

九龍規劃區第9區

紅磡分區計劃大綱核准圖編號 S/K9/28

註釋

土地用途表

說明書

## 九龍規劃區第 9 區

### 紅磡分區計劃大綱核准圖編號 S/K 9/28

(就《城市規劃條例》而言，這是一份核准圖)

#### 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」指一
    - (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，而且在獲得批准之時，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、香港鐵路車站入口、香港鐵路地下結構、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」的任何地方，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。所有新發展，或現有建築物的加建、改動及／或修改，或現有建築物的重建，不得引致整個發展及／或重建計劃的最高建築物高度(以樓層數目計算)超過該圖所指定的限制，或超過現有建築物的高度，兩者中以數目較大者為準。

- (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。
- (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)。

## 九龍規劃區第 9 區

### 紅磡分區計劃大綱核准圖編號 S/K 9/28

#### 土地用途表

	<u>頁次</u>
商業	1
綜合發展區	4
住宅(甲類)	7
住宅(乙類)	11
政府、機構或社區	13
休憩用地	15
其他指定用途	16

商業

第一欄 經常准許的用途	第二欄 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
救護站	播音室、電視製作室及／或電影 製作室
商營浴室／按摩院	分層住宅
食肆	政府垃圾收集站(未另有列明者)
教育機構	醫院
展覽或會議廳	香港鐵路通風塔及／或高出路面的 其他構築物(入口除外)
政府垃圾收集站(只限設於指定為 「商業(5)」的土地範圍內)	加油站
政府用途(未另有列明者)	住宿機構
酒店	
資訊科技及電訊業	
機構用途(未另有列明者)	
圖書館	
場外投注站	
辦公室	
娛樂場所	
康體文娛場所	
私人會所	
私家車／貨車公眾停車場(只限設於 指定為「商業(3)」及「商業(5)」 的土地範圍內)	
政府診所	
公廁設施	
公共車輛總站或車站	
公用事業設施裝置	
公眾停車場(貨櫃車及貨車除外)	
可循環再造物料回收中心	
宗教機構	
學校	
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	
批發行業	

規劃意向

此地帶的規劃意向，主要是作商業發展，以便把涵蓋範圍發展為本港的商貿／金融中心，或區域或地區的商業／購物中心，用途可包括辦公室、商店、服務行業、娛樂場所、食肆和酒店。劃作此地帶的地點，往往是重要的就業中心。

(請看下頁)

商業(續)

備註

- (1) 在指定為「商業」的土地範圍內，任何新發展或現有建築物的加建、改動及／或修改，或現有建築物的重建，不得引致整個發展及／或重建計劃的最高地積比率超過 12.0 倍，或超過現有建築物的地積比率，兩者中以數目較大者為準。
- (2) 在指定為「商業(2)」的土地範圍內，任何新發展或現有建築物的加建、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 107 444 平方米；以及最高建築物高度介乎南部的主水平基準上 30 米至北部的主水平基準上 55 米，或超過現有建築物的高度，兩者中以數目較大者為準。有關建築物須按照「高度分級」形式興建。
- (3) 在指定為「商業(3)」的土地範圍內，任何新發展或現有建築物的加建、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 119 280 平方米，其中不少於 16 300 平方米的總樓面面積須用作提供私家車／貨車公眾停車場。
- (4) 在指定為「商業(4)」的土地範圍內，任何新發展或現有建築物的加建、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 146 025 平方米。在該土地範圍內須提供公眾休憩用地，其中包括一條 13 米闊的海濱長廊。
- (5) 在指定為「商業(5)」的土地範圍內，任何新發展或現有建築物的加建、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 54 681 平方米，其中不少於 442 平方米的總樓面面積須用作提供政府垃圾收集站；另外須提供不少於 450 個停車位的私家車／貨車公眾停車場。
- (6) 在指定為「商業(6)」的土地範圍內，任何新發展或現有建築物的加建、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 25 338 平方米。
- (7) 在指定為「商業(7)」的土地範圍內，任何新發展或現有建築物的加建、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 54 812 平方米，其中不少於 6 200 平方米的總樓面面積須用作提供食肆和商店及服務行業用途；以及最大上蓋面積不得超過 60% (地庫樓層除外)，或現有建築物的上蓋面積，兩者中以數目較大者為準。根據圖則的規定，沿該用地東面邊界須提供一塊 30 米闊的非建築用地，另外沿南面邊界亦須提供一塊 10 米闊的非建築用地。附屬停車位須設於地庫樓層。

(請看下頁)

商業(續)

備註(續)

- (8) 在指定為「商業」、「商業(3)」、「商業(5)」、「商業(6)」及「商業(7)」的土地範圍內，任何新發展或現有建築物的加建、改動及／或修改，或現有建築物的重建，不得引致整個發展及／或重建計劃的最高建築物高度(以米為單位從主水平基準起計算)超過該圖所指定的限制，或超過現有建築物的高度，兩者中以數目較大者為準。
- (9) 在指定為「商業(4)」的土地範圍內，任何新發展(不影響現有建築物的高度而進行的輕微加建、改動及／或修改除外)，或現有建築物的重建，不得引致整個發展及／或重建計劃的最高建築物高度(以米為單位從主水平基準起計算)超過該圖所指定的限制。
- (10) 為施行上文第(1)至(6)段而計算最高地積比率／總樓面面積時，任何純粹建造為或擬用作停車位、上落客貨車位、機房和管理員辦事處的樓面空間，若是發展或重建計劃的附屬和直接有關用途和設施，可免計算在內。
- (11) 遇有《建築物(規劃)規例》第 22(1)或(2)條所列的情況而獲准超逾該規例界定的准許地積比率時，在上文第(1)、(2)、(3)、(4)、(5)或(6)段適用的土地範圍內的建築物的地積比率／總樓面面積可提高；提高的幅度為根據上述規例第 22(1)或(2)條獲准超逾准許地積比率的幅度，縱使提高後的地積比率／總樓面面積因而超逾上文第(1)至(6)段所規定的有關最高地積比率／總樓面面積亦可。
- (12) 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)至(9)段所述的地積比率／總樓面面積／建築物高度／上蓋面積限制。
- (13) 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，可在特殊情況下，就發展及／或重建計劃考慮略為放寬圖則所顯示及上文第(7)段所述的非建築用地限制。



綜合發展區

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
	商營浴室
	食肆
	教育機構
	展覽或會議廳
	分層住宅
	政府垃圾收集站
	政府用途(未另有列明者)
	酒店
	資訊科技及電訊業
	機構用途(未另有列明者)
	圖書館
	香港鐵路通風塔及／或高出路面的 其他構築物(入口除外)
	場外投注站
	辦公室
	加油站
	娛樂場所
	康體文娛場所
	私人會所
	政府診所
	公廁設施
	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)
	可循環再造物料回收中心
	宗教機構
	研究所、設計及發展中心
	住宿機構
	學校
	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

(請看下頁)

綜合發展區(續)

規劃意向

此地帶的規劃意向，是把涵蓋範圍綜合發展／重建作住宅及／或商業用途，並提供休憩用地和其他配套設施。設立此地帶，是方便當局因應環境、交通和基礎設施等各種限制和其他限制，對發展的組合、規模、設計和布局實施適當的規劃管制。

備註

- (1) 依據《城市規劃條例》第 4A(2)條，凡申請在指定為「綜合發展區」的土地範圍內進行發展，申請人須擬備一份總綱發展藍圖，並將之呈交城市規劃委員會核准，除非城市規劃委員會另有明文規定，指明無此需要。該總綱發展藍圖必須包括以下資料：
- (i) 區內各擬議土地用途所佔的面積，以及所有擬建建築物的性質、位置、尺寸和高度；
  - (ii) 各種用途擬佔的總地盤面積和整體總樓面面積、建築物單位總數和單位面積(倘適用)；
  - (iii) 區內擬提供的政府、機構或社區和康樂設施、公共交通和停車設施，以及休憩用地的詳情與範圍；
  - (iv) 區內擬建的任何道路的路線、闊度和水平度；
  - (v) 區內的美化環境建議和城市設計建議；
  - (vi) 詳細的發展進度表；
  - (vii) 一份環境評估報告，說明擬議發展計劃在施工期間及竣工後可能遇到或造成的環境問題，並須建議紓緩這些問題的措施；
  - (viii) 一份排水和排污影響評估報告，說明擬議發展計劃可能造成的排水和排污問題，並須建議紓緩這些問題的措施；
  - (ix) 一份交通影響評估報告，說明擬議發展計劃可能造成的交通問題，並須建議紓緩這些問題的措施；以及
  - (x) 城市規劃委員會要求的其他資料。

(請看下頁)

綜合發展區(續)

備註(續)

- (2) 上文第(1)段所述的總綱發展藍圖須附有一份說明書，詳細說明有關發展計劃，當中須提供一些資料如土地批租期、有關的批地條件、該塊土地現時的狀況、相對於附近地區而言，該塊土地的特色、布局設計原則、主要發展規範、計劃人口，以及政府、機構或社區設施、康樂設施和休憩用地的類別。
- (3) 位於暢行道與溫思勞街交界處指定為「綜合發展區」的土地範圍內，不得進行住宅發展。所有新發展或現有建築物的加建、改動和／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 57 000 平方米。
- (4) 任何新發展或現有建築物的加建、改動及／或修改，或現有建築物的重建，不得引致整個發展及／或重建計劃的最高建築物高度(以米為單位從主水平基準起計算)超過該圖所指定的限制，或超過現有建築物的高度，兩者中以數目較大者為準。
- (5) 為施行上文第(3)段而計算最大總樓面面積時，任何純粹建造為或擬用作停車位、上落客貨車位、機房和管理員辦事處的樓面空間，若是發展或重建計劃的附屬和直接有關用途和設施，可免計算在內。
- (6) 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(3)及(4)段所述的總樓面面積／建築物高度限制。

住宅(甲類)

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
救護站	商營浴室／按摩院
分層住宅	食肆
政府用途(未另有列明者)	教育機構
屋宇	展覽或會議廳
圖書館	政府垃圾收集站
街市	醫院
康體文娛場所	酒店
政府診所	機構用途(未另有列明者)
公共車輛總站或車站(露天總站或車站除外)	香港鐵路通風塔及／或高出路面的其他構築物(入口除外)
住宿機構	辦公室
學校(只限設於特別設計的獨立校舍)	加油站
社會福利設施	娛樂場所
私人發展計劃的公用設施裝置	私人會所
	公廁設施
	公共車輛總站或車站(未另有列明者)
	公用事業設施裝置
	公眾停車場(貨櫃車除外)
	宗教機構
	學校(未另有列明者)
	商店及服務行業(未另有列明者)
	訓練中心

(請看下頁)

住宅(甲類)(續)

---

除以上所列，在(a)建築物的最低三層，包括地庫；或(b)現有建築物特別設計的非住宅部分，而兩者均不包括全層或主要為停車位、上落客貨車位及／或機房的樓層，經常准許的用途亦包括：

---

食肆  
教育機構  
機構用途(未另有列明者)  
場外投注站  
辦公室  
娛樂場所  
私人會所  
公廁設施  
可循環再造物料回收中心  
學校  
商店及服務行業  
訓練中心

規劃意向

此地帶的規劃意向，主要是作高密度住宅發展。在建築物的最低三層，或現有建築物特別設計的非住宅部分，商業用途屬經常准許的用途。「住宅(甲類)5」地帶的規劃意向，是純粹用作住宅發展。

