

擬議修訂《觀塘（南部）分區計劃大綱核准圖編號 S/K14S/28》

1. 目的

本文件旨在向議員介紹《觀塘(南部)分區計劃大綱核准圖編號 S/K14S/28》（「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。位於觀塘雲漢街的一幅現時劃作「政府、機構或社區」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 位於雲漢街的「政府、機構或社區」地帶用地（**圖 2 至圖 4**），早前用作電訊公司的培訓中心，相關承租人於其租契完結前確認不再使用該用地作培訓中心，並於租契完結後向政府交還用地。其後，經政府檢視後，建議該幅用地轉用作房屋發展。

3. 擬議修訂項目及相關發展計劃

雲漢街私營房屋發展計劃（修訂項目A）（圖2至圖4）

- 3.1 擬議發展的初步發展參數¹如下：

¹ 發展參數只供參考，細節尚待詳細規劃及設計。

地盤面積	約0.28公頃
擬議總樓面面積	住用：約 20,810 平方米 非住用：約 4,200 平方米（包括社會福利設施 ² 和零售設施）
擬議樓宇高度限制	不高於主水平基準上150米
預計單位數目	約 340 伙
預計人口	約 900 人

- 3.2 為配合擬議發展，現建議把該用地由「政府、機構或社區」地帶改劃為「住宅（甲類）」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環境、排污、排水、供水、視覺及景觀等方面帶來無法克服的技術問題。
- 3.4 就交通及運輸方面，由於擬議發展規模不大，根據技術評估結果顯示，擬議發展不會對整體及附近的交通及運輸帶來重大的影響。
- 3.5 就視覺方面，顧問亦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。評估結果顯示，透過合適的樓宇布局、建築物後移及園境美化等措施緩解視覺影響，項目不會對周邊環境的視覺特色帶來重大的負面影響。

其他技術修訂

- 3.6 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

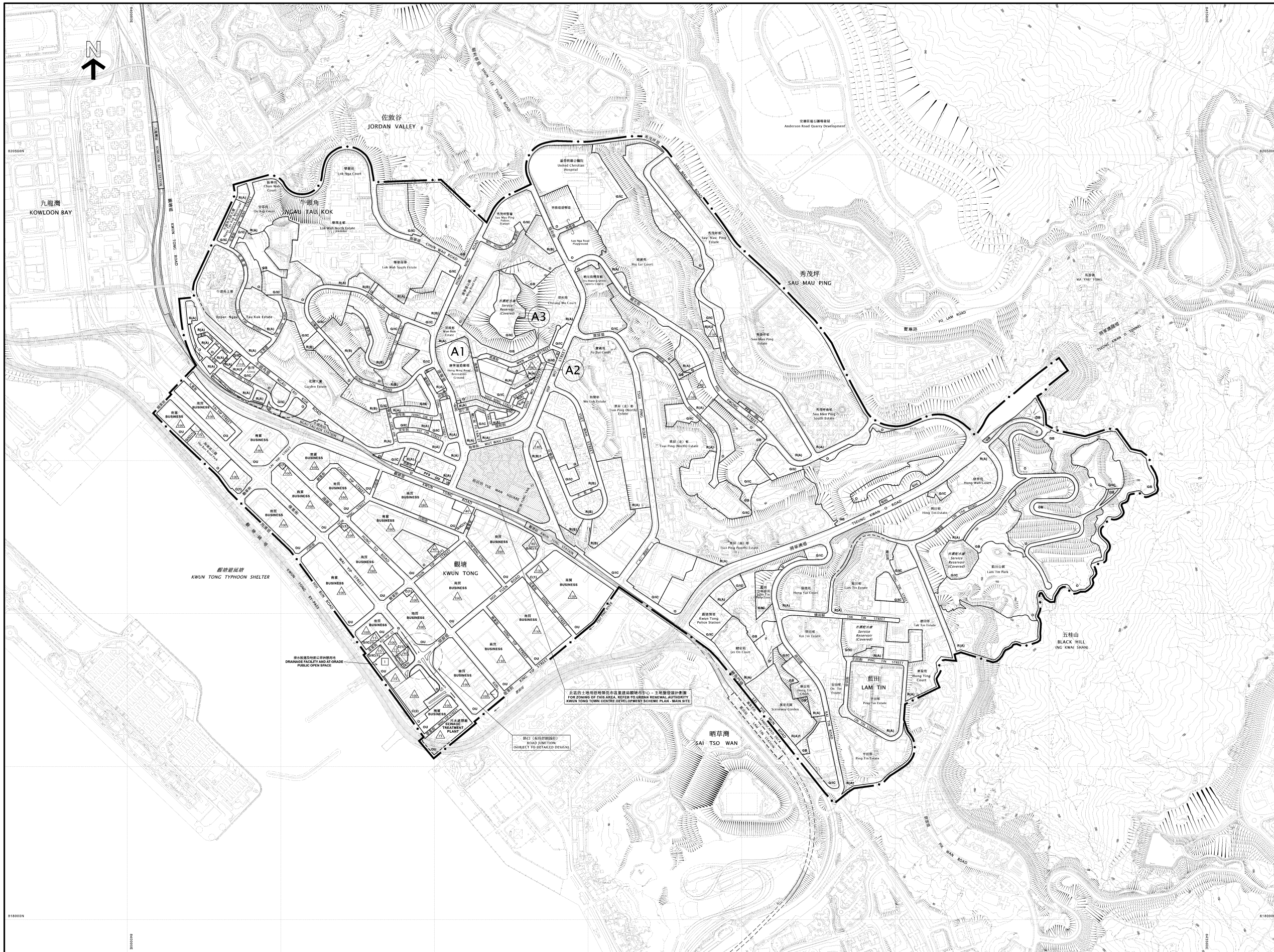
歡迎各位議員就上述擬議《大綱圖》的修訂項目提出意見。我們會把擬議修訂及議員和有關政府部門的意見一併提交城市規劃委員會（下稱「城規會」）轄下的都會小組委員會（下稱「小組委員會」）考慮。如小組委員會同意有關修訂項目，城規會將根據《城市規劃條例》第 5 條展示經修訂的大綱圖以供公眾查閱，為期兩個月。屆時當局會向區議會提交有關修訂項目的資料文件，倘若各位議員就有關修訂有意見，可以向城規會作出書面申述。

