的部分環境問題。
- 5.4 該區涵蓋維多利亞港海旁的土地。提出任何影響該類土地的發展建議時，必須妥為顧及城規會所公布的「維多利亞港理想宣言」及《保護海港條例》(第531章)的規定。

## 6. 人口

根據二零一一年人口普查，當時該區的人口約有126 300人。在該圖上已計劃的用途落實後，該區的計劃人口約達155 150人。

## 7. 區內建築物高度限制

- 7.1 為了對發展／重建計劃的發展密度及建築物高度作出更妥善的規劃管制，以及符合公眾的期望，使法定規劃制度更為明確和具有更高的透明度，九龍各分區計劃大綱圖須作出修訂，以收納建築物高度限制，作為日後發展／重建計劃的指引。隨着啟德機場搬遷，機場高度管制撤銷後，近年來部分矗立在該區的高聳重建發展，從視覺的角度來看並不適宜，而且與區內環境出現不協調的情況，破壞區內的景觀質素。為免出現過度高聳或不協調的建築物，以及鼓勵監控該區的整體建築物高度輪廓，當局作出了檢討，以確保在該圖內的「商業」、「綜合發展區」、「住宅(甲

類)」、「住宅(乙類)」、「政府、機構或社區」、「其他指定用途」及「未決定用途」地帶設有適當的建築物高度限制。

- 7.2 建築物高度限制旨在保存從公眾瞭望點看到的山脊線景觀，以及使沿着海濱的建築物保持在較矮的高度，以維持城市設計指引研究所建議的梯級狀建築物高度概念。在定出高度限制時，當局已考慮區內情況、區內風環境，以及確保在較大範圍內的建築羣在視覺上與周圍環境和諧協調。該區的「商業」、「綜合發展區」、「住宅(甲類)」、「住宅(乙類)」及「其他指定用途」註明「商貿」地帶共分為四個主要高度級別(主水平基準上 52 米、80 米、100 米及 120 米)，建築物的高度漸次由海濱向內陸及山麓一帶遞增。擬議的建築物高度級別有助於保存山脊線的景觀，締造梯級狀的高度輪廓，從而帶來更廣闊深遠的視野，同時亦可改善進風和通風的情況，並加強該區與維港海濱的相互關係。
- 7.3 此外，「政府、機構或社區」、「其他指定用途」(「其他指定用途」註明「商貿」地帶除外)及「未決定用途」地帶的特定建築物高度限制(以米為單位從主水平基準起計算或以樓層數目計算)主要是用以反映現有及已計劃發展的建築物高度。有關限制已收納在該圖內，主要為該區提供視覺調劑和緩衝空間。建築物高度限制是以米為單位從主水平基準起計算，目的是使規劃意向更為明確清晰。然而，對於一般不多於 13 層的低層發展，特別是有具體功能要求的政府、機構及社區設施，在訂定建築物高度管制時，將會以樓層數目作出限制，以便在設計上較具靈活性，但如該等發展所在之處是視覺上較為重要的地點及主要歇息空間則除外。
- 7.4 當局已進行經專家評核的空氣流通評估，藉以審視該區發展用地的擬議建築物高度對行人道上風環境可能造成的影響。該圖所顯示的建築物高度級別已顧及空氣流通評估的結果。
- 7.5 該圖《註釋》已加入可略為放寬建築物高度限制的條款，以鼓勵進行具設計優點／規劃增益的發展／重建項目。對於略為放寬建築物高度限制的申請，當局會按個別情況逐一考慮。考慮略為放寬建築物高度限制的準則如下：
- (a) 把面積較細土地合併發展，以便進行較佳的城市設計，並改善區內環境；
  - (b) 符合《建築物條例》中就交還／撥出土地／面積作公用通道／擴闊街道用途而批出額外地積比率；
  - (c) 提供更好的街景／更有質素的地面公共市區空間；
  - (d) 建築物之間保持距離，以加強空氣流通和視覺的滲透度；

- (e) 容許特別的建築物設計，務求既配合個別地盤的發展限制，又可達致該圖所准許的地積比率；以及
- (f) 其他因素，例如保護樹木的需要，以及採用可改善城市景致和區內市容但不會構成負面景觀和視覺影響的創意建築設計和規劃優點。

7.6 然而，如現有建築物的高度已經超過該圖訂明的最高建築物高度上限（不論是以米為單位從主水平基準起計算或以樓層數目計算），根據一般推定，除非情況特殊，否則不應批准略為放寬建築物高度限制的申請。

## 8. 土地用途地帶

### 8.1 商業：總面積 6.39 公頃

- 8.1.1 此地帶的規劃意向，主要是作商業發展，以便把涵蓋範圍發展為本港的商貿／金融中心，或區域或地區的商業／購物中心，用途可包括辦公室、商店、服務行業、娛樂場所、食肆和酒店。劃作此地帶的地點，往往是重要的就業中心。
- 8.1.2 馬頭圍道與鶴園街交界處的一塊土地已用作零售／辦公室綜合發展，即現時的紅磡商業中心。
- 8.1.3 該圖規定在此地帶內，發展的最高地積比率為 12.0 倍，以限制區內的交通增長，避免現有及擬建的道路網負荷過重。但是遇有《建築物(規劃)規例》第 22 條所列的情況，上述規定的最高地積比率可以根據該規例第 22 條准許的幅度予以提高。這項安排旨在使當局可以靈活處理一些特殊情況，例如把部分土地撥作擴闊道路或公共用途。
- 8.1.4 位於填海區內的兩塊商業用地，分別劃為「商業(2)」和「商業(3)」地帶。當局的規劃意向，是讓這些用地發展為尖沙咀東部酒店中心區的擴展部分。用地內的建築物受到最大總樓面面積及最高建築物高度的限制。在「商業(2)」用地的酒店發展項目(名為海灣軒)，其最高建築物高度限制由南至北逐漸遞增，南部為主水平基準上 30 米，而北部為主水平基準上 55 米。有關建築物須按照「梯級狀建築物高度」輪廓興建。在指定為「商業(3)」的土地範圍內，施加最高建築物高度限制為主水平基準上 105 米。填海區內公主道連接路東面的「商業(3)」用地，已建成名為海韻軒的酒店，並容納一個多層私家車／貨車公眾停車場。該項發展會作為隔聲屏障，避免

公主道連接路以東的住宅、教育設施和休憩用地受到噪音影響。

- 8.1.5 位於德豐街的一塊「商業(4)」用地(即海濱廣場及海逸酒店的所在地)，已發展為綜合辦公室及酒店，其設施包括公眾海濱長廊及公眾休憩用地。當局規定在該用地的發展，最大總樓面面積為 146 025 平方米。鑑於有關用地位於海濱的顯眼位置及吹向內陸範圍的主要風口，以及在上文第 7 段所指定的整體建築物高度概念，因此附加最高建築物高度為主水平基準上 100 米的限制。在該海濱用地的發展(不影響現有建築物的高度而進行的輕微加建、改動及／或修葺除外)，或現有建築物的重建，不得超過建築物高度限制(獲城規會批准略為放寬建築物高度限制的發展除外)或興建至現有建築物的高度。
- 8.1.6 位於崇安街與紅磡道之間的一塊「商業(5)」用地(即半島廣場的所在地)，已發展為一幢辦公室樓宇附連一個多層公眾停車場。當局規定在該用地的發展，最大總樓面面積為 54 681 平方米及最高建築物高度為主水平基準上 120 米；並須提供一個政府垃圾收集站及私家車／貨車公眾停車場。
- 8.1.7 位於海逸豪園側的大環道與鶴翔街交界處的一塊「商業(6)」用地(即漁人碼頭)，已發展為一座商業樓宇，獨立於海逸豪園的主要住宅發展，而且是作為現有工業和住宅發展之間的緩衝。此地帶內的發展，最大總樓面面積不得超過 25 338 平方米，最高建築物高度則不得超過主水平基準上 41 米。
- 8.1.8 位於暢通道的一塊土地，預算用作商業發展，建築物受最高地積比率為 12.0 倍及最高建築物高度為主水平基準上 100 米的限制。
- 8.1.9 城規會如接獲根據條例第 16 條所提出的申請，就具有特別設計優點的發展項目，會按其優點及上文第 7.5 及 7.6 段所載的相關準則，考慮略為放寬該圖所指定的建築物高度限制。
- 8.1.10 為提供設計／建築上的彈性，城規會如接獲根據條例第 16 條提出的申請，可按個別情況考慮略為放寬地積比率／總樓面面積限制。

## 8.2 綜合發展區：總面積 22.08 公頃

- 8.2.1 此地帶的規劃意向，是把涵蓋範圍綜合發展／重建作住宅及／或商業用途，並提供休憩用地和其他配套設施。設立此地帶，是方便當局因應環境、交通和基礎設施等各種限制和其他限制，對發展的組合、規模、設計和布局實施適當的規劃管制。
- 8.2.2 位於紅磡道兩旁劃為「綜合發展區」的黃埔花園發展為大約 32 400 人提供居所，以及齊備的商業和社區設施及休憩用地。規管該發展的總綱發展藍圖最先在一九八三年十月十九日獲城規會核准，繼而於一九八八年四月二十二日作出重大的修訂。其後該藍圖亦曾就不同的發展用地作出一些局部修訂，這塊土地範圍內的建築物受最高建築物高度為主水平基準上 52 米的限制。該發展現時包括共 88 幢主要建於非住用園景平台之上的住宅樓宇（其地面及／或地庫各層為商業用途）、兩座獨立商場（即黃埔廣場及黃埔號），以及四間特別設計的獨立校舍小學。黃埔花園的區內道路屬私家街道。對核准總綱發展藍圖所作的任何修訂，均須根據條例第 16 條向城規會取得許可。
- 8.2.3 位於紅鸞道以南的一塊「綜合發展區(1)」用地，擬作酒店、零售及公共交通交匯處用途，此地帶內不得進行住宅發展。當局規定此地帶內的發展，最高地積比率為 4.0 倍。為了避免建築物過於密集，在計算總樓面面積時，須把公共交通交匯處計算在內。考慮到有需要在地面樓層重置公共交通交匯處，該塊土地須受最大上蓋面積 80%（地庫樓層除外）的限制。此支區內的發展項目也須受最高建築物高度介乎主水平基準上 75 米至主水平基準上 15 米的限制。有關建築物須按照「梯級狀建築物高度」概念興建，向海濱方向遞減。附屬停車位須在地庫樓層提供。規劃大綱已獲城規會核准，當中載列規劃參數、不同高度輪廓的規定、平台構築物上的觀景廊、建築線後移地帶、供公眾享用的休憩用地、環境美化、結合毗鄰海濱長廊的設計、地庫停車場及重置公共交通交匯處，以便為該塊用地日後的發展計劃，作出指引。
- 8.2.4 位於紅鸞道與建灣街交界處的一塊「綜合發展區(2)」用地，預算用作零售及辦公室發展，此地帶內不得進行住宅發展。這塊用地連同「綜合發展區(1)」用地、公主道連接路以西的用地，以及填海區內其他商業用地，均預算發展為尖沙咀東部辦公室樓宇和酒店中心區的擴展部分。當局規定此支區內的發展，最高地積比率為 4.0 倍、最大上蓋面積為 60%（地庫樓層除外）；以及最高建

築物高度限制介乎主水平基準上 75 米至主水平基準上 40 米。有關建築物須按照「梯級狀建築物高度」輪廓興建，向海濱方向遞減。附屬停車位須在地庫樓層提供。為了加強發展項目的空氣流通及視覺的通透性，不得為整個發展興建單一平台。規劃大綱已獲城規會核准，當中載列規劃參數、不同高度輪廓的規定、觀景廊、建築線後移地帶、非建築用地、供公眾享用的休憩用地、環境美化、結合毗鄰海濱長廊的設計及地庫停車場，以便為該塊用地日後的發展計劃，作出指引。

- 8.2.5 位於暢行道與溫思勞街交界處的兩塊土地已合併為一個「綜合發展區」地帶，以期在建築設計上更具靈活性。由於這些地點備受公主道連接路所衍生的交通噪音滋擾，而且這些地點的建設亦預算充當屏障，用以分隔現有的殯儀設施，因此，「綜合發展區」用地內的發展只限於非住宅用途。此地帶的《註釋》已規定在此「綜合發展區」地帶內不得進行住宅發展，並訂明此地帶在最大總樓面面積方面的發展規限，而用地內的建築物受到最高建築物高度為主水平基準上 100 米的限制。當局會擬備規劃大綱，訂明規劃參數及特別的設計規定，作為日後發展的指引。
- 8.2.6 依據條例第 4A(1)條，「綜合發展區」地帶內的任何發展，必須根據條例第 16 條向城規會申請規劃許可。條例第 4A(2)條訂明，申請人須按照該圖《註釋》的規定，擬備總綱發展藍圖，並將之呈交城規會核准。依據條例第 4A(3)條，經核准的總綱發展藍圖的複本會存放在土地註冊處，以供公眾查閱。
- 8.2.7 城規會如接獲根據條例第 16 條所提出的申請，就具有特別設計優點的發展項目，會按其優點及上文第 7.5 及 7.6 段所載的相關準則，考慮略為放寬該圖所指定的建築物高度限制。
- 8.2.8 為提供設計／建築上的彈性，城規會如接獲根據條例第 16 條提出的申請，可按個別情況考慮略為放寬地積比率／總樓面面積／上蓋面積限制。

### 8.3 住宅(甲類)：總面積 26.75 公頃

- 8.3.1 此地帶的規劃意向，主要是作高密度住宅發展。在建築物的最低三層，或現有建築物特別設計的非住宅部分，商業用途屬經常准許的用途。由於辦公樓宇發展會對交通造成影響，因此在「住宅(甲類)」地帶內一般不准用

作辦公室用途，當局也因而不會支持在主要運輸路線兩旁以外的地點發展辦公樓宇。

- 8.3.2 此地帶內的發展包括信用街和高山道、馬頭圍道和機利士路兩旁及佛光街／民裕街南面的私人住宅樓宇，以及一個大型公共屋邨，即馬頭圍道的家維邨。此外，還有位於民裕街的紅磡邨。
- 8.3.3 由於當局考慮到二零零二年年初完成的「九龍建築物密度研究檢討」預期整體交通、環境及基礎設施方面有限制，以及須提供足夠的社區設施，因此，除於《註釋》中另有規定外，「住宅(甲類)」地帶及其支區內的發展或重建計劃須受到地積比率限制，即整幢為住用建築物的最高地積比率為 7.5 倍，住用與非住用各佔部分的建築物的最高地積比率為 9.0 倍。就這些發展／重建計劃計算總樓面面積時，純粹用於提供政府、機構或社區設施(包括學校)的特別設計的獨立建築物，不論是位於地面或樓宇平台，其佔用的土地範圍不會算作有關地盤的一部分。
- 8.3.4 「住宅(甲類)」、「住宅(甲類)3」、「住宅(甲類)4」及「住宅(甲類)5」地帶內的發展或重建計劃受該圖所指定的高度級別涵蓋，分別為主水平基準上 80 米、100 米、110 米及 120 米。該圖是根據上文第 7 段為該區所訂定的整體建築物高度概念而指定有關高度限制。
- 8.3.5 當局已把填海區內紅磡南道與紅磡繞道交界處附近的一塊土地劃為「住宅(甲類)1」地帶，此地帶已發展為一項約有 2 470 個單位的住宅發展。該項發展為紅磡繞道加建上蓋，以減輕紅磡繞道可能帶來的噪音污染問題。考慮到「中九龍交通研究」所指出的道路交通負荷能力方面的限制，當局規定上述住宅發展計劃的最大住用總樓面面積為 144 300 平方米，最大非住用總樓面面積為 4 500 平方米。這塊用地內的建築物也受最高建築物高度為主水平基準上 105 米的限制，以反映發展項目的主要建築物高度。
- 8.3.6 填海區內位於愛景街與紅鸞道交界處的一塊「住宅(甲類)2」用地，是預留作住宅發展。在這土地範圍內，任何新發展或現有建築物的加建、改動及／或修改，或現有建築物的重建，不得引致整個發展及／或重建計劃的最高整體地積比率超過 4.5 倍(包括最高非住用地積比率的 0.5 倍)、最大住用上蓋面積超過 30% 及最大非住用上蓋面積超過 60% (兩者均不包括地庫樓層)，沿着南北方向(在該圖劃上界線)貫穿這土地範圍的一塊狹長土地

的最高建築物高度為主水平基準上 15 米；而這土地範圍內其他部分的最高建築物高度為主水平基準上 100 米。該土地範圍內的附屬停車位須在地庫樓層設置，以盡量縮減平台的大小及高度。非住用平台(如提供的話)的設計須考慮有需要提供接駁至在土地範圍北面、東面及南面的行人天橋。為了增加綠化空間、提高向海濱的視覺通透性及加強空氣流通，沿着南北軸與海濱垂直的一塊狹長土地(最高建築物高度為主水平基準上 15 米)已指定作興建一道 20 米闊的觀景廊。為了顧及日後作「住宅(甲類)2」發展對劃為「政府、機構或社區」地帶以東毗鄰的現有小學可能造成視覺上的影響，建議在政府的批地條件中，訂明沿「住宅(甲類)2」土地範圍內東北邊界的一塊 5 米闊土地為非建築用地。在該非建築用地上，可以容許接駁該土地以東的行人天橋的小型構築物。這項非建築用地管制有助確保日後在「住宅(甲類)2」土地範圍內的建築物發展不會與學校建築物貼近。

- 8.3.7 位於環海街毗鄰海濱一塊劃為「住宅(甲類)3」的用地已發展為主水平基準上 228 米的住宅發展。該等建築物高度與紅磡區臨海的景致是視為不調和的。鑑於有關用地位於海濱的顯眼位置及吹向內陸範圍的主要風口，以及在上文第 7 段所指定的整體建築物高度概念，因此附加最高建築物高度為主水平基準上 100 米的限制。在該海濱用地的發展(不影響現有建築物的高度而進行的輕微加建、改動及／或修放除外)，或現有建築物的重建，不得超過建築物高度限制(獲城規會批准略為放寬建築物高度限制的發展除外)或興建至現有建築物的高度。
- 8.3.8 在劃為「住宅(甲類)4」的土地範圍內，建議最高建築物高度限制為主水平基準上 80 米，以便高度輪廓可以順著黃埔花園(建築物高度主要為主水平基準上 52 米)延展，並讓更多空氣由海濱通過黃埔花園滲入。城規會如接獲根據條例第 16 條所提出的申請，就具特別設計優點的發展項目，會按其優點及上述第 7.5 及 7.6 段所載的相關準則，考慮略為放寬該圖所指定的建築物高度限制。然而，為免在細小地段內發展又高又窄的建築物，並鼓勵多塊土地整合起來作綜合發展，包括提供停車位及上落客貨位及其他支援設施，面積為 400 平方米或以上的土地的最高建築物高度限制獲准為主水平基準上 100 米，但申請放寬建築物高度限制至主水平基準上 100 米不會獲准。
- 8.3.9 位於利工街的兩塊用地及位於高山道的一塊用地劃為「住宅(甲類)5」地帶。該等用地坐落在現有高密度住宅發展周邊一帶。在家維邨和沿着佛光街兩邊及馬頭圍道

有足夠的商業及零售用途，為日後的住客提供需要。為了達至更理想的居住環境，該塊用地只准作住用用途。基於這意向，獲准的總地積比率會定為最高住用地積比率的 7.5 倍。