備註

- (1) 在指定為「住宅(甲類)」、「住宅(甲類)3」及「住宅(甲類)4」的土地範圍內，任何新發展或現有建築物的加建、改動及／或修改，或現有建築物的重建，不得引致建築物在發展及／或重建後的地積比率超逾下列規定：整幢為住用建築物的為 7.5 倍，一幢建築物內住用與非住用各佔部分的為 9.0 倍，或現有建築物的地積比率，兩者中以數目較大者為準。除非根據本「備註」第(13)及／或(14)段獲准超逾該地積比率，否則本段適用的任何建築物的住用部分的地積比率無論如何不得超過 7.5 倍。
- (2) 建於該地盤的任何非住用建築物，其最高地積比率不得超過 9.0 倍，但根據下文第(13)及／或(14)段獲准超逾此地積比率者除外。

(請看下頁)

住宅(甲類)(續)

備註(續)

- (3) 為施行上文第(1)段，在指定為「住宅(甲類)」、「住宅(甲類)3」及「住宅(甲類)4」的土地範圍內，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／或重建計劃超過有關的最高住用及／或非住用地積比率，或超過現有建築物的住用及／或非住用地積比率，兩者中以數目較大者為準，但其適用範圍須受到下列限制：
- (i) 只有在現有建築物的加建、改動及／或修改，或重建為與現有建築物同類的建築物(即住用、非住用或住用與非住用各佔部分的建築物)時，現有建築物的地積比率方會適用；或
- (ii) 在現有建築物的加建、改動及／或修改，或重建為與現有建築物不同類的建築物(即住用、非住用或住用與非住用各佔部分的建築物)時，則上文第(1)段所述的最高住用及／或非住用地積比率適用。
- (4) 在指定為「住宅(甲類)1」的土地範圍內，所有新發展或現有建築物的加建、改動及／或修改，或現有建築物的重建，不得引致整個發展及／或重建計劃的最大住用總樓面面積超過144 300平方米、最大非住用總樓面面積超過4 500平方米。
- (5) 在指定為「住宅(甲類)2」的土地範圍內，任何新發展或現有建築物的加建、改動及／或修改，或現有建築物的重建，不得引致整個發展及／或重建計劃的最高地積比率超過 4.5 倍(包括最高非住用地積比率 0.5 倍)、最大住用上蓋面積超過 30%及最大非住用上蓋面積超過 60%(兩者均不把地庫樓層納入計算)。附屬停車位須在地庫樓層提供。
- (6) 在指定為「住宅(甲類)5」的土地範圍內，任何新發展或現有建築物的加建、改動及／或修改，或現有建築物的重建，不得引致整個發展及／或重建計劃的最高住用地積比率超過 7.5 倍或超過現有建築物的地積比率，兩者中以數目較大者為準。
- (7) 在指定為「住宅(甲類)6」的土地範圍內，任何新發展或現有建築物的加建、改動及／或修改，或現有建築物的重建，不得引致整個發展及／或重建計劃的最大住用總樓面面積超過 28 396.05 平方米及最大非住用總樓面面積超過 5 679.21 平方米。

(請看下頁)

住宅(甲類)(續)

備註(續)

- (8) 在指定為「住宅(甲類)」、「住宅(甲類)1」、「住宅(甲類)2」、「住宅(甲類)4」、「住宅(甲類)5」及「住宅(甲類)6」的土地範圍內，任何新發展或現有建築物的加建、改動及／或修改，或現有建築物的重建，不得引致整個發展及／或重建計劃的最高建築物高度(以米為單位從主水平基準起計算)超過該圖所指定的限制，或超過現有建築物的高度，兩者中以數目較大者為準。
- (9) 在指定為「住宅(甲類)3」的土地範圍內，任何新發展(不影響現有建築物的高度而進行的輕微加建、改動及／或修改除外)，或現有建築物的重建，不得引致整個發展及／或重建計劃的最高建築物高度(以米為單位從主水平基準起計算)超過該圖所指定的限制。
- (10) 在指定為「住宅(甲類)4」的土地範圍內，面積400平方米或以上的土地的最高建築物高度限制獲准為主水平基準上100米。
- (11) 為施行上文第(1)、(2)及(4)至(7)段而計算有關最高地積比率／總樓面面積時，因應政府規定而純粹用作設置政府、機構或社區設施(包括學校)的特別設計的獨立建築物(不論是在地面或平台)，其所佔用或擬佔用該地盤的任何部分的面積，會從有關地盤的面積中扣除。
- (12) 為施行上文第(1)、(2)及(4)至(7)段而計算有關的最高地積比率／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、機房和管理員辦事處，或管理員宿舍和康樂設施，而兩者都是供住用建築物或建築物住用部分的全部擁有人或佔用人使用及使其受益，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。
- (13) 遇有《建築物(規劃)規例》第22(1)或(2)條所列的情況而獲准超逾該規例界定的准許地積比率時，在上文第(1)、(2)、(4)、(5)、(6)或(7)段適用的土地範圍內的建築物的地積比率／總樓面面積可提高；提高的幅度為根據上述規例第22(1)或(2)條獲准超逾准許地積比率的幅度，縱使提高後的地積比率／總樓面面積因而超逾上文第(1)、(2)及(4)至(7)段所規定的有關最高地積比率／總樓面面積亦可。
- (14) 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(指定為「住宅(甲類)6」的土地範圍除外)，可按個別發展或重建計劃的情況，考慮略為放寬上文第(1)、(2)及(4)至(9)段所述的地積比率／總樓面面積／建築物高度限制。
- (15) 城市規劃委員會如接獲《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(5)段所述的上蓋面積限制。

住宅(乙類)

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
分層住宅	救護站
政府用途(只限報案中心、郵政局)	食肆
屋宇	教育機構
圖書館	政府垃圾收集站
住宿機構	政府用途(未另有列明者)
學校(只限設於特別設計的獨立校舍)	醫院
私人發展計劃的公用設施裝置	酒店
	機構用途(未另有列明者)
	香港鐵路通風塔及／或高出路面的 其他構築物(入口除外)
	場外投注站
	辦公室
	加油站
	娛樂場所
	康體文娛場所
	私人會所
	政府診所
	公廁設施
	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)
	可循環再造物料回收中心
	宗教機構
	學校(未另有列明者)
	商店及服務行業
	社會福利設施
	訓練中心

規劃意向

此地帶的規劃意向，主要是作中等密度的住宅發展；服務住宅區一帶地方的商業用途，如向城市規劃委員會提出申請，或會獲得批准。

(請看下頁)



住宅(乙類)(續)

備註

- (1) 在指定為「住宅(乙類)1」的土地範圍內，任何新發展或現有建築物的加建、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 139 797 平方米，其中不少於 2 435 平方米的總樓面面積須用作提供政府、機構或社區設施，而最高建築物高度(以米為單位從主水平基準起計算)不得超過該圖所指定的限制，或超過現有建築物的高度，兩者中以數目較大者為準。在該土地範圍內須提供面積不少於 2 700 平方米的公眾休憩用地。
- (2) 在指定為「住宅(乙類)2」的土地範圍內，任何新發展或現有建築物的加建、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 394 600 平方米，其中不少於 1 299 平方米的總樓面面積須用作提供政府、機構或社區設施。在該土地範圍內須提供面積不少於 13 000 平方米的公眾休憩用地，其中包括一條六米闊的海濱長廊和一個公共車輛總站。
- (3) 在指定為「住宅(乙類)2」的土地範圍內，任何新發展(不影響現有建築物的高度而進行的輕微加建、改動及／或修改除外)，或現有建築物的重建，不得引致整個發展及／或重建計劃的最高建築物高度(以米為單位從主水平基準起計算)超過該圖所指定的限制。
- (4) 為施行上文第(1)和(2)段而計算有關的最大總樓面面積時，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、機房和管理員辦事處，或管理員宿舍和康樂設施，而兩者都是供住用建築物或建築物住用部分的全部擁有人或佔用人使用及使其受益，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。
- (5) 為施行上文第(2)段而計算有關的最大總樓面面積時，任何純粹建造為或擬用作政府規定的公共車輛總站的樓面空間，可免計算在內。
- (6) 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)至(3)段所述的總樓面面積／建築物高度限制。

政府、機構或社區

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
救護站	動物寄養所
動物檢疫中心(只限設於政府建築物)	動物檢疫中心(未另有列明者)
播音室、電視製作室及／或電影製作室	靈灰安置所
電纜車路線及終站大樓	懲教機構
食肆(只限食堂、熟食中心)	火葬場
教育機構	駕駛學校
展覽或會議廳	食肆(未另有列明者)
郊野學習／教育／遊客中心	分層住宅
政府垃圾收集站	殯儀設施
政府用途(未另有列明者)	度假營
醫院	酒店
機構用途(未另有列明者)	屋宇
圖書館	船隻加油站
街市	香港鐵路通風塔及／或高出路面的其他構築物(入口除外)
碼頭	場外投注站
康體文娛場所	辦公室
政府診所	加油站
公廁設施	娛樂場所
公共車輛總站或車站	私人會所
公用事業設施裝置	雷達、電訊微波轉發站、電視及／或廣播電台發射塔裝置
公眾停車場(貨櫃車除外)	垃圾處理裝置(只限垃圾轉運站)
可循環再造物料回收中心	住宿機構
宗教機構	污水處理／隔篩廠
研究所、設計及發展中心	商店及服務行業(未另有列明者)
學校	私人發展計劃的公用設施裝置
配水庫	動物園
社會福利設施	
訓練中心	
批發行業	

規劃意向

此地帶的規劃意向，主要是提供政府、機構或社區設施，以配合當地居民及／或該地區、區域，以至全港的需要；以及是供應土地予政府、提供社區所需社會服務的機構和其他機構，以供用於與其工作直接有關或互相配合的用途。

(請看下頁)

政府、機構或社區(續)

備註

- (1) 任何新發展或現有建築物的加建、改動及／或修改，或現有建築物的重建，不得引致整個發展及／或重建計劃的最高建築物高度(以樓層數目計算或以米為單位從主水平基準起計算)超過該圖所指定的限制，或超過現有建築物的高度，兩者中以數目較大者為準。
- (2) 為施行上文第(1)段而計算最高樓層數目時，任何地庫樓層可免計算在內。
- (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限制。

休憩用地

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
鳥舍	電纜車路線及終站大樓
燒烤地點	食肆
郊野學習／教育／遊客中心	政府垃圾收集站
公園及花園	政府用途(未另有列明者)
涼亭	度假營
行人專區	香港鐵路通風塔及／或高出路面的
野餐地點	其他構築物(入口除外)
運動場	碼頭
散步長廊	娛樂場所
公廁設施	康體文娛場所
休憩處	私人會所
動物園	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)
	宗教機構
	配水庫
	商店及服務行業
	帳幕營地
	私人發展計劃的公用設施裝置

規劃意向

此地帶的規劃意向，主要是提供戶外公共空間作各種動態及／或靜態康樂用途，以配合當地居民和其他市民的需要。

其他指定用途

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「多層停車場包括汽車維修廠及加油站」

加油站	政府用途
公眾停車場(貨櫃車除外)	香港鐵路通風塔及／或高出路面的
汽車維修工場	其他構築物(入口除外)
	辦公室
	商店及服務行業
	非附屬於指定用途的公用設施裝置

