

擬議修訂《茶果嶺、油塘、鯉魚門分區計劃大綱核准圖編號 S/K15/27》

1. 目的

本文件旨在向議員介紹《茶果嶺、油塘、鯉魚門分區計劃大綱核准圖編號 S/K15/27》（「大綱圖」）的擬議修訂項目（**圖 1**），並徵詢議員的意見。

2. 背景

- 2.1 政府為了增加土地供應，以回應市民對房屋的需要，正以多管齊下的方式，增加短、中及長期的土地供應，其中採取的措施包括盡量善用現有已開發土地以及開拓可供發展用途的新增土地。政府一直定期進行各項土地用途檢討工作，包括檢視現時空置、有短期租約或其他不同的短期用途的政府土地，以物色具潛力改作住宅用途的土地。而位於觀塘茶果嶺道的一幅現時劃作「商業」的土地（**圖 1 至圖 4**），正是具潛力改作私營房屋用途的土地。土木工程拓展署已對該用地擬議轉作私營房屋進行一系列技術評估，評估結果顯示在實施所需的緩解措施後，擬議的住宅發展計劃並不會對周邊環境帶來重大的影響。
- 2.2 位於茶果嶺道的「商業」地帶用地（**圖 2 至圖 4**），現時用作臨時公眾停車場及渠務署的存料及工務用地，原本預留作發展商業樓宇，經政府檢視後，建議該幅用地轉用作房屋發展。
- 2.3 除此之外，是次擬議修訂還涉及兩個修訂項目，包括因應城市規劃委員會（下稱「城規會」）轄下的都會規劃小組委員會（下稱「小組委員會」）於 2023 年 9 月 22 日部份同意的一宗位於油塘灣榮山工業大廈用地按《城市規劃條例》第 12A 條的改劃申請（編號 Y/K15/6）（**圖 1、圖 5 至圖 7**）；及一幅位於油塘崇信街已落成的私人住宅發展用地（即蔚藍東岸¹）（**圖 1、圖 8 至圖 10**）。

¹ 蔚藍東岸已根據大綱圖上所訂立的發展參數於 2023 年落成。

3. 擬議修訂項目及相關發展計劃

茶果嶺道私營房屋發展計劃（修訂項目A）（圖2至圖4）

3.1 擬議發展的初步發展參數²如下：

地盤面積	約0.96公頃
擬議總地積比率	住用：7.5倍 非住用：1.5倍
擬議樓宇高度限制	不高於主水平基準上140米
預計單位數目	約1 440伙
預計人口	約3 744人
其他設施	社會福利設施 ³ 、零售設施及公眾停車場

3.2 為配合上述發展，現建議把該用地由「商業」地帶改劃為「住宅（甲類）10」地帶（修訂項目A）。

工程可行性

- 3.3 根據工程可行性研究，預期上述發展計劃不會對附近地區的交通及運輸、環境、排污、排水、供水、視覺、景觀及空氣流通等方面帶來無法克服的技術問題。
- 3.4 在交通及運輸方面，根據技術評估結果顯示，在有關路口改善工程實施後，擬議發展計劃不會對整體及附近的道路交通帶來重大的影響。
- 3.5 在視覺方面，顧問就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，結果顯示項目的擬議高度和周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負面的視覺影響。在空氣流通方面，透過合適的布局、座向和間距規劃，擬議建築物會保持相當的通透性。

²發展參數只供參考，細節尚待詳細規劃及設計。

³擬議於發展用地提供的社會福利設施包括：長期護理院、智障人士輔助宿舍及為精神復元人士照顧者而設的家長／親屬資源中心。

茶果嶺道428號榮山工業大廈用地（修訂項目B）（圖5至圖7）

- 3.6 因應上文第 2.3 段所述，現建議把一幅劃為「綜合發展區」地帶的土地，改劃為「商業（1）」地帶，以便榮山工業大廈重建作商業／辦公室發展。該用地最高地積比率限制為 11 倍及最高建築物高度限制為主水平基準以上 120 米，並須闢設一條面積不少於 1 205 平方米的公眾海濱長廊。

油塘崇信街18號蔚藍東岸用地（修訂項目C）（圖8至圖10）

- 3.7 蔚藍東岸已按《大綱圖》上的規劃限制於 2023 年落成，因應上文第 2.3 段所述，現建議把該用地由「綜合發展區（5）」地帶改劃為「住宅（甲類）11」地帶，發展限制與「綜合發展區」相若，反映已落成的發展參數，包括最大住用及非住用樓面面積的限制分別修訂為 44 750 平方米及 7 900 平方米（相等於總地積比率 5 倍），而最高建築物高度限制則維持為主水平基準上 80 米及 100 米，和闢設公眾海濱長廊和公眾停車場。

其他技術修訂

- 3.8 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。另外，建議根據最新經修訂的法定圖則註釋總表，修訂相關的《註釋》。

