

港 岛 规 划 区 第 9 区

筲 箕 湾 分 区 计 划 大 纲 草 图 编 号 S/H9/21

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)
对筲箕湾分区计划大纲核准图编号 S/H9/20
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 - 把前筲箕湾街市大厦用地及筲箕湾街市休憩处由「政府、机构或社区」地带改划为「住宅（甲类）7」地带，并订明建筑物高度限制。
- B 项 - 把位于金华街休憩花园的一幅用地由「政府、机构或社区」地带改划为「休憩用地」地带。

II. 就图则《注释》作出的修订项目

修订「住宅（甲类）」地带《注释》的「备注」，以纳入「住宅（甲类）7」支区及其有关的发展限制条款。

城市规划委员会

2025 年 5 月 23 日

港岛规划区第 9 区

筲箕湾分区计划大纲草图编号 S/H9/21

(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：
- 缴费广场、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 9 区

筲箕湾分区计划大纲草图编号 S/H9/21

土地用途表

	<u>页次</u>
综合发展区	1
住宅(甲类)	4
政府、机构或社区	8
休憩用地	10
其他指定用途	11
绿化地带	23
郊野公园	24

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
	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
	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
	研究所、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，主要是把涵盖范围综合发展／重建作住宅用途，并提供休憩用地和其他配套设施。由于地带邻近前鲤鱼门军营的历史遗址，因此设立此地带是方便当局因应环境、视觉、交通和基础设施等方面的各种限制，同时顾及空气流通的情况，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、建筑物单位总数及单位面积(如适用)；
 - (iii) 区内拟提供的政府、机构或社区设施、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、行人道和行人天桥的路线、阔度和水平度；
 - (v) 区内的美化环境建议和城市设计建议；
 - (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、该块土地现时的状况、该块土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、机构或社区设施、康乐设施和休憩用地的类别。
 - (3) 任何新发展或现有建筑物的加建、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 6 倍，及最高建筑物高度超过图则所订高度。
 - (4) 为施行上文第(3)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。
 - (5) 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(3)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(3)段所规定的有关最高地积比率亦可。
 - (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)段所述的地积比率和建筑物高度限制。
 - (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，在特殊情况下，可就发展或重建计划，考虑略为放宽图则所订的非建筑用地限制。

住宅(甲类)

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
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) 公众停车场 (货柜车除外)(只限在指定为「住宅(甲类)5」和「住宅(甲类)6」的土地范围内) 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)(未另有列明者) 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

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

(请看下页)

住宅(甲类)(续)

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)5」、「住宅(甲类)6」和「住宅(甲类)7」的土地范围内，任何新发展或现有建筑物的加建、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)超过图则所订高度，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)2」的土地范围内，地盘面积如达 400 平方米或以上，其最高建筑物高度限制可准予为主水平基准上 120 米。
- (3) 在指定为「住宅(甲类)3」的土地范围内，地盘面积如达 400 平方米或以上，其最高建筑物高度限制可准予为主水平基准上 135 米。
- (4) 在指定为「住宅(甲类)4」的土地范围内，任何新发展或现有建筑物的加建、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)超过图则所订高度。
- (5) 在指定为「住宅(甲类)」、「住宅(甲类)2」、「住宅(甲类)3」、「住宅(甲类)4」、「住宅(甲类)5」和「住宅(甲类)7」的土地范围内，任何住用或非住用建筑物的新发展或重建，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有关限制，即甲类地盘 8 倍，乙类地盘 9 倍和丙类地盘 10 倍，或引致最高非住用地积比率超过 15 倍，视属何情况而定。甲、乙、丙类地盘的定义，以《建筑物(规划)规例》所载者为准。
- (6) 在指定为「住宅(甲类)」、「住宅(甲类)2」、「住宅(甲类)3」、「住宅(甲类)4」、「住宅(甲类)5」和「住宅(甲类)7」的土地范围内，任何住用与非住用各占部分的建筑物的新发展或重建，其住用部分的地积比率不得超过以下数字：最高非住用地积比率 15 倍与该建筑物的实际拟议非住用地积比率之间的差距，乘以最高住用地积比率，再除以最高非住用地积比率 15 倍所得的商数。最高准许的住用地积比率为上文第(5)段所规定。

(请看下页)

住宅(甲类)(续)

备注(续)

- (7) 在指定为「住宅(甲类)」、「住宅(甲类)2」、「住宅(甲类)3」、「住宅(甲类)4」、「住宅(甲类)5」和「住宅(甲类)7」的土地范围内，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超过上文第(5)或(6)段所述的有关最高住用及／或非住用地积比率，或超过现有建筑物的住用及／或非住用地积比率，两者中以数目较大者为准。但其适用范围须受到下列限制：
- (a) 只有在现有建筑物加建、改动及／或修改为与现有建筑物同类的建筑物(即住用、非住用或住用与非住用各占部分的建筑物)时，现有建筑物的地积比率方会适用；或
- (b) 在现有建筑物加建、改动及／或修改为与现有建筑物不同类的建筑物(即住用、非住用或住用与非住用各占部分的建筑物)时，则第(5)或(6)段所述的最高住用及／或非住用地积比率适用。
- (8) 在指定为「住宅(甲类)1」的土地范围内，任何新发展或现有建筑物的加建、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 6 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。
- (9) 在指定为「住宅(甲类)6」的土地范围内，任何新发展或现有建筑物的加建、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 85 800 平方米。
- (10) 为施行上文第(5)、(6)及(8)段而计算最高地积比率时，因应政府规定而纯粹用作设置政府、机构或社区设施(包括学校)的特别设计的独立建筑物，其所占用或拟占用该地盘的任何部分的面积，会从有关地盘的面积中扣除。
- (11) 为施行上文第(5)、(6)、(8)及(9)段而计算有关最高地积比率／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。

