

港 岛 规 划 区 第 15 及 第 16 区

香 港 仔 及 鸭 脷 洲 分 区 计 划 大 纲 草 图 编 号 S/H15/34

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)
对香港仔及鸭脷洲分区计划大纲核准图编号 S/H15/33
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 一 把位于布厂湾的一幅用地由「政府、机构或社区」地带、「其他指定用途」注明「海洋公园」地带、显示为「避风塘」的地方和显示为「道路」的地方改划为「其他指定用途」注明「游艇停泊设施暨住宅发展及公众休憩用地」地带，并订明建筑物高度限制。
- B 项 一 把布厂湾「工业」地带以南的一幅狭长土地由「政府、机构或社区」地带改划为「工业」地带，并订明建筑物高度限制。
- C 项 一 把深湾道的两幅土地由「其他指定用途」注明「海洋公园」地带改划为显示为「道路」的地方。

由于拟议的道路工程已完成，藉此机会由图则上删除位于南风道及南风径路口「路口（有待详细设计）」的注解。

II. 就图则《注释》作出的修订项目

- (a) 加入新的「其他指定用途」注明「游艇停泊设施暨住宅发展及公众休憩用地」地带的《注释》及其发展限制和要求。
- (b) 对《注释》的说明页第（7）（a）段作出修订，即在图则涵盖范围内的土地上，但（a）在个别地带《注释》第二栏所载的用途或发展；或（b）《注释》的说明页第（8）段有关「海岸保护区」或「具特殊科学价值地点」地带条文另有规定者除外的经常准许的用途或发展，加入小型无人机起降设施的提供、保养或修葺工程。
- (c) 在「其他指定用途」注明「商贸」地带《注释》内附表 I 的第一栏用途内加入「政府用途（未另有列明者）」，并相应删除第一栏用途内的「政府用途（只限报案中心、邮政局）」及第二栏用途内的「政府用途（未另有列明者）」。

- (d) 删除「商业」地带《注释》第一栏用途、「综合发展区」地带《注释》第二栏用途和「住宅（戊类）」地带《注释》内附表 I 第二栏用途内的「街市」，以符合《法定图则注释总表》。
- (e) 修订「住宅（甲类）」地带及「政府、机构或社区」地带《注释》第二栏用途内的「商店及服务行业」为「商店及服务行业（未另有列明者）」，以符合《法定图则注释总表》。
- (f) 修订「综合发展区」、「住宅（戊类）」、「工业」、「政府、机构或社区」及「其他指定用途」注明「商贸」地带《注释》的「研究所、设计及发展中心」为「研究、设计及发展中心」，以符合《法定图则注释总表》。
- (g) 修订「具特殊科学价值地点」地带《注释》的「备注」，以符合《法定图则注释总表》。
- (h) 修订「工业」地带《注释》的规划意向，以符合《法定图则注释总表》。
- (i) 对「住宅（丙类）」及「休憩用地」地带《注释》的规划意向；「综合发展区」、「住宅（甲类）」、「政府、机构或社区」、「其他指定用途」注明「商贸」及「其他指定用途」注明「电力供应装置及酒店」地带《注释》的「备注」，和「工业」及「其他指定用途」注明「商贸」地带《注释》的「土地用途表」作出编辑修订。

城市规划委员会

2026 年 7 月 17 日

港岛规划区第 15 及第 16 区

香港仔及鸭脷洲分区计划大纲草图编号 S/H15/34

(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(a)在个别地带《注释》第二栏所载的用途或发展；或(b)下文第(8)段有关「海岸保护区」或「具特殊科学价值地点」地带的条文另有规定者则除外：
- (a) 植物苗圃、美化种植、休憩用地、避雨处、小食亭、道路、巴士／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、小型无人机起降设施、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) 在划作「海岸保护区」或「具特殊科学价值地点」地带的土地上，
- (a) 以下是经常准许的用途或发展：
 - (i) 植物苗圃、美化种植、休憩处、避雨处、小食亭、道路、水道、大沟渠、公用事业设施管道、电线杆、电灯柱、电话亭、神龛和坟墓的保养或修葺工程；以及

(ii) 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

(b) 以下是必须向城市规划委员会申请许可的用途或发展：

植物苗圃、美化种植、休憩处、避雨处、小食亭、行人径、公用事业设施管道、电线杆、电灯柱、电话亭和神龛的提供。

(9) 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。

(10) 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。

(11) 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)。

港岛规划区第 15 及第 16 区

香港仔及鸭脷洲分区计划大纲草图编号 S/H15/34

土地用途表

	<u>页次</u>
商业	1
综合发展区	3
住宅(甲类)	6
住宅(丙类)	9
住宅(戊类)	11
工业	16
政府、机构或社区	19
休憩用地	21
其他指定用途	22
绿化地带	37
海岸保护区	38
具特殊科学价值地点	39
郊野公园	40

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	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
食肆	政府垃圾收集站
教育机构	香港铁路通风塔及／或高出路面的
展览或会议厅	其他构筑物(入口除外)
政府用途(未另有列明者)	加油站
酒店	住宿机构
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	

规划意向

此地带的规划意向，主要是作商业发展，其涵盖范围的重点功能为地方和地区的商业／购物中心，为海怡半岛和南区所在的一带地方提供服务，用途可包括食肆、商店及服务行业，以及办公室。

(请看下页)

商业 (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／或重建计划的最高建筑物高度(以米为单位从主水平基准起计算)超过图则订明的限制，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。

综合发展区

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
	救护站
	商营浴室／按摩院
	食肆
	教育机构
	展览或会议厅
	分层住宅
	政府垃圾收集站
	政府用途(未另有列明者)
	酒店
	屋宇
	资讯科技及电讯业
	机构用途(未另有列明者)
	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)
	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
	研究、设计及发展中心
	住宿机构
	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

(请看下页)

综合发展区(续)

规划意向

此地带的规划意向，是把涵盖范围综合发展／重建作住宅及商业用途，并辟设铁路车厂和车站，以及提供公共交通和其他配套设施。设立此地带，是方便当局因应环境、交通和基础设施等方面的各种限制和其他限制，同时顾及空气流通和视觉方面的考虑因素，对发展的组合、规模、设计和布局实施适当的规划管制。

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) 区内各拟议土地用途所占的面积，以及所有建筑物的性质、位置、尺寸和高度；
 - (ii) 各种用途拟占的总地盘面积和整体总楼面面积、分层住宅单位总数及单位面积(如适用)；
 - (iii) 区内拟提供的政府、机构及社区设施、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；
 - (iv) 区内拟建的任何道路的路线、阔度及水平度；
 - (v) 区内的园境设计总图和城市设计建议；
 - (vi) 详细的发展进度表；
 - (vii) 一份环境评估报告，说明拟议发展计划在施工期间及竣工后可能遇到或造成的环境问题，并须建议纾缓这些问题的措施；
 - (viii) 一份排水和排污影响评估报告，说明拟议发展计划可能造成的排水和排污问题，并须建议纾缓这些问题的措施；
 - (ix) 一份交通影响评估报告，说明拟议发展计划可能造成的交通问题，并须建议纾缓这些问题的措施；
 - (x) 一份空气流通评估报告，说明拟议发展计划可能造成的空气流通问题，并须建议纾缓这些问题的措施；

(请看下页)

综合发展区(续)

备注(续)

- (xi) 一份视觉影响评估报告，说明拟议发展计划可能造成的视觉影响，并须建议纾缓这些问题的措施；以及
- (xii) 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、该块用地现时的状况、该块用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、机构及社区设施、康乐设施和休憩用地的类别。
- (3) 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 357 500 平方米，最大非住用总楼面面积超过 121 800 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)超过图则所订的高度。
- (4) 为施行上文第(3)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) 为施行上文第(3)段而计算最大非住用总楼面面积时，任何纯粹建造为或拟用作政府规定的铁路车厂和车站，以及公共车辆总站的楼面空间，均须计算在内。
- (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(3)段所述的总楼面面积和建筑物高度限制。

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	商营浴室／按摩院
分层住宅	食肆
政府用途(未另有列明者)	教育机构
屋宇	展览或会议厅
图书馆	政府垃圾收集站
街市	医院
康体文娱场所	酒店
政府诊所	机构用途(未另有列明者)
公共车辆总站或车站(露天总站或车站除外)	香港铁路通风塔及／或高出路面的其他构筑物(入口除外)
住宿机构	办公室
学校(只限设于特别设计的独立校舍)	加油站
社会福利设施	娱乐场所
私人发展计划的公用设施装置	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