規劃意向

此地帶的規劃意向，是提供／預留土地發展多層停車場，把汽車維修廠及加油站包括在內，以配合當地居民和其他市民的需要。

備註

- (1) 任何新發展或現有建築物的加建、改動及／或修改，或現有建築物的重建，不得引致整個發展及／或重建計劃的最高地積比率超過 12.0 倍，或超過現有建築物的地積比率，兩者中以數目較大者為準。
- (2) 任何新發展或現有建築物的加建、改動及／或修改，或現有建築物的重建，不得引致整個發展及／或重建計劃的最高建築物高度(以樓層數目計算)超過該圖所指定的限制，或超過現有建築物的高度，兩者中以數目較大者為準。
- (3) 為施行上文第(2)段而計算最高樓層數目時，任何地庫樓層可免計算在內。

(請看下頁)

其他指定用途(續)

備註(續)

- (4) 遇有《建築物(規劃)規例》第 22(1)或(2)條所列的情況而獲准超逾該規例界定的准許地積比率時，在上文第(1)段適用的土地範圍內的建築物的地積比率可提高；提高的幅度為根據上述規例第 22(1)或(2)條獲准超逾准許地積比率的幅度，縱使提高後的地積比率因而超逾上文第(1)段所規定的有關最高地積比率亦可。
- (5) 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)及(2)段所述的地積比率／建築物高度限制。

(請看下頁)

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「公眾殮房、靈柩停放所及殯儀館」

殯儀設施

政府用途  
香港鐵路通風塔及／或高出路面的  
其他構築物(入口除外)  
私人會所  
非附屬於指定用途的公用設施裝置

規劃意向

此地帶的規劃意向，是提供／預留土地，提供殯儀設施，以配合當地居民和其他市民的需要。

備註

- (1) 任何新發展或現有建築物的加建、改動及／或修改，或現有建築物的重建，不得引致整個發展及／或重建計劃的最高地積比率超過 6.6 倍，或超過現有建築物的地積比率，兩者中以數目較大者為準。
- (2) 任何新發展或現有建築物的加建、改動及／或修改，或現有建築物的重建，不得引致整個發展及／或重建計劃的最高建築物高度(以米為單位從主水平基準起計算)超過該圖所指定的限制，或超過現有建築物的高度，兩者中以數目較大者為準。
- (3) 遇有《建築物(規劃)規例》第 22(1)或(2)條所列的情況而獲准超逾該規例界定的准許地積比率時，在上文第(1)段適用的土地範圍內的建築物的地積比率可提高；提高的幅度為根據上述規例第 22(1)或(2)條獲准超逾准許地積比率的幅度，縱使提高後的地積比率因而超逾上文第(1)段所規定的有關最高地積比率亦可。
- (4) 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)及(2)段所述的地積比率／建築物高度限制。

(請看下頁)

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「碼頭」

政府用途  
碼頭

食肆  
展覽或會議廳  
船隻加油站  
辦公室  
公眾停車場(貨櫃車除外)  
商店及服務行業

規劃意向

此地帶的規劃意向，主要是提供／預留土地作碼頭用途。

備註

- (1) 當局視為數不超過 10 個，每個面積不超過 10 平方米的零售或服務行業攤檔為渡輪碼頭的附屬用途，以配合當地居民和其他市民的需要。
- (2) 任何新發展或現有建築物的加建、改動及／或修改，或現有建築物的重建，不得引致整個發展及／或重建計劃的最高建築物高度(以樓層數目計算)超過該圖所指定的限制，或超過現有建築物的高度，兩者中以數目較大者為準。
- (3) 為施行上文第(2)段而計算最高樓層數目時，任何地庫樓層可免計算在內。
- (4) 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(2)段所述的建築物高度限制。

(請看下頁)



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「商貿」

附表 I：適用於露天發展或適用於工業樓宇或工業-辦公室樓宇<sup>®</sup>以外的建築物

救護站	播音室、電視製作室及／或電影製作室
商營浴室／按摩院	貨物裝卸及貨運設施
食肆	政府垃圾收集站
教育機構	政府用途(未另有列明者)
展覽或會議廳	酒店
政府用途(只限報案中心、郵政局)	香港鐵路通風塔及／或高出路面的
資訊科技及電訊業	其他構築物(入口除外)
機構用途(未另有列明者)	非污染工業用途(未另有列明者)
圖書館	加油站
非污染工業用途(不包括涉及使用／	學校(未另有列明者)
貯存危險品 <sup>Δ</sup> 的工業經營)	社會福利設施(涉及住宿照顧者
場外投注站	除外)
辦公室	貨倉(危險品倉庫除外)
娛樂場所	批發行業
康體文娛場所	
私人會所	
政府診所	
公廁設施	
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)	
雷達、電訊微波轉發站、電視及／或	
廣播電台發射塔裝置	
可循環再造物料回收中心	
宗教機構	
研究所、設計及發展中心	
學校(不包括特別設計的獨立校舍及	
幼稚園)	
商店及服務行業	
訓練中心	
私人發展計劃的公用設施裝置	

(請看下頁)

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

附表 II：適用於工業樓宇或工業-辦公室樓宇<sup>@</sup>

救護站	播音室、電視製作室及／或電影製作室
藝術工作室(直接提供服務或貨品者除外)	貨物處理及運送設施
食肆(只限食堂)	工業用途(未另有列明者)
政府垃圾收集站	香港鐵路通風塔及／或高出路面的其他構築物(入口除外)
政府用途(未另有列明者)	場外投注站
資訊科技及電訊業	辦公室(未另有列明者)
非污染工業用途(不包括涉及使用／貯存危險品 <sup>Δ</sup> 的工業經營)	加油站
辦公室(直接提供顧客服務或貨品者除外)	康體文娛場所(未另有列明者)
公廁設施	私人會所
公共車輛總站或車站	商店及服務行業(未另有列明者)
公用事業設施裝置	(只限設於地面一層；附屬陳列室 <sup>#</sup> 可能獲准設於任何一層，不在此限)
公眾停車場(貨櫃車除外)	汽車修理工場
雷達、電訊微波轉發站、電視及／或廣播電台發射塔裝置	批發行業
可循環再造物料回收中心	
研究所、設計及發展中心	
商店及服務行業(只限設於地面一層的汽車陳列室，以及服務行業)	
私人發展計劃的公用設施裝置	
貨倉(危險品倉庫除外)	

除以上所列，建築物的工業經營如沒有涉及厭惡性行業或使用／貯存危險品<sup>Δ</sup>，經常准許的用途為：

辦公室

(請看下頁)

其他指定用途(續)

除以上所列，在現有建築物內，倘若設有一層或多層緩衝樓層，把有關用途與樓上的工業用途分開，同時沒有工業用途設在建築物的非工業部分內，則在建築物低層(地庫和全層或主要為停車位、上落客貨車位及／或機房的樓層除外)特別設計的非工業部分，經常准許的用途亦包括：

除以上所列，在現有建築物內，倘若設有一層或多層緩衝樓層，把有關用途與樓上的工業用途分開，同時沒有工業用途設在建築物的非工業部分內，則只要先向城市規劃委員會申請，便可能在有附帶條件或無附帶條件下獲准在建築物低層(地庫和全層或主要為停車位、上落客貨車位及／或機房的樓層除外)特別設計的非工業部分進行下列用途：

商營浴室／按摩院  
食肆  
教育機構  
展覽或會議廳  
機構用途(未另有列明者)  
圖書館  
場外投注站  
辦公室  
娛樂場所  
康體文娛場所  
私人會所  
政府診所  
宗教機構  
學校(幼稚園除外)  
商店及服務行業  
訓練中心

社會福利設施(涉及住宿照顧者除外)

- @ 工業樓宇或工業-辦公室樓宇指經建築事務監督批准興建或計劃分別作為工業或工業-辦公室用途的建築物。
- △ 危險品指根據《危險品條例》(第 295 章)界定為危險的物品。使用或貯存這些物品，必須取得牌照。
- # 須申請規劃許可的附屬陳列室指其面積佔一間工業公司在同一處所或建築物的總實用樓面面積 20% 以上的陳列室用途。

(請看下頁)

其他指定用途(續)

規劃意向

此地帶的規劃意向，主要是作一般商貿用途。在此地帶內，資訊科技及電訊業、非污染工業用途、辦公室用途和其他商業用途，均屬新「商貿」樓宇經常准許的用途。在現有工業樓宇或工業-辦公室樓宇內，具有較低火警危險而不直接向公眾提供顧客服務或供應貨品的辦公室用途，列為經常准許的用途。

備註

- (1) 任何新發展或現有建築物的加建、改動及／或修改，或現有建築物的重建，不得引致整個發展及／或重建計劃的最高地積比率超過 12.0 倍，或超過現有建築物的地積比率，兩者中以數目較大者為準。
- (2) 任何新發展或現有建築物的加建、改動及／或修改，或現有建築物的重建，不得引致整個發展及／或重建計劃的最高建築物高度(以米為單位從主水平基準起計算)超過該圖所指定的限制，或超過現有建築物的高度，兩者中以數目較大者為準。
- (3) 為施行上文第(1)段而計算最高地積比率時，任何純粹建造為或擬用作停車位、上落客貨車位、機房和管理員辦事處的樓面空間，若是發展或重建計劃的附屬和直接有關用途和設施，可免計算在內。
- (4) 遇有《建築物(規劃)規例》第 22(1)或(2)條所列的情況而獲准超逾該規例界定的准許地積比率時，在上文第(1)段適用的土地範圍內的建築物的地積比率可提高；提高的幅度為根據上述規例第 22(1)或(2)條獲准超逾准許地積比率的幅度，縱使提高後的地積比率因而超逾上文第(1)段所規定的有關最高地積比率亦可。
- (5) 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)及(2)段所述的地積比率／建築物高度限制。

(請看下頁)

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「污水處理廠」

污水處理／隔篩廠	政府用途 香港鐵路通風塔及／或高出路面的 其他構築物(入口除外) 非附屬於指定用途的公用設施裝置
----------	---

規劃意向

此地帶的規劃意向，是提供／預留土地，提供污水處理廠，以配合當地居民和其他市民的需要。

備註

- (1) 任何新發展或現有建築物的加建、改動及／或修改，或現有建築物的重建，不得引致整個發展及／或重建計劃的最高建築物高度(以樓層數目計算)超過該圖所指定的限制，或超過現有建築物的高度，兩者中以數目較大者為準。
- (2) 為施行上文第(1)段而計算最高樓層數目時，任何地庫樓層可免計算在內。
- (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限制。

(請看下頁)

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「商業發展及貨運場」

圖上指定的用途	播音室、電視製作室及／或電影製作室
教育機構	分層住宅
政府用途(未另有列明者)	政府垃圾收集站
圖書館	香港鐵路通風塔及／或高出路面的
娛樂場所	其他構築物(入口除外)
私人會所	加油站
公眾停車場(貨櫃車除外)	康體文娛場所
學校	公共車輛總站或車站
商店及服務行業	宗教機構
社會福利設施	住宿機構
私人發展計劃的公用設施裝置	非附屬於指定用途的公用設施裝置

規劃意向

此地帶的規劃意向，主要是用作貨運場連同辦公室／酒店／零售混合發展用途於貨運場北面部分的商業平台。

備註

- (1) 任何新發展或現有建築物的加建、改動及／或修改，或現有建築物的重建，不得引致整個發展及／或重建計劃中，地面上現有貨運場上蓋的高架平台構築物之內及其上的最大總樓面面積合共超過 132 218 平方米；以及平台構築物之下的現有貨運場、貨運場業務的附屬設施及與貨運場業務直接有關的設施的最大總樓面面積超過 43 933 平方米。該處須設立一個有不少於 38 個車位的旅遊巴士公眾停車場。
- (2) 任何新發展或現有建築物的加建、改動及／或修改，或現有建築物的重建，不得引致整個發展及／或重建計劃的最高建築物高度，由公主道連接路以北部分土地的主水平基準上 62 米，逐漸遞增至北部的主水平基準上 97 米，而地帶內其餘部分土地為主水平基準上 15 米，或超過現有建築物的高度，兩者中以數目較大者為準。有關建築物須按照「梯級狀建築物高度」輪廓興建，向着海濱方向遞減。

