

九龙规划区第 1 区

尖沙咀分区计划大纲草图编号 S/K1/29

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)  
对尖沙咀分区计划大纲核准图编号 S/K1/28  
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

- A 项 - 把位于尖沙咀育才道 11 号，涵盖香港理工大学主校园的「政府、机构或社区」地带的建筑物高度限制，由主水平基准上 45 米修订为主水平基准上 90 米。

根据《铁路条例》(第 519 章) 批准并已竣工的香港铁路(东铁线)及香港铁路(屯马线)须当作为根据《城市规划条例》第 13A 条获得核准，并在图则上显示，以供参考之用。

II. 就图则《注释》作出的修订项目

- (a) 在「其他指定用途」注明「渡轮码头」地带《注释》的第一栏用途内加入「食肆」、「码头」及「商店及服务行业」，并把该《注释》第二栏用途内的「政府用途」修订为第一栏用途。
- (b) 把「其他指定用途」注明「九龙角码头」地带《注释》第二栏用途内的「食肆」及「商店及服务行业」修订为第一栏用途。
- (c) 删除「其他指定用途」注明「九龙角码头」地带《注释》内有关附属用途的「备注」。
- (d) 修订「其他指定用途」注明「码头」地带《注释》内有关附属用途的「备注」。
- (e) 把「住宅(甲类)」地带及「政府、机构或社区」地带《注释》的第二栏用途内的「商店及服务行业」修订为「商店及服务行业(未另有列明者)」。
- (f) 删除「政府、机构或社区(1)」地带《注释》的第二栏用途内的「街市」。

城市规划委员会

2025 年 1 月 17 日

## 九龙规划区第 1 区

### 尖沙咀分区计划大纲草图编号 S/K1/29

(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／公共小型巴士车站或路旁停车处、单车径、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下列用途或发展外，所有其他用途或发展必须向城市规划委员会申请许可：
- 缴费广场、路旁车位和铁路路轨。
- (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 1 区

尖沙咀分区计划大纲草图编号 S/K1/29

土地用途表

	<u>页次</u>
商业	1
综合发展区	5
住宅(甲类)	7
住宅(乙类)	10
政府、机构或社区	12
休憩用地	15
其他指定用途	16

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 食肆 教育机构 展览或会议厅 政府垃圾收集站(只限在指定为「商业(2)」及「商业(3)」的土地范围内) 政府用途(未另有列明者) 酒店 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) 可循环再造物料回收中心 宗教机构 学校 商店及服务行业 社会福利设施 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 商营浴室／按摩院 分层住宅 政府垃圾收集站(指定为「商业(2)」及「商业(3)」的土地范围除外) 医院 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 住宿机构

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中心及区域或地区的商业／购物中心，用途可包括办公室、商店、服务行业、娱乐场所、食肆和酒店。划作此地带的地点，往往是重要的就业中心。

(请看下页)

商业(续)

备注

- (1) 除另有条文规定外，任何新发展或现有建筑物的加建、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，或超过现有建筑物的地积比率，两者中以数目较大者为准。
- (2) 在指定为「商业(7)」的土地范围内，任何新发展或现有建筑物的加建、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324 078平方米。
- (3) 在指定为「商业(10)」的土地范围内，任何新发展或现有建筑物的加建、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99 588平方米。在有关土地范围内须提供一块面积不少于1 200平方米的地面公众休憩用地。
- (4) 在指定为「商业(1)」的土地范围内，须至少提供930平方米的总楼面面积供「海员俱乐部」用作私人会所。
- (5) 在指定为「商业(2)」的土地范围内，须提供一个面积不少于200平方米的垃圾收集站。
- (6) 在指定为「商业(3)」的土地范围内，须提供一个面积不少于1 012平方米的电力支站、一个面积不少于220平方米的垃圾收集站及总数不少于980个的公众停车位。
- (7) 在指定为「商业(4)」的土地范围内，须提供一个面积不少于3 215平方米的公共车辆总站、一个面积不少于650平方米的图书馆、一个面积不少于142平方米的公厕及总数不少于350个的公众停车位。
- (8) 在指定为「商业(5)」的土地范围内，须提供一个面积不少于2 383平方米的救护站。
- (9) 在指定为「商业(11)」的土地范围内，须提供总数不少于345个的公众停车位及不少于39个的公众电单车停车位。在计算地积比率时，任何纯粹建造为或拟用作公众停车位／公众电单车停车位的楼面空间均应计算在内。

(请看下页)

商业 (续)

备注 (续)

- (10) 除本文件另有规定外，任何新发展或现有建筑物的加建、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)超过该图所指定的限制，或超过现有建筑物的高度，两者中以数目较大者为准。
- (11) 在指定为「商业(7)」、「商业(8)」、「商业(9)」及「商业(10)」的土地范围内，任何新发展(不影响现有建筑物的高度而进行的轻微加建、改动及／或修改除外)，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)超过该图所指定的限制。
- (12) 在指定为「商业(1)」、「商业(2)」及「商业(6)」的土地范围内，须从紧接图则上显示为「道路」用地(漆咸道南及弥敦道除外)的地段界线，提供至少阔1.5米的非建筑用地。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，就发展和重建计划考虑略为放宽非建筑用地的限制。
- (13) 为施行上文第(1)至(3)段而计算有关的最高地积比率／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。
- (14) 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／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／总楼面面积亦可。
- (15) 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，考虑略为放宽在上文第(1)至(4)、(6)、(7)、(9)和(10)段所述的略为放宽地积比率／总楼面面积／建筑物高度限制、私人会所的最小总楼面面积及提供公众停车位／公众电单车停车位的下限，以及减少上文第(5)至(8)段所述用作提供政府、机构或社区设施的整体总楼面面积，但略为放宽建筑物高度限制的规定不适用于指定为「商业(7)」和「商业(10)」的土地范围，以及「商业(8)」支区内建筑物高度限制订为主水平基准上386.7米和85米的土地范围。

(请看下页)

商业 (续)

备注 (续)

- (16) 尽管有上文第(15)段的规定，城市规划委员会如接获根据《城市规划条例》第16条就面积不少于1 800平方米的地盘提出的申请，可按个别情况考虑放宽建筑物高度限制，但指定为「商业(7)」和「商业(10)」的土地范围，以及「商业(8)」支区内建筑物高度限制订为主水平基准上386.7米的土地范围除外。

综合发展区

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
	食肆 展览或会议厅 政府用途 酒店 图书馆 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 公厕设施 宗教机构 学校 商店及服务行业 社会福利设施

规划意向

此地带的规划意向，是保存、修复和改建地带内的前水警总部所在地，并将之纳入以旅游为主题的商业发展。设立此地带，是方便当局因应现有历史建筑物的历史文化价值，以及环境、交通和基础设施等各种限制和其他限制，对发展的组合、规模、设计和布局实施适当的规划管制。

(请看下页)

综合发展区(续)

