

九 龙 规 划 区 第 10 区

马 头 角 分 区 计 划 大 纲 草 图 编 号 S/K10/31

修订项目

注释

土地用途表

说明书

规划委员会根据城市规划条例(第 131 章)  
对马头角分区计划大纲核准图编号 S/K10/30  
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 – 把位于亚皆老街 222 号, 涵盖播道医院的「政府、机构或社区」地带的建筑物高度限制, 由 5 层修订为主水平基准上 114 米。

图则显示横跨太子道东以连接市区重建局(下称「市建局」)启德道 / 沙浦道发展计划区与启德发展区经调整的拟议隧道走线, 以供参考。

图则加入有关市建局靠背垄道 / 浙江街发展计划图所涵盖的地带范围的注明, 以供参考。

**II. 就图则《注释》作出的修订项目**

- (a) 修订「住宅(戊类)」地带《注释》内附表 I 的第二栏用途内的「公用事业设施装置(未另有列明者)」为「公用事业设施装置」, 以及在附表 II 内加入有关危险品的注脚, 以符合《法定图则注释总表》。
- (b) 对「政府、机构或社区」地带的「规划意向」作出编辑修订, 以符合《法定图则注释总表》。
- (c) 修订「其他指定用途」注明「体育及康乐会所」地带《注释》的第二栏用途内的「商店及服务行业(未另有列明者)」为「商店及服务行业」, 以符合《法定图则注释总表》。
- (d) 修订「综合发展区」、「住宅(戊类)」及「政府、机构或社区」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》。

城市规划委员会

2025 年 12 月 24 日

## 九龙规划区第10区

### 马头角分区计划大纲草图编号 S/K10/31

(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，都必须是图则所准许的；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/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：
- 路旁车位和铁路路轨。

- (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)。

九龙规划区第10区

马头角分区计划大纲草图编号 S/K10/31

土地用途表

页次

商业	1
综合发展区	3
住宅(甲类)	7
住宅(乙类)	11
住宅(戊类)	13
政府、机构或社区	18
休憩用地	20
其他指定用途	21

商业

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	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	医院
展览或会议厅	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)
酒店	加油站
资讯科技及电讯业	住宿机构
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	
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购物中心，为所在地区以至邻近地区和酒店发展提供服务，用途可包括商店、服务行业、娱乐场所和食肆。

(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／或重建计划的最高地积比率超过12.0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。
- (3) 为施行上文第(1)段而计算有关最高地积比率时，任何纯粹用于建造或预算用作停车位、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。
- (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)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)及(2)段所述的地积比率／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)  
医院  
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  
住宿机构  
研究、设计及发展中心  
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 / 或商业用途，并提供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。

#### 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) 一份环境影响评估报告，包括但不限于视觉影响评估，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和视觉问题，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；

(请看下页)

综合发展区(续)

备注(续)

- (x) 一份定量空气流通评估研究，以审视区内的风环境，并确定能否在设计上作出改善 / 在设计上须予改善的范畴，尤其是把风吹向的路径由启德延伸至马头角区的措施；以及
- (xi) 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、相对于附近地区而言，该块土地的特色、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下列限制：

限制

<u>支区</u>	<u>最大住用 总楼面面积 (平方米)</u>	<u>最大非住用 总楼面面积 (平方米)</u>
介乎宋皇台道、木厂街 与九龙城道之间的综合 发展区：		
综合发展区(1)	4 0 5 0 0	8 1 0 0
综合发展区(2)	6 3 0 0 0	1 2 6 0 0
综合发展区(3)	6 2 6 0 0	1 2 5 5 0
介乎木厂街、马头角 道、土瓜湾道与九龙城 道之间的综合发展区	2 1 3 0 0 0	4 2 6 0 0

(请看下页)

综合发展区(续)

备注(续)

- (4) 在计算上文第(3)段所指土地范围的最大总楼面面积时，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的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。任何楼面空间如纯粹建造为或拟用作政府要求的公共交通设施、铁路车站发展，或政府、机构、社区或社会福利设施，亦可免计算在内。
- (5) 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。
- (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)及(5)段所述的总楼面面积／建筑物高度限制。