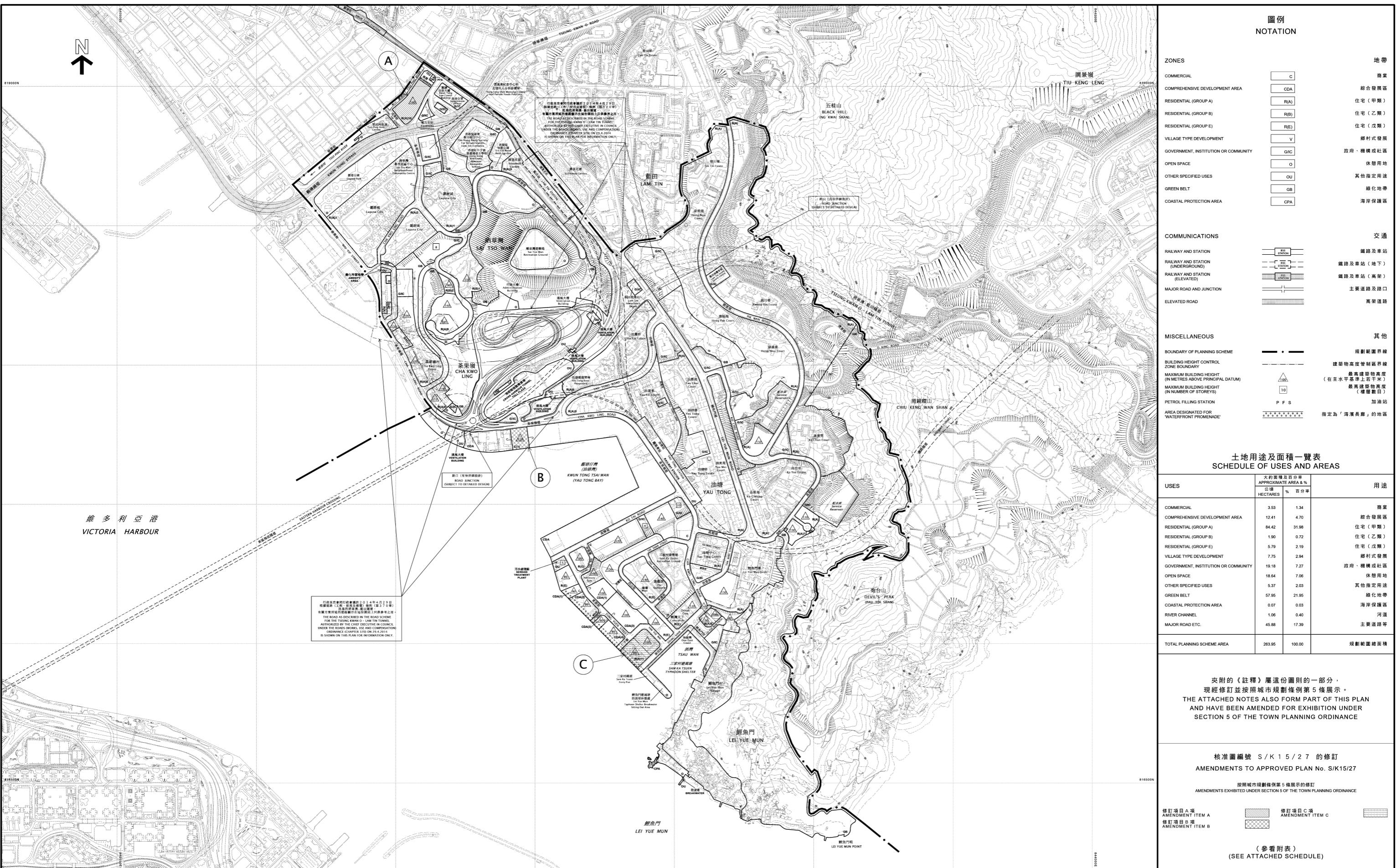
4. 徵詢意見

歡迎各位議員就上述擬議《大綱圖》的修訂項目 A 提出意見及備悉修訂項目 B 及 C。我們會把擬議修訂及委員和有關政府部門的意見一併提交城規會轄下的小組委員會考慮。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，倘若各位委員就有關修訂有意見的話，可以向城規會作出書面申述。

