

九龙规划区第 13 及第 17 区

牛头角及九龙湾分区计划大纲草图编号 S/K13/33

修订项目

注释

土地用途表

说明书

城市规划委员会根据城市规划条例(第 131 章)  
对牛头角及九龙湾分区计划大纲核准图编号 S/K13/32  
所作修订项目附表

I. 就图则所显示的事项作出的修订项目

- A1项 - 把位于彩兴路的一幅用地由「政府、机构或社区」地带改划为「住宅(甲类)4」地带,并订明建筑物高度限制。
- A2项 - 把位于彩兴路的两块狭长土地由「政府、机构或社区」地带改划为显示为「道路」的地方。
- B1项 - 把位于彩霞道的一幅用地由「政府、机构或社区」地带改划为「住宅(甲类)4」地带,并订明建筑物高度限制。
- B2项 - 把位于彩霞道的一块狭长土地由「政府、机构或社区」地带改划为「政府、机构或社区(3)」地带。

II. 就图则《注释》作出的修订项目

- (a) 修订「住宅(甲类)」地带《注释》的「备注」,以纳入支区「住宅(甲类)4」及其有关的发展限制条款。
- (b) 删除「住宅(甲类)2」地带《注释》内有关室内康乐中心的「备注」。
- (c) 删除「其他指定用途」注明「商贸」地带《注释》内附表II的第二栏用途内的「教育机构(只限于地面一层)」、「娱乐场所(只限于地面一层)」、「宗教机构(只限于地面一层)」及「训练中心」。

城市规划委员会

2025年3月21日

## 九龙规划区第 13 及第 17 区

### 牛头角及九龙湾分区计划大纲草图编号 S/K13/33

(这是为施行《城市规划条例》的规定而拟备的草图)

#### 注释

(注意：这份《注释》是图则的一部分)

- (1) 这份《注释》说明图则涵盖范围内的土地上经常准许的用途或发展，以及须向城市规划委员会申请许可的用途或发展。城市规划委员会若批给许可，可能附加或不附加条件。须取得这种许可的人士，应以特定表格向城市规划委员会提出申请。有关的特定表格可向城市规划委员会秘书索取，填妥后送交城市规划委员会秘书收。
- (2) 在进行这份《注释》所载的用途或发展(包括经常准许及可获批给许可的用途或发展)时，必须同时遵守一切其他有关的法例、政府土地契约条款的规定，以及任何其他适用的政府规定。
- (3)
  - (a) 任何土地或建筑物的现有用途，即使不符合图则的规定，也无须更正，直至用途有实质改变或建筑物进行重建为止。
  - (b) 任何用途的实质改变，或任何其他发展(就现有用途而对有关土地或建筑物的发展作出轻微改动及/或修改是经常准许的，不在此限)或重建，则必须是图则所经常准许的；或是如果必须先取得城市规划委员会的许可，则须符合城市规划委员会所批给许可的内容。
  - (c) 就上文(a)分段而言，「任何土地或建筑物的现有用途」指—
    - (i) 首份涵盖有关土地或建筑物的法定图则(下称「首份图则」)的公告在宪报刊登之前，
      - 已经存在的用途，而该项用途由展开以来一直持续进行；或
      - 与现有建筑物有关并根据《建筑物条例》获得批准的用途或用途更改；以及
    - (ii) 在首份图则公布之后，
      - 首份图则或其后公布的任何一份图则所准许的用途，而该项用途在有关图则有效期内展开，而且自展开以来一直持续进行；或

- 与现有建筑物有关并根据《建筑物条例》获得批准的用途或用途更改，而且在获得批准之时，是当时有效的图则所准许的。
- (4) 除城市规划委员会另有订明外，凡图则经常准许或依据城市规划委员会所批给许可而已经展开或实质改变用途，或已经进行发展或重建，则城市规划委员会就该地点所批给的一切与用途或实质改变用途或发展或重建有关的许可，即告失效。
- (5) 进行详细规划时，路口、道路和铁路路轨的路线，以及各个地带的界线，可能需要略为调整。
- (6) 任何土地或建筑物的临时用途（预料为期不超过五年），只要符合一切其他有关的法例、政府土地契约条款的规定，以及任何其他政府规定，便属经常准许的用途，无须符合有关地带指定的用途或这份《注释》的规定。预料为期超过五年的临时用途，则必须符合有关地带指定的用途或这份《注释》的规定。
- (7) 以下是图则涵盖范围内的土地上经常准许的用途或发展，但在个别地带「注释」第二栏所载的用途或发展另有规定者则除外：
- (a) 植物苗圃、美化种植、休憩用地、避雨处、小食亭、道路、巴士／铁路／公共小型巴士车站或路旁停车处、单车径、铁路路轨、香港铁路车站入口、香港铁路地下结构、的士站、大沟渠、公用事业设施管道、电线杆、电灯柱、电话亭、电讯无线电发射站、自动柜员机和神龛的提供、保养或修葺工程；
  - (b) 由政府统筹或落实的土力工程、地区小工程、道路工程、排污工程、渠务工程、环境改善工程、与海事有关的设施、水务工程（配水库工程除外）及其他公共工程；以及
  - (c) 水道和坟墓的保养或修葺工程。
- (8) 图上显示为「道路」的地方，除上文第(7)段所载的用途或发展及路旁车位外，所有其他用途或发展必须向城市规划委员会申请许可。
- (9) 除非另有订明，准许的用途和发展在同一地带内的所有附带建筑、工程和其他作业，以及所有直接有关并附属于准许用途和发展的用途，均是经常准许的，无须另行申请规划许可。
- (10) 在这份《注释》内，「现有建筑物」指一间实际存在，并符合任何有关法例及有关政府土地契约条款的建筑物（包括构筑物）。

九龙规划区第 13 及第 17 区

牛头角及九龙湾分区计划大纲草图编号 S/K13/33

土地用途表

<u>用途地带</u>	<u>页次</u>
商业	1
住宅(甲类)	4
住宅(乙类)	8
政府、机构或社区	10
休憩用地	12
其他指定用途	13
绿化地带	27

商业

第一栏 经常准许的用途	第二栏 须先向城市规划委员会申请，可能在有附带条件或无附带条件下获准的用途
救护站 商营浴室／按摩院 食肆 教育机构 展览或会议厅 政府用途(未另有列明者) 酒店(只限于指定为「商业(2)」的土地范围内) 资讯科技及电讯业 机构用途(未另有列明者) 图书馆 场外投注站 办公室 娱乐场所 康体文娱场所 私人会所 政府诊所 公厕设施 公共车辆总站或车站 公用事业设施装置 公众停车场(货柜车除外) 雷达、电讯微波转发站、电视及／或广播电台发射塔装置 可循环再造物料回收中心 宗教机构 研究所、设计及发展中心 学校 商店及服务行业 社会福利设施(涉及住宅照顾者除外) 训练中心 私人发展计划的公用设施装置	播音室、电视制作室及／或电影制作室 货物装卸及货运设施 政府垃圾收集站 医院 酒店(未另有列明者) 香港铁路通风塔及／或高出路面的其他构筑物(入口除外) 加油站 批发行业

(请看下页)

商业(续)

规划意向

此地带的规划意向，主要是作商业发展，以便把涵盖范围发展为本港的商贸／金融中心，或区域或地区的商业／购物中心，用途可包括办公室、商店、服务行业、娱乐场所和食肆。划作此地带的地点，往往是重要的就业中心。

备注

- (1) 在指定为「商业」的土地范围内，任何新发展，或任何现有建筑物的加建、改动及／或修改，或现有建筑物的重建，不得引致整个发展及／或重建计划的最高地积比率超过 12.0 倍，以及最高建筑物高度(以米为单位从主水平基准起计算)超过图则上所指定的限制，或超过现有建筑物的地积比率和高度，两者中以数目较大者为准。
- (2) 在指定为「商业(1)」的土地范围内，任何新发展，或任何现有建筑物的加建、改动及／或修改，或现有建筑物的重建，不得引致整个发展及／或重建计划的最大总楼面面积超过 204 600 平方米，以及最高建筑物高度(以米为单位从主水平基准起计算)超过图则上所指定的限制，或超过现有建筑物的总楼面面积和高度，两者中以数目较大者为准。须提供一个政府规定的公共交通交汇处。另外须提供不少于 6 300 平方米的公众休憩用地，其中不少于 4 400 平方米须设于「商业(1)」地带的东南端、毗连祥业街及启福道天桥的地面。
- (3) 在指定为「商业(2)」的土地范围内，任何新发展，或任何现有建筑物的加建、改动及／或修改，或现有建筑物的重建，不得引致整个发展及／或重建计划的最大总楼面面积超过 201 400 平方米，以及最高建筑物高度(以米为单位从主水平基准起计算)超过图则上所指定的限制，或超过现有建筑物的总楼面面积和高度，两者中以数目较大者为准。须提供不少于 11 800 平方米的公众休憩用地，其中不少于 8 400 平方米须设于「商业(2)」地带北面部分、主要位于启福道天桥下方的地面。
- (4) 在图则上所示由临华街至临乐街划作阔 16 米的建筑物间距的土地范围内，任何新发展(不影响现有建筑物高度的轻微加建、改动及／或修改除外)，或现有建筑物的重建，不得超过主水平基准上 22 米的最高建筑物高度限制。

(请看下页)

商业(续)

备注(续)

- (5) 为施行上文第(1)至(3)段而计算相关的最高地积比率／最大总楼面面积时，任何纯粹建造为或拟用作停车位、上落客货车位、机房和管理员办事处的楼面空间，若是发展或重建计划的附属和直接有关用途和设施，可免计算在内。在指定为「商业(1)」及「商业(2)」的土地范围内，任何楼面空间如纯粹建造为或拟用作政府规定的政府、机构或社区设施，亦可免计算在内。
- (6) 遇有《建筑物(规划)规例》第 22(1)或(2)条所列的情况而获准超过该规例界定的准许地积比率时，在第(1)至(3)段适用的土地范围内的建筑物的地积比率／总楼面面积可提高；提高的幅度为根据上述规例第 22(1)或(2)条获准超过准许地积比率的幅度，纵使提高后的地积比率／总楼面面积因而超过上文第(1)至(3)段所规定的有关最高地积比率／最大总楼面面积亦可。
- (7) 城市规划委员会如接获根据《城市规划条例》第 16 条提出的申请，可按个别发展或重建计划的情况，考虑略为放宽上文第(1)至(3)段所述的发展限制。
- (8) 城市规划委员会如接获根据《城市规划条例》第 16 条提出的申请，可在特殊情况下，就发展及／或重建计划，考虑略为放宽上文第(4)段所述的建筑物间距限制。



住宅(甲类)

第一栏 经常准许的用途	第二栏 须先向城市规划委员会申请，可能在有附带条件或无附带条件下获准的用途
救护站 分层住宅 政府用途(未另有列明者) 屋宇 图书馆 街市 康体文娱场所 政府诊所 公共车辆总站或车站(露天总站或车站除外) 公众停车场(货柜车除外)(只限于指定为「住宅(甲类)3」的土地范围内) 住宿机构 学校(只限于特别设计的独立校舍) 社会福利设施 私人发展计划的公用设施装置	商营浴室／按摩院 食肆 教育机构 展览或会议厅 政府垃圾收集站 医院 酒店 机构用途(未另有列明者) 香港铁路通风塔及／或高出路面的其他构筑物(入口除外) 办公室 加油站 娱乐场所 私人会所 公厕设施 公共车辆总站或车站(未另有列明者) 公用事业设施装置 公众停车场(货柜车除外)(未另有列明者) 宗教机构 学校(未另有列明者) 商店及服务行业(未另有列明者) 训练中心

(请看下页)

住宅(甲类)(续)

---

除以上所列，在(a)建筑物的最低三层，包括地库；或(b)现有建筑物特别设计的非住宅部分，而两者均不包括全层或主要为停车位、上落客货车位及／或机房的楼层，经常准许的用途亦包括：

---

食肆  
教育机构  
机构用途(未另有列明者)  
场外投注站  
办公室  
娱乐场所  
私人会所  
公厕设施  
可循环再造物料回收中心  
学校  
商店及服务行业  
训练中心

规划意向

此地带的规划意向，主要是作高密度住宅发展。在建筑物的最低三层，或现有建筑物特别设计的非住宅部分，商业用途属经常准许的用途。

备注

- (1) 在指定为「住宅(甲类)」、「住宅(甲类)2」、「住宅(甲类)3」及「住宅(甲类)4」的土地范围内，任何新发展，或任何现有建筑物的加建、改动及／或修改，或现有建筑物的重建，不得引致建筑物在发展及／或重建后的地积比率超过下列规定：整幢为住用建筑物的为 7.5 倍，一幢建筑物内住用与非住用各占部分的为 9.0 倍，或现有建筑物的地积比率，两者中以数目较大者为准。除非根据本「备注」第(8)及／或(9)段获准超过该地积比率，否则本段适用的任何建筑物的住用部分的地积比率无论如何不得超过 7.5 倍。
- (2) 建于指定为「住宅(甲类)」、「住宅(甲类)2」及「住宅(甲类)3」的土地范围内的任何非住用建筑物，其最高地积比率不得超过 9.0 倍，但根据本「备注」第(8)及／或(9)段获准超过此地积比率者除外。

