

規劃指引編號 43

城市規劃委員會規劃指引 擬作地積比率轉移 而按照城市規劃條例第 16 條提出的規劃申請

(重要提示：

這份指引只供一般參考用。申請獲得批准與否，全由城市規劃委員會按每宗申請的個別情況及其他獨特考慮因素決定。

任何人如對這份指引有疑問，應向香港北角渣華道 333 號北角政府合署 17 樓及新界沙田上禾輦路 1 號沙田政府合署 14 樓的規劃署規劃資料查詢處查詢(熱線電話：2231 5000)。

城市規劃委員會有權修訂這份指引，無須預先通知；在考慮應否批准申請時，是以當日的最新規劃指引為依據。)

1. 適用範圍及應用

1.1 這份指引旨在訂明，在處理按照《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 16 條提出涉及「地積比率轉移」(即透過略為放寬地積比率或總樓面面積限制，把一幅用地的發展參數轉移至同一分區計劃大綱圖上另一幅用地)的申請時，城市規劃委員會(下稱「城規會」)的要求及相關考慮因素。這份指引現僅適用於涉及油麻地分區計劃大綱圖及旺角分區計劃大綱圖的此類申請¹。

1.2 面對建築物急速老化，有需要採取新的措施加快市區重整和更新的步伐，市區重建局(下稱「市建局」)於二零二一年完成油麻地及旺角地區研究(下稱「油旺研究」)，並在研究中提出多項新的規劃工具，當中包括地積比率轉移計劃的建議。地積比率

¹ 為免生疑問，指引內的規定(包括在城規會認為有充分理據支持的情況下，容許轉移地積比率／總樓面面積最多 30%)，僅適用於這份指引所述按照條例第 16 條提出的規劃申請。

轉移計劃的目的，包括釋放重建潛力低的用地的發展潛力，將之轉移至位處更具策略性及交通方便位置並適合作更高密度發展的較大型土地，以及改善區內的生活環境，並為當地社區帶來規劃增益。

- 1.3 在這份指引下，地積比率轉移是指把總樓面面積²由「輸出地盤」轉移至位於同一分區計劃大綱圖上的「接收地盤」，方法是透過放寬「接收地盤」在有關分區計劃大綱圖上訂明的最高准許地積比率／總樓面面積，上限 30%³，以納入由「輸出地盤」轉移的總樓面面積。在地積比率轉移計劃下，有關「輸出地盤」可轉移的總樓面面積及「接收地盤」可接收的最高總樓面面積的示例，分別載於**附錄 A**及**附錄 B**。在某些情況下，為了納入所轉移的總樓面面積及／或基於申請人提出的其他合理規劃和城市設計理由，在轉移地積比率的同時，亦須提出略為放寬「接收地盤」的建築物高度限制。城規會會

² 「輸出地盤」可轉移的最高總樓面面積是指：(i)分區計劃大綱圖《註釋》指明的最高地積比率／總樓面面積；或(ii)現有建築物地積比率／總樓面面積(如分區計劃大綱圖《註釋》有所訂明)，兩者以數目較大者為準。關於(ii)，申請人須在提交地積比率轉移申請前，委聘認可人士進行計算，以證明現有建築物的總樓面面積。簡而言之，違例構築物不會計算在內，而根據《建築物條例》／《建築(規劃)規例》獲豁免計入地積比率／總樓面面積的現有設施／裝置／樓面面積亦不得計算在內。然而，如現有建築物是根據當時《建築物(規劃)規例》中有關監管建築物體積的規例而獲批准興建的，按照現行《建築物條例》／《建築(規劃)規例》可獲豁免的設施／裝置／樓面空間均不得計算在內。為免生疑問，位於分區計劃大綱圖上不設地積比率／總樓面面積限制地帶的用地，一律不得作「輸出地盤」之用。

