

**Broad Development Parameters of the Applied Use/Development
in respect of Application No. A/K9/289**

关于申请编号 A/K9/289 的拟议用途/发展的概括发展规范

Application No. 申请编号	A/K9/289		
Location/address 位置／地址	1-31 To Kwa Wan Road (odd nos.), 111-127D Ma Tau Wai Road (odd nos.), 2-6 and 10-14 Hung Fook Street (even nos.), 1-5 and 11-19 Kai Ming Street (odd nos.), 1-7 Yuk Shing Street (odd nos.), 2-12 Yuk Shing Street (even nos.), whole of Yuk Shing Street, part of the road sections of Hung Fook Street and Kai Ming Street and various back lanes, Hung Hom 红磡土瓜湾道 1 至 31 号（单数），马头围道 111 至 127D 号（单数），鸿福街 2 至 6 号及 10 至 14 号（双数），启明街 1 至 5 号及 11 至 19 号（单数），玉成街 1 至 7 号（单数），玉成街 2 至 12 号（双数），整条玉成街、鸿福街及启明街的部分路段，以及多条後巷		
Site area 地盘面积	About 约 5,475 sq. m 平方米 ⁽¹⁾ (Includes Government Land of about 包括政府土地约 5,475 sq. m 平方米) ⁽¹⁾		
Plan 图则	Approved Urban Renewal Authority To Kwa Wan Road / Wing Kwong Street Development Scheme Plan No. S/K9/URA3/2 市区重建局土瓜湾道 / 荣光街发展计划核准图编号 S/K9/URA3/2		
Zoning 地带	"Residential (Group A)" 「住宅(甲类)」		
Applied use/ development 申请用途/发展	Proposed Minor Relaxation of Building Height Restriction for the Permitted Residential Development with Government, Institution or Community, and Commercial/ Retail Uses 拟议略为放宽建筑物高度限制，以作准许的住宅发展附设政府、机构或社区及商业／零售用途		
Gross floor area and/or plot ratio 总楼面面积及／或地积比率		sq. m 平方米	Plot ratio 地积比率
	Domestic 住用	Not more than 不多於 41,062 ⁽²⁾	Not more than 不多於 7.5
	Non-domestic 非住用	- ⁽³⁾	- ⁽³⁾
No. of block 幢数	Domestic 住用	-	
	Non-domestic 非住用	1	

(1) As per area zoned "R(A)" under the Approved DSP with minor adjustment of the area to reflect the net site area under land grant.

按發展計劃核准圖劃為「住宅(甲類)」地帶的面積計算，並為反映地契的地盤淨面積而作出輕微調整。

(2) Excluded about 3,700m² domestic GFA which is exempted from GFA calculation as "maximum 10% of the MiC floor area of a new building may be disregarded from calculation of GFA of the development" as according to JPN No.8. The actual GFA exemption will be worked out at detailed design stage.

不包括約 3,700 平方米的住用總樓面面積，該部分根據《聯合作業備考》第八號「新建築物中最多 10% 的『組裝合成』建築法(MiC)樓面面積可不計算在發展項目的總樓面面積內」之規定，獲豁免計算總樓面面積。實際豁免的總樓面面積將於詳細設計階段落實。

(3) To allow flexibility and optimum use of development potential, development at the Application Site is subject to a maximum domestic PR of 7.5 and total PR of 9. The actual domestic and non-domestic PRs and GFAs would be worked out at detailed design stage.

為提供發展彈性及充分發揮發展潛力，申請地點的發展將受最高住用地積比率 7.5 倍及總地積比率 9 倍的限制。實際的住用及非住用地積比率與總樓面面積將於詳細設計階段確定。

	Composite 综合用途	2	
Building height/No. of storeys 建筑物高度／ 层数	Domestic 住用	-	m 米
		-	mPD 米(主水平基准上)
		-	Storey(s) 层
	Non-domestic 非住用	-	m 米
		-	mPD 米(主水平基准上)
		About 约 4	Storey(s) 层
	Composite 综合用途	T1 第一座: About 约 149 ⁽⁴⁾ T2 第二座: About 约 142 ⁽⁴⁾	m 米 ⁽⁴⁾
		T1 第一座: Not more than 不多於 144 T2 第二座: About 约 137	mPD 米(主水平基准上)
		T1 第一座: About 约 39 ⁽⁵⁾ T2 第二座: About 约 37 ⁽⁵⁾	Storey(s) 层
		2	Exclude 不包括 Basement 地库
Site coverage 上盖面积	Domestic 住用 : Not more than 不多於 40% Non-domestic (below 15m) 非住用(15 米以下) : 100% Non-domestic (above 15m) 非住用(15 米以上) : Not more than 不多於 65%		
No. of units 单位数目	About 约 1,050 Flats 住宅单位		
Open space 休憩用地	Private 私人	-	sq. m 平方米
	Public 公众	-	sq. m 平方米
No. of parking spaces and loading / unloading spaces 停车位及上落客货 车位数目	Total no. of vehicle spaces 停车位总数		131
	Private Car Parking Spaces 私家车车位		116
	Motorcycle Parking Spaces 电单车车位		15
	Total no. of vehicle loading/unloading bays/lay-bys 上落客货车位／停车处总数		14
	Light Goods Vehicle Spaces 轻型货车车位		7
	Heavy Goods Vehicle Spaces 重型货车车位		7