(请看下页)

- (12) 在指定为「住宅(甲类)5」、「住宅(甲类)6」和「住宅(甲类)7」的土地范围内，为施行上文第(5)、(6)及(9)段而计算有关最高地积比率／最大总楼面面积时，任何纯粹建造为或拟用作政府规定的政府、机构或社区设施的楼面面积，亦可免计算在内。
- (13) 在指定为「住宅(甲类)5」的土地范围内，为施行上文第(5)及(6)段而计算有关最高地积比率时，任何纯粹建造为或拟用作公众停车场的楼面面积，可免计算在内。
- (14) 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(5)、(6)或(9)段适用的土地范围内的建筑物的地积比率／总楼面面积可提高；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(5)、(6) 或(9)段所规定的有关最高地积比率／最大总楼面面积亦可。
- (15) 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(4)、(8)及(9)段所述的建筑物高度／地积比率／总楼面面积限制。

政府、机构或社区

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 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 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 码头 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 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) 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、机构及社区设施，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所订高度(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。
- (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。
- (4) 在指定为「政府、机构或社区(1)」的土地范围内，须辟设占地不少于 187 平方米的地面公众休憩用地。

休憩用地

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
鸟舍	食肆
郊野学习／教育／游客中心	政府垃圾收集站
公园及花园	政府用途(未另有列明者)
凉亭	度假营
行人专区	香港铁路通风塔及／或高出路面的
野餐地点	其他构筑物(入口除外)
运动场	码头
散步长廊／广场	娱乐场所
公厕设施	康体文娱场所
休憩处	私人会所
动物园	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：适用于露天发展或工业楼宇或工业 - 办公室楼宇^{*}以外的建筑物

救护站	播音室、电视制作室及／或
商营浴室／按摩院	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	政府用途(未另有列明者)
政府用途(只限报案中心、邮政局)	医院(未另有列明者)(只适用于「其他
医院(只限整幢改装现有建筑物)(只适用于「其他指定用途」注明「商贸(1)」)	指定用途」注明「商贸(1)」)
酒店	
用于「其他指定用途」注明「商贸(1)」)	酒店
资讯科技及电讯业	香港铁路通风塔及／或高出路面的
机构用途(未另有列明者)	其他构筑物(入口除外)
图书馆	非污染工业用途(未另有列明者)
非污染工业用途(不包括涉及使用／贮存危险品 [△] 的工业经营)	加油站
场外投注站	学校(未另有列明者)
办公室	社会福利设施(涉及住宿照顾者除外)
娱乐场所	货仓(危险品仓库除外)
康体文娱场所	批发行业
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	
研究所、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^o

救护站	播音室、电视制作室及／或
货物装卸及货运设施(未另有列明者)	电影制作室
食肆(只限食堂)	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)
政府垃圾收集站	工业用途(未另有列明者)
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)
资讯科技及电讯业	场外投注站
非污染工业用途(不包括涉及使用／贮存危险品 [△] 的工业经营)	办公室(未另有列明者)
办公室(直接提供顾客服务或货品者除外)	加油站
公厕设施	康体文娱场所
公共车辆总站或车站	商店及服务行业(未另有列明者)
公用事业设施装置	(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)
公众停车场(货柜车除外)	汽车修理工场
雷达、电讯微波转发站、电视及／或广播电台发射塔装置	批发行业
可循环再造物料回收中心	
研究所、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)	

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／或重建计划的最高非住用地积比率超过 12 倍及最高建筑物高度超过主水平基准上 80 米，或超过现有建筑物的地积比率和高度，两者中以数目较大者为准。
- (2) 为施行上文第(1)段而计算有关最高地积比率时，任何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。
- (3) 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。
- (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)段所述的地积比率和建筑物高度限制。

(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「综合康乐发展区」

鸟舍	缆车路线及终站大楼
烧烤地点	食肆
划艇中心	酒店
展览或会议厅	游艇停泊处
郊野学习／教育／游客中心	香港铁路通风塔及／或高出路面的
高尔夫球场	其他构筑物(入口除外)
政府垃圾收集站	私人会所
政府用途(未另有列明者)	公共车辆总站或车站
度假营	公用事业设施装置
图书馆	公众停车场(货柜车除外)
公园及花园	雷达、电讯微波转发站、电视及／或
野餐地点	广播电台发射塔装置
码头	宗教机构
娱乐场所	住宿机构
康体文娱场所	配水库
运动场	商店及服务行业(只限快餐店和
公厕设施	零售商店)
帐幕营地	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／预留土地以发展鲤鱼门公园及度假村内的康乐文娱及度假营设施和香港海防博物馆，以及保存地带内具历史价值的文物。

备注

- (1) 任何现存历史建筑物的拆卸、加建、改动及／或修改(经常准许用途所附属和直接有关的轻微改动及／或修改工程除外)，均须向城市规划委员会申请规划许可。

(请看下页)

其他指定用途(续)

只适用于「综合康乐发展区」(续)

备注(续)

- (2) 任何新发展或现有建筑物的加建、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三层或现有建筑物的高度，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(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「住宅连商业及社区设施」