- 8.3.10 考慮到先前獲批規劃許可，位於漆咸道北及鶴園街交界處劃為「住宅(甲類)6」的土地範圍內的最高建築物高度限制為主水平基準上 150 米，最大住用及非住用總樓面面積分別為 28 396.05 平方米及 5 679.21 平方米，並且不准許申請放寬總樓面面積／建築物高度限制。
- 8.3.11 位於利工街的「住宅(甲類)」用地，會作為香港房屋協會(下稱「房協」)擬建的「長者安居樂住屋計劃」項目。該項擬議發展會包括 28 個住用樓層，共有 305 個長者單位，以及一個四層高的平台，以容納長者設施，包括康復中心、醫療中心及安老院。房協表示會建議採取多項緩解措施，例如興建梯級狀平台；把住宅樓宇從佛光街後移；在一樓住宅樓層及平台之間闢設 4.5 米高的開放園景地方；沿東－西方向排列各座樓宇；以及在地面樓層的車道及停車場範圍開闢一個 5 米高的通道，以盡量減低夏季時來自西南和東南方向的氣流可能受到的影響。
- 8.3.12 遇有《建築物(規劃)規例》第 22 條所列的情況，上文規定的最高地積比率可以根據該規例第 22 條准許的幅度予以提高。這項安排旨在使當局可以靈活處理一些特殊情況，例如把部分土地撥作擴闊道路或公共用途。
- 8.3.13 城規會如接獲根據條例第 16 條所提出的申請，在位於「住宅(甲類)」地帶及其支區(「住宅(甲類)6」地帶除外)內，就具特別設計優點的發展項目，城規會將按其優點及上文第 7.5 及 7.6 段所載的相關準則，考慮略為放寬該圖所指定的建築物高度限制。
- 8.3.14 為提供設計／建築上的彈性，城規會如接獲根據條例第 16 條提出的申請，可按個別情況考慮略為放寬地積比率／總樓面面積／上蓋面積限制。

#### 8.4 住宅(乙類)：總面積 6.63 公頃

- 8.4.1 此地帶的規劃意向，主要是作中等密度的住宅發展；服務住宅區一帶地方的商業用途，如向城規會提出申請，或會獲得批准。

- 8.4.2 半島豪庭和海逸豪園的所在地分別指定為「住宅(乙類)1」地帶和「住宅(乙類)2」地帶，而這兩個地帶目前所訂定的限制／要求，是用以反映現有發展。在「住宅(乙類)1」地帶的土地範圍內，最大總樓面面積不得超過139 797平方米，其中不少於2 435平方米的總樓面面積須用作提供政府、機構或社區設施，而最高建築物高度則不得超過主水平基準上150米。此外，其內須提供一塊面積不少於2 700平方米的公眾休憩用地。
- 8.4.3 在「住宅(乙類)2」地帶內的發展，最大總樓面面積不得超過394 600平方米，其中不少於1 299平方米的總樓面面積須用作提供政府、機構或社區設施，而最高建築物高度則不得超過主水平基準上80米。此外，其內須提供面積不少於13 000平方米的公眾休憩用地，包括一條六米闊的海濱長廊和一個公共車輛總站。鑑於有關用地位於海濱的顯眼位置及吹向內陸範圍的主要風口，以及在上文第7段所指定的整體建築物高度概念，因此附加有關最高建築物高度的限制。在該海濱用地的發展(不影響現有建築物的高度而進行的輕微加建、改動及／或修放除外)，或現有建築物的重建，不得超過建築物高度限制(獲城規會批准略為放寬建築物高度限制的發展除外)或興建至現有建築物的高度。
- 8.4.4 城規會如接獲根據條例第16條所提出的申請，就具有特別設計優點的發展項目，會按其優點及上文第7.5及7.6段所載的相關準則，考慮略為放寬該圖所指定的建築物高度限制。
- 8.4.5 為提供設計／建築上的彈性，城規會如接獲根據條例第16條提出的申請，可按個別情況考慮略為放寬總樓面面積限制。

8.5 政府、機構或社區：總面積12.58公頃

- 8.5.1 此地帶的規劃意向，主要是提供政府、機構或社區設施，以配合當地居民及／或該地區、區域，以至全港的需要；以及是供應土地予政府、提供社區所需社會服務的機構和其他機構，以供用於與其工作直接有關或互相配合的用途。
- 8.5.2 現有的主要政府、機構或社區設施計有位於庇利街的九龍城政府合署、位於佛光街的消防局、位於差館里的診療所、位於環海街的大環山游泳池場館和海水抽水站、大環電力支站、紅樂道的污水抽水站、位於紅荔道與紅樂道交界處的香港理工大學學生宿舍、位於紅菱街的電

力支站、位於馬頭圍道與戴亞街交界處的街市大樓、位於衛環里的大環山報案中心及西九龍交通行動基地、位於戴亞街對開用作水警行動設施的政府碼頭、位於紅樂道的專上學院，以及多間學校。

- 8.5.3 主要的擬議發展包括位於漆咸道北的政府大樓及位於庇利街北面一條擬建道路的兩間中學。
- 8.5.4 各項大型住宅發展內，例如黃埔花園、海逸豪園和半島豪庭，亦備有多項政府、機構或社區設施。
- 8.5.5 位於「政府、機構或社區」地帶的用地進行的發展及或重建計劃受該圖所指定的最高建築物高度(以米為單位從主水平基準起計算或以樓層數目計算(地庫樓層除外))限制。「政府、機構或社區」範圍內的土地所指定的建築物高度限制，大都以樓層數目計算；惟位於紅荔道與紅樂道交界處的香港理工大學附屬的香港理工大學學生宿舍和香港專上學院，最高建築物高度為主水平基準上 80 米和主水平基準上 90 米，以反映現有建築物的高度，並為填海區提供不同建築物高度輪廓。不同建築物高度輪廓的變化符合《香港規劃標準與準則》內的市區設計指引。
- 8.5.6 城規會如接獲根據條例第 16 條所提出的申請，就具特別設計優點的發展項目，會按其優點及上文第 7.5 及 7.6 段所載的相關準則，考慮略為放寬該圖所指定的建築物高度限制。

#### 8.6 休憩用地：總面積 13.40 公頃

- 8.6.1 此地帶的規劃意向，主要是提供戶外公共空間作各種動態及／或靜態康樂用途，以配合當地居民和其他市民的需要。
- 8.6.2 區內現有的休憩用地包括位於環海街的大環山公園、佛光街遊樂場、佛光街花園、位於大環道的和黃公園及溫思勞街休憩花園。
- 8.6.3 當局已在崇平街現有的污水處理廠以北的海旁用地預留土地，擬用作休憩用地。
- 8.6.4 此外，黃埔花園和海逸豪園亦有提供鄰舍休憩用地，而當局亦會在填海區沿紅磡南道關設鄰舍休憩用地，除可用作觀景走廊外，並可為毗鄰人口稠密的住宅區提供一處景觀調劑地帶。

8.6.5 填海區的海旁休憩用地，將會發展成一個散步廣場，連接到尖沙咀東部的散步廣場，並會興建行人連接路，橫越國際都會，通往啟德規劃區。

8.7 其他指定用途：總面積 15.23 公頃

8.7.1 此地帶的規劃意向，是提供／預留土地作指定用途的發展，以配合當地居民及其他市民的需要。

8.7.2 此地帶所涵蓋的土地包括位於寶來街與寶其利街交界處的現有多層停車場、殯儀館、靈柩停放所、公眾殮房、港鐵貨運場和其上的商業發展、位於填海區海旁的兩個公眾渡輪碼頭、位於崇平街的現有污水處理廠及其北鄰預留作日後擴建之用的一塊土地，以及蕪湖街一塊用作酒店發展的土地。

8.7.3 位於鶴園街／民樂街、鶴園東街／紅磡道、民裕街／民樂街與紅磡道／鶴翔街交界處附近的約 7.38 公頃土地，劃作「其他指定用途」註明「商貿」地帶。此地帶預算提供就業用途。在此地帶內，一系列非污染工業、辦公室及其他商業用途均為經常准許的用途。但是，為確保有關的消防安全及環境問題能獲得適當的處理，在現有工業樓宇或工業-辦公室樓宇內，只有那些具有較低火警危險而不直接向公眾提供顧客服務或供應貨品的辦公室用途，才會列為經常准許的用途。由於不可能即時完全淘汰現存具污染性和危險性的工業用途，在整區改作容納非污染商貿用途之前，在同一現有的工業樓宇或工業-辦公室樓宇內及在紅磡區內，必須確保各種用途得以相容。此地帶的樓宇可能須後移，以配合未來交通需求的增長。此地帶的發展應參照有關的城規會指引。

8.7.4 公主道連接路以西的一塊土地(即國際都會)劃為「其他指定用途」註明「商業發展及貨運場」地帶。該塊土地被公主道連接路天橋貫穿，分為南北兩部分。該塊土地的地面及南部是現有貨運場的擴建部分，用作貨物處理活動，而近海旁貨運碼頭的位置則用作堆疊貨櫃。鑑於該塊土地南部處於觸目的海旁位置，其上任何新建築物的用途、外形、設計及高度均可能對維多利亞港構成重大的景觀影響。因此，在該塊土地南部的任何新發展／重建計劃必須獲得城規會的批准。貨運場擴建部分北部的上蓋設有商業平台，平台上是辦公室／酒店／零售混合發展。在平台內提供設有 38 個車位的旅遊巴士公眾停車場。在這個「其他指定用途」地帶的平台之內及其上的最大非住用總樓面面積是 132 218 平方米，而平台之下的現有貨運場、貨運場業務的附屬設施及與貨運場業

務直接有關的設施的最大非住用總樓面面積則為 43 933 平方米。此地帶的最高建築物高度由公主道連接路北鄰部分土地的主水平基準上 62 米，逐漸遞增至北端部分的主水平基準上 97 米，以及根據《紅磡地區研究》的建議，其餘用地的最高建築物高度為主水平基準上 15 米，以便在發展後達至梯級輪廓。訂下這些規限是為反映現有發展的規模和密度，以及配合填海區的整體建築物高度概念。

- 8.7.5 該區的交通擠塞問題嚴重。在前啟德機場的機場障礙物高度管制撤銷後，該區將出現建築密度更高的發展，而高密度發展所帶來的額外交通流量會遠遠超逾現有和擬建運輸系統及基礎設施的負荷能力，令問題進一步惡化。建築物高度是另一關注事項。因此，該圖規定在圖上劃為「其他指定用途」註明「多層停車場包括汽車維修廠和加油站」地帶的最高地積比率為 12.0 倍及最高建築物高度為 13 層；劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的最高地積比率為 12.0 倍及最高建築物高度為主水平基準上 100 米及 120 米；以及劃為「其他指定用途」註明「公眾殮房、靈柩停放所及殯儀館」地帶的最高地積比率則為 6.6 倍，建築物高度最高為主水平基準上 51.5 米。實施上述限制，旨在反映這些地點現有發展的發展密度。
- 8.7.6 蕪湖街一塊土地劃作「其他指定用途」註明「酒店」地帶，以便作酒店發展，包括把一幢現有的商業／辦公室建築物改建作酒店。城規會就此在該圖訂明多項規定，當中包括最高地積比率為 12.0 倍(包括後勤設施)，最高建築物高度為主水平基準上 80 米，以及就現有建築物的外牆和地庫進行增建來增加樓面空間作出限制。
- 8.7.7 遇有《建築物(規劃)規例》第 22 條所列的情況，上文所規定的最高地積比率可以根據該規例第 22 條准許的幅度予以提高。這項安排旨在使當局可以靈活處理一些特殊情況，例如把部分土地撥作擴闊道路或公共用途。
- 8.7.8 城規會如接獲根據條例第 16 條所提出的申請，而發展項目又具有特別的設計優點，則可按個別情況和上文第 7.5 及 7.6 段所訂相關準則，考慮略為放寬該圖所訂的建築物高度限制。
- 8.7.9 為提供設計／建築上的彈性，城規會如接獲根據條例第 16 條提出的申請，可按個別情況考慮略為放寬地積比率／總樓面面積限制。

8.8 未決定用途：總面積 0.17 公頃

8.8.1 此地帶旨在劃定須作進一步詳細規劃研究以確定未來用途的土地。

8.8.2 此地帶涵蓋鶴翔街維港中心第二座以東九龍永久碼頭第 90 號的用地。隨着鄰近地區改劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶，並進行轉型，該碼頭已逐漸失去原來作為工業區配套設施的功能，因此碼頭的用途地帶劃分須作檢討。長遠的規劃意向是把碼頭納入由尖沙咀連接至啟德的長廊發展中，但考慮到碼頭現時的私人擁有權及有限的通道，實在有需要進行研究以確定發展碼頭成為海濱長廊一部份的事項。在現階段，在「未決定用途」地帶內，進行所有擬議發展包括「貨物裝卸及貨運設施」均須先取得城規會的規劃許可，這樣可確保任何臨時發展都不會產生不良的影響或損害該土地的未來規劃和發展；及附加最高建築物高度為 1 層的限制，以反映現時的情況，並作為重建該地盤為休憩用地或任何其他用途而向城規會考慮根據條例第 16 條所提出的申請時，最高建築物高度的依據。凡申請在指定為「未決定用途」的土地範圍內進行發展的人士，應在申請書內提交各項技術評估，例如環境影響評估報告、視覺影響評估報告及交通影響評估報告，說明擬議發展計劃在施工期間及竣工後可能遇到或造成的環境、視覺和交通問題，並須建議紓緩這些問題的措施，以供城規會核准。擬在碼頭進行的發展應加以限制，以確保有關用途不會對環境、視覺和交通造成不良影響。

9. 交通

9.1 道路

9.1.1 貫串該區西北部的漆咸道北是一條主要幹路，把該區與尖沙咀連接起來。該區的地區幹道網則由馬頭圍道、蕪湖街和佛光街組成；而佛光街更向西北伸展，直達何文田區。

9.1.2 紅磡繞道由填海區的西南角向東北伸展，把紅磡道與尖沙咀的梳士巴利道連接起來；而公主道連接路則包括多段高架道路，把紅磡繞道、公主道和漆咸道連接起來。此外，紅磡道向北伸展連接一條連接庇利街與崇安街的擬議道路。

## 9.2 鐵路

- 9.2.1 行政長官會同行政會議於二零一零年十一月三十日根據《鐵路條例》(第 519 章)批准港鐵觀塘線延線。依據《城市規劃條例》第 13A 條，獲批准的鐵路方案，須當作為根據條例獲得核准。觀塘線延線會由現時觀塘線的油麻地站伸延至黃埔，兩個新站分別設於何文田及黃埔。該路線會提供方便可靠的公共交通服務往返油麻地與黃埔，讓何文田、紅磡及黃埔的居民直接使用港鐵服務，節省由陸上交通工具轉往鐵路網的時間。觀塘線延線的建造工程於二零一一年展開，預計於二零一六年完成。
- 9.2.2 行政長官會同行政會議於二零一二年三月二十七日根據《鐵路條例》(第 519 章)批准港鐵沙中線。依據《城市規劃條例》第 13A 條，獲批准的鐵路方案，須當作為根據條例獲得核准。沙中線共有 10 個車站，包括何文田站及紅磡站，共分成兩段，即大圍至紅磡段及紅磡至金鐘段。建造工程於二零一二年展開，預計大圍至紅磡段的工程將於二零一九年完成。
- 9.2.3 何文田站是觀塘線延線與沙中線的轉線站。觀塘線延線的乘客日後可在此站轉乘沙中線，前往新界區，或到紅磡站轉線至港島。何文田站可為來往中九龍及港島區的乘客提供另一條可選擇的路線，以紓緩現時於荃灣線過海段和紅磡海底隧道路面交通樽頸的擠塞情況。何文田站及紅磡站將可大幅提高區內的交通便捷程度。

## 9.3 渡輪

在海旁的渡輪碼頭提供來往北角的客運渡輪服務。

## 9.4 其他公共運輸設施

該區的巴士及綠色專線小巴服務充足。當局擬在位於紅鸞道以南劃為「綜合發展區(1)」地帶的用地設置一個包括巴士、綠色專線小巴和的士的公共交通交匯處，以代替現時位於紅磡渡輪碼頭毗鄰的臨時巴士／旅遊巴士總站。

## 9.5 行人流通情況

填海區將會提供完備的行人天橋網。把「商業(3)」地帶南面的「政府、機構或社區」地帶，與國際都會的上蓋平台連接起來的行人天橋，是行人橫跨公主道連接路的主要通道。行人若要橫跨紅磡繞道，可使用住宅發展上的露天平台。沿紅菱街的半島豪庭

用地北面的分層行人道，把港鐵紅磡站和巴士總站與紅磡現有已建設區的住宅發展連接起來。連貫的公眾行人通道，由海逸豪園沿海濱長廊，經填海區已計劃興建的長廊通往尖沙咀東部。

## 10. 市區重建局發展計劃圖範圍

10.1 兩塊土地已指定為「市建局發展計劃圖範圍」。該兩塊土地的用途地帶已在相關的市建局發展計劃圖上顯示，並會由市建局落實有關計劃。

10.2 春田街／崇志街發展計劃圖涵蓋的面積約有 0.2 公頃。該塊用地擬容納一幢住宅樓宇，在樓宇之下有一個商業平台，地庫則設有停車場。鴻福街／銀漢街發展計劃圖涵蓋的面積約有 0.45 公頃。該塊用地擬容納三幢住宅樓宇，在樓宇之下有兩個三層高的商業平台，地庫則設有停車場。

## 11. 公用設施

該區除有食水、煤氣和電力供應外，排水及污水收集系統，以及電話設施，亦一應俱全。預料該區在應付日後各類需求方面，應無任何困難。

## 12. 文化遺產

區內有兩個歷史構築物，包括位於差館里的觀音廟(一級)及位於馬頭圍道的北帝廟。二零零九年，古物諮詢委員會(下稱「古諮會」)公布了 1 444 幢歷史建築物的名單，當中所列的一些在區內的建築物／構築物亦獲評級。古諮會還公布了新項目名單，這些項目會由古諮會評級。有關這 1 444 幢歷史建築物／構築物的名單及新項目的詳細資料，已上載至古諮會的網站(<http://www.aab.gov.hk>)。倘有任何發展、重建或改劃用途地帶的建議可能影響上述已評級／擬評級的歷史建築物／構築物及其毗鄰環境，便應先諮詢康樂及文化事務署轄下古物古蹟辦事處。

## 13. 規劃的實施

13.1 雖然當局目前仍會容忍不符合有關地帶的法定規定的現有用途，但任何用途的實質改變及任何其他發展／重建都必須是該圖所經常准許的；或是如果必須先取得城規會的許可，則須符合城規會所批給許可的內容。城規會已就市區和新市鎮地區內的現有用途的釋義制定了一套指引。任何人士如欲要求享有「現有用途權利」，應參閱這份指引，並且必須提供足夠的證據，以證明確有資格享有這項權利。至於執行各個地帶規定的工作，主要由屋宇署、地政總署和其他簽發牌照的部門負責。

- 13.2 該圖提供一個概括的土地用途大綱。規劃署根據這個大綱為該區擬備更詳細的非法定圖則。政府部門在規劃公共工程及預留土地時，都以這些詳細圖則作為依據。地政總署負責批地事宜，土木工程拓展署則聯同當事部門及路政署與建築署等工務部門，負責統籌各類公共工程項目。在落實該圖的過程中，當局亦會在適當時候徵詢九龍城及油尖旺區議會的意見。
- 13.3 城規會將會按個別情況審批每宗規劃申請。一般來說，城規會考慮規劃申請時，會顧及所有有關的規劃因素，其中可能包括政府內部發展大綱圖及城規會所頒布的指引。發展大綱圖存放在規劃署，以供公眾查閱。城規會所頒布的指引，可於城規會的網頁瀏覽，或向城規會秘書處及規劃署專業事務部索閱。至於規劃許可的申請表格及《申請須知》，可從城規會的網頁下載，亦可向城規會秘書處，以及規劃署專業事務部及有關的地區規劃處索取。申請書須夾附有關資料，供城規會考慮。

城市規劃委員會  
二零一六年十月

## 第 6030 號公告

## 城市規劃條例 (第 131 章)

市區重建局春田街／崇志街  
發展計劃草圖編號 S/K9/URA1/1

依據《市區重建局條例》第 25(6)(b) 條，城市規劃委員會 (下稱「委員會」) 認為《市區重建局春田街／崇志街發展計劃草圖編號 S/K9/URA1/1》(下稱「該圖」) 經修訂後適宜根據《城市規劃條例》第 5 條公布。

按照《市區重建局條例》第 25(7) 條，該圖會當作是由委員會為施行《城市規劃條例》而擬備的草圖，而《城市規劃條例》的條文亦據此適用於該圖。

按照《城市規劃條例》第 5 條，該圖會由 2016 年 10 月 28 日至 2016 年 12 月 28 日的兩個月期間，於正常辦公時間內在下列地點展示，以供公眾查閱：

