

## 討論文件

### 啟德發展進一步檢討研究

#### 1. 目的

本文件旨在向議員簡介啟德發展進一步檢討研究的建議並就建議徵詢議員的意見。

#### 2. 背景

- 2.1 啟德發展區面積超過 320 公頃，涵蓋 280 公頃前啟德機場用地和毗連九龍城、黃大仙和觀塘一帶腹地的發展項目。啟德發展區是「起動九龍東」策略的一部分，推動香港社會及經濟發展，協助活化毗鄰舊區，包括觀塘、九龍城及黃大仙。
- 2.2 為配合九龍東商業區的轉型及市民對增加市區房屋的期望，行政長官於 2013 年的施政報告中宣佈檢討啟德發展區的規劃，增加辦公室和房屋用地的供應。基於檢討的初步結果，當局首階段於 2013 及 2015 年向城市規劃委員會(下稱「城規會」)提交規劃申請，以增加部分地盤的發展密度約 20%，並獲得批准。
- 2.3 第二階段的整體檢討於 2016 年 9 月完成，建議可透過對若干地盤進行改劃，或增加地盤的發展密度，以增加房屋及辦公室的樓面面積。評估結果顯示有關修改不會超出擬議基建所能容納的上限及交通負荷，而區內的整體社區設施及休憩用地仍然足夠。相關的修訂於 2017 年納入啟德分區計劃大綱圖。行政長官會同行政會議於 2018 年 5 月核准大綱草圖，而《啟德分區計劃大綱核准圖編號 S/K22/6》(下稱「大綱圖」)亦已於同月刊憲。
- 2.4 政府於 2018 至 2020 年在啟德發展區推出的數幅商業用地先後流標。因應最新的經濟情況和市場反應，及迫切的房屋需求，政府於 2020 年開展研究把啟德發展區五幅商業用地<sup>1</sup>(圖 1)改劃作住宅用途的可能性。整個檢討現已大致完成。

---

<sup>1</sup> 五幅商業用地包括兩幅位於前北面停機坪的 2A2 及 2A3 號地盤(合併出售土地)和 2A4、2A5(B)及 2A10 號地盤(合併出售土地)，及三幅位於前跑道的 4B5、4C4

有關檢討已進行相關技術評估及考慮規劃、基建、交通及環境等因素。評估結果顯示有關改劃建議在技術上可行。

### 3. 檢討的建議

#### 改劃五幅商業用地作住宅用途的建議

##### 3.1 前北面停機坪區

3.1.1 研究涵蓋的兩幅位於前北面停機坪用地為 2A2 及 2A3 號地盤(合併出售土地)和 2A4、2A5(B)及 2A10 號地盤(合併出售土地)，這些用地的土地用途修訂如下：

用地	原本地帶	改劃後地帶	改劃後准許的最高地積比率		高度限制 (主水平基準上)
			住用	非住用	
2A2	「綜合發展區(4)」 (作商業用途)	「綜合發展區(4)」 (作住宅用途)	6.5	1.0	125 米
2A3	「商業(3)」	「住宅(甲類)」	6.5	1.0	125 米
2A4	「商業(3)」	「住宅(甲類)」	6.5	1.5	125 米
2A5(B)	「商業(3)」				115 米
2A10	「商業(3)」				100 米

3.1.2 改劃後有關地帶准許的最高住用地積比率訂為 6.5 倍，最高非住用的地積比率訂為 1.0 倍至 1.5 倍。因應用地改劃作住宅用途，建築物高度限制將由主水平基準上 80 至 90 米增加至 100 至 125 米，但建築物仍維持改劃前的梯級式高度外觀，以符合啟德發展城市設計大綱的概念。有關改劃能增加總共約 3,000 個住宅單位。

3.1.3 按大綱圖，前北面停機坪將會興建長約 1,500 米的地下購物街。東段長約 400 米接駁新蒲崗和屯馬綫啟德站，闊約 15 米（行人走廊則闊約 6 米）。西段長約 1,100 米由啟德站伸延至宋皇臺站及九龍城，闊約 20 米（行人走廊則闊約 8 米）（圖 2 顯示西段的地下購物街）。地下購物街的行人走廊將設為 24 小時無障礙通道並設有出入口，方便市民往返新蒲崗、