² 擬議於發展用地所提供的社會福利設施為弱智人士輔助宿舍。

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

規劃署及土木工程拓展署
2026 年 6 月



圖例 NOTATION

ZONES	地帶
COMMERCIAL	C
RESIDENTIAL (GROUP A)	RIA
RESIDENTIAL (GROUP B)	RIB
GOVERNMENT, INSTITUTION OR COMMUNITY	GIC
OPEN SPACE	O
OTHER SPECIFIED USES	OU
GREEN BELT	GB
COMMUNICATIONS	交通
RAILWAY AND STATION	鐵路及車站
RAILWAY AND STATION (UNDERGROUND)	鐵路及車站 (地下)
RAILWAY AND STATION (ELEVATED)	鐵路及車站 (高架)
MAJOR ROAD AND JUNCTION	主要道路及路口
ELEVATED ROAD	高架道路
MISCELLANEOUS	其他
BOUNDARY OF PLANNING SCHEME	規劃範圍界線
URBAN RENEWAL AUTHORITY DEVELOPMENT SCHEME PLAN AREA	市區重建局發展計劃範圍
BUILDING HEIGHT CONTROL ZONE BOUNDARY	建築物高度管制區界線
MAXIMUM BUILDING HEIGHT (IN METRES ABOVE PRINCIPAL DATUM)	最高建築物高度 (在主水平基準上若干米)
MAXIMUM BUILDING HEIGHT (IN NUMBER OF STOREYS)	最高建築物高度 (樓層數目)
PETROL FILLING STATION	加油站

土地用途及面積一覽表 SCHEDULE OF USES AND AREAS

USES	大約面積及百分比 APPROXIMATE AREA & %		用途
	公頃 HECTARES	% 百分比	
COMMERCIAL	2.73	0.70	商業
RESIDENTIAL (GROUP A)	138.01	35.62	住宅 (甲類)
RESIDENTIAL (GROUP B)	14.87	3.84	住宅 (乙類)
GOVERNMENT, INSTITUTION OR COMMUNITY	43.02	11.10	政府、機構或社區
OPEN SPACE	41.41	10.69	休憩用地
OTHER SPECIFIED USES	47.15	12.17	其他指定用途
GREEN BELT	28.50	7.36	綠化地帶
RIVER CHANNEL	0.09	0.02	河道
MAJOR ROAD ETC.	66.98	17.30	主要道路等
URBAN RENEWAL AUTHORITY DEVELOPMENT SCHEME PLAN AREA	4.64	1.20	市區重建局發展計劃範圍
TOTAL PLANNING SCHEME AREA	387.40	100.00	規劃範圍總面積