备注

- (1) 依据《城市规划条例》第 4A(2)条，如申请在指定为「综合发展区」的土地范围内进行发展，申请人必须拟备一份总纲发展蓝图，并将之呈交城市规划委员会核准，除非城市规划委员会另有明文规定，指明无此需要。该总纲发展蓝图必须包括以下资料：
  - (i) 区内各种拟议土地用途所占的面积(包括拟议整体总楼面面积的细项说明)，以及所有拟建建筑物的性质、位置、尺寸和高度；
  - (ii) 区内拟提供的政府、机构或社区及康乐设施、公共交通及停车设施，以及休憩用地的详情和范围；
  - (iii) 区内及毗连地区拟建的道路、行人道和行人天桥的路线、阔度和水平度；
  - (iv) 区内的城市设计建议和美化环境建议(包括保存区内树木)；
  - (v) 发展计划的详细时间表；
  - (vi) 交通影响评估报告，详细说明道路／行人道改善计划及车辆停泊安排；以及
  - (vii) 城市规划委员会要求的其他资料。
- (2) 总纲发展蓝图须附有一份说明书，详细说明有关发展计划，当中须提供一些资料如土地批租期、有关的批地条件、该块土地现时的状况、该块土地相对于附近地区的特色、布局设计原则、主要发展规范、计划人口，以及政府、机构或社区设施、康乐设施和休憩用地的类别。
- (3) 任何新发展或现有建筑物的加建、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)超过该图所指定的限制，或超过现有建筑物的高度，两者中以数目较大者为准。
- (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(3)段所述的建筑物高度限制。

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) 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) 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(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

(请看下页)

住宅(甲类)(续)

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) 任何新发展或现有建筑物的加建、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(7)及／或(8)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) 建于该地盘的任何非住用建筑物，其最高地积比率不得超过 9.0 倍，但根据下文第(7)及／或(8)段获准超过此地积比率者除外。
- (3) 为施行上文第(1)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)段所述的最高住用及／或非住用地积比率适用。
- (4) 任何新发展或现有建筑物的加建、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)超过该图所指定的限制，或超过现有建筑物的高度，两者中以数目较大者为准。
- (5) 为施行上文第(1)及(2)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)

- (6) 为施行上文第(1)及(2)段而计算有关最高地积比率时，任何楼面空间如纯粹建造作或拟用作停车位、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) 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)或(2)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)及(2)段所规定的有关最高地积比率亦可。
- (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(4)段所述的地积比率／建筑物高度限制。

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) 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) 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

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。

(请看下页)

住宅(乙类)(续)

备注

- (1) 除另有条文规定外，任何新发展或现有建筑物的加建、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 5.0 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。
- (2) 在指定为「住宅(乙类)1」的土地范围内，任何新发展或现有建筑物的加建、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 8 788 平方米。
- (3) 任何新发展或现有建筑物的加建、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)超过该图所指定的限制，或超过现有建筑物的高度，两者中以数目较大者为准。
- (4) 为施行上文第(1)及(2)段而计算有关的最高地积比率及最大总楼面面积时，任何楼面空间如纯粹建造作或拟用作停车位、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。
- (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)至(3)段所述的地积比率／总楼面面积／建筑物高度限制。

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 动物检疫中心(只限于政府建筑物) 播音室、电视制作室及/或电影制作室 食肆(只限食堂、熟食中心) 教育机构 展览或会议厅 郊野学习/教育/游客中心 政府垃圾收集站 政府用途(未另有列明者) 医院 机构用途(未另有列明者) 图书馆 街市 康体文娱场所 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 研究所、设计及发展中心 学校 配水库 社会福利设施 训练中心 批发行业	动物寄养所 动物检疫中心(未另有列明者) 惩教机构 驾驶学校 食肆(未另有列明者) 分层住宅 殡仪设施 度假营 酒店 屋宇 船只加油站 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 私人会所 雷达、电讯微波转发站、电视及/或广播电台发射塔装置 垃圾处理装置(只限垃圾转运站) 住宿机构 污水处理/隔筛厂 商店及服务行业(未另有列明者) 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，主要是提供政府、机构及社区设施，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) 任何新发展或现有建筑物的加建、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)超过该图所指定的限制，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)段而计算最高楼层数目时，任何地库楼层可免计算在内。
- (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)段所述的建筑物高度限制。

(请看下页)

政府、机构或社区(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「政府、机构或社区(1)」

救护站	动物检疫中心
政府垃圾收集站	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／警岗)	政府用途(未另有列明者)
公厕设施	机构用途(未另有列明者)
公众停车场(货柜车除外)	图书馆
公用事业设施装置	办公室
可循环再造物料回收中心	加油站(涉及石油气除外)
	康体文娱场所
	公共车辆总站或车站
	雷达、电讯微波转发站、电视及／或 广播电台发射塔装置
	研究所、设计及发展中心
	污水处理／隔筛厂
	商店及服务行业
	社会福利设施(涉及住宿照顾者除外)
	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，主要是提供政府、机构及社区设施，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。由于此地带涵盖高架道路下的土地，以及基于这些土地的实质限制和环境情况，只有特定的政府、机构或社区设施方获经常准许设于此地带内。

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 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 海滨长廊 公厕设施 休憩处 动物园	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) 码头 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 商店及服务行业 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。

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「海底隧道缴费广场」

图上指定的用途

政府用途  
香港铁路通风塔及／或高出路面的  
其他构筑物(入口除外)

规划意向

此地带的规划意向，主要是提供土地作海底隧道缴费广场。

备注

- (1) 任何新发展或现有建筑物的加建、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)超过该图所指定的限制，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。

(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「文化广场及公众休憩用地暨地下商场与停车场」</u>	
展览或会议厅 机构用途(未另有列明者) 图书馆 康体文娱场所 公厕设施	食肆 政府用途(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) 私人会所 非附属于指定用途的公用设施装置

除以上所列，经常准许的用途(限于在有关发展的地库)亦包括：

食肆  
教育机构  
娱乐场所  
公众停车场(货柜车除外)  
学校  
商店及服务行业

规划意向

此地带的规划意向，主要是提供土地以发展一个「文化广场」；该广场将为一低层构筑物，附设地面和天台公众休憩用地，以及地下商场和地下停车场。

备注

- (1) 任何新发展或现有建筑物的加建、改动及／或修改，或现有建筑物的重建，除地库楼层外，不得引致整个发展及／或重建计划的最大总楼面面积超过 2 800 平方米。
- (2) 任何建筑物／构筑物，连天台构筑物、伸出物及广告招牌在内，高度不得超过主水平基准上 13.2 米或现有建筑物／构筑物的高度，两者中以数目较大者为准。
- (3) 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作或拟用作停车位、上落客货车位、机房和管理员办事处，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。
- (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)和(2)段所述有关总楼面面积和建筑物高度的限制。

(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「渡轮码头」

食肆 政府用途 码头 商店及服务行业	香港铁路通风塔及／或高出路面的 其他构筑物(入口除外) 私人会所 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，主要是提供土地作渡轮码头。地带内的发展，须受到建筑物高度的管制，以避免这个伸出海港的重要地点出现过度向高空发展的情况。

备注

- (1) 任何新发展或现有建筑物的加建、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超过四层或现有建筑物的高度，两者中以数目较大者为准。
- (2) 任何建筑物／构筑物，连天台构筑物、伸出物及广告招牌在内，高度不得超过主水平基准上 33 米或现有建筑物／构筑物的高度，两者中以数目较大者为准。
- (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)和(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
----------------	--

只适用于「九龙角码头」

食肆 政府用途 码头 商店及服务行业	展览或会议厅 船只加油站 办公室 公众停车场(货柜车除外)
-----------------------------	--

规划意向

此地带的规划意向，主要是提供土地以设置一个渡海小轮码头。地带内的发展须受到建筑物高度的管制，以避免这个伸出海港的重要地点出现过度向高空发展的情况。

备注

- (1) 任何新发展或现有建筑物的加建、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超过两层或现有建筑物的高度，两者中以数目较大者为准。
- (2) 任何建筑物／构筑物，连天台构筑物、伸出物及广告招牌在内，高度不得超过主水平基准上 15 米或现有建筑物／构筑物的高度，两者中以数目较大者为准。
- (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)和(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
----------------	--