及 4C5 號地盤。

九龍城、啟德站和宋皇臺站。地下購物街會途經不同發展用地，政府會於賣地條款要求發展商興建、管理及營運發展用地內及鄰近的地下購物街。

3.1.4 其中一段毗鄰 2A4、2A5(B)及 2A10 號地盤的地下購物街將會途經前北面停機坪第 5B 期基建工程擬建的 L16 路之下。過往的規劃建議有關地盤的發展商需要提早完成 L16 路之下的地下購物街，以便將有關用地釋放給政府興建 L16 路。現因有關用地的賣地時間表有所更改而 L16 路的興建亦已展開中，如按照較早前地下購物街的走線安排，發展商須要等待 L16 路工程完成後才可展開建造該段地下購物街，此限制不但影響有關用地的賣地時間表，同時，發展商須要採用較昂貴的無坑挖掘方法，在剛完成的 L16 路下建造該段地下購物街，增加工程的困難。有見及此，現提議將部分西段地下購物街的走線由 L16 路地底改到發展用地範圍內(圖 2)，以減少工程上的複雜協調及技術挑戰和保持賣地安排的靈活性。

### 3.2 前跑道區

3.2.1 研究涵蓋的三幅位於前跑道用地為 4B5、4C4 及 4C5 號地盤，這些用地的土地用途修訂如下：

用地	原本地帶	改劃後地帶	改劃後准許的最高地積比率		高度限制 (主水平基準上)
			住用	非住用	
4B5	「商業(4)」	「住宅(乙類)」	7.0	0.5	108 米
4C4	「商業(7)」	「住宅(乙類)」	6.6	0.3	95 米
4C5	「商業(5)」	「住宅(乙類)」	5.7	-	95 米

3.2.2 改劃後有關地帶准許的最高住用地積比率訂為 5.7 倍至 7.0 倍(平均為 6.5 倍)，最高非住用地積比率訂為 0.3 倍至 0.5 倍。建築物高度限制將維持原本的主水平基準上 95 至 108 米，以保持沿跑道區起伏有致的建築物輪廓。有關改劃能增加總共約 3,000 個住宅單位。

3.3 上述檢討大致符合大綱圖的規劃主題及城市設計原則。在土地用途布局、休憩空間網絡及供應包括海濱長廊、非建築用

地、觀景／通風廊等均可大致維持。另外，為回應社會需要，政府已預留空間在改劃後的住宅用地及毗鄰前北面停機坪區的公共房屋發展項目提供福利設施(附件一)，以配合區內居民及有關受惠對象的服務需求。

- 3.4 根據相關技術研究，有關建議不會導致基建設施包括交通、供水、排水及排污等設施超出負荷，或對周邊環境包括噪音、空氣質素、空氣流通及景觀方面帶來不可接受的影響。為落實有關建議，大綱圖將作出相應修訂。

### 其他的建議

- 3.5 除了上述建議外，大綱圖的修訂亦收納其他的建議(包括下述的主要建議)，以配合區內發展。

#### 馬頭角專用安置屋邨發展

- 3.6 為配合市區發展及重建所帶來對安置房屋的需求，現擬議將一幅位於馬頭角土瓜灣道的用地<sup>2</sup>(圖 3)改劃為「住宅(甲類)」地帶以發展專用安置屋邨。用地改劃後的最高住用地積比率、最高非住用地積比率及建築物高度限制分別訂為 6.5 倍、1.0 倍及主水平基準上 100 米，當中已預留樓面面積作福利設施(附件一)，預計有關發展能提供約 1,100 個單位。

#### 馬頭角新碼頭街 5B1 號地盤

- 3.7 城規會於 2019 年 2 月跟據《城市規劃條例》第 12A 條同意一宗改劃幸福大廈用地作商業用途的申請。現擬議將該地盤及毗鄰現為紅棉工業大廈的地盤(圖 3)由「其他指定用途」註明「隧道通風塔」地帶改劃為「商業」地帶，最高地積比率及建築物高度限制分別訂為 9.5 倍及主水平基準上 100 米。

---

<sup>2</sup>有關用地現時在大綱圖上是劃為「其他指定用途」註明「與海旁有關的商業、文化及休憩用地」、「政府、機構或社區」及「休憩用地」地帶。

## 茶果嶺海濱長廊

3.8 茶果嶺海濱長廊發展是優化海濱重點項目之一，該海濱長廊將會納入在茶果嶺職業訓練局新校舍項目內一併發展。現擬議將有關用地(圖 4)由「政府、機構或社區」地帶改劃為「休憩用地」地帶，以反映發展該海濱長廊的規劃意向。