- (i) 香港北角渣華道 333 號北角政府合署 15 樓城市規劃委員會秘書處；
- (ii) 香港北角渣華道 333 號北角政府合署 17 樓規劃資料查詢處；
- (iii) 新界沙田上禾輦路 1 號沙田政府合署 14 樓規劃資料查詢處；
- (iv) 香港北角渣華道 333 號北角政府合署 14 樓九龍規劃處；及
- (v) 九龍紅磡庇利街 42 號九龍城政府合署低層地下九龍城民政事務處。

按照《城市規劃條例》第 6(1) 條，任何人可就該圖向委員會作出申述。申述須以書面作出，並須不遲於 2016 年 12 月 28 日送交香港北角渣華道 333 號北角政府合署 15 樓城市規劃委員會秘書。

按照《城市規劃條例》第 6(2) 條，申述須示明：

- (a) 該申述所關乎的在該圖內的特定事項；
- (b) 該申述的性質及理由；以及
- (c) 建議對該圖作出的修訂 (如有的話)。

任何向委員會作出的申述，會根據《城市規劃條例》第 6(4) 條供公眾查閱，直至行政長官會同行政會議根據第 9 條就有關的草圖作出決定為止。任何打算作出申述的人宜詳閱「城市規劃委員會規劃指引：根據城市規劃條例提交及公布申述、對申述的意見及進一步申述」。上述指引及有關表格樣本可於上述地點 (i) 至 (iii) 索取，亦可從委員會的網頁 (<http://www.info.gov.hk/tpb/>) 下載。

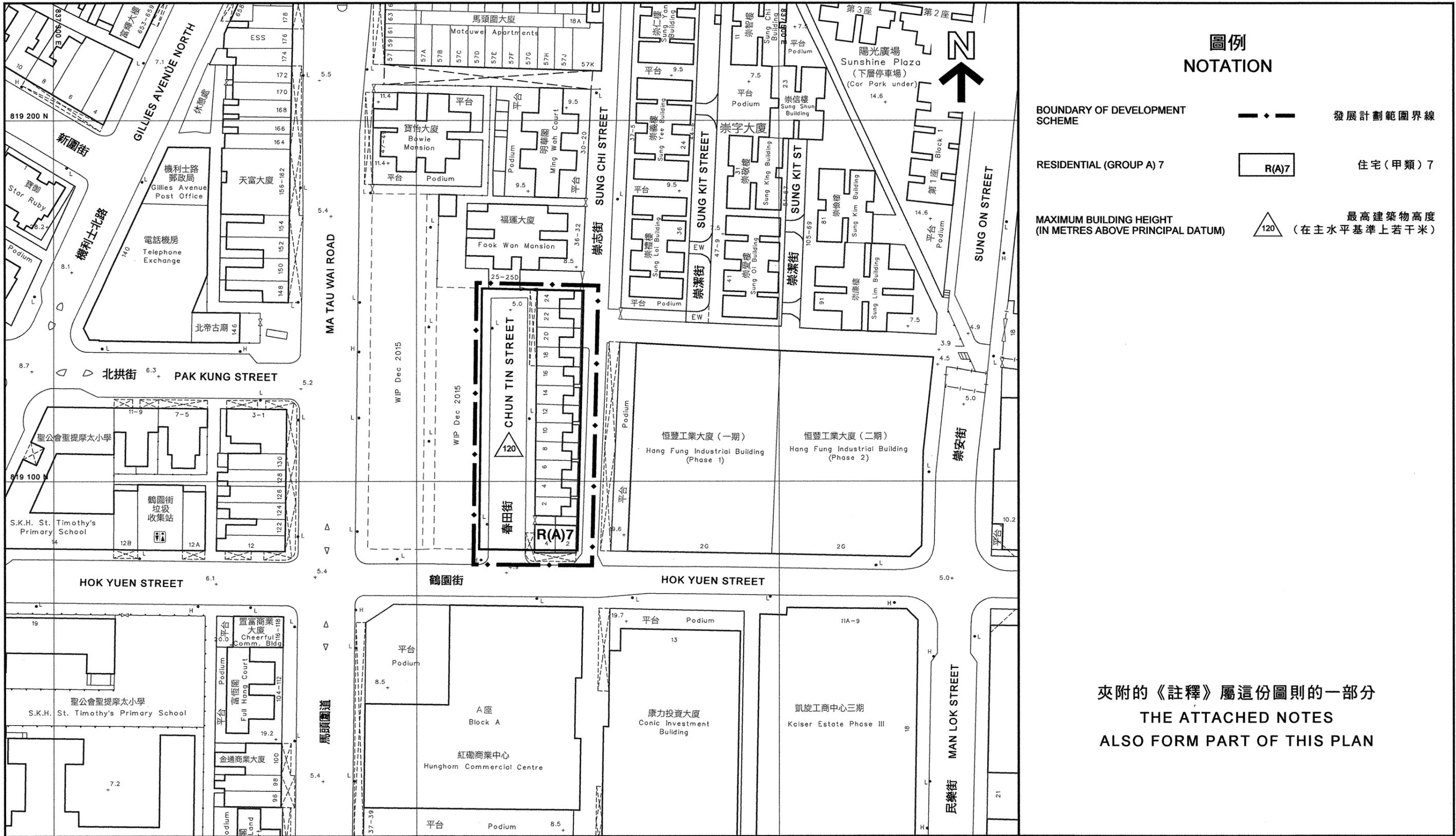
按照《市區重建局條例》第 25(9) 條，由本公告首次刊登的日期開始，即 2016 年 10 月 28 日，該圖即取代《紅磡分區計劃大綱草圖編號 S/K9/25》中，與該圖所劃定及描述的地區有關的部分。一份名為《紅磡分區計劃大綱圖編號 S/K9/25》顯示有關取代情況的草圖，會與該圖同時供公眾查閱。

《市區重建局春田街／崇志街發展計劃草圖編號 S/K9/URA1/1》的複本，現於香港北角渣華道 333 號北角政府合署 23 樓測繪處港島地圖銷售處及九龍彌敦道 382 號地下測繪處九龍地圖銷售處發售。該圖的電子版可於委員會的網頁瀏覽。

## 個人資料的聲明

委員會就每宗申述所收到的個人資料會交給委員會秘書及政府部門，以根據條例及相關的城市規劃委員會指引的規定作下列用途：

- (a) 處理有關申述，包括公布申述供公眾查閱，同時公布「申述人」的姓名供公眾查閱；以及
- (b) 方便「申述人」與委員會秘書／政府部門之間進行聯絡。



圖例  
NOTATION

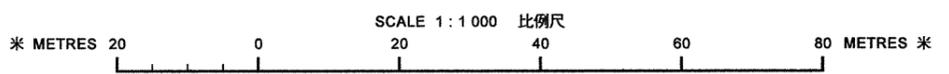
- BOUNDARY OF DEVELOPMENT SCHEME  發展計劃範圍界線
- RESIDENTIAL (GROUP A) 7  R(A)7 住宅(甲類) 7
- MAXIMUM BUILDING HEIGHT (IN METRES ABOVE PRINCIPAL DATUM)  120 最高建築物高度 (在主水平基準上若干米)

夾附的《註釋》屬這份圖則的一部分  
THE ATTACHED NOTES  
ALSO FORM PART OF THIS PLAN

2016年10月7日城市規劃委員會根據市區重建局條例第25(6)(b)條認為圖則適宜公布，並於2016年10月28日按照城市規劃條例第5條展示 PLAN DEEMED SUITABLE BY THE TOWN PLANNING BOARD FOR PUBLICATION UNDER SECTION 25(6)(b) OF THE URBAN RENEWAL AUTHORITY ORDINANCE ON 7 OCTOBER 2016 AND EXHIBITED UNDER SECTION 5 OF THE TOWN PLANNING ORDINANCE ON 28 OCTOBER 2016

Raymond LEE *Raymond Lee* 李啟榮  
SECRETARY, TOWN PLANNING BOARD 城市規劃委員會秘書

香港城市規劃委員會依據城市規劃條例擬備的市區重建局春田街 / 崇志街發展計劃圖  
TOWN PLANNING ORDINANCE, HONG KONG TOWN PLANNING BOARD  
URBAN RENEWAL AUTHORITY CHUN TIN STREET / SUNG CHI STREET  
DEVELOPMENT SCHEME PLAN



依據市區重建局條例第25(3)(a)條擬備  
PREPARED UNDER SECTION 25(3)(a) OF THE  
URBAN RENEWAL AUTHORITY ORDINANCE

圖則編號  
PLAN No. S/K9/URA1/1

市區重建局  
春田街／崇志街發展計劃草圖編號 S/K9/URA1/1

(這是為施行《城市規劃條例》的規定而由市區重建局根據《市區重建局條例》  
第 25 條擬備的草圖)

註 釋

(注意：這份《註釋》是圖則的一部分)

- (1) 這份《註釋》說明圖則涵蓋範圍內的土地上經常准許的用途或發展，以及須向城市規劃委員會(下稱「城規會」)申請許可的用途或發展。城規會若批給許可，可能附加或不附加條件。須取得這種許可的人士，應以特定表格向城規會提出申請。有關的特定表格可向城規會秘書索取，填妥後送交城規會秘書收。
- (2) 在進行這份《註釋》所載的用途或發展(包括經常准許及可獲批給許可的用途或發展)時，必須同時遵守一切其他有關的法例、政府土地契約條款的規定，以及任何其他適用的政府規定。
- (3)
  - (a) 任何土地或建築物的現有用途，即使不符合圖則的規定，也無須更正，直至用途有實質改變或建築物進行重建為止。
  - (b) 任何用途的實質改變，或任何其他發展(就現有用途而對有關土地或建築物的發展作出輕微改動及／或修改是經常准許的，不在此限)或重建，則必須是圖則所經常准許的；或是如果必須先取得城規會的許可，則須符合城規會所批給許可的內容。
  - (c) 就上文(a)分段而言，「任何土地或建築物的現有用途」指—
    - (i) 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內展開，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，是當時有效的圖則所准許的。
- (4) 除城規會另有訂明外，凡圖則經常准許或依據城規會所批給許可而已經展開或實質改變用途，或已經進行發展或重建，則城規會就該地點所批給的一切與用途或實質改變用途或發展或重建有關的許可，即告失效。
- (5) 進行詳細規劃時，路面闊度、路口和道路的路線可能須要略為調整。
- (6) 任何土地或建築物的臨時用途(預料為期不超過五年)，只要符合一切其他有關的法例、政府土地契約條款的規定，以及任何其他政府規定，便屬經常准許的用途，無須符合有關地帶指定的用途或這份《註釋》的規定。預料為期超過五年的臨時用途，則必須符合有關地帶指定的用途或這份《註釋》的規定。
- (7) 以下是圖則涵蓋範圍內的土地上經常准許的用途或發展，但在「土地用途表」第二欄所載的用途或發展除外：
- (a) 植物苗圃、美化種植、休憩用地、避雨處、小食亭、道路、巴士／公共小型巴士車站或路旁停車處、單車徑、香港鐵路車站入口、香港鐵路地下結構、的士站、大溝渠、公用事業設施管道、電線杆、電燈柱、電話亭、電訊無線電發射站、自動櫃員機和神龕的提供、保養或修葺工程；以及
  - (b) 由政府統籌或落實的土力工程、地區小工程、道路工程、排污工程、渠務工程、環境改善工程、與海事有關的設施、水務工程(配水庫工程除外)及其他公共工程。
- (8) 除非另有訂明，准許的用途和發展在同一地帶內的所有附帶建築、工程和其他作業，以及所有直接有關並附屬於准許用途和發展的用途，均是經常准許的，無須另行申請規劃許可。

- (9) 在這份《註釋》內，「現有建築物」指一間實際存在，並符合任何有關法例及有關政府土地契約條款的建築物(包括構築物)。
- (10) 根據《市區重建局條例》第 25(4)條的規定，任何與市區重建局為圖則所涵蓋的地區擬備的發展計劃不相容的發展，均禁止進行。

市區重建局  
春田街／崇志街發展計劃草圖編號 S/K9/URA1/1

土地用途表

住宅(甲類)7

頁次

1

住宅(甲類)7

第一欄 經常准許的用途	第二欄 須先向城市規劃委員會申請，可能在有 附帶條件或無附帶條件下獲准的用途
救護站 分層住宅 政府用途(未另有列明者) 屋宇 圖書館 街市 康體文娛場所 政府診所 公共車輛總站或車站(露天總站或車站 除外) 住宿機構 學校(只限設於特別設計的獨立校舍) 社會福利設施 私人發展計劃的公用設施裝置	商營浴室／按摩院 食肆 教育機構 展覽或會議廳 政府垃圾收集站 醫院 酒店 機構用途(未另有列明者) 香港鐵路通風塔及／或高出路面的 其他構築物(入口除外) 辦公室 加油站 娛樂場所 私人會所 公廁設施 公共車輛總站或車站(未另有列明者) 公用事業設施裝置 公眾停車場(貨櫃車除外) 宗教機構 學校(未另有列明者) 商店及服務行業 訓練中心

(請看下頁)

住宅(甲類)7 (續)

除以上所列，在(a)建築物的最低三層，包括地庫；或(b)現有建築物特別設計的非住宅部分，而兩者均不包括全層或主要為停車位、上落客貨車位及／或機房的樓層，經常准許的用途亦包括：

食肆  
教育機構  
機構用途(未另有列明者)  
場外投注站  
辦公室  
娛樂場所  
私人會所  
公廁設施  
可循環再造物料回收中心  
學校  
商店及服務行業  
訓練中心

規劃意向

此地帶的規劃意向，主要是作高密度住宅發展。在建築物的最低三層，或現有建築物特別設計的非住宅部分，商業用途屬經常准許的用途。

備註

- (1) 任何新發展或現有建築物的加建、改動及／或修改，或現有建築物的重建，不得引致整個發展及／或重建計劃的最大住用總樓面面積超過 12 270 平方米及最大非住用總樓面面積超過 2 454 平方米。
- (2) 為施行上文第(1)段而計算有關最大總樓面面積時，任可樓面空間如純粹建造或擬用作停車位、上落客貨車位、機房和管理員辦事處，或管理員宿舍和康樂設施，而兩者都是供住用建築物或建築物住用部分的全部擁有人或佔用人使用及使其受益，只要這些用途和設施是附屬於發展或重建計劃及與其直接有關，則可免計算在內。

(請看下頁)

住宅(甲類)7 (續)

備註 (續)

- (3) 任何新發展，或任何現有建築物的加建、改動及／或修改，或現有建築物的重建，不得引致整個新發展及／或重建計劃的最高建築物高度（以米為單位從主水平基準起計算）超過圖則所指定的限制，或超過現有建築物高度，兩者中以數目較大者為準。
- (4) 遇有《建築物(規劃)規例》第 22(1)或(2)條所列的情況而獲准超過該規例界定的准許地積比率時，在上文第(1)段適用的土地範圍內的建築物的總樓面面積可提高；提高的幅度為根據上述規例第 22(1)或(2)條獲准超過准許地積比率的幅度，縱使提高後的總樓面面積因而超過上文第(1)段所規定的有關最高總樓面面積亦可。
- (5) 城市規劃委員會如接獲根據《城市規劃條例》第 16 條提出的申請，可按個別發展或重建計劃的情況，考慮略為放寬上文第(1)和(3)段所述的總樓面面積及最高建築物高度的限制。

市區重建局  
春田街／崇志街發展計劃草圖編號 S/K9/URA1/1

說明書

市區重建局  
春田街／崇志街發展計劃草圖編號 S/K9/URA1/1

	<u>內容</u>	<u>頁次</u>
1.	引言	1
2.	擬備該圖的權力依據及程序	1
3.	擬備該圖的目的	2
4.	該圖的《註釋》	2
5.	該圖涵蓋的地區	2
6.	現時狀況	3
7.	規劃及土地用途建議	3
8.	計劃的實施	5

**市區重建局**  
**春田街／崇志街發展計劃草圖編號 S/K9/URA1/1**

(這是為施行《城市規劃條例》的規定而由市區重建局根據《市區重建局條例》  
第 25 條擬備的草圖)

**說明書**

注意：就《城市規劃條例》而言，不應視本《說明書》為圖則的一部分。

**1. 引言**

本《說明書》旨在協助大眾了解《市區重建局(下稱「市建局」)春田街／崇志街發展計劃草圖編號 S/K9/URA1/1 的內容，並闡述城市規劃委員會(下稱「城規會」)就該圖涵蓋範圍所訂定的規劃意向和目的。

**2. 擬備該圖的權力依據及程序**

- 2.1 在財政司司長在二零一六年上旬核准市建局第十五個業務計劃(二零一六／一七年度)，建議根據《市區重建局條例》第 25 條，以發展計劃方式進行春田街／崇志街發展計劃 (KC-008(A))。
- 2.2 二零一六年五月六日，根據《市區重建局條例》第 23(1)條，市建局在政府憲報上公布春田街／崇志街發展計劃開始實施的日期。
- 2.3 二零一六年五月十三日，市建局根據《市區重建局條例》第 25(5)條，就發展計劃向城規會呈交發展計劃草圖。
- 2.4 二零一六年十月七日，城規會根據《市區重建局條例》第 25(6)(b)條認為發展計劃草圖經修訂建築物高度限制後適宜公布。根據《市區重建局條例》第 25(7)條，城規會根據《市區重建局條例》第 25(6)(b)條認為適宜公布的發展計劃草圖，須當作是由城規會為施行《城市規劃條例》(下稱「條例」)而擬備的草圖。
- 2.5 二零一六年十月二十八日，城規會根據條例第 5 條，展示《市區重建局春田街／崇志街發展計劃草圖編號 S/K9/URA1/1》(下稱「該圖」)。憑藉《市區重建局條例》第 25(9)條，該圖由上述日期起即取代《紅磡分區計劃大綱草圖編號 S/K9/25》中與該圖所劃定及描述的地區有關的部分。

### 3. 擬備該圖的目的

該圖旨在顯示發展計劃區(下稱「該區」)已指定為「住宅(甲類)7」地帶，作高密度住宅用途。在建築物的最低三層，或現有建築物特別設計的非住宅部分，商業用途屬經常准許的用途。發展計劃亦旨在透過封閉春田街以改善區內的交通及行人環境，提高土地運用的效益及進行崇志街道路改善工程。發展計劃根據《市區重建局條例》第 25 條擬備，該區擬藉發展計劃的方式進行發展。該發展計劃擬透過重建以改善環境，及促進更具效益的土地用途。

### 4. 該圖的《註釋》

- 4.1 該圖附有一份《註釋》，分別說明該區此地帶內經常准許的各類用途或發展，以及須向城規會申請許可的各類用途或發展。城規會若批給許可，可能附加或不附加條件。條例第 16 條有關申請規劃許可的規定，使當局可較靈活地規劃土地用途及管制發展，以配合不斷轉變的社會需要。
- 4.2 為使公眾易於明白起見，規劃署專業事務部備有一份《釋義》，把《註釋》內部分詞彙的定義列出，以供公眾索閱。這份《釋義》亦可從城規會的網頁下載(網址為 <http://www.info.gov.hk/tpb>)。

### 5. 該圖涵蓋的地區

- 5.1 發展計劃的界線在該圖上以粗虛線顯示，總面積約為 2 475 平方米。
- 5.2 該區涵蓋被春田街，鶴園街及崇志街圍繞的一整列殘破舊樓宇，及春田街。春田街是一條掘頭路，發展計劃擬議將春田街封閉及納入該區的重建計劃內，以達至更有效益地運用土地、增加地盤發展潛力及改善區內交通和行人環境。此外，該區亦包涵了毗連該區的崇志街部分路面和被該區的樓宇覆蓋的鶴園街行人路，以進行道路改善工程。用作計算地積比率的地盤淨面積包括私人地段和春田街為 1 636 平方米。
- 5.3 該區並不包括毗連西面的市建局馬頭圍道／春田街發展項目 (TKW/1/002) 的地盤及緊接該區北面地段的福運大廈。市建局馬頭圍道／春田街發展項目 (TKW/1/002) 現正進行重建工程，而福運大廈的樓齡相對較新及樓宇狀況較佳。
- 5.4 在本圖則展示之前，該區於紅磡分區計劃大綱核准圖編號 S/K9/24 上主要劃作為「住宅(甲類)」地帶，及部分範圍顯示為道路。