救护站	播音室、电视制作室及／或
食肆	电影制作室
教育机构	商营浴室／按摩院
展览或会议厅	政府垃圾收集站
分层住宅	香港铁路通风塔及／或高出路面的
政府用途(未另有列明者)	其他构筑物(入口除外)
图书馆	加油站
场外投注站	公厕设施
办公室	宗教机构
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)	
住宿机构	
学校	
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，主要是在香港铁路车站上盖提供土地，预算用作住宅、商业、政府和社区用途综合发展。

(请看下页)

其他指定用途(续)

只适用于「住宅连商业及社区设施」(续)

备注

- (1) 任何新发展或现有建筑物的加建、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所订高度，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 53 590 平方米，及最大非住用总楼面面积超过 13 540 平方米。
- (3) 为施行上文第(2)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发展或重建计划及与其直接有关，则可免计算在内。任何楼面空间如纯粹建造为或拟用作香港铁路车站，或是附属香港铁路车站及与其直接有关，亦可免计算在内。
- (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(2)段适用的土地范围内的建筑物的总楼面面积可提高；提高的幅度为根据上述规例第 22(1)或(2)条获准超过准许总楼面面积的幅度，纵使提高后的总楼面面积因而超过上文第(2)段所规定的有关最大总楼面面积亦可。
- (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)段所述的建筑物高度和总楼面面积限制。

(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「货仓」

食肆(只限食堂)	非附属于货仓用途的办公室
公用事业设施装置	工业用途(厌恶性行业除外)
私人发展计划的公用设施装置	
货仓(危险品仓库除外)	

规划意向

此地带的规划意向，主要是提供／预留土地以兴建专门用作货仓的建筑物。

备注

- (1) 任何新发展或现有建筑物的加建、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25 250 平方米，及最高建筑物高度超过图则所订高度，或超过现有建筑物的总楼面面积和高度，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。
- (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「污水隔滤厂」

污水处理／隔滤厂	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，主要是辟建污水处理／隔滤厂，以配合公众的需要。

备注

- (1) 任何新发展或现有建筑物的加建、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所订高度，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「造船或船只修理厂及有关之设施」

造船／船只修理厂	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辟设造船／船只修理厂及有关之设施。

备注

- (1) 任何新发展或现有建筑物的加建、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所订高度，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

适用于所有未列于上文的其他指定用途

图上指定的用途

政府用途
香港铁路通风塔及／或高出路面的
其他构筑物(入口除外)
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，主要是为特定的目的提供土地，包括电车厂和气冷式冷却设施。

备注

任何新发展或现有建筑物的加建、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东区走廊桥梁拱腹的高度。

绿化地带

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
农业用途	动物寄养所
烧烤地点	播音室、电视制作室及／或
郊野公园*	电影制作室
政府用途(只限报案中心)	郊野学习／教育／游客中心
自然保护区	分层住宅
自然教育径	高尔夫球场
农地住用构筑物	政府垃圾收集站
野餐地点	政府用途(未另有列明者)
公厕设施	度假营
帐幕营地	屋宇
野生动物保护区	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
	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

- * 「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，主要是保育已建设地区／市区边缘地区内的现有天然环境、防止市区式发展渗入这些地区，以及提供更多静态康乐地点。根据一般推定，此地带不宜进行发展。

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 9 区

筲箕湾分区计划大纲草图编号 S/H9/21

说明书

港岛规划区第 9 区

筲箕湾分区计划大纲草图编号 S/H9/21

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》	3
5 . 规划区	3
6 . 人口	4
7 . 该区的建筑物高度限制	4
8 . 非建筑用地	5
9 . 土地用途地带	
9 . 1 综合发展区	6
9 . 2 住宅(甲类)	7
9 . 3 政府、机构或社区	9
9 . 4 休憩用地	10
9 . 5 其他指定用途	10
9 . 6 绿化地带	11
9 . 7 郊野公园	11
9 . 8 略为放宽限制的条款	11
10 . 交通	12
11 . 公用设施	12
12 . 文化遗产	13
13 . 规划的实施	13

港岛规划区第 9 区

筲箕湾分区计划大纲草图编号 S/H9/21

(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《筲箕湾分区计划大纲草图编号 S/H9/21》时就各土地用途地带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 一九六七年五月五日，城规会根据《城市规划条例》(下称「条例」)第 5 条，在宪报公布首份涵盖筲箕湾区的法定图则，即《筲箕湾分区计划大纲草图编号 LH 9/31》。一九六七年十一月二十八日，当时的总督会同行政局核准该份分区计划大纲草图。其后，为了反映不断转变的情况，城规会曾对图则作出数次修订。
- 2.2 二零零二年十月二十二日，行政长官会同行政会议根据条例第 9(1)(a)条，核准筲箕湾分区计划大纲草图，图则其后重新编号为 S/H9/12。二零零三年七月八日，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。
- 2.3 二零零四年二月二十七日，城规会根据条例第 5 条，展示《筲箕湾分区计划大纲草图编号 S/H9/13》，以供公众查阅。图则所收纳的修订项目，包括把多块土地由「商业／住宅」地带改划为「住宅(甲类)」地带、改划筲箕湾山麓多块土地的用途地带以反映当时公共房屋发展完成后的土地用途、改划南安街一块狭长土地的用途地带以反映该处的休憩处已经完成、在图则的《注释》内纳入「住宅(甲类)」地带和「其他指定用途」注明「商贸」地带的地积比率限制，以及按城规会所通过采纳的《法定图则注释总表》修订本，修订了《注释》的内容。图则展示期间，城规会接获两份反对。经考虑有关反对后，城规会决定不予接纳。