(請看下頁)

其他指定用途(續)

備註(續)

- (3) 為施行上文第(1)段而計算最大總樓面面積時，任何純粹建造為或擬用作政府規定的旅遊巴士公眾停車場的樓面空間，可免計算在內。
- (4) 任何在公主道連接路以南土地進行的新發展(略為改動除外)或重建計劃，必須取得城市規劃委員會根據《城市規劃條例》第 16 條批給的規劃許可。
- (5) 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)及(2)段所述的總樓面面積／建築物高度／旅遊巴士停車場最少車位數目的限制。

(請看下頁)

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「酒店」

酒店	商營浴室／按摩院
食肆(只限設於指定為「其他指定用途」註明「酒店(1)」的土地範圍內)	分層住宅
公共車輛總站或車站(露天總站或車站除外)(只限設於指定為「其他指定用途」註明「酒店(1)」的土地範圍內)	場外投注站
商店及服務行業(只限設於指定為「其他指定用途」註明「酒店(1)」的土地範圍內)	辦公室
	娛樂場所
	康體文娛場所
	公眾停車場(貨櫃車除外)
	宗教機構
	住宿機構

規劃意向

此地帶的規劃意向，主要是用作酒店發展。

備註

- (1) 在指定為「其他指定用途」註明「酒店」的土地範圍內，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／或重建計劃的最高地積比率超過 12.0 倍，以及最高建築物高度(以米為單位從主水平基準起計算)超過該圖所指定的限制，或超過現有建築物的高度，兩者中以數目較大者為準。
- (2) 在指定為「其他指定用途」註明「酒店(1)」的土地範圍內，任何新發展或現有建築物的加建、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 62 492 平方米，其中不少於 5 708 平方米的總樓面面積須用作提供食肆和商店及服務行業用途；最大上蓋面積不得超過 80%(地庫樓層除外)，或現有建築物的上蓋面積，兩者中以數目較大者為準；以及最高建築物高度(以米為單位從主水平基準起計算)不得超過圖則上所指定的限制，或超過現有建築物的高度，兩者中以數目較大者為準。根據圖則的規定，沿該用地南面邊界須提供一塊 10 米闊的非建築用地。此外，須提供政府規定的公共交通交匯處。附屬停車位須設於地庫。

(請看下頁)



其他指定用途(續)

備註(續)

- (3) 為施行上文第(1)及(2)段而計算最高地積比率／最大總樓面面積時，任何純粹建造為或擬用作停車位、上落客貨車位、機房和管理員辦事處的樓面空間，若是發展或重建計劃的附屬和直接有關用途和設施，可免計算在內。
- (4) 為施行上文第(1)段而計算最高地積比率時，任何按《建築物(規劃)規例》第 23A(3)(b)條規定而純粹建造為或擬用作後勤設施的樓面空間均須計算在內。
- (5) 在指定為「其他指定用途」註明「酒店」的土地範圍內，現有建築物的外牆和地庫不得進行加建、改動、修改及／或增建來增加樓面空間。
- (6) 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)及(2)段所述的地積比率／總樓面面積／建築物高度／上蓋面積限制。
- (7) 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，可在特殊情況下，就發展及／或重建計劃考慮略為放寬圖則所顯示及上文第(2)段所述的非建築用地限制。

九龍規劃區第 9 區

紅磡分區計劃大綱核准圖編號 S/K9/28

說明書

## 九龍規劃區第9區

### 紅磡分區計劃大綱核准圖編號 S/K9/28

<u>目 錄</u>	<u>頁 次</u>
1. 引言	1
2. 擬備該圖的權力依據及程序	1
3. 擬備該圖的目的	4
4. 該圖的《註釋》	4
5. 規劃區	4
6. 人口	5
7. 區內建築物高度限制	5
8. 土地用途地帶	
8.1 商業	6
8.2 綜合發展區	9
8.3 住宅(甲類)	10
8.4 住宅(乙類)	13
8.5 政府、機構或社區	14
8.6 休憩用地	14
8.7 其他指定用途	15
8.8 未決定用途	18
9. 交通	18
10. 市區重建局發展計劃圖範圍	20
11. 公用設施	20
12. 文化遺產	20
13. 規劃的實施	20

**九龍規劃區第 9 區**  
**紅磡分區計劃大綱核准圖編號 S/K9/28**

(就《城市規劃條例》而言，這是一份核准圖)

**說明書**

注意：就《城市規劃條例》而言，不應視本《說明書》為圖則的一部分。

**1. 引言**

本《說明書》旨在闡述城市規劃委員會(下稱「城規會」)擬備《紅磡分區計劃大綱核准圖編號 S/K9/28》時就各土地用途地帶所訂定的規劃意向和目的，以協助大眾了解該圖的內容。

**2. 擬備該圖的權力依據及程序**

- 2.1 一九五六年六月二十九日，當局根據城市規劃條例(下稱「條例」)第 5 條，在憲報公布首份涵蓋紅磡區的法定圖則編號 LK9/8/2。一九五七年五月三十一日，當時的總督會同行政局根據當時的條例第 8(1)條，核准紅磡分區計劃大綱草圖。一九六零年九月六日，當時的總督會同行政局根據當時的條例第 8(1)(a)條核准紅磡分區計劃大綱草圖，圖則其後重新編號為 LK9/8/2C。
- 2.2 一九六四年十月二十七日，當時的總督會同行政局根據當時的條例第 11 條，命令製備一份新圖則，取代已核准的圖則，該份新圖則其後重新編號為 LK9/16，並根據條例第 5 條展示，以供公眾查閱。
- 2.3 一九六九年八月十二日，當時的總督會同行政局根據條例第 9(1)(c)條，審議分區計劃大綱草圖編號 LK9/17，並同意把圖則發還城規會再作考慮和修訂。城規會其後根據條例第 5 條對圖則作出一次修訂，並予以展示，以供公眾查閱。
- 2.4 一九七二年一月十八日，當時的總督會同行政局根據條例第 9(1)(a)條，核准紅磡分區計劃大綱草圖，圖則其後重新編號為 LK9/24。一九七五年九月二十三日，當時的總督會同行政局根據條例第 12(1)(b)(ii)條，把分區計劃大綱核准圖發還城規會以作修訂。城規會其後根據條例第 5 或 7 條對圖則作出六次修訂，並予以展示，以供公眾查閱。
- 2.5 一九八九年三月十四日，當時的總督會同行政局根據條例第 9(1)(c)條，審議分區計劃大綱草圖編號 S/K9/4，並同意把圖則

發還城規會再作考慮和修訂。城規會其後根據條例第 5 或 7 條對圖則作出三次修訂，並予以展示，以供公眾查閱。

- 2.6 一九九七年五月六日，當時的總督會同行政局根據條例第 9(1)(a) 條，核准紅磡分區計劃大綱草圖，圖則其後重新編號為 S/K9/8。一九九八年三月十日，行政長官會同行政會議根據條例第 12(1)(b)(ii) 條，把分區計劃大綱核准圖發還城規會以作修訂。城規會其後根據條例第 5 或 7 條對圖則作出六次修訂，並予以展示，以供公眾查閱。
- 2.7 二零零二年三月十二日，行政長官會同行政會議根據條例第 9(1)(a) 條，核准紅磡分區計劃大綱草圖，圖則其後重新編號為 S/K9/15。二零零二年四月三十日，行政長官會同行政會議根據條例第 12(1)(b)(ii) 條，把《紅磡分區計劃大綱核准圖編號 S/K9/15》發還城規會以作修訂。城規會其後根據條例第 5 或 7 條對圖則作出兩次修訂，並予以展示，以供公眾查閱。
- 2.8 二零零四年二月十七日，行政長官會同行政會議根據條例第 9(1)(a) 條，核准紅磡分區計劃大綱草圖，圖則其後重新編號為 S/K9/18。二零零五年九月十三日，行政長官會同行政會議根據條例第 12(1)(b)(ii) 條，把《紅磡分區計劃大綱核准圖編號 S/K9/18》發還城規會以作修訂。城規會其後根據條例第 5 條對圖則作出一次修訂，並予以展示，以供公眾查閱。
- 2.9 二零零七年十一月六日，行政長官會同行政會議根據條例第 9(1)(a) 條，核准紅磡分區計劃大綱草圖，圖則其後重新編號為 S/K9/20。二零零八年一月十五日，行政長官會同行政會議根據條例第 12(1)(b)(ii) 條，把《紅磡分區計劃大綱核准圖編號 S/K9/20》發還城規會以作修訂。二零零八年二月二十九日，城規會根據條例第 5 條，展示《紅磡分區計劃大綱草圖編號 S/K9/21》，以供公眾查閱。圖則收納了多項修訂，為多個地帶施加新的建築物高度限制或修訂的建築物高度限制。二零零八年八月二十三日，城規會根據條例第 6B(1) 條考慮申述及意見後，決定根據條例第 6B(8) 條不接納有關申述。
- 2.10 二零零九年五月五日，行政長官會同行政會議根據條例第 9(1)(a) 條，核准紅磡分區計劃大綱草圖，圖則其後重新編號為 S/K9/22。二零零九年六月三十日，行政長官會同行政會議根據條例第 12(1)(b)(ii) 條，把《紅磡分區計劃大綱核准圖編號 S/K9/22》發還城規會以作修訂。城規會其後根據條例第 5 條對圖則作出一次修訂，並予以展示，以供公眾查閱。
- 2.11 二零一零年十月五日，行政長官會同行政會議根據條例第 9(1)(a) 條，核准紅磡分區計劃大綱草圖，圖則其後重新編號為 S/K9/24。二零一五年十月六日，行政長官會同行政會議根據條

例第 12(1)(b)(ii) 條，把《紅磡分區計劃大綱核准圖編號 S/K9/24》發還城規會以作修訂。二零一五年十月十六日，圖則發還一事根據條例第 12(2) 條在憲報公布。