## 6. 現時狀況

- 6.1 該區內樓宇樓高 4 至 6 層，主要作住宅用途。地面設有商業／零售店舖和一些用作汽車維修、五金加工及回收業務的工場。大部分現有建築物處於日漸惡化的狀況。
- 6.2 該區內的樓宇狀況欠佳，樓宇被分間成細小單位，很多樓宇的天台及後院建有僭建物，地舖亦有用作工場，令該區環境受到滋擾。
- 6.3 春田街的地舖有工場活動，面向春田街的樓宇受到這些工場活動帶來的嘈音及環境滋擾。
- 6.4 現時春田街為一條掘頭路，只用作通往該區的舊樓群及毗鄰該區的福運大廈和市建局馬頭圍道／春田街發展項目（TKW/1/002）的車輛通道。車輛經由鶴園街駛入春田街，須於春田街的盡頭掉頭經鶴園街離開。該區內的地舖工場活動亦經常佔用了春田街的行人路面及行車道作泊車及上落貨，情況於日間尤為明顯。這反映了春田街存在行人、車輛及工場活動之間同時佔用路面並有所衝突的情況。
- 6.5 緊接該區西面的市建局馬頭圍道／春田街發展項目（TKW/1/002）現時為建築地盤。市建局將會重建該地盤作住宅及商業用途。該重建項目包括兩座住宅樓宇及用作商業及社區設施用途的平台，並會提供地面休憩空間給公眾使用。TKW/1/002 發展項目預計將於 2018/2019 年度完成。

## 7. 規劃及土地用途建議

- 7.1 該區在該圖上劃為「住宅(甲類)7」地帶。該圖的《註釋》顯示區內概括的預定土地用途。  
  
用途
- 7.2 「住宅(甲類)7」地帶的主要規劃意向是作高密度住宅發展。在建築物的最低三層，或現有建築物特別設計的非住宅部分，商業用途屬經常准許的用途。
- 7.3 在「住宅(甲類)7」地帶內的任何發展或重建，最大住用總樓面面積上限為 12 270 平方米、最大非住用總樓面面積上限為 2 454 平方米及最高建築物高度限制為主水平基準上 120 米。擬議發展將有一座住宅樓宇連 3 層平台作商業/零售用途，提供約 310 個住宅單位。擬議發展將於地庫提供附屬泊車位。
- 7.4 為提供設計上的靈活性，城規會如接獲根據條例第 16 條提出的申請，按個別規劃和設計優點，考慮略為放寬樓面面積和建築物高度限制。

### 內部運輸設施

- 7.5 為盡量減低發展計劃對鄰近交通的影響，該區將於地庫提供附屬泊車位。該發展的上落客停車處將會設於沿著該區邊緣擴闊後的崇志街路旁。

### 車輛通道

- 7.6 為改善該區交通安排和流通度，現時春田街掘頭路將會永久封閉。該區的北面將會提供一個全新的道路路面作車輛迴旋處與崇志街連接，提供地方供車輛在該處作迴轉之用。該全新的車輛迴旋處會開放給公眾使用，並可作為該區的擬議發展計劃、北面的福運大廈及西面市建局馬頭圍道/春田街發展項目（TKW/1/002）的車輛通道。
- 7.7 為改善車輛及行人通道環境，崇志街將擴闊為一條附有行人路的雙程車道。在該區的樓宇設計方面，樓宇的地面樓層會後移至距離崇志街路旁約 5 至 6 米，以營造一條更寬闊的行人通道及提供該發展的上落客停車處。
- 7.8 市建局將負責管理及保養該區新的車輛迴旋處和其旁邊的行人通道，以及在崇志街旁位於發展計劃的界線內設置的上落客停車處。
- 7.9 該區擬議的道路安排指示圖載於附件一。

### 行人通道

- 7.10 藉著重建，本發展計劃旨在調整當區的行人通道，從而改善區內的行人安全和步行環境。該區將沿著新的車輛迴旋處，崇志街及鶴園街提供有連貫性的行人通道。透過將來在市建局發展項目（TKW/1/002）內的地面休憩空間及沿擬議發展計劃周邊的行人路面，可打造一個安全的步行環境及行人網絡，行人可直接由崇志街通往馬頭圍道。
- 7.11 藉著將春田街永久封閉以達致更全面的重建規劃，發展計劃提供機會擴闊崇志街，提供更多地面空間及地面行人通路，將行人和車輛分開，打造一個更宜人和安全的行人步行環境。
- 7.12 擬議發展的平台的地面樓層會後移至距離崇志街路旁約 5 至 6 米及距離鶴園街路旁約 5 米，以提供更寬敞的行人通路。

### 休憩用地及綠化

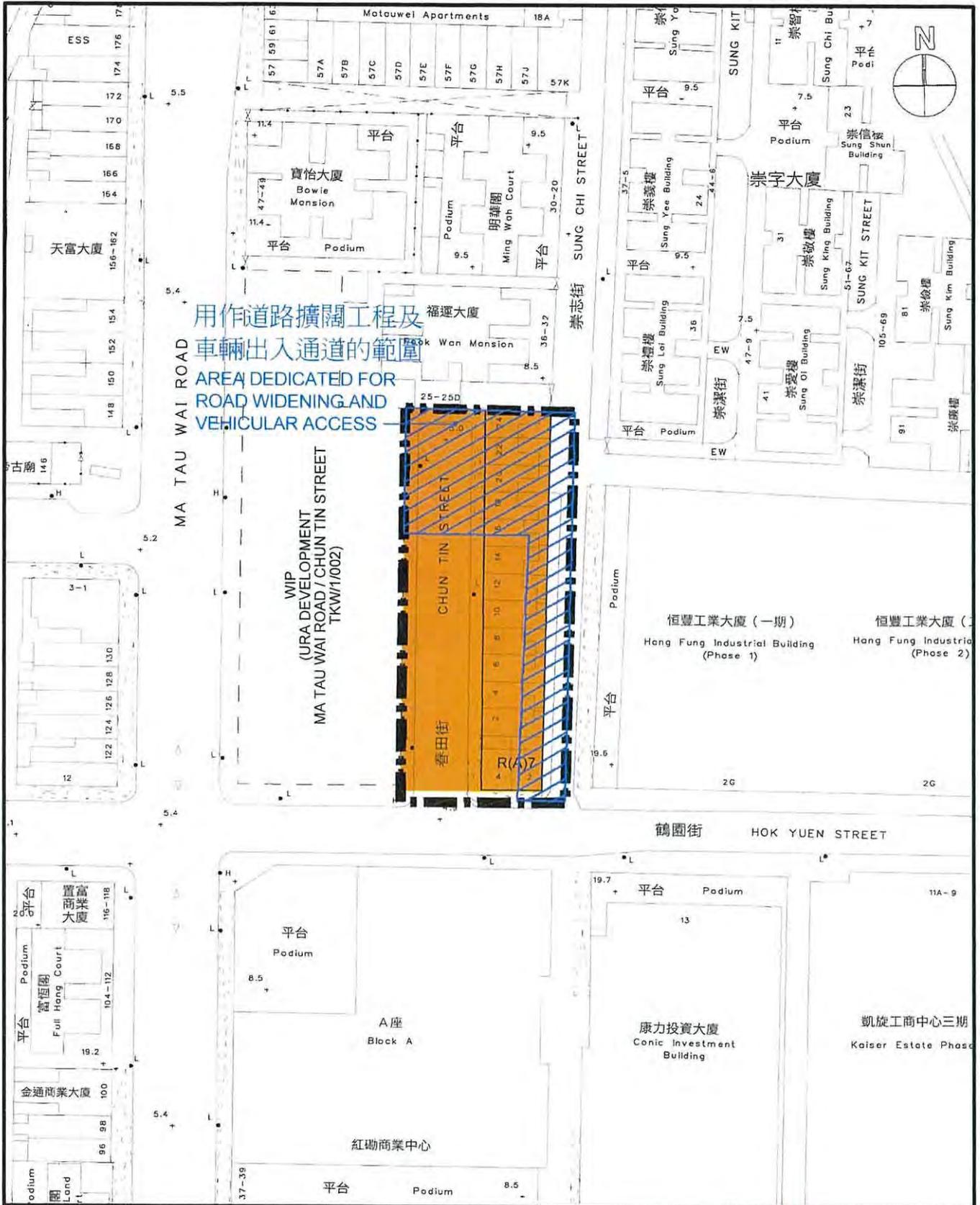
- 7.13 擬議發展將於平台上提供私人休憩空間供住客使用。此外，為改善崇志街及馬頭圍道之間的人流，擬議發展在設計上會闢設路面休憩空間或行人通道，以配合毗連的市建局發展項目（TKW/1/002）內的地面休憩用地，提供更完善的行人網絡。

- 7.14 在可能的情况下，擬議發展的平台邊緣及行人區會盡量綠化，以合乎「可持續建築設計指引」標準及優化該區的街景。
- 7.15 市建局將會在新的車輛迴旋處和其旁邊的行人道，及崇志街與鶴園街交界處鋪設路面及進行街道綠化，從而打造更優美舒適的街道環景。

## 8. 計劃的實施

- 8.1 該圖所載的建議是該區發展計劃的必須部分。
- 8.2 市建局並不擁有或沒有租用發展計劃範圍內的任何土地。市建局擬以收購方式取得該區內的物業。在有需要的情况下，如果有關物業不能透過收購方式取得，市建局會向發展局局長申請，建議行政長官會同行政會議建議根據《收回土地條例》回收物業。
- 8.3 市建局會按照既定的政策，向所有合資格的租客提出特惠津貼補償方案。市建局與香港房屋協會(下稱「房協」)及香港房屋委員會(下稱「房委會」)已訂立協議，由房協或房委會提供單位，安置合資格入住房協或房委會單位的受影響租客。
- 8.4 市建局所收購的物業的非住用租戶，如因發展計劃的實施而被市建局終止租約，有關租戶可獲提供特惠津貼，以協助租戶遷移業務。
- 8.5 市建局可單獨實施發展計劃，亦可與一個或多於一個聯營伙伴合作實施發展計劃。

城市規劃委員會  
二零一六年十月

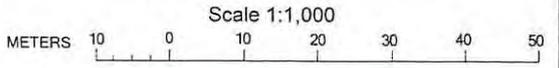


用作道路擴闊工程及  
車輛出入通道的範圍  
AREA DEDICATED FOR  
ROAD WIDENING AND  
VEHICULAR ACCESS

WIP  
DEVELOPMENT  
(URA DEVELOPMENT  
MA TAU WAI ROAD / CHUN TIN STREET  
TKW/1/002)

計劃範圍  
SCHEME AREA  
住宅(甲類)  
R(A)7

市區重建局春田街 / 崇志街發展計劃  
URBAN RENEWAL AUTHORITY  
CHUN TIN STREET / SUNG CHI STREET  
DEVELOPMENT SCHEME



KC-008(A)

附件一  
ANNEX 1

## 第 6029 號公告

## 城市規劃條例 (第 131 章)

市區重建局鴻福街／銀漢街  
發展計劃草圖編號 S/K9/URA2/1

依據《市區重建局條例》第 25(6)(a) 條，城市規劃委員會 (下稱「委員會」) 認為《市區重建局鴻福街／銀漢街發展計劃草圖編號 S/K9/URA2/1》(下稱「該圖」) 適宜根據《城市規劃條例》第 5 條公布。

按照《市區重建局條例》第 25(7) 條，該圖會當作是由委員會為施行《城市規劃條例》而擬備的草圖，而《城市規劃條例》的條文亦據此適用於該圖。

按照《城市規劃條例》第 5 條，該圖會由 2016 年 10 月 28 日至 2016 年 12 月 28 日的兩個月期間，於正常辦公時間內在下列地點展示，以供公眾查閱：

- (i) 香港北角渣華道 333 號北角政府合署 15 樓城市規劃委員會秘書處；
- (ii) 香港北角渣華道 333 號北角政府合署 17 樓規劃資料查詢處；
- (iii) 新界沙田上禾輦路 1 號沙田政府合署 14 樓規劃資料查詢處；
- (iv) 香港北角渣華道 333 號北角政府合署 14 樓九龍規劃處；及
- (v) 九龍紅磡庇利街 42 號九龍城政府合署低層地下九龍城民政事務處。

按照《城市規劃條例》第 6(1) 條，任何人可就該圖向委員會作出申述。申述須以書面作出，並須不遲於 2016 年 12 月 28 日送交香港北角渣華道 333 號北角政府合署 15 樓城市規劃委員會秘書。

按照《城市規劃條例》第 6(2) 條，申述須示明：

- (a) 該申述所關乎的在該圖內的特定事項；
- (b) 該申述的性質及理由；以及
- (c) 建議對該圖作出的修訂 (如有的話)。

任何向委員會作出的申述，會根據《城市規劃條例》第 6(4) 條供公眾查閱，直至行政長官會同行政會議根據第 9 條就有關的草圖作出決定為止。任何打算作出申述的人宜詳閱「城市規劃委員會規劃指引：根據城市規劃條例提交及公布申述、對申述的意見及進一步申述」。上述指引及有關表格樣本可於上述地點 (i) 至 (iii) 索取，亦可從委員會的網頁 (<http://www.info.gov.hk/tpb/>) 下載。

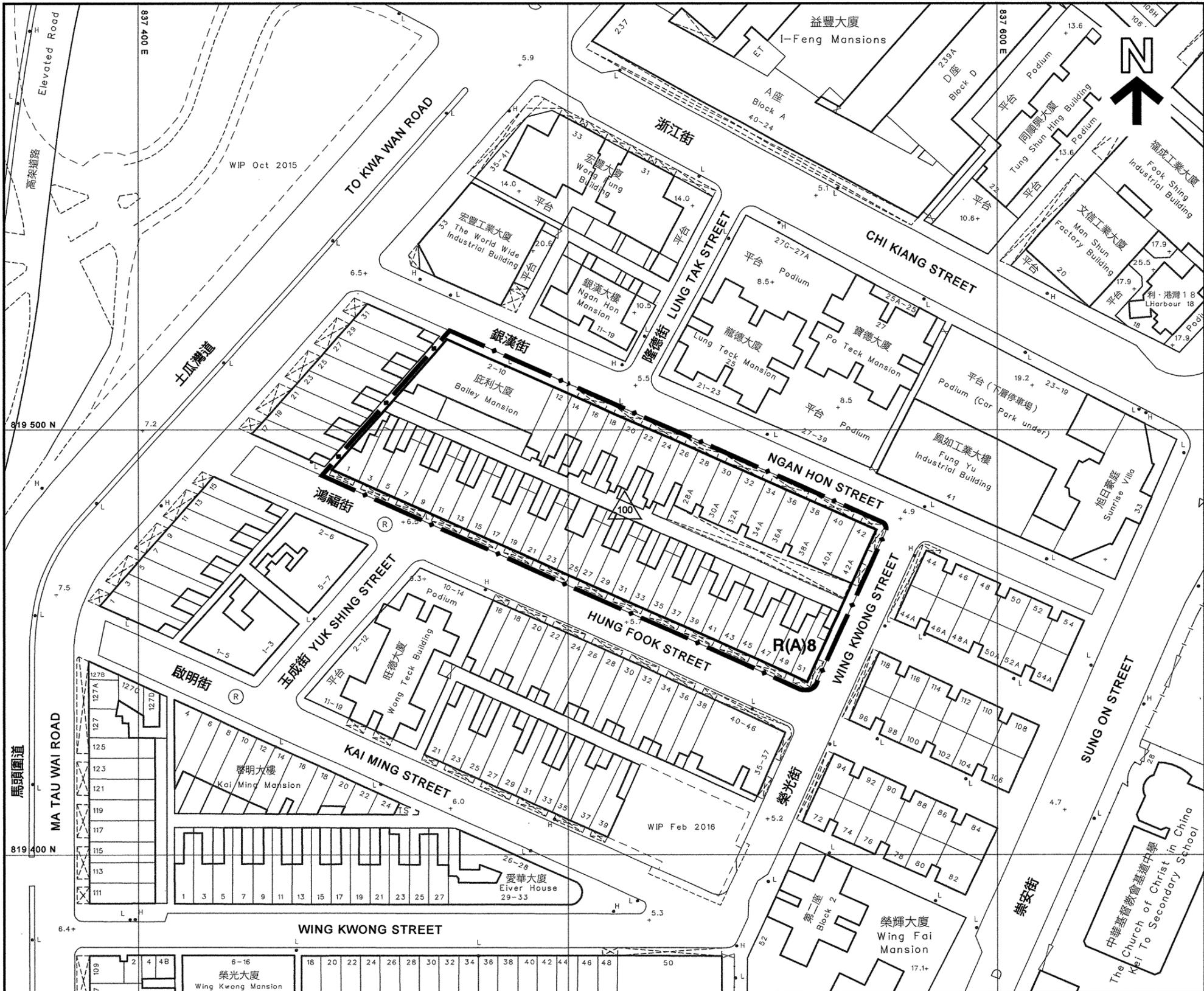
按照《市區重建局條例》第 25(9) 條，由本公告首次刊登的日期開始，即 2016 年 10 月 28 日，該圖即取代《紅磡分區計劃大綱草圖編號 S/K9/25》中，與該圖所劃定及描述的地區有關的部分。一份名為《紅磡分區計劃大綱圖編號 S/K9/25》顯示有關取代情況的草圖，會與該圖同時供公眾查閱。

《市區重建局鴻福街／銀漢街發展計劃草圖編號 S/K9/URA2/1》的複本，現於香港北角渣華道 333 號北角政府合署 23 樓測繪處港島地圖銷售處及九龍彌敦道 382 號地下測繪處九龍地圖銷售處發售。該圖的電子版可於委員會的網頁瀏覽。

個人資料的聲明

委員會就每宗申述所收到的個人資料會交給委員會秘書及政府部門，以根據條例及相關的城市規劃委員會指引的規定作下列用途：

- (a) 處理有關申述，包括公布申述供公眾查閱，同時公布「申述人」的姓名供公眾查閱；以及
- (b) 方便「申述人」與委員會秘書／政府部門之間進行聯絡。



圖例  
NOTATION

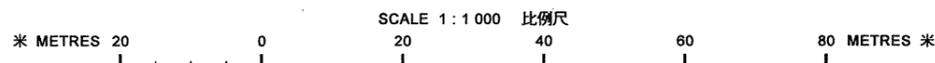
- BOUNDARY OF DEVELOPMENT SCHEME  發展計劃範圍界線
- RESIDENTIAL (GROUP A) 8  R(A)8 住宅(甲類) 8
- MAXIMUM BUILDING HEIGHT (IN METRES ABOVE PRINCIPAL DATUM)  100 最高建築物高度 (在主水平基準上若干米)

夾附的《註釋》屬這份圖則的一部分  
THE ATTACHED NOTES  
ALSO FORM PART OF THIS PLAN

2016年10月7日城市規劃委員會根據市區重建局條例第25(6)(a)條認為圖則適宜公布，並於2016年10月28日按照城市規劃條例第5條展示  
PLAN DEEMED SUITABLE BY THE TOWN PLANNING BOARD FOR PUBLICATION UNDER SECTION 25(6)(a) OF THE URBAN RENEWAL AUTHORITY ORDINANCE ON 7 OCTOBER 2016 AND EXHIBITED UNDER SECTION 5 OF THE TOWN PLANNING ORDINANCE ON 28 OCTOBER 2016

Raymond LEE *Raymond Lee* 李啟榮  
SECRETARY, TOWN PLANNING BOARD 城市規劃委員會秘書

香港城市規劃委員會依據城市規劃條例擬備的市區重建局鴻福街 / 銀漢街發展計劃圖  
TOWN PLANNING ORDINANCE, HONG KONG TOWN PLANNING BOARD  
URBAN RENEWAL AUTHORITY HUNG FOOK STREET / NGAN HON STREET  
DEVELOPMENT SCHEME PLAN



依據市區重建局條例第25(3)(a)條擬備  
PREPARED UNDER SECTION 25(3)(a) OF THE URBAN RENEWAL AUTHORITY ORDINANCE