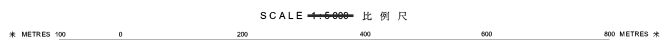
夾附的《註釋》屬這份圖則的一部分，現經修訂並按照城市規劃條例第5條展示。
 THE ATTACHED NOTES ALSO FORM PART OF THIS PLAN AND HAVE BEEN AMENDED FOR EXHIBITION UNDER SECTION 5 OF THE TOWN PLANNING ORDINANCE

核准圖編號 S/K14S/28 的修訂
 AMENDMENTS EXHIBITED UNDER SECTION 5 OF THE TOWN PLANNING ORDINANCE

AMENDMENT ITEM A1	修訂項目 A 1 項
AMENDMENT ITEM A2	修訂項目 A 2 項
AMENDMENT ITEM A3	修訂項目 A 3 項

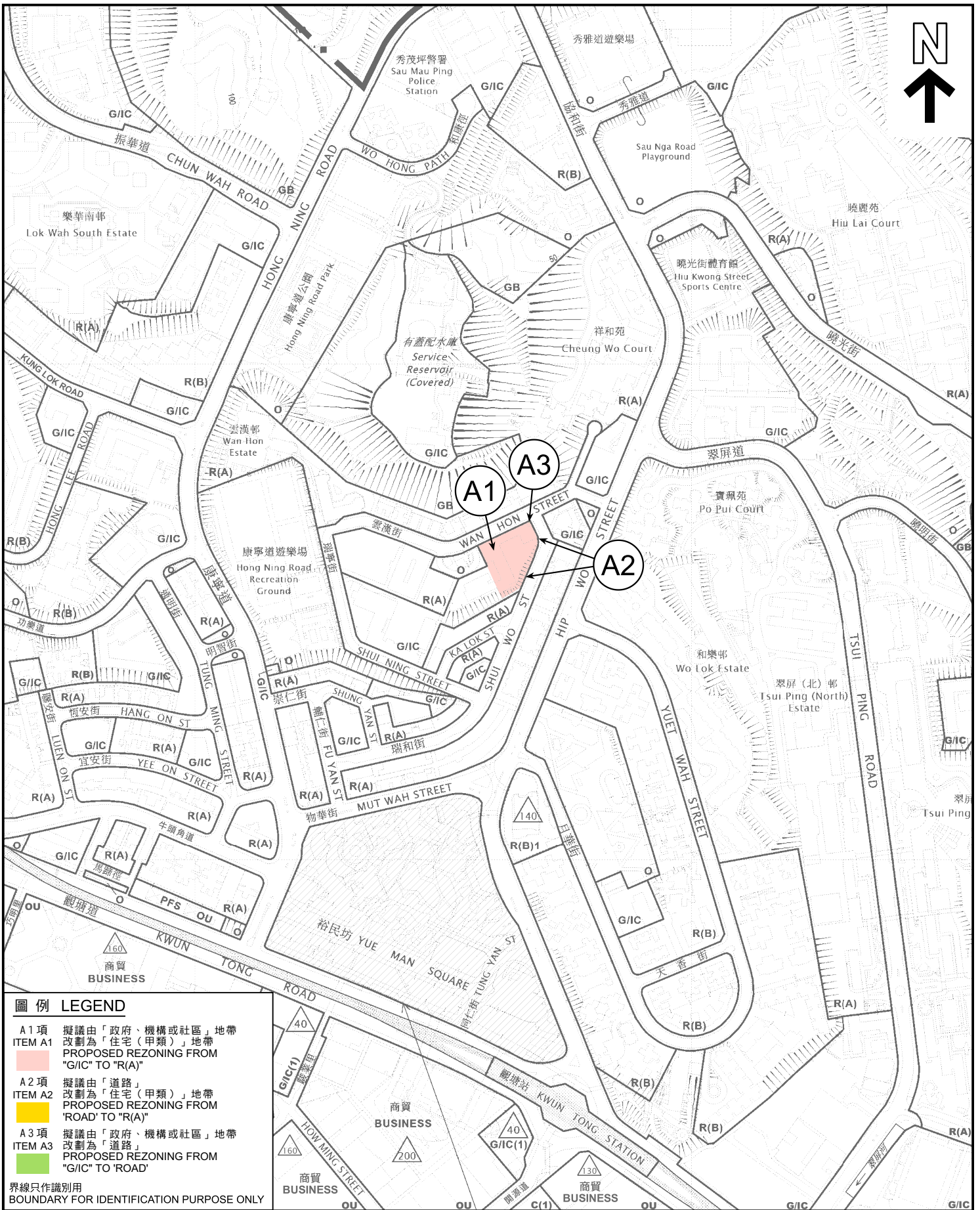
(參看附表)
 (SEE ATTACHED SCHEDULE)