(请看下页)

住宅(甲类)(续)

备注(续)

- (3) 在指定为「住宅(甲类)1」的土地范围内，任何新发展，或任何现有建筑物的加建、改动及／或修改，或现有建筑物的重建，不得引致整个发展及／或重建计划的最高住用地积比率超过 6.0 倍及最高非住用地积比率超过 1.0 倍，或超过现有建筑物的地积比率，两者中以数目较大者为准。
- (4) 为施行上文第(1)及(3)段，任何现有建筑物的加建、改动及／或修改，或现有建筑物的重建，不得引致整个发展及／或重建计划超过有关最高住用及／或非住用地积比率，或超过现有建筑物的住用及／或非住用地积比率，两者中以数目较大者为准。但其适用范围须受到下列限制：
- (i) 只有在现有建筑物加建、改动及／或修改或重建为与现有建筑物同类的建筑物(即住用、非住用或住用与非住用各占部分的建筑物)时，现有建筑物的地积比率方会适用；或
- (ii) 在现有建筑物加建、改动及／或修改，或重建为与现有建筑物不同类的建筑物(即住用、非住用或住用与非住用各占部分的建筑物)时，则上文第(1)及(3)段所述的最高住用及／或非住用地积比率适用。
- (5) 在指定为「住宅(甲类)」、「住宅(甲类)1」、「住宅(甲类)2」、「住宅(甲类)3」及「住宅(甲类)4」的土地范围内，任何新发展，或任何现有建筑物的加建、改动及／或修改，或现有建筑物的重建，不得引致整个发展及／或重建计划的最高建筑物高度(以米为单位从主水平基准起计算)超过图则上所指定的限制，或超过现有建筑物的高度，两者中以数目较大者为准。
- (6) 为施行上文第(1)至(3)段而计算有关最高地积比率时，因应政府规定而纯粹用作设置政府、机构或社区设施(包括学校)的特别设计的独立建筑物(不论是在地面或平台)，其所占用或拟占用该地盘的任何部分的面积，会从有关地盘的面积中扣除。

(请看下页)

住宅(甲类)(续)

备注(续)

- (7) 为施行上文第(1)至(3)段而计算有关最高地积比率时，任何楼面空间如纯粹建造为或拟用作停车位、上落客货车位、机房和管理员办事处，或管理员宿舍和康乐设施，而两者都是供住用建筑物或建筑物的住用部分的全部拥有人或占用人使用及使其受益，只要这些用途和设施是附属发展或重建计划及与其直接有关，则可免计算在内。在指定为「住宅(甲类)3」及「住宅(甲类)4」的土地范围内，在计算有关最高地积比率时，任何楼面空间如纯粹建造为或拟用作政府规定的政府、机构或社区设施，亦可免计算在内。
- (8) 遇有《建筑物(规划)规例》第 22(1)或(2)条所列的情况而获准超过该规例界定的准许地积比率时，在第(1)、(2)或(3)段适用的土地范围内的建筑物的地积比率可提高；提高的幅度为根据上述规例第 22(1)或(2)条获准超过准许地积比率的幅度，纵使提高后的地积比率因而超过上文第(1)至(3)段所规定的有关最高地积比率亦可。
- (9) 城市规划委员会如接获根据《城市规划条例》第 16 条提出的申请，可按个别发展或重建计划的情况，考虑略为放宽上文第(1)至(3)及(5)段所述的发展限制。
- (10) 城市规划委员会如接获根据《城市规划条例》第 16 条提出的申请，可在特殊情况下，就发展及／或重建计划，考虑略为放宽图则所显示的非建筑用地限制。

住宅(乙类)

第一栏 经常准许的用途	第二栏 须先向城市规划委员会申请，可能在有附带条件或无附带条件下获准的用途
分层住宅 政府用途(只限报案中心、邮政局) 屋宇 图书馆 住宿机构 学校(只限于特别设计的独立校舍) 私人发展计划的公用设施装置	救护站 食肆 教育机构 政府垃圾收集站 政府用途(未另有列明者) 医院 酒店 机构用途(未另有列明者) 香港铁路通风塔及／或高出路面的其他构筑物(入口除外) 场外投注站 办公室 加油站 娱乐场所 康体文娱场所 私人会所 政府诊所 公厕设施 公共车辆总站或车站 公用事业设施装置 公众停车场(货柜车除外) 可循环再造物料回收中心 宗教机构 学校(未另有列明者) 商店及服务行业 社会福利设施 训练中心

(请看下页)

住宅(乙类)(续)

规划意向

此地带的规划意向，主要是作中等密度的住宅发展；服务住宅区一带地方的商业用途，如向城市规划委员会提出申请，或会获得批准。

备注

- (1) 任何新发展，或任何现有建筑物的加建、改动及／或修改，或现有建筑物的重建，不得引致整个发展及／或重建计划的最大总楼面面积超过 89 800 平方米，以及最高建筑物高度(以米为单位从主水平基准起计算)超过图则上所指定的限制，或超过现有建筑物的高度，两者中以数目较大者为准。
- (2) 为施行上文第(1)段而计算最大总楼面面积时，任何楼面空间如纯粹建造为或拟用作停车位、上落客货车位、机房和管理员办事处，或管理员宿舍和康乐设施，而两者都是供住用建筑物或建筑物的住用部分的全部拥有人或占用人使用及使其受益，只要这些用途和设施是附属于发展或重建计划及与其直接有关，则可免计算在内。
- (3) 城市规划委员会如接获根据《城市规划条例》第 16 条提出的申请，可按个别发展或重建计划的情况，考虑略为放宽上文第(1)段所述的发展限制。
- (4) 城市规划委员会如接获根据《城市规划条例》第 16 条提出的申请，可在特殊情况下，就发展及／或重建计划，考虑略为放宽图则所显示的非建筑用地限制。

政府、机构或社区

第一栏 经常准许的用途	第二栏 须先向城市规划委员会申请，可能在有附带条件或无附带条件下获准的用途
救护站	动物寄养所
动物检疫中心(只限于政府建筑物)	动物检疫中心(未另有列明者)
播音室、电视制作室及/或电影制作室	灵灰安置所
缆车路线及总站大楼	惩教机构
食肆(只限食堂、熟食中心)	火葬场
教育机构	驾驶学校
展览或会议厅	食肆(未另有列明者)
郊野学习/教育/游客中心	分层住宅
政府垃圾收集站	殡仪设施
政府用途(未另有列明者)	直升机升降坪
医院	直升机加油站
机构用途(未另有列明者)	度假营
图书馆	酒店
街市	屋宇
康体文娱场所	香港铁路通风塔及/或高出路面的 其他构筑物(入口除外)
政府诊所	场外投注站
公厕设施	办公室
公共车辆总站或车站	加油站
公用事业设施装置	娱乐场所
公众停车场(货柜车除外)	私人会所
可循环再造物料回收中心	雷达、电讯微波转发站、电视及/或 广播电台发射塔装置
宗教机构	垃圾处理装置(只限垃圾转运站)
研究所、设计及发展中心	住宿机构
学校	污水处理/隔筛厂
配水库	商店及服务行业(未另有列明者)
社会福利设施	私人发展计划的公用设施装置
训练中心	动物园
批发行业	

规划意向

此地带的规划意向，主要是提供政府、机构或社区设施，以配合当地居民及/或该地区、区域，以至全港的需要；以及是供应土地予政府、提供社区所需社会服务的机构和其他机构，以供用于与其工作直接有关或互相配合的用途。

(请看下页)

政府、机构或社区(续)

备注

- (1) 在指定为「政府、机构或社区」和「政府、机构或社区(1)」的土地范围内，任何新发展，或任何现有建筑物的加建、改动及／或修改，或现有建筑物的重建，不得引致整个发展及／或重建计划的最高建筑物高度(以楼层数目计算或以米为单位从主水平基准起计算)超过图则上所指定的限制，或超过现有建筑物的高度，两者中以数目较大者为准。
- (2) 在指定为「政府、机构或社区(2)」的土地范围内，任何现有建筑物的加建、改动及／或修改，不得引致整个发展的最高建筑物高度(以楼层数目计算)超过图则上所指定的限制，或超过现有建筑物的高度，两者中以数目较大者为准。现有历史建筑物的任何加建、改动及／或修改(经常准许用途的附属及直接有关的轻微改动及／或修改工程除外)，均须根据《城市规划条例》第16条向城市规划委员会申请规划许可。
- (3) 为施行上文第(1)及(2)段而计算有关最高建筑物高度(以楼层数目计算)时，任何地库楼层可免计算在内。
- (4) 在指定为「政府、机构或社区(1)」的土地范围内，必须从紧连宏光道和宏照道的地段界线(启祥道和启福道之间)划设至少阔三米的非建筑用地。
- (5) 在指定为「政府、机构或社区(3)」的土地范围内，任何新发展，或任何现有建筑物的加建、改动及／或修改，或现有建筑物的重建，不得引致整个发展及／或重建计划的最大住用总楼面面积超过16 500平方米、最大非住用总楼面面积超过4 125平方米，以及最高建筑物高度(以米为单位从主水平基准起计算)超过图则上所指定的限制，或现有建筑物的高度，两者中以数目较大者为准。
- (6) 为施行上文第(5)段而计算最大总楼面面积时，任何楼面空间如纯粹建造为或拟用作停车位、上落客货车位、机房和管理员办事处，或管理员宿舍和康乐设施，而两者都是供住用建筑物或建筑物的住用部分的全部拥有人或占用人使用及使其受益，只要这些用途和设施是附属于发展或重建计划及与其直接有关，则可免计算在内。
- (7) 城市规划委员会如接获根据《城市规划条例》第16条提出的申请，可按个别发展或重建计划的情况，考虑略为放宽上文第(1)、(2)及(5)段所述的发展限制。
- (8) 城市规划委员会如接获根据《城市规划条例》第16条提出的申请，可在特殊情况下，就发展及／或重建计划，考虑略为放宽图则所显示和上文第(4)段所述的非建筑用地限制。



休憩用地

第一栏 经常准许的用途	第二栏 须先向城市规划委员会申请，可能在有附带条件或无附带条件下获准的用途
鸟舍 烧烤地点 郊野学习／教育／游客中心 公园及花园 凉亭 行人专区 野餐地点 运动场 散步长廊／广场 公厕设施 休憩处 动物园	缆车路线及总站大楼 食肆 政府垃圾收集站 政府用途(未另有列明者) 度假营 香港铁路通风塔及／或高出路面的其他构筑物(入口除外) 娱乐场所 康体文娱场所 私人会所 公共车辆总站或车站 公用事业设施装置 公众停车场(货柜车除外) 宗教机构 配水库 商店及服务行业 帐幕营地 私人发展计划的公用设施装置

规划意向

此地带的规划意向，主要是提供户外公共空间作各种动态及／或静态康乐用途，以配合当地居民和其他市民的需要。

备注

- (1) 必须从紧连宏光道和宏照道的地段界线(启祥道和启福道之间)划设至少阔三米的非建筑用地。
- (2) 城市规划委员会如接获根据《城市规划条例》第 16 条提出的申请，可在特殊情况下，就发展及／或重建计划，考虑略为放宽上文第(1)段所述的非建筑用地限制。

其他指定用途

第一栏 经常准许的用途	第二栏 须先向城市规划委员会申请，可能在有附带条件或无附带条件下获准的用途
----------------	--

只适用于「商贸」

附表 1：适用于露天发展或工业楼宇或工业 - 办公室楼宇\*以外的建筑物

救护站	播音室、电视制作室及／或电影制作室
商营浴室／按摩院	货物装卸及货运设施
食肆	政府垃圾收集站
教育机构	政府用途(未另有列明者)
展览或会议厅	酒店
政府用途(只限报案中心、邮政局)	香港铁路通风塔及／或高出路面的其他构筑物(入口除外)
资讯科技及电讯业	非污染工业用途(未另有列明者)
机构用途(未另有列明者)	加油站
图书馆	学校(未另有列明者)
非污染工业用途(不包括涉及使用／贮存危险品 <sup>△</sup> 的工业经营)	社会福利设施(涉及住宿照顾者除外)
场外投注站	汽车修理工场(只限于指定为「其他指定用途」注明「商贸(1)」的土地范围内)
办公室	货仓(危险品仓库除外)
娱乐场所	批发行业
康体文娱场所	
私人会所	
政府诊所	
公厕设施	
公共车辆总站或车站	
公用事业设施装置	
公众停车场(货柜车除外)	
雷达、电讯微波转发站、电视及／或广播电台发射塔装置	
可循环再造物料回收中心	
宗教机构	
研究所、设计及发展中心	
学校(不包括特别设计的独立校舍及幼稚园)	
商店及服务行业	
训练中心	
私人发展计划的公用设施装置	