- 2.4 二零零五年一月四日，行政长官会同行政会议根据条例第 9(1)(a) 条，核准筲箕湾分区计划大纲草图，图则其后重新编号为 S/H9/14。二零零六年六月二十日，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。
- 2.5 二零零八年十一月七日，城规会根据条例第 5 条，展示《筲箕湾分区计划大纲草图编号 S/H9/15》，以供公众查阅。图则收纳的修订项目，包括为「综合发展区」地带、「住宅(甲类)」地带、「政府、机构或社区」地带和「其他指定用途」地带订定建筑物高度限制，并对多个用途地带作出修订，以及对图则的《注释》作出技术修订。在为期两个月的展示期内，城规会接获共 10 份申述。二零零九年一月十六日，城规会公布该等申述，为期三星期，以供公众提出意见。城规会其后接获共三份就申述提出的意见。
- 2.6 二零零九年五月二十九日，城规会根据条例第 6B(1) 条考虑对《筲箕湾分区计划大纲草图编号 S/H9/15》提出的申述后，决定建议顺应一份申述的部分内容而对分区计划大纲图作出修订。二零零九年六月十九日，城规会根据条例第 6C(2) 条公布建议修订，为期三星期，以供公众提出进一步申述。期内并无接获就建议修订提出的进一步申述。
- 2.7 二零零九年十二月八日，行政长官会同行政会议根据条例第 9(1)(a) 条，核准筲箕湾分区计划大纲草图，图则其后重新编号为 S/H9/16。二零一四年九月十六日，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。其后，城规会对图则作出一次修订，以反映不断转变的情况，并根据条例第 5 条予以展示，以供公众查阅。
- 2.8 二零一五年三月三十一日，行政长官会同行政会议根据条例第 9(1)(a) 条，核准筲箕湾分区计划大纲草图，图则其后重新编号为 S/H9/18。二零二二年十月十八日，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。其后，城规会对图则作出一次修订，以反映不断转变的情况，并根据条例第 5 条予以展示，以供公众查阅。
- 2.9 二零二四年五月十四日，行政长官会同行政会议根据条例第 9(1)(a) 条，核准筲箕湾分区计划大纲草图，图则其后重新编号为 S/H9/20。二零二五年四月十六日，发展局局长根据条例第 12(1A)(a)(ii) 条，把《筲箕湾分区计划大纲核准图编号 S/H9/20》发还城规会以作修订。二零二五年四月二十五日，该分区计划大纲核准图发还一事根据条例第 12(2) 条在宪报上公布。

- 2.10 二零二五年五月二十三日，城规会根据条例第 5 条，展示《筲箕湾分区计划大纲草图编号 S/H9/21》(下称「该图」)，以供公众查阅。该图纳入的修订主要包括把明华大厦以西两幅用地分别由「政府、机构或社区」地带改划为「住宅(甲类)7」地带，以作私人住宅发展，以及改划为「休憩用地」地带，以反映现时金华街休憩花园的已建状况。

3. 拟备该图的目的

- 3.1 该图旨在显示规划区(下称「该区」)概括的土地用途地带及主要的运输网，以便把该区的发展计划和重建计划纳入法定规划管制之内。
- 3.2 该图只显示该区概括的发展原则。该图是一小比例图，因此在进行详细规划时，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，例如只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，以保存筲箕湾区的特色和景致，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，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 该区的界线在该图上以粗虚线显示，涵盖港岛东北部约 201 公顷土地。
- 5.2 该区的范围北及筲箕湾避风塘，南至大潭郊野公园，东抵杏花村，西达鲤景湾、太古城及康山的住宅发展。

- 5.3 该区商住用途混杂，旧筲箕湾市中心主要位于筲箕湾道和筲箕湾东大街（即内陆已建设区），较新的发展则分别位于筲箕湾道北面 and 南面的填海区和山麓。当局已在山麓发展两个大型公共屋村（即耀东村和兴东村）和五个居屋屋苑。海旁区由爱秩序湾避风塘旧址填海而成，所提供的土地主要供发展房屋、学校和休憩用地之用。在填海区以北则已辟设一个新的避风塘。
- 5.4 该区东部的小山坡，主要用作鲤鱼门公园和香港抗战及海防博物馆。此为前鲤鱼门军营的用地，并已获评为历史古迹。
- 5.5 该区涵盖维多利亚港海旁的土地。任何影响这类土地的发展建议，必须妥为顾及城规会公布的「维多利亚港理想宣言」和《保护海港条例》（第 531 章）的规定。