香港城市規劃委員會依據城市規劃條例擬備的觀塘南部 (九龍規劃區第 14 區部分) 分區計劃大綱圖
TOWN PLANNING ORDINANCE, HONG KONG TOWN PLANNING BOARD
KOWLOON PLANNING AREA No. 14 (PART) - KWUN TONG (SOUTH) - OUTLINE ZONING PLAN



規劃署遵照城市規劃委員會指示擬備
 PREPARED BY THE PLANNING DEPARTMENT UNDER THE DIRECTION OF THE TOWN PLANNING BOARD

圖則編號 **S/K14S/28A**
 PLAN No.



圖例 LEGEND	
A1 項 ITEM A1	擬議由「政府、機構或社區」地帶 改劃為「住宅（甲類）」地帶 PROPOSED REZONING FROM "G/IC" TO "R(A)"
A2 項 ITEM A2	擬議由「道路」地帶 改劃為「住宅（甲類）」地帶 PROPOSED REZONING FROM "ROAD" TO "R(A)"
A3 項 ITEM A3	擬議由「政府、機構或社區」地帶 改劃為「道路」地帶 PROPOSED REZONING FROM "G/IC" TO "ROAD"
界線只作識別用 BOUNDARY FOR IDENTIFICATION PURPOSE ONLY	

位置圖 LOCATION PLAN

觀塘南部分區計劃大綱核准圖
編號 S/K14S/28 的擬議修訂
(A1、A2 及 A3 項)
PROPOSED AMENDMENTS TO THE APPROVED
KWUN TONG (SOUTH) OUTLINE ZONING PLAN No. S/K14S/28
(ITEMS A1, A2 AND A3)

