

**就修訂圖則編號 R/S/H10/22-A1 而  
建議對《薄扶林分區計劃大綱草圖編號 S/H10/22》的  
《註釋》作出的修訂**

建議《註釋》說明頁及土地用途表內「其他指定用途」註明「國際創新中心」地帶的修訂為：

**註釋**

(注意：這份《註釋》是圖則的一部分)

- (1) 這份《註釋》說明圖則涵蓋範圍內的土地上經常准許的用途或發展，以及須向城市規劃委員會申請許可的用途或發展。城市規劃委員會若批給許可，可能附加或不附加條件。須取得這種許可的人士，應以特定表格向城市規劃委員會提出申請。有關的特定表格可向城市規劃委員會秘書索取，填妥後送交城市規劃委員會秘書收。
- (2) 在進行這份《註釋》所載的用途或發展(包括經常准許及可獲批給許可的用途或發展)時，必須同時遵守一切其他有關的法例、政府土地契約條款的規定，以及任何其他適用的政府規定。
- (3) (a) 任何土地或建築物的現有用途，即使不符合圖則的規定，也無須更正，直至用途有實質改變或建築物進行重建為止。  
(b) 任何用途的實質改變，或任何其他發展(就現有用途而對有關土地或建築物的發展作出輕微改動及／或修改是經常准許的，不在此限)或重建，則必須是圖則所經常准許的；或是如果必須先取得城市規劃委員會的許可，則須符合城市規劃委員會所批給許可的內容。  
(c) 就上文(a)分段而言，「任何土地或建築物的現有用途」指—
  - (i) 首份涵蓋有關土地或建築物的法定圖則(下稱「首份圖則」)的公告在憲報刊登之前，
    - 已經存在的用途，而該項用途由展開以來一直持續進行；或
    - 與現有建築物有關並根據《建築物條例》獲得批准的用途或用途更改；以及
  - (ii) 在首份圖則公布之後，
    - 首份圖則或其後公布的任何一份圖則所准許的用途，而該項用途在有關圖則有效期內展開，而且自展開以來一直持續進行；或

- 與現有建築物有關並根據《建築物條例》獲得批准的用途或用途更改，並且在獲得批准之時，是當時有效的圖則所准許的。
- (4) 除城市規劃委員會另有訂明外，凡圖則經常准許或依據城市規劃委員會所批給許可而已經展開或實質改變用途，或已經進行發展或重建，則城市規劃委員會就該地點所批給的一切與用途或實質改變用途或發展或重建有關的許可，即告失效。
- (5) 進行詳細規劃時，路口、道路和鐵路路軌的路線，以及各個地帶的界線，可能需要略為調整。
- (6) 任何土地或建築物的臨時用途(預料為期不超過五年)，只要符合一切其他有關的法例、政府土地契約條款的規定，以及任何其他政府規定，便屬經常准許的用途，無須符合有關地帶指定的用途或這份《註釋》的規定。預料為期超過五年的臨時用途，則必須符合有關地帶指定的用途或這份《註釋》的規定。
- (7) 以下是圖則涵蓋範圍內的土地上經常准許的用途或發展，但在個別地帶《註釋》第二欄所載的用途或發展則除外：
- (a) 植物苗圃、美化種植、休憩用地、避雨處、小食亭、道路、巴士／公共小型巴士車站或路旁停車處、單車徑、地下鐵路車站入口、地下鐵路地下結構、的士站、大溝渠、公用事業設施管道、電線杆、電燈柱、電話亭、電訊無線電發射站、自動櫃員機和神龕的提供、保養或修葺工程；
  - (b) 由政府統籌或落實的土力工程、地區小工程、道路工程、排污工程、渠務工程、環境改善工程、與海事有關的設施、水務工程(配水庫工程除外)及其他公共工程；以及
  - (c) 水道和墳墓的保養或修葺工程。
- (8) 圖上顯示為「道路」的地方，除上文第(7)段所載的用途或發展及下列用途或發展外，所有其他用途或發展必須向城市規劃委員會申請許可：
- 路旁車位和鐵路路軌。
- (9) **在「未決定用途」地帶內，除上文第(7)段所載的用途或發展外，所有其他用途或發展必須向城市規劃委員會申請許可。**
- ~~(9)~~(10) 除非另有訂明，准許的用途和發展在同一地帶內的所有附帶建築、工程和其他作業，以及所有直接有關並附屬於准許用途和發展的用途，均是經常准許的，無須另行申請規劃許可。