(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)1」、「住宅(甲类)2」、「住宅(甲类)3」、「住宅(甲类)4」及「住宅(甲类)5」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超过图则订明的限制(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。
- (2) 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／或重建计划的最大住用总楼面面积超过 731 500 平方米和单位总数超过 10 450 个。

(请看下页)

住宅(甲类)(续)

备注(续)

- (3) 在指定为「住宅(甲类)2」及「住宅(甲类3)」的土地范围内，面积为400平方米或以上的用地，准许的最高建筑物高度为主水平基准上100米。
- (4) 在指定为「住宅(甲类)3」的土地范围内，紧连香港仔旧大街平均街道水平15米以上的建筑物必须从地段界线后移最少两米。
- (5) 在指定为「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／或重建计划的总楼面面积超过70 800平方米。
- (6) 在指定为「住宅(甲类)5」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／或重建计划的总楼面面积超过27 414平方米。
- (7) 为施行上文第(2)、(5)及(6)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於发展或重建计划及与其直接有关，则可免计算在内。
- (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)、(3)、(5)及(6)段所述的建筑物高度、总楼面面积和单位数目限制，以及上文第(4)段所述的后移规定。
- (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，可在特殊情况下，就发展或重建计划考虑略为放宽图则所订的非建筑用地限制。

住宅(丙类)

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	救护站
政府用途(只限报案中心、邮政局)	食肆
屋宇	教育机构
私人发展计划的公用设施装置	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)
	图书馆
	加油站
	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
	住宿机构
	学校
	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，主要是作低层、低密度的住宅发展；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(丙类)(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／或重建计划的最高建筑物高度超过在一层开敞式停车间上加三层，或超过现有建筑物的高度，两者中以数目较大者为准。
- (2) 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和最大上盖面积超过下列限制，或超过现有建筑物的地积比率和上盖面积，两者中以数目较大者为准：

建筑物高度－ 作住宅用途的层数	最高地积比率	最大上盖面积
2 及以下	0.60 倍	30%
3	0.75 倍	25%

- (3) 为施行上文第(2)段而计算有关的最高地积比率及上盖面积时，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於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)及(2)段所述的地积比率、上盖面积和建筑物高度限制。

住宅(戊类)

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

附表 I：适用于露天发展或适用于工业楼宇或工业－办公室楼宇[@]以外的建筑物

救护站	商营浴室／按摩院
政府用途(未另有列明者)	食肆
公共车辆总站或车站(露天总站或车站除外)	教育机构
私人发展计划的公用设施装置	展览或会议厅
	分层住宅
	政府垃圾收集站
	医院
	酒店
	屋宇
	机构用途(未另有列明者)
	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)
	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(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
	住宿机构
	学校
	商店及服务行业
	社会福利设施
	训练中心

(请看下页)

住宅(戊类)(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)
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
可循环再造物料回收中心
学校
商店及服务行业
社会福利设施
训练中心

(请看下页)

住宅(戊类)(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
----------------	--

附表 II：适用于现有的工业楼宇或工业－办公室楼宇[@]

救护站	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)
艺术工作室(直接提供服务或货品者除外)	工业用途(未另有列明者)
巴士厂	香港铁路通风塔及／或高出路面的其他构筑物(入口除外)
货物装卸及货运设施(未另有列明者)	场外投注站
食肆(只限食堂)	办公室(未另有列明者)
政府垃圾收集站	加油站
政府用途(未另有列明者)	康体文娱场所(未另有列明者)
资讯科技及电讯业	私人会所
非污染工业用途(不包括涉及使用／贮存危险品 [△] 的工业经营)	商店及服务行业(未另有列明者)
办公室(只限影音录制室、设计及媒体制作、与工业用途有关的办公室)	(只限于设于地面一层；附属陈列室 [#] 可能获准设于任何一层，不在此限)
公厕设施	汽车修理工场
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、设计及发展中心	
商店及服务行业(只限于设于地面一层的汽车陈列室，以及服务行业)	
私人发展计划的公用设施装置	
货仓(危险品仓库除外)	

(请看下页)

住宅(戊类)(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。

住宅(戊类)(续)

规划意向

此地带的规划意向，主要是透过进行重建或改建计划而逐步淘汰现有的工业用途，使改作住宅用途。这类计划须向城市规划委员会提出申请。当局虽然会容忍现有工业用途的存在，但不会批准进行新的工业发展，以避免工业区与住宅区为邻所产生的问题永远无法解决。

备注

- (1) 在指定为「住宅(戊类)」及「住宅(戊类)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／或重建计划的最高建筑物高度超过图则订明的限制(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。
- (2) 在指定为「住宅(戊类)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／或重建计划的最高地积比率超过 5.0 倍。
- (3) 为施行上文第(2)段而计算最高地积比率时，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。
- (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)段所述的建筑物高度限制。
- (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(2)段所述的地积比率限制，以供设置地方商业设施。

工业

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	播音室、电视制作室及／或电影制作室
艺术工作室(直接提供服务或货品者除外)	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	混凝土配料厂
货物装卸及货运设施(未另有列明者)	危险品仓库
食肆(只限食堂、熟食中心)	食肆(未另有列明者)(只限设在经大规模改建的现有建筑物)
政府垃圾收集站	教育机构(只限设于经大规模改建的现有建筑物)
政府用途(未另有列明者)	展览或会议厅
工业用途(未另有列明者)	工业用途(只限漂染厂、电镀／印刷电路板制造厂、金属铸造及处理厂／工场)
资讯科技及电讯业	机构用途(未另有列明者)(只限设在经大规模改建的现有建筑物)
办公室(只限影音录制室、设计及媒体制作、与工业用途有关的办公室)	船只加油站
公厕设施	香港铁路通风塔及／或高出路面的其他构筑物(入口除外)
公共车辆总站或车站	场外投注站
公用事业设施装置	厌恶性行业
公众停车场(货柜车除外)	办公室(未另有列明者)
雷达、电讯微波转发站、电视及／或广播电台发射塔装置	露天贮物
可循环再造物料回收中心	加油站
研究、设计及发展中心	码头
商店及服务行业(只限设于地面一层的汽车陈列室，及服务行业)	娱乐场所(只限设于经大规模改建的现有建筑物)
私人发展计划的公用设施装置	康体文娱场所(未另有列明者)
汽车修理工场	私人会所
货仓(危险品仓库除外)	政府诊所(只限设在经大规模改建的现有建筑物)
	宗教机构(只限设于经大规模改建的现有建筑物)
	造船、拆船及修船厂
	商店及服务行业(未另有列明者) (只限设于地面一层，但在经大规模改建的现有建筑物则无此限制；附属陈列室 [#] 可能获准设于任何一层，不在此限)
	训练中心(只限设在经大规模改建的现有建筑物)
	拆车场
	批发行业

(请看下页)

工业 (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：

食肆
教育机构
展览或会议厅
机构用途(未另有列明者)
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
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)

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。

规划意向

此地带的规划意向，主要是作一般工业用途，以确保工业楼面空间的供应，足以应付生产工业的需求。在此地带内，资讯科技及电讯业、与工业用途有关的办公室，以及与工业生产相似且不会影响楼宇和消防安全的选定用途，亦属经常准许的用途。

(请看下页)

工业(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／或重建计划的最高建筑物高度超过图则订明的限制(以楼层数目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。
- (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。

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)	度假营
医院	酒店
机构用途(未另有列明者)	屋宇
图书馆	船只加油站
街市	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	场外投注站
康体文娱场所	办公室
政府诊所	加油站
公厕设施	娱乐场所
公共车辆总站或车站	私人会所
公用事业设施装置	雷达、电讯微波转发站、电视及／或广播电台发射塔装置
公众停车场(货柜车除外)	垃圾处理装置(只限垃圾转运站)
可循环再造物料回收中心	住宿机构
宗教机构	污水处理／隔筛厂
研究、设计及发展中心	商店及服务行业(未另有列明者)
学校	私人发展计划的公用设施装置
配水库	动物园
社会福利设施	
训练中心	
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」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超过图则订明的限制（以楼层数目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。

(2) 在指定为「政府、机构或社区(1)」、「政府、机构或社区(2)」及「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／或重建计划的最高建筑物高度超过下列限制，或超过现有建筑物的高度，两者中以数目较大者为准：

支区	限制
政府、机构或社区(1)	最高建筑物高度为主水平基准上 25 米
政府、机构或社区(2)	最高建筑物高度为主水平基准上 45 米
政府、机构或社区(3)	最高建筑物高度为五层，可高达九层的操练塔除外

