

港岛规划区第5区

湾仔分区计划大纲草图编号 S/H5/32

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)
对湾仔分区计划大纲核准图编号S/H5/31
所作修订项目附表

I. 就图则所显示的事项作出的修订项目

- A 项 - 把位于秀华坊 31 至 36 号及圣佛兰士街 8 至 12 号的一幅用地由「住宅(甲类)」地带、「住宅(丙类)」地带及显示为「道路」的地方改划为「住宅(甲类)9」地带，并指定秀华坊 31 至 36 号为支区(a)和圣佛兰士街 8 至 12 号为支区(b)，以及用地的东北部作非建筑用地。
- B1 项 - 把位于山坡台 1 号、1A 号、2 号及 3 号、船街 55 号(南固台)、捷船街 1 至 5 号、船街 53 号、秀华坊 18 号、内地段第 9048 号的一幅用地和毗连政府土地由「综合发展区」地带、「住宅(丙类)」地带及显示为「道路」的地方改划为「其他指定用途」注明「住宅发展并保存历史建筑物」地带，并订明建筑物高度限制及将此用地北端的地方指定作非建筑用地。
- B2 项 - 把位于船街楼梯的一幅政府土地由「休憩用地」地带改划为「其他指定用途」注明「高架行人走廊」地带。

II. 就图则《注释》作出的修订项目

- (a) 删除「综合发展区」地带的《注释》。
- (b) 修订「住宅(甲类)」地带《注释》的「备注」，以纳入「住宅(甲类)9」支区及有关其支区(a)、支区(b)或同时涵盖支区(a)及(b)作单一发展或重建发展的发展限制及要求。
- (c) 在「住宅(甲类)9」支区的支区(a)加入在计算地积比率时有关豁免任何纯粹建造为或拟用作停车位、上落客货车位、机房、管理员办事处和管理员宿舍，或设置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的康乐设施(这些用途和设施必须附属于支区(a)的发展或重建计划及与其直接有关)的楼面空间的条文。
- (d) 修订「住宅(甲类)」地带《注释》的「备注」有关略为放宽的条款。
- (e) 加入新的「其他指定用途」注明「住宅发展并保存历史建筑物」地带的《注释》及其有关的发展限制及要求。
- (f) 修订「住宅(丙类)」和「住宅(戊类)」地带《注释》的备注，以反映最新的《法定图则注释总表》。

城市规划委员会

2025年6月27日

港岛规划区第 5 区

湾仔分区计划大纲草图编号 S/H5/32

(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／电车路轨的路线，以及各个地带的界线，可能需要略为调整。
- (6) 任何土地或建筑物的临时用途(预料为期不超过五年)，只要符合一切其他有关的法例、政府土地契约条款的规定，以及任何其他政府规定，便属经常准许的用途，无须符合有关地带指定的用途或这份《注释》的规定。预料为期超过五年的临时用途，则必须符合有关地带指定的用途或这份《注释》的规定。
- (7) 以下是图则涵盖范围内的土地上经常准许的用途或发展，但在个别地带「注释」第二栏所载的用途或发展除外：
- (a) 植物苗圃、美化种植、休憩用地、避雨处、小食亭、道路、巴士／电车／公共小型巴士车站或路旁停车处、单车径、香港铁路车站入口、香港铁路地下结构、的士站、大沟渠、公用事业设施管道、电线杆、电灯柱、电话亭、电讯无线电发射站、自动柜员机和神龛的提供、保养或修葺工程；
 - (b) 由政府统筹或落实的土力工程、地区小工程、道路工程、排污工程、渠务工程、环境改善工程、与海事有关的设施、水务工程(配水库工程除外)及其他公共工程；以及
 - (c) 水道和坟墓的保养或修葺工程。
- (8) 图上显示为「道路」的地方，除上文第(7)段所载的用途或发展及下列用途或发展外，所有其他用途或发展必须向城市规划委员会申请许可：
- 路旁车位、铁路路轨和电车路轨。
- (9) 除非另有订明，准许的用途和发展在同一地带内的所有附带建筑、工程和其他作业，以及所有直接有关并附属于准许用途和发展的用途，均是经常准许的，无须另行申请规划许可。
- (10) 在这份《注释》内，「现有建筑物」指一间实际存在，并符合任何有关法例及有关政府土地契约条款的建筑物(包括构筑物)。

港岛规划区第 5 区

湾仔分区计划大纲草图编号 S/H5/32

土地用途表

| | <u>页次</u> |
|----------|-----------|
| 商业 | 1 |
| 住宅(甲类) | 4 |
| 住宅(乙类) | 8 |
| 住宅(丙类) | 10 |
| 住宅(戊类) | 11 |
| 政府、机构或社区 | 14 |
| 休憩用地 | 16 |
| 其他指定用途 | 17 |

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 商营浴室／按摩院 食肆 教育机构 展览或会议厅 政府用途(未另有列明者) 酒店 资讯科技及电讯业 机构用途(未另有列明者) 图书馆 场外投注站 办公室 娱乐场所 康体文娱场所 私人会所 政府诊所 公厕设施 公共车辆总站或车站 公用事业设施装置 公众停车场(货柜车除外) 可循环再造物料回收中心 宗教机构 学校 商店及服务行业 社会福利设施 训练中心 私人发展计划的公用设施装置 | 播音室、电视制作室及／或电影制作室 分层住宅 政府垃圾收集站 医院 香港铁路通风塔及／或高出路面的其他构筑物(入口除外) 加油站 住宿机构 |

规划意向

此地带的规划意向，主要是作商业发展，以便把涵盖范围发展为本港的商贸／金融中心，或区域或地区的商业／购物中心，用途可包括办公室、商店、服务行业、娱乐场所、食肆和酒店。划作此地带的地点，往往是重要的就业中心。

(请看下页)

商业(续)

备注

- (1) 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)超过图则上所指定的限制，或超过现有建筑物的高度，两者中以数目较大者为准。
- (2) 在指定为「商业(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(以米为单位从主水平基准起计算)超过图则上所指定的限制，或超过现有建筑物的高度，两者中以数目较大者为准；以及最大非住用总楼面面积超过 78 740 平方米，其中在建筑物的最低两层(不包括地库)须提供不少于 1 961 平方米的总楼面面积作政府用途。另外，须提供一块面积不少于 1 160 平方米的公众休憩用地，又必须从面向贤华街的地段界线后移至少 1 米。
- (3) 在指定为「商业(2)」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(以米为单位从主水平基准起计算)超过图则上所指定的限制，或超过现有建筑物的高度，两者中以数目较大者为准；以及最大非住用总楼面面积超过 183 589 平方米。另外，须提供一块面积不少于 3 017 平方米的公众休憩用地。
- (4) 在指定为「商业(3)」及「商业(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(以米为单位从主水平基准起计算)超过图则上所指定的限制，或超过现有建筑物的高度，两者中以数目较大者为准。
- (5) 在指定为「商业(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)超过图则上所指定的限制，或超过现有建筑物的高度，两者中以数目较大者为准；以及最高非住用地积比率超过 12 倍。
- (6) 在指定为「商业(6)」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(以米为单位从主水平基准起计算)超过图则上就支区(a)及(b)所指定的限制，或超过现有建筑物的高度，两者中以数目较大者为准。另须在地面一层提供一块面积不少于 1 650 平方米的公众休憩用地。亦须从面向永丰街的地段界线后移至少 1 米。此外，就支区(b)而言，把现有住宅楼宇原址改建／重建为商业／办公楼宇，必须先取得规划许可。申请有关规划许可须辅以交通影响评估。

(请看下页)

商业(续)

备注(续)

- (7) 为施行上文第(2)、(3)及(5)段而计算最高非住用地积比率／最大总楼面面积时，任何纯粹建造或拟用作停车位、上落客货车位、机房和管理员办事处的楼面空间，若是发展或重建计划的附属和直接有关用途和设施，可免计算在内。
- (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)至(6)段所述的建筑物高度及地积比率／总楼面面积限制。
- (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上文第(2)及(6)段所述的后移规定。

住宅(甲类)

| 第一栏 经常准许的用途 | 第二栏 须先向城市规划委员会申请，可能在有附带条件或无附带条件下获准的用途 |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 救护站 分层住宅 政府用途(未另有列明者) 屋宇 图书馆 街市 康体文娱场所 政府诊所 公共车辆总站或车站 (露天总站或车站除外) 住宿机构 学校(只限设于特别设计的独立校舍) 社会福利设施 私人发展计划的公用设施装置 | 商营浴室／按摩院 食肆 教育机构 展览或会议厅 政府垃圾收集站 医院 酒店 机构用途(未另有列明者) 香港铁路通风塔及／或高出路面的 其他构筑物(入口除外) 办公室 加油站 娱乐场所 私人会所 公厕设施 公共车辆总站或车站(未另有列明者) 公用事业设施装置 公众停车场(货柜车除外) 宗教机构 学校(未另有列明者) 商店及服务行业(未另有列明者) 训练中心 |

(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
政府垃圾收集站(在指定为「住宅(甲类)(7)」及「住宅(甲类)(8)」的土地范围内)
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) 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)超过图则上所指定的限制，或超过现有建筑物的高度，两者中以数目较大者为准。
- (2) 在指定为「住宅(甲类)1」的土地范围内，须在地面一层提供一块面积不少于140平方米的公众休憩用地。
- (3) 在指定为「住宅(甲类)2」的土地范围内，须在地面一层提供一块面积不少于65平方米的公众休憩用地。
- (4) 在指定为「住宅(甲类)3」的土地范围内，须提供总楼面面积不少于1 365平方米作政府、机构或社区设施，另须在地面一层提供一块面积不少于250平方米的公众休憩用地。
- (5) 在指定为「住宅(甲类)4」的土地范围内，须提供总楼面面积不少于1 403平方米作政府、机构或社区设施。

(请看下页)

住宅(甲类)(续)

备注(续)

- (6) 在指定为「住宅(甲类)5」的土地范围内，须提供总楼面面积不少于 3 336 平方米作政府、机构或社区设施。
- (7) 在指定为「住宅(甲类)6」的土地范围内，须提供总楼面面积不少于 384 平方米作政府、机构或社区设施。
- (8) 在指定为「住宅(甲类)8」的土地范围内，须提供面积不少于 2 665 平方米的公众休憩用地。
- (9) 在指定为「住宅(甲类)9」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／或重建计划超过下列订明的最高地积比率及／或建筑物高度，或超过现有建筑物的地积比率及高度，两者中以数目较大者为准：
：

支区

发展限制

支区(a)

最高地积比率限为 5.0 倍及最高建筑物高度限为 12 层

支区(b)

最高建筑物高度限为主水平基准上 110 米

同时涵盖支区(a)及(b) 最高建筑物高度限为主水平基准上 110 米的单一发展或重建

- (10) 为施行上文第(9)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、管理员办事处和管理员宿舍，或设置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的康乐设施，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。
- (11) 在指定为「住宅(甲类)9」的土地范围内，就涵盖支区(a)及(b)的单一发展或重建而言，必须从面向圣佛兰士街的地段界线后移至少 10 米、设置面向圣佛兰士街的内部上落客货设施，以及辟设一条阔度不少于 4.5 米的公共无障碍通道连接圣佛兰士街与秀华坊。
- (12) 必须从面向永丰街、晏顿街、介乎进教围与皇后大道东之间的圣佛兰士街部分、机利臣街、介乎庄士顿道与皇后大道东之间的春园街部分及太原街的地段界线后移至少 1 米。

(请看下页)

住宅(甲类)(续)

备注(续)

- (13) 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)及第(9)段所述的建筑物高度限制、上文第(9)段所述的地积比率限制，以及减少上文第(4)至(7)段所述须用于提供政府、机构或社区设施的总楼面面积。
- (14) 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上所指定的非建筑用地限制，以及上文第(11)及(12)段所述的后移规定。

住宅(乙类)

| 第一栏 经常准许的用途 | 第二栏 须先向城市规划委员会申请，可能在有附带条件或无附带条件下获准的用途 |
|-------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 分层住宅 政府用途(只限报案中心、邮政局) 屋宇 图书馆 住宿机构 学校(只限设于特别设计的独立校舍) 私人发展计划的公用设施装置 | 救护站 食肆 教育机构 政府垃圾收集站 政府用途(未另有列明者) 医院 酒店 机构用途(未另有列明者) 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 学校(未另有列明者) 商店及服务行业 社会福利设施 训练中心 |

规划意向

此地带的规划意向，主要是作中等密度的住宅发展；服务住宅区一带地方的商业用途，如向城市规划委员会提出申请，或会获得批准。

(请看下页)

住宅(乙类)(续)

备注

- (1) 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)超过图则上所指定的限制，或超过现有建筑物的高度，两者中以数目较大者为准。
- (2) 必须从面向贤华街的坚尼地道 39 及 41 号的地段界线后移至少 1 米。
- (3) 城市规划委员会如接获根据《城市规划条例》第 16 条提出的申请，可按个别发展或重建计划的情况，考虑略为放宽上文第(1)段所述的建筑物高度限制。
- (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，可在特殊情况下，就发展或重建计划考虑略为放宽上文第(2)段所述的后移规定。