6. 人口

根据二零二一年人口统计的资料，规划署估计该区的人口约为 118 800 人。该区的规划人口预计约为 122 500 人。

7. 该区的建筑物高度限制

- 7.1 为了对发展／重建计划的建筑外观作出更妥善的规划管制，以及符合公众对较理想居住环境的期望，当局对筲箕湾分区计划大纲图作出了检讨，以便为该图各发展地带加入建筑物高度限制。在缺乏建筑物高度管制的情况下，过高的建筑物可能会在该区不断出现，与较旧和较矮的建筑物混杂一起。高耸的建筑物不但有损城市景观，亦或会阻碍空气流通。
- 7.2 当局在进行检讨时已经考虑到城市设计的因素，包括保存重要瞭望点的公众景观、「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递增）、较大范围内的建筑群是否和谐协调、区内地形与特色、空气流通专家评估的结果，以及平衡公众利益和私人发展权的需要。再者，由于前鲤鱼门军营历史遗址位处该区，因此须考虑把附近发展区的建筑物高度轮廓保持在较低的水平。鉴于上述种种因素，当局建议该区北部海旁范围的高度级别为主水平基准上 100 米、120 米和 140 米，内陆已建设区（即市中心范围）则为主水平基准上 100 米和 115 米，山麓较高用地则为主水平基准上 145 米、160 米和 190 米。就主水平基准上 100 米及 115 米的高度级别内面积超过 400 平方米的用地，其最高建筑物高度可提高至分别为主水平基准上 120 米及 135 米。该区东部用地方面，建议把建筑物高度订为较低的主水平基准上 80 米（商贸区）至 120 米，而柴湾道高地的高度级别则建议为较高的主水平基准上 135 米。

- 7.3 「政府、机构或社区」地带及「其他指定用途」地带的建筑物高度限制(以米为单位从主水平基准起计算或以楼层数目计算),主要是反映现有发展的建筑物高度,同时为该区稠密的已建设环境提供视觉调剂和缓冲空间。
- 7.4 该图《注释》已加入可略为放宽建筑物高度限制的条款,以鼓励进行具设计优点/规划增益的发展/重建计划。根据条例第 16 条提出的略为放宽建筑物高度限制申请,当局会按个别情况逐一考虑。考虑这些申请的有关准则如下:
- (a) 把面积较细土地合并发展,以便达致较佳的城市设计,并改善区内环境;
 - (b) 符合《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) 建筑物之间保持距离,以加强空气流通和视觉的渗透度;
 - (e) 容许特别的建筑物设计,以致既配合个别地盘的发展限制,又可达致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及采用具创意的建筑物设计和提供规划优点。这些建筑物设计和规划优点,在改善城市景致和区内市容的同时不会破坏景观和视觉效果。
- 7.5 然而,如现有建筑物的高度已经超过该图《注释》所显示及/或该图所订明的最高建筑物高度限制(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建筑物高度限制的申请。

8. 非建筑用地

- 8.1 当局已经进行空气流通专家评估,以审视该区发展用地的拟议建筑物高度对行人风环境可能造成的影响。评估结果显示,每年主要的盛行风为东北风。按季节而言,春季和夏季主要吹东风和南风,而秋冬季则主要吹东北风。海旁和山麓一带的发展项目普遍通风良好,加上海旁现设有休憩用地和「政府、机构或社区」发展,有助海风吹进内陆。不过,通向该区中部的风道,特别是沿筲箕湾道和西湾河街的风道,可能会被附近发展堵塞。
- 8.2 为改善该区的空气流通,空气流通评估建议在明华大厦和耀东村用地内设定横越该等地盘的非建筑用地。明华大厦和耀东村的用地占地不但广阔,更分别位于筲箕湾市中心东面和南面,亦即冬

夏季的主要风向。因此，这些用地日后的发展必须不会阻挡盛行风吹进内陆。除了建议为这些用地的拟议重建项目进行详细的空气流通评估外，当局建议为明华大厦用地划设两块非建筑用地（一块为最少阔 10 米的狭长土地，横过中部并与金华街并行；另一块则位于南面边缘紧贴柴湾道），另一块非建筑用地则由南至北贯通耀东村，使通往市中心的风道能发挥更大效用。

8.3 横越两块用地的非建筑用地的确实定线、阔度、离地间距和高度，将会在该等用地日后重建建议所包括的详细空气流通评估内再作研究。不过，明华大厦南面边缘的非建筑用地并非单为改善空气流通而设（其他目的例如为保护树木），其定线已在图则上标示。由于指定非建筑用地主要是令地面以上空气流通，非建筑用地的规定不适用于地面以下发展。虽不得有高于地面的构筑物，然而，美化环境设施、设计上具有高透气度的边界围栏／边界围墙，以及行人天桥或有盖行人通道的小型构筑物，或可获准设在非建筑用地内。此外，有关用途地带的「注释」已加入略为放宽限制条款，容许在特殊情况下略为放宽图则上所示的非建筑用地限制。

8.4 再者，当局鼓励日后的发展，特别是内陆已建设区的发展采用适当的设计，以期尽量减少任何潜在的负面影响。有关措施包括加强平台的透风度、扩阔建筑物之间的间距、建筑物的排列须配合盛行风的风向等。

9. 土地用途地带

9.1 综合发展区：总面积 3.52 公顷

9.1.1 此地带的规划意向，主要是把涵盖范围综合发展／重建作住宅用途，并提供休憩用地和其他配套设施。设立此地带的目的，是方便当局因应环境、视觉、交通和基础设施等方面的各种限制，同时顾及空气流通的情况，对发展的组合、规模、设计和布局实施适当的规划管制。

9.1.2 位于阿公岩道的明华大厦用地坐落在这个地带内。由于附近是前鲤鱼门军营的历史遗址，加上视觉和空气流通的影响和交通问题，此地带的重建项目的最高地积比率为 6 倍（按用地净面积计算，斜坡不包括在内），北面部分的最高建筑物高度为主水平基准上 100 米，南面部分则为主水平基准上 120 米。