圖則編號  
PLAN No. S/K9/URA2/1

市區重建局  
鴻福街／銀漢街發展計劃草圖編號 S/K9/URA2/1

（這是為施行《城市規劃條例》的規定而由市區重建局  
根據《市區重建局條例》第 25 條擬備的草圖）

註釋

（注意：這份《註釋》是圖則的一部分）

- (1) 這份《註釋》說明圖則涵蓋範圍內的土地上經常准許的用途或發展，以及須向城市規劃委員會（下稱「城規會」）申請許可的用途或發展。城規會若批給許可，可能附加或不附加條件。須取得這種許可的人士，應以特定表格向城規會提出申請。有關的特定表格可向城規會秘書索取，填妥後送交城規會秘書收。
- (2) 在進行這份《註釋》所載的用途或發展（包括經常准許及可獲批給許可的用途或發展）時，必須同時遵守一切其他有關的法例、政府土地契約條款的規定，以及任何其他適用的政府規定。
- (3)
  - (a) 任何土地或建築物的現有用途，即使不符合圖則的規定，也無須更正，直至用途有實質改變或建築物進行重建為止。
  - (b) 任何用途的實質改變，或任何其他發展（就現有用途而對有關土地或建築物的發展作出輕微改動及／或修改是經常准許的，不在此限）或重建，則必須是圖則所經常准許的；或是如果必須先取得城規會的許可，則須符合城規會所批給許可的內容。
  - (c) 就上文（a）分段而言，「任何土地或建築物的現有用途」指 -
    - (i) 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內展開，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，是當時有效的圖則所准許的。
- (4) 除城規會另有訂明外，凡圖則經常准許或依據城規會所批給許可而已經展開或實質改變用途，或已經進行發展或重建，則城規會就該地點所批給的一切與用途或實質改變用途或發展或重建有關的許可，即告失效。
- (5) 進行詳細規劃時，路面闊度、路口和道路的路線可能須要略為調整。
- (6) 任何土地或建築物的臨時用途（預料為期不超過五年），只要符合一切其他有關的法例、政府土地契約條款的規定，以及任何其他政府規定，便屬經常准許的用途，無須符合有關地帶指定的用途或這份《註釋》的規定。預料為期超過五年的臨時用途，則必須符合有關地帶指定的用途或這份《註釋》的規定。
- (7) 以下是圖則涵蓋範圍內的土地上經常准許的用途或發展，但在「土地用途表」第二欄所載的用途或發展除外：
- (a) 植物苗圃、美化種植、休憩用地、避雨處、小食亭、道路、巴士／公共小型巴士車站或路旁停車處、單車徑、香港鐵路車站入口、香港鐵路地下結構、的士站、大溝渠、公用事業設施管道、電線杆、電燈柱、電話亭、電訊無線電發射站、自動櫃員機和神龕的提供、保養或修葺工程；以及
  - (b) 由政府統籌或落實的土力工程、地區小工程、道路工程、排污工程、渠務工程、環境改善工程、與海事有關的設施、水務工程（配水庫工程除外）及其他公共工程。
- (8) 除非另有訂明，准許的用途和發展在同一地帶內的所有附帶建築、工程和其他作業，以及所有直接有關並附屬於准許用途和發展的用途，均是經常准許的，無須另行申請規劃許可。
- (9) 在這份《註釋》內，「現有建築物」指一間實際存在，並符合任何有關法例及有關政府土地契約條款的建築物（包括構築物）。
- (10) 根據《市區重建局條例》第 25（4）條的規定，任何與市區重建局為圖則所涵蓋的地區擬備的發展計劃不相容的發展，均禁止進行。

市區重建局  
鴻福街/銀漢街發展計劃草圖編號 S/K9/URA2/1

土地用途表

住宅（甲類）8

頁次

1

住宅（甲類）8

第一欄 經常准許的用途	第二欄 須先向城市規劃委員會申請，可能在有附帶條件或無附帶條件下獲准的用途
救護站 分層住宅 政府用途（未另有列明者） 屋宇 圖書館 街市 康體文娛場所 政府診所 公共車輛總站或車站（露天總站或車站除外） 公共停車場（只限旅遊巴士停車位） 住宿機構 學校（只限設於特別設計的獨立校舍） 社會福利設施 私人發展計劃的公用設施裝置	商營浴室／按摩院 食肆 教育機構 展覽或會議廳 政府垃圾收集站 醫院 酒店 機構用途（未另有列明者） 香港鐵路通風塔及／或高出路面的其他構築物（入口除外） 辦公室 加油站 娛樂場所 私人會所 公廁設施 公共車輛總站或車站（未另有列明者） 公用事業設施裝置 公眾停車場（貨櫃車除外）（未另有列明者） 宗教機構 學校（未另有列明者） 商店及服務行業 訓練中心

（請看下頁）

### 住宅（甲類）8（續）

除以上所列，在（a）建築物的最低三層，包括地庫；或（b）現有建築物特別設計的非住宅部分，而兩者均不包括全層或主要為停車位、上落客貨車位及／或機房的樓層，經常准許的用途亦包括：

食肆  
教育機構  
機構用途（未另有列明者）  
場外投注站  
辦公室  
娛樂場所  
私人會所  
公廁設施  
可循環再造物料回收中心  
學校  
商店及服務行業  
訓練中心

### 規劃意向

此地帶的規劃意向，主要是作高密度住宅發展，並附設一個地下停車場以容納在銀漢街、土瓜灣道、榮光街和崇安街範圍內由市區重建局開展的發展及／或重建項目的附屬停車位及上落客貨設施，以及提供旅遊巴士停車位以應對區內對旅遊巴士停車位的需求。在建築物的最低三層，或現有建築物特別設計的非住宅部分，商業用途屬經常准許的用途。

### 備註

- (1) 任何新發展，或任何現有建築物的加建、改動及／或修改，或現有建築物的重建，不得引致建築物在發展及／或重建後的地積比率超逾下列規定：整幢為住用建築物的為 7.5 倍，一幢建築物內住用與非住用各佔部分的為 9.0 倍，或現有建築物的地積比率，兩者中以數目較大者為準。除非根據本「備註」第（8）及／或（9）段獲准超逾該地積比率，否則本段適用的任何建築物的住用部分的地積比率無論如何不得超過 7.5 倍。

（請看下頁）

## 住宅（甲類）8（續）

### 備註（續）

- (2) 建於該地盤的任何非住用建築物，其最高地積比率不得超過 9.0 倍，但根據下文第（8）及／或（9）段獲准超逾此地積比率者除外。
- (3) 為施行上文第（1）段，任何現有建築物的加建、改動及／或修改，或現有建築物的重建，不得引致整個發展及／或重建計劃超過有關的最高住用及／或非住用地積比率，或超過現有建築物的住用及／或非住用地積比率，兩者中以數目較大者為準，但其適用範圍須受到下列限制：
  - (i) 只有在現有建築物加建、改動及／或修改，或重建為與現有建築物同類的建築物（即住用、非住用或住用與非住用各佔部分的建築物）時，現有建築物的地積比率方會適用；或
  - (ii) 在現有建築物加建、改動及／或修改，或重建為與現有建築物不同類的建築物（即住用、非住用或住用與非住用各佔部分的建築物）時，則上文第（1）段所述的最高住用及／或非住用地積比率適用。
- (4) 為施行上文第（1）及（2）段而計算有關最高地積比率時，因應政府規定而純粹用作設置政府、機構或社區設施（包括學校）的特別設計的獨立建築物（不論是在地面或平台），其所佔用或擬佔用該地盤的任何部分的面積，會從有關地盤的面積中扣除。
- (5) 任何新發展，或任何現有建築物的加建、改動及／或修改，或現有建築物的重建，不得引致整個新發展及／或重建計劃的最高建築物高度（以米為單位從主水平基準起計算）超過圖則所指定的限制，或超過現有建築物高度，兩者中以數目較大者為準。
- (6) 為施行上文第（1）和（2）段而計算有關最高地積比率時，任可樓面空間如純粹建造作或擬用作機房和管理員辦事處，或管理員宿舍和康樂設施，而兩者都是供住用建築物或建築物住用部分的全部擁有人或佔用人使用及使其受益，只要這些用途和設施是附屬於發展或重建計劃及與其直接有關，則可免計算在內。
- (7) 需要提供一個地下停車場。地下停車場的停車位、上落客貨車位和旅遊巴士停車位的數目須由政府釐定。為施行上文第（1）或（2）段而計算最高地積比率時，任何樓宇空間建造作或擬用作地下停車場，則可免計算在內。

（請看下頁）

住宅（甲類）8（續）

備註（續）

- (8) 遇有《建築物（規劃）規例》第 22（1）或（2）條所列的情況而獲准超逾該規例界定的准許地積比率時，在上文第（1）或（2）段適用的土地範圍內的建築物的地積比率可提高；提高的幅度為根據上述規例第 22（1）或（2）條獲准超逾准許地積比率的幅度，縱使提高後的地積比率因而超逾上文第（1）或（2）段所規定的有關最高地積比率亦可。
- (9) 城市規劃委員會如接獲根據《城市規劃條例》第 16 條提出的申請，可按個別發展或重建計劃的情況，考慮略為放寬上文第（1）、（2）及（5）段所述的地積比率及建築物高度的限制。

市區重建局

鴻福街／銀漢街發展計劃草圖編號 S/K9/URA2/1

說明書

市區重建局  
鴻福街／銀漢街發展計劃草圖編號 S/K9/URA2/1

	<u>內容</u>	<u>頁次</u>
1.	引言	1
2.	擬備該圖的權力依據及程序	1
3.	擬備該圖的目的	2
4.	該圖的《註釋》	2
5.	該圖涵蓋的地區	2
6.	現時狀況	3
7.	規劃及土地用途建議	3
8.	計劃的實施	5

市區重建局  
鴻福街／銀漢街發展計劃草圖編號 S/K9/URA2/1

(這是為施行《城市規劃條例》的規定而由市區重建局根據  
《市區重建局條例》第 25 條擬備的草圖)

說明書

注意：就《城市規劃條例》而言，不應視本《說明書》為圖  
則的一部份。

1. 引言

本《說明書》旨在協助大眾了解《市區重建局（下稱「市建局」）鴻福街／銀漢街發展計劃草圖編號 S/K9/URA2/1》的內容，並闡述城市規劃委員會（下稱「城規會」）就該圖涵蓋範圍所訂定的規劃意向和目的。

2. 擬備該圖的權力依據及程序

- 2.1 財政司司長在二零一六年上旬核准市建局第十五個業務計劃（二零一六／一七年度），建議根據《市區重建局條例》第 25 條，以發展計劃方式進行鴻福街／銀漢街發展計劃。
- 2.2 二零一六年六月三日，市建局根據《市區重建局條例》第 23(1)條，在政府憲報上公布鴻福街／銀漢街發展計劃開始實施的日期。
- 2.3 二零一六年六月十日，市建局根據《市區重建局條例》第 25(5)條，就發展計劃向城規會呈交發展計劃草圖。
- 2.4 二零一六年十月七日，城規會根據《市區重建局條例》第 25(6)(a)條認為發展計劃草圖適宜公布。根據《市區重建局條例》第 25(7)條，城規會根據《市區重建局條例》第 25(6)(a)條認為適宜公布的發展計劃草圖，須當作是由城規會為施行《城市規劃條例》（下稱「條例」）而擬備的草圖。

- 2.5 二零一六年十月二十八日，城規會根據條例第 5 條，展示《市區重建局鴻福街／銀漢街發展計劃草圖編號 S/K9/URA2/1》（下稱「該圖」）。憑藉《市區重建局條例》第 25(9)條，該圖由上述日期起即取代《紅磡分區計劃大綱草圖編號 S/K9/25》中與該圖所劃定及描述的地區有關的部分。

### 3. 擬備該圖的目的

該圖旨在顯示發展計劃區（下稱「該區」）已指定為「住宅（甲類）8」地帶。發展計劃根據《市區重建局條例》第 25 條，以發展計劃的方式進行，主要作高密度住宅用途，並附設一個地下停車場以容納在圖則編號 1 劃定的銀漢街、土瓜灣道、榮光街及崇安街（下稱「周邊地區」）範圍內由市建局開展的發展及／或重建項目的附屬泊車位及上落客貨設施，以及提供旅遊巴士停車位以應對區內對旅遊巴士停車位的需求。在建築物的最低三層，或現有建築物特別設計的非住宅部分，商業用途屬經常准許的用途。

### 4. 該圖的《註釋》

- 4.1 該圖附有一份《註釋》，分別說明該區此地帶內經常准許的各類用途或發展，以及須向城規會申請許可的各類用途或發展。城規會若批給許可，可能附加或不附加條件。條例第 16 條有關申請規劃許可的規定，使當局可較靈活地規劃土地用途及管制發展，以配合不斷轉變的社會需要。
- 4.2 為使公眾易於明白起見，規劃署專業事務部備有一份《釋義》，把《註釋》內部分詞彙的定義列出，以供公眾索閱。這份《釋義》亦可從城規會的網頁下載（網址 <http://www.info.gov.hk/tpb>）。

### 5. 該圖涵蓋的地區

- 5.1 該發展計劃範圍的界線在該圖上以粗虛線顯示，總面積約為 4 951 平方米。該發展計劃範圍涵蓋北面毗連銀漢街，東面毗連榮光街，南面毗連鴻福街及西面毗連土瓜灣道 17-31 號的大廈後巷的樓宇。

- 5.2 該發展計劃範圍包括政府巷道及行人路空間。用作計算地積比率的地盤淨面積包括私人地段和政府土地為 4 562 平方米。
- 5.3 在本圖則展示之前，該區於紅磡分區計劃大綱核准圖編號 S/K9/24 上劃為「住宅（甲類）」地帶。

## 6. 現時狀況

- 6.1 該區內建築物樓高 6 至 8 層，主要作住宅用途。低層有建築材料零售商店、食肆、一般工場及汽車維修工場。大部分現有建築物處於日漸惡化的狀況，一些高樓層的單位被分間成細小單位。部分樓宇的地面樓梯入口亦存在樓梯舖。
- 6.2 區內惡劣的樓宇狀況、天台的僭建結構、後巷的臨時構築物及地面若干數目的汽車維修工場都是環境滋擾的源頭。

## 7. 規劃及土地用途建議

- 7.1 該區在該圖上劃為「住宅（甲類）8」地帶及該圖的《註釋》顯示區內概括的預定土地用途。

### 用途

- 7.2 「住宅（甲類）8」地帶內的發展或重建旨在發展高密度住宅，在最低三層或現有建築物特別設計的非住宅部分作商業用途。
- 7.3 「住宅（甲類）8」地帶內的最高地積比率為 9.0 倍，或現有建築物的地積比率，以數目較大者為準。除非根據圖則的《註釋》或根據《建築物(規劃)條例》第 22 條(1)或(2)獲准超逾該地積比率，否則任何建築物的住用部分的地積比率不得超過 7.5 倍。
- 7.4 為提供設計上的靈活性，城市規劃委員會如接獲根據條例第 16 條提出的申請，可按個別規劃和設計優點，考慮略為放寬樓面面積和建築物高度限制。

### 停車場

- 7.5 發展計劃內會提供一個地下停車場。該地下停車場可容納周邊地區內由市建局開展的發展及／或重建

項目的附屬停車位及上落客貨車位，以滿足停車位的需求及避免於周邊地區內因個別發展項目而出現多個停車場出入口。亦會提供旅遊巴士停車位以應對該區內對旅遊巴士停車位的需求。

- 7.6 位於周邊地區內毗連發展計劃南面的三個市建局發展項目，即是啟明街（DL-8:KC）、鴻福街／啟明街（KC-011）及榮光街（KC-012）。KC-011 和 KC-012 是市建局根據市區重建局條例第 26 條與發展計劃同日開展的項目（圖則編號 2）。這些發展項目內只提供有限的上落客貨車位及不會提供停車位。發展計劃內的地下停車場將會為三個發展項目提供餘下所需數目的上落客貨車位及停車位。
- 7.7 地下停車場內提供的停車位和上落客貨車位及旅遊巴士停車位數目須由政府釐定。在任何情況下，不得提供超過 274 個停車位、20 個上落客貨車位及 4 個旅遊巴士停車位。可提供停車位和上落客貨車位的最大數目是根據香港規劃標準與準則的有關要求，並參考發展計劃及周邊地區內發展及／或重建項目可容許的總樓宇面積；即約 104 000 平方米及提供 2 000 個住宅單位。旅遊巴士停車位的數目是由政府釐定以應對區內對旅遊巴士停車位的需要。
- 7.8 在周邊地區內由地下停車場提供有關設施的地盤中，發展計劃的地盤面積相對較大，可達致更高效率的停車場布局設計。於發展計劃內提供一個地下停車場可避免阻礙交通及行人流動，亦同時保持周邊地區內其他地盤臨街面的連貫性。
- 7.9 地下停車場的設立是旨在容納周邊地區內由市建局開展的發展及／或重建項目的附屬停車位和上落客貨車位，以及旅遊巴士停車位是為了應對該區對此需要。因此，在計算發展計劃的最高地積比率時，任何樓面空間如只是建造或擬用作地下停車場，則可免計算在內。地下停車場的管理將會於項目發展階段時作出安排。

#### 區內道路改善

- 7.10 發展計劃內將闢設連接鴻福街和銀漢街的道路（日後將伸延至市建局重建項目 KC-011 及 KC-012（二零一六年六月三日開展）的擬議道路網絡以連接市建局庇利街／榮光街發展項目（KC-009）（二零一六

年三月四日開展)內的環安街,將可改善發展計劃內及鄰近地方的可達性。

- 7.11 圖則編號 2 顯示擬議由環安街伸延至銀漢街的道路網絡系統。此道路網絡系統貫穿發展計劃及其他重建項目 KC-009、KC-011 及 KC-012 的地界。除榮光街與庇利街之間的一段環安街為雙向車道外,榮光街與銀漢街之間的路段是單向車道。
- 7.12 在擬議的道路網絡系統中,由榮光街前往紅磡道和東行方向的交通可直接從環安街駛出,此可減少在馬頭圍道/榮光街交界處和馬頭圍道/庇利街交界處的交通。
- 7.13 由庇利街進入銀漢街的交通可選用擬議由環安街伸延的網絡系統以代替需繞道庇利街東行,崇安街北行,落山道西行及土瓜灣道南行的路線。
- 7.14 環安街的伸延有助龍德街通往浙江街北行的交通,以代替需繞道庇利街東行和崇安街北行的路線。
- 7.15 榮光街至銀漢街之間一段環安街伸延因涉及土地收回,會實施第 124 章《土地收回條例》進行收回有關土地。市建局會根據城市規劃條例下所編制的發展計劃草圖按該條例第 9 條由行政長官批准後 12 個月內申請土地收回。

## 8. 計劃的實施

- 8.1 該圖所載的建議是該區發展計劃的必須部分。
- 8.2 市建局並不擁有或沒有租用發展計劃範圍內的任何土地。市建局擬以收購方式取得該區內的物業。在有需要的情况下,如果有關物業不能透過收購方式取得,市建局會向發展局局長申請,建議行政長官會同行政會議建議根據《收回土地條例》回收物業。
- 8.3 市建局會按照既定的政策,向所有合資格的租客提出特惠津貼補償方案。市建局與香港房屋協會(下稱「房協」)及香港房屋委員會(下稱「房委會」)已訂立協議,由房協或房委會提供單位,安置合資格入住房協或房委會單位的受影響租客。