只适用于「海运大厦包括商场及停车场」

图上指定的用途	政府用途 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 私人会所 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／预留土地以设置一个商业客船码头连配套设施，例如商店和停车场。地带内的发展，须受到建筑物高度的管制，以避免这个伸出海港的重要地点出现过度向高空发展的情况。兴建摩天轮的发展，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超过四层或现有建筑物的高度，两者中以数目较大者为准。
- (2) 任何建筑物／构筑物，连天台构筑物、伸出物及广告招牌在内，高度不得超过主水平基准上 38 米或现有建筑物／构筑物的高度，两者中以数目较大者为准。
- (3) 在虚线以西的土地：
  - (i) 可能获准设置一座高度不超过主水平基准上 105 米的摩天轮，但须先根据《城市规划条例》第 16 条提出申请，并须提交交通影响评估报告、景观影响评估报告及城市规划委员会要求的任何其他资料来支持申请；以及
  - (ii) 若符合上文第(2)段所指定的限制，则不论上文第(1)段有何规定，也可能获准多建两层以设置有关及附属于摩天轮的设施，但须先根据《城市规划条例》第 16 条提出申请。
- (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)、(2)和(3)(i)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
----------------	--

只适用于「码头」

政府用途  
码头

食肆  
展览或会议厅  
船只加油站  
办公室  
公众停车场(货柜车除外)  
商店及服务行业

规划意向

此地带的规划意向，主要是提供／预留土地以设置一个码头。地带内的发展须受到建筑物高度的管制，以避免这个伸出海港的重要地点出现过度向高空发展的情况。

备注

- (1) 当局视最大整体非住用总楼面面积不超过 100 平方米并用作食肆和商店及服务行业的摊档或处所为「码头」的附属用途。
- (2) 任何新发展或现有建筑物的加建、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超过一层或现有建筑物的高度，两者中以数目较大者为准。
- (3) 任何建筑物／构筑物，连天台构筑物、伸出物及广告招牌在内，高度不得超过主水平基准上 7 米或现有建筑物／构筑物的高度，两者中以数目较大者为准。
- (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(2)和(3)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
----------------	--

只适用于「设于码头上的体育及康乐会」

康体文娱场所  
私人会所

食肆  
政府垃圾收集站  
政府用途(未另有列明者)  
公众停车场(货柜车除外)  
宗教机构  
商店及服务行业  
社会福利设施  
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，主要是提供土地以设置一个私人的体育及康乐会。地带内的发展须受到建筑物高度的管制，以避免这个伸出海港的重要地点出现过度向高空发展的情况。

备注

- (1) 任何新发展或现有建筑物的加建、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超过四层或现有建筑物的高度，两者中以数目较大者为准。
- (2) 任何建筑物／构筑物，连天台构筑物、伸出物及广告招牌在内，高度不得超过主水平基准上 31 米或现有建筑物／构筑物的高度，两者中以数目较大者为准。
- (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)和(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
----------------	--

只适用于「体育及康乐会」

康体文娱场所  
私人会所

食肆  
政府垃圾收集站  
政府用途(未另有列明者)  
公众停车场(货柜车除外)  
宗教机构  
商店及服务行业  
社会福利设施  
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，主要是提供土地以作私人体育及康乐会用途。

备注

- (1) 任何新发展或现有建筑物的加建、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<sup>最大上盖面积</sup>超过15%及最高建筑物高度超过主水平基准上15米，或超过现有建筑物的上盖面积和建筑物高度，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)段所述的上盖面积／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
----------------	--

只适用于「通风大楼」

图上指定的用途

政府用途  
香港铁路通风塔及／或高出路面的  
其他构筑物(入口除外)  
私人会所  
非附属指定用途的公用设施装置

规划意向

此地带的规划意向，主要是提供土地作通风大楼用途。

备注

- (1) 任何新发展或现有建筑物的加建、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超过一层，或超过现有建筑物的高度，两者中以数目较大者为准。
- (2) 在梳士巴利花园以南指定为「通风大楼」的土地范围内，任何建筑物／构筑物，连天台构筑物、伸出物及广告招牌在内，高度不得超过主水平基准上 30 米或现有建筑物／构筑物的高度，两者中以数目较大者为准。
- (3) 在海底隧道缴费广场以南指定为「通风大楼」的土地范围内，任何建筑物／构筑物，连天台构筑物、伸出物和广告招牌在内，高度不得超过主水平基准上 19 米或现有建筑物／构筑物的高度，两者中以数目较大者为准。
- (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)至(3)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
----------------	--

只适用于「海水抽水站」

图上指定的用途

政府用途  
 香港铁路通风塔及／或高出路面的  
 其他构筑物(入口除外)  
 私人会所  
 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，主要是提供土地作海港城发展项目的海水抽水站。地带内的发展须受到建筑物高度的管制，以避免这个伸出海港的重要地点出现过度向高空发展的情况。

备注

- (1) 任何新发展或现有建筑物的加建、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超过两层或现有建筑物的高度，两者中以数目较大者为准。
- (2) 任何建筑物／构筑物，连天台构筑物、伸出物及广告招牌在内，高度不得超过主水平基准上 13 米或现有建筑物／构筑物的高度，两者中以数目较大者为准。
- (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)和(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
----------------	--

适用于所有未列于上文的其他指定用途用地

图上指定的用途	政府用途 香港铁路通风塔及／或高出路面的其他构筑物(入口除外) 私人会所 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／预留土地作特定用途。

备注

- (1) 除指定为「枪会山军营」的土地范围外，任何新发展或现有建筑物的加建、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)超过该图所指定的限制，或超过现有建筑物的高度，两者中以数目较大者为准。
- (2) 在位于科学馆道指定为「博物馆」的土地范围内，任何新发展或现有建筑物的加建、改动及／或修改，或现有建筑物的重建，不得引致整个发展及／或重建计划的最大上盖面积超过60%，或超过现有建筑物的上盖面积，两者中以数目较大者为准。此外，应维持把楼宇建筑位置从紧接漆咸道南的地段界线至少移后7米。
- (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)和(2)段所述的建筑物高度和上盖面积限制。

九龙规划区第 1 区

尖沙咀分区计划大纲草图编号 S/K1/29

说明书

九龙规划区第 1 区

尖沙咀分区计划大纲草图编号 S/K1/29

<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	4
7. 区内建筑物高度限制	4
8. 土地用途地带	
8.1 商业	5
8.2 综合发展区	10
8.3 住宅(甲类)	11
8.4 住宅(乙类)	12
8.5 政府、机构或社区	12
8.6 休憩用地	13
8.7 其他指定用途	14
8.8 略为放宽限制的条款	16
9. 交通	17
10. 公用设施	18
11. 文化遗产	18
12. 规划的实施	19