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 政府用途(只限报案中心、邮政局) 屋宇 私人发展计划的公用设施装置 | 政府用途(未另有列明者) 公用事业设施装置 住宿机构 |

规划意向

此地带的规划意向，是进行低至中层的住宅发展，但须受到有关地积比率和建筑物高度的限制所约束，以保留地区特色，并避免因更密集发展而对视觉、通风和交通造成负面影响。

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／或重建计划的最高地积比率超过 5.0 倍，及最高建筑物高度超过 12 层，或超过现有建筑物的地积比率及高度，两者中以数目较大者为准。
- (2) 为施行上文第(1)段而计算最高地积比率时，任何楼面空间如纯粹建造为或拟用作机房、管理员办事处和管理员宿舍，或设置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的康乐设施，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，考虑略为放宽上文第(1)段所述有关地积比率和建筑物高度的限制。

住宅(戊类)

| 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 政府用途(未另有列明者) 公共车辆总站或车站 (露天总站或车站除外) 私人发展计划的公用设施装置 | 商营浴室／按摩院 食肆 教育机构 展览或会议厅 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 地下铁路通风塔及／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)
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

规划意向

此地带的规划意向，主要是鼓励该区进行重建，使改作住宅用途。这类计划须向城市规划委员会提出申请。设立此地带，是方便当局因应环境、交通和其他基础设施限制，对发展的规模、设计和布局实施适当的规划管制。

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／或重建计划的最高住用地积比率超过 6.5 倍和最高非住用地积比率超过 1.0 倍，或超过现有建筑物的地积比率，两者中以数目较大者为准。
- (2) 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)超过图则上所指定的限制，或超过现有建筑物的高度，两者中以数目较大者为准。

(请看下页)

住宅(戊类)(续)

备注(续)

- (3) 为施行上文第(1)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、管理员办事处及管理员工宿舍，或设置供住用建筑物或建筑物的住用部分的全部拥有人或占用人使用及使其受益的康乐设施，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) 遇有《建筑物(规划)规例》第 22(1)或(2)条所列的情况而获准超过该规例界定的准许地积比率时，在第(1)段适用的土地范围内的建筑物的地积比率可提高；提高的幅度为根据上述规例第 22(1)或(2)条获准超过准许地积比率的幅度，纵使提高后的地积比率因而超过上文第(1)段所规定的有关最高地积比率亦可。
- (5) 城市规划委员会如接获根据《城市规划条例》第 16 条提出的申请，可按个别发展或重建计划的情况，考虑略为放宽上文第(1)和(2)段所述的地积比率和建筑物高度限制。

政府、机构或社区

| 第一栏 经常准许的用途 | 第二栏 须先向城市规划委员会申请，可能在有附带条件或无附带条件下获准的用途 |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 救护站 动物检疫中心(只限于政府建筑物) 播音室、电视制作室及／或电影制作室 缆车路线及总站大楼 食肆(只限食堂、熟食中心) 教育机构 展览或会议厅 郊野学习／教育／游客中心 政府垃圾收集站 政府用途(未另有列明者) 医院 机构用途(未另有列明者) 图书馆 街市 康体文娱场所 政府诊所 公厕设施 公共车辆总站或车站 公用事业设施装置 公众停车场(货柜车除外) 可循环再造物料回收中心 宗教机构 研究所、设计及发展中心 学校 配水库 社会福利设施 训练中心 批发行业 | 动物寄养所 动物检疫中心(未另有列明者) 惩教机构 驾驶学校 食肆(未另有列明者) 分层住宅 殡仪设施 度假营 酒店 屋宇 香港铁路通风塔及／或高出路面的其他构筑物(入口除外) 场外投注站 办公室 加油站 娱乐场所 私人会所 雷达、电讯微波转发站、电视及／或广播电台发射塔装置 垃圾处理装置(只限垃圾转运站) 住宿机构 污水处理／隔筛厂 商店及服务行业(未另有列明者) 私人发展计划的公用设施装置 动物园 |

规划意向

此地带的规划意向，主要是提供政府、机构或社区设施，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) 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(以楼层数目或以米为单位从主水平基准起计算)超过图则上所指定的限制，或超过现有建筑物的高度，两者中以数目较大者为准。
- (2) 必须从面向晏顿街的轩尼诗道 22 号的地段界线后移至少 1 米。
- (3) 必须从面向春园街的春园街 77 号的地段界线后移至少 2 米。
- (4) 必须从面向皇后大道东的皇后大道东 271 号的地段界线后移至少 3 米，并于皇后大道东 271 号的地面一层辟设面积不少于 360 平方米的有盖休憩用地，并向皇后大道东和坚尼地道开敞。
- (5) 为施行上文第(1)段而计算相关最高楼层数目时，任何地库楼层可免计算在内。
- (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(1)段所述的建筑物高度限制。
- (7) 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上所指定的非建筑用地限制，以及上文第(2)至(4)段所述的后移规定。

休憩用地

| 第一栏 经常准许的用途 | 第二栏 须先向城市规划委员会申请，可能在有附带条件或无附带条件下获准的用途 |
|--------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 鸟舍 郊野学习／教育／游客中心 公园及花园 凉亭 行人专区 野餐地点 运动场 公厕设施 休憩处 动物园 | 缆车路线及总站大楼 食肆 政府垃圾收集站 政府用途(未另有列明者) 度假营 香港铁路通风塔及／或高出路面的其他构筑物(入口除外) 娱乐场所 康体文娱场所 私人会所 公共车辆总站或车站 公用事业设施装置 公众停车场(货柜车除外) 宗教机构 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 经常准许的用途 | 第二栏 须先向城市规划委员会申请，可能在有附带条件或无附带条件下获准的用途 |
|----------------|------------------------------------------|
|----------------|------------------------------------------|

只适用于「综合重建区」

商营浴室／按摩院
食肆
教育机构
分层住宅
政府垃圾收集站
政府用途(未另有列明者)
酒店
资讯科技及电讯业
机构用途(未另有列明者)
图书馆
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
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，主要是促使涵盖范围重建作商业用途，并提供公众休憩用地和其他配套设施。设立此地带，是方便当局因应环境、交通和基础设施等各种限制和其他限制，对发展的组合、规模、设计和布局实施适当的规划管制。

(请看下页)

其他指定用途(续)

只适用于「综合重建区」(续)

备注

- (1) 规划许可申请书应以总纲发展蓝图的形式提交，并须一并附上说明书，注明各拟议土地用途所占的面积，以及区内所有拟建建筑物的性质、位置、尺寸和高度。
- (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／或重建计划的最高建筑物高度(以米为单位从主水平基准起计算)超过图则上所指定的限制，或超过现有建筑物的高度，两者中以数目较大者为准。
- (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(2)段所述的建筑物高度限制。

(请看下页)

其他指定用途(续)

| 第一栏 经常准许的用途 | 第二栏 须先向城市规划委员会申请，可能在有附带条件或无附带条件下获准的用途 |
|----------------|------------------------------------------|
|----------------|------------------------------------------|

只适用于「混合用途」

附表I：适用于发展／重建／改建后的非住宅楼宇或楼宇的非住宅部分

| | |
|--------------------------|--------------------------------|
| 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(只限设于非住宅楼宇) | 商营浴室／按摩院(未另有列明者) |
| 食肆 | 分层住宅 |
| 教育机构 | 政府垃圾收集站 |
| 展览或会议厅 | 医院 |
| 政府用途(未另有列明者) | 香港铁路通风塔及／或高出路面的 其他构筑物(入口除外) |
| 酒店 | 加油站 |
| 资讯科技及电讯业 机构用途(未另有列明者) | 住宿机构 |
| 图书馆 | 社会福利设施(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 | |
| 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(涉及住宿照顾者除外) | |
| 训练中心 | |
| 私人发展计划的公用设施装置 | |
| 批发行业 | |

(请看下页)

其他指定用途(续)

| 第一栏 经常准许的用途 | 第二栏 须先向城市规划委员会申请，可能在有附带条件或无附带条件下获准的用途 |
|----------------|------------------------------------------|
|----------------|------------------------------------------|

只适用于「混合用途」(续)

附表 II：适用于发展／重建／改建后的住宅楼宇或楼宇的住宅部分

| | |
|------------------|----------------------------|
| 分层住宅 | 食肆 |
| 政府用途(只限报案中心、邮政局) | 教育机构 |
| 屋宇 | 政府垃圾收集站 |
| 住宿机构 | 政府用途(未另有列明者) |
| 社会福利设施(只限住宿照顾设施) | 酒店 |
| 私人发展计划的公用设施装置 | 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 |
| | 娱乐场所 |
| | 康体文娱场所 |
| | 私人会所 |
| | 政府诊所 |
| | 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 |
| | 学校 |
| | 商店及服务行业 |
| | 社会福利设施(未另有列明者) |
| | 训练中心 |

(请看下页)

其他指定用途(续)

| 第一栏 经常准许的用途 | 第二栏 须先向城市规划委员会申请，可能在有附带条件或无附带条件下获准的用途 |
|----------------|------------------------------------------|
|----------------|------------------------------------------|

只适用于「混合用途」(续)

附表 III：适用于重建／改建前的现有建筑物

| | |
|------------------|-------------------|
| 救护站 | 播音室、电视制作室及／或电影制作室 |
| 展览或会议厅 | 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 |
| 酒店 | 政府垃圾收集站 |
| 屋宇 | 医院 |
| 图书馆 | 资讯科技及电讯业 |
| 办公室 | 机构用途(未另有列明者) |
| 私人会所 | 香港铁路通风塔及／或高出路面的 |
| 政府诊所 | 其他构筑物(入口除外) |
| 公用事业设施装置 | 加油站 |
| 公众停车场(货柜车除外) | 娱乐场所 |
| 住宿机构 | 康体文娱场所 |
| 学校(只限于特别设计的独立校舍) | 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 |
| 社会福利设施 | 可循环再造物料回收中心 |
| 私人发展计划的公用设施装置 | 宗教机构 |
| | 学校(未另有列明者) |
| | 商店及服务行业(只限汽车陈列室和 |
| | 印刷、出版及有关行业) |
| | 训练中心 |

(请看下页)

其他指定用途(续)

只适用于「混合用途」(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
娱乐场所
康体文娱场所
公厕设施
可循环再造物料回收中心
宗教机构
学校
训练中心

规划意向

此地带的规划意向，主要是把各种非工业性质的土地用途作混合发展。地带内的用途力求灵活，容许在纵向楼宇或横向空间内发展／重建／改建作住用或其他用途，或同时作多种相协调的土地用途，包括商业、住宅、教育、文化、康樂和娱乐用途，以配合不断转变的市场需要。新建／改建建筑物内的非住宅部分及住宅部分须实际分隔，以免非住宅用途对居民造成滋扰。在现有混合用途的建筑物进行重建／改建前，一些商业用途是经常准许的用途。

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(以米为单位从主水平基准起计算)超过图则上所指定的限制，或超过现有建筑物的高度，两者中以数目较大者为准。

(请看下页)

其他指定用途(续)

只适用于「混合用途」(续)

备注(续)

- (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。
- (3) 建筑物发展／重建／改建为混合用途发展后，须透过适当的建筑物设计，把建筑物内的住宅及非住宅部分实际分隔，不得在同一楼层提供住宅及非住宅用途。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，考虑放宽实际分隔及同一楼层不得混合用途的规定。

(请看下页)

其他指定用途(续)

| 第一栏 经常准许的用途 | 第二栏 须先向城市规划委员会申请，可能在有附带条件或无附带条件下获准的用途 |
|----------------|------------------------------------------|
|----------------|------------------------------------------|

只适用于「加油站」

| | |
|-----|-------------------------------------------|
| 加油站 | 政府用途(未另有列明者) 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，主要是提供加油站。

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(以楼层数目计算)超过图则上所指定的限制，或超过现有建筑物的高度，两者中以数目较大者为准。
- (2) 为施行上文第(1)段而计算相关最高楼层数目时，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 经常准许的用途 | 第二栏 须先向城市规划委员会申请，可能在有附带条件或无附带条件下获准的用途 |
|----------------|------------------------------------------|
|----------------|------------------------------------------|

只适用于「住宅发展并保存历史建筑物」

附表 I：适用于历史建筑物以外的住宅发展

| | |
|------------------|--------------|
| 分层住宅 | 食肆 |
| 政府用途(只限报案中心、邮政局) | 教育机构 |
| 屋宇 | 政府垃圾收集站 |
| 图书馆 | 政府用途(未另有列明者) |
| 住宿机构 | 酒店 |
| 私人发展计划的公用设施装置 | 办公室 |
| | 娱乐场所 |
| | 文娱康体场所 |
| | 私人会所 |
| | 政府诊所 |
| | 公厕设施 |
| | 公用事业设施装置 |
| | 宗教机构 |
| | 学校 |
| | 商店及服务行业 |
| | 社会福利设施 |
| | 训练中心 |

除以上所列，在主水平基准上 35 米以下的地方，下列用途均属经常准许的用途：

食肆
文娱康体场所
私人会所
学校
商店及服务行业
训练中心

(请看下页)