- 2.12 二零一六年十月二十八日，城規會根據條例第 5 條，展示《紅磡分區計劃大綱草圖編號 S/K9/25》，以供公眾查閱，所加入的修訂包括把位於利工街的一塊用地由「政府、機構或社區」地帶改劃為「住宅(甲類)」地帶；顯示兩塊土地已從分區計劃大綱圖的界線內剔出，並由《市區重建局(下稱「市建局」)春田街／崇志街發展計劃草圖編號 S/K9/URA1/1》的範圍及《市建局鴻福街／銀漢街發展計劃草圖編號 S/K9/URA2/1》的範圍所取代；以及對多個地帶《註釋》作出技術修訂。此外，分區計劃大綱圖亦顯示了行政長官會同行政會議先後於二零一零年十一月三十日及二零一二年三月二十七日根據《鐵路條例》(第 519 章)批准的香港鐵路(下稱「港鐵」)觀塘線延線及沙田至中環線(下稱「沙中線」)的走線，以供參閱。
- 2.13 二零一七年十月三十一日，行政長官會同行政會議根據條例第 9(1)(a) 條，核准紅磡分區計劃大綱草圖，圖則其後重新編號為 S/K9/26。二零二一年五月四日，行政長官會同行政會議根據條例第 12(1)(b)(ii) 條，把《紅磡分區計劃大綱核准圖編號 S/K9/26》發還城規會以作修訂。二零二一年五月十四日，發還分區計劃大綱核准圖一事根據條例第 12(2) 條在憲報上公布。
- 2.14 二零二一年七月九日，城規會根據條例第 5 條，展示《紅磡分區計劃大綱草圖編號 S/K9/27》，以供公眾查閱。該圖所收納的修訂項目，主要包括(i)顯示分區計劃大綱圖上有一塊土地被《市建局土瓜灣道／榮光街發展計劃草圖編號 S/K9/URA3/1》所取代；(ii)把位於紅鸞道以南的兩幅土地，分別由「綜合發展區(1)」地帶及「綜合發展區(2)」地帶改劃為「其他指定用途」註明「酒店(1)」地帶及「商業(7)」地帶。在為期兩個月的展示期內，城規會一共收到兩份申述。二零二一年十月八日，城規會公布申述的內容，為期三個星期，讓公眾提出意見。其間，城規會接獲一份意見。二零二二年一月七日，城規會考慮有關申述和意見後，決定不接納有關申述，以及不順應申述而修訂該分區計劃大綱草圖。
- 2.15 二零二二年五月三十一日，行政長官會同行政會議根據條例第 9(1)(a) 條，核准紅磡分區計劃大綱草圖，該核准圖其後重新編號為 S/K9/28。二零二二年六月十日，城規會根據條例第 9(5) 條展示《紅磡分區計劃大綱核准圖編號 S/K9/28》(下稱「該圖」)，以供公眾查閱。

### 3. 擬備該圖的目的

- 3.1 該圖目的在顯示規劃區內概括的土地用途地帶及主要的運輸網，以便把規劃區內的發展及重建計劃納入法定規劃管制之內。
- 3.2 該圖旨在顯示概括的發展原則。該圖是一小比例圖，因此在詳細規劃時，運輸路線和各個土地用途地帶的界線，可能需要略為修改。
- 3.3 由於該圖所顯示的是土地的概括用途地帶，因此有些住宅地帶會涵蓋並非預算作建築發展用途和土地契約未賦予發展權的細小狹長土地，例如只限於用作花園、斜坡維修及通道等用途的地方。按照一般原則，在計算地積比率及上蓋面積時，這些地方不應計算在內。在住宅地帶內進行發展，應限制在已獲批發展權的屋地內，以保存紅磡區的特色和景致，並避免使當地道路網負荷過重。

### 4. 該圖的《註釋》

- 4.1 該圖附有一份《註釋》，分別說明經常准許的用途，以及必須先取得城規會的許可方能進行的用途。條例第 16 條有關申請規劃許可的規定，使當局可較靈活地規劃土地用途及更有效地管制發展，以配合不斷轉變的社會需要。
- 4.2 為使公眾易於明白起見，規劃署專業事務部備有一份《釋義》，把《註釋》內部分詞彙的定義列出，以供公眾索閱。這份《釋義》亦可從城規會的網頁下載（網址為 <http://www.info.gov.hk/tpb>）。

### 5. 規劃區

- 5.1 規劃區（下稱「該區」）位於九龍半島的東南部，北至銀漢街，西連漆咸道北及港鐵東鐵線及其紅磡站，東臨九龍灣，南接維多利亞港。該區的界線在圖上以粗虛線顯示。該區面積約為 145 公頃。
- 5.2 該區由紅磡現有的已建設區和紅磡灣填海區（下稱「填海區」）組成。紅磡現有的已建設區已發展作多種用途，包括私人住宅、商業、公營房屋及工業等用途。區內有兩個大型私人綜合住宅屋邨，包括黃埔花園及海逸豪園。填海區可提供土地，供尖沙咀東部的酒店／辦公室區作擴展之用，並可用作住宅發展和休憩用地，以及設置政府、機構及社區設施，以彌補有關設施現時在紅磡供應不足的情況。
- 5.3 該區的環境問題包括住宅樓宇殘舊、交通擠塞、居住情況擠迫和整體建築形式差劣。出現問題的地點位於紅磡現有的已建設區

內，主要集中在該區西部的必架街和寶其利街及北部的庇利街一帶。該圖的規劃旨在減輕上述的部分環境問題。

- 5.4 該區涵蓋維多利亞港海旁的土地。提出任何影響該類土地的發展建議時，必須妥為顧及城規會所公布的「維多利亞港理想宣言」及《保護海港條例》(第 531 章)的規定。

## 6. 人口

根據二零一六年中期人口統計的資料，規劃署估計該區的人口約為 133 500 人。該區的規劃人口預計約為 146 100 人。

## 7. 區內建築物高度限制

- 7.1 為了對發展／重建計劃的發展密度及建築物高度作出更妥善的規劃管制，以及符合公眾的期望，使法定規劃制度更為明確和具有更高的透明度，九龍各分區計劃大綱圖須作出修訂，以收納建築物高度限制，作為日後發展／重建計劃的指引。隨着啟德機場搬遷，機場高度管制撤銷後，近年來部分矗立在該區的高聳重建發展，從視覺的角度來看並不適宜，而且與區內環境出現不協調的情況，破壞區內的景觀質素。為免出現過度高聳或不協調的建築物，以及鼓勵監控該區的整體建築物高度輪廓，當局作出了檢討，以確保在該圖內的「商業」、「綜合發展區」、「住宅(甲類)」、「住宅(乙類)」、「政府、機構或社區」、「其他指定用途」及「未決定用途」地帶設有適當的建築物高度限制。
- 7.2 建築物高度限制旨在保存從公眾瞭望點看到的山脊線景觀，以及使沿着海濱的建築物保持在較矮的高度，以維持城市設計指引研究所建議的梯級狀建築物高度概念。在定出高度限制時，當局已考慮區內情況、區內風環境，以及確保在較大範圍內的建築羣在視覺上與周圍環境和諧協調。該區的「商業」、「綜合發展區」、「住宅(甲類)」、「住宅(乙類)」及「其他指定用途」註明「商貿」地帶共分為四個主要高度級別(主水平基準上 52 米、80 米、100 米及 120 米)，建築物的高度漸次由海濱向內陸及山麓一帶遞增。擬議的建築物高度級別有助於保存山脊線的景觀，締造梯級狀的高度輪廓，從而帶來更廣闊深遠的視野，同時亦可改善進風和通風的情況，並加強該區與維港海濱的相互關係。
- 7.3 此外，「政府、機構或社區」、「其他指定用途」(「其他指定用途」註明「商貿」地帶除外)及「未決定用途」地帶的特定建築物高度限制(以米為單位從主水平基準起計算或以樓層數目計算)主要是用以反映現有及已計劃發展的建築物高度。有關限制已收納在該圖內，主要為該區提供視覺調劑和緩衝空間。建築物高度限制是以米為單位從主水平基準起計算，目的是使規劃意向更為明確清晰。然而，對於一般不多於 13 層的低層發展，特別是有具體



功能要求的政府、機構及社區設施，在訂定建築物高度管制時，將會以樓層數目作出限制，以便在設計上較具靈活性，但如該等發展所在之處是視覺上較為重要的地點及主要歇息空間則除外。

7.4 當局已進行經專家評核的空氣流通評估，藉以審視該區發展用地的擬議建築物高度對行人道上風環境可能造成的影響。該圖所顯示的建築物高度級別已顧及空氣流通評估的結果。

7.5 該圖《註釋》已加入可略為放寬建築物高度限制的條款，以鼓勵進行具設計優點／規劃增益的發展／重建項目。對於略為放寬建築物高度限制的申請，當局會按個別情況逐一考慮。考慮略為放寬建築物高度限制的準則如下：

- (a) 把面積較小的土地合併發展，以便進行較佳的城市設計，並改善區內環境；
- (b) 符合《建築物條例》中就交還／撥出土地／面積作公用通道／擴闊街道用途而批出額外地積比率；
- (c) 提供更好的街景／更有質素的地面公共市區空間；
- (d) 建築物之間保持距離，以加強空氣流通和視覺的滲透度；
- (e) 容許特別的建築物設計，務求既配合個別地盤的發展限制，又可達致該圖所准許的地積比率；以及
- (f) 其他因素，例如保護樹木的需要，以及採用可改善城市景致和區內市容但不會構成負面景觀和視覺影響的創意建築設計和規劃優點。

7.6 然而，如現有建築物的高度已經超過該圖訂明的最高建築物高度上限（不論是以米為單位從主水平基準起計算或以樓層數目計算），根據一般推定，除非情況特殊，否則不應批准略為放寬建築物高度限制的申請。

## **8. 土地用途地帶**

8.1 商業：總面積 7.78 公頃

8.1.1 此地帶的規劃意向，主要是作商業發展，以便把涵蓋範圍發展為本港的商貿／金融中心，或區域或地區的商業／購物中心，用途可包括辦公室、商店、服務行業、娛樂場所、食肆和酒店。劃作此地帶的地點，往往是重要的就業中心。

- 8.1.2 馬頭圍道與鶴園街交界處的一塊土地已用作零售／辦公室綜合發展，即現時的紅磡商業中心。
- 8.1.3 該圖規定在此地帶內，發展的最高地積比率為 12.0 倍，以限制區內的交通增長，避免現有及擬建的道路網負荷過重。但是遇有《建築物(規劃)規例》第 22 條所列的情況，上述規定的最高地積比率可以根據該規例第 22 條准許的幅度予以提高。這項安排旨在使當局可以靈活處理一些特殊情況，例如把部分土地撥作擴闊道路或公共用途。
- 8.1.4 位於填海區內的兩塊商業用地，分別劃為「商業(2)」和「商業(3)」地帶。當局的規劃意向，是讓這些用地發展為尖沙咀東部酒店中心區的擴展部分。用地內的建築物受到最大總樓面面積及最高建築物高度的限制。在「商業(2)」用地的酒店發展項目(名為海灣軒)，其最高建築物高度限制由南至北逐漸遞增，南部為主水平基準上 30 米，而北部為主水平基準上 55 米。有關建築物須按照「梯級狀建築物高度」輪廓興建。在指定為「商業(3)」的土地範圍內，施加最高建築物高度限制為主水平基準上 105 米。填海區內公主道連接路東面的「商業(3)」用地，已建成名為海韻軒的酒店，並容納一個多層私家車／貨車公眾停車場。該項發展會作為隔聲屏障，避免公主道連接路以東的住宅、教育設施和休憩用地受到噪音影響。
- 8.1.5 位於德豐街的一塊「商業(4)」用地(即海濱廣場及海逸酒店的所在地)，已發展為綜合辦公室及酒店，其設施包括公眾海濱長廊及公眾休憩用地。當局規定在該用地的發展，最大總樓面面積為 146 025 平方米。鑑於有關用地位於海濱的顯眼位置及吹向內陸範圍的主要風口，以及在上文第 7 段所指定的整體建築物高度概念，因此附加最高建築物高度為主水平基準上 100 米的限制。在該海濱用地的發展(不影響現有建築物的高度而進行的輕微加建、改動及／或修葺除外)，或現有建築物的重建，不得超過建築物高度限制(獲城規會批准略為放寬建築物高度限制的發展除外)或興建至現有建築物的高度。
- 8.1.6 位於崇安街與紅磡道之間的一塊「商業(5)」用地(即半島廣場的所在地)，已發展為一幢辦公室樓宇附連一個多層公眾停車場。當局規定在該用地的發展，最大總樓面面積為 54 681 平方米及最高建築物高度為主水平基準上 120 米；並須提供一個政府垃圾收集站及私家車／貨車公眾停車場。
- 8.1.7 位於海逸豪園側的大環道與鶴翔街交界處的一塊「商業(6)」用地(即海逸坊)，已發展為一座商業樓宇，獨立於