## 九龙规划区第 1 区

### 尖沙咀分区计划大纲草图编号 S/K1/29

(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《尖沙咀分区计划大纲草图编号 S/K1/29》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 一九六五年十二月十日，当局根据《城市规划条例》(下称「条例」)，在宪报公布首份涵盖尖沙咀地区的法定图则。
- 2.2 一九六七年十一月七日，当时的总督会同行政局核准《尖沙咀分区计划大纲图编号 LK1/44》。一九七四年二月二十六日，当时的总督会同行政局把分区计划大纲核准图发还城规会以由新的图则取代。一九七六年七月二日，城规会根据条例第 5 条，展示《尖沙咀分区计划大纲草图编号 LK1/56》，以供公众查阅。其后，城规会根据条例第 7 条对图则作出六次修订，并予以展示，以供公众查阅。
- 2.3 一九八九年二月十四日，当时的总督会同行政局根据条例第 9(1)(c) 条，把《尖沙咀分区计划大纲草图编号 S/K1/4》发还城规会再作修订。其后，城规会根据条例第 7 条对图则作出六次修订，并予以展示，以供公众查阅。
- 2.4 一九九七年六月十七日，当时的总督会同行政局根据条例第 9(1)(a) 条，核准尖沙咀分区计划大纲草图，图则其后重新编号为 S/K1/11。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出修订。城规会其后根据条例第 5 或 7 条对图则作出四次修订，并予以展示，以供公众查阅。
- 2.5 二零零二年十月二十二日，行政长官会同行政会议根据条例第 9(1)(a) 条，核准尖沙咀分区计划大纲草图，图则其后重新编号为 S/K1/16。二零零三年三月十一日，行政长官会同行政会议根据条例第 12(1)(b)(i) 条，把分区计划大纲核准图发还城规会以作出修订。城规会其后根据条

例第 5 或 7 条对图则作出五次修订，并予以展示，以供公众查阅。

- 2.6 二零零六年十月十七日，行政长官会同行政会议根据条例第 9(1)(a) 条，核准尖沙咀分区计划大纲草图，图则其后重新编号为 S/K1/22。二零零八年四月八日，行政长官会同行政会议根据条例第 12(1)(b)(ii) 条，把《尖沙咀分区计划大纲核准图编号 S/K1/22》发还城规会以作出修订。城规会其后根据条例第 5 或 7 条对图则作出三次修订，并予以展示，以供公众查阅。
- 2.7 二零一一年四月十二日，行政长官会同行政会议根据条例第 9(1)(a) 条，核准尖沙咀分区计划大纲草图，图则其后重新编号为 S/K1/26。二零一一年五月六日，《尖沙咀分区计划大纲核准图编号 S/K1/26》根据条例第 9(5) 条在宪报上公布。
- 2.8 二零一二年六月二十六日，行政长官会同行政会议根据条例第 12(1)(b)(ii) 条，把《尖沙咀分区计划大纲核准图编号 S/K1/26》发还城规会以作修订。二零一二年七月十三日，发还分区计划大纲图一事根据条例第 12(2) 条在宪报上公布。城规会其后根据条例第 5 条对图则作出一次修订，并予以展示，以供公众查阅。
- 2.9 二零一三年十二月三日，行政长官会同行政会议根据条例第 9(1)(a) 条，核准尖沙咀分区计划大纲草图，图则其后重新编号为 S/K1/28。二零二四年十一月一日，发展局局长根据条例第 12(1A)(a)(ii) 条，把《尖沙咀分区计划大纲核准图编号 S/K1/28》发还城规会以作修订。二零二四年十一月十五日，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。
- 2.10 二零二五年一月十七日，城规会根据条例第 5 条，展示《尖沙咀分区计划大纲草图编号 S/K1/29》(下称「该图」)，以供公众查阅。该图的主要修订涉及把位于育才道涵盖香港理工大学主校园的「政府、机构或社区」地带的建筑物高度限制，由主水平基准上 45 米修订为主水平基准上 90 米。

### 3. 拟备该图的目的

- 3.1 该图旨在显示规划区内概括的土地用途地带及主要的道路网，以便把区内的发展及重建计划纳入法定管制之内。

- 3.2 该图旨在显示概括的发展原则。该图是一小比例图，因此进行详细规划时，运输的路线及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，例如只限于用作花园、斜坡维修及通道等用途的地方。按照一般原则，在计算地积比率及上盖面积时，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，以保存尖沙咀区的特色和景致，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》，分别说明规划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，以供公众查阅。这份《释义》亦可从城规会的网页下载（网址为 <http://www.tpb.gov.hk>）。

#### 5. 规划区

- 5.1 规划区（下称「该区」）位于九龙半岛南端，南面、西南面及东南面前临维多利亚港，北达佐敦道及加士居道，东止红磡湾填海区，占地约 192 公顷。
- 5.2 该区已经发展成为九龙重要的商业及旅游中心，并逐渐发展成本港重要的教育文娱中心。柯士甸道以南的地区主要是办公室、商业楼宇和酒店，弥敦道以西近柯士甸道是九龙公园，梳士巴利道以南是香港文化中心及香港太空馆，漆咸道南以东是香港科学馆和香港理工大学。
- 5.3 该区涵盖维多利亚港海旁的土地。任何影响该类土地的发展建议，必须妥为顾及城规会所公布的「维多利亚港理想宣言」及《保护海港条例》（第 531 章）的规定。

## 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 33 600 人。该区的规划人口预计约为 91 250 人。

## 7. 区内建筑物高度限制

- 7.1 为了对发展／重建计划的发展密度及建筑物高度作出更佳的规划管制，以及符合公众的期望，使法定规划制度更为明确和具有更高的透明度，九龙各分区计划大纲图须作出修订，以容纳建筑物高度限制，作为日后发展／重建计划的指引。随着启德机场搬迁，机场高度管制撤销后，近年来部分矗立在该区高耸的重建发展，从城市设计的角度来看并不适宜，而且与区内环境出现不协调的情况，破坏区内的景观质素。为免出现更多过度高耸或不协调的建筑物，以及鼓励监控该区的整体建筑物高度轮廓，当局作出了检讨，以确保在该图内的「商业」、「综合发展区」、「住宅(甲类)」、「住宅(乙类)」、「政府、机构或社区」及「其他指定用途」地带设有适当的建筑物高度限制。
- 7.2 建筑物高度限制旨在保存从中环天星小轮码头、上环中山纪念公园和湾仔香港会议展览中心公众瞭望点眺望的山脊线景观，以及使海滨一带的建筑物保持在较矮的高度和环境更为开扬，以维持《香港规划标准与准则》的「城市设计指引」所建议的梯级状建筑物高度概念。在定出高度限制时，当局已考虑区内情况、区内风环境，以及确保在较大范围内的建筑物高度轮廓既有变化又和谐协调。除了广东道、梳士巴利道和河内道现有／已承诺的高楼(主水平基准上分别达 386.7 米、265 米和 250 米)，以及尖沙咀商业区中央或其附近的若干其他高楼外，该区「商业」、「住宅(甲类)」和「住宅(乙类)」地带的各个建筑物高度级别由主水平基准上 80 米至 130 米，建筑物的高度渐次由海滨及该区北部向中央区域递增。建筑物高度级别有助于保存山脊线的景观，缔造梯级状的高度轮廓，从而带来更广阔深远的视野和加强空气流通，并加强该区与维港海滨的相互关系。
- 7.3 此外，「政府、机构或社区」和「其他指定用途」地带的特定建筑物高度限制(以米为单位从主水平基准起计算及／或以楼层数目计算)主要是用以反映现有及已计划发展的建筑物高度。有关限制已收纳在该图内，主要为该区提供视觉调剂和缓冲空间。一般而言，建筑物高度限制是以米为单位从主水平基准起计算，目的是使规划意向更为明确清晰。然而，对于一般不多于 8 层的低建发展，特别是具特定功能要求的政府、机构或社区设施，在订定建筑物高度