(4) Assuming Tower 1 - including building height of 137m above ground measured from the site formation level and basement levels with about 12m; Tower 2 - including building height of 130m above ground measured from the site formation level and basement levels with about 12m)

假设第 1 座：包括由地盘平整水平起计离地 137 米的建筑物高度，以及深约 12 米的地库层；第 2 座：包括由地盘平整水平起计离地 130 米的建筑物高度，以及深约 12 米的地库层。

(5) Tower 1 - including 34 residential storeys, 5 storeys of podium for GIC/ Commercial/ Retail/ E&M use and the Podium Garden & Clubhouse floor; Tower 2 - including 32 residential storeys, 5 storeys of podium for GIC/ Commercial/ Retail/ E&M use and the Podium Garden & Clubhouse floor

第 1 座：包括 34 层住宅楼层、5 层用作政府、机构或社区 / 商业 / 零售 / 机电设施用途的平台楼层，以及平台花园及会所楼层；第 2 座：包括 32 层住宅楼层、5 层用作政府、机构或社区 / 商业 / 零售 / 机电设施用途的平台楼层，以及平台花园及会所楼层。

* 有关资料是为方便市民大众参考而提供。对于所载资料在使用上的问题及文义上的歧异，城市规划委员会概不负责。若有任何

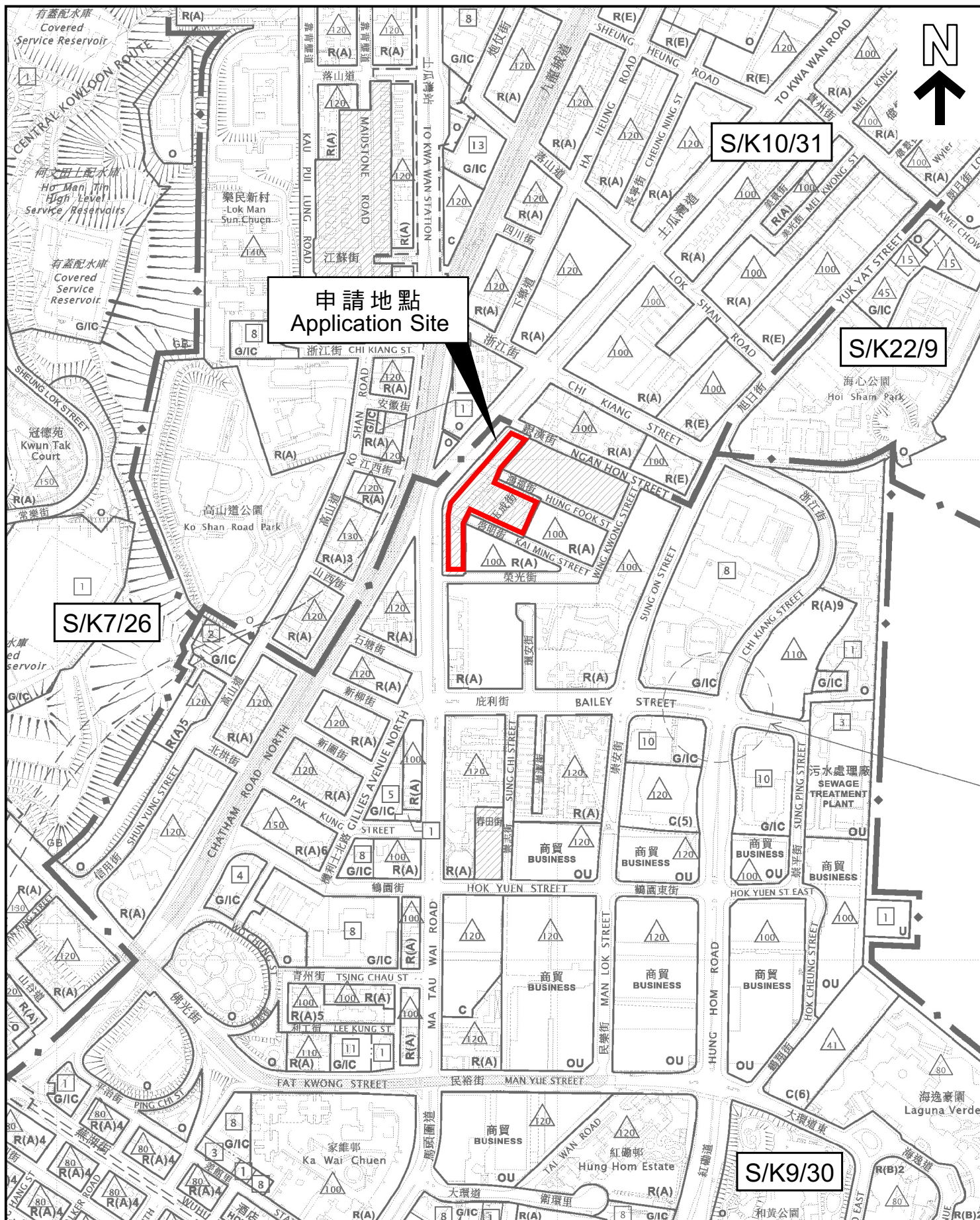
疑问，应查阅申请人提交的文件。

The information is provided for easy reference of the general public. Under no circumstances will the Town Planning Board accept any liabilities for the use of the information nor any inaccuracies or discrepancies of the information provided. In case of doubt, reference should always be made to the submission of the applicant.

Submitted Plans, Drawings and Documents 提交的图则、绘图及文件		
	Chinese 中文	English 英文
<u>Plans and Drawings 图则及绘图</u>		
Master layout plan(s)/Layout plan(s) 总纲发展蓝图／布局设计图	☐	☐
Block plan(s) 楼宇位置图	☐	☒
Floor plan(s) 楼宇平面图	☐	☐
Sectional plan(s) 截视图	☐	☒
Elevation(s) 立视图	☐	☐
Photomontage(s) showing the proposed development 显示拟议发展的合成照片	☐	☐
Master landscape plan(s)/Landscape plan(s) 园境设计总图／园境设计图	☐	☐
Others (please specify) 其他（请注明）	☐	☒
<u>Approved Urban Renewal Authority To Kwa Wan Road/Wing Kwong Street</u>		