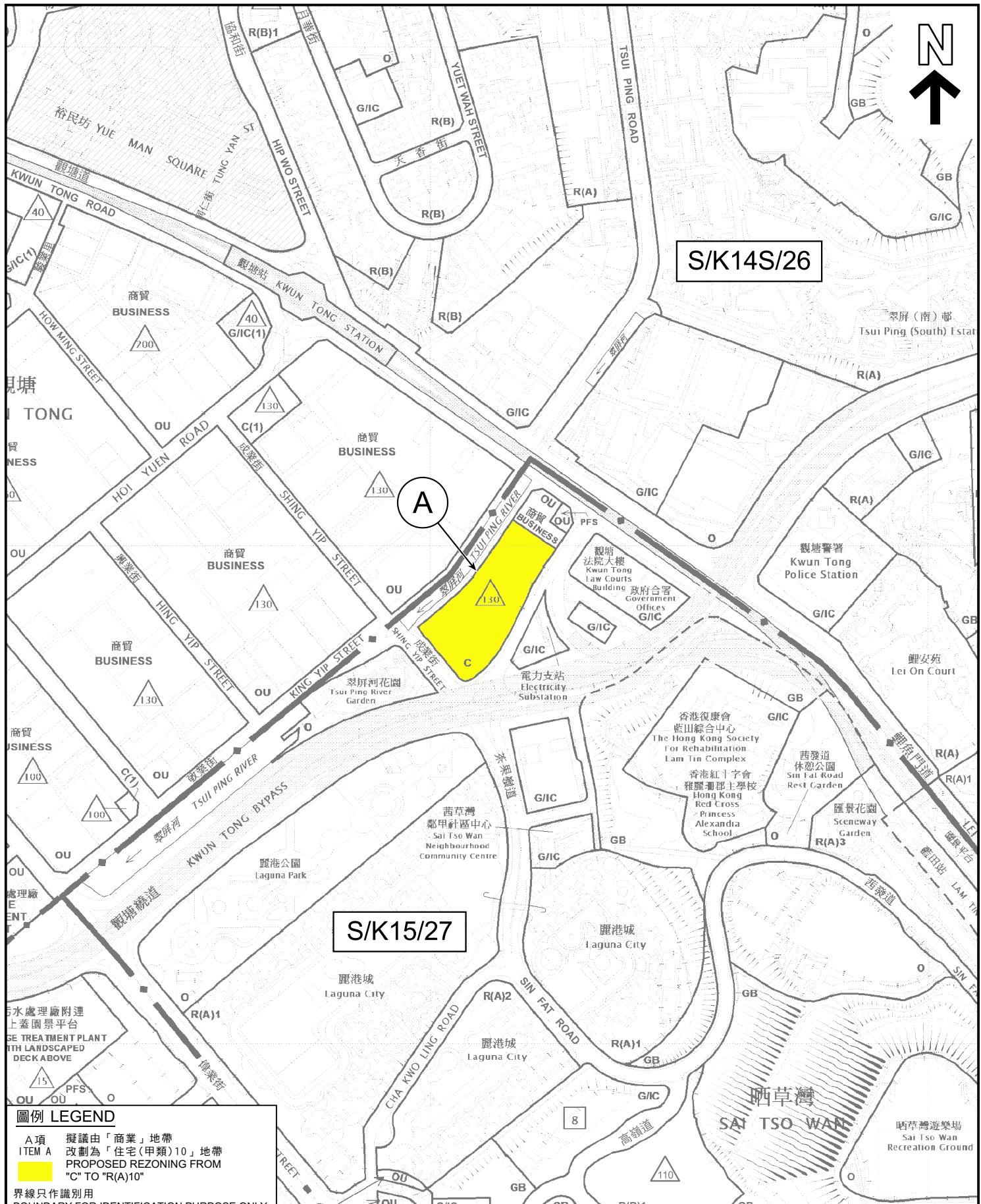
附件

- 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 A 的位置圖
- 圖 3 擬議修訂項目 A 的平面圖
- 圖 4 擬議修訂項目 A 的航攝圖片
- 圖 5 擬議修訂項目 B 的位置圖
- 圖 6 擬議修訂項目 B 的平面圖
- 圖 7 擬議修訂項目 B 的航攝圖片
- 圖 8 擬議修訂項目 C 的位置圖
- 圖 9 擬議修訂項目 C 的平面圖
- 圖 10 擬議修訂項目 C 的航攝圖片

規劃署及土木工程拓展署
2025 年 9 月



香港城市規劃委員會依據城市規劃條例擬備的茶果嶺、油塘、鯉魚門（九龍規劃區第15區）分區計劃大綱圖
TOWN PLANNING ORDINANCE, HONG KONG TOWN PLANNING BOARD
KOWLOON PLANNING AREA No. 15 - CHA KWING LING, YAU TONG, LEI YUE MUN - OUTLINE ZONING PLAN



位置圖 LOCATION PLAN

茶果嶺、油塘、鯉魚門分區計劃大綱核准圖
編號 S/K15/27 的擬議修訂
(A項)

PROPOSED AMENDMENTS TO THE APPROVED
CHA KWOK LING, YAU TONG, LEI YUE MUN OUTLINE ZONING PLAN
No. S/K15/27
(ITEM A)