~~(10)~~(11) 在這份《註釋》內，「現有建築物」指一間實際存在，並符合任何有關法例及有關政府土地契約條款的建築物(包括構築物)。

其他指定用途(續)

第一欄	第二欄
經常准許的用途	須先向城市規劃委員會申請，可能在有附帶條件或無附帶條件下獲准的用途

只適用於「國際创新中心」

~~食肆  
教育機構  
展覽或會議廳  
分層住宅(只限員工宿舍)  
政府垃圾收集站  
政府用途(未另有列明者)  
資訊科技及電訊業  
機構用途(未另有列明者)  
辦公室  
康體文娛場所  
私人會所  
政府診所  
公共車輛總站或車站  
公用事業設施裝置  
公眾停車場(貨櫃車除外)  
研究所、設計及發展中心  
住宿機構  
商店及服務行業  
社會福利設施  
訓練中心  
私人發展計劃的公用設施裝置~~

~~分層住宅(未另有列明者)  
酒店  
娛樂場所  
雷達、電訊微波轉發站、電視及／或  
——廣播電台發射塔裝置~~

規劃意向

此地帶的規劃意向，主要是為香港大學提供土地發展國際创新中心，以進行深科技研究。

(請看下頁)

**其他指定用途(續)**

只適用於「國際創新中心」(續)

備註

- ~~(1) 任何新發展，或任何現有建築物的加建、改動及／或修改，或現有建築物的重建，不得引致整個發展及／或重建計劃的最大總樓面面積超過 222 720 平方米(包括不多於 10 620 平方米的住用總樓面面積)和最高建築物高度超過主水平基準上 158 米，或超過現有建築物的總樓面面積和高度，兩者中以數目較大者為準。~~
- ~~(2) 為施行上文第(1)段而計算有關最大總樓面面積時，任何樓面空間如純粹建造為或擬用作停車位、上落客貨車位、機房、管理員辦事處和管理員宿舍，以及私人發展計劃的公用設施裝置，或供住用建築物或建築物的住用部分的全部擁有人或佔用人使用及使其受益的康樂設施，只要這些用途和設施是附屬於發展或重建計劃及與其直接有關，則可免計算在內。~~
- ~~(3) 城市規劃委員會如接獲根據《城市規劃條例》第 16 條提出的申請，可按個別發展或重建計劃的情況，考慮略為放寬上文第(1)段所述的建築物高度和總樓面面積限制。~~

(請看下頁)

**就修訂圖則編號 R/S/H10/22-A1 而  
建議對《薄扶林分區計劃大綱草圖編號 S/H10/22》的  
《說明書》作出的修訂**

(有關修訂不構成建議對  
《薄扶林分區計劃大綱草圖編號 S/H10/22》  
所作修訂的一部分)

建議對《說明書》第7.8、7.8.6至7.8.8及7.9至7.10段作以下修訂。

**7. 土地用途地帶**

**7.8 其他指定用途：總面積 ~~39.33~~ **4.58** 公頃**

~~7.8.6 於指定為「其他指定用途」註明「國際创新中心」地帶的土地範圍，其規劃意向主要是為港大發展擬議國際创新中心提供土地，以進行深科技研究。國際创新中心將為本港首個用作進行深科技基礎研究的設施。中心會善用港大跨學科的優勢，透過科學發現和技術發展，應對一些全球最迫切的挑戰。此地帶會配合國際创新中心的需要，提供發展空間，以容納多項深科技基礎研究和配套設施，包括進行研究、學術活動、展覽和會議的場地、學者／職員宿舍、膳食配套、康樂和其他設施。該地帶內的發展項目最大總樓面面積訂為 222 720 平方米 (包括不多於 10 620 平方米的住用總樓面面積)，最高建築物高度訂為主水平基準上 15.8 米；或現有建築物的總樓面面積和高度(兩者中以數目較大者為準)。~~