(3) 为施行上文第(1)及(2)段而计算最高楼层数目时，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。

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	缆车路线及总站大楼
公园及花园	食肆
凉亭	政府垃圾收集站
行人专区	政府用途（未另有列明者）
野餐地点	度假营
运动场	香港铁路通风塔及／或高出路面的
散步长廊／广场	其他构筑物（入口除外）
公厕设施	码头
休憩处	娱乐场所
动物园	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。

其他指定用途

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「商贸」

附表 I：适用于露天发展或适用于工业楼宇或工业－办公室楼宇[@]
以外的建筑物

救护站	巴士厂
商营浴室／按摩院	播音室、电视制作室及／或电影制作室
食肆	货物装卸及货运设施
教育机构	政府垃圾收集站
展览或会议厅	酒店
政府用途(未另有列明者)	香港铁路通风塔及／或高出路面的
资讯科技及电讯业	其他构筑物(入口除外)
机构用途(未另有列明者)	非污染工业用途(未另有列明者)
图书馆	加油站
非污染工业用途(不包括涉及使用／	学校(未另有列明者)
贮存危险品 [△] 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	货仓(危险品仓库除外)
办公室	批发行业
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、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	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「商贸」 (续)

附表 II：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)
货物装卸及货运设施(未另有列明者)	工业用途(未另有列明者)
食肆(只限食堂)	香港铁路通风塔及／或高出路面的其他构筑物(入口除外)
政府垃圾收集站	场外投注站
政府用途(未另有列明者)	办公室(未另有列明者)
资讯科技及电讯业	加油站
非污染工业用途(不包括涉及使用／贮存危险品 [△] 的工业经营)	康体文娱场所(未另有列明者)
办公室(直接提供顾客服务或货品者除外)	私人会所
公厕设施	商店及服务行业(未另有列明者)
公共车辆总站或车站	(只限设于地面一层；附属陈列室#可能获准设于任何一层，不在此限)
公用事业设施装置	汽车修理工场
公众停车场(货柜车除外)	批发行业
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、设计及发展中心	
商店及服务行业(只限设于地面一层的汽车陈列室，以及服务行业)	
私人发展计划的公用设施装置	
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[△]，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／或重建计划的最高建筑物高度超过下列限制，或超过现有建筑物的高度，两者中以数目较大者为准：

支区	限制
其他指定用途(1)	最高建筑物高度为主水平基准上 120 米
其他指定用途(2)	最高建筑物高度为主水平基准上 140 米
其他指定用途(3)	最高建筑物高度为主水平基准上 100 米
其他指定用途(4)	最高建筑物高度为主水平基准上 115 米

- (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	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「坟场」

灵灰安置所	康体文娱场所
火葬场	公共车辆总站或车站
殡仪设施	公用事业设施装置
政府用途	宗教机构
坟墓	商店及服务行业 (只限零售商店)
公厕设施	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土地供坟场及其附属设施之用。

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超过图则订明的限制 (以楼层数目计算)，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)

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「附设有多层公众货车停车场的商业发展」

食肆	播音室、电视制作室及／或电影制作室
展览或会议厅	政府垃圾收集站
政府用途(未另有列明者)	公厕设施
场外投注站	商店及服务行业(只限汽车陈列室)
办公室	私人发展计划的公用设施装置
私人会所	
政府诊所	
公用事业设施装置	
公众停车场(货柜车除外)	
商店及服务行业(未另有列明者)	

规划意向

此地带的规划意向主要是提供土地作商业发展连一个多层公众货车停车场。

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超过主水平基准上 140 米，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	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「乡村俱乐部」

乡村俱乐部

政府用途
公用事业设施装置
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预留土地供专作康乐用途的私人会所之用。

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超过主水平基准上 31 米，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	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「电力供应装置及酒店」

附表 I：适用于西部 (即图则上以幼虚线显示其界线的部分)

电力供应装置
办公室 (只限于与电力供应装置有关)
政府用途
公用事业设施装置 (未另有列明者)
私人发展计划的公用设施装置

附表 II：适用于东部 (即图则上以幼虚线显示其界线的部分)

食肆
电力供应装置
政府用途
酒店
图书馆
私人会所
政府诊所
公用事业设施装置 (未另有列明者)
公众停车场 (货柜车除外)
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土地供电力供应装置和酒店之用。

(请看下页)

其他指定用途(续)

只适用于「电力供应装置及酒店」(续)

备注

- (1) 凡申请许可在指定为「其他指定用途」注明「电力供应装置及酒店」的土地范围内进行发展，申请人须提交一份包括以下资料的申请书：
- (i) 该土地范围内各拟议土地用途所占的面积，以及所有拟建建筑物的性质、位置、尺寸和高度；
 - (ii) 各种用途拟占的总地盘面积和整体总楼面面积；
 - (iii) 该土地范围内拟提供的政府、机构及社区设施(如适用)、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；
 - (iv) 该土地范围内拟建的任何道路的路线、阔度和水平度；
 - (v) 一份交通影响评估报告，说明拟议发展计划可能造成的交通问题，并须建议纾缓这些问题的措施；
 - (vi) 一份环境评估报告，说明拟议发展计划在施工期间及竣工后可能遇到或造成的环境问题，包括潜在的土地污染问题，并建议纾缓这些问题的措施；
 - (vii) 一份排水和排污影响研究报告，说明拟议发展计划可能造成的排水和排污问题，并须建议纾缓这些问题的措施；
 - (viii) 一项评估，证明及证实电场及磁场不超出国际非电离辐射防护委员会就公众持续暴露量极限所定的标准；
 - (ix) 该土地范围内的美化环境建议和城市设计建议；
 - (x) 详细的发展进度表；以及
 - (xi) 城市规划委员会要求的其他资料。

(请看下页)

其他指定用途(续)

只适用于「电力供应装置及酒店」(续)

备注(续)

- (2) 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，不得引致此地带的东部范围内(即图则上以幼虚线显示其界线的部分)与电力供应装置无关的整个发展及／或重建计划的最大总楼面面积和最高建筑物高度超过下列限制：
- (i) 最大总楼面面积为 34 000 平方米；以及
- (ii) 最高建筑物高度为主水平基准上 60 米。
- (3) 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，不得引致此地带西部范围内(即图则上以幼虚线显示其界线的部分)的整个发展及／或重建计划的最高建筑物高度超过图则订明的限制(以楼层数目计算)，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(2)段而计算最大总楼面面积时，任何纯粹建造为或拟用作停车位、上落客货车位、机房、管理员办事处和私人发展计划的公用设施装置的楼面空间，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) 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)及(3)段所述的总楼面面积和建筑物高度限制。

(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「游艇俱乐部」

游艇俱乐部

食肆
政府用途
公用事业设施装置
公众停车场(货柜车除外)
商店及服务行业(只限零售商店)
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预留土地供专作体育和康乐用途的私人游艇俱乐部及其附属设施之用。

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超过图则订明的限制(以楼层数目计算)，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)

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「海洋公园」

海洋公园	政府用途
公共车辆总站或车站	酒店
公众停车场 (货柜车除外)	公用事业设施装置
	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，主要是在香港发展一个有整体规划和以海洋为主题的公园。有关发展属低密度发展，高度普遍为低层至中层，并附设相关的零售、饮食和娱乐设施，以服务游客和市民。

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超过图则订明的限制 (以楼层数目计算)，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，任何地库楼层及任何纯粹建造为或拟用作机动游戏机的构筑物，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)

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「加油站」

加油站

政府用途
公用事业设施装置
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预留土地作加油站用途。

备注

- (1) 在指定为「其他指定用途」注明「加油站」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超过图则订明的限制(以楼层数目计算)，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「其他指定用途」注明「加油站(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超过主水平基准上 10 米，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)段而计算最高楼层数目时，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	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「游艇停泊设施暨住宅发展及公众休憩用地」

食肆	酒店
分层楼宇	公用事业设施装置
政府用途	
屋宇	
游艇停泊处	
康体文娱场所	
私人会所	
商店及服务行业	
私人发展计划的公用设施装置	

规划意向

此地带的规划意向是作游艇停泊设施及住宅用途综合发展，并设置公众休憩用地。

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 46 900 平方米(包括最小总楼面面积 8 900 平方米作非住用用途)及最高建筑物高度(以米为单位从主水平基准起计算)超过图则订明的限制，或超过现有建筑物的总楼面面积及高度，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，考虑放宽上文第(1)段所述的总楼面面积及／或建筑物高度限制。
- (4) 须于布厂湾防波堤上设置公众休憩用地。