³ 「接收地盤」可獲放寬地積比率／總樓面面積最多 30%，其計算的基礎為相關分區計劃大綱圖《註釋》就該「接收地盤」訂明的最大地積比率／總樓面面積。為免生疑問，位於分區計劃大綱圖上不設地積比率／總樓面面積限制地帶的用地，一律不得作「接收地盤」之用。倘「接收地盤」根據《註釋》而受(i)混合用途發展的最大地積比率及(ii)住用或非住用用途的最大地積比率限制，則不論「接收地盤」所申請的用途為何，一律根據(i)計算放寬的 30%。倘「接收地盤」現有建築物的總樓面面積超出分區計劃大綱圖的准許參數，所超出的部分仍可納入「接收地盤」內，但不得計入 30%的最大放寬比率。正如**附錄 B** 示例 2 所述，「接收地盤」的現有建築物地積比率為 10 倍，而根據《註釋》，最大的准許地積比率為 9 倍，則「接收地盤」在進行地積比率轉移後，其最大准許總樓面面積=地積比率 9 倍 x 地盤面積 x 130%+(現有建築物總樓面面積-地積比率 9 倍 x 地盤面積)。至於現有建築物總樓面面積的計算，註釋 2 適用。

就「輸出地盤」和「接收地盤」的發展建議作出全面評估，當中會特別着重有關建議會否為公眾整體帶來規劃增益，以支持「接收地盤」採用較高的地積比率及建築物高度⁴。

1.4 地積比率轉移可帶來以下好處：

- (a) 提供誘因鼓勵重建破舊而重建潛力低的建築物，以及保存具保育價值的建築物；
- (b) 透過將小型及零散用地的總樓面面積，轉移至位處更具策略性及交通方便位置並適合作更高密度發展的較大型土地，以盡用這些較大型土地的發展潛力；以及
- (c) 有助以較佳方式重整及重新規劃市區舊區，並為社區帶來規劃增益(例如增加休憩空間、政府、社區及機構設施)。

1.5 申請人須充分證明，有關轉移地積比率建議在技術上可行，不會令基礎設施不勝負荷，亦不會對環境、視覺、通風等相關層面造成不可接受的影響。

1.6 油旺研究提出市區更新大綱發展概念藍圖(下稱「概念藍圖」)⁵框架，勾劃了在油麻地和旺角地區內的發展節點、主要公共休憩空間和主要綠色走廊等，亦為試行地積比率轉移計劃和物色合適的「輸出地盤」及「接收地盤」提供參考。當局普遍歡迎油旺研究建議的方向，並支持透過處理按照條例第 16 條提出的規劃申請，在油麻地和旺角地區引入地積比率轉移計劃作為試點，為私營機構提供誘因，鼓

⁴ 為免生疑問，倘「輸出地盤」和「接收地盤」所作的用途屬分區計劃大綱圖上相應地帶《註釋》中的第二欄用途，則轉移地積比率的規劃申請必須包括就該等擬議用途申請規劃許可。

⁵ 概念藍圖框架載於《油麻地及旺角地區研究－資料手冊》圖 3.2。有關手冊可於油旺地區研究網頁 (<https://www.ura.org.hk/tc/major-studies-and-concepts/yau-tsim-mong-district-study>) 瀏覽。

勵他們透過落實合適的發展計劃，參與市區重建的工作。待當局接納其他地區的市區重整研究所作出的建議後，可考慮把地積比率轉移計劃推展至有關地區。

2. 有關「接收地盤」及「輸出地盤」的要求

2.1 為便利市場物色合適的「輸出地盤」及「接收地盤」，以及制訂建議，相關的用地及規劃要求載列如下。

有關「接收地盤」的用地要求

2.2 「接收地盤」須主要作住宅或商業發展，或作住宅／商業混合發展。一般而言，「接收地盤」應位處策略性位置和交通方便的地點，以及／或毗鄰概念藍圖框架的主要發展節點或與之互補。城規會會從優考慮具備以下條件的「接收地盤」：(i)地盤面積不少於 1 000 平方米，以提供更有利的條件容納已轉移的總樓面面積及較佳的布局／建築設計和充足的美化設施；或(ii)位於劃作住宅及／或商業發展的整個街區(即四周有街道圍繞的地塊，但地塊內如有「休憩用地」及「政府、機構或社區」等地帶則不包括在內)，但這些地盤面積或會少於 1 000 平方米。

