

## **市區重建局 觀塘區項目進度報告**

### **1 目的**

- 1.1 本文件旨在向觀塘區議會匯報觀塘市中心重建項目（「第四及第五發展區」）的最新進度，並徵詢議員的意見。

### **2 觀塘市中心重建項目進度報告**

#### **2.1 背景資料**

- 2.1.1 市區重建局（「市建局」）觀塘市中心第四及第五發展區於《市區重建局觀塘市中心－主地盤發展計劃核准圖編號 S/K14S/URA1/2》（「發展計劃圖」）上劃為「綜合發展區（1）」地帶。根據發展計劃圖及規劃大綱，第四及第五發展區被指定為非住宅用途發展。因應新型冠狀病毒疫情持續以及市場反覆狀況，市建局於 2022 年根據《城市規劃條例》第 16 條，向城市規劃委員會（「城規會」）提交規劃申請，試行引入「浮動規劃參數」，為發展參數提供靈活性，提升項目吸引力。有關規劃許可申請已於 2022 年 9 月獲得城規會批准（「獲批方案」）。
- 2.1.2 市建局於 2022 年 11 月為第四及第五發展區進行招標工作。然而，隨着本港樓市持續下行及市場不利因素影響，最後只接獲一份標書入標競投。市建局董事會經詳細審議後於 2023 年 2 月決定暫時收回項目，藉以重新檢視項目的發展模式，在進一步加強項目的發展彈性之餘，亦尋求強化作為觀塘市中心的角色，並創造更多機遇。
- 2.1.3 市建局於 2023 年 3 月 7 日向觀塘區議會匯報觀塘市中心重建項目進度時，初步提及第四及第五發展區的新發展概念及未來路向，當中包括建議以混合發展模式，加入住宅發展元素，並參考國際城市採用「垂直城市」的概念，在規劃層面上以新思維，充分發揮土地的重建潛力及提升項目在應對市場轉變的韌性，令項目能順利推展；此外，並更有效協同周邊現有及未來的資源，建立觀塘市中心的角色及長遠支持九龍東的發展。

## 2.2 第四及第五發展區的規劃修訂

- 2.2.1 為落實推動上述的優化發展模式，市建局經與相關政府部門商討後，建議將第四及第五發展區，由現時「綜合發展區（1）」地帶改劃為「其他指定用途」註明「混合用途」地帶（「擬議方案」），引入住宅元素，增加土地用途組合的靈活性。
- 2.2.2 擬議方案建議將第四及第五發展區的總樓面面積增加約百分之二十五<sup>1</sup>，總地積比率約 12 倍，即與九龍區純非住宅用途可容許的地積比率相若。擬議方案中，最高的總樓面面積約 251,100 平方米，其中住用樓面面積將不多於總樓面面積約百分之四十五。餘下的樓面面積將保留作非住宅用途，以維持觀塘市中心所需的零售及商業用途，連結香港第二個核心商業區及周邊商業發展，營造「市中心」的重要策略地位及形象。擬議方案的建議發展參數載於附件。
- 2.2.3 連同項目周邊現有及未來的商業及住宅發展，擬議方案將融合「商業、住宅、社區和休閒娛樂」等不同土地用途，使觀塘能成為一個具備多功能的市中心，進一步提升九龍東第二個核心商業區的地位。建築物高度限制亦建議相應提升至主水平基準上 360 米，以容納擬議方案的發展參數，並打造成為觀塘市中心的地標式建築，結合項目周邊的不同高度、形態和規模的建築群，為觀塘市中心締造一條具吸引力及活力的都市輪廓線，進一步提升九龍東的城市景觀。
- 2.2.4 擬議方案亦會保留 2022 年獲批方案內的規劃裨益和獨特設計元素，包括：
- 位於觀塘道和康寧道交界的蛋形地標式建築；
  - 梯級式平台樓宇高度設計；
  - 於平台層提供分層式園景設計；
  - 於第四及第五發展區提供交通改善工程；
  - 建立一幢地標式建築（近觀塘道及協和街交界位置）；
  - 於地標式建築頂層部份提供觀景台；
  - 提供約 1,500 平方米樓面面積作多用途活動場所及約 1,300 平方米樓面面積供社會企業使用；及
  - 提供不少於 7,200 平方米地面公共休憩空間。

<sup>1</sup> 不包括擬議政府、機構或社區設施樓面面積（將建議獲豁免計算在總樓面面積內）。若連同相關政府、機構或社區設施樓面面積，總樓面面積約為 268,300 平方米。

- 2.2.5 除上述不少於 7,200 平方米地面公眾休憩用地外，擬議方案亦會於不同樓層額外提供約 4,000 平方米的多元公共空間，與項目內其他公共設施互相協調，使不同土地用途之間有所連繫，構建一個立體的公共空間網絡，促進項目內不同土地用途的融合和交流，以及提供不同類型的休憩空間供公眾享用。擬議多元公共空間將會於適當的時段開放予公眾使用。
- 2.2.6 除了保留獲批方案內提供約 8,600 平方米政府、機構或社區設施外，擬議方案將額外提供多一倍面積，即合共約 17,200 平方米供政府、機構或社區設施，以惠及更多市民。最終政府、機構或社區設施的總樓面面積，將按持份者的意見及待與相關政府部門商討後而定。
- 2.2.7 市建局現正就擬議方案進行技術評估，並擬備規劃報告。根據初步的技術評估結果顯示，擬議方案不會對周邊環境造成負面的交通影響，亦不會為排水、排污及環境等帶來不可克服的問題。
- 2.2.8 因應最新的擬議方案，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，呈交予城規會考慮。如城規會同意有關修訂，當局將根據《城市規劃條例》第 5 條的規定，展示經修訂的發展計劃圖供公眾查閱，為期兩個月。屆時規劃署會向區議會提交有關修訂的資料文件，以便區議會了解具體的修訂內容。
- 2.2.9 市建局理解社會希望項目能盡快落成。倘若有關規劃修訂獲得城規會同意，市建局將加快進行後續的土地契約工作，令項目能盡快重新招標。

市區重建局  
2023 年 7 月

附件：擬議方案的建議發展參數

附件：

**擬議方案的建議發展參數**  
(需視乎城市規劃委員會決定而定)

擬議發展參數 (平方米)	獲批方案 ( <u>規劃申請編號</u> <u>A/K14/819</u> )	擬議方案 ( <u>「其他指定用途」</u> 註明 <u>「混合用途」</u> 地帶)
最高總樓面面積	201,220	251,100 (約+25%)
– 住宅	-	不超過 110,100*
– 酒店	0 – 32,000	不超過 153,700*
– 商業	65,000 – 94,759	
– 辦公室	65,860 – 127,619	
政府、機構或社區	8,601	17,200 <sup>(註)</sup> (擬議在計算有關 最高總樓面面積時予以豁免)
最高建築物高度	主水平基準上 285 米	主水平基準上 360 米

註：最終的政府、機構或社區設施總樓面面積將於批地申請階段時，由相關政府部門確定。

\*最高住用及非住用樓面旨在給予發展彈性，惟最高總樓面面積將不多於 251,100 平方米（政府、機構或社區設施擬獲豁免計算在內）。