(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

适用于所有其他地点(上文未有列明者)

图上指定的用途

政府用途
公用事业设施装置
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／预留土地作图上指定的用途。

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／或重建计划的最高建筑物高度超过图则订明的限制(以楼层数目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。
- (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。

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)	电缆车路线及总站大楼
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现有 火葬场的扩建部分)
农地住用构筑物	郊野学习／教育／游客中心
野餐地点	分层住宅
公厕设施	殡仪设施
帐幕营地	政府垃圾收集站
野生动物保护区	政府用途(未另有列明者)
	度假营
	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)
	加油站
	码头
	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，主要是利用天然地理环境作为市区和近郊的发展区的界限，保护天然景观和环境，以及为当地居民和游人提供郊野康乐场地。根据一般推定，此地带不宜进行发展。

海岸保护区

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
农业用途(植物苗圃除外)	郊野学习／教育／游客中心
烧烤地点	政府用途
自然保护区	屋宇(只限重建)
自然教育径	码头
农地住用构筑物	公厕设施
野餐地点	公用事业设施装置
野生动物保护区	雷达、电讯微波转发站、电视及／或 广播电台发射塔装置
	研究站
	污水处理／隔滤厂
	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，是保育、保护和保留天然海岸线，以及易受影响的天然海岸环境，包括具吸引力的地质特色、地理形貌，或在景观、风景或生态方面价值高的地方，而地带内的建筑发展，会维持在最低水平。此地带亦可涵盖能作天然保护区的地方，以防护邻近发展，抵抗海岸侵蚀的作用。

根据一般推定，此地带不宜进行发展。大体而言，有需要进行以助保存区内现有天然景观或风景质素的发展，或者绝对基于公众利益而必须进行的基础设施项目，才可能会获得批准。

备注

任何现有屋宇的重建，包括改动及／或修改，不得引致整个重建计划超过在《香港仔及鸭脷洲分区计划大纲草图编号 S/H15/20》的公告在宪报刊登该日已经存在的屋宇的地积比率、上盖面积和建筑物高度。

具特殊科学价值地点

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
郊野公园*	农业用途
野生动物保护区	郊野学习／教育／游客中心
	政府用途
	自然保护区
	自然教育径
	农地住用构筑物
	野餐地点
	公厕设施
	公用事业设施装置
	帐幕营地
	私人发展计划的公用设施装置

- * 「郊野公园」指根据《郊野公园条例》(第208章)指定的郊野公园或特别地区。所有用途和发展均须取得郊野公园及海岸公园管理局总监同意，但无须经城市规划委员会批准。

规划意向

此地带的规划意向，是保存和保护具特殊科学价值的景物，例如稀有或特别品种的动植物及其生境、珊瑚、林地、沼泽，或在地质、生态或植物学／生物学方面具有价值的地方。这些地方均划作「具特殊科学价值地点」。设立此地带的目的，是阻止市民在地带内进行活动或发展。

根据一般推定，此地带不宜进行发展。除非有需要发展以助保存「具特殊科学价值地点」地带内具特殊科学价值的景物、保持和保护「具特殊科学价值地点」地带的现有特色，或达至教育和研究的目的，否则地带内不准进行发展。

备注

在《香港仔及鸭脷洲分区计划大纲草图编号 S/H15/20》的公告在宪报刊登该日或以后，如未取得城市规划委员会根据《城市规划条例》第16条批给的许可，不得为改作上文第一栏和第二栏所列的任何用途，或《注释》说明页所经常准许的用途或发展(由政府统筹或落实的公共工程，以及保养或修葺工程除外)，而进行或继续进行任何填土或挖土工程。

郊野公园

「郊野公园」指根据《郊野公园条例》(第 208 章)指定的郊野公园或特别地区。所有用途和发展均须取得郊野公园及海岸公园管理局总监同意，但无须经城市规划委员会批准。

港岛规划区第 15 及第 16 区

香港仔及鸭脷洲分区计划大纲草图编号 S/H15/34

说明书

港岛规划区第15及第16区

香港仔及鸭脷洲分区计划大纲草图编号S/H15/34

说明书

<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	3
4 . 该图的《注释》	4
5 . 规划区	4
6 . 人口	4
7 . 建筑物高度限制	4
8 . 土地用途地带	
8 . 1 商业	6
8 . 2 综合发展区	6
8 . 3 住宅(甲类)	7
8 . 4 住宅(丙类)	9
8 . 5 住宅(戊类)	9
8 . 6 工业	10
8 . 7 政府、机构或社区	11
8 . 8 休憩用地	11
8 . 9 其他指定用途	12
8 . 10 绿化地带	14
8 . 11 海岸保护区	15
8 . 12 具特殊科学价值地点	15
8 . 13 郊野公园	16
8 . 14 放宽／略为放宽限制的条款	16
9 . 交通	16
10 . 避风塘	17
11 . 大沟渠	17
12 . 公用设施	17
13 . 文化遗产	17
14 . 规划的实施	18

港岛规划区第 15 及第 16 区

香港仔及鸭脷洲分区计划大纲草图编号 S/H15/34

(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《香港仔及鸭脷洲分区计划大纲草图编号 S/H15/34》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 一九六三年四月十一日，城规会根据《城市规划条例》(下称「条例」)第 5 条，在宪报上公布首份涵盖香港仔、鸭脷洲和黄竹坑地区的法定图则，即《香港仔及鸭脷洲发展大纲草图编号 LH15/24》。为了反映不断转变的情况，城规会根据条例第 7 条对图则作出三次修订。

2.2 一九八八年六月二十八日，当时的总督会同行政局根据条例第 9(1)(a)条，核准香港仔及鸭脷洲分区计划大纲草图，图则其后重新编号为 S/H15/4。一九九零年一月九日，当时的总督会同行政局根据条例第 12(1)(b)(ii)条，把分区计划大纲核准图发还城规会以作修订。为了反映不断转变的情况，城规会根据条例第 5 或 7 条对图则作出三次修订，并予以展示，以供公众查阅。

2.3 一九九七年五月六日，当时的总督会同行政局根据条例第 9(1)(a)条，核准香港仔及鸭脷洲分区计划大纲草图，图则其后重新编号为 S/H15/8。一九九八年一月十三日，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。为了反映不断转变的情况，城规会根据条例第 5 或 7 条对图则作出两次修订，并予以展示，以供公众查阅。

2.4 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 9(1)(a)条，核准香港仔及鸭脷洲分区计划大纲草图，图则其后重新编号为 S/H15/11。一九九九年十一月三十日，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。为了反映不断转变的情况，城规会根据条例第 5 或 7 条对图则作出两次修订，并予以展示，以供公众查阅。

- 2.5 二零零一年二月二十日，行政长官会同行政会议根据条例第 9(1)(a) 条，核准香港仔及鸭脷洲分区计划大纲草图，图则其后重新编号为 S/H15/14。二零零一年五月十五日，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。为了反映不断转变的情况，城规会根据条例第 5 或 7 条对图则作出两次修订，并予以展示，以供公众查阅。
- 2.6 二零零二年六月十一日，行政长官会同行政会议根据条例第 9(1)(a) 条，核准香港仔及鸭脷洲分区计划大纲草图，图则其后重新编号为 S/H15/17。二零零二年十月八日，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。城规会曾对图则作出一次修订，并根据条例第 5 条予以展示，以供公众查阅。
- 2.7 二零零三年九月三十日，行政长官会同行政会议根据条例第 9(1)(a) 条，核准香港仔及鸭脷洲分区计划大纲草图，图则其后重新编号为 S/H15/19。二零零三年十二月九日，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。城规会曾对图则作出一次修订，并根据条例第 5 条予以展示，以供公众查阅。
- 2.8 二零零五年九月十三日，行政长官会同行政会议根据条例第 9(1)(a) 条，核准香港仔及鸭脷洲分区计划大纲草图，图则其后重新编号为 S/H15/21。二零零六年二月七日，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。城规会根据条例第 5 或 7 条对图则作出两次修订，并予以展示，以供公众查阅。
- 2.9 二零零六年十二月十九日，行政长官会同行政会议根据条例第 9(1)(a) 条，核准香港仔及鸭脷洲分区计划大纲草图，图则其后重新编号为 S/H15/24。二零零八年十二月二日，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。城规会根据条例第 5 或 7 条对图则作出两次修订，并予以展示，以供公众查阅。
- 2.10 二零一一年五月三日，行政长官会同行政会议根据条例第 9(1)(a) 条，核准香港仔及鸭脷洲分区计划大纲草图，图则其后重新编号为 S/H15/27。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，把分区计划大纲核准图发还城规会以作修订。城规会曾对图则作出一次修订，并根据条例第 5 条予以展示，以供公众查阅。
- 2.11 二零一四年三月十一日，行政长官会同行政会议根据条例第 9(1)(a) 条核准香港仔及鸭脷洲分区计划大纲草图，图则其后