SCALE 1:5 000 比例尺

100 0 100 200 METRES

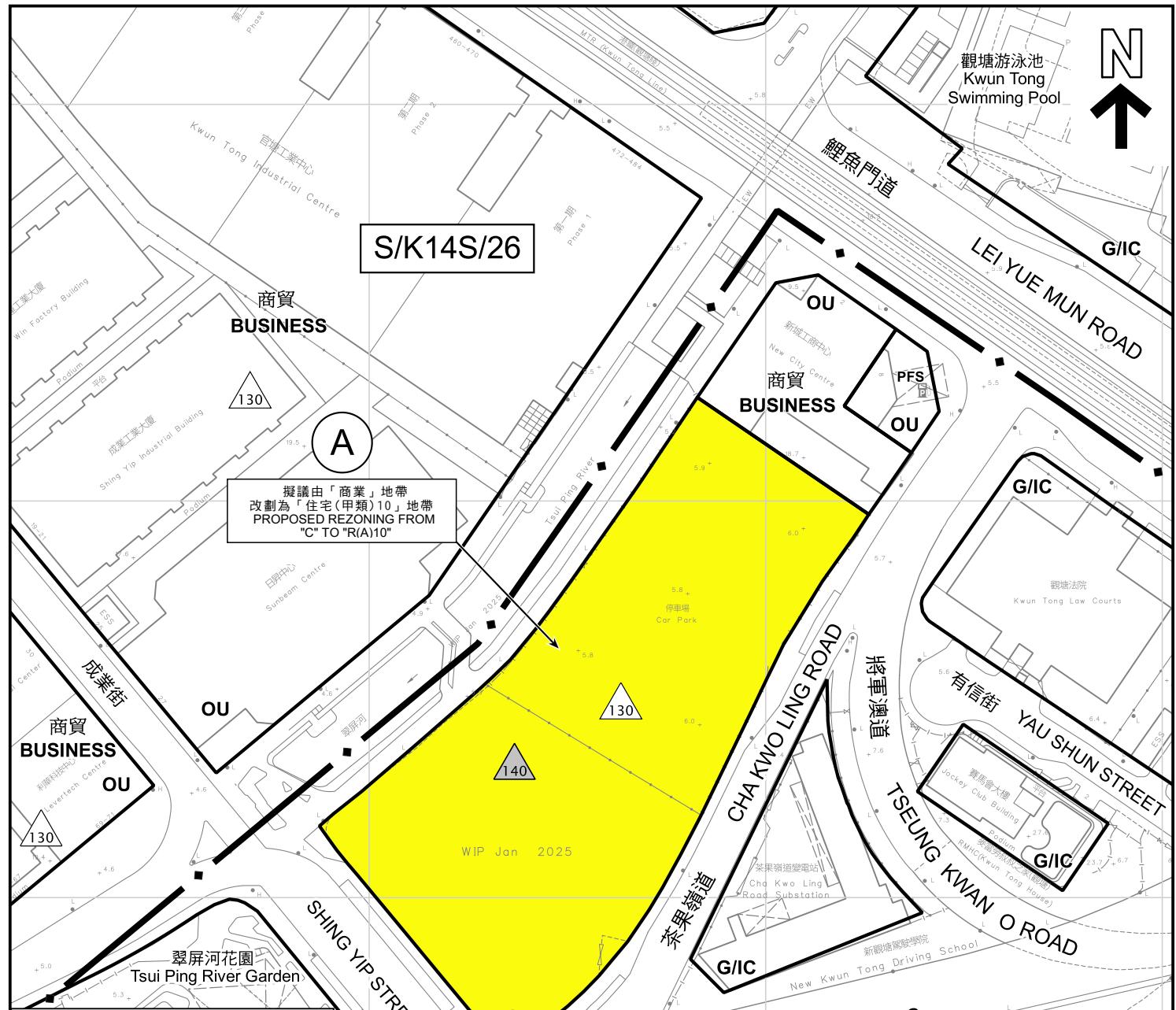
規劃署
PLANNING
DEPARTMENT



參考編號
REFERENCE No.
M/K15/25/84

圖 PLAN
2

本摘要圖於2025年7月30日擬備，所根據的資料為
於2024年7月16日核准的分區計劃大綱圖編號S/K14S/26和
於2022年11月8日核准的分區計劃大綱圖編號S/K15/27
EXTRACT PLAN PREPARED ON 30.7.2025
BASED ON OUTLINE ZONING PLANS No.
S/K14S/26 APPROVED ON 16.7.2024 AND
S/K15/27 APPROVED ON 8.11.2022



圖例 LEGEND

- | | |
|--|---|
| 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 |
| GB | 綠化地帶
GREEN BELT |
|  130 | 最高建築物高度(在主水平基準上若
MAXIMUM BUILDING HEIGHT
(IN mPD) |
|  140 | 擬議最高建築物高度(在主水平基準
PROPOSED MAXIMUM BUILD
HEIGHT (IN mPD) |

界線只作識別用
BOUNDARY FOR IDENTIFICATION PURPOSE ONLY

平面圖 SITE PLAN

茶果嶺、油塘、鯉魚門分區計劃大綱核准圖
編號 S/K 15/27 的擬議修訂

(A項)

(ITEMA)
SCALE 1 : 1500 比例尺

容鳳書紀念中心 尤德夫人分科診療所

規劃署
PLANNING
DEPARTMENT



參考編號
REFERENCE No.
M/K15/25/84

圖 PLAN
3



界線只作識別用
BOUNDARY FOR IDENTIFICATION PURPOSE ONLY

本圖於2025年7月29日擬備，
所根據的資料為地政總署於2024年3月8日
拍得的航攝照片編號E218289C
PLAN PREPARED ON 29.7.2025
BASED ON AERIAL PHOTO No.
E218289C TAKEN ON 8.3.2024 BY
LANDS DEPARTMENT

