

擬議修訂《紅磡分區計劃大綱核准圖編號 S/K9/28》

1. 目的

本文件旨在向議員介紹《紅磡分區計劃大綱核准圖編號 S/K9/28》(「大綱圖」)的擬議修訂項目(圖1及2)，包括位於紅磡庇利街一項市區重建局(下稱「市建局」)的私營房屋發展計劃(修訂項目A)及反映已落成的海心公園擴建部分(修訂項目B)和土瓜灣檢管站(修訂項目C)，並徵詢議員的意見。

修訂項目A(圖3及4)

2. 背景

- 2.1 於2025年6月6日，政府宣佈以私人協約方式，批出一幅於紅磡庇利街，鄰近市建局土瓜灣重建項目羣的用地予市建局作住宅發展以提供額外財政支持來維持重建動力，包括就已開展的重建項目進行收購。
- 2.2 該地盤位於紅磡庇利街，在大綱圖上大部分劃為「政府、機構或社區」地帶，餘下少量土地則劃為「其他指定用途」註明「污水處理廠」地帶。
- 2.3 該地盤現時主要用作臨時收費公眾停車場，原本預留作學校發展，教育局經檢視後認為可釋放用地作其他用途。而考慮到土瓜灣污水處理廠未有擴展計劃，政府於是建議將一小段被劃為「其他指定用途」註明「污水處理廠」的政府土地一併提供給市建局作房屋發展，而有關發展亦會包括適量的「政府、機構或社區」設施。

庇利街市建局私營房屋發展計劃

2.4 擬議發展的初步發展參數¹ 如下：

地盤面積	約0.76公頃
擬議總樓面面積(地積比率) 住用：	約68,490 平方米 (9倍) 約60,880 平方米 (8倍)
擬議樓宇高度限制	不高於主水平基準上110米
預計單位數目	約 1,200 伙
預計人口	約 2,900 人
其他設施	社會福利設施 ² 及零售設施

2.5 為配合擬議的私營房屋發展，現建議把該用地由「政府、機構或社區」及「其他指定用途」註明「污水處理廠」地帶改劃為「住宅（甲類）9」地帶。

工程可行性

2.6 市建局已對發展計劃進行技術評估，預期上述發展計劃不會對附近地區的交通、環境、排污、排水及供水等方面帶來無法克服的技術問題。

2.7 在視覺方面，顧問以上述擬議的發展參數建立了模擬的住宅建築物作視覺評估，結果顯示這個項目的擬議高度和週邊地帶的高度限制及附近發展的高度大致協調，不會對周邊環境帶來重大的負面視覺影響。

2.8 在空氣流通方面，透過合適的布局，擬議建築物會保持相當的通透性。

2.9 在景觀評估方面，項目的園景設計及綠化措施可緩解因應工程而需要移除樹木的影響。預計當項目落成後，適當的園林及建築設計可為居民提供理想的戶外環境。

¹發展參數只供參考，細節尚待詳細規劃及設計。

²擬議於用地提供的社會福利設施包括安老院舍暨長者日間護理中心。

修訂項目 B 及 C (圖 3 及 4)

2.10 修訂旨在反映位於庇利街及崇平街兩幅用地現時的用途（即海心公園擴建部分及土瓜灣檢管站），建議將一幅用地由現時「其他指定用途」註明「污水處理廠」地帶及「政府、機構或社區」地帶改劃為「休憩用地」地帶（**修訂項目 B**）；及將另一幅用地由現時「其他指定用途」註明「污水處理廠」地帶改劃為「政府、機構或社區」地帶（**修訂項目 C**）。

其他修訂

2.11 因應上述擬議修訂項目，大綱圖的《註釋》和《說明書》亦會作出相應的修訂。除此之外，政府一直透過不同措施協助渡輪服務營辦商拓展非票務收入來補貼渡輪的營運開支，包括准許他們分租部分碼頭的地方作商業和零售用途。為配合有關政策，規劃署建議把「商店及服務行業」和「食肆」用途，由「其他指定用途」註明「碼頭」地帶《註釋》的第二欄用途改為經常准許的第一欄用途。

3. 徵詢意見

歡迎議員就上述《大綱圖》的修訂建議提出意見。我們會把擬議修訂及議員和有關政府部門的意見一併提交城市規劃委員會（下稱「城規會」）轄下都會規劃小組委員會（下稱「小組委員會」）考慮。如小組委員會同意有關修訂項目，城規會將根據《城市規劃條例》第 5 條展示經修訂的大綱圖以供公眾查閱，為期兩個月。屆時當局會向區議會提交有關修訂項目的資料文件，倘若各位議員就有關修訂有意見的話，可以向城規會作出書面申述。

附件

圖1 大綱圖圖則所顯示的擬議修訂項目

圖 2 擬議修訂項目的位置圖

圖 3 擬議修訂項目的平面圖

圖 4 擬議修訂項目的航攝圖片

規劃署

2025 年 7 月