9.1.3 正如上文第 8.2 段所述，为了改善该区较内陆地区的空气流通，须为用地划设两块非建筑用地，一块是阔最少 10 米的走廊，横越用地中部而且大致与金华街并行（将

于容纳空气流通评估的总纲发展蓝图详述)；另一块则位于南面边缘即如该图所示，以改善沿柴湾道的气道。

9.2 住宅(甲类)：总面积 45.71 公顷

9.2.1 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(例如商店及服务行业和食肆)属经常准许的用途。建筑物的最低三层，包括地库但不包括全层或主要为附属停车位、上落客货车位及／或机房的楼层。若在最低三层以上各层进行商业用途，必须先取得城规会的许可。

9.2.2 此地带包括筲箕湾山麓、爱秩序湾填海区和阿公岩区的公共屋村、居屋屋苑、私人机构参建居屋计划屋苑和私人住宅，以及西湾河街南面和沿筲箕湾道、望隆街、筲箕湾东大街和柴湾道的私人住宅发展。东区走廊附近的住宅发展会受到交通噪音影响。情况如果适合，新发展／重建计划的建筑物设计应考虑到如何纾缓来自东区走廊的交通噪音影响。另一方面，当局亦应针对噪音的来源采取消减噪音的措施，例如在道路铺上吸音面层。

9.2.3 由于当局考虑到整体交通、环境及基础设施方面有限制，以及须提供足够的社区设施，因此，「住宅(甲类)」、「住宅(甲类)2」、「住宅(甲类)3」、「住宅(甲类)4」、「住宅(甲类)5」和「住宅(甲类)7」地带内的发展或重建项目须受到《注释》所订明的地积比率限制，倍数视乎发展地盘属何类别而定；就住用建筑物而言，甲类地盘的最高地积比率为 8 倍，乙类地盘 9 倍和丙类地盘 10 倍，而就非住用建筑物而言，最高地积比率为 15 倍。甲、乙、丙类地盘的定义，以《建筑物(规划)规例》所载者为准。

9.2.4 为了提供更理想的居住环境，涵盖爱东村、耀东村和兴东村并指定为「住宅(甲类)1」地带的土地，其最高地积比率为 6 倍(按用地净面积计算，斜坡、公用道路和独立的「政府、机构或社区」设施不包括在内)，或现有建筑物的地积比率，两者中以数目较大者为准。耀东村较低处大致由耀兴路包围的用地，6 倍的最高地积比率只应作为技术评估(包括交通影响评估和空气流通评估)的最高水平。然而，最终可获准发展的规模，则要视乎技术评估能否证明发展不会构成负面影响而定。

9.2.5 「住宅(甲类)」、「住宅(甲类)1」、「住宅(甲类)2」、「住宅(甲类)3」、「住宅(甲类)5」、「住

宅(甲类)6」和「住宅(甲类)7」地带的发展和重建项目的建筑物高度限制为该图所订高度，或现有建筑物的高度，两者中以数目较大者为准。然而，由于涵盖逸涛湾用地的「住宅(甲类)4」地带的重建项目地处海旁重要位置，因此须符合所订的最高建筑物高度。

9.2.6 「住宅(甲类)2」和「住宅(甲类)3」地带的发展和重建项目的最高建筑物高度限制分别为主水平基准上 100 米和 115 米，以改善内陆(尤其是西湾河街沿途)的风环境。为顾及合并而成的面积较大用地，以及能在地盘内提供泊车、上落客货和其他配套设施，如「住宅(甲类)2」和「住宅(甲类)3」地带内的地盘面积达 400 平方米或以上，可容许的最高建筑物高度分别为主水平基准上 120 米和 135 米。

9.2.7 明华大厦以北的「住宅(甲类)5」用地占地约 0.46 公顷，拟作公营房屋发展。在此地带进行发展，最高地积比率限制载于上文第 9.2.3 段，而最高建筑物高度限制为主水平基准上 100 米。该房屋用地将提供社会福利设施、公众停车场及零售设施。把处所用作政府、机构或社区设施的安排会因应相关政府部门当时提出的需求而有所变动。

9.2.8 「住宅(甲类)6」用地涵盖阿公岩区的阿公岩村道和东健道以南的范围，占地约 2.59 公顷，拟作公营房屋发展。在此地带进行发展，最大总楼面面积限为 85 800 平方米。为避免出现格格不入与不相协调的发展，当局把该用地的最高建筑物高度限制订为主水平基准上 110 米。该房屋用地将提供政府、机构或社区设施，包括社会福利设施。把处所用作政府、机构或社区设施的安排会因应相关政府部门当时提出的需求而有所变动。当局会拟备一份规划大纲，列出有关的规划参数和特别的设计要求，为用地日后的发展项目提供指引。当局已就「住宅(甲类)6」用地进行初步空气流通专家评估，该评估建议采取多项缓解措施(例如调整建筑物座向及辟设建筑物间距)，以减轻发展项目对四周风环境可能造成的空气流通影响。当局须在详细设计阶段进行定量空气流通评估。规划大纲须订明采取设计措施及进行空气流通评估的规定，以便当局因应情况予以落实执行。

9.2.9 明华大厦以西的「住宅(甲类)7」用地占地约 0.15 公顷，拟作私人房屋发展。在此地带进行发展，最高地积比率限制载于上文第 9.2.3 段，而最高建筑物高度限制为主水平基准上 120 米。