其他指定用途(续)

| 第一栏 经常准许的用途 | 第二栏 须先向城市规划委员会申请，可能在有附带条件或无附带条件下获准的用途 |
|----------------|------------------------------------------|
|----------------|------------------------------------------|

只适用于「住宅发展并保存历史建筑物」(续)

附表 II：适用于历史建筑物

| | |
|------------------|--------|
| 食肆 | 娱乐场所 |
| 教育机构 | 宗教机构 |
| 郊野学习 / 教育 / 游客中心 | 社会福利设施 |
| 政府用途 | |
| 机构用途(未另有列明者) | |
| 图书馆 | |
| 文娱康体场所 | |
| 私人会所 | |
| 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，主要是作综合住宅发展，并原址保存历史建筑物南固台，以便活化再利用作文化及商业设施，以及提供开放予公众使用的休憩用地。在建筑物主水平基准上 35 米以下的地方，以及历史建筑物南固台内，商业用途属经常准许的用途。

备注

- (1) 任何现有历史建筑的拆卸、加建、改动及 / 或修改(《注释》说明页经常准许的轻微改动及 / 或修改工程不在此限)或重建，必须先取得城市规划委员会的规划许可。
- (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 / 或重建计划的最高建筑物高度(以楼层数目计算或以米为单位从主水平基准起计算)超过图则订明的限制，或超过现有建筑物的高度，两者中以数目较大者为准。

(请看下页)

其他指定用途(续)

只适用于「住宅发展并保存历史建筑物」(续)

备注(续)

- (3) 除了把现有建筑物改建为准许用途外，任何新发展及／或重建均须采用综合发展形式。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，可考虑在此地带内的部分土地进行的零碎发展及／或重建。
- (4) 必须提供不少于2 800平方米，开放予公众使用的休憩用地。
- (5) 必须于捷船街地面一层从地段界线后移至少3米。
- (6) 为施行上文第(2)段而计算有关的最高建筑物高度时，任何与历史建筑物南固台相关的历史建筑特色，以及任何纯粹建造为或拟用作行人通道及美化环境设施的构筑物，可免计算在内。
- (7) 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)段所述的建筑物高度限制。
- (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，可在特殊情况下，就发展或重建计划考虑略为放宽图则上所指定的非建筑用地限制，以及上文第(5)段所述的后移规定。

(请看下页)

其他指定用途(续)

| 第一栏 经常准许的用途 | 第二栏 须先向城市规划委员会申请，可能在有附带条件或无附带条件下获准的用途 |
|----------------|------------------------------------------|
|----------------|------------------------------------------|

只适用于「历史建筑物保存作文化及社区用途」

| | |
|---------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------|
| 展览或会议厅 郊野学习／教育／游客中心 政府用途 机构用途(未另有列明者) 图书馆 康体文娱场所 社会福利设施 | 教育机构 公用事业设施装置 宗教机构 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，主要是保存旧邮政局作文化及社区用途。

备注

- (1) 任何新发展，或现有建筑物任何部分的主要加建、改动及／或修改或拆卸，必须根据《城市规划条例》第 16 条向城市规划委员会申请许可。
- (2) 任何新发展，或任何现有建筑物的加建、改动及／或修改，不得引致整个发展计划的最高建筑物高度(以楼层数目计算)超过图则上所指定的限制，或超过现有建筑物的高度，两者中以数目较大者为准。
- (3) 为施行上文第(2)段而计算相关最高楼层数目时，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，可按个别发展计划的情况，考虑略为放宽上文第(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「历史建筑物保存作酒店、商业、社区及／或文化用途」

| | |
|------------------|-------------------|
| 食肆 | 播音室、电视制作室及／或电影制作室 |
| 教育机构 | 商营浴室／按摩院 |
| 展览或会议厅 | 办公室 |
| 郊野学习／教育／游客中心 | 私人会所 |
| 政府用途 | 公用事业设施装置 |
| 酒店 | 公众停车场(货柜车除外) |
| 机构用途(未另有列明者) | 宗教机构 |
| 图书馆 | 私人发展计划的公用设施装置 |
| 娱乐场所 | |
| 康体文娱场所 | |
| 住宿机构 | |
| 学校 | |
| 商店及服务行业(汽车陈列室除外) | |
| 社会福利设施 | |
| 训练中心 | |

规划意向

此地带的规划意向，主要是保存现有湾仔警署建筑物，并活化作酒店、商业、社区及／或文化用途。

备注

- (1) 任何新发展，或现有建筑物任何部分的主要加建、改动及／或修改或拆卸，必须根据《城市规划条例》第 16 条向城市规划委员会申请许可。
- (2) 任何新发展，或现有建筑物的加建、改动及／或修改，不得引致整个发展计划的最高建筑物高度(以楼层数目计算)超过图则上所指定的限制，或超过现有建筑物的高度，两者中以数目较大者为准。
- (3) 为施行上文第(2)段而计算相关最高楼层数目时，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，可按个别发展计划的情况，考虑略为放宽上文第(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「住宅附连商业、政府合署及社区设施」

| | |
|---------------|-----------------|
| 食肆 | 机构用途(未另有列明者) |
| 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) |
| 分层住宅 | 场外投注站 |
| 政府垃圾收集站 | 办公室 |
| 政府用途 | 公用事业设施装置 |
| 图书馆 | 宗教机构 |
| 康体文娱场所 | 学校 |
| 政府诊所 | 训练中心 |
| 公厕设施 | |
| 可循环再造物料回收中心 | |
| 住宿机构 | |
| 商店及服务行业 | |
| 社会福利设施 | |
| 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，主要是作住宅、商业、政府办公室及社区设施用途。

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(以米为单位从主水平基准起计算)超过图则上所指定的限制，或超过现有建筑物的高度，两者中以数目较大者为准；以及最大住用总楼面面积超过 26 038 平方米及最大非住用总楼面面积超过 49 283 平方米，其中不少于 40 000 平方米的总楼面面积须用作提供政府、机构或社区设施。
- (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及总楼面面积限制及须用于提供政府、机构或社区设施的总楼面面积。

(请看下页)

其他指定用途(续)

| 第一栏 经常准许的用途 | 第二栏 须先向城市规划委员会申请，可能在有附带条件或无附带条件下获准的用途 |
|----------------|------------------------------------------|
|----------------|------------------------------------------|

只适用于「高架行人走廊」

高架行人走廊
政府用途

公用事业设施装置

规划意向

此地带的规划意向，主要是作高架行人走廊发展。

(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「休憩用地及保留历史建筑物作文化及商业用途」

| | |
|---------|---------------|
| 食肆 | 教育机构 |
| 教育／游客中心 | 办公室 |
| 展览或会议厅 | 私人会所 |
| 政府用途 | 公用事业设施装置 |
| 图书馆 | 宗教机构 |
| 娱乐场所 | 社会福利设施 |
| 康体文娱场所 | 私人发展计划的公用设施装置 |
| 学校 | |
| 商店及服务行业 | |

规划意向

此地带的规划意向，主要是把面向茂萝街的历史建筑物保留在原址，并活化再利用作文化及商业用途；以及提供户外公共空间作各种康乐用途，以配合当地居民和其他市民的需要。

备注

- (1) 任何现有建筑物的拆卸、加建、改动及／或修改(附属于及直接与经常准许的用途有关的轻微改动及／或修改工程，不在此限)，或现有建筑物的重建，须根据《城市规划条例》第 16 条向城市规划委员会申请许可。
- (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／或重建计划的最高建筑物高度(以米为单位从主水平基准起计算)超过图则上所指定的限制，或超过现有建筑物的高度，两者中以数目较大者为准。
- (3) 须提供面积不少于 300 平方米的公众休憩用地。
- (4) 城市规划委员会如接获根据《城市规划条例》第 16 条提出的申请，可按个别发展或重建计划的情况，考虑略为放宽上文第(2)段所述的建筑物高度限制。

(请看下页)

其他指定用途(续)

| 第一栏 经常准许的用途 | 第二栏 须先向城市规划委员会申请，可能在有附带条件或无附带条件下获准的用途 |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------|
| <u>只适用于「休憩用地及保留历史建筑物作文化、社区及商业用途」</u> | |
| 食肆 教育／游客中心 展览或会议厅 政府用途(只限报案中心、邮政局) 图书馆 康体文娱场所 学校 商店及服务行业(汽车陈列室除外) 社会福利设施 | 教育机构 分层住宅 政府用途(未另有列明者) 办公室 私人会所 公用事业设施装置 宗教机构 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，主要是保存位于石水渠街 72、72A、74 及 74A 号和庆云街 2、4、6 及 8 号的历史建筑物作文化、社区及商业用途；以及提供户外公共空间作各种康乐用途，以配合当地居民和其他市民的需要。

备注

- (1) 任何现有建筑物的拆卸、加建、改动及／或修改(景星街 8 号的拆卸工作和附属及直接与经常准许的用途有关的轻微改动及／或修改工程，不在此限)，或现有建筑物的重建，须根据《城市规划条例》第 16 条向城市规划委员会申请许可。
- (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／或重建计划的最高建筑物高度(以楼层数目计算)超过图则上所指定的限制，或超过现有建筑物的高度，两者中以数目较大者为准。
- (3) 须提供面积不少于 220 平方米的公众休憩用地。
- (4) 城市规划委员会如接获根据《城市规划条例》第 16 条提出的申请，可按个别发展或重建计划的情况，考虑略为放宽上文第(2)段所述的建筑物高度限制。

港岛规划区第 5 区

湾仔分区计划大纲草图编号 S/H5/32

说明书

港岛规划区第 5 区

湾仔分区计划大纲草图编号 S/H5/32

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 | 5 |
| 4 . 该图的《注释》 | 6 |
| 5 . 规划区 | 6 |
| 6 . 人口 | 6 |
| 7 . 区内的建筑物高度限制 | 6 |
| 8 . 土地用途地带 | |
| 8 . 1 商业 | 9 |
| 8 . 2 住宅(甲类) | 11 |
| 8 . 3 住宅(乙类) | 13 |
| 8 . 4 住宅(丙类) | 13 |
| 8 . 5 住宅(戊类) | 14 |
| 8 . 6 政府、机构或社区 | 14 |
| 8 . 7 休憩用地 | 15 |
| 8 . 8 其他指定用途 | 16 |
| 8 . 9 略为放宽限制的条款 | 20 |
| 9 . 交通 | 21 |
| 10 . 公用设施 | 21 |
| 11 . 文化遗产 | 21 |
| 12 . 规划的实施 | 22 |

港岛规划区第 5 区

湾仔分区计划大纲草图编号 S/H5/32

(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《湾仔分区计划大纲草图编号 S/H5/32》时就各土地用途地带所订定的规划意向和目的，以协助大众了解该图的内容。

2. 拟备该图的权力依据及程序

- 2.1 一九六五年十一月十八日，城规会接获指示，为湾仔(港岛规划区第 5 区)拟备分区计划大纲图。一九六八年十月二十五日，城规会根据《城市规划条例》(下称「条例」)第 5 条，展示分区计划大纲草图编号 LH5/29，以供公众查阅。其后，为了反映不断转变的情况，图则曾作十四次修订。
- 2.2 一九八九年七月四日，当时的总督会同行政局同意根据条例第 9(1)(c)条，把《湾仔分区计划大纲草图编号 S/H5/7》(即重新编号的图则编号 S/H5/6)发还城规会再作考虑及修订。其后，为了反映不断转变的情况，城规会根据条例第 5 或 7 条对图则作出四次修订，并予以展示。
- 2.3 一九九九年十一月九日，行政长官会同行政会议根据条例第 9(1)(a)条，核准湾仔分区计划大纲草图，图则其后重新编号为 S/H5/15。一九九九年十二月十七日，《湾仔分区计划大纲核准图编号 S/H5/15》根据条例第 9(5)条展示，以供公众查阅。
- 2.4 二零零零年十月十日，行政长官会同行政会议根据条例第 12(1)(b)(ii)条，把分区计划大纲核准图编号 S/H5/15 发还城规会以作出修订。其后，为了反映不断转变的情况，城规会根据条例第 5 或 7 条对图则作出五次修订，并予以展示。
- 2.5 二零零三年三月十一日，行政长官会同行政会议根据条例第 9(1)(a)条，核准湾仔分区计划大纲草图，图则其后重新编号为 S/H5/21。二零零三年三月二十一日，《湾仔分区计划