海逸豪園的主要住宅發展，而且是作為現有工業和住宅發展之間的緩衝。此地帶內的發展，最大總樓面面積不得超過 25 338 平方米，最高建築物高度則不得超過主水平基準上 41 米。

- 8.1.8 位於紅鸞道與建灣街交界處的一塊劃為「商業(7)」地帶的用地(即 One HarbourGate)，已發展為零售及辦公室項目。這塊用地連同東面毗連的「其他指定用途」註明「酒店(1)」用地、公主道連接路以西的用地，以及填海區內其他商業用地，均會成為尖沙咀東部辦公室樓宇和酒店樞紐的擴展部分。此支區內發展項目的最大總樓面面積為 54 812 平方米，其中不少於 6 200 平方米的總樓面面積須用作提供食肆和商店及服務行業的用途；最大上蓋面積為 60%(地庫樓層除外)；而根據該圖的規定，最高建築物高度限制為主水平基準上 75 米及主水平基準上 40 米，以反映有關建築物按照「梯級狀建築物高度」輪廓興建，向海濱方向遞減。附屬停車位須在地庫樓層提供。為了加強發展項目的空氣流通及視覺的通透程度，不得為整個發展興建單一平台。此外，根據該圖的規定，沿該用地東面邊界須提供一塊 30 米闊的非建築用地，以加強空氣流通、視覺通透程度及往來海港的連繫。另外，根據該圖的規定，沿該用地在海濱長廊的南面邊界須提供一塊 10 米闊的非建築用地，以提供更優美的街景，並與該用地南面的海濱長廊融合。為使海濱長廊更添活力，位於該用地南面邊界的非建築用地，可作露天茶座和其他不涉及搭建構築物的戶外活動用途。發展商須自費興建、管理及維修保養一條有蓋行人天橋，通往橫越紅鸞道的「住宅(甲類)2」用地，並每日 24 小時開放予公眾使用。此外，亦須在地面一層闢設一條行人通道，通往上述的有蓋行人天橋、毗連的「其他指定用途」註明「酒店(1)」用地、海濱長廊及非建築用地，並每日 24 小時開放予公眾使用，使行人可繼續暢通無阻前往該用地的周邊用途(包括西面的休憩用地)。
- 8.1.9 位於暢通道的一塊土地，預算用作商業發展，建築物受最高地積比率為 12.0 倍及最高建築物高度為主水平基準上 100 米的限制。
- 8.1.10 城規會如接獲根據條例第 16 條所提出的申請，就具有特別設計優點的發展項目，會按其優點及上文第 7.5 及 7.6 段所載的相關準則，考慮略為放寬該圖所指定的建築物高度限制。

8.1.11 為提供設計／建築上的彈性，城規會如接獲根據條例第 16 條提出的申請，可按個別情況考慮略為放寬地積比率／總樓面面積／上蓋面積限制。

8.1.12 城規會如接獲根據條例第 16 條提出的申請，可在特殊情況下，考慮略為放寬非建築用地限制。

## 8.2 綜合發展區：總面積 19.08 公頃

8.2.1 此地帶的規劃意向，是把涵蓋範圍綜合發展／重建作住宅及／或商業用途，並提供休憩用地和其他配套設施。設立此地帶，是方便當局因應環境、交通和基礎設施等各種限制和其他限制，對發展的組合、規模、設計和布局實施適當的規劃管制。

8.2.2 位於紅磡道兩旁劃為「綜合發展區」的黃埔花園發展為大約 32 400 人提供居所，以及齊備的商業和社區設施及休憩用地。規管該發展的總綱發展藍圖最先在一九八三年十月十九日獲城規會核准，繼而於一九八八年四月二十二日作出重大的修訂。其後該藍圖亦曾就不同的發展用地作出一些局部修訂，這塊土地範圍內的建築物受最高建築物高度為主水平基準上 52 米的限制。該發展現時包括共 88 幢主要建於非住用園景平台之上的住宅樓宇(其地面及／或地庫各層為商業用途)、兩座獨立商場(即黃埔廣場及黃埔號)，以及四間特別設計的獨立校舍小學。黃埔花園的區內道路屬私家街道。對核准總綱發展藍圖所作的任何修訂，均須根據條例第 16 條向城規會取得許可。

8.2.3 位於暢行道與溫思勞街交界處的兩塊土地已合併為一個「綜合發展區」地帶，以期在建築設計上更具靈活性。由於這些地點備受公主道連接路所衍生的交通噪音滋擾，而且這些地點的建設亦預算充當屏障，用以分隔現有的殯儀設施，因此，「綜合發展區」用地內的發展只限於非住宅用途。此地帶的《註釋》已規定在此「綜合發展區」地帶內不得進行住宅發展，並訂明此地帶在最大總樓面面積方面的發展限制，而用地內的建築物受到最高建築物高度為主水平基準上 100 米的限制。當局會擬備規劃大綱，訂明規劃參數及特別的設計規定，作為日後發展的指引。

8.2.4 依據條例第 4A(1)條，「綜合發展區」地帶內的任何發展，必須根據條例第 16 條向城規會申請規劃許可。條例第 4A(2)條訂明，申請人須按照該圖《註釋》的規定，擬備總綱發展藍圖，並將之呈交城規會核准。依據條例第 4A(3)條，經核准的總綱發展藍圖的複本會存放在土地註冊處，以供公眾查閱。

8.2.5 城規會如接獲根據條例第 16 條所提出的申請，就具有特別設計優點的發展項目，會按其優點及上文第 7.5 及 7.6 段所載的相關準則，考慮略為放寬該圖所指定的建築物高度限制。

8.2.6 為提供設計／建築上的彈性，城規會如接獲根據條例第 16 條提出的申請，可按個別情況考慮略為放寬總樓面面積。

### 8.3 住宅(甲類)：總面積 26.32 公頃

8.3.1 此地帶的規劃意向，主要是作高密度住宅發展。在建築物的最低三層，或現有建築物特別設計的非住宅部分，商業用途屬經常准許的用途。由於辦公樓宇發展會對交通造成影響，因此在「住宅(甲類)」地帶內一般不准用作辦公室用途，當局也因而不會支持在主要運輸路線兩旁以外的地點發展辦公樓宇。

8.3.2 此地帶內的發展包括信用街和高山道、馬頭圍道和機利士路兩旁及佛光街／民裕街南面的私人住宅樓宇，以及一個大型公共屋邨，即馬頭圍道的家維邨。此外，還有位於民裕街的紅磡邨。

8.3.3 由於當局考慮到二零零二年年初完成的「九龍建築物密度研究檢討」預期整體交通、環境及基礎設施方面有限制，以及須提供足夠的社區設施，因此，除於《註釋》中另有規定外，「住宅(甲類)」地帶及其支區內的發展或重建計劃須受到地積比率限制，即整幢為住用建築物的最高地積比率為 7.5 倍，住用與非住用各佔部分的建築物的最高地積比率為 9.0 倍。就這些發展／重建計劃計算總樓面面積時，純粹用於提供政府、機構及社區設施(包括學校)的特別設計的獨立建築物，不論是位於地面或樓宇平台，其佔用的土地範圍不會算作有關地盤的一部分。

8.3.4 「住宅(甲類)」、「住宅(甲類)3」、「住宅(甲類)4」及「住宅(甲類)5」地帶內的發展或重建計劃受該圖所指定的高度級別涵蓋，分別為主水平基準上 80 米、100 米、110 米及 120 米。該圖是根據上文第 7 段為該區所訂定的整體建築物高度概念而指定有關高度限制。

8.3.5 當局已把填海區內紅磡南道與紅磡繞道交界處附近的一塊土地劃為「住宅(甲類)1」地帶，此地帶已發展為一項約有 2 470 個單位的住宅發展。該項發展為紅磡繞道加建上蓋，以減輕紅磡繞道可能帶來的噪音污染問題。考慮到「中九龍交通研究」所指出的道路交通負荷能力方面的限

制，當局規定上述住宅發展計劃的最大住用總樓面面積為 144 300 平方米，最大非住用總樓面面積為 4 500 平方米。這塊用地內的建築物也受最高建築物高度為主水平基準上 105 米的限制，以反映發展項目的主要建築物高度。

8.3.6 填海區內位於愛景街與紅鸞道交界處的一塊「住宅(甲類)2」用地，已發展為一項住宅發展(即維港·星岸)。在這土地範圍內，任何新發展或現有建築物的加建、改動及／或修改，或現有建築物的重建，不得引致整個發展及／或重建計劃的最高整體地積比率超過 4.5 倍(包括最高非住用地積比率的 0.5 倍)、最大住用上蓋面積超過 30%及最大非住用上蓋面積超過 60%(兩者均不包括地庫樓層)，沿着南北方向(在該圖劃上界線)貫穿這土地範圍的一塊狹長土地的最高建築物高度為主水平基準上 15 米；而這土地範圍內其他部分的最高建築物高度為主水平基準上 100 米。該土地範圍內的附屬停車位須在地庫樓層設置，以盡量縮減平台的大小及高度。非住用平台(如提供的話)的設計須考慮有需要提供接駁至在土地範圍北面、東面及南面的行人天橋。為了增加綠化空間、提高向海濱的視覺通透性及加強空氣流通，沿着南北軸與海濱垂直的一塊狹長土地(最高建築物高度為主水平基準上 15 米)已指定作興建一道 20 米闊的觀景廊。為了顧及日後作「住宅(甲類)2」發展對劃為「政府、機構或社區」地帶以東毗鄰的現有小學可能造成視覺上的影響，訂明沿「住宅(甲類)2」土地範圍內東北邊界的一塊 5 米闊土地為非建築用地。在該非建築用地上，容許接駁該土地以東的行人天橋的小型構築物。這項非建築用地管制有助確保在「住宅(甲類)2」土地範圍內的建築物發展不會與學校建築物貼近。

8.3.7 位於環海街毗鄰海濱一塊劃為「住宅(甲類)3」的用地已發展為主水平基準上 228 米的住宅發展。該等建築物高度與紅磡區臨海的景致是視為不調和的。鑑於有關用地位於海濱的顯眼位置及吹向內陸範圍的主要風口，以及在上文第 7 段所指定的整體建築物高度概念，因此附加最高建築物高度為主水平基準上 100 米的限制。在該海濱用地的發展(不影響現有建築物的高度而進行的輕微加建、改動及／或修放除外)，或現有建築物的重建，不得超過建築物高度限制(獲城規會批准略為放寬建築物高度限制的發展除外)或興建至現有建築物的高度。

8.3.8 在劃為「住宅(甲類)4」的土地範圍內，建議最高建築物高度限制為主水平基準上 80 米，以便高度輪廓可以順著黃埔花園(建築物高度主要為主水平基準上 52 米)延展，並讓更多空氣由海濱通過黃埔花園滲入。城規會如接獲根據條例第 16 條所提出的申請，就具特別設計優點的發展

項目，會按其優點及上述第 7.5 及 7.6 段所載的相關準則，考慮略為放寬該圖所指定的建築物高度限制。然而，為免在細小地段內發展又高又窄的建築物，並鼓勵多塊土地整合起來作綜合發展，包括提供停車位及上落客貨位及其他支援設施，面積為 400 平方米或以上的土地的最高建築物高度限制獲准為主水平基準上 100 米，但申請放寬建築物高度限制至主水平基準上 100 米不會獲准。