管制时，将会以楼层数目作出限制，以便在设计上较具灵活性，但如该等发展所在之处是视觉上较为重要的地点及主要纾缓空间则除外。

7.4 当局已进行经专家评核的空气流通评估，藉以审视该区发展用地的拟议建筑物高度对行人道上风环境可能造成的影响。该图所显示的建筑物高度级别已顾及空气流通评估的结果。

7.5 该图《注释》已为不同的地带加入可略为放宽建筑物高度限制的条款，以鼓励进行具设计优点／规划增益的发展／重建项目。对于略为放宽建筑物高度限制的申请，当局会按个别情况逐一考虑。考虑略为放宽建筑物高度限制的准则如下：

- (a) 把面积较细土地合并发展，以便进行较佳的城市设计，并改善区内环境；
- (b) 符合《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额外地积比率；
- (c) 提供更好的街景／更有质素的地面空间；
- (d) 建筑物之间保持距离，以加强空气流通和视觉的渗透度；
- (e) 容许特别的建筑物设计，以便既配合个别用地的发展限制，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、采用具创意的建筑物设计，以及规划优点，藉以改善城市景致和区内市容，但前提是有关具创意的建筑物设计不得破坏景观和视觉效果。

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

## 8. 土地用途地带

8.1 商业：总面积 47.41 公顷

8.1.1 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中心及区域或地区的商业／购

物中心，用途可包括办公室、商店、服务行业、娱乐场所、食肆和酒店。划作此地带的地点，往往是重要的就业中心，特别是沿弥敦道、广东道、梳士巴利道及漆咸道南一带的地点，经已用作办公室、酒店、百货公司和银行。

- 8.1.2 尖沙咀东部，即介乎漆咸道南、畅运道／康庄道与梳士巴利道之间一带土地，大部分已发展为酒店及特别设计的商业楼宇作办公室和零售商店用途。为了让盛行风由东面透入空气流通欠佳的尖沙咀内陆区，尖沙咀东部位于么地道东南面及西北面的用地的最高建筑物高度限制一般分别定为主水平基准上 80 米及 95 米，使建筑物高度向海旁递减，以缔造梯级状高度轮廓。
- 8.1.3 为减低交通增长及过度的发展密度而令现有及已计划敷设的运输和其他基础设施超出负荷，除了将「商业(7)」及「商业(10)」用地的最大总楼面面积分别订为 324 078 平方米及 99 588 平方米外，当局规定在此地带上的发展的最高地积比率为 12.0 倍。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／最大总楼面面积可以根据该规例第 22 条准许的幅度予以提高。这项安排旨在使当局可以灵活处理一些特殊情况，例如把部分土地拨作扩阔道路或公共用途。
- 8.1.4 为了方便中间道的海员之家进行重建，这块土地被划为「商业(1)」地带。在重建完成后，这块用地内须至少提供 930 平方米的总楼面面积供「海员俱乐部」用作私人会所。这块土地的最高建筑物高度限制为主水平基准上 175.5 米，以反映该处一个尚未动工兴建但已获批准的住宅发展项目的建筑物高度。
- 8.1.5 一块位于金巴利道／金巴利街的土地(即君怡酒店)划为「商业(2)」地带。该发展的地库及地面层设有入境事务处分区办事处及垃圾收集站。这块划为「商业(2)」地带的土地规定须提供一个垃圾收集站。这块土地的最高建筑物高度限制为主水平基准上 110 米，以便过渡至河内道及其附近的高建发展项目。
- 8.1.6 一块位于尖沙咀东部么地道的土地划为「商业(3)」地带。这块土地主要用作商业暨多层停车场发展(即安达中心)。这块划为「商业(3)」地带的土地规定须提供一个电力支站、一个垃圾收集站及

一个设有不少于 980 个公众停车位的公众停车场。现有发展亦包括尖沙咀东部警察社区联络办事处。这块土地的最高建筑物高度限制为主水平基准上 95 米，以维持让风渗进该区。

- 8.1.7 一块位于科学馆道与康达径交界处的土地划为「商业(4)」地带。这块土地主要用作商业发展，并在发展的低层提供一些政府、机构或社区设施(即康宏广场)。这块划为「商业(4)」地带的土地规定须提供一个公共车辆总站、一个图书馆、一个公厕及一个设有不少于 350 个公众停车位的公众停车场。该处的现有高度定为其最高建筑物高度限制，即主水平基准上 98.3 米。
- 8.1.8 科学馆道另一块土地划为「商业(5)」地带。该处已建成一项以商业用途为主并包括一个救护站的发展(即新东海商业中心)。该处的最高建筑物高度限制为主水平基准上 95 米，或现有建筑物的高度，两者中以数目较大者为准。
- 8.1.9 在重建这些划为「商业(2)」至「商业(5)」支区的土地时，可检讨在各支区指定设立的政府、机构或社区设施的需要。
- 8.1.10 主要位于漆咸道南、金巴利道、加连威老道、海防道、九龙公园径和中间道范围内的多块土地(包括北京道一号、国际广场、The ONE 及美丽华广场)划为「商业(6)」地带，最高建筑物高度限制介乎主水平基准上 110 米至 156 米。
- 8.1.11 根据空气流通评估研究的结果，主要位于漆咸道南、金巴利道、海防道、九龙公园径和中间道范围内的地区，空气流通情况相对较差。为改善空气渗透度、街貌和行人流通情况，在该图上指定为「商业(1)」、「商业(2)」和「商业(6)」的土地范围须按这些支区《注释》的「备注」所订，从紧接图则上显示为「道路」用地(路面较宽以供空气流通的漆咸道南和弥敦道除外)的地段界线辟设至少阔 1.5 米的非建筑用地。
- 8.1.12 梳士巴利道以南的「商业(7)」支区用地，是维港文化汇的所在地。该处以综合形式发展，包括酒店、附服务设施住宅、购物廊、办公室及停车设施。该图订明，「商业(7)」用地的发展及/或重建项目的最高建筑物高度限制介乎主水平基准上 30 米至 265 米；其《注释》亦订明最大总楼面面积为

324 078 平方米，以符合契约所订的最高建筑物高度和最大总楼面面积限制。鉴于部分拟议发展及／或重建项目的高度达主水平基准上 265 米已属区内最高建筑物之一，申请略为放宽建筑物高度限制并不准许；而且这块土地上任何现有建筑物如进行重建，必须遵从指明的建筑物高度限制，不得沿用现有高度。鉴于用地地位处海滨重要位置，该用地日后任何发展及／或重建项目均须维持与漆咸道南相连的视觉及／或观景廊。

8.1.13 广东道以西的「商业(8)」支区为包括商店和办公室的海洋中心发展项目以及包括酒店、附服务设施住宅和设有店铺的办公楼宇的海港城发展项目。为反映「商业(8)」支区南部的已承诺发展项目，该图为此部分订明最高建筑物高度限制为主水平基准上 386.7 米，其余用地则受最高建筑物高度为主水平基准上 85 米的限制。同时，此支区内划定两块东西向阔 30 米和最高建筑物高度限制为主水平基准上 15 米的狭长土地，以改善该区的空气流通情况。为了提供较大的弹性，当局容许申请略为放宽该两块狭长土地的建筑物高度限制。不过，由于拟议非住用大楼的高度(即主水平基准上 386.7 米)已属区内最高，而且规划意向是要管制此支区内其余范围的建筑物高度，因此不容许申请略为放宽建筑物高度限制订为主水平基准上 386.7 米和 85 米范围内的建筑物高度限制；而且现有建筑物如进行重建，必须遵从指明的建筑物高度限制，不得沿用现有高度。