大纲核准图编号 S/H5/21》根据条例第 9(5)条展示，以供公众查阅。

- 2.6 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《湾仔分区计划大纲核准图编号 S/H5/21》发还城规会以作出修订。为了反映不断转变的情况，城规会根据条例第 5 条对图则作出一次修订，并予以展示。
- 2.7 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，核准湾仔分区计划大纲草图，图则其后重新编号为 S/H5/23。二零零五年九月三十日，《湾仔分区计划大纲核准图编号 S/H5/23》根据条例第 9(5)条展示，以供公众查阅。
- 2.8 二零零五年十一月八日，行政长官会同行政会议根据条例第 12(1)(b)(ii)条，把《湾仔分区计划大纲核准图编号 S/H5/23》发还城规会以作出修订。
- 2.9 二零零五年十二月十六日和二零零六年七月二十一日，城规会根据条例第 5 条分别展示《市区重建局茂萝街／巴路士街发展计划草图编号 S/H5/URA1/1》和《市区重建局石水渠街／庆云街／景星街发展计划草图编号 S/H5/URA2/1》。凭借《市区重建局条例》第 25(9)条，该两份发展计划图由所述日期起，即取代湾仔分区计划大纲图中与该图所划定及描述的地区有关的范围。
- 2.10 二零零六年十月二十七日，城规会根据条例第 5 条展示《湾仔分区计划大纲草图编号 S/H5/24》，以供公众查阅。图则显示由市区重建局茂萝街／巴路士街发展计划图和石水渠街／庆云街／景星街发展计划图所取代的范围；容纳了为反映已完成发展而作出的用途地带修订；按城规会所通过采纳的《法定图则注释总表》修订本，修订该图「商业」地带的「注释」；以及修订「住宅(甲类)」地带的「注释」，订明对「住宅(甲类)1」地带和「住宅(甲类)2」地带休憩用地的要求。
- 2.11 二零零七年十一月六日，行政长官会同行政会议根据条例第 9(1)(a)条，核准湾仔分区计划大纲草图，图则其后重新编号为 S/H5/25。二零零八年十一月四日，行政长官会同行政会议根据条例第 12(1)(b)(ii)条，把《湾仔分区计划大纲核准图编号 S/H5/25》发还城规会以作出修订。二零零八年十一月十四日，该分区计划大纲图发还修订一事根据条例第 12(2)条在宪报公布。

- 2.12 二零一零年九月二十四日，城规会根据条例第 5 条展示《湾仔分区计划大纲草图编号 S/H 5/26》，以供公众查阅。该草图所收纳的修订项目，包括为各个地带制订建筑物高度限制；把「商业／住宅」用地改划为「商业」、「住宅(甲类)」或「其他指定用途」注明「混合用途」地带，以及修订各用地的地带划分，以反映用地的规划意向或发展完成后的情况。
- 2.13 城规会在为期两个月的展示期内共接获 106 份申述。二零一零年十二月三日，城规会公布所接获的申述，以便公众提出意见，为期三个星期。城规会共接获 293 份意见。
- 2.14 二零一一年四月二十六日，城规会根据条例第 6B(1)条考虑有关申述及意见后，决定建议就位于永丰街 8 至 10 号及 12 至 18 号的用地对分区计划大纲草图作出修订，以顺应三份申述(编号 R98 至 R100)的部分内容，但不接纳其余的申述。二零一一年五月十三日，城规会同意有关的建议修订适宜根据第 6C(2)条公布，让公众提出进一步申述。有关修订包括把位于永丰街 8 至 10 号及 12 至 18 号的用地由「住宅(甲类)」地带改划为「商业」地带支区，并订定建筑物高度限制为主水平基准上 120 米，以及规定任何重建作商业／办公室用途的项目均须取得城规会批准，以确保不会造成负面的交通影响。二零一一年五月二十日，城规会根据条例第 6(C)2 条公布建议修订，为期三个星期，让公众提出进一步申述。
- 2.15 城规会在为期三个星期的公布期内接获两份进一步申述。二零一一年七月二十九日，城规会根据条例第 6F 条考虑有关进一步申述后，决定分区计划大纲草图须按会上再作修改的建议修订来修订，而该等修订将会成为《湾仔分区计划大纲草图编号 S/H 5/26》的一部分。修订项目包括把有关地点由「商业(7)」地带改划为「商业(6)」地带(如图则编号 R/S/H 5/26-A2 所示)，并修订「商业」地带的「注释」，即在「商业(6)」地带内分别为太古广场三座用地和有关地点加入支区(a)和(b)，以及删除「商业(7)」地带的「备注」。根据条例第 6H 条，该分区计划大纲草图须于其后作为包括该等修订的草图而理解。
- 2.16 二零一一年七月二十五日，有关方面就城规会不接纳其申述的决定提出四宗司法复核申请。法院批予司法复核许可，并颁令暂缓向行政长官会同行政会议呈交分区计划大纲图。
- 2.17 二零一二年八月三日，城规会根据条例第 7 条展示《湾仔分区计划大纲草图编号 S/H 5/27》以供公众查阅。该图所收纳

的修订项目，主要包括把皇后大道东吕祺教育服务中心的用地和坚尼地道湾仔分科诊所的用地由「政府、机构或社区」地带改划为「住宅(戊类)」地带；对涵盖皇后大道东循道卫理联合教会国际礼拜堂、轩尼诗道温莎公爵社会服务大厦及春园街中华基督教会湾仔堂的「政府、机构或社区」地带的建筑物高度限制作出修订；以及把秀华坊的范围由「住宅(甲类)」、「住宅(丙类)」、「政府、机构或社区」及「休憩用地」地带改划作显示为「道路」的地方。

- 2.18 二零一八年四月十三日，城规会根据法庭对两宗司法复核申请及相关上诉所作的裁决，检讨了湾仔分区计划大纲草图上的发展限制，以重新考虑相关的申述。
- 2.19 二零一八年五月四日，城规会根据条例第 7 条展示《湾仔分区计划大纲草图编号 S/H5/28》，以供公众查阅。该图所容纳的修订项目，主要包括修订「商业」、「商业(4)」、「商业(6)」的支区(b)、「其他指定用途」注明「混合用途」、「住宅(甲类)」、「住宅(甲类)5」及「住宅(乙类)」用地的建筑物高度限制；删除「商业(4)」、「其他指定用途」注明「历史建筑物保存作酒店、商业、社区及／或文化用途」、「政府、机构或社区」及「住宅(甲类)」用地的非建筑用地及建筑物间距规定，以及订明／修订有关地方的建筑物高度限制。在所有司法复核程序完成后，二零二一年八月十八日，城规会备悉对分区计划大纲图所作出的检讨，并同意向行政长官会同行政会议提交分区计划大纲图，以供核准。
- 2.20 二零二一年十一月九日，行政长官会同行政会议根据条例第 9(2)条，核准湾仔分区计划大纲草图，图则其后重新编号为 S/H5/29。二零二一年十一月十九日，城规会根据条例第 9(5)条，展示《湾仔分区计划大纲核准图编号 S/H5/29》，以供公众查阅。
- 2.21 二零二二年六月十七日，城规会根据条例第 5 条展示《湾仔分区计划大纲草图编号 S/H5/30》，以供公众查阅。该图所容纳的修订项目，主要包括把一幅位于山坡台、捷船街和船街(包括南固台)的用地由「休憩用地」、「住宅(丙类)」及「政府、机构或社区」地带改划为「综合发展区」地带，以及把《市区重建局茂蘿街／巴路士街发展计划核准图编号 S/H5/URA1/2》、《市区重建局石水渠街／庆云街／景星街发展计划核准图编号 S/H5/URA2/2》、《土地发展公司湾仔道／太原街发展计划核准图编号 S/H5/LDC1/2》、《土地发展公司利东街与麦加力歌街发展计划核准图编号 S/H5/LDC2/2》及《土地发展公司庄士敦道发展计划核准

图编号 S/H5/LDC3/2》所涵盖的五个范围纳入分区计划大纲图。

- 2.22 二零二三年五月二日，行政长官会同行政会议根据条例第 9(1)(a)条，核准湾仔分区计划大纲草图，图则其后重新编号为 S/H5/31。二零二三年五月十二日，城规会根据条例第 9(5)条，展示《湾仔分区计划大纲核准图编号 S/H5/31》，以供公众查阅。
- 2.23 二零二五年二月二十六日，发展局局长根据条例第 12(1A)(a)(ii)条，把《湾仔分区计划大纲核准图编号 S/H5/31》发还城规会作出修订。二零二五年四月三日，把该分区计划大纲核准图发还修订一事根据条例第 12(2)条在宪报上公布。
- 2.24 二零二五年六月二十七日，城规会根据条例第 5 条，展示《湾仔分区计划大纲草图编号 S/H5/32》(下称「该图」)，以供公众查阅。该图所收纳的修订项目，包括把一幅位于秀华坊及圣佛兰士街的用地由「住宅(甲类)」和「住宅(丙类)」地带及显示为「道路」的地方改划为「住宅(甲类)9」地带，把一幅位于南固台的用地和毗连土地由「综合发展区」和「住宅(丙类)」地带及显示为「道路」的地方改划为「其他指定用途」注明「住宅发展并保存历史建筑物」地带，以及把一块狭长土地由「休憩用地」地带改划为「其他指定用途」注明「高架行人走廊」地带。

3. 拟备该图的目的

- 3.1 该图旨在显示规划区(下称「该区」)内概括的土地用途地带及主要的道路网，以便把该区的发展及重建计划纳入法定规划管制之内。
- 3.2 该图显示该区概括的发展原则。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，例如限于用作花园、斜坡维修及通道等用途的地方。按照一般原则，在计算地积比率及上盖面积时，这些地方不应计算在内。在住宅地带内进行发展，应限制在已获批准发展权的屋地内，以保存湾仔地区的特色和景致，并避免使当地道路网负荷过重。

4. 该图的《注释》

- 4.1 该图附有一份《注释》，分别说明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 为使公众易于明白起见，规划署专业事务部备有一份《释义》，把《注释》内部分词汇的定义列出，以供公众索阅。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 湾仔规划区北达告士打道，东接波斯富街，南至礼顿道、皇后大道东及坚尼地道，西临万茂里及军器厂街。该区的界线在图上以粗虚线显示，其面积约为 89.18 公顷。
- 5.2 湾仔海岸线原本在皇后大道东和湾仔道附近，到一九二零年，填海工程把海岸线推展至现时庄士敦道和轩尼诗道的位置。在此填海区内，建有面积细小，楼高三至四层的唐楼，面向狭窄的街道。区内没有休憩用地和社区设施。
- 5.3 二十年代进行的填海工程，把该区的海岸线再推展至告士打道。此填海区内的发展按照井字型模式进行，街道较为宽阔，大部分建筑物是楼高三至五层的唐楼。当时，区内仍甚少公众休憩用地和社区设施。
- 5.4 湾仔现时已成为商业和住宅混合发展的地区。皇后大道东两旁趋向较高密度的商业发展；而在庄士敦道以南多已残旧的低矮战前住宅楼宇中，建有一些新建筑物。要实质改善该区的环境，必须推行更全面的市区重建计划。

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 52 500 人。该区的规划人口预计约为 71 900 人。

7. 区内的建筑物高度限制

- 7.1 为了对发展／重建计划的发展密度及建筑物高度作出更妥善的规划管制，以及符合公众的期望，使法定规划制度更为明

确和更具透明度，当局在二零一零年对湾仔分区计划大纲图作出了检讨，以便在该图的各个发展地带内加入适当的建筑物高度限制。在缺乏建筑物高度管制的情况下，高耸的建筑物可能会胡乱扩散到不同地点，其规模或会与区内环境出现不协调的情况，破坏区内的景观质素。为免出现过度高耸或不协调的建筑物，以及保存山脊线的景观和更有效地监控该区发展项目的建筑物高度，当局为该图的各个发展地带订定适当的建筑物高度限制。

- 7.2 建筑物高度限制旨在保存从尖沙咀文化广场、西九文化区和启德邮轮码头瞭望点眺望山脊线和山峦的景观，以及由山顶和司徒拔道瞭望点眺望海港的景观。由于湾仔北已发展成商业中心区扩展部分，高耸的办公室大厦林立，遮挡了从尖沙咀文化广场和西九文化区眺望湾仔峡山脊线的景观，故此由海港渐次向内陆上升的梯级式建筑物高度概念无法实践。当局采用了与各个土地用途地带规划意向相称以及反映大部分现有建筑物／已承诺发展的高度级别。
- 7.3 为遵从法庭对涉及《湾仔分区计划大纲草图编号 S/H 5/26》的司法复核申请及相关上诉所作的裁决，当局在二零一八年四月考虑到《可持续建筑设计指引》和准许发展密度的影响，对发展限制作出检讨。为使日后的重建项目可以在遵从《可持续建筑设计指引》方面更具弹性，当局把「商业」地带用地(介乎告士打道、波斯富街、轩尼诗道和杜老志道范围内的用地除外)、「其他指定用途」注明「混合用途」地带用地和「商业(6)」地带用地支区(b)的建筑物高度大致订为主水平基准上 135 米；把「商业(4)」地带用地和皇后大道东北面和南面的住宅用地的建筑物高度订为主水平基准上 110 米；以及把该区南面住宅用地的建筑物高度分别订为主水平基准上 120 米、140 米和 150 米。鉴于海底隧道出入口处附近有广阔的美化市容地带，而湾仔运动场一带则有低矮的政府、机构或社区建筑羣，因此当局为介乎告士打道、波斯富街、轩尼诗道和杜老志道的商业区制定了更为严格的建筑物高度限制(主水平基准上 110 米)，以尽量减少对从司徒拔道瞭望点眺望海港景观的影响。至于其他「商业」地带支区用地所涵盖的现有商业发展(包括胡忠大厦、时代广场、QRE Plaza、合和中心和太古广场三座)，其建筑物高度限制并没有改变。
- 7.4 该图已收纳「政府、机构或社区」地带及「其他指定用途」地带的特定建筑物高度限制(以楼层数目计算或以米为单位从主水平基准起计算)，主要旨在反映现有和已规划发展的建筑物高度。