- 8.3.9 位於利工街的兩塊用地及位於高山道的一塊用地劃為「住宅(甲類)5」地帶。該等用地坐落在現有高密度住宅發展周邊一帶。在家維邨和沿着佛光街兩邊及馬頭圍道有足夠的商業及零售用途，為日後的住客提供需要。為了達至更理想的居住環境，該塊用地只准作住用用途。基於這意向，獲准的總地積比率會定為最高住用地積比率的 7.5 倍。
- 8.3.10 考慮到先前獲批規劃許可，位於漆咸道北及鶴園街交界處劃為「住宅(甲類)6」的土地範圍內的最高建築物高度限制為主水平基準上 150 米，最大住用及非住用總樓面面積分別為 28 396.05 平方米及 5 679.21 平方米，並且不准許申請放寬總樓面面積／建築物高度限制。
- 8.3.11 位於利工街的「住宅(甲類)」用地，會作為香港房屋協會(下稱「房協」)擬建的「長者安居樂住屋計劃」項目。該項擬議發展會包括 28 個住用樓層，共有 305 個長者單位，以及一個四層高的平台，以容納長者設施，包括康復中心、醫療中心及安老院。房協表示會建議採取多項緩解措施，例如興建梯級狀平台；把住宅樓宇從佛光街後移；在一樓住宅樓層及平台之間闢設 4.5 米高的開放園景地方；沿東－西方向排列各座樓宇；以及在地面樓層的車道及停車場範圍開闢一個 5 米高的通道，以盡量減低夏季時來自西南和東南方向的氣流可能受到的影響。
- 8.3.12 遇有《建築物(規劃)規例》第 22 條所列的情況，上文規定的最高地積比率可以根據該規例第 22 條准許的幅度予以提高。這項安排旨在使當局可以靈活處理一些特殊情況，例如把部分土地撥作擴闊道路或公共用途。
- 8.3.13 城規會如接獲根據條例第 16 條所提出的申請，在位於「住宅(甲類)」地帶及其支區(「住宅(甲類)6」地帶除外)內，就具特別設計優點的發展項目，城規會將按其優點及上文第 7.5 及 7.6 段所載的相關準則，考慮略為放寬該圖所指定的建築物高度限制。

- 8.3.14 為提供設計／建築上的彈性，城規會如接獲根據條例第 16 條提出的申請，可按個別情況考慮略為放寬地積比率／總樓面面積／上蓋面積限制。

8.4 住宅(乙類)：總面積 6.63 公頃

- 8.4.1 此地帶的規劃意向，主要是作中等密度的住宅發展；服務住宅區一帶地方的商業用途，如向城規會提出申請，或會獲得批准。
- 8.4.2 半島豪庭和海逸豪園的所在地分別指定為「住宅(乙類)1」地帶和「住宅(乙類)2」地帶，而這兩個地帶目前所訂定的限制／要求，是用以反映現有發展。在「住宅(乙類)1」地帶的土地範圍內，最大總樓面面積不得超過 139 797 平方米，其中不少於 2 435 平方米的總樓面面積須用作提供政府、機構及社區設施，而最高建築物高度則不得超過主水平基準上 150 米。此外，其內須提供一塊面積不少於 2 700 平方米的公眾休憩用地。
- 8.4.3 在「住宅(乙類)2」地帶內的發展，最大總樓面面積不得超過 394 600 平方米，其中不少於 1 299 平方米的總樓面面積須用作提供政府、機構及社區設施，而最高建築物高度則不得超過主水平基準上 80 米。此外，其內須提供面積不少於 13 000 平方米的公眾休憩用地，包括一條六米闊的海濱長廊和一個公共車輛總站。鑑於有關用地位於海濱的顯眼位置及吹向內陸範圍的主要風口，以及在上文第 7 段所指定的整體建築物高度概念，因此附加有關最高建築物高度的限制。在該海濱用地的發展(不影響現有建築物的高度而進行的輕微加建、改動及／或修放除外)，或現有建築物的重建，不得超過建築物高度限制(獲城規會批准略為放寬建築物高度限制的發展除外)或興建至現有建築物的高度。
- 8.4.4 城規會如接獲根據條例第 16 條所提出的申請，就具有特別設計優點的發展項目，會按其優點及上文第 7.5 及 7.6 段所載的相關準則，考慮略為放寬該圖所指定的建築物高度限制。
- 8.4.5 為提供設計／建築上的彈性，城規會如接獲根據條例第 16 條提出的申請，可按個別情況考慮略為放寬總樓面面積限制。



8.5 政府、機構或社區：總面積 12.58 公頃

- 8.5.1 此地帶的規劃意向，主要是提供政府、機構及社區設施，以配合當地居民及／或該地區、區域，以至全港的需要；以及是供應土地予政府、提供社區所需社會服務的機構和其他機構，以供用於與其工作直接有關或互相配合的用途。
- 8.5.2 現有的主要政府、機構及社區設施計有位於庇利街的九龍城政府合署、位於佛光街的消防局、位於差館里的診療所、位於環海街的大環山游泳池場館和海水抽水站、大環電力支站、紅樂道的污水抽水站、位於紅荔道與紅樂道交界處的香港理工大學學生宿舍、位於紅菱街的電力支站、位於馬頭圍道與戴亞街交界處的街市大樓、位於衛環里的大環山報案中心及西九龍交通行動基地、位於戴亞街對開用作水警行動設施的政府碼頭、位於紅樂道的香港理工大學香港專上學院，以及多間學校。
- 8.5.3 主要的擬議發展包括位於漆咸道北的政府大樓及位於庇利街北面一條擬建道路的兩間中學。
- 8.5.4 各項大型住宅發展內，例如黃埔花園、海逸豪園和半島豪庭，亦備有多項政府、機構及社區設施。
- 8.5.5 位於「政府、機構或社區」地帶的用地進行的發展及或重建計劃受該圖所指定的最高建築物高度(以米為單位從主水平基準起計算或以樓層數目計算(地庫樓層除外))限制。「政府、機構或社區」範圍內的土地所指定的建築物高度限制，大都以樓層數目計算；惟位於紅荔道與紅樂道交界處的香港理工大學附屬的香港理工大學學生宿舍和香港專上學院，最高建築物高度為主水平基準上 80 米和主水平基準上 90 米，以反映現有建築物的高度，並為填海區提供不同建築物高度輪廓。不同建築物高度輪廓的變化符合《香港規劃標準與準則》內的市區設計指引。
- 8.5.6 城規會如接獲根據條例第 16 條所提出的申請，就具特別設計優點的發展項目，會按其優點及上文第 7.5 及 7.6 段所載的相關準則，考慮略為放寬該圖所指定的建築物高度限制。

8.6 休憩用地：總面積 13.40 公頃

- 8.6.1 此地帶的規劃意向，主要是提供戶外公共空間作各種動態及／或靜態康樂用途，以配合當地居民和其他市民的需要。

- 8.6.2 區內現有的休憩用地包括位於環海街的大環山公園、佛光街遊樂場、佛光街花園、位於大環道的和黃公園及溫思勞街休憩花園。
- 8.6.3 當局已在崇平街現有的污水處理廠以北的海旁用地預留土地，擬用作休憩用地，作擴建海心公園用途。
- 8.6.4 此外，黃埔花園和海逸豪園亦有提供鄰舍休憩用地，而當局亦會在填海區沿紅磡南道闢設鄰舍休憩用地，除可用作觀景走廊外，並可為毗鄰人口稠密的住宅區提供一處景觀調劑地帶。
- 8.6.5 填海區的海旁休憩用地，將會發展成一個散步廣場，連接到尖沙咀東部的散步廣場，並會興建行人連接路，橫越國際都會，通往啟德規劃區。

8.7 其他指定用途：總面積 16.83 公頃

- 8.7.1 此地帶的規劃意向，是提供／預留土地作指定用途的發展，以配合當地居民及其他市民的需要。
- 8.7.2 此地帶所涵蓋的土地包括位於寶來街與寶其利街交界處的現有多層停車場、殯儀館、靈柩停放所、公眾殮房、港鐵貨運場和其上的商業發展、位於填海區海旁的兩個公眾渡輪碼頭、位於崇平街的現有污水處理廠及其北鄰預留作日後擴建之用的一塊土地，以及蕪湖街一塊用作酒店發展的土地。
- 8.7.3 位於鶴園街／民樂街、鶴園東街／紅磡道、民裕街／民樂街與紅磡道／鶴翔街交界處附近的約 7.38 公頃土地，劃作「其他指定用途」註明「商貿」地帶。此地帶預算提供就業用途。在此地帶內，一系列非污染工業、辦公室及其他商業用途均為經常准許的用途。但是，為確保有關的消防安全及環境問題能獲得適當的處理，在現有工業樓宇或工業－辦公室樓宇內，只有那些具有較低火警危險而不直接向公眾提供顧客服務或供應貨品的辦公室用途，才會列為經常准許的用途。由於不可能即時完全淘汰現存具污染性和危險性的工業用途，在整區改作容納非污染商貿用途之前，在同一現有的工業樓宇或工業－辦公室樓宇內及在紅磡區內，必須確保各種用途得以相容。此地帶的樓宇可能須後移，以配合未來交通需求的增長。此地帶的發展應參照有關的城規會指引。
- 8.7.4 公主道連接路以西的一塊土地（即國際都會）劃為「其他指定用途」註明「商業發展及貨運場」地帶。該塊土地被公

主道連接路天橋貫穿，分為南北兩部分。該塊土地的地面及南部是現有貨運場的擴建部分，用作貨物處理活動，而近海旁貨運碼頭的位置則用作堆疊貨櫃。鑑於該塊土地南部處於觸目的海旁位置，其上任何新建築物的用途、外形、設計及高度均可能對維多利亞港構成重大的景觀影響。因此，在該塊土地南部的任何新發展／重建計劃必須獲得城規會的批准。貨運場擴建部分北部的上蓋設有商業平台，平台上是辦公室／酒店／零售混合發展。在平台內提供設有 38 個車位的旅遊巴士公眾停車場。在這個「其他指定用途」地帶的平台之內及其上的最大非住用總樓面面積是 132 218 平方米，而平台之下的現有貨運場、貨運場業務的附屬設施及與貨運場業務直接有關的設施的最大非住用總樓面面積則為 43 933 平方米。此地帶的最高建築物高度由公主道連接路北鄰部分土地的主水平基準上 62 米，逐漸遞增至北端部分的主水平基準上 97 米，以及根據《紅磡地區研究》的建議，其餘用地的最高建築物高度為主水平基準上 15 米，以便在發展後達至梯級輪廓。訂下這些限制是為反映現有發展的規模和密度，以及配合填海區的整體建築物高度概念。

- 8.7.5 該區的交通擠塞問題嚴重。在前啟德機場的機場障礙物高度管制撤銷後，該區將出現建築密度更高的發展，而高密度發展所帶來的額外交通流量會遠遠超逾現有和擬建運輸系統及基礎設施的負荷能力，令問題進一步惡化。建築物高度是另一關注事項。因此，該圖規定在圖上劃為「其他指定用途」註明「多層停車場包括汽車維修廠和加油站」地帶的最高地積比率為 12.0 倍及最高建築物高度為 13 層；劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的最高地積比率為 12.0 倍及最高建築物高度為主水平基準上 100 米及 120 米；以及劃為「其他指定用途」註明「公眾殮房、靈柩停放所及殯儀館」地帶的最高地積比率則為 6.6 倍，建築物高度最高為主水平基準上 51.5 米。實施上述限制，旨在反映這些地點現有發展的發展密度。
- 8.7.6 蕪湖街一塊劃作「其他指定用途」註明「酒店」地帶的土地已發展為酒店。城規會就此在該圖訂明多項規定，當中包括最高地積比率為 12.0 倍(包括後勤設施)，最高建築物高度為主水平基準上 80 米，以及就現有建築物的外牆和地庫進行增建來增加樓面空間作出限制。
- 8.7.7 位於紅鸞道以南的一塊「其他指定用途」註明「酒店(1)」用地已發展為一項酒店發展項目連零售及公共交通匯處用途(即香港嘉里酒店)。這塊用地連同西面毗連的「商業(7)」用地、公主道連接路西面稍遠處的用地，以及填海區內其他商業用地，均會成為尖沙咀東部辦公室樓