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	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)
公众停车场(货柜车除外)(只限在指定为「住宅(甲类)3」及「住宅(甲类)4」的土地范围内)	办公室
住宿机构	加油站
学校(只限设于特别设计的独立校舍)	娱乐场所
社会福利设施	私人会所
私人发展计划的公用设施装置	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

(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。至于「住宅(甲类)4」地带，规划意向包括提供公众停车场。

### 备注

- (1) 在指定为「住宅(甲类)」、「住宅(甲类)2」、「住宅(甲类)3」及「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，不得引致建筑物在发展及／或重建后的地积比率超过下列规定：整幢为住用建筑物的为7.5倍，一幢建筑物内住用与非住用各占部分的为9.0倍，或现有建筑物的地积比率，两者中以数目较大者为准。除非根据本「备注」第(10)及／或(11)段获准超逾该地积比率，否则本段适用的任何建筑物的住用部分的地积比率无论如何不得超过7.5倍。
- (2) 建于该地盘的任何非住用建筑物，其最高地积比率不得超过9.0倍，但根据下文第(10)及／或(11)段获准超逾此地积比率者除外。

(请看下页)

住宅(甲类)(续)

备注(续)

- (3) 为施行上文第(1)段，在指定为「住宅(甲类)」、「住宅(甲类)2」、「住宅(甲类)3」及「住宅(甲类)4」的土地范围内，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：
- (i) 只有在现有建筑物加建、改动及／或修改，或重建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
- (ii) 在现有建筑物加建、改动及／或修改，或重建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，则上文第(1)段所述的最高住用及／或非住用地积比率适用。
- (4) 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 71 800 平方米，或最大非住用总楼面面积超过 7 870 平方米。在最大非住用总楼面面积内，不少于 770 平方米属政府、机构或社区设施之用。另外，在地面范围应该设有不少于 1 800 平方米的公众休憩用地。
- (5) 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。
- (6) 在指定为「住宅(甲类)2」的土地范围内，面积为 400 平方米或以上的用地，容许的最高建筑物高度为主水平基准上 100 米。
- (7) 在指定为「住宅(甲类)4」的土地范围内，须设有公众停车场，合共提供不少于 449 个公众停车位，其中至少 49 个车位必须为货车位。
- (8) 为施行上文第(1)及(2)段而计算有关最高地积比率时，建于或预算建于该地盘的任何部分(不论是地面或平台)，并且因应政府需要而纯粹用于提供政府、机构或社区设施(包括学校)的特别设计的独立建筑物，其所占面积会从有关地盘的面积中扣除。

(请看下页)

住宅(甲类)(续)

备注(续)

- (9) 为施行上文第(1)、(2)及(4)段而计算有关最高地积比率或最大总楼面面积时，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的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。
- (10) 遇有《建筑物(规划)规例》第22(1)或(2)条所列的情况而获准超逾该规例界定的准许地积比率时，在上文第(1)、(2)或(4)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；提高的幅度为按照上述规例第22(1)或(2)条规定获准超逾准许地积比率的幅度，纵使提高后地积比率或总楼面面积因而超逾上文第(1)、(2)及(4)段所规定的有关最高地积比率或最大总楼面面积亦可。
- (11) 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)及(4)至(7)段所述的地积比率 / 总楼面面积 / 建筑物高度限制，以及私家车 / 货车公众停车位的下限。

住宅(乙类)

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
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
图书馆	政府垃圾收集站
住宿机构	政府用途(未另有列明者)
学校(只限设于特别设计的独立校舍)	医院
社会福利设施(只限在指定为 「住宅(乙类)1」的土地范围内)	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)
	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(不适用于指定为 「住宅(乙类)1」的土地范围内)
	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) 在指定为「住宅(乙类)」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，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) 在指定为「住宅(乙类)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／或重建计划的最大总楼面面积超过37 500平方米。为施行本段的规定，在计算最大总楼面面积时，除下文第(4)段所述的楼面空间外，任何用于建造或预算用于设置社会福利设施的楼面空间，亦可免计算在内。
- (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。
- (4) 为施行上文第(1)及(2)段而计算有关最高地积比率或最大总楼面面积时，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的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) 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(3)段所述的地积比率／总楼面面积／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<sup>②</sup>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	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 II：适用于现有的工业楼宇或工业-办公室楼宇<sup>⑧</sup>