航攝照片 AERIAL PHOTO

茶果嶺、油塘、鯉魚門分區計劃大綱核批圖
編號 S/K 15/27 的擬議修訂
(A 項)

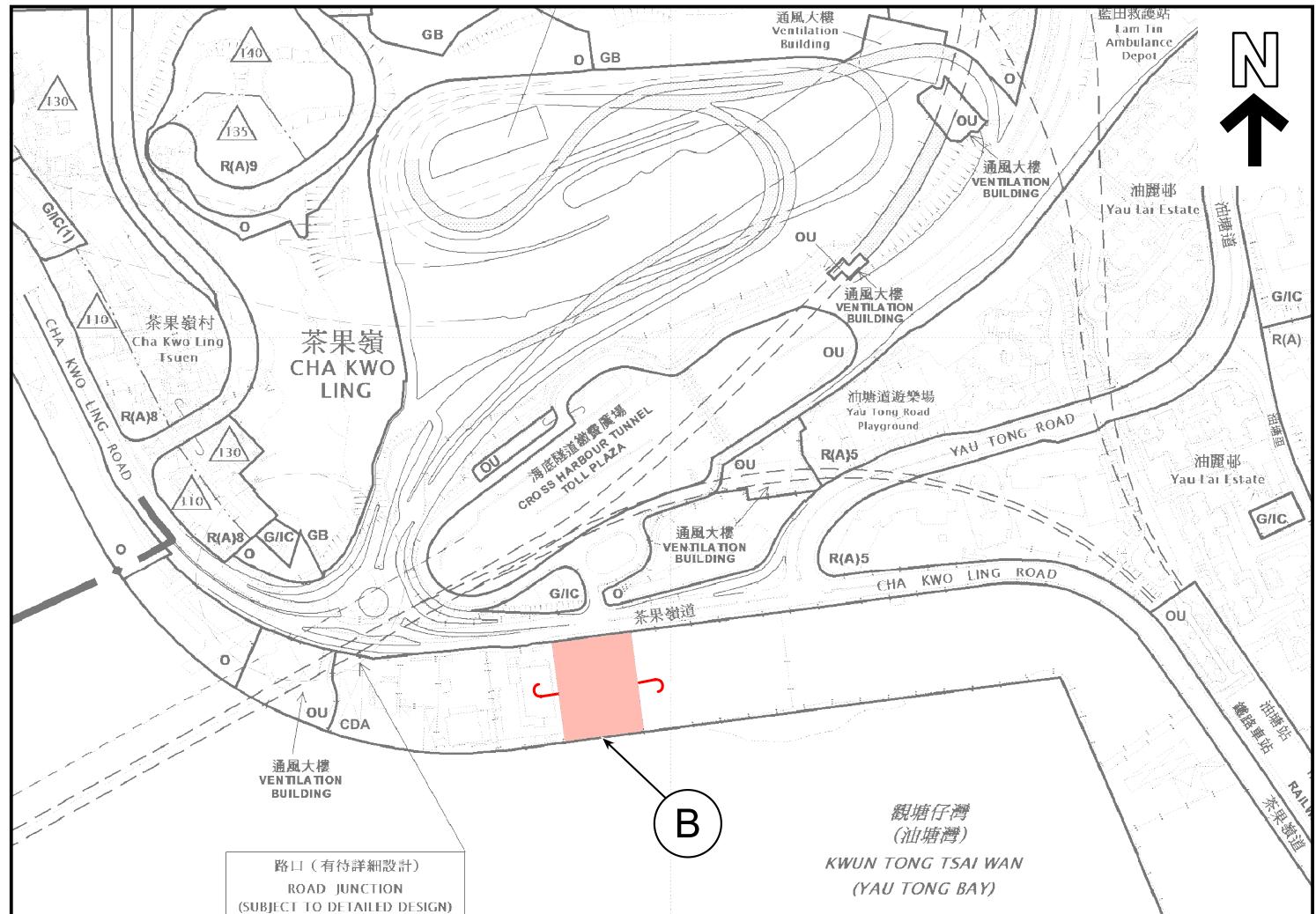
PROPOSED AMENDMENTS TO THE APPROVED
CHA KWOLING, YAU TONG, LEI YUE MUN OUTLINE ZONING PLAN
No. S/K15/27
(ITEM A)

規劃署
PLANNING
DEPARTMENT



參考編號
REFERENCE No.
M/K15/25/84

圖 PLAN
4



圖例 LEGEND

B 項 ITEM B 擬議由「綜合發展區」地帶 改劃為「商業(1)」地帶 PROPOSED REZONING FROM "CDA" TO "C(1)"

界線只作識別用
BOUNDARY FOR IDENTIFICATION PURPOSE ONLY

本摘要圖於2025年8月14日擬備，
所根據的資料為於2022年11月8日
核准的分區計劃大綱圖編號S/K15/27
EXTRACT PLAN PREPARED ON 14.8.2025
BASED ON OUTLINE ZONING PLAN No.
S/K15/27 APPROVED ON 8.11.2022