重新编号为 S/H15/29。二零一四年十二月二日，行政长官会同行政会议同意根据条例第 12(1)(b)(ii) 条，把分区计划大纲核准图发还城规会以作修订。城规会曾对图则作出一次修订，并根据条例第 5 条予以展示，以供公众查阅。

2.12 二零一七年一月三日，行政长官会同行政会议根据条例第 9(1)(a) 条，核准香港仔及鸭脷洲分区计划大纲草图，图则其后重新编号为 S/H15/31。二零一七年四月二十五日，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。城规会曾对图则作出一次修订，并根据条例第 5 条予以展示，以供公众查阅。

2.13 二零一八年八月二十一日，行政长官会同行政会议根据条例第 9(1)(a) 条，核准香港仔及鸭脷洲分区计划大纲草图，图则其后重新编号为 S/H15/33。二零一九年二月十二日，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。二零一九年二月二十二日，发还图则一事根据条例第 12(2) 条在宪报上公布。

2.14 二零二六年七月十七日，《香港仔及鸭脷洲分区计划大纲草图编号 S/H15/34》(下称「该图」)根据条例第 5 条展示，以供公众查阅。该图的修订主要涉及把位于布厂湾的一幅用地由「政府、机构或社区」地带、「其他指定用途」注明「海洋公园」地带、显示为「避风塘」的地方及显示为「道路」的地方改划为「其他指定用途」注明「游艇停泊设施暨住宅发展及公众休憩用地」地带，以及作出其他修订，以反映现有土地用途。

3. 拟备该图的目的

3.1 该图旨在显示概括的土地用途地带及主要的运输网，以便把规划区(下称「该区」)内的土地发展及重建计划纳入法定规划管制之内。

3.2 该图显示该区内概括的发展原则，并为更详细的规划提供指引。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，例如限为非建筑用地或限于用作花园、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，应限制在已获批发展权的屋地内，以保存香港仔及鸭脷洲地区的特色和景致，并避免使当地道路网负荷过重。

3.4 此外，住宅地带（例如在公共屋邨的范围）亦会涵盖建有特别设计的独立式建筑物的地方，这些建筑物纯粹用作学校或其他政府、机构及社区设施，其中有些设于地面或楼宇平台上。在计算地积比率及上盖面积时，不应把这些范围计算在内。

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，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 该区面积约 783.02 公顷，西面包括田湾，北面包括香港仔郊野公园部分范围，东面以香港仔隧道进路、黄竹坑道及香岛道为界，西南面则涵盖鸭脷洲及鸭脷排。

5.2 该区经薄扶林道及域多利道连接西区，经香岛道通往港岛东南部。香港仔隧道及南风道是该区与港岛北部的主要通道，而鸭脷洲大桥则把香港仔与鸭脷洲联贯起来。

5.3 介乎鸭脷洲与香港仔之间的香港仔天然港湾，海事活动频繁。

6. 人口

根据二零二一年人口普查的资料，规划署估计该区的人口约为 150 050 人。该区的规划人口预计约为 158 700 人。

7. 建筑物高度限制

7.1 大体来说，该区背靠天然环境，以中层建筑为主。一道主要的东西向观景及通风廊，由海洋公园经大沟渠伸延至香港仔西避风塘。此外，还有三道南北向的观景廊／绿化走廊，分别由香港仔郊野公园经黄竹坑的低层政府、机构及社区用途伸延至南朗山、由香港仔下水塘经山谷伸延至香港仔南避风塘，以及由田湾山经坟场伸延至香港仔西避风塘。该避风塘具有传统渔港的特色，是受欢迎的旅游景点。

- 7.2 为了完善对发展或重建计划就建筑物高度方面的规划管制，并因应公众对改善生活环境的期望，当局检讨了香港仔及鸭脷洲分区计划大纲图，为多个发展地带加入建筑物高度限制。倘若缺乏建筑物高度管制，有可能导致过高的建筑物在该区（特别是海旁一带）涌现，与较旧较矮的建筑物混杂一起。突兀的建筑会影响市容，损害地区的现有特色，甚或阻碍通风。
- 7.3 黄竹坑商贸区（前称黄竹坑工业区）正逐步转型，趋向发展较环保的商贸用途。当局在该商贸区限制建筑物的高度，旨在避免重建计划对景观质素造成负面影响，亦可缔造更鲜明的城市景观。该商贸区整体上采用主水平基准上 120 米及 140 米的高度级别，以缔造梯级式高度轮廓。当局其后亦就其他发展地带的建筑物高度限制作全面检讨。
- 7.4 有关检讨已顾及城市设计的因素，包括保存公众由重要观景点眺望的景观、「城市设计指引研究」所建议的梯级式高度概念（建筑物高度由海旁朝内陆地区渐次上升）、在较大地区范围内的建筑羣是否协调、该区的地形和特色，以及须在公众利益与私人发展权之间取得平衡。当局在考虑上述因素后，建议在较接近海旁的合适地区，订定主水平基准上 85 米至 110 米的较低高度级别，至于在内陆的已建设地区则建议订定主水平基准上 120 米至 170 米的较高高度级别。
- 7.5 当局已进行空气流通评估，藉以审视该区现时的风环境，以及该区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。上述空气流通评估指出该区每年的盛行风以东风和东北风为主，而夏季风则有东、南、西三个风向。在地形上，该区北面是香港仔郊野公园的高地，南面为南朗山高地，因而在地面／接近地面的水平造成强烈的东西向汇流效应。当局订定该图所显示的建筑物高度级别时，已适当考虑空气流通评估的结果。
- 7.6 为改善通风情况，当局鼓励日后的发展应采用适当的设计措施，以减少可能出现的负面影响。这些设计措施包括增加平台的透风度、拉阔建筑物之间的距离、把建筑物往后移、划设非建筑用地以辟设气道／风道来改善通风，以及配合盛行风的风向排列建筑物和平台，以尽量避免阻挡空气／风的流动。
- 7.7 当局亦在「政府、机构或社区」地带及「其他指定用途」地带施加建筑物高度限制（以米为单位从主水平基准起计算或以楼层数目计算），主要旨在反映发展项目现时的建筑物高度。除非已知发展项目有既定的方案，或有符合最低高度规定的需要，否则一般而言会保留现有用途及较低的建筑物高度。这些地带内的发展项目，尤其是低矮的建筑，可为该区稠密的已建设环境提供视觉调剂及缓冲空间。

7.8 该图《注释》已加入可放宽／略为放宽建筑物高度限制的条款，以鼓励进行具规划和设计优点的发展或重建项目，并顾及有特定地盘限制的情况。城规会会按个别情况，逐一考虑根据条例第16条提出略为放宽建筑物高度限制的规划申请。考虑放宽建筑物高度限制的相关准则如下：

- (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) 划设建筑物间的距离，以加强通风和增加景观开扬度；
- (e) 容许特别的建筑设计，以至既配合个别地盘的发展限制，又可达至该图所订明的准许地积比率；以及
- (f) 其他因素，例如保护树木的需要、具创意的建筑设计，以及可改善城市景观和区内市容的规划优点，但前提是不会破坏景观和带来不良的视觉影响。

8. 土地用途地带

8.1 商业：总面积 1.49 公顷

- 8.1.1 此地带的规划意向，主要是作商业发展，其涵盖范围的重点功能为地方或地区购物中心，为海怡半岛和南区所在的一带地方提供服务，用途可包括超级市场、商店及服务行业，以及食肆。
- 8.1.2 此地带涵盖位于鸭脷洲海怡半岛可供设置零售设施的两座购物中心，该等设施包括诊所、超级市场、洗衣店、地产代理店及当地的其他商店。
- 8.1.3 在此地带内，发展及重建计划的建筑物高度不得超过该图所订明的建筑物高度限制，或现有建筑物的高度，两者中以数目较大者为准。订定此项高度限制的目的，主要是为了保持各购物中心现时的高度。