8.1.14 在「商业(9)」支区内，建有毗邻海港城以北的中港城，内有公共车辆总站、商店、办公室及酒店等。为该区 and 日后的西九文化区提供过渡地带，建议在「商业(9)」支区施加主水平基准上 85 米的最高建筑物高度限制，同时在该图上划定一块东西向阔 30 米和最高建筑物高度限制为主水平基准上 15 米的狭长土地，以改善该区的空气流通情况。现有建筑物如进行重建，必须遵从指明的建筑物高度限制，不得沿用现存高度。

8.1.15 市区重建局的一个酒店、附服务设施住宅及商业发展并提供公众休憩用地及其他配套设施的项目(称为名铸和 K11 购物艺术馆)，位于以河内道、加拿分道、碧仙桃路及么地道为界线的一块「商业(10)」用地上。该用地的最大总楼面面积订为 99 588 平方米，而最高建筑物高度限为主水平基准上 250 米，以反映该项新发展建成后的情况。由于该建筑

物是该区最高建筑物之一，申请略为放宽建筑物高度限制并不准许。在该发展项目内已提供一个设于街道水平的行人出入口，让公众直接前往香港铁路（下称「港铁」）尖东站；以及一块面积不少于 1 200 平方米的地面公众休憩用地。

- 8.1.16 位于中间道的多层停车场用地划为「商业(11)」地带，现时已重建为商业发展(名为 H Zentre)，发展内包括商店和餐厅，并设有公众停车场，提供不少于 345 个停车位及不少于 39 个电单车停车位。该用地的最高建筑物高度限为主水平基准上 90 米。
- 8.1.17 除了在「商业(7)」和「商业(8)」支区内已承诺的发展项目，以及尖沙咀商业区中央或其附近高度分别定为主水平基准上 143.4 米、146 米、120 米、140.1 米、250 米、134.4 米、156 米和 175.5 米的北京道一号、丽景酒店、半岛酒店办公大楼、豪峰轩、名铸和 K11 购物艺术馆、国际广场、the ONE 以及海员俱乐部的重建项目等高楼外，其他「商业」用地内的发展及／或重建项目的最高建筑物高度主要按该图所订为主水平基准上 80 米、85 米、90 米、95 米、100 米、110 米和 130 米，或现有建筑物的高度，两者中以数目较大者为准。
- 8.1.18 为鼓励合并细小用地进行发展／重建，并提供弹性，以便在适当地点进行发展／重建，兴建优质和设计完善而且楼面面积较大的商业／办公室大厦，以及改善行人环境和街貌，该图「商业」地带的《注释》已为面积不少于 1 800 平方米的地盘加入放宽建筑物高度限制的条款，但指定为「商业(7)」和「商业(10)」的土地范围，以及「商业(8)」支区内建筑物高度限制订为主水平基准上 386.7 米的土地范围除外。有关发展／重建应尽力达致适当的建筑物布局、设计、排列和高度，以改善眺望城市重要景观(例如山峦背景、海港、休憩用地、海旁、公众长廊或文物建筑)的视野。在考虑放宽限制时，须顾及上述规划意向和以下准则：
- (a) 地盘面积不少于 1 800 平方米，而地面和以上层数的最大覆盖面积不超过 65%；
  - (b) 适当的建筑物排列和坐向，以免阻挡盛行风(尤其在夏季)，从而改善空气流通；

- (c) 在街道水平和地面以上最低三层所辟设的露天绿化范围，至少须占地盘总面积 20%，以改善微气候和整体市容；
- (d) 地面的园景区须从面向大街、休憩用地、海旁或公众长廊的地盘界线后移至少 3 米；
- (e) 如地盘临街面的长度超过 100 米，且面向大街、休憩用地、海旁或公众长廊，建筑物之间应预留一些距离，合计间距不应少于建筑物整体阔度的一半，以改善通风和视野；
- (f) 以适当的景观设计来优化街景、行人径和公共空间，藉以改善行人区环境；
- (g) 提供完全建于地面以下的停车场，鼓励尽量减少地面以上的建筑物体积；以及
- (h) 其他支持放宽该图所订的建筑物高度限制的相关因素或设计优点。

8.1.19 上文第 8.1.19 段载列的规划意向和准则只属一般指引。每宗有关放宽建筑物高度限制的申请必须辅以相关的技术评估，包括视觉影响评估、美化环境建议和空气流通评估(如有需要)。城规会将因应附近地区的市容和特色，按个别情况作出考虑。

## 8.2 综合发展区：总面积 1.17 公顷

8.2.1 当局把东至九龙公园径、南达梳士巴利道、西至广东道的前水警总部连同旧九龙消防局主楼(以下简称「该历史地点」)划作此地带。该历史地点经活化后，已重建作酒店及与旅游相关的用途(名为「1881」)。此「综合发展区」地带的规划意向，是保存、修复和改建该历史地点，并将之纳入以旅游为主题的商业发展。设立此地带，是方便当局因应现有历史建筑物的历史文化价值，以及环境、交通和基础设施等各种限制和其他限制，对发展的组合、规模、设计和布局实施适当的规划管制。为保存这块土地的特征和环境布局，南面平台的新建筑物的最高建筑物高度限制订为主水平基准上 14.5 米，以符合二零零二年获城规会通过的规定及最新的规划许可，并在该图上指定这块土地北面的最高高度为主水平基准上 29.2 米，以反映历史建筑物的现有高度。

- 8.2.2 为保存该处的重要历史文物，前水警总部的建筑群包括总部主楼、马廐、报时塔(俗称「圆屋」)及旧九龙消防局宿舍，已于一九九四年十二月二十三日根据《古物及古迹条例》在宪报上公布为法定古迹。换言之，该处的历史建筑物(一些临时建筑物除外)皆不可拆卸，亦不可在该处进行不协调的发展。旧九龙消防局主楼也因具有历史价值而获得评级。
- 8.2.3 依据条例第 4A(1)条，在「综合发展区」地带进行发展，必须根据条例第 16 条向城规会申请规划许可。申请人必须依据条例第 4A(2)条，提交一份符合该图《注释》的要求的总纲发展蓝图，供城规会审核。申请人应为整个地点拟备全面的发展计划，当中须证明拟议用途／发展的性质和规模不会抵触该地点的整体规划意向，而且拟议发展在环境、交通和基础设施方面，符合可持续发展的原则。拟议用途／发展的高度和设计亦应与该历史地点的历史背景相协调。经核准的总纲发展蓝图的复本已经依据条例第 4A(3)条展示，以供公众查阅。

### 8.3 住宅(甲类)：总面积 6.98 公顷

- 8.3.1 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，商业用途如商店、服务行业和食肆，属经常准许的用途。
- 8.3.2 此地带大致上涵盖柯士甸道以北，介乎觉士道与广东道之间的已建设住宅区。这些土地大部分已发展作住宅用途，但楼宇的低层则用于商业用途。
- 8.3.3 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特定的地积比率限制，即整幢为住用建筑物的最高地积比率为 7.5 倍，或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。
- 8.3.4 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。

8.3.5 该地带内的发展和重建项目的建筑物高度不得超过该图所订的最高建筑物高度限制，或超过现有建筑物的高度，两者中以数目较大者为准，以反映该区现有的中层建筑物特色。