位置圖 LOCATION PLAN

茶果嶺、油塘、鯉魚門分區計劃大綱核准圖
編號 S/K 1 5 / 2 7 的擬議修訂

(B 項)

CHA KWU LING, YAU TONG, LEI YUE MON OUTLINE ZONING PLAN
No. S/K15/27
(ITEM B)

SCALE 1 : 5 000 比例尺

METRES 100 0 100

METRES

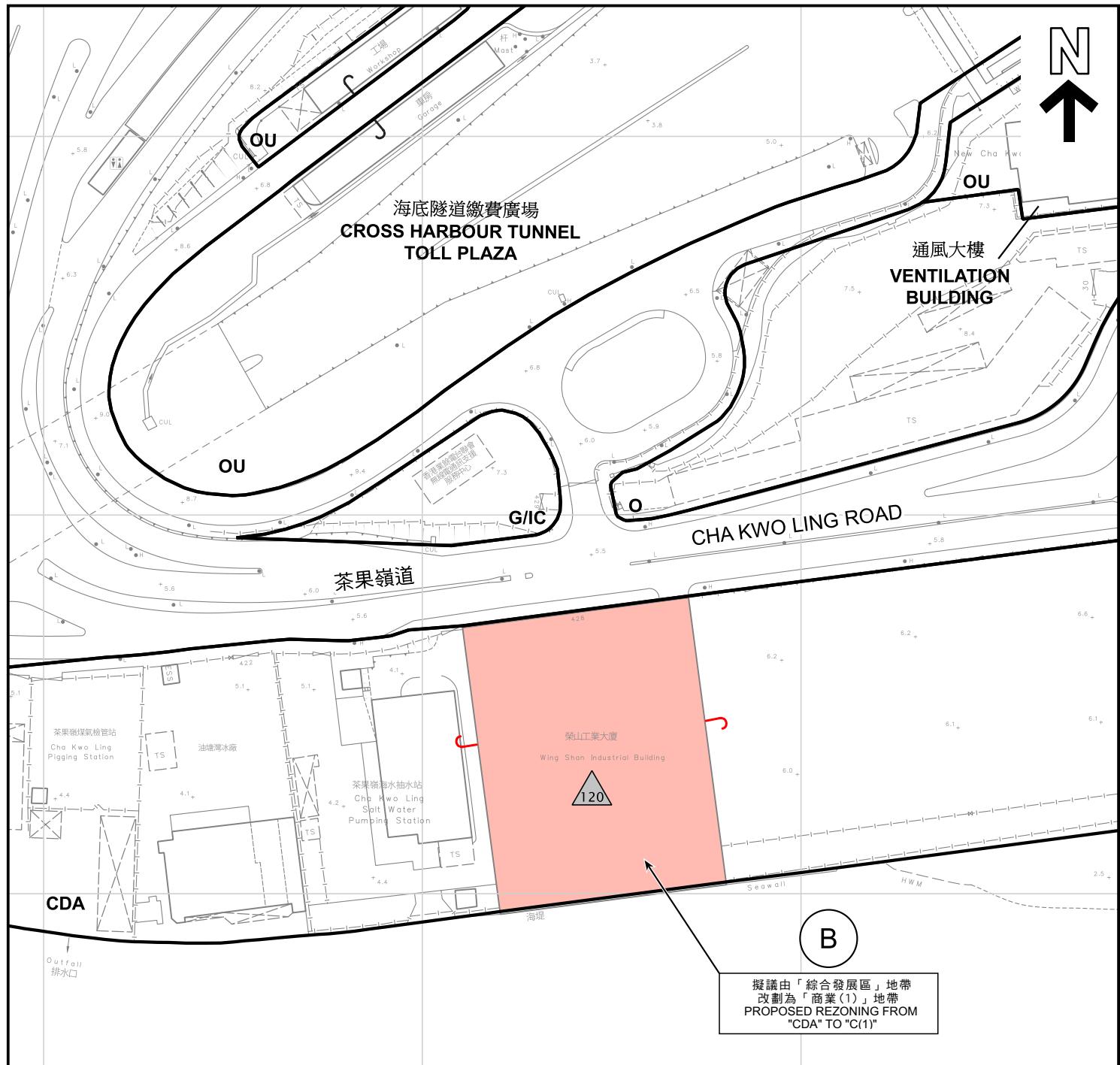


規劃署
PLANNING
DEPARTMENT



參考編號
REFERENCE No.
M/K15/25/84

圖 PLAN
5



圖例 LEGEND

- | | |
|--|---|
| | 擬議最高建築物高度 (在主水平基準上若干米)
PROPOSED MAXIMUM BUILDING HEIGHT (IN mPD) |
| | 綜合發展區
COMPREHENSIVE DEVELOPMENT AREA |
| | 政府、機構或社區
GOVERNMENT, INSTITUTION OR COMMUNITY |
| | 休憩用地
OPEN SPACE |
| | 其他指定用途
OTHER SPECIFIED USES |