8.2 综合发展区：总面积 7.17 公顷

- 8.2.1 此地带介乎香叶道、警校道及南朗山道之间，拟综合发展／重建作住宅及商业用途，并辟设铁路车厂和车站，以及提供公共交通和其他配套设施。

- 8.2.2 设立「综合发展区」地带，是方便当局因应环境、交通和基础设施等方面的各种限制和其他限制，同时顾及空气流通和视觉方面的考虑因素，对发展的组合、规模、设计和布局实施适当的规划管制。在此地带内进行任何发展项目，均须以总纲发展蓝图的形式向城规会提出规划申请。当局已拟备规划大纲，为此「综合发展区」地带内日后的发展提供指引。总纲发展蓝图须连同环境、交通、空气流通、视觉及其他相关评估报告、园境设计总图，以及图则《注释》所指明的其他资料一并提交，以供城规会核准。
- 8.2.3 拟议发展预计包括一个容纳铁路车厂和车站、公共交通设施、购物中心及泊车设施的平台，并在平台上兴建住宅大厦。住用总楼面面积及非住用总楼面面积的上限分别为 357 500 平方米及 121 800 平方米。非住用总楼面面积包括一个商业总楼面面积不多于 47 000 平方米的购物中心，其余的非住用总楼面面积则作铁路及公共交通设施。住宅大厦的最高建筑物高度限为主水平基准上 150 米。
- 8.2.4 由于有关用地处该区的主要东西通风气道，而日后的发展亦会从附近地区显而易见，因此用地上日后的发展须采取一些设计措施，包括在住宅大厦之间辟设最少三道通风廊／观景廊。除了让盛行东风及东北风吹进外，这些廊道可保留从该区的主要旅游点（即海洋公园）及南朗山道一带眺望的开扬景观。住宅大厦须采纳梯级式高度轮廓，高度上限由西南面较近海旁的主水平基准上 120 米，渐次向香叶道及南朗山麓递增。
- 8.2.5 为了提升景观质素及使建筑羣看来较为柔和，须在街道水平及平台／天台栽种植物美化环境，以及在外墙进行垂直绿化；至于平台部分，则须沿边缘栽种植物，并采用梯级式设计，以及进行绿化，以进一步提供视觉调剂和增添趣味。
- 8.2.6 拟议的购物中心内可辟设地方举办例如表演或典礼等地区活动。购物中心约 1 500 平方米的商业总楼面面积须预留作社会企业用途。如未能物色适当的社会企业，该预留部分或作其他政府、机构及社区设施。

8.3 住宅(甲类)：总面积 60.84 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，商业用途属经常准许的用途。

- 8.3.2 此地带除了建有公共租住屋邨、居者有其屋计划(下称「居屋计划」)、私人机构参建居屋计划(下称「私人参建居屋计划」)及夹心阶层房屋计划(下称「夹屋计划」)的屋苑外,亦有私人屋苑。
- 8.3.3 该区现有的公共租住屋邨计有田湾邨、鸭脷洲邨、利东邨、石排湾邨,以及香港房屋协会的租住屋邨渔光邨及渔映楼。渔映楼位于石排湾道和田湾山道交界,是渔光邨重建计划的安置屋邨。现有的居屋计划屋苑为渔晖苑、渔安苑和鸿福苑。该区现有三个私人参建居屋计划屋苑,即位于深湾道的南涛阁和雅涛阁,以及位于香港仔海傍道的逸港居。夹屋计划屋苑悦海华庭,则坐落于鸭脷洲北部的海滨长廊附近。
- 8.3.4 在涵盖鸭脷洲邨和利东邨的「住宅(甲类)」地带内,有多项独立的政府、机构及社区设施,包括学校、社区会堂及街市。该等独立的政府、机构及社区设施应保留作建筑群的歇息空间和视觉调剂。一如上文第 3.4 段所载,这些设施所在的用地不应用以计算地积比率和上盖面积。
- 8.3.5 此地带内的私人住宅发展包括位于香港仔的香港仔中心、位于惠福道的深湾 9 号、位于鸭脷洲径的深湾轩,以及多幢住宅大厦。
- 8.3.6 海怡半岛是一项综合住宅发展,并附设社区设施和休憩用地。为把这个计划的发展密度纳入合适的法定规划管制内,当局已把海怡半岛指定为「住宅(甲类)1」地带,而该图的《注释》已列明这个计划的住用总楼面面积及住宅单位数目上限。此外,发展的高度不得超过该图所订明的高度限制,或现有建筑物的高度,两者中以数目较大者为准。有关建筑物高度限制旨在反映现时主要的建筑物高度。
- 8.3.7 该区有一些细小用地,建有一些较陈旧的低矮建筑,这些用地被划为「住宅(甲类)2」及「住宅(甲类)3」地带。在这些地带内,发展及重建计划的建筑物高度限为主水平基准上 85 米,或现有建筑物的高度,两者中以数目较大者为准。为配合用地合并,以及在较大的用地内提供泊车及上落客货和其他配套设施,用地面积如达 400 平方米或以上,准许的最高建筑物高度为主水平基准上 100 米。

8.3.8 在「住宅(甲类)4」地带及「住宅(甲类)5」地带内,发展及重建计划不得超过该图《注释》所订明的最大总楼面面积上限。在「住宅(甲类)」地带、「住宅(甲类)4」地带及「住宅(甲类)5」内,发展及重建计划的建筑物高度亦不得超过该图所订明的建筑物高度限制,或现有建筑物的高度,两者中以数目较大者为准。

8.3.9 至于公营房屋发展,按照既定的行政程序,当局须拟备规划大纲,为日后的发展/重建项目提供指引。公营房屋发展(包括独立的政府、机构及社区大楼和附属设施大楼)的布局设计须予以全面检讨。为证明发展/重建项目可以接受,房屋署须视乎情况进行相关的评估,包括交通影响评估、视觉评估及空气流通评估等。

8.3.10 在田湾「住宅(甲类)2」地带内一块紧连登丰街东端长12米、阔7米的私人土地划为非建筑用地,目的是要令登丰街及嘉禾街保持空气流通。

8.3.11 在「住宅(甲类)3」地带内香港仔旧大街沿路地方,平台水平以上的建筑物须从地段界线后移最少两米,目的是要改善该街道的空气流通。

8.4 住宅(丙类): 总面积 0.40 公顷

8.4.1 此地带在寿臣山南面,面向深水湾,主要是作低层、低密度的住宅发展;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。此地带涵盖香岛道两个住宅地段。

8.4.2 此地带内的发展及重建计划须符合特定的发展限制,即最多一层开敞式停车间上加三层,而在地积比率和上盖面积方面亦有相应的管制。订定这些限制,是为了保留区内住宅的低层低密度发展特色和市容景致。

8.5 住宅(戊类): 总面积 3.48 公顷

8.5.1 此地带包括四块位于田湾区、香港仔区及鸭脷洲区内的土地,其规划意向主要是透过进行重建或改建计划而逐步淘汰上述地区内现有的工业用途,使改作住宅用途。在此地带内进行住宅发展,必须先向城规会提出规划申请,并可能在有附带条件或无附带条件下获得批准。发展者必须提交足够资料,证明新住宅发展计划符合环境标准,并会在有需要时采取适当的缓解措施,以解决因工业楼宇与住宅楼宇为邻而可能产生的问题。

- 8.5.2 在此地带内的现有工业用途，仍会获当局容忍，但日后如拟进行重建，则不得进行新的工业发展，以避免在重建过程中，因工业楼宇与新住宅楼宇毗邻所产生的问题无法解决，甚至更趋恶化。在现有工业楼宇内，不得进行涉及厌恶性行业的新发展。此外，倘欲把现有工业楼宇内的非工业用途转作工业用途，必须先取得城规会的许可。
- 8.5.3 在这些位于田湾及香港仔区的「住宅(戊类)」用地内，重建作住宅用途的计划正在进行中，其中一些项目已完工，包括渔获街的港丽豪园、田湾街的田湾畔、香港仔大道的海峰华轩，以及鸭脷洲海旁道的南湾。不过，有关用地内尚存数幢工业楼宇，全属共有业权，楼宇状况普通。设立「住宅(戊类)」地带，预料可推动住宅重建计划，从而促使工业楼宇被逐步淘汰。
- 8.5.4 当局已把鸭脷洲海旁道的「住宅(戊类)」用地指定为「住宅(戊类)1」地带，并在《注释》内指明地积比率上限为 5 倍，以确保在该处进行住宅发展的密度，不致使现有及预计的交通容量不胜负荷。
- 8.5.5 在「住宅(戊类)」地带及「住宅(戊类)1」地带内，发展及重建计划的建筑物高度不得超过该图所订明的建筑物高度限制，或现有建筑物的高度，两者中以数目较大者为准。