- 7.5 当局在二零一零年进行空气流通专家评估(二零一零年空气流通评估),藉以审视该区现时的风环境及区内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。每年主要的盛行风一般来自东方和东北方,而夏季盛行风则主要来自南方。吹越维多利亚港和铜锣湾的东风会沿告士打道、谢斐道、骆克道、轩尼诗道、庄士敦道、皇后大道东和坚尼地道等主要东西向道路流动。东北风则经湾仔运动场和紧连海底隧道的绿化区渗入该区以及告士打道和轩尼诗道之间的南北向街道。夏季盛行南风沿湾仔峡道及黄泥涌峡道的山谷风系统吹越跑马地的露天地方和马场后进入该区。同时,该区西南界线的绿化山坡上预计有气流沿山坡下沉(下降风)。
- 7.6 为使该区的空气更为流通,二零一零年空气流通评估建议应维持该区现有的休憩用地和低矮政府、机构或社区发展,特别是维持摩利臣山政府、机构或社区建筑群的低矮特色,以促进盛行南风由黄泥涌峡道吹越跑马地的露天地方和马场后进入该区。同时,应藉此机会尽量扩阔南北向道路,以改善现有气道和将南北向道路的路口对齐,以辟设新的气道。再者,为进一步改善通风情况,应鼓励日后的发展采用适当的设计以尽量减低通风的负面影响。这些设计包括视乎情况增加平台的通风度、加阔建筑物之间的间距以改善通风,以及令建筑物与平台的坐向配合盛行风的风向,尽量避免阻挡气流。
- 7.7 当局在二零一八年进行了最新的空气流通评估(二零一八年空气流通评估),以评估放宽「商业」、「商业(4)」、「商业(6)」支区(b)、「其他指定用途」注明「混合用途」、「住宅(甲类)」、「住宅(甲类)5」和「住宅(乙类)」地带用地建筑物高度限制的影响,并检讨在分区计划大纲图上划设非建筑用地和订立后移及建筑物间距的规定,从而使日后的重建项目可以在遵从《可持续建筑设计指引》方面更具弹性。评估认为日后在该区采用《可持续建筑设计指引》内的设计措施,可增加建筑物(特别是较低层部分)的通风度。不过,单靠《可持续建筑设计指引》不足以确保为区域层面维持良好的通风,因为相关的建筑设计措施是根据个别发展用地而制定的,并只局限在个别用地内施行。所产生的效益也只属局部性,未必能顾及较广大地区的需要。因此,评估认为仍有需要在分区计划大纲图上策略性的位置划设非建筑用地及后移规定以维持区内重要的主要风道或互相连接风道。位于太原街和爱群道交界的非建筑用地有助改善北部和南部之间的空气流动,而多条狭窄街道(包括永丰街、晏顿街、圣佛兰士街、机利臣街、介乎庄士敦道与皇后大道东之间的春园街部分、太原街和贤华街)的后移规定可让西南偏南和西南的夏季盛行风渗进区内,因此有关要求实属必要,应予保留。倘划

设的非建筑用地和建筑物间距只是有助改善局部性的通风情况，有关要求可从分区计划大纲图内删除，但在发展／重建项目的详细设计时应辅以其他有效的建筑设计措施(例如尽量缩减平台范围、增加建筑物通风度和采用合适的建筑物布局等)，也可达到相若的地区通风目的。

7.8 该图《注释》大体上已加入可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／重建项目，以及配合用地有特定限制的情况。城规会如接获根据条例第 16 条提出略为放宽建筑物高度限制的规划申请，可按个别情况逐一考虑，有关准则如下：

- (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) 保持建筑物之间的距离，以加强通风和增加景观开扬度；
- (e) 容许特别的建筑物设计，务求既配合个别地盘的发展限制，又可达致该图所准许的地积比率；以及
- (f) 其他因素，例如保护树木的需要，以及采用可改善城市景致和区内市容但不会构成负面景观和视觉影响的创意建筑设计和规划优点。

8. 土地用途地带

8.1 商业：总面积 20.47 公顷

8.1.1 此地带的规划意向，主要是作商业发展，以便把涵盖范围发展为本港的商贸／金融中心，或区域或地区的商业／购物中心，用途可包括办公室、商店、服务行业、娱乐场所、食肆和酒店。划作此地带的地点，往往是重要的就业中心。

8.1.2 位于皇后大道东的「商业(1)」地带，涵盖现有的胡忠大厦(建筑物高度限制为主水平基准上 140 米)。该大厦为一幢商业楼宇，包括数层政府办公室，地下及二楼为邮政局。有关发展并提供约 1 160 平方米的

公众休憩用地。整个发展计划按照总纲发展蓝图于一九九三年四月竣工。重建项目时须从面向贤华街的地段界线后移至少 1 米以改善该区的通风情况(见图 3)。

- 8.1.3 位于罗素街的「商业(2)」地带，涵盖现有的时代广场(建筑物高度限制为主水平基准上 200 米)。该项发展为两座商业/办公室楼宇，并提供一块 3 017 平方米的公众休憩用地。整个发展计划按照总纲发展蓝图于一九九三年五月竣工。
- 8.1.4 位于皇后大道东的「商业(3)」和「商业(5)」地带，分别涵盖名为 QRE Plaza(建筑物高度限制为主水平基准上 94 米)，以及名为合和中心(建筑物高度限制为主水平基准上 220 米)的两项现有商业发展。QRE Plaza 于二零零七年十一月落成，合和中心于一九八三年三月落成。QRE Plaza 与合和中心经由一条横跨皇后大道东的高架行人走廊(划为「其他指定用途」注明「高架行人走廊」地带)连接起来。该高架行人走廊是 QRE Plaza 发展的一部分。而在合和中心地面一层则提供一块不少于 870 平方米的环境美化地方，全日开放给公众使用。
- 8.1.5 前湾仔已婚警察宿舍用地的「商业(4)」地带拟发展酒店、商业、社区及/或文化用途，是保存和活化旧湾仔警署的综合计划。该用地日后发展的最高建筑物高度限为主水平基准上 110 米，最高地积比率限为 12 倍。同时，应尽可能在地库层辟设与旧湾仔警署用地相连的分层通道。为使海风渗入和加强该处南北向的空气流通，应在该用地日后的详细设计中，考虑加入有效的建筑设计措施，例如缩减平台范围、增加建筑物通风度和采用合适的建筑物布局等。
- 8.1.6 「商业(6)」地带涵盖在二零零七年二月落成位于皇后大道东 1 号的太古广场三座的现有商业发展(指定为支区(a))及位于永丰街 8 至 10 号及 12 至 18 号的两幢现有住宅楼宇(指定为支区(b))。支区(b)的规划意向，主要是鼓励把该区重建作商业/办公室用途，并作出适当的规划管制，以确保可妥善处理拟议发展的交通影响。支区(a)及(b)的最高建筑物高度分别限为主水平基准上 180 米及 135 米。此地带内须在地面一层提供不少于 1 650 平方米的公众休憩用地。另须从面向永丰街的地段界线后移至少 1 米(见图 1)。

8.2 住宅(甲类)：总面积 15.44 公顷

- 8.2.1 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。
- 8.2.2 此地带的土地，主要位于皇后大道东以南，并包括介乎皇后大道东、湾仔道、庄士敦道及轩尼诗道之间的土地。大部分建筑物是残旧的战前唐楼，但自六十年代初以来已展开重建工程。
- 8.2.3 庄士敦道的「住宅(甲类)」地带涵盖名为嘉荟轩的现有住宅及商业发展项目。该土地为《土地发展公司庄士敦道发展计划核准图编号 S/H5/LDC3/2》先前涵盖的范围。船街 18 号及庄士敦道 60A、62、64 和 66 号的二级历史建筑位于此用地内。湾仔道与太原街之间的「住宅(甲类)」地带涵盖两幢名为尚翘峰及壹环的现有住宅附连商业和政府、机构或社区设施发展项目。该土地为《土地发展公司湾仔道／太原街发展计划核准图编号 S/H5/LDC1/2》先前涵盖的范围。该两幅用地涵盖尚翘峰第一座及壹环。涵盖尚翘峰第一座的用地现提供一间日间托儿所。三级历史建筑前湾仔街市位于此用地内，其主要代表性的元素已作保留，而前湾仔街市的上盖则兴建了一幢住宅建筑物（壹环）。
- 8.2.4 联发街的「住宅(甲类)1」地带涵盖名为联利大厦的现有住宅建筑物。在此地带内进行的发展，须在地面一层提供一块约为 140 平方米的公众休憩用地，以供公众使用。
- 8.2.5 厦门街的「住宅(甲类)2」地带涵盖名为宝艺花园的现有住宅建筑物。在此地带内进行的发展，须在地面一层提供一块约为 65 平方米的公众休憩用地，以供公众使用。
- 8.2.6 李节街的「住宅(甲类)3」地带涵盖名为李节花园的现有住宅建筑物。在此地带内进行的发展，应为政府、机构或社区设施提供不少于 1 365 平方米的总楼面面积，以及在地面一层提供不少于 250 平方米的公众休憩用地，以供公众使用。
- 8.2.7 星街的「住宅(甲类)4」地带涵盖名为汇星壹号的现有住宅建筑物。在此地带内进行的发展，应为政府、

机构或社区设施提供不少于 1 403 平方米的总楼面面积。

- 8.2.8 爱群道的「住宅(甲类)5」地带涵盖名为爱群阁的现有住宅建筑物。在此地带内进行的发展，应为政府、机构或社区设施提供不少于 3 336 平方米的总楼面面积。
- 8.2.9 湾仔道的「住宅(甲类)6」地带涵盖名为康乐商业大厦的现有商业建筑物。该用地改划为「住宅(甲类)6」地带以鼓励住宅发展。在此地带内进行的发展，应为政府、机构或社区设施提供不少于 384 平方米的总楼面面积。
- 8.2.10 湾仔道与太原街之间的「住宅(甲类)7」地带涵盖名为尚翹峰的现有住宅附连商业和政府、机构或社区设施发展项目。该用地为《土地发展公司湾仔道／太原街发展计划核准图编号 S/H5/LDC1/2》先前涵盖的范围。该用地涵盖尚翹峰第二及三座。该用地现提供政府、机构或社区设施，包括一个街市、一个垃圾收集房及一个公厕。
- 8.2.11 利东街及麦加力歌街的「住宅(甲类)8」地带涵盖名为龔汇的住宅附连商业和政府、机构或社区设施发展项目。该两幅相连用地为《土地发展公司利东街与麦加力歌街发展计划核准图编号 S/H5/LDC2/2》先前涵盖的范围。在此两幅相关用地内进行的发展，须提供不少于 2 665 平方米的公众休憩用地。涵盖龔汇第一、二及三座的用地现提供一个公厕。涵盖龔汇第五座的用地现提供一间安老院舍暨社区支援服务中心及一个垃圾收集站。皇后大道东 186 号、188 号及 190 号的三级历史建筑位于此用地内。
- 8.2.12 「住宅(甲类)9」地带涵盖秀华坊 31 至 36 号(指定为支区(a))及圣佛兰士街 8 至 12 号(指定为支区(b))的现有住宅建筑物。此地带的规划意向是作住宅发展连商业用途(包括艺术设施)。指定两个支区旨在避免「住宅(甲类)9」秀华坊部分(即支区(a))出现零碎、高密度却没有车辆通道直达的发展。就仅涵盖支区(a)的发展或重建而言，其最高地积比率不得超过 5 倍及最高建筑物高度不得超过 12 层，或不得超过现有建筑物的地积比率及高度，两者中以数目较大者为准(与位于秀华坊的「住宅(丙类)」地带相同)。就同时涵盖支区(a)及(b)的单一发展或重建而言，如能提供

经由圣佛兰士街直达的车辆通道，以及设置面向圣佛兰士街的内部上落客货设施，则可容许最高建筑物高度为主水平基准上 110 米。仅涵盖支区(b)的发展或重建，亦可容许最高建筑物高度为主水平基准上 110 米。就同时涵盖支区(a)及(b)或仅涵盖支区(b)的单一发展或重建而言，《建筑物条例》的《建筑物(规划)规例》附表 1 适用于厘定最高地积比率。用地的东北部指定作非建筑用地，以避免重建后覆盖秀华坊的台阶，从而保留秀华坊现有的氛围和环境。此外，就同时涵盖支区(a)及(b)的单一发展或重建而言，建筑物须从面向圣佛兰士街的地段界线后移至少 10 米、须设置面向圣佛兰士街的内部上落客货设施，以及须辟设一条阔度不少于 4.5 米，24 小时开放的公共行人通道(设有无障碍设施)，以连接圣佛兰士街与秀华坊。为容许在设计上具有弹性，在建筑物后移范围及非建筑用地内，任何构筑物如建造为或拟用作辟设连接圣佛兰士街与秀华坊公共行人通道的无障碍设施，或可准予设置。沿圣佛兰士街以路旁停车处形式作为上落客货设施的设计可能有碍道路安全，不可接受。