有關「輸出地盤」的用地要求

2.3 「輸出地盤」大致位於發展地帶及包括(i)獲相關政府部門支持並適合改建作公共休憩空間及／或政府、社區及機構用途的用地；(ii)建有具保育價值建築物⁶的用地；以及／或(iii)發展密度過高的用地，即現有建築物的總樓面面積超過分區計劃大綱圖所准許的，以致重建潛力低。在非發展地帶(例如劃作休憩用地或顯示為道路的地方)、「政府、機構

⁶ 這些建築物是指獲古物諮詢委員會評級的歷史建築及其他由申請人認為具保育價值的建築物(申請人須在申請書內提出理據，並提交註釋 12 所載的評估)。

或社區」地帶，以及規劃意向純為文物保育而不進行新發展的地帶⁷內的地盤將不獲接納為「輸出地盤」。

- 2.4 具體而言，為處理破舊而重建潛力低的建築物，「輸出地盤」如符合下述條件，可獲從優考慮：
- (a) 單獨進行重建會導致出現「鉛筆式」發展，既不利於採用具效率的布局和達到現行建築規則要求，亦無助闢設停車場及美化設施；
 - (b) 有關用地位於樓齡不足 30 年的新建築物之間或沒有重建潛力／重建潛力低的建築物之間，難以整合作綜合重建發展；
 - (c) 有關用地內的現有建築物破舊，而且樓齡為或超過 50 年；以及／或
 - (d) 有其他合理理由證明有關用地單獨進行重建並不可行。

有關「接收地盤」和「輸出地盤」發展建議的規劃要求

2.5 除符合上述的用地要求外，如「接收地盤」和「輸出地盤」的整體建議不會造成無法接受的不良影響，並證實能夠提供下述規劃增益，則有關規劃申請可獲從優考慮：

- (a) 提供該區所欠缺並獲負責監察及循規審查的相關政府部門支持的社區設施或公共休憩空間；
- (b) 連接或擴展現有／已規劃的公共休憩空間網絡；

⁷ 舉例說，旺角分區計劃大綱圖內「其他指定用途」註明「歷史建築物保存作商業及／或文化用途」地帶的規劃意向僅是保存現有建築物，並活化作其他用途。此地帶內的土地不可作為「輸出地盤」。

- (c) 改善特色地點及／或主要行人目的地的通達性或與這些地方產生協同效應；
- (d) 有助提供改善車流和人流的機會；
- (e) 改善街道環境／提供優質的地面公共空間；
- (f) 有助改善空氣流通，例如伸延至內陸地區的通風廊；
- (g) 有助提供可讓重要景觀不受阻擋的契機；
- (h) 採取《可持續建築設計指引》所倡議的綠化及設計措施；
- (i) 有助保存「輸出地盤」及／或「接收地盤」內具保育價值的建築物，或配合該處環境；以及／或
- (j) 提供任何其他合理的規劃增益。

3. 有關配對「接收地盤」及「輸出地盤」的要求

- 3.1 雖然「接收地盤」及「輸出地盤」不一定互為毗鄰／地點相近，或是劃為同一土地用途地帶，但須於同一分區計劃大綱圖內，以大致維持規劃區的整體發展規模。為提供更多誘因，地積比率轉移機制將會如上文註釋 3 及下文第 3.2 至 3.5 段所述，提供更大彈性。
- 3.2 進行轉移時，容許住用及非住用總樓面面積互換，例如把准許的非住用總樓面面積由「輸出地盤」轉移至「接收地盤」，以作住宅發展，反之亦然。申請人須在規劃申請中就擬作的用途、總樓面面積組合及技術可行性提出理據支持。
- 3.3 同一宗規劃申請最多可以有兩個「接收地盤」，但「輸出地盤」的數目則沒有限制。此舉旨在增加不