8.6 工业：总面积 5.94 公顷

- 8.6.1 此地带的规划意向，主要是预留土地作一般工业用途，以确保工业楼面空间的供应足以应付生产工业的需求。资讯科技和电讯业适宜在工业楼宇内进行，而与工业用途有关的办公室是工业运作中不可或缺的部分，因此这些办公室及与工业生产相似且不会影响楼宇和消防安全的选定用途，在此地带内亦属经常准许的用途。然而，一般商业及办公室用途(获准设于现有建筑物低层特别设计的非工业部分除外)，必须先取得城规会的规划许可。
- 8.6.2 鸭脷洲海旁道东边及深湾道西边的工业用地已发展为造船及修船厂，以支援本港船只。
- 8.6.3 在此地带内，发展及重建计划的建筑物高度不得超过该图所订明的建筑物高度限制，或现有建筑物的高度，两者中以数目较大者为准。

8.7 政府、机构或社区：总面积 100.8 公顷

- 8.7.1 此地带的规划意向，主要是提供各种政府、机构及社区设施，包括学校、街市、宗教机构、医院、社会福利设施、大型康乐场馆、政府办公室、水务专用区及电话机楼和电力支站等公用设施装置，以配合当地居民及／或该地区、区域，以至全港的需要。设立此地带，也是为了供应土地予政府、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。这些地带内的发展项目，尤其是低矮的建筑，可为区内稠密的已建设环境提供视觉调剂及缓冲空间。
- 8.7.2 现有的主要政府、机构及社区设施包括葛量洪医院、香港警察学院及惠福道的老人、失明及弱智人士康复中心；至于主要的康乐设施，则包括香港仔运动场、香港仔体育中心、包玉刚游泳池，以及位于香港仔大道、田湾及鸭脷洲的街市大楼。位于南朗山道及警校道路口的用地拟作多用途社区大楼。
- 8.7.3 黄竹坑医院、黄竹坑老人综合中心和保良局黄竹坑护理安老中心，坐落在香港仔隧道进路西面的「政府、机构或社区」用地南部。位于上述老人综合中心和老人中心东北面的用地上是一所私家医院。
- 8.7.4 除了香港警察学院外，该区还开设了多间私立和专门学校，包括在南朗山道的新加坡国际学校及加拿大国际学校。位于葛量洪医院南面的香港医学专科学院，亦在此地带内。
- 8.7.5 在「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(2)」地带及「政府、机构或社区(3)」地带内，发展及重建计划的建筑物高度不得超过该图／《注释》所订明的建筑物高度限制，或现有建筑物的高度，两者中以数目较大者为准。

8.8 休憩用地：总面积 15.51 公顷

- 8.8.1 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。
- 8.8.2 现有的休憩用地包括位于香港仔的黄竹坑游乐场及涌尾明渠的海滨长廊。这些休憩用地兼备动态及静态康乐设施。拟提供的休憩用地包括位于鸭脷洲商贸区(前称为鸭脷洲西工业区)西南面的一处地方，以及鸭脷洲北部的海

滨长廊。鸭脷洲北部海旁设有浮码头、登岸梯级和行人径。现有及已计划的私人及公营房屋发展计划和重建计划都已预留康乐用地，以切合区内居民的需要。

8.8.3 该区还有多个休憩处及休憩花园，以供区内居民享用。

8.9 其他指定用途：总面积 107.83 公顷

8.9.1 此地带的规划意向主要是提供／预留土地作指定的目的和用途。这些地带内的发展项目，尤其是低矮的建筑，可为区内稠密的已建设环境提供视觉调剂及缓冲空间。

8.9.2 黄竹坑商贸区和鸭脷洲商贸区已指定为「商贸」地带，以便为现有工业楼宇和工业－办公室楼宇的使用，以及作商业及非污染工业用途的新建筑物的发展，提供灵活性。「商贸」地带的规划意向，主要是进行一般商业用途。在此地带内，资讯科技及电讯业、非污染工业用途、办公室用途及其他商业用途，均属新「商贸」楼宇经常准许的用途。不过，为确保有关的消防安全及环境问题获适当处理，在此地带的现有工业楼宇或工业－办公室楼宇内，只有那些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，才会列为经常准许的用途。由于不可能即时完全淘汰现存具污染性和危险性的工业用途，在整区转型作新的非污染商贸用途之前，在同一楼宇内及在现存的工业区内，必须确保各种用途互相协调。在黄竹坑商贸区内位于黄竹坑道以南及以北并划为「其他指定用途」注明「商贸(1)」及「其他指定用途」注明「商贸(2)」地带的用地，其发展及重建计划的建筑物高度，分别限为主水平基准上 120 米及主水平基准上 140 米。位于鸭脷洲商贸区并划为「其他指定用途」注明「商贸(3)」及「其他指定用途」注明「商贸(4)」地带的用地，其发展及重建计划的建筑物高度，则分别限为主水平基准上 100 米及主水平基准上 115 米。

8.9.3 此地带涵盖黄竹坑道以北业勤街一项附设有多层公众货车停车场的商业发展，为黄竹坑商贸区提供服务。在该商贸区的「其他指定用途」注明「附设有多层公众货车停车场的商业发展」地带内，如该地带的《注释》所规定，发展及重建计划的建筑物高度限为主水平基准上 140 米。

8.9.4 此地带亦涵盖香港电灯公司鸭脷洲总部大楼现址，该处划为「其他指定用途」注明「电力供应装置及酒店」地带，旨在配合此用地东部的拟议酒店发展，并保留此用

地西部现有的基本电力供应装置。为提供足够的规划管制，并确保未来的发展／重建计划在环境、交通及景观方面的负面影响会减至最少，除了不会对现有发展造成重大或结构性影响的轻微改动及／或修改工程外，所有用途的更改必须先取得城规会的许可。为使拟议酒店发展与附近发展协调一致，宜采用梯级式／高度分级设计，并在平台辟设足够的美化景观地方，以尽量减少视觉影响。就发展及重建计划而言，此用地东部（即拟议酒店用地）的最高高度为主水平基准上 60 米，而最大总楼面面积为 34 000 平方米；西部的最高高度则为八层，以保持现时的建筑物高度。

- 8.9.5 该区东部的海洋公园占地约 75 公顷，是本港唯一以海洋为主题的公园，也是吸引本地及外国游客的主要观光名胜。海洋公园公司亦在园内兴建了两间酒店，即香港海洋公园万豪酒店及富丽敦海洋公园酒店，两间酒店分别于二零一九年及二零二二年开业。
- 8.9.6 该区内有多个私人体育及康乐会所，计有香港乡村俱乐部、香港仔游艇会及深湾游艇俱乐部。
- 8.9.7 位于深湾道以西布厂湾的一幅用地划为「其他指定用途」注明「游艇停泊设施暨住宅发展及公众休憩用地」地带，主要旨在作游艇停泊设施及住宅用途综合发展，并设置公众休憩用地。在此地带进行发展，最大总楼面面积限为 46 900 平方米（包括最小 8 900 平方米的总楼面面积作非住用用途），或现有建筑物的总楼面面积，两者中以数目较大者为准。如该图所订明，游艇停泊设施暨住宅发展的建筑物高度限为主水平基准上 130 米，或现有建筑物的高度，两者中以数目较大者为准；而布厂湾防波堤则不受任何建筑物高度限制所限。
- 8.9.8 拟议游艇停泊设施暨住宅发展的设计应参考《香港规划标准与准则》第十一章：城市设计指引，海旁建筑物应考虑采用多元化的建筑物高度、体积、规模和外墙设计，使景观更多采多姿，并提升海滨与腹地之间在视觉上的通透度。游艇停泊设施会所应具备鲜明的建筑特色，尤其是会所沿香港仔海峡的临海部分，应与周边环境互相呼应，而非仅视之为平台的扩建部分。拟议发展应采用梯级式建筑物高度轮廓，由北向南渐次下降，以期与周边地区在视觉上更为融合。楼宇之间应留有间距，使景观更加开扬。至于平台部分，则应沿边缘栽种植物，并采用梯级式设计，以及进行绿化，以提供视觉调剂和增添趣味。

8.9.9 香港仔避风塘的布厂湾防波堤须设有不少于 880 平方米的公众休憩用地。深湾道与拟设于布厂湾防波堤的公众休憩用地之间应设有行人通道，以供公众进出。游艇停泊设施会所地下可辟设食肆及其他合适的配套商业设施，面向拟设于布厂湾防波堤的公众休憩用地，为公众提供服务。此外，应提供合适的通道，经布厂湾防波堤连接游艇停泊设施会所与游艇停泊设施的指定停泊区。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》，「其他指定用途」注明「游艇停泊设施暨住宅发展及公众休憩用地」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。