(请看下页)

其他指定用途 (续)

第一栏 经常准许的用途	第二栏 须先向城市规划委员会申请，可能在有附带条件或无附带条件下获准的用途
----------------	--

只适用于「商贸」 (续)

附表 11：适用于工业楼宇或工业 - 办公室楼宇\*

救护站	播音室、电视制作室及／或电影制作室
艺术工作室(直接提供顾客服务或货品者除外)	货物装卸及货运设施(只限货柜装卸站、特别设计的独立物流中心)
巴士厂	工业用途(未另有列明者)
货物装卸及货运设施(未另有列明者)	香港铁路通风塔及／或高出路面的其他构筑物(入口除外)
食肆(只限食堂)	场外投注站
政府垃圾收集站	办公室(未另有列明者)
政府用途(未另有列明者)	加油站
资讯科技及电讯业	康体文娱场所(未另有列明者)
非污染工业用途(不包括涉及使用／贮存危险品 <sup>△</sup> 的工业经营)	私人会所
办公室(直接提供顾客服务或货品者除外)	商店及服务行业(未另有列明者)(只限于地面一层；附属陈列室 <sup>#</sup> 可能获准设于任何一层，不在此限)
公厕设施	汽车修理工场(未另有列明者)
公共车辆总站或车站	批发行业
公用事业设施装置	
公众停车场(货柜车除外)	
雷达、电讯微波转发站、电视及／或广播电台发射塔装置	
可循环再造物料回收中心	
研究所、设计及发展中心	
商店及服务行业(只限于地面一层的汽车陈列室，及服务行业)	
私人发展计划的公用设施装置	
汽车修理工场(只限于指定为「其他指定用途」注明「商贸(1)」的土地范围内)	
货仓(危险品仓库除外)	

除以上所列，建筑物的工业经营如没有涉及厌恶性行业或使用／贮存危险品<sup>△</sup>，经常准许的用途亦包括：

办公室

(请看下页)

其他指定用途(续)

只适用于「商贸」(续)

---

除以上所列，在现有建筑物内，倘若设有一层或多层缓冲楼层，把有关用途与楼上的工业用途分开，同时没有工业用途设在建筑物的非工业部分内，则在建筑物低层(地库和全层或主要为停车位、上落客货车位及／或机房的楼层除外)特别设计的非工业部分，经常准许的用途亦包括：

---

除以上所列，在现有建筑物内，倘若设有一层或多层缓冲楼层，把有关用途与楼上的工业用途分开，同时没有工业用途设在建筑物的非工业部分内，则只要先向城市规划委员会申请，便可能在有附带条件或无附带条件下获准在建筑物低层(地库和全层或主要为停车位、上落客货车位及／或机房的楼层除外)特别设计的非工业部分进行下列用途：

---

商营浴室／按摩院

食肆

教育机构

展览或会议厅

机构用途(未另有列明者)

图书馆

场外投注站

办公室

娱乐场所

康体文娱场所

私人会所

政府诊所

宗教机构

学校(幼稚园除外)

商店及服务行业

训练中心

社会福利设施(涉及住宿照顾者除外)

\* 工业楼宇或工业-办公室楼宇指经建筑事务监督批准兴建或计划分别作为工业或工业-办公室用途的建筑物。

△ 危险品指根据《危险品条例》(第 295 章)界定为危险的物品。使用或贮存这些物品，必须取得牌照。

# 须申请规划许可的附属陈列室指其面积占一间工业公司在同一处所或建筑物的总实用楼面面积 20% 以上的陈列室用途。

(请看下页)

其他指定用途(续)

只适用于「商贸」(续)

规划意向

此地带的规划意向，主要是作一般商贸用途。在此地带内，资讯科技及电讯业、非污染工业用途、办公室用途和其他商业用途，均属新「商贸」楼宇经常准许的用途。在现有工业楼宇或工业-办公室楼宇内，具有较低火警危险而不直接向公众提供顾客服务或供应货品的办公室用途，列为经常准许的用途。

备注

- (1) 任何新发展，或任何现有建筑物的加建、改动及／或修改，或现有建筑物的重建，不得引致整个发展及／或重建计划的最高地积比率超过 12.0 倍，以及最高建筑物高度(以米为单位从主水平基准起计算)超过图则上所指定的限制，或超过现有建筑物的地积比率和高度，两者中以数目较大者为准。
- (2) 必须从紧连宏光道和宏照道的地段界线(启祥道和启福道之间)划设至少阔三米的非建筑用地。
- (3) 在图则上所示由临兴街至临华街划作阔 15 米的建筑物间距的土地范围内，任何新发展(不影响现有建筑物高度轻微加建、改动及／或修改除外)，或现有建筑物的重建，不得超过主水平基准上 22 米的最高建筑物高度限制。
- (4) 为施行上文第(1)段而计算最高地积比率时，任何纯粹建造为或拟用作停车位、上落客货车位、机房和管理员办事处的楼面空间，若是发展或重建计划的附属和直接有关用途和设施，可免计算在内。
- (5) 遇有《建筑物(规划)规例》第 22(1)或(2)条所列的情况而获准超过该规例界定的准许地积比率时，在第(1)段适用的土地范围内的建筑物的地积比率可提高；提高的幅度为根据上述规例第 22(1)或(2)条获准超过准许地积比率的幅度，纵使提高后的地积比率因而超过上文第(1)段所规定的有关最高地积比率亦可。

(请看下页)

其他指定用途(续)

只适用于「商贸」(续)

备注(续)

- (6) 城市规划委员会如接获根据《城市规划条例》第 16 条提出的申请，可按个别发展或重建计划的情况，考虑略为放宽上文第(1)段所述的发展限制。
- (7) 城市规划委员会如接获根据《城市规划条例》第 16 条提出的申请，可在特殊情况下，就发展及／或重建计划，考虑略为放宽图则所显示和上文第(2) 段所述的非建筑用地限制和上文第(3)段所述的建筑物间距限制。

(请看下页)

其他指定用途(续)

第一栏	第二栏
经常准许的用途	须先向城市规划委员会申请，可能在有附带条件或无附带条件下获准的用途

只适用于「铁路」

铁路	政府用途(未另有列明者)
香港铁路车站	香港铁路通风塔及／或高出路面的
	其他构筑物(入口除外)
	非附属于指定用途的公用设施装置

规划意向

此地带的规划意向，主要是提供土地作露天铁路、香港铁路九龙湾站和相关设施。

备注

- (1) 不得兴建新发展(附属于铁路及香港铁路车站的一层构筑物除外)。
- (2) 任何现有建筑物／构筑物的加建、改动及／或修改，或现有建筑物／构筑物的重建，不得引致整个发展及／或重建计划的最高建筑物高度(以楼层数目计算)超过图则上所指定的限制，或超过现有建筑物的高度，两者中以数目较大者为准。
- (3) 为施行上文第(1)及(2)段而计算有关的最高楼层数目时，任何地库楼层可免计算在内。
- (4) 城市规划委员会如接获根据《城市规划条例》第16条提出的申请，可按个别发展或重建计划的情况，考虑略为放宽上文第(1)及(2)段所述的建筑物高度限制。

(请看下页)

其他指定用途(续)

第一栏 经常准许的用途	第二栏 须先向城市规划委员会申请，可能在有附带条件或无附带条件下获准的用途
<u>只适用于「香港铁路车厂与上盖的商业及住宅发展」</u>	
救护站 商营浴室／按摩院 食肆 教育机构(只限于特别设计的独立建筑物、商业楼宇或商住楼宇的非住用部分) 展览或会议厅 分层住宅 政府用途(未另有列明者) 图书馆 香港铁路车厂 场外投注站 办公室 娱乐场所 康体文娱场所 私人会所 政府诊所 公厕设施 公共车辆总站或车站 公用事业设施装置 公众停车场(货柜车除外) 宗教机构 住宿机构 学校(只限于特别设计的独立校舍、商业楼宇或商住楼宇的非住用部分) 商店及服务行业(未另有列明者) 社会福利设施 私人发展计划的公用设施装置	播音室、电视制作室及／或电影制作室 教育机构(未另有列明者) 政府垃圾收集站 机构用途(未另有列明者) 香港铁路通风塔及／或高出路面的其他构筑物(入口除外) 加油站 可循环再造物料回收中心 学校(未另有列明者) 商店及服务行业(只限汽车陈列室)

(请看下页)



其他指定用途(续)

只适用于「香港铁路车厂与上盖的商业及住宅发展」(续)

规划意向

此地带的规划意向，主要是提供土地作香港铁路车厂与上盖的商业及住宅发展。

备注

- (1) 任何新发展，或任何现有建筑物的加建、改动及／或修改，或现有建筑物的重建，不得引致整个发展及／或重建计划的最大住用总楼面面积超过 278 703 平方米、最大非住用总楼面面积超过 177 031 平方米，以及最高建筑物高度(以米为单位从主水平基准起计算)超过图则上所指定的限制，或超过现有建筑物的总楼面面积和高度，两者中以数目较大者为准。
- (2) 必须提供一个公共车辆总站。
- (3) 在图则所示划作阔 15 米(南北向)和阔 22 米(东西向)的建筑物间距的土地范围内，任何新发展(不影响现有建筑物高度的轻微加建、改动及／或修改除外)，或现有建筑物的重建，不得超过主水平基准上 22 米的最高建筑物高度限制。
- (4) 为施行上文第(1)段而计算有关最大总楼面面积时，任何楼面空间如纯粹建造为或拟用作停车位、上落客货车位、机房和管理员办事处，或管理员宿舍和康乐设施，而两者都是供住用建筑物或建筑物的住用部分的全部拥有人或占用人使用及使其受益，只要这些用途和设施是附属与发展或重建计划及与其直接有关，则可免计算在内。任何楼面空间如纯粹建造为或拟用作政府规定的公共交通设施，亦可免计算在内。
- (5) 城市规划委员会如接获根据《城市规划条例》第 16 条提出的申请，可按个别发展或重建计划的情况，考虑略为放宽上文第(1)段所述的发展限制。
- (6) 城市规划委员会如接获根据《城市规划条例》第 16 条提出的申请，可在特殊情况下，就发展及／或重建计划，考虑略为放宽上文第(3)段所述的建筑物间距限制。

(请看下页)

其他指定用途(续)

第一栏 经常准许的用途	第二栏 须先向城市规划委员会申请，可能在有附带条件或无附带条件下获准的用途
----------------	--

只适用于「商业用途包括公共交通总站」

救护站 商营浴室／按摩院 食肆 教育机构 展览或会议厅 政府用途(未另有列明者) 资讯科技及电讯业 机构用途(未另有列明者) 图书馆 场外投注站 办公室 娱乐场所 康体文娱场所 私人会所 政府诊所 公厕设施 公共车辆总站或车站 公用事业设施装置 公众停车场(货柜车除外) 雷达、电讯微波转发站、电视及／或 广播电台发射塔装置 可循环再造物料回收中心 宗教机构 研究所、设计及发展中心 学校 商店及服务行业 社会福利设施(涉及住宿照顾者除外) 训练中心 私人发展计划的公用设施装置	播音室、电视制作室及／或电影制作室 货物装卸及货运设施 政府垃圾收集站 医院 酒店 香港铁路通风塔及／或高出路面的 其他构筑物(入口除外) 加油站 批发行业
---	--

规划意向

此地带的规划意向，主要是作商业发展包括公共车辆总站。

(请看下页)

其他指定用途(续)

只适用于「商业用途包括公共交通总站」(续)

备注

- (1) 任何新发展，或任何现有建筑物的加建、改动及／或修改，或现有建筑物的重建，不得引致整个发展及／或重建计划的最高地积比率超过 12.0 倍，以及最高建筑物高度(以米为单位从主水平基准起计算)超过图则上所指定的限制，或超过现有建筑物的地积比率和高度，两者中以数目较大者为准。
- (2) 必须提供一个公共车辆总站(包括三个巴士停车处和一个专线小巴停车处)。
- (3) 在图则上所示由临乐街至常悦道划作阔 15 米的建筑物间距的土地范围内，任何新发展(不影响现有建筑物高度的轻微加建、改动及／或修改除外)，或现有建筑物的重建，不得超过主水平基准上 22 米的最高建筑物高度限制。
- (4) 为施行上文第(1)段而计算最高地积比率时，任何纯粹建造为或拟用作停车位、上落客货车位、机房和管理员办事处的楼面空间，若是发展或重建计划的附属和直接有关用途和设施，可免计算在内。
- (5) 遇有《建筑物(规划)规例》第 22(1)或(2)条所列的情况而获准超过该规例界定的准许地积比率时，在第(1)段适用的土地范围内的建筑物的地积比率可提高；提高的幅度为根据上述规例第 22(1)或(2)条获准超过准许地积比率的幅度，纵使提高后的地积比率因而超过上文第(1)段所规定的有关最高地积比率亦可。
- (6) 城市规划委员会如接获根据《城市规划条例》第 16 条提出的申请，可按个别发展或重建计划的情况，考虑略为放宽上文第(1)段所述的发展限制。
- (7) 城市规划委员会如接获根据《城市规划条例》第 16 条提出的申请，可在特殊情况下，就发展及／或重建计划，考虑略为放宽上文第(3)段所述的建筑物间距限制。