同情況的規劃及設計彈性，舉例而言，倘「輸出地盤」的「可轉移總樓面面積」超過單一個「接收地盤」的 30% 上限，便需要另一個「接收地盤」接收剩餘的「可轉移總樓面面積」，以盡用重建潛力。「接收地盤」及其「輸出地盤」須納入單一宗第 16 條規劃申請內，並在同一項目下一併推行。倘申請涉及兩個「接收地盤」，申請人便須在規劃申請中清楚列明轉移至每一個「接收地盤」的總樓面面積為多少；倘申請涉及多於一個「輸出地盤」，亦須清楚列明有關的總樓面面積是從哪些「輸出地盤」轉移。此舉旨在方便當局其後處理每一個「接收地盤」及「輸出地盤」的建築圖則。

3.4 在單一宗第 16 條規劃申請中，「輸出地盤」的總樓面面積通常都會完全轉移至「接收地盤」。不過，在以下情況下亦可考慮轉移部分總樓面面積，但申請人須證明地積比率轉移建議整體上可帶來足夠的規劃增益：

- (a) 關於保存「輸出地盤」內的建築物⁸：可轉移的總樓面面積為「輸出地盤」的最大可轉移總樓面面積⁹與將予保存建築物(連同任何加建、改動或修改部分)的總樓面面積的差額(請參考附錄 A 的例子 1)；
- (b) 關於把「輸出地盤」發展成休憩用地連配套商業用途：可轉移總樓面面積為「輸出地盤」的最大可轉移總樓面面積與將會發展的配套商業用途的總樓面面積的差額(請參考附錄 A 的例子 3)；
- (c) 關於重建發展密度過高的「輸出地盤」(上文第 2.3 段所述)，或「接收地盤」在接收「輸出地盤」所轉移的全部總樓面面積後出現超出

⁸ 為免生疑問，只有註釋 6 所載的建築物才會予以保存，其他建築物必須清拆。

⁹ 最大可轉移總樓面面積的定義載於註釋 2。

分區計劃大綱圖准許地積比率／總樓面面積 30% 上限的情況：把總樓面面積部分轉移至「接收地盤」，並利用餘下的總樓面面積在「輸出地盤」重建成新的建築物，後者必須符合分區計劃大綱圖所准許的地積比率／總樓面面積¹⁰；或

(d) 保留「輸出地盤」若干總樓面面積具有其他規劃理據／優點。

3.5 倘申請人所提供的規劃增益，是在「輸出地盤」及／或其「接收地盤」提供獲相關政府部門支持的政府、機構及社區設施(既可在新建築物內提供，也可在具有保育價值的建築物內提供)，則在進行地積比率轉移後，可容許在「輸出地盤」及其「接收地盤」的合併最大准許總樓面面積之上，加上有關政府、機構及社區設施的總樓面面積(須證明在技術上可行)，以鼓勵在計劃中提供這類設施¹¹。不過，任何在「輸出地盤」進行的重建項目(包括政府、機構及社區設施)都必須符合分區計劃大綱圖所准許的地積比率／總樓面面積(請參考**附錄 A** 的例子 2)。

3.6 在單一宗規劃申請中，「輸出地盤」的總樓面面積只可轉移一次，而且最多只可轉移至兩個「接收地盤」。當局不會容許「輸出地盤」的剩餘總樓面面積(如有的話)進一步轉移至另一個「轉移地積比率」項目。

¹⁰ 「輸出地盤」的重建項目可興建至不高於或建至低於分區計劃大綱圖的《註釋》所指定的最高地積比率／最大總樓面面積。即使《註釋》容許按現有建築物的地積比率進行重建，這並不適用於上述情況。