8.9.10 此地带亦涵盖鸭脷洲西面现有的一个石油气及石油制品转运库，此转运库的主要功能是方便转运石油气及石油制品以应付港岛居民的需求，为毗邻的海怡半岛供应石油气，以及贮存石油气及存放转运的石油气瓶。这块策略性的用地用作设置香港岛上唯一一个石油气转运库，对于稳妥安全地向香港岛居民长期供应石油气和其他石油制品，相当重要。

8.9.11 此地带亦涵盖下列各地点：坐落于香港仔西北面的山坡上并眺望香港仔湾的华人永远坟场、设于黄竹坑及香港仔地区的四个加油站、在避风塘以西的一个货物装卸区，以及位于田湾的粒料／水泥处理及混凝土配料区。

8.9.12 在「其他指定用途」地带内，发展及重建计划的建筑物高度不得超过该图／《注释》所订明的最高建筑物高度（以米为单位从主水平基准起计算或以楼层数目计算），或现有建筑物的高度，两者中以数目较大者为准。

8.10 绿化地带：总面积 213.09 公顷

8.10.1 此地带的规划意向，主要是利用天然地理环境作为市区和近郊的发展区的界限，保护天然景观和环境，以及为当地居民和游人提供郊野康乐场地。根据一般推定，此地带不宜进行发展。当局会对此地带内的发展审慎地施加管制，并会参照有关的城规会规划指引，按个别情况审批每项发展建议。

8.10.2 该区的「绿化地带」占地甚广，主要在现有发展区或计划发展的地区边缘，包括葛量洪医院北面草木茂生的山丘、黄竹坑的南朗山和鸭脷洲的玉桂山。

8.11 海岸保护区：总面积 28.35 公顷

8.11.1 此地带的规划意向，是保育、保护和保留天然海岸线，以及易受影响的天然海岸环境，包括具吸引力的地质特色、地理形貌，或在景观、风景或生态方面价值高的地方，而地带内的建筑发展，会维持在最低水平。此地带亦可涵盖能作天然保护区的地方，以防护邻近发展，抵抗海岸侵蚀的作用。

8.11.2 根据一般推定，此地带不宜进行发展。大体而言，有需要进行以助保存区内现有天然景观或风景质素的发展，或者绝对基于公众利益而必须进行的基础设施项目，才可能会获得批准。

8.11.3 此地带的海岸区多在等高线 20 至 40 米之下，有多种不同的海岸景致，例如悬崖、岩石和一些沙／石滩。这些地区景观价值甚高，应予保留，使免受发展影响。

8.12 具特殊科学价值地点：总面积 1.98 公顷

8.12.1 此地带的规划意向，是保存和保护具特殊科学价值的景物，例如稀有或特别品种的动植物及其生境、珊瑚、林地、沼泽，或在地质、生态或植物学／生物学方面具有价值的地方。这些地方均划作「具特殊科学价值地点」。设立此地带的目的，是阻止市民在地带内进行活动或发展。

8.12.2 根据一般推定，此地带不宜进行发展。除非有需要进行发展以助保存「具特殊科学价值地点」地带内具特殊科学价值的景物、保持和保护「具特殊科学价值地点」地带的现有特色，或达至教育和研究的目的，否则地带内不准进行发展。

8.12.3 此地带涵盖位于南风道林地具特殊科学价值地点的西部范围，其东部范围则纳入寿臣山及浅水湾分区计划大纲图的范围内。南风道林地具特殊科学价值地点，是附近一带尚存的原生成熟树林，最少已有 150 年历史。该林地的植物品种为港岛区所独有。这种黄桐林地在南中国一带亦属罕见，因此具有特殊科学价值。该林地内的植物种类繁多，在其中心位置主要长有大棵的成龄树。倘在该处再作进一步发展，难免会对港岛区最后一片成熟黄桐林地造成破坏。任何会直接或间接影响该林地的发展建议，均应先密切咨询渔农自然护理署。林地内的非法砍伐受《林区及郊区条例》(第 96 章)管制。

8.13 郊野公园：总面积 101.73 公顷

「郊野公园」指根据《郊野公园条例》(第 208 章)指定的郊野公园或特别地区。所有用途和发展均须取得郊野公园及海岸公园管理局总监同意，但无须经城规会批准。此地带涵盖香港仔郊野公园南部。

8.14 放宽／略为放宽限制的条款

8.14.1 就可申请放宽／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，考虑放宽／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 7.8 段所载的准则适用于评审放宽／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。

8.14.2 然而，如现有建筑物的建筑物高度已经超过该图《注释》所订明或该图上所显示的建筑物高度限制(以米为单位从主水平基准起计算及／或以楼层数目计算)，根据一般推定，除非情况特殊，否则不应批准放宽／略为放宽限制的申请。

8.14.3 就可申请略为放宽非建筑用地限制的地带而言，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流通的前提下，在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／围墙或小型构筑物(包括行人天桥及有盖行人道)可准予设置。不高于 15 米的通风平台，如向城规会提出申请，或会获得批准。

9. 交通

9.1 道路

9.1.1 横贯该区的「干路」，是由香港仔海傍道及黄竹坑道联接组成的，并成为东西交通的主要直通路线。此干路网设有分层道路交汇处，与地区干路网络连接。

9.1.2 鸭脷洲大桥现时是唯一连接鸭脷洲与香港仔的道路。

9.1.3 在通往其他地区的对外运输连接道路方面，香港仔隧道把黄竹坑及黄泥涌连接起来，成为港岛贯通南北的主要行车干线。

9.2 公共交通

区内目前有数个公共车辆总站，设于香港仔海傍道近香港仔中心、鸭脷洲海怡半岛内、深湾道雅涛阁附近，以及港铁黄竹坑站附近，以应付市民就前往其他地区对公共交通的需要。

9.3 香港铁路

南港岛线(东段)已在二零一六年十二月二十八日通车。依据《城市规划条例》第13A条，行政长官会同行政会议根据《铁路条例》批准的铁路方案，须当作为根据《城市规划条例》获得核准。在该图上显示位于该区的铁路路线、车站及构筑物(包括海洋公园站、黄竹坑站、利东站和海怡半岛站)，只供参考。

10. 避风塘

由西面的香港仔湾至东面的深湾，均属于香港仔避风塘范围，为渔船及游艇提供停泊位。

11. 大沟渠

该区的地面径流及雨水，会先由涌尾明渠收集，再经由香叶道与海洋公园道交界处向西流进香港仔湾，大沟渠有部分已予覆盖，以改善相关道路。

12. 公用设施

该区有足够的食水、排水、电力和煤气供应及电话服务。为配合日后发展，可能需要进行额外的污水收集基础设施改善工程。按人口预测，预料该区全面发展后，对于应付公用设施及服务需求方面，不会有问题。

13. 文化遗产

13.1 除了黄竹坑石刻外，该区还有其他的法定古迹，主要位于香港仔水塘的范围内，包括香港仔上水塘的水坝、桥及水掣房、香港仔下水塘的水坝，以及位于鸭脷洲洪圣街的洪圣古庙(包括位于该庙前方的一对木柱)。

13.2 在该区范围内，由古物咨询委员会(下称「古咨会」)评级的历史建筑物／构筑物包括：

(a) 香港仔水塘道香港仔水塘下水塘的水掣房(二级)、泵房(二级)、化学原料厂和通风口(三级)及管理中心(三级)；

- (b) 香港仔大道 116 号的旧香港仔警署主楼(二级)和两幢附属建筑物(二级)；
- (c) 香港仔香港仔大道 182 号的天后庙(三级)；
- (d) 黄竹坑黄竹坑道 1 号的香港仔工业学校大楼(三级)及附属建筑物(三级)；
- (e) 鸭脷洲大街 181 号的水月宫(三级)；以及
- (f) 黄竹坑惠福道 6 号的圣神修院旧座(一级)及小教堂(三级)。

13.3 法定古迹和暂定古迹、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,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。

13.4 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。

14. 规划的实施

14.1 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。

14.2 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区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南区区议会的意见。

- 14.3 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／发展蓝图以及城规会颁布的指引。发展大纲图及发展蓝图均存放在规划署，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，或向城规会秘书处和规划署专业事务部索阅。至于规划许可的申请表格和《申请须知》，可从城规会的网页下载，亦可向城规会秘书处、规划署专业事务部和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
二零二六年七月