8.4 住宅(乙类)：总面积 0.59 公顷

8.4.1 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。划作此用途的土地包括觉士道已发展为嘉文花园的前香港童军总会总部及政府员工宿舍的所在地，以及已发展为御景台的前挪威海员会的所在地。

8.4.2 当局在此地带内实施特定地积比率限制，以约束区内的交通增长，否则日后的增长会超过现有及已计划的道路网的负荷能力。此外，高密度住宅发展亦可能大大增加污水收集系统的负荷。因此，嘉文花园的最高地积比率限定为 5.0 倍，而划为「住宅(乙类)1」地带的御景台的最大总楼面面积则定为 8 788 平方米。

8.4.3 「住宅(乙类)」地带内的发展和重建项目的建筑物高度不得超过该图所订的最高建筑物高度限制，或超过现有建筑物的高度，两者中以数目较大者为准。

8.5 政府、机构或社区：总面积 20.27 公顷

8.5.1 此地带的规划意向，主要是提供政府、机构及社区设施，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。

8.5.2 现有的主要设施包括香港理工大学、香港天文台、九龙公园内的游泳池及室内运动场馆，以及在柯士甸道九龙公园毗邻的一座多用途楼宇，楼宇内设有多层停车场、电话机楼和中港直通巴士总站，以及童军总会总部连旅舍。在亚士厘道和中间道的交界处建有消费者教育资源中心。

- 8.5.3 位于宝灵街与官涌街交界处的一块土地已发展为市政大厦，作为取消闽街街市后的重置街市，并提供一个室内运动中心及一个熟食中心。其他现有的政府、机构或社区建筑物包括消防局、警署、多间学校及教堂。
- 8.5.4 政府已根据《古物及古迹条例》，在宪报公布把香港天文台及位于弥敦道 136 号的前九龙英童学校列为受保护的建筑物。
- 8.5.5 海防道「政府、机构或社区(1)」用地涵盖高架道路下的土地。基于这块土地的实质限制和环境情况，只有特定的政府、机构或社区设施方获经常准许设于该处。若干其他社区和社会福利设施，如向城规会提出申请，或会获得批准。此外，亦可向城规会提出申请，与毗邻的「政府、机构或社区」用地合并发展作街市大楼。
- 8.5.6 除了「政府、机构或社区(1)」用地外，「政府、机构或社区」地带内的发展和重建项目的建筑物高度不得超过该图所订的建筑物高度限制(以楼层数目计算或以米为单位从主水平基准起计算)，或超过现有建筑物的高度，两者中以数目较大者为准。位于育才道 11 号的香港理工大学主校园的最高建筑物高度限为主水平基准上 90 米，以容许提供额外约 150 000 平方米的总楼面面积，配合已获得政策支持及已进行相关技术评估证明其可行性的校园未来扩建。位于科学馆道的香港理工大学教学酒店及员工宿舍发展项目的最高建筑物高度限制订为主水平基准上 111.5 米，以符合其现有的建筑物高度。

#### 8.6 休憩用地：总面积 23.66 公顷

- 8.6.1 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。
- 8.6.2 九龙公园占地甚广，是本港一块重要的公众休憩用地，吸引区内区外的游人。园内有多种康乐设施，如中国式花园、儿童游乐场地、鸟舍、小型足球场及多个篮球场。由于公园东部与弥敦道地势高低不同，当局已利用适当机会把公园范围扩展至包括弥敦道三座一至两层高商店(连地库)的屋顶上。
- 8.6.3 该区东南面海旁沿岸是一条公众海滨长廊，把港铁东铁线红磡车站及香港体育馆与九龙半岛末端的香

港文化中心连接起来。当局已把海滨长廊向东扩展至红磡湾填海区范围。位于该地带内的永安广场以西公共车辆总站上盖的公众花园，设有行人天桥，可让公众人士从梳士巴利道与漆咸道南交界处进入。

- 8.6.4 香港理工大学以西沿漆咸道南一带已辟设多块休憩用地，由一组行人隧道／行人天桥连接起来，成为一条由爱民邨伸延至尖沙咀东部的连贯行人通道；而尖沙咀东部多处地点已发展成环境优美的行人专区和广场。
- 8.6.5 当局已把位于缅甸台与漆咸道南之间的讯号山改建为休憩公园，提供另一康乐场地，并保留及修葺山上的讯号塔，让游人可以在塔上欣赏海港及附近地区的景色。此外，佐敦道的佐治五世纪念公园，亦是主要的地区休憩用地。

#### 8.7 其他指定用途：总面积 47.15 公顷

- 8.7.1 此地带涵盖划作特定用途的土地。
- 8.7.2 划作「其他指定用途」注明「渡轮码头广场、公众码头及文娱馆包括太空馆、演奏厅、艺术博物馆、休憩用地及停车场」地带的地点，已发展为综合文娱场馆（设有香港太空馆、香港艺术馆，以及包括演艺大楼、行政大楼、餐厅大楼和休憩广场的香港文化中心）、天星码头外的巴士总站、渡轮码头广场，及政府根据《古物及古迹条例》的规定在宪报公布列为法定古迹的前九广铁路钟楼。为促进沿汉口道腹地的空气流通情况，位于此「其他指定用途」地带内的文化中心与太空馆之间一块狭长土地的最高建筑物高度限制定为主水平基准上 15 米。
- 8.7.3 位处铁路高架平台上的港铁红磡站及其周围的发展项目，被划作「其他指定用途」注明「铁路总站、巴士总站、多层停车场、室内运动场、商业设施及铁路码头」地带，可发展为一座特色建筑物，作为划分尖沙咀与红磡的界线。红磡地区研究确定了此「其他指定用途」地带的南面部分为可作发展的用地。根据红磡地区研究的建议，红磡绕道以南地区的最高建筑物高度限制为主水平基准上 15 米，在北至香港体育馆平台的地区的最高建筑物高度则限为主水平基准上 75 米，其中央部分的建筑物高度限制较低，为主水平基准上 25 米，使该地带日后的发展项目保留空间，让公众人士可从体育馆眺望

海港，或从海港眺望体育馆，并令区内的空气流通情况得到改善。靠近北面地区的最高建筑物高度限制订为主水平基准上 45 米和 55 米，以反映体育馆和红磡车站建筑物的现有高度。

8.7.4 介乎漆咸道南、加连威老道、科学馆道与畅运道之间的地点，已划作「其他指定用途」注明「博物馆」用地，该处建有香港科学馆和香港历史博物馆。场馆范围内有大片休憩用地和附设康乐设施。该处的最高建筑物高度限制为主水平基准上 30 米。为确保能提供土地作休憩用地及改善空气流通情况，该图的《注释》分别订明最大的上盖面积为 60% 及应维持把楼宇建筑位置从紧接漆咸道南的地段界线至少后移 7 米。此外，九龙公园内的历史博物馆旧址在该图上亦划作「其他指定用途」注明「博物馆」用地，最高建筑物高度限制按该图所订为主水平基准上 22 米及 26 米，以反映历史建筑物的现有高度。

8.7.5 位于梳士巴利道介乎维港文化汇与香港文化中心之间的一块土地被划为「其他指定用途」注明「文化广场及公众休憩用地暨地下商场与停车场」地带，其最大总楼面面积限为 2 800 平方米，建筑物高度限为主水平基准上 13.2 米。该块土地的地面现已用作公众休憩用地(名为梳士巴利花园)，地底则已发展作购物商场及停车场。