(请看下页)

其他指定用途(续)

第一栏 经常准许的用途	第二栏 须先向城市规划委员会申请，可能在有附带条件或无附带条件下获准的用途
<u>只适用于「附有公众停车场及公共交通交汇处的商业／住宅发展」</u>	
救护站 分层住宅 政府用途(未另有列明者) 屋宇 图书馆 街市 康体文娱场所 政府诊所 公共车辆总站或车站 (露天总站或车站除外) 公众停车场(货柜车除外) 住宿机构 学校(只限设于特别设计的独立校舍) 社会福利设施 私人发展计划的公用设施装置	商营浴室／按摩院 食肆 教育机构 展览或会议厅 政府垃圾收集站 酒店 机构用途(未另有列明者) 香港铁路通风塔及／或高出路面的 其他构筑物(入口除外) 办公室 娱乐场所 私人会所 公厕设施 公用事业设施装置 宗教机构 学校(未另有列明者) 商店及服务行业(未另有列明者) 训练中心

除以上所列，在现有建筑物特别设计的非住宅部分(全层或主要为停车位、上落客货车位及／或机房的楼层除外)，经常准许的用途亦包括：

食肆  
教育机构  
机构用途(未另有列明者)  
场外投注站  
办公室  
娱乐场所  
私人会所  
公厕设施  
可循环再造物料回收中心  
学校  
商店及服务行业  
训练中心

(请看下页)

其他指定用途(续)

只适用于「附有公众停车场及公共交通交汇处的商业／住宅发展」(续)

规划意向

此地带的规划意向，主要是进行住宅发展连商业用途、公众停车场和公共交通交汇处。在商业和住宅建筑物特别设计的非住宅部分，商业用途属经常准许的用途。

备注

- (1) 任何新发展，或任何现有建筑物的加建、改动及／或修改，或现有建筑物的重建，不得引致整个发展及／或重建计划的最大住用总楼面面积超过 19 138 平方米、最大非住用总楼面面积超过 13 366 平方米，以及最高建筑物高度(以米为单位从主水平基准起计算)超过图则上所指定的限制，或超过现有建筑物的高度，两者中以数目较大者为准。
- (2) 必须辟设一个设有 450 个泊车位的公众停车场，以及一个公共交通交汇处，当中包括四个巴士停车处、三个公共小巴及的士候客位，以及一个一般车辆避车处。
- (3) 为施行上文第(1)段而计算有关最大总楼面面积时，任何楼面空间如纯粹建造为或拟用作停车位(公众停车位除外)、上落客货车位、机房和管理员办事处，或管理员宿舍和康乐设施，而两者都是供住用建筑物或建筑物的住用部分的全部拥有人或占用人使用及使其受益，只要这些用途和设施是附属于发展或重建计划及与其直接有关，则可免计算在内。任何楼面空间如纯粹建造为或拟用作政府规定的公共交通交汇处，亦可免计算在内。
- (4) 城市规划委员会如接获根据《城市规划条例》第 16 条提出的申请，可按个别发展或重建计划的情况，考虑略为放宽上文第(1)及(2)段所述的发展限制。

(请看下页)

其他指定用途(续)

第一栏 经常准许的用途	第二栏 须先向城市规划委员会申请，可能在有附带条件或无附带条件下获准的用途
----------------	--

只适用于「加油站」

加油站  
政府用途  
非附属于指定用途的公用设施装置

规划意向

此地带的规划意向，主要是设置加油站。

备注

- (1) 任何新发展，或任何现有建筑物的加建、改动及／或修改，或现有建筑物的重建，不得引致整个发展及／或重建计划的最高建筑物高度(以米为单位从主水平基准起计算)超过图则上所指定的限制，或超过现有建筑物的高度，两者中以数目较大者为准。
- (2) 城市规划委员会如接获根据《城市规划条例》第 16 条提出的申请，可按个别发展或重建计划的情况，考虑略为放宽上文第(1)段所述的建筑物高度限制。

只适用于「园景美化高架行人道」

园景美化高架行人道  
政府用途

规划意向

此地带的规划意向，主要是辟设园景美化高架行人道，以改善行人环境，并把九龙湾商贸区的行人通道系统和启德区连接起来。

(请看下页)

其他指定用途(续)

---

第一栏	第二栏
经常准许的用途	须先向城市规划委员会申请，可能在有附带条件或无附带条件下获准的用途

---

只适用于「露天货车停车场」

露天公众停车场(只限货车)

政府用途

非附属于指定用途的公用设施装置

规划意向

此地带的规划意向，主要是设置露天货车停车场。

备注

不得兴建新发展(附属于露天货车停车场的一层构筑物除外)。

绿化地带

第一栏 经常准许的用途	第二栏 须先向城市规划委员会申请，可能在有附带条件或无附带条件下获准的用途
农业用途	动物寄养所
烧烤地点	播音室、电视制作室及／或电影制作室
政府用途(只限报案中心)	电缆车路线及终站大楼
自然保护区	灵灰安置所(只限设于宗教机构内或 现有灵灰安置所的扩建部分)
自然教育径	火葬场(只限设于宗教机构内或
农地住用构筑物	现有火葬场的扩建部分)
野餐地点	郊野学习／教育／游客中心
公厕设施	分层住宅
帐幕营地	高尔夫球场
野生动物保护区	政府垃圾收集站
	政府用途(未另有列明者)
	直升机升降坪
	度假营
	屋宇
	香港铁路通风塔及／或高出路面的 其他构筑物(入口除外)
	加油站
	康体文娱场所
	公共车辆总站或车站
	公用事业设施装置
	公众停车场(货柜车除外)
	雷达、电讯微波转发站、电视及／或 广播电台发射塔装置
	宗教机构
	住宿机构
	学校
	配水库
	社会福利设施
	私人发展计划的公用设施装置
	动物园

规划意向

此地带的规划意向，主要是保育已建设地区／市区边缘地区内的现有天然环境、防止市区式发展渗入这些地区，以及提供更多静态康乐地点。根据一般推定，此地带不宜进行发展。



九龙规划区第 13 及第 17 区

牛头角及九龙湾分区计划大纲草图编号 S/K13/33

说明书

## 九龙规划区第 13 及第 17 区

### 牛头角及九龙湾分区计划大纲草图编号 S/K13/33

<u>目录</u>	<u>页次</u>
1. 引言	1
2. 拟备该图的权力依据及程序	1
3. 拟备该图的目的	2
4. 该图的《注释》	3
5. 规划区	3
6. 人口	3
7. 区内的建筑物高度限制	3
8. 非建筑用地及建筑物间距	6
9. 土地用途地带	
9.1 商业	9
9.2 住宅(甲类)	12
9.3 住宅(乙类)	15
9.4 政府、机构或社区	15
9.5 休憩用地	17
9.6 其他指定用途	17
9.7 绿化地带	20
9.8 略为放宽限制的条款	20
10. 交通	21
11. 公用设施	21
12. 文化遗产	21
13. 规划的实施	22

## 九龙规划区第 13 及第 17 区

### 牛头角及九龙湾分区计划大纲草图编号 S/K13/33

(这是为施行《城市规划条例》的规定而拟备的草图)

#### 说明书

注意：就《城市规划条例》而言，不应视本《说明书》为图则的一部分。

#### 1. 引言

本《说明书》旨在阐述城市规划委员会(下称「城规会」)拟备《牛头角及九龙湾分区计划大纲草图编号 S/K13/33》时就各土地用途地带所订定的规划意向和目的，以协助大众了解该图的内容。

#### 2. 拟备该图的权力依据及程序

- 2.1 城规会根据《城市规划条例》(下称「条例」)第 5 条，于一九八六年八月二十二日于宪报公布首份涵盖牛头角及九龙湾地区的法定图则(编号 S/K13/1)。其后，城规会根据条例第 7 条对图则作出两次修订，并予以展示，以供公众查阅。
- 2.2 一九八九年三月七日，当时的总督会同行政局根据条例第 9(1)(c)条考虑分区计划大纲草图编号 S/K13/4，并同意把分区计划大纲草图发还城规会再作考虑及修订。其后，城规会根据条例第 5 及 7 条对图则作出七次修订，并予以展示，以供公众查阅。
- 2.3 一九九八年十二月十五日，行政长官会同行政会议根据条例第 9(1)(a)条核准分区计划大纲草图，图则其后重新编号为 S/K13/12。一九九九年五月十一日，行政长官会同行政会议根据条例第 12(1)(b)(ii)条，把分区计划大纲核准图发还城规会以作修订。其后，城规会根据条例第 5 条对图则作出一次修订，并予以展示，以供公众查阅。
- 2.4 二零零零年三月二十八日，行政长官会同行政会议根据条例第 9(1)(a)条核准分区计划大纲草图，图则其后重新编号为 S/K13/14。二零零零年十月十日，行政长官会同行政会议根据条例第 12(1)(b)(ii)条，把分区计划大纲核准图发还城规会以作修订。其后，城规会根据条例第 5 及 7 条对图则作出三次修订，并予以展示，以供公众查阅。

- 2.5 二零零二年六月二十五日，行政长官会同行政会议根据条例第 9(1)(a) 条，核准分区计划大纲草图，图则其后重新编号为 S/K13/18。二零零二年十一月二十六日，行政长官会同行政会议根据条例第 12(1)(b)(ii) 条，把分区计划大纲核准图发还城规会以作修订。其后，城规会根据条例第 5 及 7 条对图则作出六次修订，并予以展示，以供公众查阅。
- 2.6 二零零六年九月十二日，行政长官会同行政会议根据条例第 9(1)(a) 条，核准牛头角及九龙湾分区计划大纲草图，其后图则重新编号为 S/K13/25。二零一零年七月六日，行政长官会同行政会议根据条例第 12(1)(b)(ii) 条，把《牛头角及九龙湾分区计划大纲核准图编号 S/K13/25》发还城规会以作修订。其后，城规会根据条例第 5 及 7 条对图则作出四次修订，并予以展示，以供公众查阅。
- 2.7 二零二零年四月二十八日，行政长官会同行政会议根据条例第 9(1)(a) 条，核准牛头角及九龙湾分区计划大纲草图，图则其后重新编号为 S/K13/30。二零二一年六月一日，行政长官会同行政会议根据条例第 12(1)(b)(ii) 条，把《牛头角及九龙湾分区计划大纲核准图编号 S/K13/30》发还城规会以作修订。城规会其后对图则作出修订，并于二零二一年十二月三十一日根据条例第 5 条予以展示，以供公众查阅。
- 2.8 二零二二年十二月六日，行政长官会同行政会议根据条例第 9(1)(a) 条，核准牛头角及九龙湾分区计划大纲草图，其后图则重新编号为 S/K13/32。二零二五年二月三日，发展局局长根据条例第 12(1A)(a)(ii) 条，把《牛头角及九龙湾分区计划大纲核准图编号 S/K13/32》发还城规会作出修订。二零二五年二月十四日，该分区计划大纲核准图发还一事根据条例第 12(2) 条在宪报上公布。
- 2.9 二零二五年三月二十一日，城规会根据条例第 5 条，展示《牛头角及九龙湾分区计划大纲草图编号 S/K13/33》(下称「该图」)，以供公众查阅。图则的主要修订包括把位于彩兴路和彩霞道的两幅用地由「政府、机构或社区」地带改划为「住宅(甲类)4」地带。

### **3. 拟备该图的目的**

- 3.1 该图旨在显示规划区(下称「该区」)内概括的土地用途地带及主要运输网，以便把该区土地的发展及重建计划纳入法定规划管制之内。
- 3.2 该图旨在显示概括的发展原则，并为规划区内日后的详细规划提供指引。该图是一小比例图，因此进行详细规划时，各运输路线和各个土地用途地带的界线，可能需要略为调整。

- 3.3 由于该图所显示的是土地的概括用途地带，因此有些住宅地带会涵盖并非预算作建筑发展用途和土地契约未赋予发展权的细小狭长土地，例如只限作花园、斜坡维修及通道等用途的地方。按照一般原则，在计算地积比率和上盖面积时，这些地方不应计算在内。在住宅地带内进行发展，应限制在已获批准发展权的屋地内，以保存牛头角及九龙湾区的特色和景致，并避免使当地道路网负荷过重。