¹¹ 此項規定適用於有關申請所涉分區計劃大綱圖的《註釋》沒有訂明政府、機構及社區設施可豁免計入總樓面面積的備註。然而，倘《註釋》已清楚表明必須提供指定的政府、機構及社區設施，但並無訂明有關政府、機構及社區設施可豁免計入總樓面面積的備註，則第 3.5 段並不適用。

4. 土地業權

- 4.1 地積比率轉移申請可涵蓋政府土地，例如包括不可獨立轉讓的剩餘政府土地，務求善用土地資源。此類土地，不論位於「輸出地盤」(但只有發展地帶內的此類土地方可計算可轉移的總樓面面積)或「接收地盤」內，經補地價及整合於整體發展建議內後，均可視為地盤面積。至於政府土地可否納入「輸出地盤」或「接收地盤」之內，則視乎城規會批准的計劃和地政監督的最終決定而定。
- 4.2 在規劃申請階段，項目倡議人是否取得「輸出地盤」和「接收地盤」的全部業權並非提出規劃申請或獲批規劃許可的先決條件。然而，申請人提交申請時，須根據條例取得所有地盤的擁有人同意，或向擁有人發給通知，以確保所有涉及的擁有人均起碼知悉有關的地積比率轉移建議。
- 4.3 為推展地積比率轉移建議，以及在之後進行契約修訂或換地申請及提交建築圖則，土地業權屬必不可少的條件。即使涉及地積比率轉移建議的規劃申請已獲城規會批准，項目倡議人如沒擁有有關土地的業權，便沒有權利行使地積比率轉移。為免生疑問，有關地積比率轉移的個案，可容許共同擁有業權。

5. 提交申請的要求

- 5.1 如欲就涉及地積比率轉移的發展建議申請許可，申請人必須為「接收地盤」和「輸出地盤」擬備發展藍圖，以闡述所有建築物的擬議土地用途、尺寸和高度、各種用途的總樓面面積、擬議政府、機構及社區設施和康樂設施、交通設施和休憩用地、美化環境和城市設計建議，以及地盤現況、相對於附近地區而言，這地盤的特色和預計人口等。此外，申請書亦應附有由土地註冊處發出的土地業權記錄，並須提交落實時間表。申請人須提交相關評估報告，證明上述地盤的建議在技術上均屬可行，不會

對運輸及其他基礎設施的承載力、周圍環境，以及視覺、空氣流通和其他技術方面造成不可接受的負面影響。

- 5.2 至於涉及保育建築物的建議，申請人應在提交的申請書中附上保存和保育建議方案¹²。
- 5.3 申請人提交地積比率轉移申請前，應就制訂擬保育建築物、擬議公眾休憩用地及其他擬向公眾開放的設施的管理及維修保養安排，諮詢相關政府部門。有關安排的詳情應在申請書中述明。舉例說，應確定由哪些相關政府部門負責監察擬設公共設施的建造工程和進行循規審查，以及在該等設施竣工後接手管理和維修保養。倘申請人有意依賴商業設施以支持「接收地盤」及／或「輸出地盤」項目內的公共設施／具保育價值建築物的營運、管理和維修保養，有關安排亦應在申請書中詳加說明。
- 5.4 申請人可在提交申請前，徵詢規劃署所屬地區規劃處的意見。如有需要，當局可安排申請人在提交申請前與相關政府部門會晤。

6. 規劃許可附帶條件及實施細節

- 6.1 城規會就涉及地積比率轉移的發展建議批給規劃許可時，將施加合適的規劃許可附帶條件，以確保獲批准的計劃下所訂明的規劃增益能夠如期落實(尤其是須完成「輸出地盤」內的擬議公共用途或建築物保育工程)。城規會將施加相關的規劃許可附帶條件，包括在提出「接收地盤」的擬議發展項目的建築圖則批核申請時，必須已就擬議發展項目涉及的