### 4. 大綱圖《註釋》和《說明書》的修訂

就上述的建議，大綱圖的《註釋》亦將作出相應的修訂。此外，《註釋》亦會加入其他技術性修訂，包括將「分層住宅」、「屋宇」及「住宿機構」用途納入「綜合發展區」地帶《註釋》的第二欄用途，以及將「學校」用途納入「住宅(乙類)」地帶《註釋》的第二欄用途，以為相關用地提供更大的發展彈性。大綱圖的《說明書》亦會更新，以反映規劃區的最新狀況和規劃情況<sup>3</sup>。

### 5. 總結

5.1 整體而言，經檢討後啟德發展區的主要發展參數大致的改變如下：

	現時大綱圖	大綱圖修訂後	增幅
住宅單位	50,000	59,000	+9,000 <sup>4</sup> (+18%)
居住人口	134,000	158,000	+24,000 (+18%)
住用樓面面積 (平方米)	2,900,000	3,360,000	+460,000 (+16%)
商業樓面面積 (平方米)	2,280,000	1,940,000	-340,000 (-15%)
就業人口	99,000	90,000	-9,000 (-9%)

<sup>3</sup> 因應政府於 2020 年施政報告中公布，建議將會在九龍東推展「多元組合」模式的環保連接系統項目，現時顯示在大綱圖及《說明書》供參考的環保連接系統資料會相應更新，以反映最新的建議。有關建議已載於九龍城區議會文件第 15/21 號。

<sup>4</sup> 包括其他發展地盤的調整。

5.2 啟德發展區是市區難得的可供發展土地，這次檢討除可善用珍貴的土地資源，以滿足社會對房屋土地的迫切需求。發展區內餘下的房屋和商業用地將會分階段發展。

## 6. 諮詢

歡迎議員就建議發表意見。區議會的意見及對大綱圖的修訂建議將提交城規會審議。修訂若獲城規會接納，將會根據《城市規劃條例》展示，作公眾諮詢，為期兩個月。屆時，公眾人士可對修訂項目向城規會提交申述。