#### 4. 该图的《注释》

- 4.1 该图附有一份《注释》，分别说明该区及个别地带内经常准许的各类用途或发展，以及须向城规会申请许可的各类用途或发展。城规会若批给许可，可能附加或不附加条件。条例第 16 条有关申请规划许可的规定，使当局可较灵活地规划土地用途及管制发展，以配合不断转变的社会需要。
- 4.2 为使公众易于明白起见，规划署专业事务部备有一份《释义》，把《注释》内部分词汇的定义列出，以供公众索阅。这份《释义》亦可从城规会的网页下载(网址为 <https://www.tpb.gov.hk>)。

#### 5. 规划区

- 5.1 该区坐落东九龙的观塘区，北达新清水湾道和清水湾道、西至观塘绕道、南及顺业街和振华道、东抵康宁道、秀茂坪道和利安道。该区的界线在图上以粗虚线显示，其面积共约 341 公顷。
- 5.2 观塘道把该区分成两个截然不同的部分，西面土地主要由九龙湾填海而成，称为九龙湾商贸区，是香港主要市区范围内其中一个重要就业中心。观塘道以东的牛头角／佐敦谷区为山丘地带，主要为住宅发展，尤以坐落于山麓地带的公共屋邨居多。

#### 6. 人口

根据二零二一年人口统计的资料，规划署估计该区的人口约为 175 400 人。该区的规划人口预计约为 199 100 人。

#### 7. 区内的建筑物高度限制

- 7.1 为落实「香港城市设计指引研究」(二零零三年)，当局为观塘和九龙湾商贸区拟订了建筑物高度限制，并于二零零四年五月至七月征询公众的意见。公众普遍支持有关建议，认为可保护可见的山脊线景观，以及改善市区环境。二零零五年二月，当局在完成「观塘及九龙湾商贸区建筑物高度限制」研究后，将九龙湾商贸区(即主要介乎观塘绕道、观塘道、启祥道和顺业街等主要道路之间的范围)各个用途地带的建筑物高度限制纳入分区计划大纲草图编号 S/K13/22。

- 7.2 为了对发展／重建计划的发展密度及建筑物高度作出更妥善的规划管制，回应公众对法定规划制度更明确和更透明的期望，以及满足社会对改善生活环境日益增长的期望，九龙各份分区计划大纲图须予修订，以加入适当的建筑物高度限制，为日后的发展／重建计划提供指引。在缺乏建筑物高度管制的情况下，过高的建筑物可能会在不同地点随处可见，其规模或会与区内环境不相协调，对该区的景观质素带来负面影响。为免出现过高或不相协调的建筑物，并保留一些城市设计要素（例如保留公众眺望山脊线的景观），以及对该区发展的建筑物高度作出更妥善的管制，当局为该图上九龙湾商贸区以外所有发展地带订定建筑物高度限制。
- 7.3 该区位于鲗鱼涌公园瞭望点及部分位于香港会议展览中心新翼瞭望点的视线范围内。订定建筑物高度限制，主要旨在保存狮子山、慈云山和飞鹅山山脊线的景观，并已顾及「城市设计指引」、天然地势、区内情况和特色、区内风环境、现有建筑物高度轮廓、毗连规划区的发展高度和在广阔范围内的建筑群与周围环境是否和谐协调。该区的「商业」地带、「商业(1)」地带、「商业(2)」地带、「住宅(甲类)」地带、「住宅(甲类)1」地带、「住宅(甲类)2」地带、「住宅(甲类)3」地带、「住宅(甲类)4」地带、「住宅(乙类)」地带、「政府、机构或社区」地带、「政府、机构或社区(1)」地带、「政府、机构或社区(3)」地带和「其他指定用途」地带的建筑物高度级别，介乎主水平基准上 15 米至 180 米。
- 7.4 九龙湾商贸区的「商业」地带、「商业(1)」地带、「商业(2)」地带、「其他指定用途」注明「商贸」地带和「其他指定用途」注明「商业用途包括公共交通总站」地带的高度级别，介乎主水平基准上 100 米至 170 米，以确保从鲗鱼涌公园瞭望点眺望九龙山脊线的景观至少有百分之二十空间不受建筑物遮挡，并容许在沙田坳的鞍状山脊位置营造点缀效果。而从香港会议展览中心新翼瞭望点眺望飞鹅山的独特山峦背景亦得以保存。上述高度限制同时可有助缔造出鲜明的市容、凸显九龙湾商贸区南部以高层大厦作为商业枢纽、加强观塘绕道两旁地区及启德的商贸形象、避免与毗邻德福花园造成强烈的高度对比，以及扩阔牛头角内陆地区望向维多利亚港的视野。为配合观塘商贸区的高度轮廓，九龙湾商贸区南端的高度限制定为主水平基准上 100 米。楼宇高度由九龙湾商贸区高层大厦商业群的主水平基准上 170 米，向其边缘的中层住宅发展（包括受主水平基准上 60 米、80 米和 100 米的高度级别限制的启业邨、丽晶花园和德福花园）渐次下降。
- 7.5 高层住宅发展群包括牛头角下邨（最高高度级别为主水平基准上 100 米、120 米和 140 米）、牛头角道沿途的私人房屋发展（最高建筑物高度为主水平基准上 120 米），以及彩霞道的拟议房屋发展（最高建筑物高度为主水平基准上 140 米）。邻近香港铁路（下称「港铁」）九龙湾站，牛头角下邨以北的地方有部分已重建为东九文化中心，部分则已重建为牛头角公园。东九文化中心及

牛头角公园，连同牛头角下村及位于观塘(南部)分区计划大纲图内的牛头角上村，成为了该区的高层住宅连文娱枢纽，并可凭借港铁九龙湾站的便利尽用发展潜力。

- 7.6 另一个高层住宅发展群位于佐敦谷西面平台。一九九七年，当时的土木工程署就该区进行「彩云道及佐敦谷发展计划规划及工程可行性研究」，探讨将该区作住宅和政府、机构或社区用途的发展潜力。该研究建议保存佐敦谷山脊线的景观，并在主水平基准上 20 米、40 米和 60 米的西面平台上兴建高层住宅大厦(40 层)，顺着天然山脊线背景构成三级高度轮廓。佐敦谷西面平台的住宅发展(包括彩霞邨、彩盈邨、彩兴苑、彩德邨、彩福邨及彩兴路的拟议房屋发展)的最高高度级别为主水平基准上 140 米、150 米、160 米、170 米和 175 米。建筑物高度级别大致上顺着发展群所在的斜坡地势上升，并向西面下降至泰峯(最高建筑物高度为主水平基准上 140 米)，以及位于宏照道的「住宅(甲类)」地带内的已规划住宅发展用地(最高建筑物高度为主水平基准上 120 米)。
- 7.7 飞鹅山山麓附近的佐敦谷东面平台现建有顺利邨、顺安邨、顺天邨、顺致苑和顺利纪律部队宿舍。此区必须保持为中层发展，并把高度限于新清水湾道的水平，以保存新清水湾道南面的开扬景观，以及尽量保存该区的公众景观和景致。
- 7.8 当局亦为「政府、机构或社区」地带及其支区和「其他指定用途」注明「加油站」地带制订建筑物高度限制(以米为单位从主水平基准起计算或以楼层数目计算)，主要旨在反映现有发展的建筑物高度。当局亦已充分顾及有关用地现有设施/用途的性质、现有发展密度和其发展完成后的情况，以及配合其各种运作要求和用途的需要。除非已知发展项目已有既定的方案或有需要符合最低高度规定，否则现有「政府、机构或社区」用地及其支区和「其他指定用途」注明「加油站」用地通常会限于现有建筑物高度，为区内稠密的已建设环境提供缓冲空间及视觉调剂。
- 7.9 低矮的政府、机构或社区发展(高度通常不超过 13 层)一般会以楼层数目(不包括地库楼层)订定建筑物高度限制，以容许在设计上更有弹性，特别是具有特定功能要求的政府、机构或社区设施。不过，位处九龙湾商贸区、其他显眼位置及有必要收紧高度管制的主要歇息空间内的政府、机构或社区发展，以及较高(高度通常超过 13 层)的发展，建筑物高度限制则以米为单位从主水平基准起计算，以提供明确和清晰的规划意向。
- 7.10 在九龙湾商贸区内，划为「政府、机构或社区(1)」地带的建筑物高度限制为主水平基准上 15 米、40 米和 60 米，为高层和高密度的环境提供视觉调剂、令建筑物高低有致、避免对附近住宅发展的景观构成重大负面影响，以及确保九龙湾商贸区东南部的

「政府、机构或社区(1)」用地不阻挡从内陆地区望向海港的景观。

7.11 当局已于二零一零年和二零一九年进行两次空气流通专家评估，藉以评定区内现有风环境和各发展用地的拟议建筑物高度可能对行人风环境所造成的影响。当局订定该图所显示的建筑物高度限制时，已顾及空气流通评估的结果。

7.12 大体上，该图的《注释》载列了可略为放宽建筑物高度限制的条款，以鼓励进行具有规划和设计优点的发展／重建计划。对于根据条例第 16 条提出略为放宽建筑物高度限制的申请，当局会按个别情况考虑。下列为相关考虑因素：

(a) 把面积较细土地合并发展，以便达到较佳的城市设计，以及更有效改善区内环境；

(b) 配合《建筑物条例》中就交还／拨出土地／面积作公用通道／扩阔街道用途而批出的额外地积比率；

(c) 提供更好的街景／更有质素的地面公共市区空间；

(d) 建筑物之间保持距离，以加强通风和增加景观开扬度；

(e) 容许特别的建筑物设计，务求既配合个别地盘的发展限制，又可达致该图所准许的地积比率；以及

(f) 其他因素，例如保护树木的需要，以及采用可改善城市景致和区内市容但不会构成负面景观和视觉影响的创意建筑物设计和规划优点。

7.13 然而，如现有建筑物的高度已经超过该图所订明的最高建筑物高度限制（不论是以米为单位从主水平基准起计算及／或以楼层数目计算），根据一般推定，除非情况特殊，否则不应批准略为放宽限制的申请。

## **8. 非建筑用地及建筑物间距**

8.1 根据空气流通评估的结果，该区的盛行风是东北风、东风和东南风，而夏季的盛行风以东风、东南风、南风 and 西南风为主。九龙湾商贸区一些休憩用地和「政府、机构或社区」用地，及牛头角山谷大量休憩用地和绿化地带，全部均为通风范围。由于牛头角区毗连北面的飞鹅山和东面的炭山，因此可享受向下吹往维多利亚港附近低地的山谷风。

8.2 就九龙湾商贸区而言，启祥道是该区主要的东西向通风廊。以德福花园为起点的宏泰道／临华街和常悦道亦构成主要通风廊，把



风由东面带往西面。该区的主要南北向通风廊包括宏光道、宏照道、宏泰道、宏开道、伟业街和由北面启祥道伸延至南面宏远街的一列长形「休憩用地」地带。至于牛头角／佐敦谷区，主要的东西向通风廊是新清水湾道和秀茂坪道，而主要的南北向通风廊是观塘道和牛头角道。该区亦有西南至东北向的通风廊，包括佐敦谷、牛头角道、利安道、顺致街和顺利邨道。东南至西北向的通风廊则包括牛头角道、彩霞道和顺安道。

- 8.3 绿化地带、休憩用地、绿化山坡和低矮政府、机构或社区发展等现有露天地方是该区的重要通风范围，必须予以保存以容许气流渗入。由于九龙湾商贸区是海风的入口，海旁的「政府、机构或社区」和「其他指定用途」用地必须保持低矮（即主水平基准上40米或以下），以容许海风渗进九龙湾商贸区。
- 8.4 九龙湾商贸区主要建有低层至中层的工业和工业－办公室大厦，街道狭窄。该商贸区的规划是发展中层至高层的商业和非污染工业大厦（主水平基准上120米至170米）。基于最高建筑物高度和大厦阔度，除非把道路空间（以建筑物外墙之间计算）由10至25米增至30米或以上，否则不能纾减对空气流通的负面影响。空气流通评估建议保留九龙湾商贸区的市区长形公园和休憩用地，以及在可行情况下划设由道路后移范围和建筑物间距，以加强海风渗进九龙湾和改善九龙湾商贸区的整体空气流通。
- 8.5 位于九龙湾商贸区边缘和属于多山地带的牛头角／佐敦谷区内的大型中层／高层住宅发展对空气流通不会构成重大负面影响，原因是附近一带有充足的休憩用地、绿化地带及／或低矮的政府、机构或社区发展。不过，某些用地的现有／拟议住宅发展的建筑物布局 and 位置或会对区内空气流通造成一些负面影响。
- 8.6 考虑到空气流通评估研究及其他就个别地点进行的空气流通评估的结果，图则已收纳下列包括非建筑用地和建筑物间距的减缓措施：