8.2.13 在重建时须从面向永丰街、晏顿街、介乎进教围与皇后大道东之间的圣佛兰士街部分、机利臣街、介乎庄士敦道与皇后大道东之间的春园街部分和太原街的地段界线后移至少 1 米，以便改善这些地区的通风情况(见图 1 至 3)。

8.3 住宅(乙类)：总面积 1.7 公顷

8.3.1 此地带的规划意向，主要是作中等密度的住宅发展；服务住宅区一带地方的商业用途，如向城规会提出申请，或会获得批准。

8.3.2 此地带涵盖坚尼地道北面贴邻的土地，只可经坚尼地道前往。

8.3.3 重建项目须从面向贤华街的坚尼地道 39 和 41 号地段界线后移至少 1 米，以改善该区的通风情况(见图 3)。

8.4 住宅(丙类)：总面积 0.22 公顷

8.4.1 此地带的规划意向是进行低至中层的住宅发展，但须受到有关地积比率和建筑物高度的限制所约束，以保

留地区特色，并避免因更密集发展而对视觉、通风和交通造成负面影响。「住宅(丙类)」地带涵盖秀华坊区，该区位于皇后大道东以南，有保存良好的大型台阶，自成一角及宁静的住宅区。区内的街景和低至中层的住宅发展形成符合人本比例的环境，与北面沿皇后大道东的高层混合式发展的都市形态截然不同。该区的整体低矮特色有助来自南面的下坡风吹进湾仔。

8.4.2 该区并无车辆交通可达，经由圣佛兰士街及两条梯状街道(即适安街及船街)通往皇后大道东。前往湾仔港车站须步行约 10 分钟。唯一连接该区的车辆通道为圣佛兰士街，而该街道属于狭窄的单线单程通道。更密集发展的累积影响会导致现有的交通问题恶化。

8.4.3 基于该区的地区特色，发展密度有所限制，最高地积比率不得超过 5 倍及最高建筑物高度不得超过 12 层，或不得超过现有建筑物的地积比率及高度，两者中以数目较大者为准。

8.4.4 由于消防车不能直达此地带内的地点，对居民构成潜在危险和不便，因此当局要求在建筑物内增设消防装置。

8.5 住宅(戊类)：总面积 0.27 公顷

8.5.1 此地带的规划意向，主要是鼓励该区进行重建，使改作住宅用途。这类计划须向城规会提出申请。设立此地带，是方便当局因应环境、交通和其他基础设施限制，对发展的规模、设计和布局实施适当的规划管制。

8.5.2 皇后大道东的前吕祺教育服务中心和坚尼地道的湾仔分科诊所划作「住宅(戊类)」地带。有需要采取适当的消减噪音措施，以纾减坚尼地道和皇后大道东可能产生的噪音滋扰。该用地日后发展的最高建筑物高度限为主水平基准上 100 米，最高住用地积比率限为 6.5 倍及最高非住用地积比率限为 1 倍，或不得超过现有建筑物的地积比率及高度，两者中以数目较大者为准。

8.6 政府、机构或社区：总面积 10.53 公顷

8.6.1 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。湾仔区内有多幢政府、机构或社区建筑物，例如在摩理臣山区内便有多间学校和医院、一个游泳池、一个室内运动场及其他社区设施。

- 8.6.2 为应付湾仔区对社会福利设施的需求，一块邻近湾仔分科诊疗所的土地，已由香港房屋协会发展为一座综合服务大楼，提供老人中心、露宿者庇护所、公厕及休憩用地。
- 8.6.3 皇后大道东 129 至 131 号的洪圣古庙属一级历史建筑，已划为「政府、机构或社区」地带，以反映现有的庙宇用途。
- 8.6.4 为改善该区的通风情况，在进行重建时，爱群道 44 号戴麟趾夫人训练中心用地的东北角应划设非建筑用地(如图则所示)。此外，重建项目须从面向晏顿街的轩尼诗道 22 号地段界线后移至少 1 米，以改善该区的通风情况(见图 1)。
- 8.6.5 重建项目也须从面向春园街的春园街 77 号用地的地段界线后移至少 2 米(见图 3)，以作为视觉调剂。
- 8.6.6 为使海风渗入和加强该处南北向的空气流通，应在骆克道市政大厦用地及轩尼诗道官立小学用地日后重建项目的详细设计中，考虑加入有效的建筑设计措施，例如缩减平台范围、增加建筑物通风度和采用合适的建筑物布局等。
- 8.6.7 皇后大道东 271 号的「政府、机构或社区」地带涵盖现有称为循道卫理联合教会国际礼拜堂的教会。这地带内的发展须在地面一层辟设面积不少于 360 平方米的有盖休憩用地，并向皇后大道东和坚尼地道开敞。该休憩用地须开放予公众人士使用。此外，也须从面向皇后大道东的用地的地段界线后移至少 3 米，以便日后进行道路及行人路扩阔工程(见图 4)。

8.7 休憩用地：总面积 3.75 公顷

- 8.7.1 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。湾仔是已建设区，属港岛人口最稠密地区之一，需要更多的地区休憩用地和邻舍休憩用地。

8.7.2 该区各处都有辟设休憩用地，为区内居民提供静态和动态康乐设施。湾仔的休憩用地，包括现有的修顿球场、厦门街休憩处、介乎骆克道与谢斐道之间邻近军器厂街的儿童游乐场、德仁街儿童游乐场、永宁街休憩处，以及船街花园。湾仔公园位于皇后大道东，而摩理臣山道游乐场则位于皇后大道东和摩理臣山道交界处。此外，在庄士敦道与皇后大道东之间的住宅区内，以及在石水渠街的住宅区内，已有数块土地发展为休憩用地。当局亦鼓励发展商在区内发展综合重建地段时，纳入供市民使用的休憩用地。

8.8 其他指定用途：总面积 6.86 公顷

8.8.1 此地带主要是提供／预留土地作图上指定的用途。

8.8.2 一块位于皇后大道东以南及船街以东的土地，已划为「其他指定用途」注明「综合重建区」地带。此地带的规划意向，主要是促使涵盖范围重建作商业用途，并提供公众休憩用地和其他配套设施。设立此地带，是方便当局因应环境、交通和基础设施等各种限制和其他限制，对发展的组合、规模、设计和布局实施适当的规划管制。此处部分地方存有残旧的战前楼宇。设立此地带旨在改善环境，预料重建后可提供相当大面积的休憩用地。

8.8.3 位于皇后大道东的旧湾仔邮政局已被列为法定古迹，并划为「其他指定用途」注明「历史建筑物保存作文化及社区用途」地带，以反映保存此古迹的规划意向。该邮政局建筑物现用作环境保护署管辖下的一所环境资源中心。

8.8.4 告士打道 123 号旧湾仔警署建于一九三二年，属二级历史建筑，划为「其他指定用途」注明「历史建筑物保存作酒店、商业、社区及／或文化用途」地带。此地带的规划意向主要是保存和活化再用旧湾仔警署建筑物作酒店、商业、社区及／或文化用途。就酒店发展而言，附属商店和服务行业和餐饮设施等附属于及与酒店用途直接有关的所有用途均属经常准许的用途。该用地发展的最高建筑物高度限为四层，大致反映现有建筑物的高度。旧湾仔警署不得进行重建，对现有建筑物进行轻微加建、改动及／或修改则不在此限。任何新发展，或现有建筑物的主要加建、改动及／或修改或拆卸，必须根据条例第 16 条向城规会取

得许可。旧湾仔警署的任何活化再用均应参考古物古迹办事处拟备的《保护指引》。

- 8.8.5 位于轩尼诗道、柯布连道和庄士敦道的修顿中心、修顿花园及修顿室内场馆划为「其他指定用途」注明「住宅附连商业、政府合署及社区设施」地带，以反映现有的住宅、政府办公室和室内运动场连零售及社区用途。最大住用总楼面面积和非住用总楼面面积分别限为 26 038 平方米及 49 283 平方米(当中不少于 40 000 平方米用作政府、机构或社区设施)。
- 8.8.6 介乎庄士敦道／轩尼诗道、坚拿道西、礼顿道、摩利臣山道和湾仔道之间的土地划为「其他指定用途」注明「混合用途」地带，以反映现有的混合商住土地用途。此地带主要拟作混合非工业土地用途。地带内的用途力求灵活，容许在纵向楼宇或横向空间内发展／重建／改建作住宅或其他用途，或同时作多种相协调的土地用途，包括商业，住宅、教育、文化、康乐和娱乐用途，以配合不断转变的市场需要。同一新建／改建的建筑物内的非住宅和住宅部分须实际分隔，以免非住宅用途对居民造成滋扰。在现有混合用途的建筑物进行重建／改建前，一些商业用途是经常准许的用途。大体上，就现有建筑物而言，这些建筑物内用途所受的发展管制，与先前「商业／住宅」地带(附表 III)内建筑物所受的发展管制相类。在发展／重建／改建时，住宅楼宇或楼宇的住宅部分属附表 II，而非住宅楼宇或楼宇的非住宅部分则属附表 I。
- 8.8.7 该图上指定了两块土地为「其他指定用途」注明「高架行人走廊」地带，分别用作兴建横跨皇后大道东以连接合和中心及 QRE Plaza 的高架行人走廊，以及横跨船街楼梯以连接合和商场、合和酒店及毗邻南固台已规划开放予公众使用的休憩用地的高架行人走廊。同时，坚尼地道一块用地划为「其他指定用途」注明「加油站」地带，以反映现有用途。
- 8.8.8 介乎茂萝街(东面)和巴路士街(西面)之间的范围划为「其他指定用途」注明「休憩用地及保留历史建筑物作文化及商业用途」地带。该范围涵盖了茂萝街 1 号、3 号、5 号、7 号、9 号及 11 号及巴路士街 6 号、8 号、10 号及 12 号街段内的战前建筑物(二级历史建筑)。该土地为《市区重建局茂萝街／巴路士街发展计划核准图编号 S/H5/URA1/2》先前涵盖的范围。市区重建局已把该范围的部分地方重建为公众

休憩用地，并保留该范围内的一些历史建筑物，以作文化及商业用途。有关发展项目已重新命名为茂萝街 7 号，以继续提供有关范围作公众休憩用地、文化及商业用途。下列的规划管制适用于此地带：

- (a) 最高建筑物高度订为主水平基准上 28 米，大致反映现有建筑物的高度。任何现有建筑物的拆卸、加建、改动及／或修改，或现有建筑物的重建，须根据《城市规划条例》第 16 条向城市规划委员会申请许可；以及
- (b) 此地带内须提供不少于 300 平方米的公众休憩用地。

8.8.9 介乎石水渠街(西面)、庆云街(南面)、景星街(北面)的范围划为「其他指定用途」注明「休憩用地及保留历史建筑物作文化、社区及商业用途」地带。该范围建有蓝屋建筑群，包括石水渠街 72 号、72A 号、74 号及 74A 号(均为一级历史建筑)、庆云街 2 号、4 号、6 号及 8 号(均为三级历史建筑)，以及景星街 8 号(没有评级)。该土地为《市区重建局石水渠街／庆云街／景星街发展计划核准图编号 S/H5/URA2/2》先前涵盖的范围。蓝屋建筑群是政府首个采用「留屋留人」方式的活化项目。该范围的部分地方已重建为地面公众休憩用地，并保留该范围内的文物历史建筑，以作住宅、商业、文化及社区用途。此地带的规划意向，主要是保留石水渠街 72 号、72A 号、74 号及 74A 号和庆云街 2 号、4 号、6 号及 8 号作文化、社区及商业用途；以及提供户外公共空间作各种康乐用途，以配合当地居民和其他市民的需要。下列的规划管制适用于此地带：

- (a) 最高建筑物高度订为四层，大致反映现有建筑物的高度。任何现有建筑物的拆卸、加建、改动及／或修改(景星街 8 号的拆卸工作和附属于及直接与经常准许的用途有关的轻微改动及／或修改工程，不在此限)，或现有建筑物的重建，须根据《城市规划条例》第 16 条向城市规划委员会申请许可；以及
- (b) 此地带内须提供不少于 220 平方米的公众休憩用地。