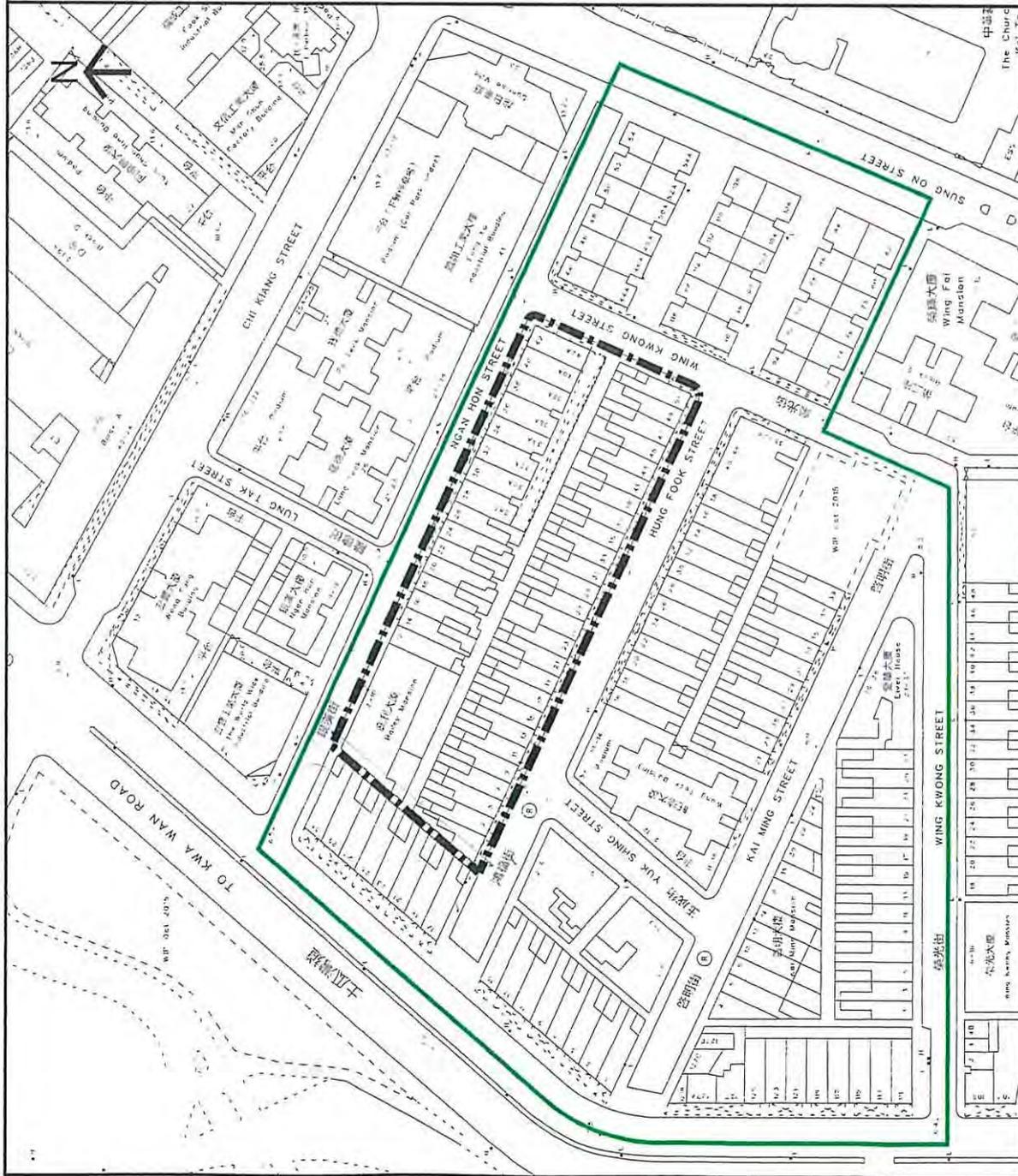
- 8.4 市建局所收購的物業的非住宅租戶，如因發展計劃的實施而被市建局終止租約，有關租戶可獲提供特惠津貼，以協助租戶遷移業務。
- 8.5 市建局可單獨實施發展計劃，亦可與一個或多於一個聯營伙伴合作實施發展計劃。

城市規劃委員會  
二零一六年十月

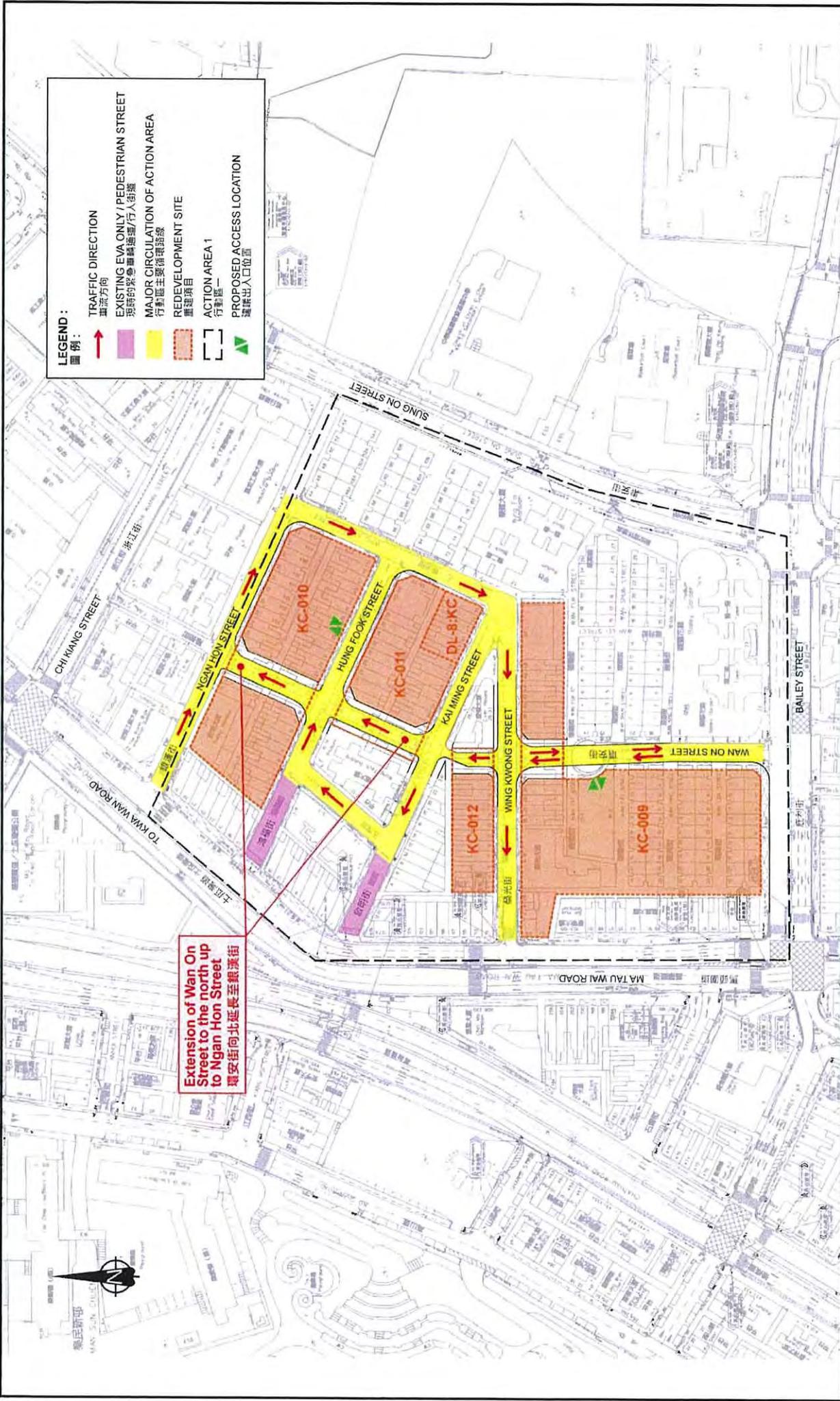
圖例  
NOTATION

BOUNDARY OF HUNG FOOK STREET  
NIGAN HON STREET DEVELOPMENT  
SCHEME

BOUNDARY OF WIDER AREA



發展計劃內地下停車場提供服務的周邊範圍  
WIDER AREA SERVED BY UNDERGROUND CAR PARK IN THE  
DEVELOPMENT SCHEME



## Extract of the Minutes of HIC KCDC Meeting on 4.6.2015

### 九龍紅磡利工街的擬建長者房屋發展計劃 (九龍城房建會文件第33/15號)

4. 香港房屋協會總經理(物業策劃及發展)曾德明先生就九龍紅磡利工街的擬建長者房屋發展計劃諮詢委員意見。他指出香港房屋協會(下文簡稱「房協」)積極發展多項房屋計劃，以滿足不同階層的住屋需要。鑑於未來長者人口將持續上升，及現時本港缺乏具完善醫護服務的長者住屋供應，房協建議於九龍紅磡利工街地興建「長者安居樂」住屋單位，為六十歲或以上，有能力獨立生活的長者提供配備康樂、醫療，以及護理及復康綜合服務的住屋，讓他們享有可以負擔的安老生活，在非院舍環境下讓長者「居家安老」。該計劃的單位以「長期租約」形式推出，長者在繳付「租住權費」後即可租住單位，其後毋需再付任何租金，他們只需繳交管理費，當中已包含基本服務，長者亦可以用者自付原則享用營辦商提供的護理或醫療服務。擬建大樓除提供約300個單位外，並會包含安老院、復康及醫護服務等設施，以服務住客及支援區內長者。房協將向規劃署提交就分區計劃大綱圖的改劃建議，把現有的「政府、機構或社區」地帶改劃為「住宅(甲類)」地帶，並放寬現有的建築物高度限制至主水平基準以上 110 米。若有關改劃建議獲得城市規劃委員會(下文簡稱「城規會」)同意，有關大綱圖會根據城市規劃條例作出修訂。
5. 蕭妙文議員表示支持房協提出的「長者安居樂」住屋計劃，惟他建議將申請入住該住屋計劃的門檻降低，以照顧經濟能力較低的長者。
6. 楊永杰議員指出於會議前收到市民來信，表示反對「長者安居樂」住屋計劃。他表示支持將有關用地改劃為「住宅(甲類)」用途，惟他關注有關計劃的需求、「租住權費」的釐定，以及解決噪音問題的方法。此外，他建議房協考慮於該地段興建夾心階層房屋。
7. 蕭婉嫦議員表示支持興建長者房屋計劃，惟她希望房協能夠將「租住權費」降低，幫助經濟能力較低的長者。此外，她建議增加擬建護理安老院床位的數目。
8. 鄭利明議員表示中產人士面對持續低利息的情況，經濟能力不斷下滑，政府的房屋政策不應只向低層傾斜，故他支持房協推行「長者安居樂」住屋計劃，幫助中產長者安享晚年。惟他擔心在人均壽命不斷延長的情況下，房協需承擔虧損。此外，他建議房協申請提高該地段的地積比率，增加單位數目及優化服務，以應付不同長者的需要。

9. 黃以謙議員表示支持「長者安居樂」住屋計劃，認為該計劃可實踐「家居養老」的概念。
10. 勞超傑議員反對「長者安居樂」住屋計劃，指出房協為推廣社區和諧及「長幼共融」，鼓勵子女照顧家中長者，推出「三代同堂長幼共融居住計劃」，但由於家維邨沒有足夠單位，輪候的住戶數目因而不斷增加。而「長者安居樂」住屋計劃與「三代同堂長幼共融居住計劃」目的實質相近，皆為讓區內長者在選擇獨立生活之餘，亦有機會靠鄰子女及其他家庭成員，方便相互照顧。勞議員指出由於政府只向房協象徵式收取一千元作地價，有關項目並非全由房協出資，因此應該將家維邨側的利工街地段用作興建公共房屋。他表示倘若房協同意將一定「長者安居樂」住屋計劃單位撥作舒緩「三代同堂長幼共融居住計劃」，會再考慮是否支持該計劃。
11. 任國棟議員對房協提出的「長者安居樂」住屋計劃有保留，認為相對於中產長者，基層長者多年來飽受輪候安老院舍宿位的苦況，故他建議房協增加護理安老院床位數目或考慮以自負盈虧的方式營辦安老院舍。此外，他查詢規劃署對有關計劃的意見。
12. 潘志文議員關注該項目將面對的噪音問題，居住在大廈內的長者將深受影響。此外，他同意相對中產長者，基層市民的房屋需要更形迫切。
13. 莫嘉嫻議員表示委員有責任就房協的有關計劃提出建議，包括優化設施，以照顧更多市民，故她不同意主席認為委員反對有關計劃，等於不支持照顧中產長者的論述。
14. 左匯雄議員表示支持「長者安居樂」住屋計劃，照顧中產長者，惟他同意房協可探討增加單位數目，及提供更多服務的可行性。
15. 陸勁光議員表示基於優次的原則，認為利工街地段應用作興建公共房屋，照顧市民的迫切需要。
16. 主席查詢計劃對社區的裨益，並建議房協考慮給予九龍城區長者優先參加有關計劃的名額。
17. 規劃署高級城市規劃師/九龍2林秀霞女士回覆，表示房協已獲得運輸及房屋局政策上的支持，而規劃署亦原則上支持該計劃，惟仍須審視有關技術層面的修訂。然而，署方會繼續致力協助相關部門尋找合適土地，以滿足社會上不同需要。

18. 香港房屋協會曾先生就相關的查詢/意見作出綜合回應，重點如下：

- (一) 房協有不同類型的房屋計劃，以滿足不同階層長者的房屋需要，其申請資格和門檻各有不同。針對低收入階層的長者，房協提供出租屋邨及出租長者單位，並於轄下14條屋邨推行「樂得耆所」計劃，以及為有需要長者住戶的單位加裝無障礙設施，並策動社區資源照顧長者在醫療護理的需要。
- (二) 位於丹拿山的「雋逸生活」住屋計劃針對較高收入長者，並無資產限制。而「彩頤居」、「樂頤居」及利工街項目為「長者安居樂」住屋計劃，對象是中等收入長者服務，設有資產審查，租住權費亦相對較低。
- (三) 根據香港大學的調查，「長者安居樂」住屋計劃普遍獲得長者支持。「彩頤居」及「樂頤居」所有單位已租出，等候名單已累積超過600個申請。房協會與政策局研究利工街項目的申請安排，及考慮議員的建議給予九龍城區長者優先參加計劃名額的可行性。
- (四) 除住屋單位，該項目亦包括護理安老院、復康及醫護服務等設施，可支援區內長者。房協會研究優化項目設計，增加護理安老院床位數目。惟由於利工街地盤面積所限，可增加的床位數目仍屬有限。
- (五) 房協得悉現時平均輪候安老院舍需時36個月，惟「長者安居樂」住屋計劃目的是延緩年老過程，避免長者提早入住安老院舍，故此住屋計劃的宗旨和目標以及對象與安老院舍有所不同。而且根據憲章，房協的使命主要是為市民提供房屋，並不能獨立營運安老院舍。
- (六) 房協是獨立的非牟利機構，以自負盈虧的模式運作，將須承擔計劃可能帶來的虧損，惟房協仍會盡力達致項目的收支平衡。

19. 雅邦規劃設計有限公司高級規劃師/都市設計師葉倩雯女士回覆，指出房協已就計劃的交通流量、噪音緩解、空氣質素、綠化要求、建築物高度限制等議題，

諮詢相關政府部門，並已就有關建議和要求改動設計。此外，房協亦已因應佛光街的噪音問題，特別設定樓宇的方向，並採用最新的隔音窗戶。

20. 主席總結討論，指出有部分委員支持，亦有部分委員表示反對有關計劃。
21. 勞超傑議員要求規劃署如實向城規會反映委員的所有意見，不應將其作總結的形式匯報。
22. 經討論後，主席請秘書將會議記錄轉交規劃署，以向城規會反映。

## Extract of the Minutes of HIC KCDC Meeting on 23.6.2016

### 有關查詢房協擬於紅磡利工街興建「富貴」長者屋的最新情況 (九龍城房建會文件第50/16號)

勞超傑議員簡介文件第50/16號，並希望香港房屋協會(下文簡稱「房協」)解釋「資助性質」及「非資助性質」長者房屋項目的具體分別，以及考慮本港在現時缺乏土地的情況下，是否仍然適合推出利工街的長者房屋項目。

2. 香港房屋協會高級經理(物業策劃及發展)李志昌先生回覆，簡介「資助性質」及「非資助性質」項目之分別，並指出房協的房屋項目針對不同的服務對象。公營房屋主要服務低收入長者，而利工街的項目則希望照顧中產長者的住屋需要。面對人口老化問題，預計於2030年，每4名香港人有1位為65歲以上的長者，應對他們的房屋需求亦十分殷切。「資助性質」的長者房屋目前仍有700名長者輪候申請，即使加入利工街項目約300個單位亦不足以應付未來的需求，故希望委員支持房協推行上述「資助性質」長者房屋項目。

3. 勞超傑議員提出以下意見/查詢：(一) 垂詢申請入住「資助性質」長者房屋項目的入息及資產限制；(二) 樂頤居及彩頤居同樣為「資助性質」長者房屋，要求房協提供有關的租金水平；(三) 現時長者輪候公營房屋的時間比輪候「資助性質」長者房屋的時間更長；以及(四) 基層市民較中產長者更需要公營房屋，故房協應將由政府資助的利工街地段用作興建公營房屋，以協助社會上最有需要的人士，並優先照顧正輪候調遷的家維邨現有住戶。

4. 楊永杰議員指出房協位於北角丹拿山的長者房屋項目因租務情況欠佳，需不斷放寬其租住權費用上限。他又表示雖然「資助性質」長者房屋目前的輪候長者數目達700人，但由房協無法確認最終的實際入住數目，珍貴的土地資源可能因此被浪費，故建議利用該地段興建公營房屋，紓緩現時區內的擠迫戶輪候調遷情況。

5. 邵天虹議員指出真善美邨亦因缺乏公屋單位，積壓大量的輪候上樓及等待調遷申請，房協作為半公營機構，應該將由政府資助的利工街土地用作興建公營房屋。

6. 林德成議員表示房協在北角丹拿山的長者房屋銷情不佳，社會普遍認為「非資助性質」長者房屋不具迫切性，故希望房協集中興建公營房屋，為低下階層提供可負擔的居所。並特別為居住在舊樓及劏房的長者改善居住環境。

7. 香港房屋協會李志昌先生回覆，指出房協設有不同的項目應對社會上不同階層的住屋需要，部分不符合公營房屋申請資格的舊樓業主，可利用逆按揭計劃進入「資助性質」的長者房屋項目，以改善居住環境。此外，房協已備悉委員提出的意見。

8. 勞超傑議員指出房協即將向城規會遞交修改紅磡分區計劃大綱草圖申請，推展利工街的長者房屋項目，故建議以房建會名義致函城規會及運輸及房屋局，表達房建會反對此項目，並要求將該幅由政府資助的土地用作興建公營房屋。

9. 經討論後，委員會同意勞超傑議員的建議。主席要求秘書處於稍後作出跟進。

九龍城區議會  
九龍紅磡利街42號  
九龍城政府合署7樓



KOWLOON CITY DISTRICT COUNCIL  
7/F Kowloon City Government Offices,  
42 Seilly Street, Hung Hom, Kowloon

電話號碼：2621 3410

傳真號碼：2621 5943

本函檔號：HAD KC DC/13/1/7/4

香港渣華道 333 號  
北角政府合署 15 樓  
城市規劃委員會主席  
賈偉倫先生, J.P.