¹² 有關建議須涵蓋將予保育的建築物的相關文物古蹟方面事宜，例如歷史／文化背景、文物／文化價值、文物構件／特徵元素、緩解措施(例如原址保存及以照片／三維掃描留存記錄)、活化再利用／安排公眾欣賞文物古蹟的建議，以及日後的管理和維修保養安排等。

「輸出地盤」和「接收地盤」簽立契約修訂及／或換地文件¹³。

6.2 為落實經批准的地積比率轉移申請，申請人必須為「輸出地盤」和「接收地盤」申請契約修訂或進行換地，並須就兩個地盤的建築圖則¹⁴／建築工程取得所需的批准。地政監督有酌情權可按每宗申請的個別情況，決定以契約修訂、換地或其他土地文件的方式(視乎何者適用而定)處理有關申請。當局日後就「接收地盤」的新發展項目批出預售樓花同意書、發出合約完成證明書或轉讓同意書(視乎何者適用而定)時，項目倡議人必須已完成「輸出地盤」及「接收地盤」(如適用的話)內的公共設施及／或建築物保育工程。視乎情況，契約內會施加有關管理、維修保養和保育公共設施及／或具有保育價值的建築物(如適用的話)的規定。此外，當局可在契約訂明，除非是轉讓整個項目，否則不得轉讓獲批准的規劃計劃的商業部分，以確保商業部分的擁有人會負責維修保養和管理公共設施及／或具有保育價值的建築物，直至政府要求把該等設施交還為止(如適用的話)。

6.3 作為利便措施，在規劃過程的早期階段，規劃署會在申請人提交申請前提供諮詢服務及安排會晤，並會在有需要時邀請其他政府部門參與。不過，在任何情況下，規劃署及其他政府部門在上述的申請前諮詢服務及會晤過程中所提供的任何意見，均不得詮釋為或視作城規會所提供的意見。

¹³ 為落實地積比率轉移計劃而提交的契約修訂及／或換地申請，須由「輸出地盤」／「接收地盤」的全體地段擁有人提交予地政總署，或在獲得「輸出地盤」／「接收地盤」的全體地段擁有人同意後向地政總署提出，以供考慮。

¹⁴ 如「接收地盤」發展項目的地積比率超逾《建築物(規劃)規例》准許的上限，申請人便須根據《建築物條例》第 42 條向建築事務監督申請作出變通。所呈交的建築圖則，必須明確顯示計算「接收地盤」參數時由「輸出地盤」轉移的總樓面面積為多少及「輸出地盤」的位置。