8.7.6 当局在七个「其他指定用途」地带内，藉着在该图及其《注释》上订明建筑物的层数和在主水平基准以上的高度，来实施建筑物高度限制，避免该等伸出海港的重要地点出现过度向高空发展的情况。这些地点主要位于尖沙咀西部海旁。在规划方面，当局无意增加这些地点的发展密度。有关的「其他指定用途」地带注明包括：

- (a) 主要属海运大厦的「海运大厦包括商场及停车场」；
- (b) 主要属中国客运码头的「渡轮码头」；
- (c) 属九龙永久码头第 7 号的「码头」；
- (d) 属天星码头的「九龙角码头」；
- (e) 属太平洋会的「设于码头上的体育及康乐会」；

(f) 属海港城发展项目海水抽水站的「海水抽水站」；以及

(g) 属海底隧道和港铁过海隧道通风大楼注明「通风大楼」的两个地点。

8.7.7 就海运大厦用地而言，该图上虚线以西的土地范围内可容许一座高度不超过主水平基准上 105 米的摩天轮设置于一幢高度不超过六层及不超过主水平基准上 38 米的建筑物之上，而该幢建筑物的最高两层只限用作附属于摩天轮的用途及设施，但进行有关发展前须先向城规会提出申请。为确保这项摩天轮发展不会与周围的发展互不协调，并确保在交通方面所产生的影响可予承受，申请人须就可能产生的交通及景观影响提交所需的评估报告，以支持其申请。

8.7.8 该图亦就其他「其他指定用途」地带订明最高建筑物高度限制(以米为单位从主水平基准起计算)，即介乎加士居道、觉士道与柯士甸道之间的九龙木球会及九龙草地滚球会(注明「体育及康乐会」)及海底隧道行政大楼及海底隧道缴费广场地区(注明「海底隧道缴费广场」)，以维持其现有的低建特色。当局会就枪会山军营的军事用地与本港其他军事用地进行建筑物高度检讨。此外，该图的《注释》亦已就加士居道的九龙木球会和九龙草地滚球会订定 15% 的最大上盖面积以维持其现有的露天特色。

## 8.8 略为放宽限制的条款

8.8.1 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，考虑略为放宽上文相关段落所述或该图上所显示的地积比率／总楼面面积／建筑物高度／上盖面积／所提供的私人会所及公众停车位／电单车停车位，以及考虑减少提供政府、机构或社区设施的整体总楼面面积。上文第 7.5 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。城规会将会按个别情况考虑每宗申请。

8.8.2 然而，如现有建筑物的地积比率／总楼面面积／建筑物高度／上盖面积已经超过该图或该图《注释》所订明的相关限制，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。

8.8.3 就可申请略为放宽相关限制的「商业(1)」、「商业(2)」及「商业(6)」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》所述的非建筑用地限制。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、街景美化和行人流通意向的前提下，在该图《注释》所订明的非建筑用地范围内，园境设施、街道设施、行人天桥、有盖行人道及通风度高／无碍视野的小型构筑物可准予设置。

## 9. 交通

### 9.1 道路

9.1.1 越过该区西部的九龙公园径及广东道，是西九龙主要干路网的一部分。干路网内其他道路则包括梳士巴利道、弥敦道、漆咸道南、佐敦道及柯士甸道。

9.1.2 区内的其他主要筑路计划包括红磡绕道、公主道连接路及拟议的漆咸道南／柯士甸道天桥。

### 9.2 铁路

9.2.1 该区位于港铁荃湾线的服务范围内，该线沿弥敦道地底行驶，其尖沙咀站及佐敦站分别设于海防道及佐敦道。该区亦属于港铁屯马线(尖东站和红磡站)及东铁线(红磡站)的服务范围内。尖沙咀站及尖东站之间设有地底行人隧道系统，连接荃湾线与屯马线。红磡站是屯马线及东铁线的主要转线站，为来自新界、九龙及香港岛的乘客提供直接铁路连接。

### 9.3 渡轮

9.3.1 该区的渡轮服务来往尖沙咀与中环及湾仔。中国客运码头则提供中港和港澳渡轮服务。

### 9.4 行人流动

9.4.1 尖沙咀东部设有一系列的行人路、行人专区、行人天桥及隧道，用以分隔行人与车辆交通。此外，尖沙咀东部、梳士巴利道海旁的公众海滨长廊、尖沙咀市区中心及东铁线红磡车站之间亦建有多条行人天桥，行人可以畅通无阻地来往。

9.4.2 此外，区内多个道路交界处设有行人隧道，包括柯士甸道／广东道、梳士巴利道／九龙公园径、北京道／九龙公园径、梳士巴利道／弥敦道、梳士巴利道／中间道及加拿分道／碧仙桃路。

## 10. 公用设施

该区除有食水供应、排水和污水收集系统外，电力、煤气和电话设施亦一应俱全。预料该区各类公用设施在应付计划人口的未来需求方面，应无任何困难。

## 11. 文化遗产

11.1 该区范围内现有六个法定古迹，分别是天文台道的香港天文台、前九广铁路钟楼、弥敦道 136 号的前九龙英童学校、佐敦道 4 号的九龙佑宁堂、大包米讯号山花园的讯号塔，以及广东道的前水警总部。该区亦有多幢已评级的历史建筑，包括柯士甸道 162 号的嘉诺撒圣玛利书院(一级)；漆咸道南 125 号的玫瑰堂(一级)；弥敦道 138 号的圣安德烈堂(一级)；梳士巴利道半岛酒店(一级)；九龙公园前威菲路军营第 S4、58、S61 及 S62 座和九龙西第二号炮台(一级)；觉士道 7 号的前贾梅士学校(二级)；觉士道 10 号的九龙木球会(二级)；弥敦道 190 号(二级)；梳士巴利道 33 号的旧九龙消防局主楼(二级)；佐敦道 2 号的九龙佑宁堂牧师住宅(三级)；柯士甸道 123 号的九龙草地滚球会(三级)；以及两个由发展局辖下古物古迹办事处(下称「古迹办」)界定的政府文物地点，即九龙公园前威菲路军营第 S4 座外的旧余仁生药店石柱，以及漆咸道南市政局百周年纪念花园前的九广铁路九龙总站石柱。

11.2 法定古迹、由古物咨询委员会(下称「古咨会」)评级的历史建筑物及地点、有待评级的新项目、由古迹办界定的政府文物地点，以及具考古研究价值的地点的名单已在古迹办的网站公布(<https://www.amo.gov.hk/tc/historic-buildings/heritage-sites-lists/index.html>)。有关名单会不时更新。

11.3 倘有任何工程、发展、重建或改划用途地带的建议可能会影响法定古迹、暂定古迹、由古咨会评级的历史建筑物及地点、有待评级的新项目、由古迹办界定的政府文物地点、具考古研究价值的地点，或任何其他被界定具文物价

值的建筑物／构筑物(不论地面或地底)和上述项目的毗邻环境，均须事先征询古迹办的意见。

## 12. 规划的实施

- 12.1 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。
- 12.2 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路政署及建筑署负责统筹各类公共工程项目。在实施该图的过程中，当局亦会在适当时候征询油尖旺区议会的意见。
- 12.3 城规会将按个别情况审批每宗规划申请。一般而言，城规会在考虑规划申请时，会顾及所有相关的规划因素，其中可能包括有关该区的政府内部发展大纲图／发展蓝图及城规会所颁布的指引。发展大纲图及发展蓝图均存放在规划署，供公众查阅，而城规会所颁布的指引，则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、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  
二零二五年一月