黃先生：

反對房協擬於紅磡利工街發展「長者安居樂」住屋計劃

本人謹代表九龍城區議會轄下房屋及基礎建設委員會(下文簡稱「房建會」)就香港房屋協會(下文簡稱「房協」)擬於紅磡利工街發展「長者安居樂」住屋計劃，向城市規劃委員會反映議員的意見。

房建會於 2016 年 6 月 23 日舉行的第 4 次會議上，就房協擬向貴委員會申請將九龍紅磡利工街，由「政府、機構或社區」用地改劃為「住宅(甲類)」用途，以發展「長者安居樂」住屋計劃作出討論。在會議上，多位議員表示反對上述項目，並要求將該幅由政府資助的土地用作興建公營房屋。

隨函附上有關的會議記錄摘要，以供參閱。

九龍城區議會轄下  
房屋及基礎建設委員會主席

  
何顯明

2016 年 8 月 25 日

## Extract of the Minutes of HIC KCDC Meeting on 23.06.2016

市區重建局發展項目 春田街／崇志街發展計劃 (KC-008(A))

(九龍城房建會文件第47/16號)

關注春田街收購計劃

(九龍城房建會文件第48/16號)

22. 市區重建局規劃及設計高級經理關美寶女士向委員介紹文件第47/16號。

23. 余志榮議員對市建局就KC-008(A)項目提出的一次性特別措施表示讚賞，惟指出居民仍非常關注該特別措施的條款及細則，希望與局方盡快舉行居民會，解答各項細節。此外，他提出以下意見/查詢：(一) 上述項目規模較小，涉及約44個租客，希

望局方放寬公屋安置的門檻或給予他們特惠金；(二) KC-008(A)項目需時長達10年，而距離上述項目僅5米的福運大廈樓齡亦已達41年，樓宇結構因附近地盤的施工出現大幅度沉降，故希望局方將福運大廈一併納入KC-008(A)項目，完善社區的發展；(三) 嚴格規管局方轄下地盤工程的施工安排，包括限制大型機器作業時間於上午9時至下午6時、加設隔音布，及杜絕地盤蚊患及鼠患等，以確保附近樓宇的安全及福運大廈住戶的權益；(四) 局若落實封閉春田街及增設迴旋處，將如何安置現時設於春田街路旁的咪錶停車位；以及(五) 福運大廈住戶普遍支持KC-008項目及反對KC-008(A)項目，希望局方考慮居民的意見。

24. 楊永杰議員表示一直支持原有的KC-008項目，希望局方從善如流，撤回KC-008(A)項目並重啟KC-008項目。他又垂詢局方合共收到多少份要求將春田街納入收購範圍的意見。他又認為局方應該打通春田街及崇志街，以徹底改善區內交通。

25. 鄭葆賢議員提出以下意見/查詢：(一) 市建局無法清楚交代以KC-008(A)替代KC-008項目的原因，有關居民因此需重新經歷長達2年的審批時間；(二) 福運大廈未被納入KC-008(A)項目，卻面對兩項市建局工程同時於毗鄰進行，地盤施工亦對福運大廈居民帶來長時間滋擾及安全問題，而新建的樓宇對福運大廈亦會造成屏風樓效應；(三) 局方應關注於重建項目附近受影響的居民；(四) 可透過加強管理，以改善春田街的環保回收問題及崇志街的泊車問題，而無須封閉春田街及增設不必要的迴旋處。擬建的迴旋處亦無實際改善交通作用，駕駛者其實可選擇於前一條街道轉向；以及(五) KC-008項目的樓宇狀況日益惡化，區內住宅租金亦不斷上升，故希望局方盡快諮詢福運大廈及於崇志街樓宇的住戶，以免重覆更改KC-008項目的情況，對住戶帶來長遠的負面影響。

26. 李慧琼議員提出以下意見/查詢：(一) KC-008(A)項目極具爭議及引發居民作多次請願，希望局方接納民意，減少社區上的爭議；(二) 若福運大廈住戶希望被納入KC-008(A)項目範圍，是否可依循合法程序向城規會申述，並由行政長官會同行政會議決定；(三) 唯獨將福運大廈剔除於局方的重建項目範圍，只會引發居民的擔憂；(四) 若居民反對KC-008(A)項目，將有何合法途徑提出意見；以及(五) 「鶴園春田商戶大聯盟」致函提出3點要求，包括：(1) 因應事件的特殊性，立即安排出租公屋或單位安置受影響的租戶；(2) 當市建局成為項目的業主後，非住宅物業的租戶是否可以同樣提早領取特惠金；以及(3) 業主認為無需透過申請程序提早領取應得的津貼，有關津貼的發放方式及時間應以市建局以往一貫的方式處理。她希望市建局及相關部門作出回應。

27. 林博議員提出以下意見/查詢：(一) 春田街/崇志街發展規劃已經歷長時間討論，相關樓宇亦已嚴重失修，希望KC-008(A)項目無需再作修改，並由局方協助調解業主及租戶之間因重建引起的爭拗；(二) 福運大廈深受附近地盤施工的滋擾，故樓宇結構已有惡化趨勢，希望屋宇署及市建局協助檢察樓宇，並將其納入重建範圍；以及(三) 擬建的迴旋處能否容納大型車輛包括消防及救護車輛駛入成疑，建議將重建範圍擴大。

28. 張仁康議員表示局方並無考慮KC-008(A)項目對福運大廈住戶的影響，該大廈因附近地盤的工程引致外牆剝落及出現裂縫。此外，若封閉春田街，消防及救護車輛將無法進入該地段，他要求局方解釋將來的車輛將如何從擬建的迴旋處駛入福運大廈。

29. 勞超傑議員表示居民普遍要求重啟KC-008項目，並查詢局方是否已獲得足夠的民意，支持以KC-008(A)項目替代KC-008項目及相關原因。此外，他認為局方的零碎收購方式並不理想，而KC-008(A)項目並無顧及對福運大廈住戶的影響，希望局方在諮詢期間多與各持分者溝通，平衡各方的利益，並重新考慮是否應該開展KC-008(A)項目。他又希望相關部門回應地盤工程對春田街的雙號唐樓及福運大廈造成的結構性影響。

30. 市區重建局收購及遷置高級經理吳寶珊女士表示，市建局於2016年5月6日公佈KC-008(A)項目，並希望於3個月內向業主提出收購建議及舉辦居民會，屆時會向業主及租戶解釋一次性特別措施的具體細節，並解答他們的查詢。

31. 市區重建局規劃及設計高級經理關美寶女士作綜合回覆，重點如下：

- 一 KC-008(A)項目在規劃程序上，需向城規會呈交發展計劃草圖作考慮，公眾可向城規會提出意見。城規會在考慮公眾的意見後，有權批准、不批准或要求市建局修改該項目。市建局亦會詳細考慮諮詢期內居民所提出的各項意見，包括將福運大廈納入重建範圍及有關春田街改道等建議的理據，並向城規會作出回應，讓城規會考慮。
- 一 市建局一直聯同交通顧問公司與運輸署聯繫，並已就項目進行了交通影響評估研究報告提交予政府部門，運輸署及消防署亦初步同意報告內的交通建議及評估研究。擬建的迴旋處闊26米，道路的設計足以容納消防及救護車等大型車輛出入及通往福運大廈。擬建的迴旋處除了供KC-008(A)項目住戶使用外，亦會提供給公眾使用，包括福運大廈的車輛。市民亦可就迴旋處的設計向城規會反映意見。

- 春田街現為掘頭路，就交通流及行人安全方面並不理想。市建局希望以小區發展模式，將春田街掘頭路納入重建範圍一併發展，並建議開闢一條26米闊的新路面作迴旋處用途，目的是改善當區道路安排和行人環境，以提升重建的規劃及社區裨益，同時可與毗鄰的市建局馬頭圍道的項目在整體設計上融合以達致更佳效果。
  - 有關春田街現有10個咪錶停泊位的安排，KC-008(A)項目將設有地庫停車場，供私家車及商業車輛使用。交通影響評估報告亦已建議於附近地方增加咪錶停泊位。
32. 屋宇署嚴婉玲女士回覆，屋宇署的職員及地盤的註冊結構工程師已視察福運大廈，除了存在失修情況外，樓宇整體結構並無明顯危險，有關地盤的負責人將採取適當的改善及補救措施，包括為受影響的大廈外牆及行人路進行修葺，增加對建築物及行人路的監察點，及減少工程對樓宇的影響。屋宇署在工程進行期間，亦會加強巡查地盤及其周邊環境，確保工程符合標準。此外，署方備悉委員的關注及意見。
33. 市區重建局社區發展高級經理殷倩華女士亦表示市建局備悉委員的意見。

市區重建局 鴻福街／銀漢街發展計劃 (KC-010)

鴻福街／啟明街發展項目 (KC-011) 榮光街發展項目 (KC-012)

(九龍城房建會文件第46/16號)

關注鴻福街、榮光街、銀漢街收購計劃 強烈要求儘快落實土瓜灣全區舊樓重建

(九龍城房建會文件第49/16號)

12. 市區重建局規劃及設計高級經理關以輝先生向委員介紹文件第46/16號。
13. 林博議員表示歡迎市區重建局(下文簡稱「市建局」)的重建項目，並提出以下查詢：(一) 若已向城規會呈交的KC-010發展計劃草圖不獲批核，局方將採取怎樣的應對措施；(二) 垂詢上述3個項目已接獲的反對意見數目，及局方是否有足夠信心成功展開有關項目；(三) 垂詢局方將如何協助業主應對相關部門發出的清拆令、消防令及解決「釘契」等問題，建議屋宇署及市建局酌情處理，派員到相關樓宇進行檢測，解除不會構成即時危險的維修令，並建議參考「樓宇更新大行動」的安排，由屋宇署直接安排承建商為有即時維修需要的樓宇進行維修；(四) 垂詢局方為何不收購在上述重建項目的周邊樓宇，包括愛華大廈、榮光街72-94號、土瓜灣道及馬頭圍道一帶樓齡高及已失修的唐樓，提供釐定重建項目優先次序的準則，及盡快落實各項重建項目的時間表；以及(五)希望局方在錄得45元億盈餘的情況下，增撥資源及落實整區的重建計劃。
14. 楊永杰議員表示鴻福街及啟明街為掘頭路及附近車房林立，認為市建局以「小區發展模式」開展KC-010/KC-011/KC-012項目不能有效改善區內的交通問題。他又對市建局的落實重建計劃的誠意表示懷疑，指出有關項目並無一併收購其周邊的樓宇，引致居民不滿，故建議局方一併收購愛華大廈、馬頭圍道、鴻福街及啟明街一帶的周邊樓宇作整體規劃，以徹底改善區內交通。
15. 李慧琼議員提出以下意見/查詢：(一) 局方公佈上述項目後，區內的榮光街72-94、96-118號及銀漢街44-45號法團已致函局方要求被納入重建範圍內，她提醒受影響的住戶必須以書面方式表達對重建項目的意見；(二) 若KC-010項目未能獲得城規會批准，局方將如何應對；(三) 相關部門將如何協助有需要的業主，申請擱置或暫緩處理由不同部門發出的維修令或消防令；(四) 部份業主雖然已盡力希望遵從屋宇署的維修命令，但卻無法召集足夠業權進行維修，故希望部門能夠承諾不起訴這些已作出努力的業主；(五) 居民有何上訴途徑對已進行的凍結人口調查結果表達不滿；(六) 垂詢居住在重建範圍內及被無理迫遷的租客將有何投訴途徑，及有關僭建商舖的權益；(七) 局方在未來應優先進行土瓜灣五街及十三街一帶的重建；以及(八) 垂詢局方於KC-010項目擬建的社區停車場總面積。

16. 勞超傑議員表示居民的意見與市建局提出的收購條款及範圍具互動性，若局方不檢討項目的收購條款及規劃範圍，將導致居民提出反對，令重建項目無法順利開展，故希望局方積極回應市民的意見及訴求。此外，他認為屋宇署除了負責發出命令及作出檢控外，亦應提供具體措施協助居民暫緩或遵辦法定命令。

17. 楊振宇議員表示歡迎局方提出的重建項目，並希望能盡快在土瓜灣五街及十三街一帶進行重建。他又指出局方未有將與項目周邊狀況相約的樓宇納入重建範圍內，影響整體規劃的協調性。此外，他要求局方詳述「小區發展模式」將如何改善區內規劃及交通。

18. 關浩洋議員垂詢KC-010項目中停車場除了讓私家車停泊外，會否因應本區的需要提供大型旅遊巴停泊位。

19. 市區重建局關以輝先生作綜合回應，重點如下：

- 在揀選重建範圍及項目方面，市建局會考慮樓宇狀況、樓齡、業權分佈、私人重建的可能性及市建局的能力等一籃子因素。
- 市民可於項目的諮詢期內以書面形式，要求被納入或剔除於重建範圍，或提出其他意見。KC-010項目的書面意見可向城規會提交，而KC-011/KC-012的書面意見則可向市建局提交。若上述項目附近樓宇的居民希望被納入重建範圍，需按法定要求於諮詢期內向市建局或城規會提出反對意見，他們的相關要求才會獲得考慮。然而，若當局收到太多不具廣泛代表性的意見，項目的批核程序可能需要延長。
- 無論是發展計劃或發展項目，若最終不獲通過，重建會被中止。市建局會研究有關原因，考慮是否修改項目。
- KC-010項目的停車場設於地庫，提供大約270個車位，實際的數目仍需待政府審批，主要用作服務KC-010/KC-011/KC-012/DL-8及附近的重建項目。市建局亦已應運輸署的要求，於停車場內設置最多4個旅遊巴車位。此外，KC-009項目內將另設其停車場。
- 市建局希望與區議會緊密合作，而市建局在區內的工作並未完結。

20. 市區重建局收購及遷置高級經理譚建強先生補充，重點如下：

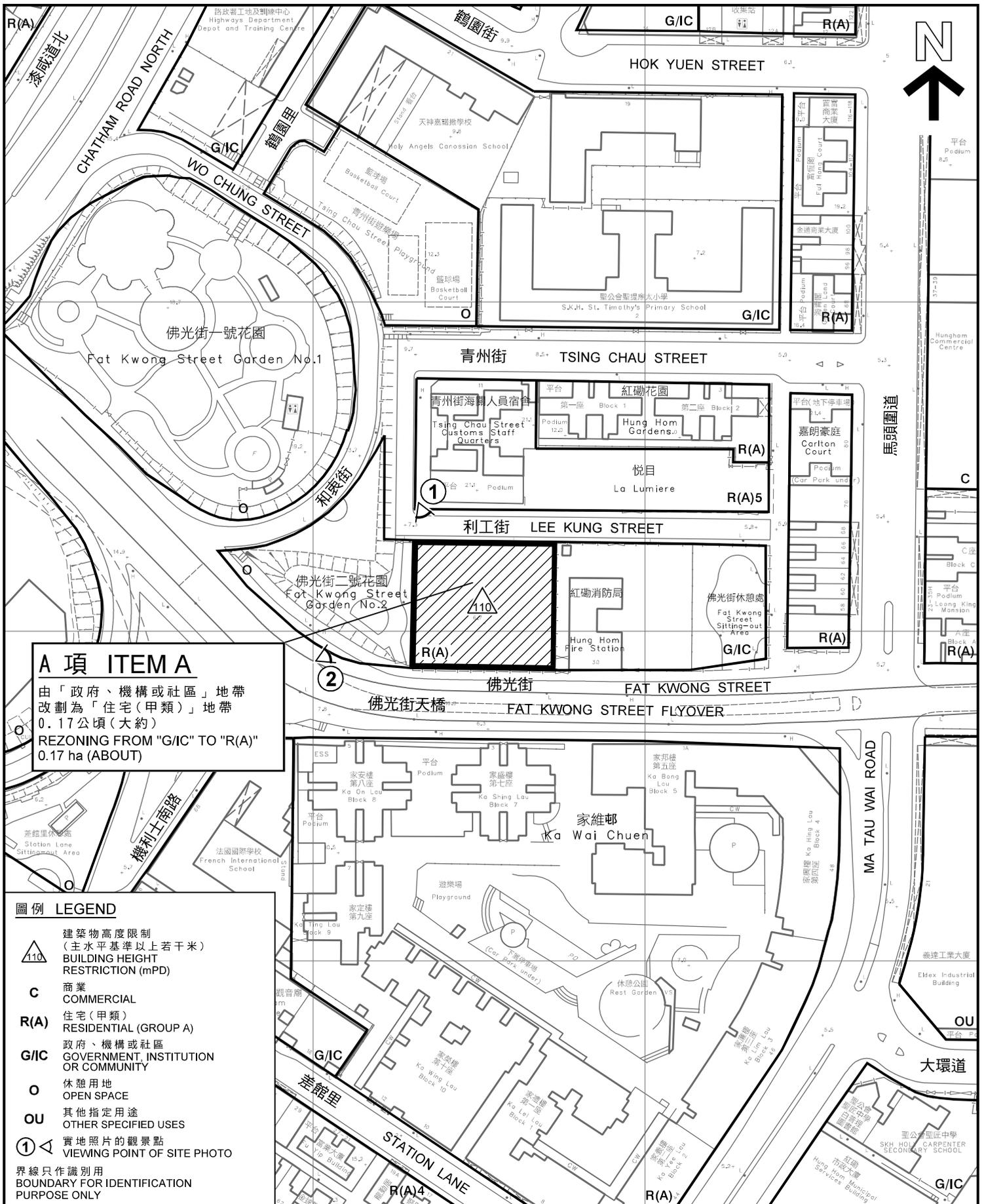
- 重建項目需經過長時間的規劃程序，業主於期間仍有責任保養及維修他們的樓宇。市建局建議業主在未正式出售有關物業前，需遵從相關部門發出的法定命

令。然而，若業主在執行命令的7年內向市建局出售有關物業，市建局會根據其「發還修葺費用計劃」，在計算折舊後，向業主發還特定維修項目的合理開支。而若業主在出售物業前仍未執行法定命令，市建局會於收購價中扣起相應修葺費用作抵押金，以備有需要時完成有關法定命令的維修項目。

- 一 項目凍結人口調查三日的正式登記已經完成，隨後並正進行後補登記工作，若住戶認為已提交的資料有誤，或希望作出更正或提供補充資料，可以書面向市建局提出。市建局會將有關資料存檔，直至重建項目落實推行後才會正式核實已登記用戶的資料，及釐定收購基準。
- 一 市建局在收購過程中，會根據業權提出收購補償，而沒有業權的僭建物則不會獲得任何補償。
- 一 因重建被無理迫遷的租戶可聯絡市建局或由「市區更新基金」聘任的社工隊，要求提供協助。

21. 屋宇署高級屋宇測量師/E3嚴婉玲女士回覆，表示會於稍後向委員提供屋宇署將如何處理在市建局的收購項目中已發出的命令的補充資料。然而，她指出若有關樓宇構成即時危險，署方會即時採取執法行動，以確保公眾安全。

(會後補注：屋宇署於會議後提供以下補充資料：市建局於2016年3月刊憲公布庇利街／榮光街發展項目及於2016年6月刊憲公佈鴻福街／銀漢街發展計劃，鴻福街／啟明街發展項目及榮光街發展項目，根據本署紀錄，上述重建項目內的建築物仍有多張清拆命令及維修命令仍未遵從，本署會因應個別情況考慮暫緩執法，不過，就那些對生命財產明顯構成迫切危險、新建、嚴重危害健康及造成嚴重環境滋擾的僭建物，以及嚴重失修的樓宇，本署會繼續跟進，業主亦有責任妥善維修及保養其樓宇，以確保公眾安全。)



**A 項 ITEM A**

由「政府、機構或社區」地帶  
改劃為「住宅(甲類)」地帶  
0.17公頃(大約)  
REZONING FROM "G/IC" TO "R(A)"  
0.17 ha (ABOUT)

**圖例 LEGEND**

-  建築物高度限制  
(主水平基準以上若干米)  
BUILDING HEIGHT  
RESTRICTION (mPD)
- C** 商業  
COMMERCIAL
- R(A)** 住宅(甲類)  
RESIDENTIAL (GROUP A)
- G/IC** 政府、機構或社區  
GOVERNMENT, INSTITUTION  
OR COMMUNITY
- O** 休憩用地  
OPEN SPACE
- OU** 其他指定用途  
OTHER SPECIFIED USES
- ①**  實地照片的觀景點  
VIEWING POINT OF SITE PHOTO
- 界線只作識別用  
BOUNDARY FOR IDENTIFICATION  
PURPOSE ONLY

**平面圖**

紅磡分區計劃大綱核准圖編號 S/K/9/24 的修訂

本摘要圖於2016年10月20日擬備，  
所根據的資料為測量圖編號  
11-NW-25B  
EXTRACT PLAN PREPARED ON 20.10.2016  
BASED ON SURVEY SHEET No.  
11-NW-25B



規劃署  
**PLANNING  
DEPARTMENT**



參考編號  
REFERENCE No.  
**M/K9/16/105**

圖 1



界線只作識別用  
BOUNDARY FOR IDENTIFICATION  
PURPOSE ONLY

A 項  
ITEM A

本圖於2016年10月20日擬備，  
所根據的資料為攝於  
2016年8月16日的實地照片  
PLAN PREPARED ON 20.10.2016  
BASED ON SITE PHOTOS  
TAKEN ON 16.8.2016