7. 附錄

附錄 A 可由「輸出地盤」轉移總樓面面積的示例

附錄 B 地積比率轉移後「接收地盤」最大總樓面面積的示例

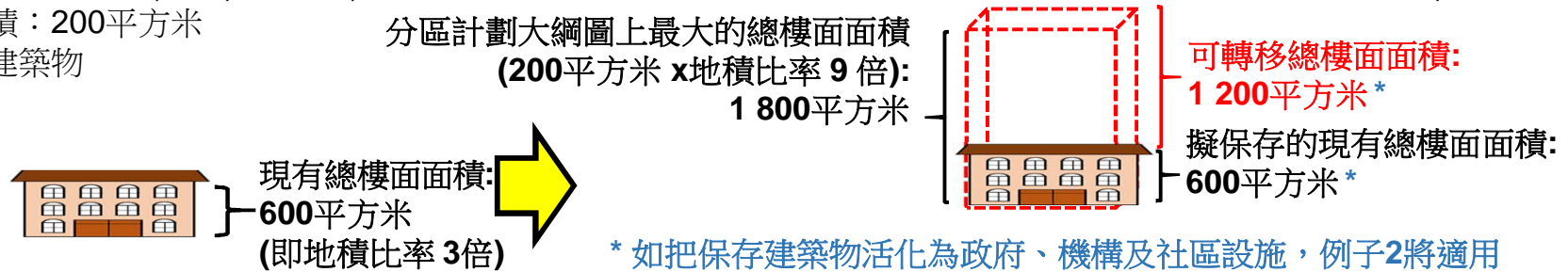
城市規劃委員會
二零二三年七月

可由「輸出地盤」轉移總樓面面積的示例

附錄 A

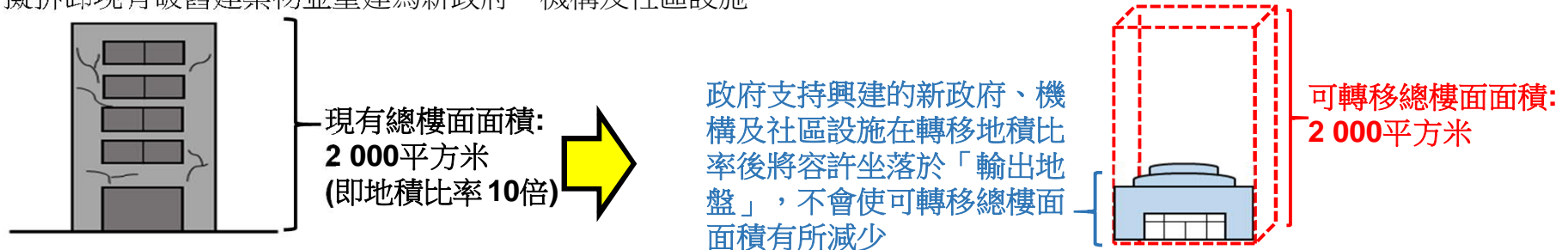
例子 1 – 具有保育價值的建築物

- 用途地帶：「住宅(甲類)」地帶 (最高地積比率限為 9 倍或現有建築物的地積比率，兩者中以數目較大者為準)
- 地盤面積：200平方米
- 擬保存建築物



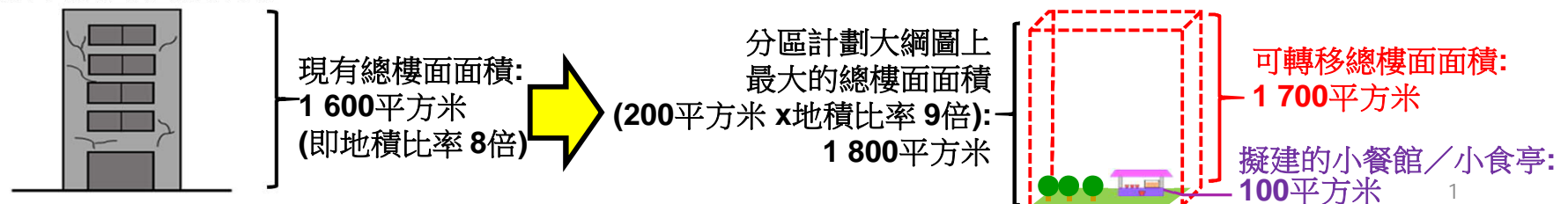
例子 2 – 現有建築物 > 分區計劃大綱圖上地積比率限為 9 倍，並位於適宜興建政府、機構及社區設施的用地

- 用途地帶：「住宅(甲類)」(最高地積比率限為 9 倍或現有建築物的地積比率，兩者中以數目較大者為準)
- 地盤面積：200平方米
- 擬拆卸現有破舊建築物並重建為新政府、機構及社區設施