SCALE 1 : 5 000 比例尺

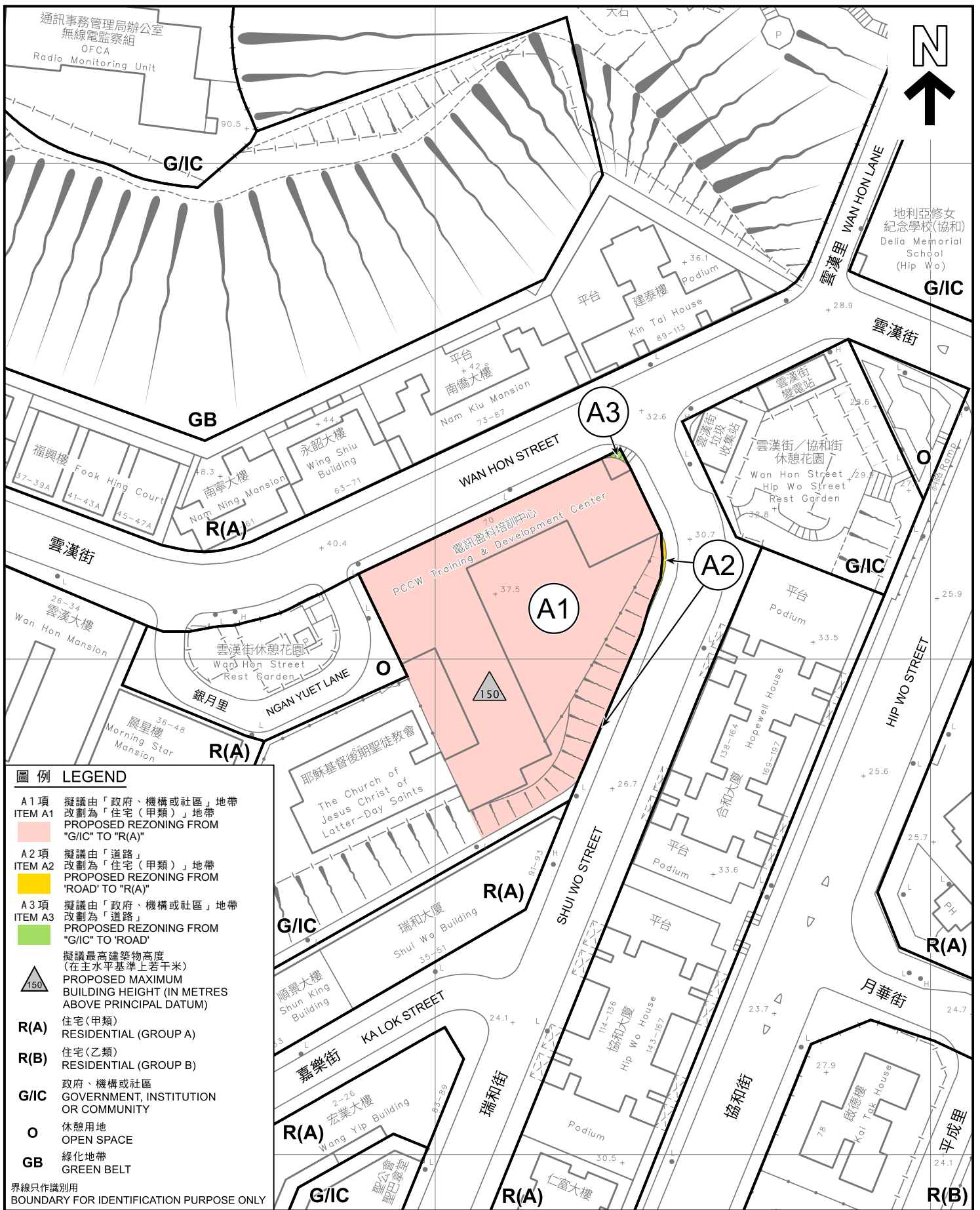


規劃署
Planning Department

參考編號
REFERENCE No.
M/K14S/26/34

圖 PLAN
2

本摘要圖於2026年5月6日擬備，所根據的資料為
於2026年3月31日核准的分區計劃大綱編號S/K14S/28
EXTRACT PLAN PREPARED ON 6.5.2026
BASED ON OUTLINE ZONING PLAN No.
S/K14S/28 APPROVED ON 31.3.2026



圖例 LEGEND

- A 1 項
ITEM A1 擬議由「政府、機構或社區」地帶
改劃為「住宅(甲類)」地帶
PROPOSED REZONING FROM
"G/I/C" TO "R(A)"
- A 2 項
ITEM A2 擬議由「道路」地帶
改劃為「住宅(甲類)」地帶
PROPOSED REZONING FROM
'ROAD' TO "R(A)"
- A 3 項
ITEM A3 擬議由「政府、機構或社區」地帶
改劃為「道路」地帶
PROPOSED REZONING FROM
"G/I/C" TO "ROAD"
- 擬議最高建築物高度
(在±水平基準上若干米)
PROPOSED MAXIMUM
BUILDING HEIGHT (IN METRES
ABOVE PRINCIPAL DATUM)
- R(A) 住宅(甲類)
RESIDENTIAL (GROUP A)
- R(B) 住宅(乙類)
RESIDENTIAL (GROUP B)
- G/I/C 政府、機構或社區
GOVERNMENT, INSTITUTION
OR COMMUNITY
- O 休憩用地
OPEN SPACE
- GB 綠化地帶
GREEN BELT

界線只作識別用
BOUNDARY FOR IDENTIFICATION PURPOSE ONLY

平面圖 SITE PLAN

觀塘南部分區計劃大綱核准圖
編號S/K14S/28的擬議修訂
(A1、A2及A3項)

PROPOSED AMENDMENTS TO THE APPROVED
KWUN TONG (SOUTH) OUTLINE ZONING PLAN No. S/K14S/28
(ITEMS A1, A2 AND A3)