- 9.2.10 在指定为「住宅(甲类)5」、「住宅(甲类)6」和「住宅(甲类)7」地带的土地范围内计算有关最高地积比率／最大总楼面面积时，任何楼面空间如纯粹建造为或拟用作政府规定的政府、机构或社区设施，可免计算在内，以便提供政府、机构或社区设施。
- 9.2.11 在指定为「住宅(甲类)5」地带的土地范围内计算有关最高地积比率时，任何楼面空间如纯粹建造为或拟用作公众停车场，则可免计算在内，以便提供公众停车场。
- 9.2.12 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》，「住宅(甲类)5」、「住宅(甲类)6」和「住宅(甲类)7」地带的地积比率／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。
- 9.2.13 遇有《建筑物(规划)规例》第 22 条所列的情况，上文规定的最高地积比率／最大总楼面面积(「住宅(甲类)1」地带除外)可以根据该规例第 22 条准许的幅度予以提高。这项安排旨在使当局可以灵活处理一些特殊情况，例如把部分用地拨作扩阔道路或公共用途。

9.3 政府、机构或社区：总面积 16.07 公顷

- 9.3.1 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。
- 9.3.2 此地带的用地用于提供政府及社区设施，例如警署、诊疗所、鱼市场、公厕、公众浴室、垃圾收集站、学校及巴士总站。庙宇、教堂、电力支站、电话机楼等用途亦在此地带内。
- 9.3.3 「政府、机构或社区」地带的发展和重建项目的建筑物高度限制为该图所订高度，或现有建筑物的高度，两者中以数目较大者为准。
- 9.3.4 位于筲箕湾道 456 号的一块用地指定为「政府、机构或社区(1)」地带，建筑物高度限制为 11 层，以便重建救世军筲箕湾展能中心、严重弱智人士宿舍，以及家庭及儿童发展中心。此外，该用地须提供不少于 187 平方米的地面公众休憩用地。

9.4 休憩用地：总面积 9.89 公顷

9.4.1 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。

9.4.2 现有休憩用地大部分是小型休憩处，平均分布于该区内，徒步可达。爱秩序湾游乐场、爱秩序湾海滨花园、巴色道游乐场和工厂街游乐场均设有动态康乐设施。在海滨地区的休憩用地则包括有爱秩序湾公园、爱秩序湾海滨花园和东区文化广场。

9.5 其他指定用途：总面积 44.15 公顷

9.5.1 此地带的规划意向，是作所注明的特定发展及／或用途。在此地带内，有两块注明为「综合康乐发展区」的用地，总面积约 39.9 公顷，涵盖鲤鱼门公园和香港抗战及海防博物馆，以提供康乐文娱及度假营设施。由于这些用地位处前鲤鱼门军营的历史遗址，任何现存历史建筑的拆卸、加建、改动及／或修改（经常准许用途所附属和直接有关的轻微改动及／或修改工程除外），均须向城规会申请规划许可。此外，任何可能影响遗址或其建筑物的发展或重建，应先咨询古物古迹办事处（下称「古迹办」）。此地带的最高建筑物高度限制为三层，或现有建筑物的高度，两者中以数目较大者为准。

9.5.2 划为「其他指定用途」注明「商贸」及「其他指定用途」注明「商贸(1)」地带的土地，约为 1.18 公顷。此地带的规划意向，主要是进行一般商贸用途。在这个地带新发展的「商贸」楼宇内，资讯科技及电讯业、非污染工业、办公室及其他商业用途是经常准许的。但是，为确保有关的消防安全及环境问题能获得适当的处理，在现有工业楼宇及工业－办公楼宇内，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，在整区改作非污染商贸用途之前，在阿公岩工业区同一工业楼宇或工业－办公楼宇内，必须确保各种用途得以相容。位于阿公岩村道 3 号及 5 号的用地则划为「其他指定用途」注明「商贸(1)」地带，以配合分别兴建的癌症和放射治疗的专科私家医院，以及提供设有住院和门诊服务的私家医院。为配合医院发展，在这些土地上把现有建筑物整幢改装作医院用途，是经常准许的；但在这些土地上兴建其他医院发展则须根据条例第 16 条向城规会申请许可。此地带的发展应参照有关的城规会规划

指引。为保存位于阿公岩工业区后面鲤鱼门军营的观景视线，在此地带内任何发展的建筑物高度，最高不得超过主水平基准上 80 米，或超过现有建筑物的高度；两者中以数目较大者为准。在此地带内进行发展，最高非住用地积比率限定为 12 倍。遇有《建筑物(规划)规例》第 22 条所列的情况，上文规定的最高地积比率可以根据该规例第 22 条准许的幅度予以提高。

9.5.3 此地带内的其他用地，还包括阿公岩区的仓库、污水隔筛厂和造船／修船厂、位于西湾河太安街的住宅用途和商业及社区设施综合发展，以及港岛东区走廊下面的电车厂。这些用地的建筑物高度和总楼面面积(如适用)限制为该图所订的限制，及／或《注释》的「备注」订明的限制。

9.6 绿化地带：总面积 45.87 公顷

此地带的规划意向，主要是保育已建设地区／市区边缘地区内的现有天然环境、防止市区式发展渗入这些地区，以及提供更多静态康乐地点。划为「绿化地带」的地点一般是形成筲箕湾区翠绿背景的林木茂盛山坡。当局也在适当地点提供静态康乐设施，例如步行径及休憩处等。按照一般推定，此地带内是不宜进行发展的，务求保育该处的自然环境。「绿化地带」包括地势陡峭或地形崎岖的地区，因此不宜进行发展。