#### 九龙湾商贸区内的非建筑用地和建筑物间距

- (a) 从紧连宏茂街东面的「住宅(甲类)3」地带的地段界线（即业安工业大厦现址的用地）指定阔五米的非建筑用地，以便在该地段重建时把位于长形休憩用地的通风廊由启祥道向南伸延至常怡道。此非建筑用地有助改善九龙湾商贸区的空气流通。
- (b) 从紧连宏光道和宏照道两旁（启祥道至启福道之间）的「政府、机构或社区(1)」地带、「休憩用地」地带和「其他指定用途」注明「商贸」地带的地段界线指定至少阔三米的非建筑用地。在发展／重建有关地段时，这些非建筑用地有助改善该两条道路作为主要通风廊的效用，并容许在

九龙湾商贸区内较阔落的行人路作街道植树，提供舒适的行人环境。

- (c) 在宏展街香港邮政中央邮件中心所在的「政府、机构或社区(1)」用地的南面界线指定阔 15 米的狭长非建筑用地。该非建筑用地会作为临华街伸延部分，让东风和海风渗进九龙湾商贸区。
- (d) 把位于伟业街与顺业街交界处的「其他指定用途」注明「商贸」地带的东南边缘，一块沿顺业街的狭长土地指定为非建筑用地，以加强行人区的空气流通。
- (e) 把「商业」地带、「其他指定用途」注明「商贸」地带和「其他指定用途」注明「商业用途包括公共交通总站」地带内，三块由临兴街至常悦道的狭长土地划为建筑物间距(考虑到地段界线的不同，有关建筑物间距阔度由 15 米至 16 米不等)，任何建筑物高度不可超过主水平基准上 22 米(现有巴士厂的高度)。在重建有关地段时，这些建筑物间距有助伸延常悦道的通风廊，并改善九龙湾商贸区的通风。

#### 九龙湾商贸区外的非建筑用地和建筑物间距

- (f) 把坪石邨所在的「住宅(甲类)」地带内东北面现有草木茂盛的斜坡指定为非建筑用地，以保留现有草木茂盛的斜坡，并连同毗连的「绿化地带」和坪石游乐场作为该区的绿化和通风范围。
- (g) 把顺致苑所在的「住宅(乙类)」地带的东面界线的现有斜坡指定为非建筑用地，以保留草木茂盛的斜坡作为「绿化地带」的伸延部分和通风范围。
- (h) 把德福花园所在的「其他指定用途」注明「香港铁路车厂与上盖的商业及住宅发展」地带内的三块狭长土地划为建筑物间距。两道阔 22 米、东西向且建筑物高度不可超过主水平基准上 22 米的建筑物间距可作为通风廊，使宏泰道和常悦道的气道贯通观塘道。另一道由启祥道至大业街阔 15 米南北向的建筑物间距，任何建筑物高度不可超过主水平基准上 22 米。主水平基准上 22 米的建筑物高度是现有港铁车厂的高度。日后重建德福花园时必须提供这些建筑物间距。

8.7 在发展和重建有关用地时，必须采纳上述非建筑用地和建筑物间距。由于指定非建筑用地主要是令地面以上空气流通，非建筑用地的规定不适用于地面以下发展。虽不得有高于地面的构筑物，然而，设计上容许高通风度的园境设施、边界围栏／围墙，以及

小型构筑物包括行人天桥或有盖行人道，或可获准设在非建筑用地内。此外，有关用途地带的「注释」已加入略为放宽限制条款，容许在特殊情况下略为放宽图则上所示或该图《注释》所订明的非建筑用地和建筑物间距限制。

- 8.8 大体上，为减少可能的负面影响，当局鼓励日后设有平台的发展／重建计划，从用地界线后移、将较低楼层凹进以远离主要通风廊、划设非建筑用地，以及采用适当的建筑物设计，包括小型及通风的平台、更宽阔的建筑物间距，以及使平台边缘贴近建筑物边缘，使气流下流至行人水平。
- 8.9 此外，有关空气流通评估亦就该区大型私人 and 公共房屋发展，以及九龙湾商贸区商业发展的建筑物布局提出建议，以供日后重建有关用地参考。建筑物布局的整体原则，是减少阻挡盛行风和尽量扩大屋邨内露天庭院，并扩阔九龙湾商贸区的通风廊，以改善该区的空气流通和渗透性。个别用地的建筑物布局可参照空气流通评估内的建议。
- 8.10 为个别可能进行大型公共房屋发展或重建的用地（包括坪石邨、彩德邨、牛头角下邨及一块位于宏照道的预留用地）制定规划大纲时，会就个别用地订明是否需要进行详细的空气流通评估。

## 9. 土地用途地带

### 9.1 商业—总面积 7.47 公顷

- 9.1.1 此地带的规划意向，主要是作商业发展，以便把涵盖范围发展为本港的商贸／金融中心，或区域或地区的商业／购物中心，用途可包括办公室、商店、服务行业、娱乐场所和食肆。划作此地带的地点，往往是重要的就业中心。
- 9.1.2 九龙湾商贸区内共有七块用地划作此地带。有关的发展项目可提供银行、办公室、酒楼餐厅、快餐店和零售商店等多类商业设施。此外，「商业(2)」地带容许作酒店用途。部分发展项目还会包括多层停车场，供进出九龙湾商贸区的车辆使用。
- 9.1.3 「商业」地带的商业用地的最高地积比率限为 12.0 倍，施加此限制时，已充分考虑该区道路网络的容量。
- 9.1.4 「商业(1)」及「商业(2)」地带在九龙湾行动区的核心位置。九龙湾行动区将发展为主要作商业用途的枢纽，提供办公室、酒店、零售及其他附属设施、休憩用地和公共交通设施。为达致合适的发展密度，平衡基础设施方面的限制，尤其是该区道路网络的容量，「商业(1)」及「商业(2)」地带的最大总楼面面积分别订为 204 600 平方

米及 201 400 平方米。在「商业(2)」地带内(最大总楼面面积为 201 400 平方米),最多 201 000 平方米用作启福道天桥南面的商业发展,而约 400 平方米的有盖面积则用作艺术、文化及创意用途,鼓励在主要位于启福道天桥下方的位置提供。为改善行人连接,须提供一个方便及直接的行人网络,当中包括行人街道、行人路、行人天桥、休憩用地网络及升降机,以便把九龙湾行动区与九龙湾商贸区的其他部分、港铁九龙湾站及启德发展区的海滨长廊连接起来。

9.1.5 在「商业(1)」地带内,须按政府规定在地面辟设一个公共交通交汇处(净空高度最少 10 米),并在南北两面的立面设置通风开口,以便与宏泰道成一直线,促进空气流通。「商业(1)」地带须提供不少于 6 300 平方米的私人发展公众休憩空间,其中不少于 4 400 平方米须设于「商业(1)」地带的东南端、毗连祥业街及启福道天桥的地面。上述私人发展公众休憩空间将采用中央广场设计,作为发展项目的入口,吸引途人从不同方向进入。该广场连同祥业街(拟议的行人专用区)可产生协同效应,便利公众享用。私人发展公众休憩空间下方的地库楼层,容许作商业用途及附属用途。此外,在「商业(1)」地带内,划设阔 15 米与宏茂街成一直线的南北向非建筑用地,以促进空气流通。另外,在「商业(1)」用地内的建筑物须由紧连常怡道(宏照道与宏茂街之间一段)的地带界线后移 6 米,并由紧连启福道天桥的地带界线后移 10 米,以改善地面的行人环境。在拟议非建筑用地及建筑物后移范围内,地面以下的发展及高架行人道属经常准许的用途。

9.1.6 在「商业(2)」地带内,须提供不少于 11 800 平方米的私人发展公众休憩空间,而当中不少于 8 400 平方米(包括约 400 平方米的有盖面积,该处容许进行上文第 9.1.4 段所载的艺术、文化及创意用途)须设于「商业(2)」地带的北面部分、主要位于启福道天桥下方的地面。主要位于启福道天桥下方地面的私人发展公众休憩空间是「商业(1)」地带的拟议地面私人发展公众休憩空间的自然延伸部分,亦鼓励作艺术、文化及创意用途。地面私人发展公众休憩空间下方的地库层,容许进行商业用途及附属用途。此外,在图则上位于「商业(2)」地带内的祥业街,有一段显示为「行人专用区/街道」的 25 米阔路段拟划为行人专用街道。该段街道将指定为非建筑用地,而商业用途及附属用途只容许在地面以下楼层进行,以促进空气流通,以及改善前往周边发展项目的连接。此外,「商业(2)」地带用地内的建筑物须由紧连上述地面私人发展公众休憩空间(即主要位于启福道天桥下方)的南边界线,以及紧连伟业街的地带界线后移 10 米,以便辟设行人道、进行绿化及辟设通往发展项目的紧急车辆通

道。另外，当局也会把紧连海滨道的地带界线后移 8 米至 15 米，以便进行路旁美化种植及提供视觉缓冲，藉以改善环境及保留用地现有的树木。地面以下的发展和高架行人道是拟议非建筑用地及后移范围内经常准许的用途。上述有关「商业(1)」及「商业(2)」地带的非建筑用地及后移规定将适当地在地契内订明。为加强九龙湾行动区商业发展项目各个部分之间的连系，可在上述「商业(1)」及「商业(2)」地带内的非建筑用地及后移范围搭建接驳行人天桥的小型构筑物。此外，在「商业(1)」及「商业(2)」地带内，沿祥业街拟议行人专用区、常怡道及面向启福道天桥下方的地面私人发展公众休憩空间之建筑物应提供临街店铺，以增强活力。

- 9.1.7 「商业」地带及支区内的发展和重建计划，最高建筑物高度为该图所指定的主水平基准上 120 米至 170 米。在考虑地段界线后，在临华街游乐场以东的「商业」地带的西面界线已指定一道阔 16 米的建筑物间距(任何建筑物高度不可超过主水平基准上 22 米)，以改善该区的空气流通。九龙东天际线由内陆向海滨逐渐递降，为使建筑物高度轮廓与上述周边环境互相协调，九龙湾行动区采用了梯级式建筑物高度轮廓。拟议建筑物高度会由「商业(1)」地带的主水平基准上 150 米 / 120 米递降至南面的「商业(2)」地带的主水平基准上 135 米 / 120 米。此外，「商业(1)」地带内有一个 35 米阔的狭长范围，可作发展项目的低矮平台，该平台的最高建筑物高度限为主水平基准上 35 米，有助通风。私人发展公众休憩空间亦呈梯级式设计，分布在若干平台上，以促进与地面休憩空间的视觉连系。
- 9.1.8 遇有《建筑物(规划)规例》第 22 条所列的情况，上文规定的最高地积比率 / 总楼面面积可以根据该规例第 22 条准许的幅度予以提高。这项安排旨在为当局提供弹性，以应对特殊情况，例如把用地部分范围拨作扩阔道路或公共用途。
- 9.1.9 在计算「商业(1)」及「商业(2)」地带的发展 / 重建计划的总楼面面积时，任何楼面空间如纯粹建造为或拟用作政府规定的政府、机构或社区设施，可免计算在内。
- 9.1.10 根据联合作业备考第四号《发展管制参数地积比率 / 总楼面面积》，「商业(1)」及「商业(2)」地带的总楼面面积管制会视作「新或经修订法定图则」的管制，而该份联合作业备考所述的精简审批安排亦适用于此。

## 9.2 住宅(甲类)—总面积 69.00 公顷

- 9.2.1 此地带的规划意向，主要是作高密度住宅发展。在建筑物的最低三层，或现有建筑物特别设计的非住宅部分，商业用途属经常准许的用途。
- 9.2.2 在此地带内的现有公共租住屋村计有牛头角下村、启业村、坪石村、顺利村、顺安村、顺天村、彩霞村、彩福村、彩盈村及彩德村，分为主水平基准上 80 米、100 米、120 米、140 米、160 米、170 米和 180 米七个高度级别。坪石村西部的最高建筑物高度为主水平基准上 80 米，而在该村东部的建筑物高度则上升至主水平基准上 100 米。坪石村东北部的绿化斜坡已指定为非建筑用地，以维持该区的空气流通。启业村北部的高度级别为主水平基准上 80 米，而南部则为主水平基准上 100 米。彩霞村及彩盈村的高度级别为主水平基准上 140 米。彩德村西部的建筑物高度限制为主水平基准上 160 米，而彩福村及彩德村东部的最高建筑物高度限制则为主水平基准上 170 米。牛头角下村的三个高度级别为主水平基准上 100 米、120 米和 140 米。至于飞鹅山麓近新清水湾道的屋村，顺利村的高度限制为主水平基准上 170 米和 180 米、顺天村为主水平基准上 160 米和 170 米，顺安村则为主水平基准上 180 米。
- 9.2.3 位于宏照道一块预留作公共房屋发展的用地，最高建筑物高度为主水平基准上 120 米。为保留连接宏照道及观塘道／龙翔道的气道，在其东面部分应划设至少阔 25 米南北向的非建筑用地。视乎量化空气流通评估结果，一个提供康乐设施／屋宇装备的跨悬式构筑物或会辟设在这非建筑用地内。此外，用地上的平台与住宅大楼应由宏照道及观塘道／通往观塘绕道的引路分别后移最少 5 米及 20 米，使这些道路有较佳的通风。这些非建筑用地及后移的要求，以及任何其他减缓措施(例如地面气道、尽量减少平台结构及大楼之间保持建筑物距离)已适当地于规划大纲内列明。
- 9.2.4 现有居者有其屋发展项目(彩兴苑)划为「住宅(甲类)1」地带。该支区最高住用及非住用地积比率分别为 6.0 倍及 1.0 倍。有关用地的建筑物高度限制为主水平基准上 150 米，以营造梯级式建筑物高度轮廓，由这些用的主水平基准上 150 米至南面彩德村的主水平基准上 160 米和 170 米，以及达至佐敦谷山脊线顶峰的主水平基准上 190 米。为加强区内的空气流通，西面「住宅(甲类)1」地带的中部须辟设东北至西南走向的建筑物间距，东面「住宅(甲类)1」地带的北部亦须辟设非建筑用地，以扩阔新清水湾道的气道。