界線只作識別用
BOUNDARY FOR IDENTIFICATION PURPOSE ONLY

本摘要圖於2025年8月14日擬備，
所根據的資料為測量圖編號
11-SE-3B 和 11-SE-4A
EXTRACT PLAN PREPARED ON 14.8.2025
BASED ON SURVEY SHEETS No.
11-SE-3B AND 11-SE-4A

觀塘仔灣
(油塘灣)
KWUN TONG TSAI WAN
(YAU TONG BAY)

規劃署
PLANNING
DEPARTMENT



參考編號
REFERENCE No.
M/K15/25/84

圖 PLAN
6

平面圖 SITE PLAN

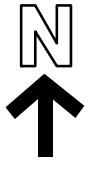
茶果嶺、油塘、鯉魚門分區計劃大綱核准圖
編號 S/K 15/27 的擬議修訂

(B 项)
PROPOSED AMENDMENTS TO THE APPROVED
CHA KWOLING YAU TONG LEI YUE MUN OUTLINE ZONING PLAN

No. S/K15/27

(ITEM B)

SCALE 1 : 1 500 比例尺
米 METRES 30 0 30 60 米 METRES



界線只作識別用
BOUNDARY FOR IDENTIFICATION PURPOSE ONLY

本圖於2025年8月14日擬備，
所根據的資料為地政總署於2024年3月8日
拍得的航攝照片編號E218575C
PLAN PREPARED ON 14.8.2025
BASED ON AERIAL PHOTO No.
E218575C TAKEN ON 8.3.2024 BY
LANDS DEPARTMENT

航攝照片 AERIAL PHOTO

茶果嶺、油塘、鯉魚門分區計劃大綱核准圖
編號 S/K 15 / 27 的擬議修訂
(B 項)

PROPOSED AMENDMENTS TO THE APPROVED
CHA KWONG LING, YAU TONG, LEI YUE MUN OUTLINE ZONING PLAN
No. S/K15/27
(ITEM B)

規畫署
PLANNING
DEPARTMENT



參考編號
REFERENCE No.
M/K15/25/84

圖 PLAN
7

觀塘仔灣
(油塘灣)
KWUN TONG TSAI WAN
(YAU TONG BAY)



污水處理廠
SEWAGE
TREATMENT
PLANT

C

三家村碼頭
Sam Ka Tsuen
Ferry Pier

鯉魚門避風塘
防波堤休憩處
Lei Yue Mun
Typhoon Shelter Breakwater
Sitting Out Area

SZE SHAN STREET
CHO YUEN STREET
嘉慶居
The Spectacle

瞰灘
Peninsula East

四山街
SHUNG YU STREET

東源街
TUNG YUEN STREET

中園街
CHA KWAN STREET

嘉慶居
The Spectacle

瞰灘
Peninsula East

四山街
SHUNG YU STREET

東源街
TUNG YUEN STREET

中園街
CHA KWAN STREET

嘉慶居
The Spectacle

瞰灘
Peninsula East

四山街
SHUNG YU STREET

東源街
TUNG YUEN STREET

中園街
CHA KWAN STREET

嘉慶居
The Spectacle

瞰灘
Peninsula East

四山街
SHUNG YU STREET

東源街
TUNG YUEN STREET

中園街
CHA KWAN STREET

嘉慶居
The Spectacle

瞰灘
Peninsula East

四山街
SHUNG YU STREET

東源街
TUNG YUEN STREET

中園街
CHA KWAN STREET

圖例 LEGEND

C項
ITEM C 擬議由「綜合發展區(5)」地帶
改劃為「住宅(甲類)11」地帶
PROPOSED REZONING FROM
"CDA(5)" TO "R(A)11"

界線只作識別用
BOUNDARY FOR IDENTIFICATION PURPOSE ONLY

本摘要圖於2025年8月14日擬備，
所根據的資料為於2022年11月8日
核准的分區計劃大綱圖編號S/K15/27
EXTRACT PLAN PREPARED ON 14.8.2025
BASED ON OUTLINE ZONING PLAN No.
S/K15/27 APPROVED ON 8.11.2022

位置圖 LOCATION PLAN

茶果嶺、油塘、鯉魚門分區計劃大綱核准圖
編號 S/K15/27 的擬議修訂
(C項)

PROPOSED AMENDMENTS TO THE APPROVED
CHA KWAN LING, YAU TONG, LEI YUE MUN OUTLINE ZONING PLAN
No. S/K15/27
(ITEM C)