9.7 郊野公园：总面积 5.88 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。设立此地带的主要目的，是保育该处的自然环境，以及在适当地点提供康乐设施。此地带的规划和发展，属于郊野公园及海岸公园管理局总监依据《郊野公园条例》的规定所管辖的范围，无须经城规会批准。此地带包括大潭郊野公园延展至该区的部分。

9.8 略为放宽限制的条款

9.8.1 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，考虑略为放宽该图《注释》所订明或该图上所显示的发展限制。上文第 7.4 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。城规会会按个别情况考虑每宗申请。

9.8.2 然而，如现有建筑物的地积比率／总楼面面积／建筑物高度已经超过该图上所显示或该图《注释》所订明的相

关限制，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。

- 9.8.3 就可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在该图《注释》所订明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意图的前提下，在该图《注释》所订明或该图上所显示的非建筑用地范围内，美化环境设施、设计上具有高透气度的边界围栏／边界围墙，以及行人天桥或有盖行人道的小型构筑物或可获准设置。

10. 交通

10.1 道路

- 10.1.1 筲箕湾道、柴湾道和港岛东区走廊是连接筲箕湾与港岛其他地区的主要道路。

- 10.1.2 当局已于太安街、望隆街和阿公岩村道铺筑了连接路，以配合爱秩序湾填海区的发展。

10.2 公共交通

- 10.2.1 香港铁路、巴士、电车、公共小型巴士、的士等不同类型的公共交通工具均行走该区。爱秩序街和南安街交界处设有一个巴士总站，在耀东村内亦已增设一个巴士总站。

- 10.2.2 该区设有两个香港铁路车站，即西湾河和筲箕湾站，方便公众往来其他地区。这两个车站与该区大部分地方相距甚近，徒步可达。

11. 公用设施

该区有充足的供水、电力、煤气、电话服务及渠务等公用设施。筲箕湾基本污水处理厂位于阿公岩。经基本处理的污水会通过深层隧道输送系统输送到昂船洲污水处理厂，以便进行化学辅助一级污水处理，然后才经海底渠口排放到西部海港。隔滤厂以西预留了一块用地作扩建之用。

12. 文化遗产

- 12.1 在该区范围内，现时有三座法定古迹，即鲤鱼门旧鲤鱼门军营第七座、鲤鱼门旧鲤鱼门军营第十座及鲤鱼门旧鲤鱼门军营第二十五座。区内有多幢已评级历史建筑，即鲤鱼门旧鲤鱼门军营第十八座（一级历史建筑）、鲤鱼门旧鲤鱼门军营第二十座（一级历史建筑）、鲤鱼门旧鲤鱼门军营第二十一座（一级历史建筑）、鲤鱼门旧鲤鱼门军营第三十座（一级历史建筑）、鲤鱼门旧鲤鱼门军营第三十一座（一级历史建筑）、鲤鱼门旧鲤鱼门军营第三十二座（一级历史建筑），鲤鱼门旧鲤鱼门军营第三座（二级历史建筑）、鲤鱼门旧鲤鱼门军营第五座（二级历史建筑）、鲤鱼门旧鲤鱼门军营第十七座（二级历史建筑）、鲤鱼门旧鲤鱼门军营第三十三座（二级历史建筑）、鲤鱼门旧鲤鱼门军营第三十四座（二级历史建筑）、筲箕湾东大街53号天后古庙（二级历史建筑）、柴湾道18号慈幼会修院主楼（二级历史建筑）、柴湾道18号慈幼会修院房舍（二级历史建筑）、金华街城隍庙（三级历史建筑）及谭公庙道谭公仙圣庙（三级历史建筑）。
- 12.2 旧鲤鱼门军营（包括西湾炮台）、阿公岩村石屋、巴色道4号香港崇真会筲箕湾堂及富斗屈村极乐洞为尚待古物咨询委员会（下称「古咨会」）评级的新项目。已获古咨会评级的法定古迹、历史建筑及文物地点、尚待评级的新项目、由发展局古物古迹办事处（下称「古迹办」）界定的政府文物地点，以及具考古研究价值地点的名单，均在古迹办网页<https://www.aab.gov.hk/tc/historic-buildings/search-for-information-on-individual-buildings/index.html>公布。上述名单将不时更新。
- 12.3 任何工程、发展、重建计划或改划用途地带的建议，如可能影响上述法定古迹、暂定古迹、已获古咨会评级的历史建筑及文物地点、尚待评级的新项目、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已确定具文物价值的建筑／构筑物（不论地面或地下）及上述项目的周边环境，须先咨询古迹办。

13. 规划的实施

- 13.1 爱秩序湾填海工程已于一九九九年年初完成。此外，该区的房屋发展计划，以及计划辟设的政府、机构和社区设施及休憩用地已完成。
- 13.2 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和任何其他发展／重建计划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。至于执行各个地带的规定的工作，主要由屋宇署、地政总署和其他签发牌照的部门负责。

- 13.3 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。在实施图则的过程中，当局亦会在适当时候征询东区区议会的意见。
- 13.4 城规会将按个别情况审批每宗规划申请。一般来说，城规会考虑规划申请时，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／发展蓝图及城规会所颁布的指引。发展大纲图及发展蓝图均存放于规划署，以供公众查阅。而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》，可从城规会网页下载，也可向城规会秘书处，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。

城市规划委员会
二零二五年五月