- 8.8.10 位于山坡台 1 号、1A 号、2 号及 3 号、船街 53 号、船街 55 号(南固台)、捷船街 1 至 5 号、秀华坊 18 号、内地段第 9048 号的用地和毗连政府土地划为「其他指定用途」注明「住宅发展并保存历史建筑物」地带。此地带的规划意向，主要是作综合住宅发展，并原址保存历史建筑物南固台，以便活化再利用作文化及商业设施，以及提供开放予公众使用的休憩用地。在建筑物主水平基准上 35 米以下的地方，以及历史建筑物南固台内，商业用途属经常准许的用途。一级历史建筑物(即南固台)须予保存，并与综合发展(包括在用地内开放予公众使用的休憩用地)相融合。任何现有历史建筑物的拆卸、加建、改动及／或修改(《注释》说明页经常准许的轻微改动及／或修改工程不在此限)或重建，须向城规会申请许可。发展商在展开任何工程之前，须就保育南固台提交保育建议方案，当中须载述所有将予保留的历史特色，亦须提交南固台的内部和外部的全套照片、制图及／或三维扫描记录，并按照保育建议方案落实有关工程，而有关方案、记录和落实情况必须符合发展局辖下古物古迹办事处(下称「古迹办」)的要求。除了南固台的主楼外，在切实可行的情况下，亦须保留相关的历史建筑特色(包括位于南固台评级界线范围外的前院内的凉亭、水池及六角形花槽)，以维持南固台的完整，供公众欣赏。在计算相关的最高建筑物高度时，这些历史建筑特色可免计算在内。
- 8.8.11 在「其他指定用途」注明「住宅发展并保存历史建筑物」地带内，住宅大楼的最高建筑物高度限为主水平基准上 120 米(位于西北部)；而南固台前院的最高建筑物高度限为主水平基准上 35 米(位于东南部)，以便将之保留作休憩用地供公众使用，以保留从皇后大道东望向南固台的开扬景观供公众欣赏，以及保留捷船街附近周边地区的梯状特色；而历史建筑物南固台的最高建筑物高度限为两层。在计算这个东南部分的最高建筑物高度时，任何构筑物如纯粹建造为或拟用作行人道以改善发展项目整体畅达度和连接性，以及美化环境设施让公众更享受休憩用地，可免计算在内。该综合发展项目须提供不少于 2 800 平方米的休憩用地，免费开放予公众使用。位于捷船街地面一层的休憩用地须 24 小时向公众开放，其余休憩用地(包括但不限于南固台的前院及天台)则须在合理时间开放予公众使用。此地带须提供公众升降机，以在合理时间提供无障碍通道。此公众升降机将连接捷船街及南固台和毗连休憩用地所在的地台水平，从而进一

步连接至通往合和商场及合和酒店的高架行人走廊。该图订明，须于此地带北端连接秀华坊地区的地方划定非建筑用地，以配合秀华坊地区的现有特色，以及辟设一条 24 小时开放的公共行人通道，连接秀华坊地区和捷船街。此地带须在地面一层把建筑物从捷船街的地段界线后移至少 3 米，以改善行人环境。除了把现有建筑物改建作准许的用途外，任何新发展及／或重建计划均须采用综合发展形式。为确保此地带内的任何新发展及／或重建计划均以综合形式推行，除非已根据条例第 16 条取得城规会的规划许可，否则不得在此地带内的部分土地进行零碎发展及／或重建。

8.9 略为放宽限制的条款

- 8.9.1 就可申请略为放宽相关限制的地带而言，城规会如接获根据条例第 16 条提出的申请，可按个别发展或重建计划的情况，考虑略为放宽上文相关段落所述或该图上所显示的地积比率／总楼面面积／建筑物高度，以及考虑减少提供政府、机构或社区设施的整体总楼面面积。上文第 7.8 段所载的准则适用于评审略为放宽建筑物高度限制的申请。城规会将会按个别情况考虑每宗申请。
- 8.9.2 然而，如任何现有建筑物的高度已经超过该图《注释》所显示及／或该图所订明的建筑物高度限制（不论是以米为单位从主水平基准起计算或以楼层数目计算），根据一般推定，除非情况特殊，否则不应批准略为放宽限制的申请。
- 8.9.3 就可申请略为放宽非建筑用地限制／后移规定的地带而言，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》所述或该图所显示的非建筑用地限制／后移规定。非建筑用地限制和后移规定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或行人流通，或保存该区现有氛围意向的前提下，在该图所显示的非建筑用地范围内，可适当地设置通风度高／无碍视野的美化环境设施、边界围栏／边界围墙、行人天桥连接、有盖行人道及小型构筑物。就「住宅(甲类)9」地带的后移范围而言，任何构筑物如建造为或拟用作辟设连接圣佛兰士街和秀华坊公共行人通道的无障碍设施，或可准予设置。

9. 交通

9.1 香港铁路

图则显示沿港岛北岸的香港铁路港岛线的路线在轩尼诗道地底，港车站则设于柯布连道。

9.2 道路：总面积 29.94 公顷

9.2.1 告士打道是联贯东西交通的大道；而轩尼诗道和皇后大道东则是联贯东西交通的地区干道。

9.2.2 坚拿道是联贯南北交通的主要大道，贯穿该区分别通往海底隧道及经香港仔隧道往港岛南部。该区内部的南北交通主要经由军器厂街天桥及菲林明道天桥行走。

10. 公用设施

该区有完善的自来食水及海水供应，以及排水和排污系统，电力、煤气及电话服务亦一应俱全。预料该区全面发展后，这些公用设施足以应付需求。人工岛填海区内已敷设新基础设施，但无须另行设置大型公用设施装置，现有设施足可应付该填海区发展后对这方面的额外需求。

11. 文化遗产

11.1 位于皇后大道东胡忠大厦附近的旧湾仔邮政局和玉虚宫(亦称北帝庙)是该区的法定古迹。洪圣古庙、南固台，以及石水渠街 72 号、72A 号、74 号及 74A 号属一级历史建筑。此外，湾仔亦有下列已评级历史建筑：

- 旧湾仔警署(二级)
- 庄士敦道 60A 号、62 号、64 号及 66 号(二级)
- 茂萝街 1 号、3 号、5 号、7 号、9 号及 11 号(二级)
- 巴路士街 6 号、8 号、10 号及 12 号(二级)
- 船街 18 号(二级)
- 湾仔消防局(二级)
- 前湾仔街市(三级)
- 香港防痨心脏及胸病协会(三级)
- 庆云街 2 号、4 号、6 号及 8 号(三级)
- 皇后大道东 186 号、188 号及 190 号(三级)
- 史钊域道 6 号(三级)
- 骆克道 109 号及 111 号(三级)

- 吉安街 9 号(三级)
- 振安大押(三级)

两个由古迹办界定的政府文物地点(即皇后大道东「I.L.86」界石和皇后大道东「H.E.C.」界石)亦位于该区范围内。

- 11.2 位于万茂里的通风塔是有待古物咨询委员会(下称「古咨会」)进行文物评级的新项目。法定古迹、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,以及具考古研究价值的地点的名单已在古迹办的网站公布 (<https://www.amo.gov.hk/tc/historic-buildings/heritage-sites-lists/index.html>)。有关名单会不时更新。
- 11.3 倘有任何工程、发展、重建或改划用途地带的建议可能会影响法定古迹、暂定古迹、由古咨会评级的历史建筑物及地点、有待评级的新项目、由古迹办界定的政府文物地点、具考古研究价值的地点,或任何其他被界定具文物价值的建筑物/构筑物(不论地面或地底)和上述项目的毗邻环境,均须事先征询古迹办的意见。

12. 规划的实施

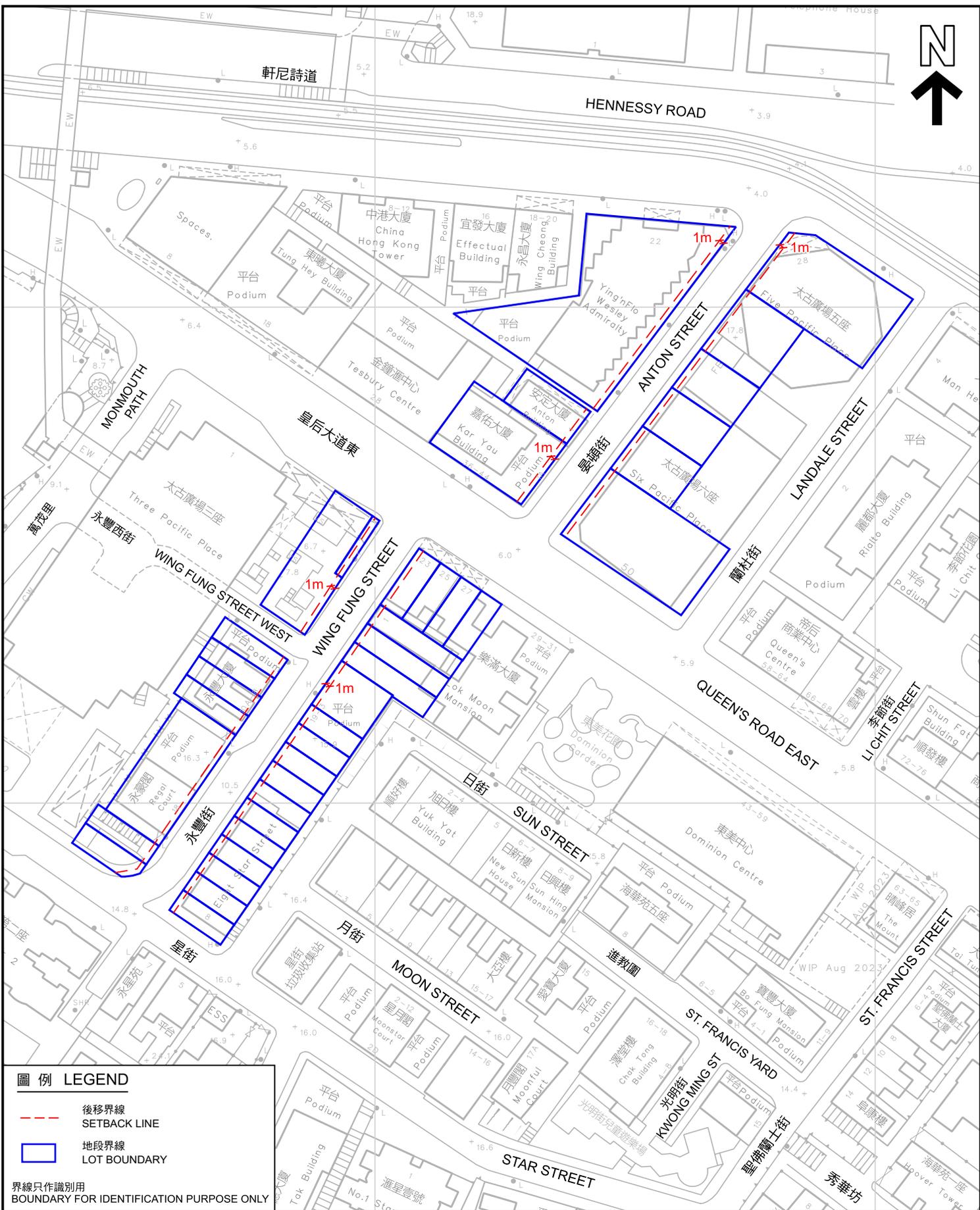
- 12.1 虽然当局目前仍会容忍不符合有关地带的法定规定的现有用途,但任何用途的实质改变及任何其他发展/重建都必须是该图所经常准许的;或是如果必须先取得城规会的许可,则须符合城规会所批给许可的内容。城规会已就市区和新市镇地区内的现有用途的释义制定了一套指引。任何人士如欲要求享有「现有用途权利»,应参阅这份指引,并且必须提供足够的证据,以证明确有资格享有这项权利。至于执行各个地带规定的工作,主要由屋宇署、地政总署和其他签发牌照的部门负责。
- 12.2 该图提供一个概括的土地用途大纲。规划署会根据这个大纲为该图拟备更详细的非法定图则。政府部门在规划公共工程及预留土地时,都以这些详细图则作为依据。地政总署负责批地事宜,土木工程拓展署联同当事部门及工务部门如路政署及建筑署负责统筹各类公共工程项目。在实施该图的过程中,当局亦会在适当时候征询湾仔区议会的意见。
- 12.3 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。发展大纲图和发展蓝图均存放在规划署,以供公众查

引。发展大纲图和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，或向城规会秘书处及规划署专业事务部索阅。至于规划许可的申请表格及《申请须知》，可从城规会的网页下载，亦可向城规会秘书处，以及规划署专业事务部及有关的地区规划处索取。申请书须夹附有关资料，供城规会考虑。

图片索引(所有图片只作识别用)

图 1 至 4： 后移规定

城市规划委员会
二零二五年六月



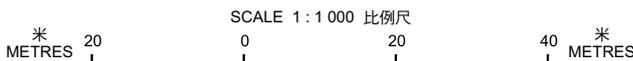
圖例 LEGEND

- - - 後移界線
SETBACK LINE
- 地段界線
LOT BOUNDARY

界線只作識別用
BOUNDARY FOR IDENTIFICATION PURPOSE ONLY

本摘要圖於2025年5月8日擬備，
所根據的資料為測量圖編號
11-SW-14B
EXTRACT PLAN PREPARED ON 8.5.2025
BASED ON SURVEY SHEET No.
11-SW-14B