## 7. 附件

附件一 擬在改劃用地提供的社會福利設施

圖 1 啟德發展計劃位置圖

圖 2 啟德西段地下購物街發展概述

圖 3 馬頭角專用安置屋邨發展及新碼頭街地盤

圖 4 茶果嶺海濱長廊

規劃署

土木工程拓展署

2021年11月

擬在改劃用地提供的社會福利設施<sup>1</sup>

**2A2 及 2A3 號地盤**

- 長者鄰舍中心
- 殘疾人士地區支援中心
- 網上青年支援隊
- 男童院
- 展能中心
- 嚴重弱智人士宿舍

**2A4、2A5(B)及 2A10 號地盤**

- 安老院舍暨長者日間護理單位
- 家長／親屬資源中心
- 留宿幼兒中心

**4B5 號地盤**

- 安老院舍暨長者日間護理單位
- 體弱長者家居照顧服務隊
- 展能中心
- 弱智人士輔助宿舍
- 嚴重弱智人士宿舍

**4C4 及 4C5 號地盤**

- 擬建福利設施待定

**馬頭角專用安置屋邨發展**

- 長者鄰舍中心
- 到校學前康復服務辦事處
- 特殊幼兒中心
- 弱智／肢體傷殘人士輔助宿舍

---

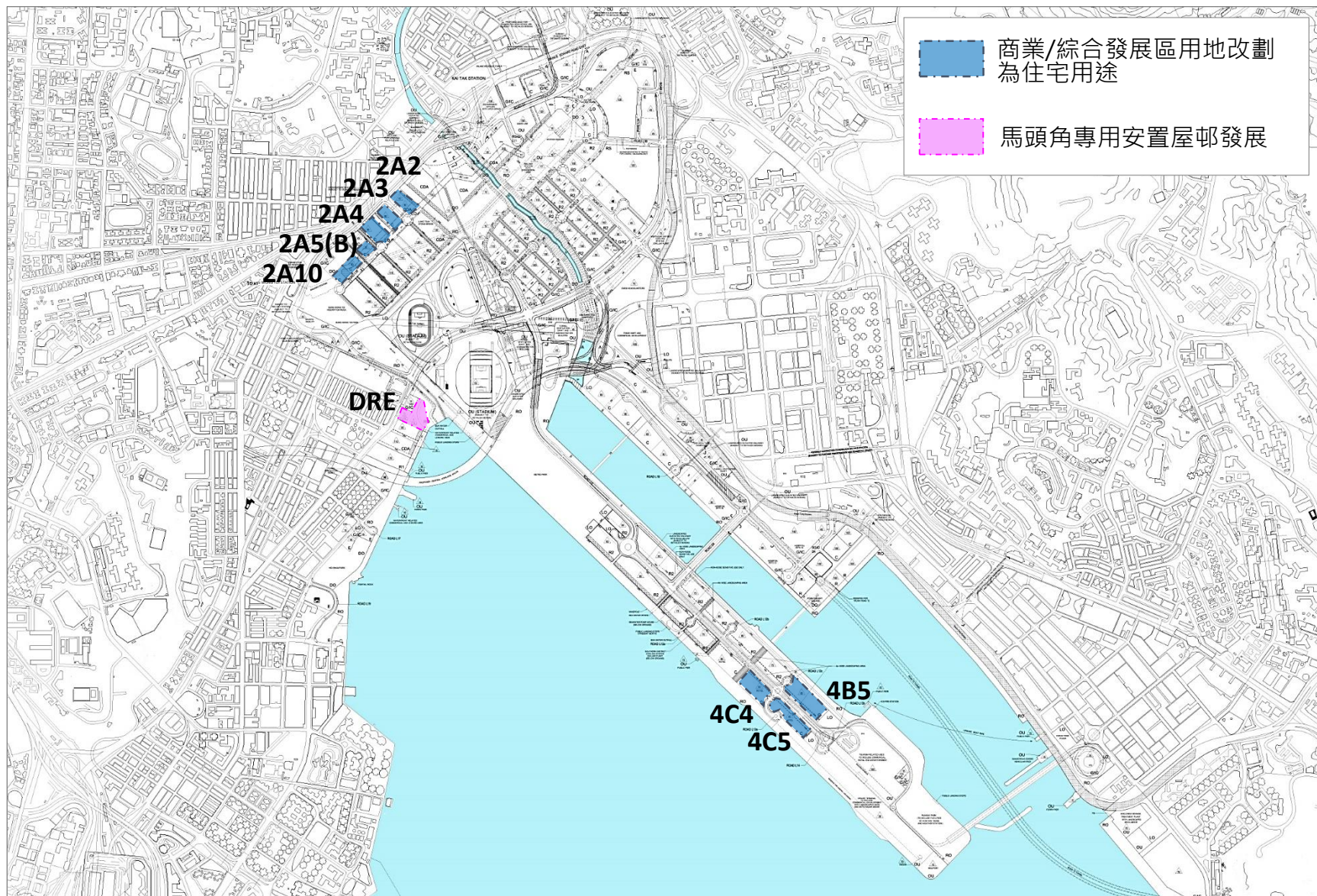
<sup>1</sup> 相關設施的落實有待相關部門最終決定。

**2B3 號地盤** (毗鄰前北面停機坪區改劃用地的公共房屋發展項目)

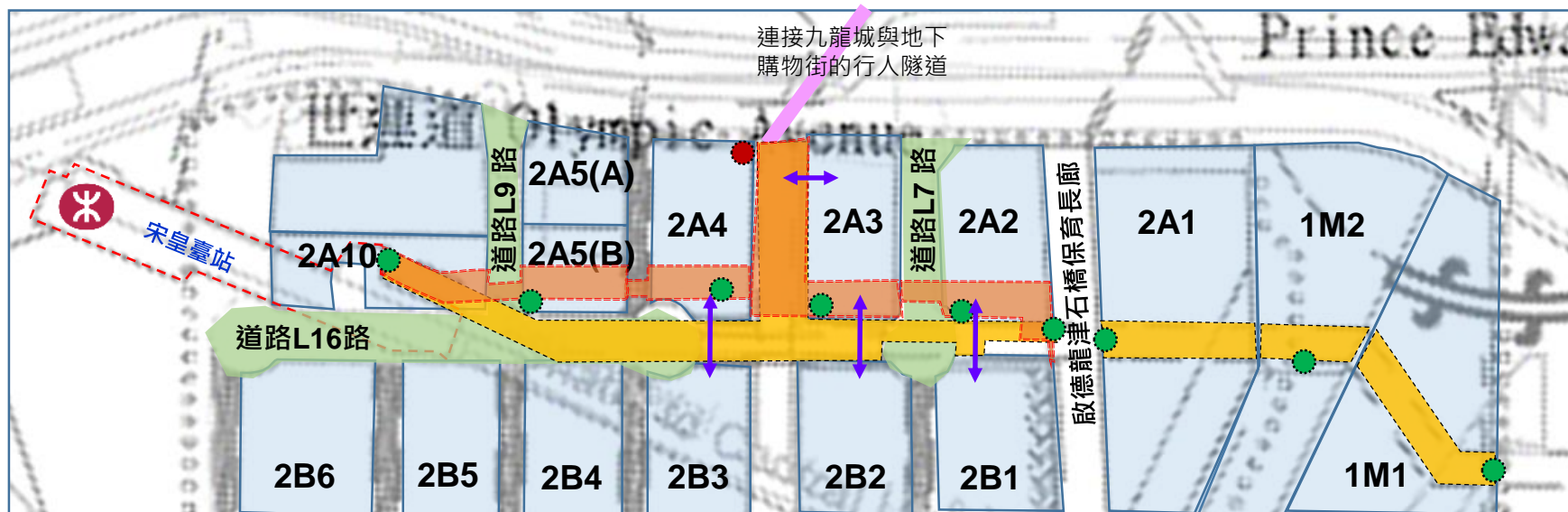
- 幼兒中心
- 長者鄰舍中心
- 殘疾人士地區支援中心附屬單位
- 綜合職業康復服務中心
- 體弱長者家居照顧服務隊
- 短期食物援助服務隊
- 展能中心
- 弱智人士輔助宿舍
- 中度弱智人士宿舍
- 嚴重弱智人士宿舍