~~7.8.7 國際创新中心的發展須在功能要求和適切的建築設計之間取得平衡。優良的建築設計須包括梯級式平台設計、建築物邊緣綠化、建築物之間保持適當間距，以及在不同的分層高度預留建築空間，藉此把建築體量分拆，並保留望向植林和天空的景觀。具體而言，由於薄扶林道和域多利道存在地勢差異，日後在用地建設的平台須採用起伏有致的梯級式設計，而平台的高度須由東至西漸次遞降。此外，須在五個將予保存的水道上方適當地提供建築物中空空間和設置天窗，並在水道兩旁劃設五米的保育帶，以維持採光，保育其生態。另須在與薄扶林道相若的高度提供面積不少於 12 000 平方米向公眾開放的公共休憩用地，以保存公眾景觀。擬議發展項目亦須採用與周邊環境相融的綠化及美化設計。~~

~~7.8.8 擬議國際创新中心須採取交通改善措施，以緩解相關的交通影響。項目倡議人在詳細設計階段須於確定設計參數後提交更新的交通影響評估，並在項目展開前提交施工期間的交通影響評估及交通檢討。此外，亦須就擬議~~

~~發展項目採取緩解措施，以緩解域多利道及薄扶林道的交通噪音、應付對食水及沖廁水的需求，以及進行污水渠改善工程。當局將會把有關提交交通影響評估、噪音影響評估、食水供應影響評估及污水收集系統影響評估，以及落實評估所提出的緩解措施的要求適當地納入土地文件內。~~

## 7.9 未決定用途：總面積4.72公頃

7.9.1 為了鞏固香港在基礎研究方面的領先地位，《2021年施政報告》公布，政府原則上同意香港大學（下稱「港大」）所提出建議，在薄扶林預留一幅用地以供港大興建深科技研究設施。根據此政策措施，位於薄扶林道和域多利道之間一幅主要劃為「綠化地帶」及「住宅（丙類）6」地帶的土地已改劃為「其他指定用途」註明「國際創新中心」地帶，最大總樓面面積訂為222 720平方米（包括不多於10 620平方米的住用總樓面面積），而最高建築物高度則訂為主水平基準上158米。此地帶的規劃意向主要是為港大發展擬議國際創新中心提供土地，以進行深科技研究。此地帶會提供發展空間，以容納多項深科技基礎研究和配套設施，包括進行研究、學術活動、展覽和會議的場地、學者／職員宿舍、附屬的膳食、康樂和其他設施。二零二四年三月二十二日，城規會根據條例第5條，展示收納了多項修訂的《薄扶林分區計劃大綱草圖編號S/H10/22》，以供公眾查閱。

7.9.2 隨後，有見港大決定會策略地修訂國際創新中心的發展計劃，包括減少發展項目的密度、增加與鄰近樓宇的距離、保留更多的綠化空間等，以盡量回應持份者的意見，以及港大的項目團隊在之後的過程中，將透過不同途徑加強與社區的溝通，以改善有關發展計劃及適時提供項目最新資訊，有關用地已由「其他指定用途」註明「國際創新中心」地帶改劃為「未決定用途」地帶。「未決定用途」地帶的規劃意向，是讓港大檢視原有計劃並按持份者意見作出調整。用地的長遠用途和發展參數將待港大修訂計劃、諮詢社區和政府審視後，再按另一輪改劃建議的法定城規程序處理。由於有關的發展參數在港大進行檢討後可能會有變更，因此有需要在過渡期內劃定臨時用途地帶以作為一項權宜安排，以便因應檢討結果作出靈活跟進。

## 7.910 綠化地帶：總面積117.43公頃

7.910.1 此地帶的規劃意向，主要是保育已建設地區／市區邊緣地區內的現有天然環境，防止市區式發展滲入這些地

區，以及提供更多靜態康樂地點。根據一般推定，此地帶不宜進行發展。

**7.910.2** 此地帶佔該區土地總面積約28%，主要為不宜發展的陡峭山坡，例如摩星嶺的山坡、薄扶林村東面的山坡、數碼港的山谷兩旁、碧瑤灣以南的山坡及毗鄰置富花園天然草木茂盛的山坡。這些地點因地形和土力狀況而不宜進行發展。除非有極有力的規劃理由支持而獲城規會批給許可，否則當局一般不批准在此地帶內進行發展。

**7.910.3** 雖然按照一般推定，此地帶內是不宜進行發展的，但若干合適地點或可容許作靜態康樂用途。

**7.4011 郊野公園**：總面積52.48公頃

「郊野公園」指根據《郊野公園條例》(第208章)指定的郊野公園或特別地區。此地帶包括在該圖範圍內的薄扶林郊野公園及龍虎山郊野公園。所有用途和發展均須取得郊野公園及海岸公園管理局同意，但無須經城規會批准。