

九龍城區議會

市區重建局

底利街／浙江街項目

1. 目的

- 1.1. 本文件介紹由市區重建局（市建局）與規劃署協作，就紅磡底利街／浙江街項目用地（擬議項目）土地用途提出的規劃建議以及相關法定規劃程序，並徵詢九龍城區議會對擬議規劃修訂的意見。

2. 背景資料

- 2.1. 政府於 2025 年 6 月 6 日宣佈，以私人協約方式批出一幅位於底利街的用地予市建局，旨在以土地資源作為額外財政支援，協助市建局持續有序推展市區更新項目。該幅用地地盤（該地盤）總面積約 7,610 平方米，西面毗連浙江街，南面毗連底利街，而東面及北面則為海心公園（擴建部份）（見附件一）。現時，該地盤主要被用作臨時停車場，並包含屬於毗鄰土瓜灣檢管站專用車輛通道的部分用地。
- 2.2. 根據《紅磡分區計劃大綱核准圖編號 S/K9/28》（大綱圖），該地盤超過 99% 的面積（約 7,571 平方米）劃為「政府、機構或社區」地帶，而餘下一幅細小狹長土地（約 39 平方米）則劃為「其他指定用途」註明「污水處理廠」地帶。有關「政府、機構或社區」地帶原預留作學校用途，但鑑於學齡人口出現結構性下降，教育局經檢視後認為可釋放用地作其他用途。地政總署亦確認不需要保留該地盤內的專用車輛通道；至於劃作「其他指定用途」註明「污水處理廠」的細小土地，地政總署亦已確認沒有保留需要。
- 2.3. 市建局早前宣佈展開規劃研究，期望透過整全的規劃，以「海一岸一陸」三合一的新規劃概念，善用土瓜灣內陸建設、灣岸海濱和對開的維港水體，加強內陸地區與海濱之間的連接，構建一個配套完善、方便暢達且活力蓬勃的「東維港灣區」。市建局建議將該地盤重新規劃，以適時善用市區有限的土地資源，

為該區帶來四大規劃裨益，包括與市建局在附近的重建項目產生協同效應，從多方面惠及社區，同時配合構建「東維港灣區」規劃方向，並為土瓜灣區的長遠發展注入新動力。

3. 擬議規劃修訂內容

- 3.1. 為進一步釋放該地段的發展潛力，市建局與規劃署根據《城市規劃條例》第 5 條，建議修訂該地盤所屬的大綱圖，將該地塊由「政府、機構或社區」地帶以及「其他指定用途（污水處理廠）」地帶，改劃為「住宅（甲類）9」地帶（擬議規劃修訂），以作合適的住宅發展。擬議項目將包括住宅、商業／零售／政府、機構或社區設施。擬議規劃修訂中的最高總樓面面積為 68,490 平方米，當中住宅樓面面積上限為 60,880 平方米。該地盤最高建築物高度為水平基準以上 110 米（見附件二）。

4. 項目目的及規劃裨益

- 4.1. 如上文第 2.1 段所述，政府批出庇利街用地的主要目的是向市建局提供額外財政支援以改善其現金流，讓市建局能有序繼續推展已開展的重建項目。政府亦建議市建局善用庇利街用地及另一幅以象徵式地價批出的土地作為其資產，以審慎理財的方式，在未來數年維持市區重建動力，並就已開展的重建項目進行收購。為達至以上目的，擬議規劃修訂需充分善用市區有限的土地資源，並將帶來以下的規劃裨益：

產生協同效應創造發展新動力

- 4.2. 該地盤位於土瓜灣內陸密集的住宅區與海濱之間的策略性位置，鄰近市建局全港首個「小區重建新社區」，將於未來 2 至 3 年陸續落成的重建項目。市建局希望透過重新規劃，為該地盤訂立更符合地區發展需要的用途，釋放其土地資源價值，並與「小區重建新社區」無論在連接性和暢達度、宜居度、社區活力等方面產生協同效應，為社區創造發展新動力。

按社區需要增加社福設施

- 4.3. 擬議規劃修訂將預留約 3,100 平方米的樓面面積作政府、機構或社區設施，以滿足區內居民的需要。市建局於推展項目前，已按既定程序諮詢不同政府部門對社福設施的需要，其中社會福利署表示有意在擬議項目中提供安老院舍暨長者日間護理中心。有關政府、機構或社區設施的具體用途及總樓面面積，需與相關政府部門商討，並在後續批地籌備階段確定最終用途、撥款及營運設計要求。

提供空間加強內陸地區與海濱之間的暢達性

- 4.4. 根據初步規劃建議，擬議項目南面的建築物將從庇利街後移，以提供一個面積約 760 平方米臨近海濱的地面共享空間。此空間設有行人通道、休憩設施及綠化設施等，並連接毗連的海心公園及海濱長廊，以進一步提升土瓜灣內陸地區和海濱之間的暢達性、通風和視覺通透性。

增零售餐飲締造活力海濱

- 4.5. 上述地面共享空間將配備座椅及綠化設施，供市民休閒地欣賞海濱景色。此外，擬議項目將設有臨海的商業帶連接海心公園，提供零售及餐飲服務，便利附近居民之餘，亦為到訪海濱長廊的市民增添吸引力，締造活力海濱。同時，透過提升與市建局「小區重建新社區」及海濱之間的暢達性，該地盤將成為兩者之間的連接點，方便市民日後從內陸沿「小區重建新社區」步行至該處，再通往毗連的海心公園及海濱長廊，進一步完善海濱的步行網絡和新舊社區的連接，提升土瓜灣的地區價值，推動其長遠發展。

5. 規劃程序

- 5.1. 市建局已於 2025 年 7 月向規劃署呈交改劃庇利街／浙江街項目土地用途建議的規劃報告。規劃署將於今年內擬備發展計劃圖的修訂建議，並連同區議會和相關政府部門的意見，呈交予城市規劃委員會考慮。如城市規劃委員會同意有關修訂，當局將根據《城市規劃條例》第 5 條的規定進行相關法定規劃程序。

6. 徵詢意見

- 6.1. 請議員就上文有關庇利街／浙江街項目的擬議規劃修訂，提供意見。

市區重建局

2025 年 7 月

附件一： 項目地盤位置圖

附件二： 項目主要建議發展參數