- 9.2.5 位于彩荣路作彩福村第三期发展的一块划为「住宅(甲类)2」地带的用地，高度级别与毗邻的彩福村相同，即主水平基准上 170 米。此支区内已辟设一个室内康乐中心。
- 9.2.6 一块介乎宏远街、伟业街、常怡道及宏茂街(即业安工业大厦现址)的用地划为「住宅(甲类)3」地带，以作公营房屋发展，其最高建筑物高度为主水平基准上 120 米。当局已就该用地进行空气流通专家评估，该评估提出了若干减缓措施，包括辟设南北及东西走向的建筑物间距。在「住宅(甲类)3」地带内须辟设南北走向、与宏开道成一直线的 17 米阔非建筑用地(即其中一项减缓措施)，以促进空气流通。当局须在详细设计阶段进行定量空气流通评估，亦已拟备规划大纲，列明规划参数及特别设计规定(包括建筑物间距规定)，以作为有关发展项目的指引。在切实可行的情况下，当局须提供适当及方便的行人连接及通道，以便把发展项目的平台与沿伟业街及常怡道而建的高架行人天桥系统连接起来，供居民、政府、机构或社区／零售设施的使用者及市民使用。
- 9.2.7 两幅位于彩兴路和彩霞道的用地划为「住宅(甲类)4」地带，以作房屋发展，最高住用和总地积比率为 7.5 倍和 9.0 倍。彩兴路和彩霞道用地的最高建筑物高度限制分别为主水平基准上 175 米及 140 米。鉴于有关用地邻近道路，该地带内的发展应遵守并符合《香港规划标准与准则》第 9 章所列明须就所有空气污染排放源头(包括有关用地附近的道路)提供间隔距离的规定。
- 9.2.8 大型屋村内设有多幢低矮独立的政府、机构或社区设施，为有关屋村的居民提供服务，有关设施包括学校、社区会堂、儿童及青年中心、老人中心、社会福利中心，以及附属设施建筑物如停车场、商场和街市。这些低矮独立的政府、机构或社区设施和附属设施建筑物应保留为建筑群的歇息空间和视觉调剂。任何这些现有个别独立的政府、机构或社区设施和附属设施建筑物的加建、改动及／或修改或重建，不得引致整个发展及／或重建计划超过现有建筑物的高度。在指定为「住宅(甲类)3」和「住宅(甲类)4」地带的土地范围内，任何楼面空间如纯粹建造为或拟用作政府规定的政府、机构或社区设施，亦可免计算在内。所有公共屋村由规划大纲规管。日后重建屋村时，必须在空气流通和视觉方面的相关影响评估协助下，全面检讨这些政府、机构或社区设施和附属设施建筑物的布局和设计。
- 9.2.9 现有以私人机构参建居屋计划发展的丽晶花园和以居者有其屋计划发展的启泰苑的高度级别为主水平基准上 100 米。至于沿牛头角道的现有私人住宅发展(包括淘大花

园、得宝花园和附近一带的住宅发展)，高度级别为主水平基准上 120 米。

- 9.2.10 至于前启德大厦的低层住宅发展，该用地的最高建筑物高度限为主水平基准上 140 米。当局在二零一六年就启德大厦用地进行了新的空气流通专家评估，以检视该用地未来发展的空气流通影响。为了解决潜在的空气流通问题，在详细设计阶段须进行量化空气流通评估，以研究有效的减缓措施（例如非建筑用地／建筑物间距／建筑物后移），从而达致透风设计及减少对附近低矮建筑物的空气流通造成负面影响，特别是前英国皇家空军基地（启德）职员宿舍楼群用地内两座一级历史建筑（即前英国皇家空军职员宿舍连食堂及职员宿舍第二座）。这些要求已在契约条件中订明。另外，亦鼓励发展商采纳适当的设计措施，以尽量减少未来发展对周边用地的视觉影响，并就有关发展方案对毗连的历史建筑的影响及其相容性，咨询发展局辖下的古物古迹办事处（下称「古迹办」）。
- 9.2.11 由于当局考虑到二零零二年年年初完成的「九龙建筑物密度研究检讨」预期整体交通、环境及基础设施方面将有限制，以及须提供足够的社区设施，因此，除于「注释」中另有规定外，此地带内的发展或重建计划须受到地积比率限制，即整幢为住用建筑物的最高地积比率为 7.5 倍，住用与非住用各占部分的建筑物的最高地积比率为 9.0 倍。就这些发展／重建计划计算总楼面面积时，纯粹用于提供学校或其他政府、机构或社区设施的特别设计的独立建筑物，不论是位于地面或楼宇平台，其占用的土地范围不会算作有关地盘的一部分。
- 9.2.12 遇有《建筑物（规划）规例》第 22 条所列的情况，上文规定的最高地积比率可以根据该规例第 22 条准许的幅度予以提高。这项安排旨在使当局可以灵活地处理一些特殊情况，例如把部分土地拨作扩阔道路或公共用途。
- 9.2.13 至于大型房屋发展用地，必须在同一建筑物高度级别提供有变化的建筑物高度轮廓，以免建筑物造成屏风效应，并为用地加添变化和改善街道水平的空气流通。
- 9.2.14 根据联合作业备考第四号《发展管制参数地积比率／总楼面面积》，「住宅（甲类）3」和「住宅（甲类）4」地带的地积比率管制会视作「新或经修订法定图则」的管制，而该份联合作业备考所述的精简审批安排亦适用于此。



### 9.3 住宅(乙类)—总面积 4.74 公顷

- 9.3.1 此地带的规划意向，主要是作中等密度的住宅发展；服务住宅区一带地方的商业用途，如向城规会提出申请，或会获得批准。
- 9.3.2 该区只有一块土地划作此项用途，即现有的居者有其屋计划屋苑顺致苑。此地带用作中等密度住宅发展。除非获得城规会根据规划许可制度给予批准，否则，此地带的土地不得作商业用途。在此地带内，建筑物的最大总楼面面积限为 89 800 平方米。最高建筑物高度订为主水平基准上 170 米，以保留新清水湾道南面的开扬景观，以及保留该区的公众景观和景致。
- 9.3.3 顺致苑东面界线的现有绿化斜坡已指定为非建筑用地，以维持该区的空气流通。

### 9.4 政府、机构或社区—总面积 46.66 公顷

- 9.4.1 此地带的规划意向，主要是提供政府、机构或社区设施，以配合当地居民及／或该地区、区域，以至全港的需要；以及是供应土地予政府、提供社区所需社会服务的机构和其他机构，以供用于与其工作直接有关或互相配合的用途。这些低矮和低密度的政府、机构或社区发展，应作为稠密及高层的已发展市区环境的缓冲空间和视觉调剂。
- 9.4.2 此地带的主要现有发展(主要位于牛头角／佐敦谷区)的最高建筑物高度(以楼层数目计算)介乎一层至九层(不包括地库楼层)。这些发展包括一些中小学、特殊学校、佐敦谷游泳池、顺利村体育馆暨顺利村公园、消防局、配水库、电力支站和坪石村东北面的港铁通风塔。位于坪石村以南的三山国王庙属三级历史建筑，亦划为「政府、机构或社区」地带，最高建筑物高度限为一层。在九龙湾区，位于观塘道的九龙湾旱流污水截流泵井划为「政府、机构或社区」地带，最高建筑物高度限为一层。
- 9.4.3 牛头角／佐敦谷区的主要已规划发展方面，当局已沿彩兴路预留用地，作学校发展以应付区内的教育需求，以及作配水库的扩建部分，以供新发展和更广泛的地区使用。在九龙湾区，位于宏照道丽晶花园东北面的「政府、机构或社区」地带已预留作发展一所中学，最高建筑物高度限为八层。
- 9.4.4 「政府、机构或社区(1)」用地主要位于九龙湾商贸区内，设有主水平基准上 15 米、40 米和 60 米三个高度级别。现有和已规划的公用设施之中，宏展街的电力支站及

拟议垃圾收集站的建筑物高度级别为主水平基准上 15 米。

- 9.4.5 建筑物高度级别为主水平基准上 40 米的现有「政府、机构或社区(1)」发展主要包括多座教育设施(包括启业村和丽晶花园附近的小学和中学,以及大业街的三个职业训练中心);多座政府设施(包括宏照道与启祥道交界处的香港辅助警察队总部、启祥道的消防处九龙东区总部暨九龙湾消防局、兆业街的东九龙警察行动基地、牛头角分区警署和牛头角救护站、宏照道与常怡道交界处的警察车辆扣留中心)、多座公用设施(包括宏光道的电力支站暨泵房和兆业街的电话机楼)、位于宏展街与临兴街交界处的香港邮政中央邮件中心,以及位于宏光道与启祥道交界处的国际学校。在香港邮政中央邮件中心南面界线,已指定阔 15 米的非建筑用地,让东风和海风渗进九龙湾商贸区。
- 9.4.6 启仁街/启礼道的九龙湾健康中心和雅丽氏何妙龄那打素护养院以及附近的学校、宏开道的香港大学专业进修学院九龙东分校以及伟业街的水务署九龙东区大楼的现有发展亦划为「政府、机构或社区(1)」地带,最高建筑物高度限为主水平基准上 60 米。
- 9.4.7 九龙湾商贸区内,划为「政府、机构或社区(1)」地带及建筑物高度为主水平基准上 40 米的主要已规划发展包括邻近宏展街与宏基街交界处的拟议香港邮政总部及宏光道与启华街交界处的拟议宗教机构。
- 9.4.8 必须从紧连宏光道和宏照道(启祥道与启福道之间)的「政府、机构或社区(1)」地带的地段界线划设至少阔三米的非建筑用地。
- 9.4.9 牛头角下村北面预留作拟议东九文化中心的用地亦划为「政府、机构或社区(1)」地带,最高建筑物高度限为主水平基准上 40 米。
- 9.4.10 观塘道近坪石村的两块用地划为「政府、机构或社区(2)」地带。其中一块用地位于坪石村东南面的前皇家空军基地(启德)职员宿舍,该用地内有两座一级历史建筑,即前皇家空军职员宿舍连食堂及职员宿舍第二座。该用地现时用作香港浸会大学视觉艺术院,最高建筑物高度为一至两层。另一块用地位于观塘道启业村北面,内有属于一级历史建筑的前皇家空军基地(启德)总部大楼。该用地现时用作明爱向晴轩,最高建筑物高度为两层。为了在原址保存这些历史建筑物,现有历史建筑物的任何加建、改动及/或修改(经常准许用途的附属及直接有关的轻微改动

及／或修改工程除外)，均须向城规会申请规划许可，并不可拆卸或重建现有的历史建筑物。

9.4.11 位于彩霞道的长者居所彩颐居划为「政府、机构或社区(3)」地带。在此地带内，发展／重建计划的最大住用总楼面面积为 16 500 平方米，最大非住用总楼面面积为 4 125 平方米，最高建筑物高度为主水平基准上 100 米，以反映已落成的发展。

9.4.12 此地带亦涵盖一些公共屋村内，由学校和屋村居民共用的设施，包括现有学校、毗连球场、邻舍休憩用地和垃圾收集站。

#### 9.5 休憩用地—总面积 48.66 公顷

9.5.1 此地带的规划意向，主要是提供户外公共空间作各种动态及／或静态康乐用途，以配合当地居民和其他市民的需要。

9.5.2 主要现有休憩用地包括坪石游乐场、九龙湾游乐场、九龙湾公园、零碳天地的休憩用地、牛头角公园、佐敦谷游乐场、佐敦谷公园、顺利村游乐场、顺利村公园和区内的各个公园和休憩处。为配合彩福村及彩盈村的房屋发展，彩霞村东北面及西北面的两块用地，以及位于观塘道与彩云道交界处的一块用地，已分别发展为彩荣路公园、彩禧路公园及彩云道休憩处。