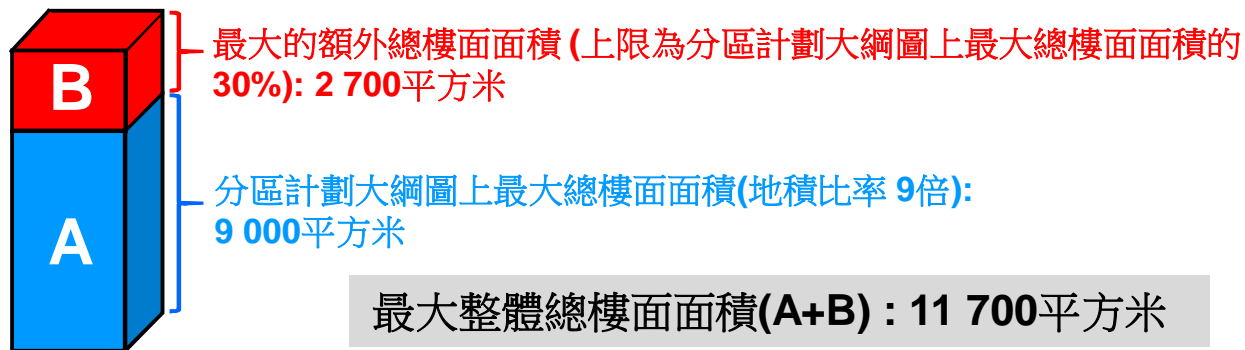
例子 3 – 現有建築物 < 分區計劃大綱圖上地積比率為 9 倍，並位於適宜作休憩用地連配套商業用途的用地

- 用途地帶：「其他指定用途」註明「混合用途」地帶 (最高地積比率限為 9 倍或現有建築物的地積比率，兩者中以數目者較大為準)
- 地盤面積：200平方米
- 擬拆卸現有破舊建築物並重建作休憩用地連配套商業用途



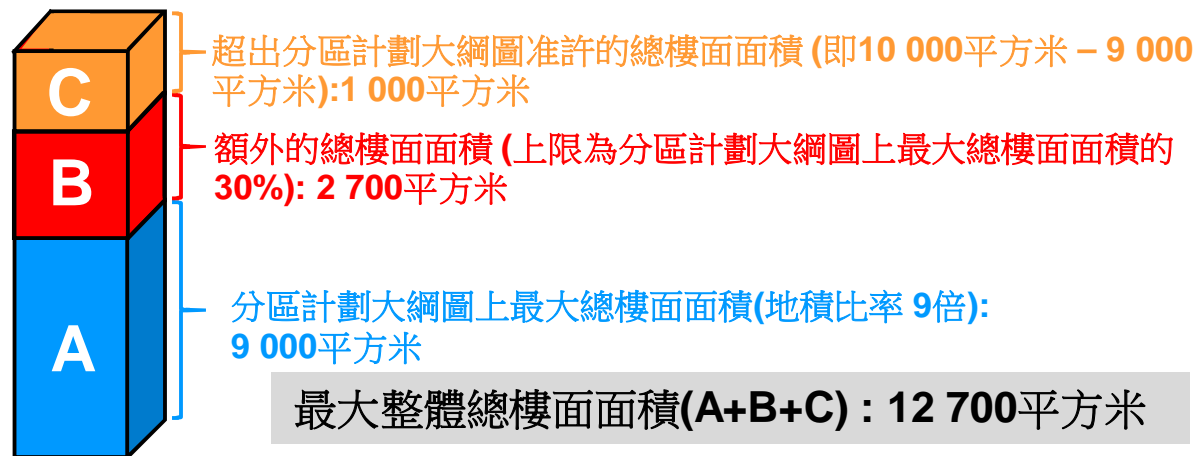
例子1 - 「接收地盤」空置 或「接收地盤」現有的建築物(擬拆卸) <分區計劃大綱圖上地積比率 9倍

- 用途地帶：「住宅(甲類)」地帶 (最高地積比率限為 9 倍或現有建築物的地積比率，兩者中以數目較大者為準)
- 地盤面積：1 000平方米



例子2 - 「接收地盤」的現有建築物 >分區計劃大綱圖上地積比率 9倍

- 用途地帶：「其他指定用途」註明「混合用途」地帶 (最高地積比率限為 9 倍或現有建築物的地積比率，兩者中以數目較大者為準)
- 地盤面積：1 000平方米
- 擬拆卸的現有破舊建築物: 總樓面面積10 000平方米 (即地積比率10倍)



*實際增加的總樓面面積將根據「輸出地盤」所轉移的總樓面面積而定，但不超過上圖說明的最大整體總樓面面積。