# 啟德發展計劃位置圖

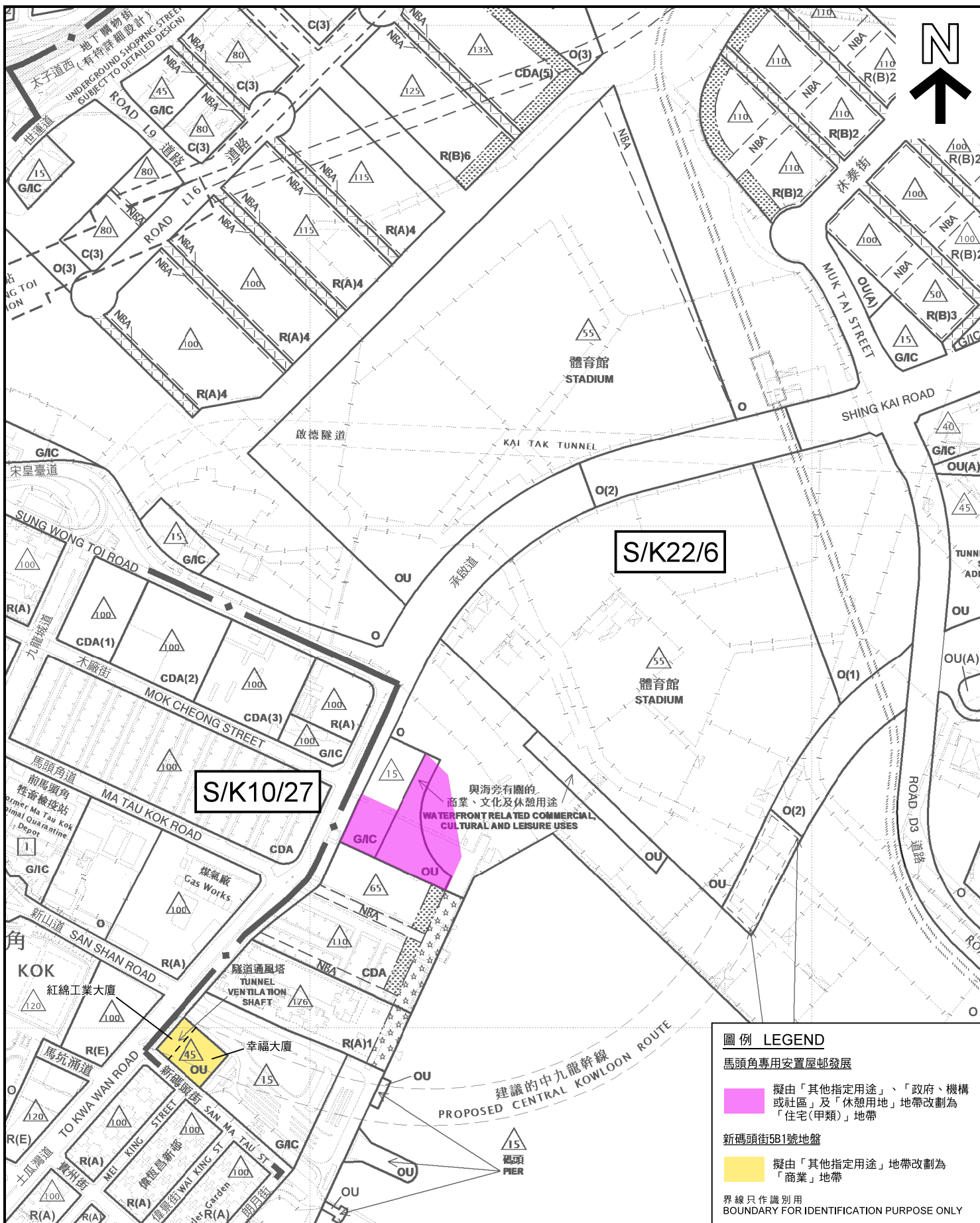


# 啟德西段地下購物街發展概述



## Legend:

- |   |                       |   |                         |
|---|-----------------------|---|-------------------------|
|    | 按「啟德分區計劃大綱核准圖」地下購物街走線 |    | 24小時無障礙通道/出入口往來地下購物街及地面 |
|  | 擬議地下購物街走線 (建議改動)      |  | 往來地下購物街及地面之電梯           |
|  | 興建中的道路                |  | 地下行人道                   |



**圖例 LEGEND**

馬頭角專用安置屋邨發展

- 擬由「其他指定用途」、「政府、機構或社區」及「休憩用地」地帶改劃為「住宅(甲類)」地帶

新碼頭街5B1號地盤

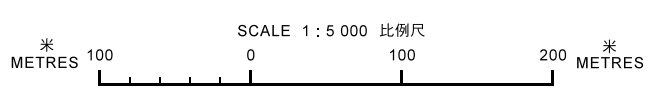
- 擬由「其他指定用途」地帶改劃為「商業」地帶

界線只作識別用  
BOUNDARY FOR IDENTIFICATION PURPOSE ONLY

本摘要圖於2021年10月18日擬備，  
所根據的資料為：  
於2021年5月21日展示的分區計劃大綱圖  
編號S/K10/27，以及於2018年5月15日  
核准的分區計劃大綱圖編號S/K22/6