9.5.3 当局已预留多块用地作休憩用地发展。位于太子道东／观塘道的一块用地已预留作发展地区休憩用地。多块用地亦已预留作邻舍休憩用地，包括介乎启福道、常怡道及宏通街的一块用地、宏泰道以北的一块用地、宏茂街以北的一块用地，以及紧连「商业(2)」地带西面和东南面边界的两块用地。

9.5.4 在公共屋村、居者有其屋计划屋苑、私人综合住宅发展及九龙湾商贸区内，也辟有邻舍休憩用地，供区内居民和就业人口享用。

9.5.5 必须从紧连宏光道和宏照道(启祥道与启福道之间)的地段界线划设至少阔三米的非建筑用地。

#### 9.6 其他指定用途—总面积 40.49 公顷

9.6.1 此地带涵盖划作指定用途的土地，包括商贸、铁路、香港铁路车厂与上盖的商业及住宅发展、商业用途包括公共交

通总站、附有公众停车场及公共交通交汇处的商业／住宅发展、加油站、园景美化高架行人道及露天货车停车场。

- 9.6.2 划作「其他指定用途」注明「商贸」地带的土地约为 20.97 公顷。此地带的规划意向，主要是作一般商业用途。在新「商贸」楼宇内，资讯科技及电讯业、非污染工业用途、办公室用途和其他商业用途，均属经常准许的用途。在现有工业楼宇或工业－办公室楼宇内，具有较低火警危险而不直接向公众提供顾客服务或供应货品的办公室用途，属经常准许的用途。为容许设置汽车修理工场，常怡道和宏泰道一块用地划为「其他指定用途」注明「商贸(1)」地带，「汽车修理工场」在工业或工业－办公室楼宇属经常准许的用途，而在露天发展或非工业或非工业－办公室楼宇，则属须向城规会申请许可的用途。
- 9.6.3 由于不可能即时完全淘汰在「其他指定用途」注明「商贸」地带内的现存具污染性和危险性的工业用途，在整个地区转化成容纳新的非污染的商贸用途之前，在同一座工业楼宇或工业－办公室楼宇以致九龙湾区内，必须确保各种用途得以相容。此地带的楼宇可能需要后移，以配合未来交通需要的增长。在「其他指定用途」注明「商贸」、「商贸(1)」和「商贸(2)」地带内进行发展，不可超过 12.0 倍地积比率，以及介乎主水平基准上 100 米至 170 米的最高建筑物高度，并应参照有关的城规会指引。为改善九龙湾商贸区的空气流通，必须从紧连宏光道和宏照道(启祥道与启福道之间)的「其他指定用途」注明「商贸」地带的地段界线划设至少阔三米的非建筑用地。一块位于伟业街与顺业街交界处的「其他指定用途」注明「商贸」地带东南界线的狭长土地亦指定为非建筑用地，以加强行人区的空气流通。「其他指定用途」注明「商贸」地带内亦指定了一块由临兴街至临华街阔 15 米的建筑物间距(任何建筑物高度不可超过主水平基准上 22 米)。
- 9.6.4 一块在常悦道与宏冠道交界处的用地划为「其他指定用途」注明「商业用途包括公共交通总站」地带，即「企业广场」。该块土地已发展成一个公共车辆总站，上盖则用作商业用途。在此地带内的发展，最高地积比率限为 12.0 倍，以限制交通增长，避免现有及拟建的运输网超出负荷。而最高建筑物高度则限为主水平基准上 140 米。此地带内必须辟设一个公共交通总站(包括三个巴士停车处和一个专线小巴停车处)。沿此地带由临乐街至常悦街的西面界线已指定阔 15 米的建筑物间距(任何建筑物高度不可超过主水平基准上 22 米)，以改善该区的空气流通。
- 9.6.5 在《建筑物(规划)规例》第 22 条所列的情况下，上文规定的最高地积比率可以根据该规例第 22 条准许的幅度予

以提高。这项安排旨在使当局可以灵活地处理一些特殊情况，例如把部分土地拨作扩阔道路或公共用途。

- 9.6.6 在启福道划为「其他指定用途」注明「加油站」地带的两块用地，主要是提供加油站，以配合当地居民以至公众的需要。两块用地的最高建筑物高度为主水平基准上 15 米。
- 9.6.7 露天的铁路、港铁九龙湾站和相关设施划为「其他指定用途」注明「铁路」地带。在此地带内，观塘道港铁九龙湾站的建筑物高度限为三层，而相关设施（例如仓库、控制塔和泵房）的建筑物高度则为图则上所示的一至两层。除附属于铁路及港铁站的一层构筑物外，不得兴建新发展。
- 9.6.8 港铁九龙湾车厂的综合发展划为「其他指定用途」注明「香港铁路车厂与上盖的商业及住宅发展」地带。此地带的规划意向，主要是提供土地作港铁车厂连上盖的住宅和商业发展。发展主要包括港铁车厂、两幢商业大楼包括港铁总部大楼，以及一个名为「德福花园」及「德福广场」的大型商业／住宅发展；除有办公室和购物设施外，发展附设康乐会所和电影院等多项社区设施，以配合居民的需要。香港伍伦贡学院（九龙湾校舍）亦位于发展范围内。在此地带内进行发展和重建，最大住用总楼面面积为 278 703 平方米，最大非住用总楼面面积为 177 031 平方米，最高建筑物高度为主水平基准上 60 米和 100 米。此地带内必须辟设一个公共车辆总站。在此地带重建时，必须划设三道建筑物间距，以改善区内的空气流通。两道阔 22 米的東西向建筑物间距与宏泰道和常悦道平行，另一道阔 15 米的南北向建筑物间距则与大业街平行，在这些建筑物间距内的建筑物高度不可超过主水平基准上 22 米。
- 9.6.9 位于新清水湾道坪石村东北面的一块用地划为「其他指定用途」注明「附有公众停车场及公共交通交汇处的商业／住宅发展」地带。该用地有一个住宅发展连商业用途，称为「清水湾道 8 号」，发展亦包括位于平台，供较大地区使用的公共交通交汇处和泊车转乘设施。该用地的最大住用总楼面面积限为 19 138 平方米，最大非住用总楼面面积限为 13 366 平方米，最高建筑物高度限为主水平基准上 180 米。此地带内必须辟设一个设有 450 个泊车位的公众停车场，以及一个公共交通交汇处，当中包括四个巴士停车处、三个公共小巴及的士候客位，以及一个一般车辆避车处。
- 9.6.10 一块横跨常怡道及启福道的狭长土地划为「其他指定用途」注明「园景美化高架行人道」地带。此地带的规划意

向，主要是辟设园景美化高架行人道，把九龙湾商贸区的行人通道系统和启德区连接起来，改善行人环境。

- 9.6.11 位于利安道的露天货车停车场划为「其他指定用途」注明「露天货车停车场」地带。此地带的规划意向，主要是提供土地以设置一个露天货车停车场。除附属于露天货车停车场的一层构筑物外，该用地不得搭建任何构筑物。

#### 9.7 绿化地带—总面积 52.63 公顷

- 9.7.1 此地带的规划意向，主要是保育已建设地区／市区边缘地区内的现有天然环境、防止市区式发展渗入这些地区，以及提供更多静态康乐地点。根据一般推定，此地带不宜进行发展。

- 9.7.2 此地带主要涵盖该区东部边缘的陡峭山坡、为配合彩德村、彩盈村及彩福村的房屋发展而开辟台地所形成的斜坡，以及在佐敦谷东部的山坡。此地带亦包括得宝花园和坪石游乐场附近数块草木茂盛的狭长土地。彩荣路附近的山坡亦位于此地带内。这些山坡不宜作市区形式的发展用途以保留天然景致，但部分地点或可拨作静态康乐用途。当局会审慎地管制此地带内的发展，并会参照有关的城规会指引，按个别情况审批每宗发展建议。

#### 9.8 略为放宽限制的条款

- 9.8.1 就可申请略为放宽相关限制的地带而言，城规会如接获根据条例第 16 条提出的申请，可按个别发展或重建计划的情况，考虑略为放宽该图《注释》所订明或该图上所显示的发展限制。上文第 7.12 段所载的准则适用于评审略为放宽建筑物高度限制的申请。城规会会按个别情况考虑每宗申请。

- 9.8.2 然而，如现有建筑物的地积比率／总楼面面积／建筑物高度已经超过该图或该图《注释》所订明或该图上所显示的相关限制，根据一般推定，除非情况特殊，否则不应批准略为放宽限制的申请。

- 9.8.3 就可申请略为放宽相关限制的地带而言，城规会如接获根据条例第 16 条提出的申请，可在特殊情况下，考虑略为放宽该图《注释》所述或该图上所显示的非建筑用地／建筑物间距限制。非建筑用地限制不适用于地下发展项目。在不妨碍落实划定非建筑用地以改善空气渗透度的前提下，在该图《注释》所订明或该图上所显示的非建筑用地范围内，容许高通风度的园境设施、边界围栏／围墙，以及小型构筑物包括行人天桥或有盖行人道可准予设置。

## 10. 交通

### 10.1 道路

10.1.1 观塘道是该区连接其他地区的主要干路，南连观塘和茶果岭，北通黄大仙。沿该区北面界线则有新清水湾道和清水湾道，连接东面的西贡及西面的九龙其他地区。

10.1.2 沿九龙湾区兴建的观塘绕道，在钻石山连接大老山隧道、在茶果岭连接东区海底隧道以及在邻近蓝田一带连接将军澳隧道。

10.1.3 该区的地区干道网包括利安道、牛头角道、伟业街、宏照道及宏光道；而九龙湾区内亦有很多区内道路。为配合新落成的彩德村、彩盈村及彩福村，当局已兴建一个新道路网，包括彩荣路、彩兴路及彩霞道伸延部分，以应付新发展的需要。此外，连接新发展地盘与观塘道北行线的彩霞道高架路段，是另一条直达现有主要干路的通道。

### 10.2 香港铁路

该区属于港铁的服务范围，九龙湾站设于该区的中央位置，彩虹站则设于该区的北部边缘。

### 10.3 公共交通工具

除港铁外，该区还有多种公共交通工具，包括巴士及公共小型巴士。多个巴士总站均设在适中的位置，方便区内居住和就业人口。

## 11. 公用设施

该区的食水供应、排水及污水收集系统、电力和煤气供应，以及电话设施均足以应付目前需求。为应付未来的发展，该区须进行一些污水收集及排水系统改善工程。

## 12. 文化遗产

12.1 该区有四幢已评级历史建筑物，即位于启业村以北的前皇家空军基地(启德)总部大楼(一级)、位于坪石村东南面的前皇家空军基地(启德)职员宿舍食堂(一级)及职员宿舍第二座(一级)，以及毗连坪石村的三山国王庙(三级)，这些建筑物应原址保存。二零零九年三月十九日，古物咨询委员会(下称「古咨会」)公布一份载有 1 444 幢历史建筑物的名单，当中该区所有建筑物已获评级。古咨会也公布了该份 1 444 幢历史建筑物名单以外的新项目。这些

新项目须由古咨会作出评级。有关该份 1 444 幢历史建筑物名单和新项目的详情，已上载至古咨会的网站 <http://www.aab.gov.hk>。

- 12.2 任何发展／重建计划或用途地带的改划建议，如果有可能影响上述用地／历史建筑物、新项目及任何其他已识别的历史构筑物，以及其毗邻环境，须先征询古迹办的意见。

### 13. 规划的实施

- 13.1 虽然当局目前仍会容忍不符合有关地带的法定规定的现有用途，但任何用途的实质改变及任何其他发展／重建都必须是该图所经常准许的；或是如果必须先取得城规会的许可，则须符合城规会所批给许可的内容。城规会已就市区和新市镇地区内的现有用途的释义制定了一套指引。任何人士如欲要求享有「现有用途权利」，应参阅这份指引，并且必须提供足够的证据，以证明确有资格享有这项权利。至于执行各个地带规定的工作，主要由屋宇署、地政总署和其他签发牌照的部门负责。
- 13.2 该图提供一个概括的土地用途大纲。规划署根据这个大纲为该图拟备更详细的非法定图则。政府部门在规划公共工程及预留土地时，都以这些详细图则作为依据。地政总署负责批地事宜。土木工程拓展署联同当事部门以及工务部门如建筑署及路政署，负责统筹各类公共工程项目。在实施图则的过程中，当局亦会在适当时候征询观塘区议会的意见。
- 13.3 城规会将会按个别情况审批每宗规划申请。一般来说，城规会在考虑规划申请时，会顾及所有有关的规划因素，其中可能包括政府内部发展大纲图与发展蓝图以及城规会所颁布的指引。政府内部发展大纲图及发展蓝图均存于规划署，以供公众查阅。城规会所颁布的指引，可于城规会的网页浏览，或向城规会秘书处及规划署专业事务部索阅。至于规划许可的申请表格及《申请须知》，可从城规会的网页下载，亦可向城规会秘书处，以及规划署专业事务部及有关的地区规划处索取。申请书须夹附有关资料，供城规会考虑。

城市规划委员会  
二零二五年三月