<u>Development Scheme Plan No. S/K9/URA3/2 市区重建局土瓜湾道／荣光街发展计划核准图编号 S/K9/URA3/2</u>		
<u>Location Plan 位置图</u>		
<u>Extract of the Existing Statutory Plans 现行法定图则摘要图</u>		
<u>Site and Surrounding Context 申请地点及周边状况图</u>		
<u>Comparison of Notional Design of the Approved Development Scheme Plan and Current s.16 Planning Proposals 已核准发展计划图的初步设计与现行规划申请方案的比较</u>		
<u>Reports 报告书</u>		
Planning Statement / Justifications 规划纲领 / 理据	☐	☒
Environmental assessment (noise, air and/or water pollutions) 环境评估（噪音、空气及／或水的污染）	☐	☐
Traffic impact assessment (on vehicles) 就车辆的交通影响评估	☐	☐
Traffic impact assessment (on pedestrians) 就行人的交通影响评估	☐	☐
Visual impact assessment 视觉影响评估	☐	☐
Landscape impact assessment 景观影响评估	☐	☐
Tree Survey 树木调查	☐	☐
Geotechnical impact assessment 土力影响评估	☐	☐
Drainage impact assessment 排水影响评估	☐	☐
Sewerage impact assessment 排污影响评估	☐	☐
Risk Assessment 风险评估	☐	☐
Others (please specify) 其他（请注明）	☐	☒
<u>Traffic Review 交通检讨</u>		
<u>Visual Appraisal 视觉评核</u>		
Note: May insert more than one 「✓」. 注：可在多於一个方格内加上「✓」号		

Note: The information in the Gist of Application above is provided by the applicant for easy reference of the general public. Under no circumstances will the Town Planning Board accept any liabilities for the use of the information nor any inaccuracies or discrepancies of the information provided. In case of doubt, reference should always be made to the submission of the applicant.

注：上述申请摘要的资料是由申请人提供以方便市民大众参考。對於所载资料在使用上的问题及文义上的歧异，城市规划委员会概不负责。若有任何疑问，应查阅申请人提交的文件。



申請地點
Application Site

S/K10/31

S/K22/9

S/K7/26

S/K9/30

位置圖 LOCATION PLAN

本摘要圖於2026年7月28日擬備，所根據的資料為
於2026年7月7日核准的分區計劃大綱圖編號S/K7/26，
於2026年5月12日核准的分區計劃大綱圖編號S/K9/30，
於2025年12月24日展示的分區計劃大綱圖編號S/K10/31和
於2026年7月17日展示的分區計劃大綱圖編號S/K22/9