**位置圖 LOCATION PLAN**

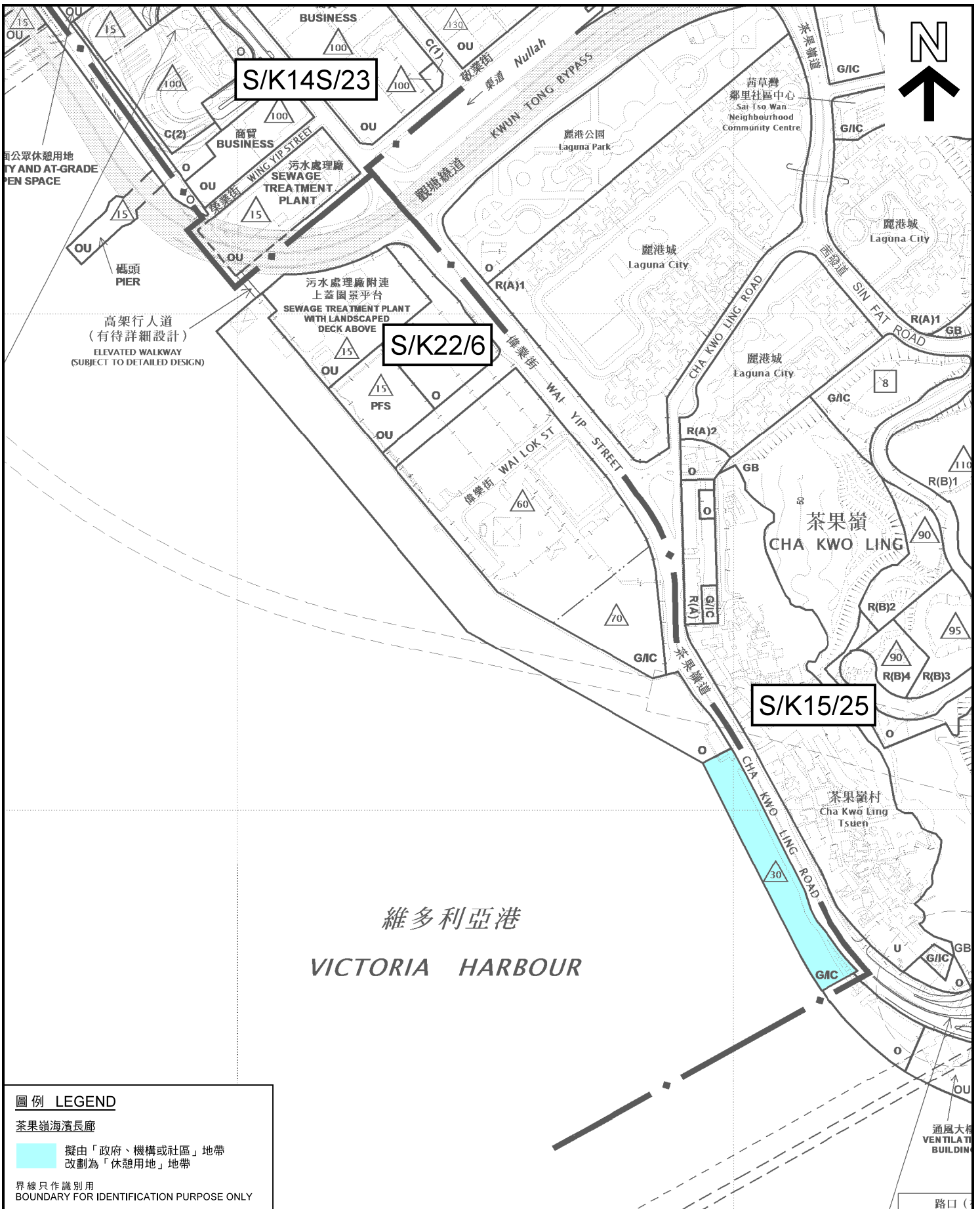
**馬頭角專用安置屋邨發展  
及新碼頭街5B1號地盤**



**規劃署  
PLANNING  
DEPARTMENT**

參考編號  
REFERENCE No.  
**M/K22/21/155**

圖 PLAN  
**3**



維多利亞港  
VICTORIA HARBOUR

**圖例 LEGEND**

茶果嶺海濱長廊

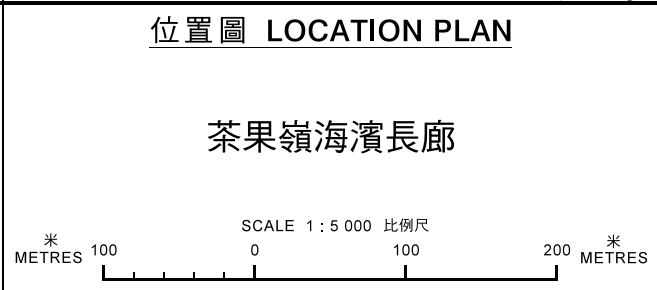
擬由「政府、機構或社區」地帶  
改劃為「休憩用地」地帶

界線只作識別用  
BOUNDARY FOR IDENTIFICATION PURPOSE ONLY

**位置圖 LOCATION PLAN**

茶果嶺海濱長廊

本摘要圖於2021年10月15日擬備，  
所根據的資料為：  
於2017年4月11日核准的分區計劃大綱圖  
編號S/K15/25，以及於2018年5月15日  
核准的分區計劃大綱圖編號S/K22/6



**規劃署**  
PLANNING  
DEPARTMENT



參考編號  
REFERENCE No.  
**M/K22/21/155**

**圖 PLAN**  
4