**後移要求
SETBACK REQUIREMENT**

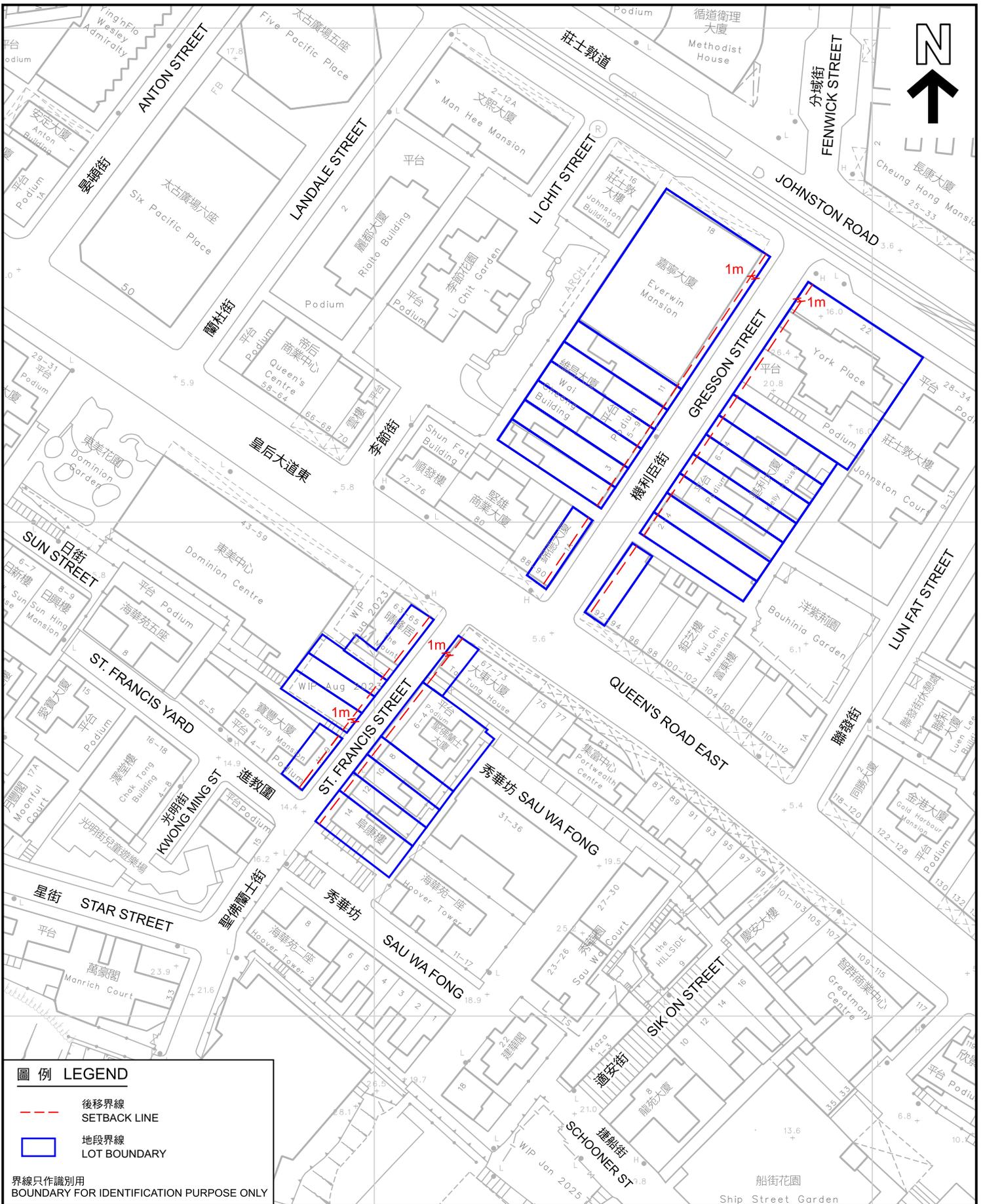


**規劃署
PLANNING
DEPARTMENT**



參考編號
REFERENCE No.
M/H5/25/8

圖 PLAN
1



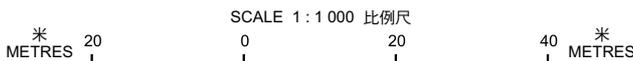
圖例 LEGEND

- 後移界線
SETBACK LINE
- 地段界線
LOT BOUNDARY

界線只作識別用
BOUNDARY FOR IDENTIFICATION PURPOSE ONLY

本摘要圖於2025年5月8日擬備，
所根據的資料為測量圖編號
11-SW-14B
EXTRACT PLAN PREPARED ON 8.5.2025
BASED ON SURVEY SHEET No.
11-SW-14B

**後移要求
SETBACK REQUIREMENT**

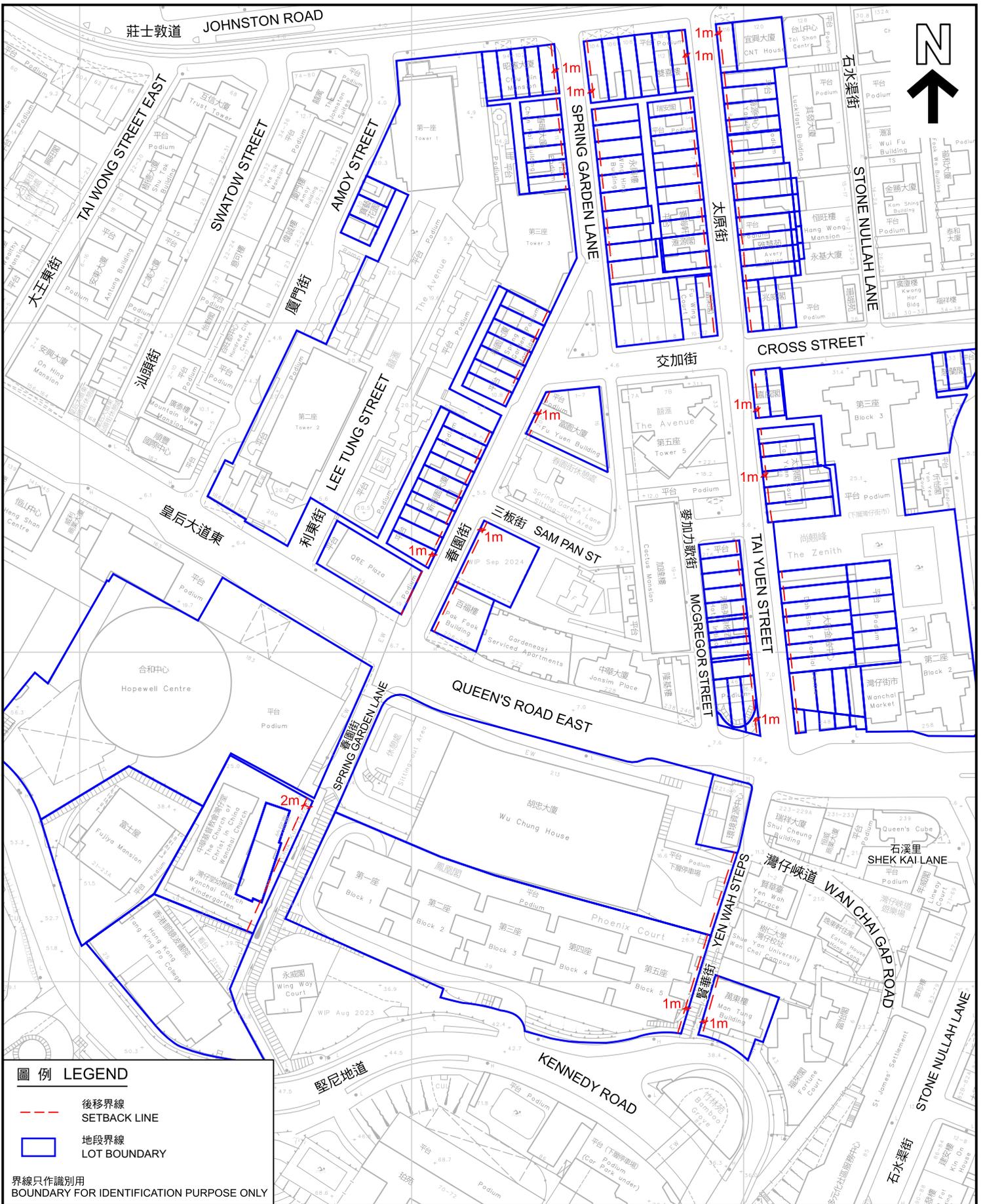


**規劃署
PLANNING
DEPARTMENT**



參考編號
REFERENCE No.
M/H5/25/8

**圖 PLAN
2**



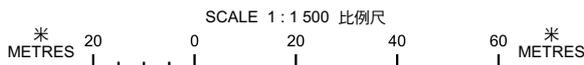
圖例 LEGEND

- 後移界線
SETBACK LINE
- 地段界線
LOT BOUNDARY

界線只作識別用
BOUNDARY FOR IDENTIFICATION PURPOSE ONLY

本摘要圖於2025年5月8日擬備，
所根據的資料為測量圖編號
11-SW-14B及D
EXTRACT PLAN PREPARED ON 8.5.2025
BASED ON SURVEY SHEETS No.
11-SW-14B & D

**後移要求
SETBACK REQUIREMENT**

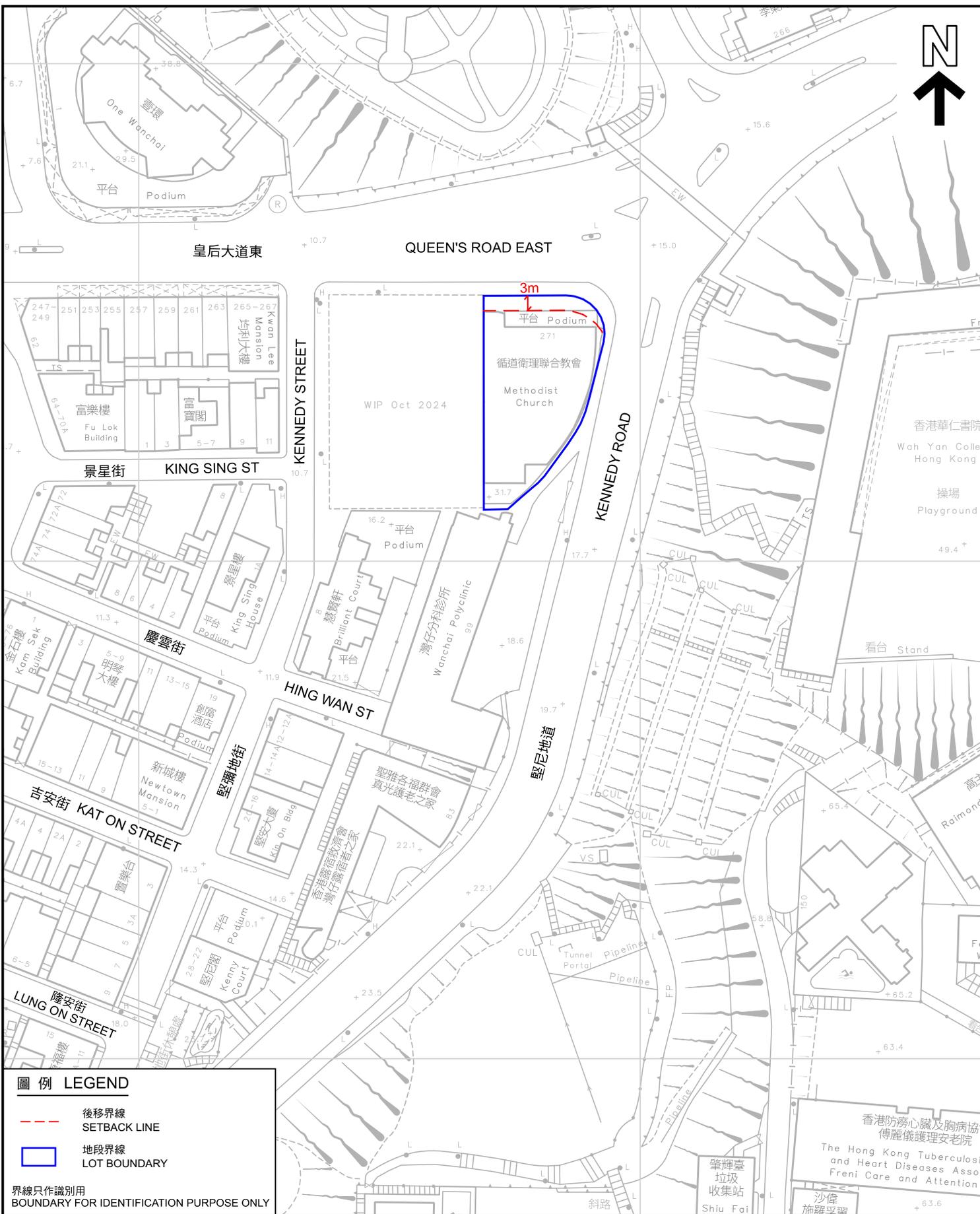


**規劃署
PLANNING
DEPARTMENT**



參考編號
REFERENCE No.
M/H5/25/8

**圖 PLAN
3**



圖例 LEGEND

- 後移界線
SETBACK LINE
- 地段界線
LOT BOUNDARY

界線只作識別用
BOUNDARY FOR IDENTIFICATION PURPOSE ONLY

本摘要圖於2025年5月8日擬備，
所根據的資料為測量圖編號
11-SW-14B及D和11-SW-15A及C
EXTRACT PLAN PREPARED ON 8.5.2025
BASED ON SURVEY SHEETS No.
11-SW-14B&D AND 11-SW-15A&C

**後移要求
SETBACK REQUIREMENT**



**規劃署
PLANNING
DEPARTMENT**



參考編號
REFERENCE No.
M/H5/25/8

**圖 PLAN
4**