SCALE 1:5 000 比例尺

米 METRES 100 0 100

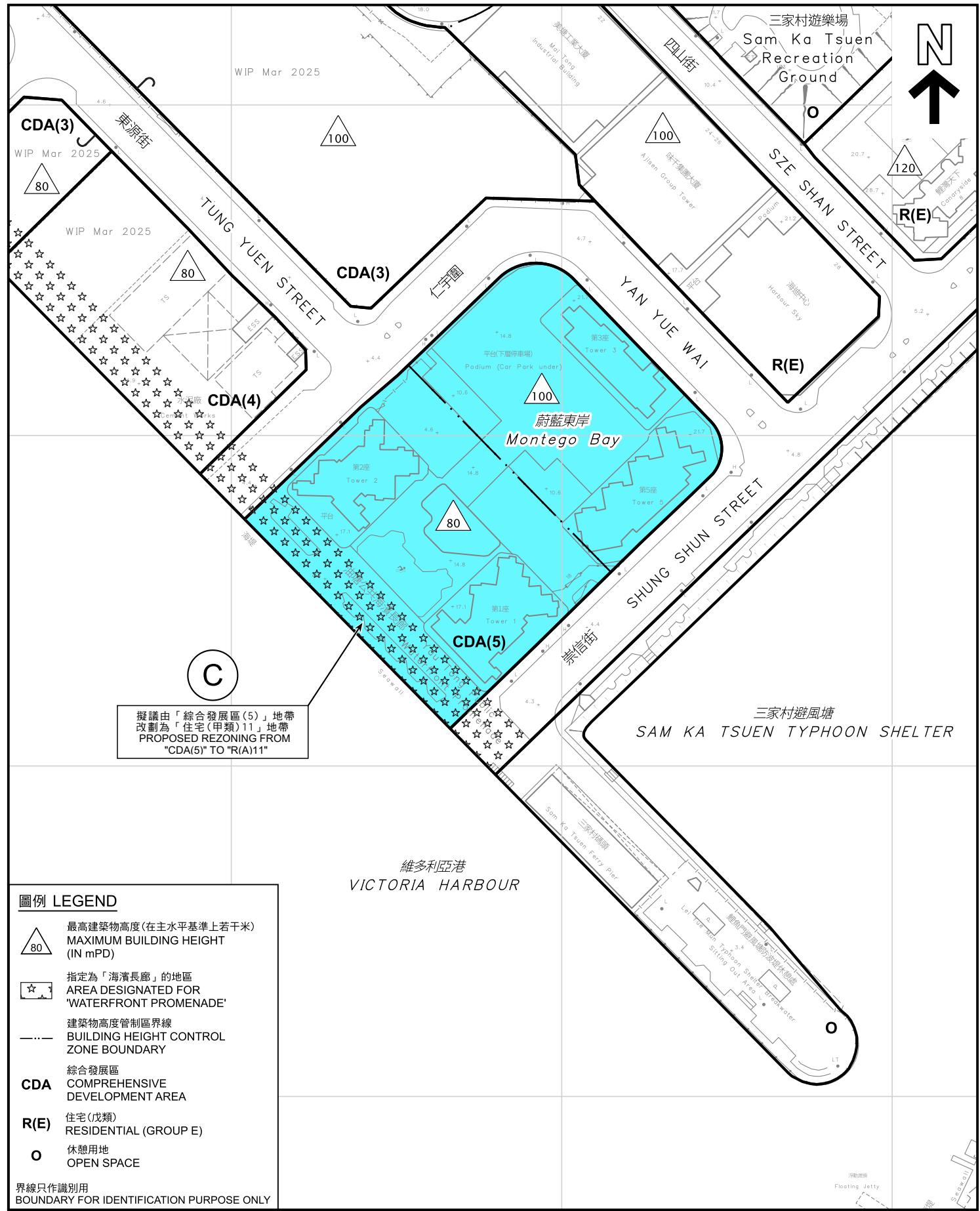
200 米 METRES

規劃署
PLANNING
DEPARTMENT



參考編號
REFERENCE No.
M/K15/25/84

圖 PLAN
8



本摘要圖於2025年8月14日擬備，
所根據的資料為測量圖編號
11-SE-4C
EXTRACT PLAN PREPARED ON 14.8.2025
BASED ON SURVEY SHEET No.
11-SE-4C

平面圖 SITE PLAN

茶果嶺、油塘、鯉魚門分區計劃大綱核准圖
編號 S/K 15/27 的擬議修訂

(C 项)
PROPOSED AMENDMENTS TO THE APPROVED
CHA KWO LING, YAU TONG, LEI YUE MUN OUTLINE ZONING PLAN
No. S/K15/27
(ITEM C)

規劃署
PLANNING
DEPARTMENT



參考編號
REFERENCE No.
M/K15/25/84

圖 PLAN
9



界線只作識別用
BOUNDARY FOR IDENTIFICATION PURPOSE ONLY

本圖於2025年8月14日擬備，
所根據的資料為地政總署於2024年3月20日
拍得的航攝照片編號E221214C及E221216C
PLAN PREPARED ON 14.8.2025
BASED ON AERIAL PHOTOS No.
E221214C AND E221216C TAKEN ON
20.3.2024 BY LANDS DEPARTMENT

航攝照片 AERIAL PHOTO

茶果嶺、油塘、鯉魚門分區計劃大綱核准圖
編號S/K 15/27的擬議修訂
(C項)

PROPOSED AMENDMENTS TO THE APPROVED
CHA KWOLING, YAU TONG, LEI YUE MUN OUTLINE ZONING PLAN
No. S/K15/27
(ITEM C)

規劃署
PLANNING
DEPARTMENT



參考編號
REFERENCE No.
M/K15/25/84

圖 PLAN
10