宇和酒店樞紐的擴展部分。此支區內發展項目的最大總樓面面積為 62 492 平方米，其中不少於 5 708 平方米的總樓面面積須用作提供食肆和商店及服務行業的用途。此外，亦須按政府規定提供公共交通交匯處，而在計算總樓面面積時，須把公共交通交匯處計算在內。考慮到有需要在地面一層重置公共交通交匯處，該塊土地的最大上蓋面積限為 80% (地庫樓層除外)。根據該圖的規定，此支區內發展項目的最高建築物高度不得超過主水平基準上 75 米、主水平基準上 40 米及主水平基準上 15 米，以反映有關建築物按照「梯級狀建築物高度」輪廓興建，向海濱及東鄰「休憩用地」地帶上已規劃的市區公園方向遞減，並維持從位於船景街的「黃埔號」望向海港方向的視覺通透程度，以及與上述公園融合。另外，根據該圖的規定，沿該用地在海濱長廊的南面邊界須提供一塊 10 米闊的非建築用地，以提供更優美的街景，並與該用地南面的海濱長廊及東面的「休憩用地」地帶融合。為使海濱長廊更添活力，上述非建築用地可作不涉及搭建構築物的露天茶座用途。沿該用地東面邊界須作 3.5 米闊的建築物後移，以作環境美化用途，從而使該用地能與毗連的「休憩用地」地帶的日後發展融合得更好。另外，須在地面一層闢設一條行人通道，通往西面毗連的「商業(7)」用地、海濱長廊及公共交通交匯處，並每日 24 小時開放給公眾使用。位於一樓和二樓的園景平台須於適當時段開放予公眾享用。附屬停車位須在地庫樓層提供。

- 8.7.8 遇有《建築物(規劃)規例》第 22 條所列的情況，上文所規定的最高地積比率可以根據該規例第 22 條准許的幅度予以提高。這項安排旨在使當局可以靈活處理一些特殊情況，例如把部分土地撥作擴闊道路或公共用途。
- 8.7.9 城規會如接獲根據條例第 16 條所提出的申請，而發展項目又具有特別的設計優點，則可按個別情況和上文第 7.5 及 7.6 段所訂相關準則，考慮略為放寬該圖所訂的建築物高度限制。
- 8.7.10 為提供設計／建築上的彈性，城規會如接獲根據條例第 16 條提出的申請，可按個別情況考慮略為放寬地積比率／總樓面面積／上蓋面積限制。
- 8.7.11 城規會如接獲根據條例第 16 條提出的申請，可在特殊情況下，就發展及／或重建計劃考慮略為放寬非建築用地限制。

## 8.8 未決定用途：總面積 0.17 公頃

8.8.1 此地帶旨在劃定須作進一步詳細規劃研究以確定未來用途的土地。

8.8.2 此地帶涵蓋鶴翔街維港中心第二座以東九龍永久碼頭第 90 號的用地。隨着鄰近地區改劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶，並進行轉型，該碼頭已逐漸失去原來作為工業區配套設施的功能，因此碼頭的用途地帶劃分須作檢討。長遠的規劃意向是把碼頭納入由尖沙咀連接至啟德的長廊發展中，但考慮到碼頭現時的私人擁有權及有限的通道，實在有需要進行研究以確定發展碼頭成為海濱長廊一部份的事項。在現階段，在「未決定用途」地帶內，進行所有擬議發展包括「貨物裝卸及貨運設施」均須先取得城規會的規劃許可，這樣可確保任何臨時發展都不會產生不良的影響或損害該土地的未來規劃和發展；及附加最高建築物高度為 1 層的限制，以反映現時的情況，並作為重建該地盤為休憩用地或任何其他用途而向城規會考慮根據條例第 16 條所提出的申請時，最高建築物高度的依據。凡申請在指定為「未決定用途」的土地範圍內進行發展的人士，應在申請書內提交各項技術評估，例如環境影響評估報告、視覺影響評估報告及交通影響評估報告，說明擬議發展計劃在施工期間及竣工後可能遇到或造成的環境、視覺和交通問題，並須建議舒緩這些問題的措施，以供城規會核准。擬在碼頭進行的發展應加以限制，以確保有關用途不會對環境、視覺和交通造成不良影響。

## 9. 交通

### 9.1 道路

9.1.1 貫串該區西北部的漆咸道北是一條主要幹路，把該區與尖沙咀連接起來。該區的地區幹道網則由馬頭圍道、蕪湖街和佛光街組成；而佛光街更向西北伸展，直達何文田區。

9.1.2 紅磡繞道由填海區的西南角向東北伸展，把紅磡道與尖沙咀的梳士巴利道連接起來；而公主道連接路則包括多段高架道路，把紅磡繞道、公主道和漆咸道連接起來。此外，紅磡道向北伸展連接一條連接庇利街與崇安街的擬議道路。

### 9.2 鐵路

9.2.1 港鐵觀塘線延線包括黃埔站及何文田站，已於二零一六年十月啟用。該路線提供方便可靠的公共交通服務往返油麻

地與黃埔，讓何文田、紅磡及黃埔的居民可直接使用港鐵服務，節省由道路運輸轉往鐵路網的時間。

9.2.2 行政長官會同行政會議於二零一二年三月二十七日根據《鐵路條例》(第 519 章)批准港鐵沙中線。依據《城市規劃條例》第 13A 條，獲批准的鐵路方案須視作根據條例獲得核准。沙中線共有 10 個車站，包括何文田站及紅磡站，共分成兩段，即大圍至紅磡段及紅磡至金鐘段。建造工程於二零一二年展開。「屯馬線一期」(烏溪沙站至啟德站的鐵路)已於二零二零年二月十四日投入服務，而餘下的「啟德至紅磡段」亦已於二零二一年六月二十七日投入服務。

9.2.3 何文田站是觀塘線與屯馬線的轉線站。觀塘線的乘客可在此站轉乘屯馬線前往新界區；當沙中線紅磡至金鐘段投入服務後，乘客可選擇於紅磡站轉乘沙中線前往港島。何文田站可為來往中九龍及港島區的乘客提供另一條可選擇的路線，以紓緩現時於荃灣線過海段和紅磡海底隧道路面交通樽頸的擠塞情況。何文田站及紅磡站將可大幅提高區內的交通便捷程度。

### 9.3 渡輪

在海旁的渡輪碼頭提供來往北角和中環的客運渡輪服務。

### 9.4 其他公共運輸設施

該區的巴士及綠色專線小巴服務充足。位於紅鸞道以南劃為「其他指定用途」註明「酒店(1)」地帶的酒店發展項目中設置了一個包括巴士、綠色專線小巴和的士的公共交通交匯處，以代替現時位於紅磡渡輪碼頭毗鄰的臨時巴士／旅遊巴士總站。

### 9.5 行人流通情況

填海區將會提供完備的行人天橋網。把「商業(3)」地帶南面的「政府、機構或社區」地帶，與國際都會的上蓋平台連接起來的行人天橋，是行人橫跨公主道連接路的主要通道。行人若要橫跨紅磡繞道，可使用住宅發展上的露天平台。沿紅菱街的半島豪庭用地北面的分層行人道，把港鐵紅磡站和巴士總站與紅磡現有已建設區的住宅發展連接起來。連貫的公眾行人通道，由海逸豪園沿海濱長廊，經填海區已計劃興建的長廊通往尖沙咀東部。

## 10. 市區重建局發展計劃圖範圍

- 10.1 三塊土地已指定為「市建局發展計劃圖範圍」。該三塊土地的使用地帶已在相關的市建局發展計劃圖上顯示，並會由市建局落實有關計劃。
- 10.2 春田街／崇志街發展計劃圖涵蓋的面積約有 0.25 公頃。該塊用地擬容納一幢住宅樓宇，在樓宇之下有一個商業平台，地庫則設有停車場。鴻福街／銀漢街發展計劃圖涵蓋的面積約有 0.49 公頃。該塊用地擬容納三幢住宅樓宇，在樓宇之下有兩個三層高的商業平台，地庫則設有停車場。土瓜灣道／榮光街發展計劃圖涵蓋的面積約有 0.66 公頃。該塊用地擬容納兩幢建於一個五層高的平台之上的住宅樓宇、一幢樓層較少的零售／商業樓宇及一個全天候小區聚腳點，並在地庫設停車場。

## 11. 公用設施

該區除有食水、煤氣和電力供應外，排水及污水收集系統，以及電話設施，亦一應俱全。預料該區在應付日後各類需求方面，應無任何困難。

## 12. 文化遺產

區內有位於差館里的觀音廟(一級)。二零零九年三月十九日，古物諮詢委員會(下稱「古諮會」)公布了 1 444 幢歷史建築物的名單，當中所列的一些在區內的建築物／構築物亦獲評級。除這 1 444 幢歷史建築物的名單外，古諮會還公布了一些新項目，這些項目會由古諮會評級。有關這 1 444 幢歷史建築物的名單及其新項目的詳細資料，已上載至古諮會的官方網站(<http://www.aab.gov.hk>)。倘有任何發展、重建或改劃用途地帶的建議可能影響上述已評級的歷史建築物、有待作出評級的新項目及其毗鄰環境，便應先諮詢古物古蹟辦事處。

## 13. 規劃的實施

- 13.1 雖然當局目前仍會容忍不符合有關地帶的法定規定的現有用途，但任何用途的實質改變及任何其他發展／重建都必須是該圖所經常准許的；或是如果必須先取得城規會的許可，則須符合城規會所批給許可的內容。城規會已就市區和新市鎮地區內的現有用途的釋義制定了一套指引。任何人士如欲要求享有「現有用途權利」，應參閱這份指引，並且必須提供足夠的證據，以證明確有資格享有這項權利。至於執行各個地帶規定的工作，主要由屋宇署、地政總署和其他簽發牌照的部門負責。
- 13.2 該圖提供一個概括的土地用途大綱。規劃署根據這個大綱為該區擬備更詳細的非法定圖則。政府部門在規劃公共工程及預留土地

時，都以這些詳細圖則作為依據。地政總署負責批地事宜，土木工程拓展署則聯同當事部門及路政署與建築署等工務部門，負責統籌各類公共工程項目。在落實該圖的過程中，當局亦會在適當時候徵詢九龍城及油尖旺區議會的意見。

- 13.3 城規會將會按個別情況審批每宗規劃申請。一般來說，城規會考慮規劃申請時，會顧及所有有關的規劃因素，其中可能包括政府內部發展大綱圖及城規會所頒布的指引。發展大綱圖存放在規劃署，以供公眾查閱。城規會所頒布的指引，可於城規會的網頁瀏覽，或向城規會秘書處及規劃署專業事務部索閱。至於規劃許可的申請表格及《申請須知》，可從城規會的網頁下載，亦可向城規會秘書處，以及規劃署專業事務部及有關的地區規劃處索取。申請書須夾附有關資料，供城規會考慮。

城市規劃委員會  
二零二二年六月