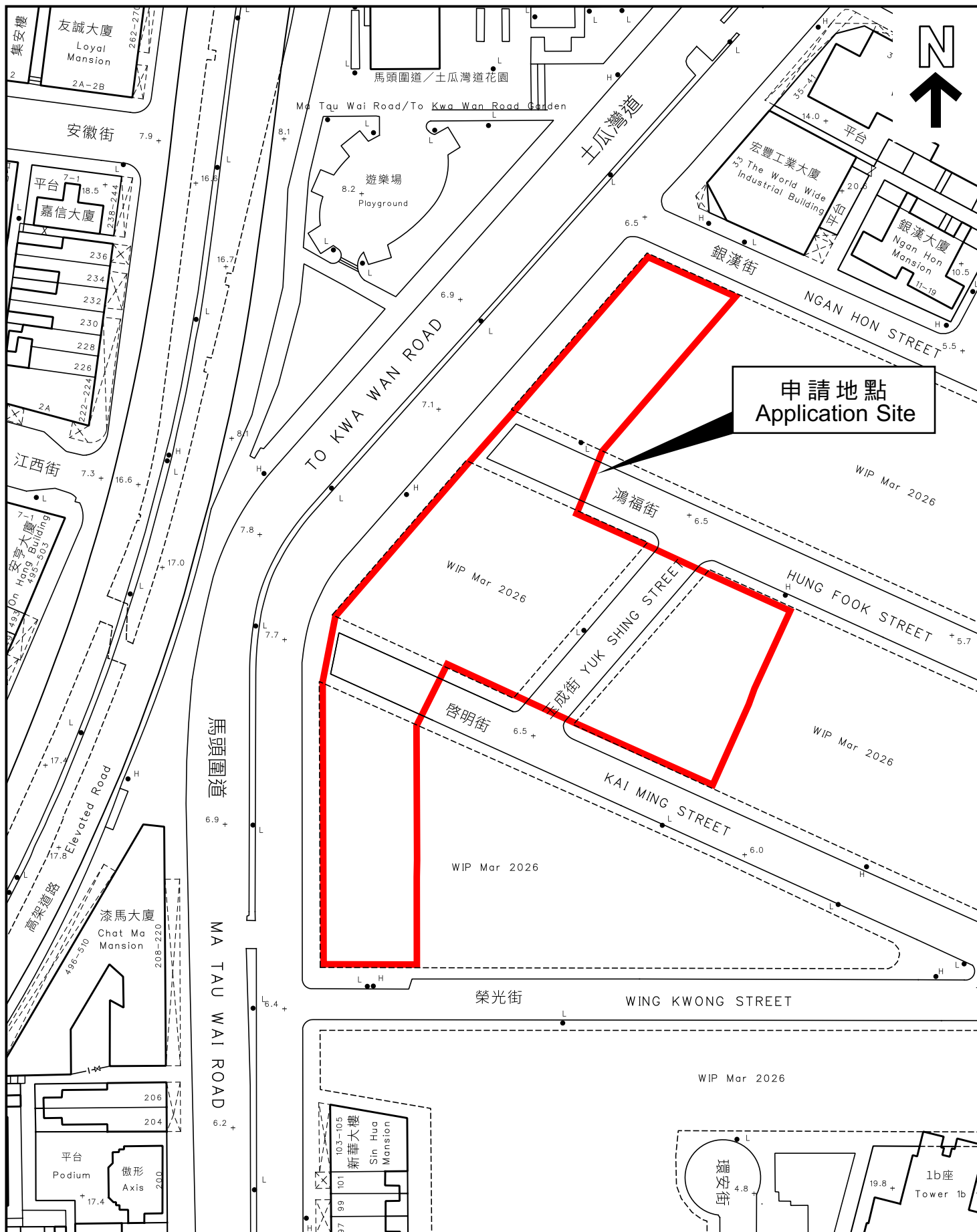
EXTRACT PLAN PREPARED ON 28.7.2026
BASED ON OUTLINE ZONING PLANS No.
S/K7/26 APPROVED ON 7.7.2026,
S/K9/30 APPROVED ON 12.5.2026,
S/K10/31 EXHIBITED ON 24.12.2025 AND
S/K22/9 EXHIBITED ON 17.7.2026

申請地點界線只作識別用
APPLICATION SITE BOUNDARY
FOR IDENTIFICATION PURPOSE ONLY

參考編號
REFERENCE No.
A/K9/289

SCALE 1:5 000 比例尺

米 100 0 100 200 米
METRES



本摘要圖於2026年7月28日擬備，
所根據的資料為測量圖編號
11-NE-16C和11-NW-20D

EXTRACT PLAN PREPARED ON 28.7.2026
BASED ON SURVEY SHEETS No.
11-NE-16C AND 11-NW-20D

平面圖 SITE PLAN

申請地點界線只作識別用
APPLICATION SITE BOUNDARY
FOR IDENTIFICATION PURPOSE ONLY

參考編號
REFERENCE No.

A/K9/289