SCALE 1 : 1 000 比例尺

米 20 0 20 40 米
METRES

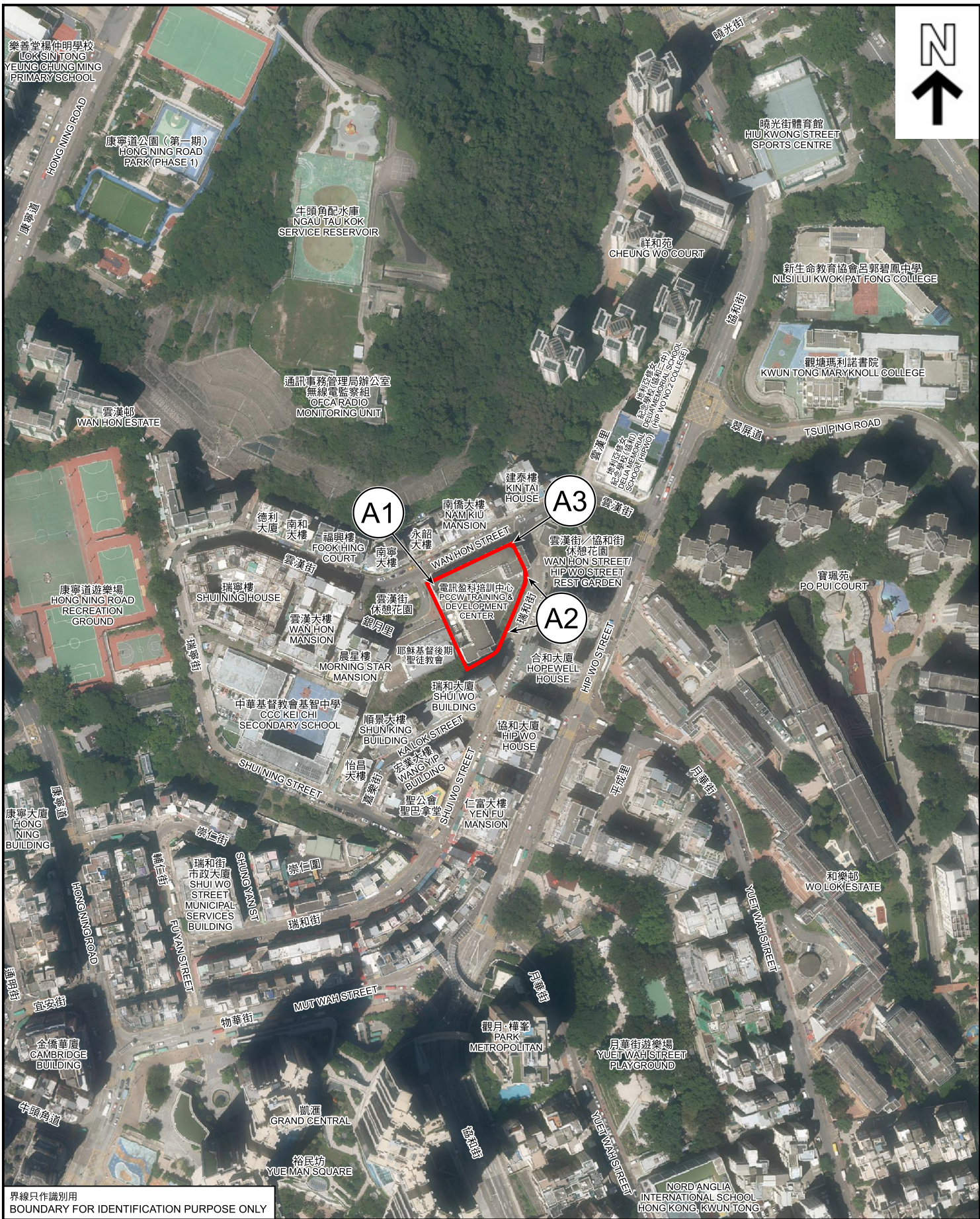


規劃署
Planning Department

參考編號
REFERENCE No.
M/K14S/26/34

圖 PLAN
3

本摘要圖於2026年5月6日擬備，
所根據的資料為測量圖編號
11-NE-18B及18D
EXTRACT PLAN PREPARED ON 6.5.2026
BASED ON SURVEY SHEETS No.
11-NE-18B & 18D



界線只作識別用
BOUNDARY FOR IDENTIFICATION PURPOSE ONLY

本圖於2026年5月6日擬備，
所根據的資料為地政總署於
2025年9月12日拍得的航攝照片編號
E259586C及E259587C

PLAN PREPARED ON 6.5.2026
BASED ON AERIAL PHOTOS No.
E259586C AND E259587C TAKEN ON
12.9.2025 BY LANDS DEPARTMENT

航攝照片 AERIAL PHOTO

觀塘南部分區計劃大綱核准圖
編號S/K14S/28的擬議修訂
(A1、A2及A3項)

PROPOSED AMENDMENTS TO THE APPROVED
KWUN TONG (SOUTH) OUTLINE ZONING PLAN No. S/K14S/28
(ITEMS A1, A2 AND A3)



規劃署
Planning Department

參考編號
REFERENCE No.
M/K14S/26/34

圖 PLAN
4