實地照片

紅磡分區計劃大綱核准圖編號 S/K9/24 的修訂

規劃署  
PLANNING  
DEPARTMENT



參考編號  
REFERENCE No.  
M/K9/16/105

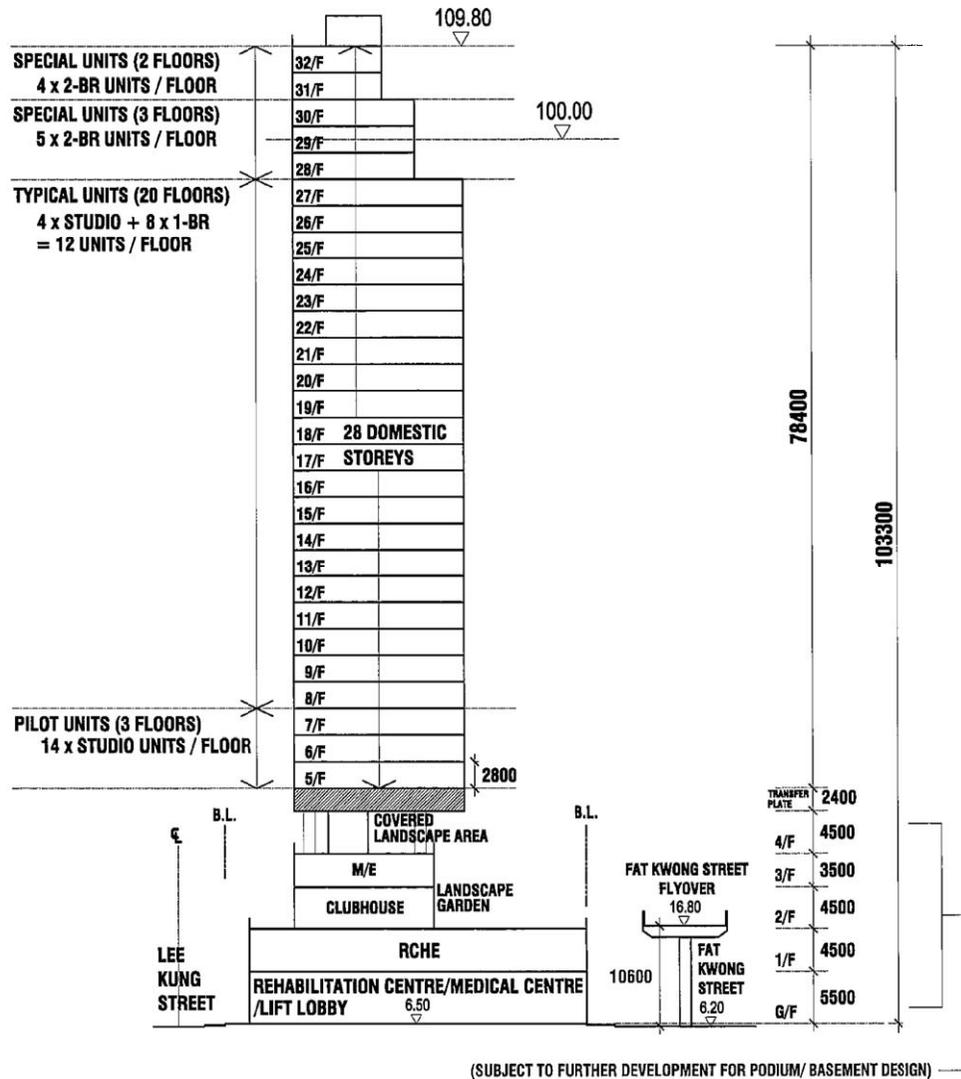
圖 2

# DESIGN INTENT DRAWING

(SUBJECT TO REVISIONS PER REQUIREMENTS UNDER STATUTORY CONTROL AND ANY LEASE CONDITIONS)  
 (SUBJECT TO THE APPROVAL BY BUILDINGS DEPARTMENT AND RELEVANT AUTHORITIES)  
 (ACTUAL GFA MAY BE DIFFERENT FROM THOSE AS SHOWN ON DRAWING, SUBJECT TO COMMENTS BY RELEVANT AUTHORITIES AND FURTHER DESIGN DEVELOPMENT)

2015-07-07

58 NOS OF BED SCHEME



## DEVELOPMENT PARAMETER

	PROVIDED
SITE AREA	1,680m <sup>2</sup>
SITE CLASSIFICATION	-
PLOT RATIO	
DOMESTIC	7.44
NON-DOMESTIC	1.05
GFA	
DOMESTIC	12499
NON-DOMESTIC	1764
CLUBHOUSE	2.4% / 300m <sup>2</sup>
SITE COVERAGE	490.911m <sup>2</sup> < 559.944m <sup>2</sup> 33.33% / 559.944m <sup>2</sup> (DOMESTIC > 61M)
MAX. BUILDING HEIGHT	109.80 MPD (2.8M/ FLOOR)
FLAT MIX	
STUDIO	122 40.0%
1-BEDROOM	160 52.5%
2-BEDROOM	23 7.5%
	305 100%

## SCHEMATIC SECTION

C Y S Associates (H K) Ltd.  
Architects & Urban Designers.

**CYS**

36TH FLOOR • HONG KONG PLAZA • 186 CONNAUGHT ROAD WEST • HONG KONG  
 TEL: 2858 6693 • FAX: 2858 9083 2858 9366 • E-MAIL: cys@cysarch.com.hk

AS 1:500



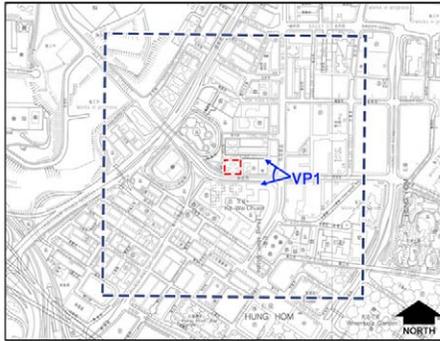
v:\cyscod\14-500\egri\eeekingst\_hkns\_20150707

# FEASIBILITY STUDY FOR HONG KONG HOUSING SOCIETY ELDERLY HOUSING DEVELOPMENT AT LEE KUNG STREET, HUNG HOM, KOWLOON.

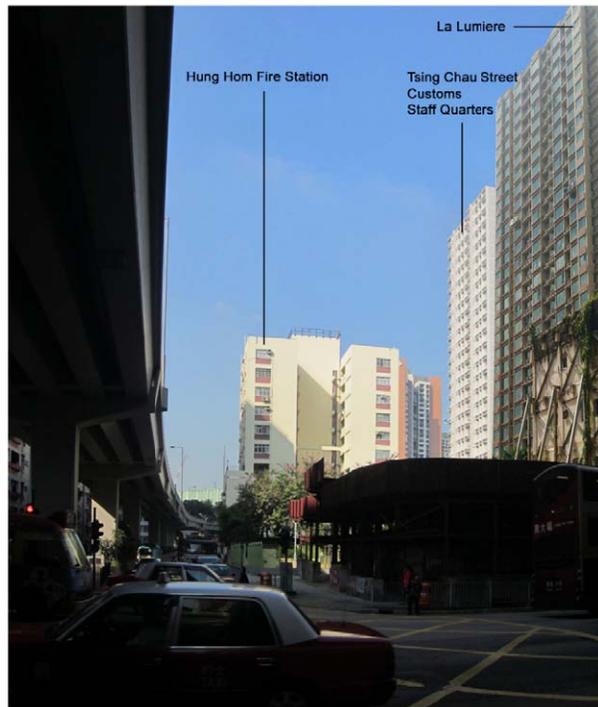
參考編號  
REFERENCE No.  
M/K9/16/105

圖 3

(資料來源：由香港房屋協會提交)  
(Source: Submitted by Hong Kong Housing Society)



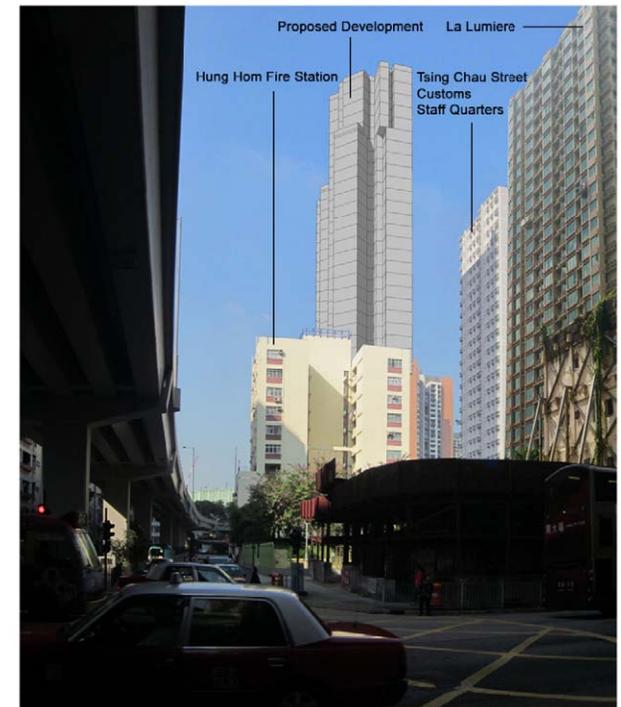
Key Plan



Existing Conditions



Baseline Development



Proposed Development



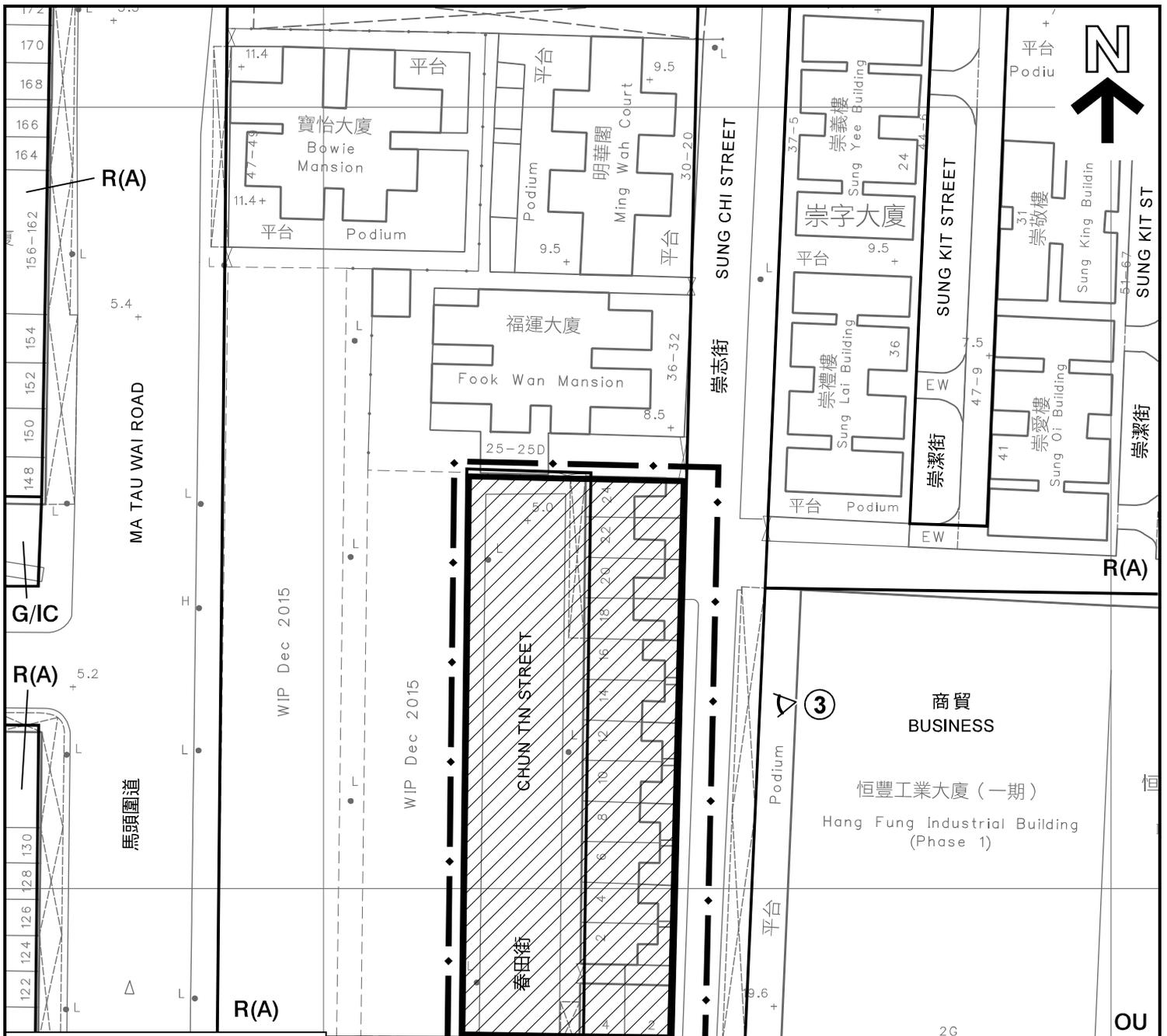
Consultancy Service for Preparation of Amendment of Plan under the Town Planning Ordinance for Proposed Elderly Housing Development at Lee Kung Street in Hung Hom



Title		
View Point 1 - View from Ma Tau Wai Road (Looking West)		
Scale	Date	Figure No.
N.T.S.	August 2016	4

(資料來源：由香港房屋協會提交)  
(Source: Submitted by Hong Kong Housing Society)

參考編號 REFERENCE No. M/K9/16/105	圖 4
--------------------------------------	-----



**圖例 LEGEND**

- 發展計劃圖上的地點，改劃為「住宅(甲類)7」地帶  
AREA REZONED TO "R(A)7" FOR DEVELOPMENT SCHEME PLAN
- 發展計劃範圍界線  
BOUNDARY OF DEVELOPMENT SCHEME
- C** 商業  
COMMERCIAL
- R(A)** 住宅(甲類)  
RESIDENTIAL (GROUP A)
- G/IC** 政府、機構或社區  
GOVERNMENT, INSTITUTION OR COMMUNITY
- OU** 其他指定用途  
OTHER SPECIFIED USES
- 實地照片的觀景點  
VIEWING POINT OF SITE PHOTO
- 界線只作識別用  
BOUNDARY FOR IDENTIFICATION PURPOSE ONLY

本摘要圖於2016年10月20日擬備，  
所根據的資料為測量圖編號  
11-NE-16C、21A、11-NW-20D和25B  
EXTRACT PLAN PREPARED ON 20.10.2016  
BASED ON SURVEY SHEETS No.  
11-NE-16C, 21A, 11-NW-20D & 25B

**平面圖**

市區重建局春田街/崇志街發展計劃



規劃署  
**PLANNING  
DEPARTMENT**



參考編號  
REFERENCE No.  
**M/K9/16/105**

圖 5



主題地點  
SUBJECT SITE

界線只作識別用  
BOUNDARY FOR IDENTIFICATION PURPOSE ONLY

實地照片

本圖於2016年10月17日擬備，  
所根據的資料為攝於  
2016年9月1日的實地照片  
PLAN PREPARED ON 17.10.2016  
BASED ON SITE PHOTO  
TAKEN ON 1.9.2016

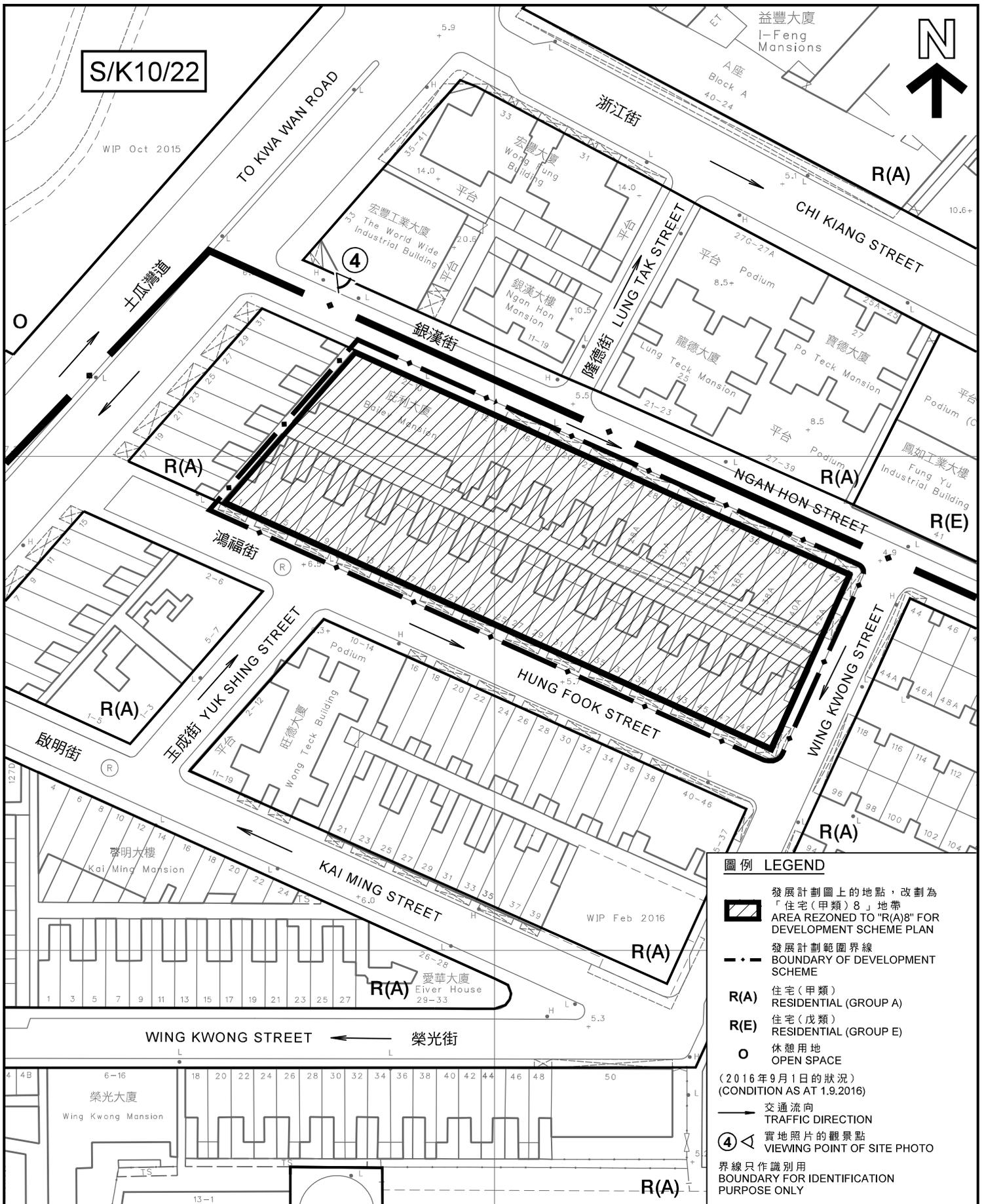
市區重建局春田街/崇志街發展計劃

規劃署  
PLANNING  
DEPARTMENT



參考編號  
REFERENCE No.  
M/K9/16/105

圖 6



S/K10/22

WIP Oct 2015

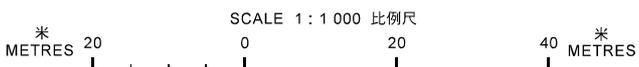
WIP Feb 2016

- 圖例 LEGEND**
- 發展計劃圖上的地點，改劃為「住宅(甲類)8」地帶  
AREA REZONED TO "R(A)8" FOR DEVELOPMENT SCHEME PLAN
  - 發展計劃範圍界線  
BOUNDARY OF DEVELOPMENT SCHEME
  - R(A)** 住宅(甲類)  
RESIDENTIAL (GROUP A)
  - R(E)** 住宅(戊類)  
RESIDENTIAL (GROUP E)
  - 休憩用地  
OPEN SPACE
- (2016年9月1日的狀況)  
(CONDITION AS AT 1.9.2016)
- 交通流向  
TRAFFIC DIRECTION
  - 實地照片的觀景點  
VIEWING POINT OF SITE PHOTO
- 界線只作識別用  
BOUNDARY FOR IDENTIFICATION PURPOSE ONLY

**平面圖**

市區重建局鴻福街/銀漢街發展計劃

本摘要圖於2016年10月20日擬備，  
所根據的資料為測量圖編號  
11-NE-16C和11-NW-20D  
EXTRACT PLAN PREPARED ON 20.10.2016  
BASED ON SURVEY SHEETS No.  
11-NE-16C & 11-NW-20D



規劃署  
**PLANNING DEPARTMENT**



參考編號  
REFERENCE No.  
**M/K9/16/105**

圖 7



4

銀漢街

NGAN HON STREET

主題地點  
SUBJECT SITE

界線只作識別用  
BOUNDARY FOR IDENTIFICATION PURPOSE ONLY

實地照片

本圖於2016年10月17日擬備，  
所根據的資料為攝於  
2016年9月1日的實地照片

PLAN PREPARED ON 17.10.2016  
BASED ON SITE PHOTO  
TAKEN ON 1.9.2016

市區重建局鴻福街/銀漢街發展計劃

規劃署  
PLANNING  
DEPARTMENT



參考編號  
REFERENCE No.

M/K9/16/105

圖 8