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)
货物装卸及货运设施(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)
食肆(只限食堂)	场外投注站
政府垃圾收集站	办公室(未另有列明者)
政府用途(未另有列明者)	加油站
资讯科技及电讯业	康体文娱场所(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 <sup>△</sup> 的工业经营)	私人会所
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)	商店及服务行业(未另有列明者)
公厕设施	(只限设于地面一层，但附属陈列室 <sup>#</sup> 可能获准设于任何一层，不在此限)
公共车辆总站或车站	汽车修理工场
公用事业设施装置	批发行业
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)	

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(地库及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(地库及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)

- ④ 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。

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。

(请看下页)

住宅(戊类)(续)

备注

- (1) 任何新建筑物，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，不得引致建筑物在发展及／或重建后的地积比率超逾下列规定：整幢为住用建筑物的为 7.5 倍，一幢建筑物内住用与非住用各占部分的为 9.0 倍，或现有非工业楼宇的地积比率，两者中以数目较大者为准。除非根据本「备注」第(6)及／或(7)段获准超逾该地积比率，否则本段适用的任何建筑物的住用部分的地积比率无论如何不得超过 7.5 倍。
- (2) 建于该地盘的任何非住用建筑物，其最高地积比率不得超过 9.0 倍，但根据下文第(6)及／或(7)段获准超逾此地积比率者除外。
- (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。
- (4) 为施行上文第(1)及(2)段而计算有关最高地积比率时，建于或预算建于该地盘的任何部分(不论是地面或平台)，并且因应政府需要而纯粹用于提供政府、机构或社区设施(包括学校)的特别设计的独立建筑物，其所占面积会从有关地盘的面积中扣除。
- (5) 为施行上文第(1)及(2)段而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的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。
- (6) 遇有《建筑物(规划)规例》第 22(1)或(2)条所列的情况而获准超逾该规例界定的准许地积比率时，在上文第(1)或(2)段适用的土地范围内的建筑物的地积比率可提高；提高的幅度为按照上述规例第 22(1)或(2)条的规定获准超逾准许地积比率的幅度，纵使提高后地积比率因而超逾上文第(1)及(2)段所规定的有关最高地积比率亦可。
- (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(1)至(3)段所述的地积比率／建筑物高度限制。

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	动物寄养所
动物检疫中心(只限设于政府建筑物)	动物检疫中心(未另有列明者)
播音室、电视制作室及／或	灵灰安置所
电影制作室	惩教机构
电缆车路线及终站大楼	火葬场
食肆(只限食堂、熟食中心)	驾驶学校
教育机构	食肆(未另有列明者)
展览或会议厅	分层住宅
郊野学习／教育／游客中心	殡仪设施
政府垃圾收集站	直升机升降坪
政府用途(未另有列明者)	直升机加油站
医院	度假营
机构用途(未另有列明者)	酒店
图书馆	屋宇
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)
康体文娱场所	场外投注站
政府诊所	办公室
公厕设施	加油站
公共车辆总站或车站	娱乐场所
公用事业设施装置	私人会所
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	垃圾处理装置(只限垃圾转运站)
宗教机构	住宿机构
研究、设计及发展中心	污水处理／隔筛厂
学校	商店及服务行业(未另有列明者)
配水库	私人发展计划的公用设施装置
社会福利设施	动物园
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) 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（以楼层数目计算及／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。
- (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。

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	电 缆 车 路 线 及 终 站 大 楼
烧 烤 地 点	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 其 他 构 筑 物 ( 入 口 除 外 )
野 餐 地 点	娱 乐 场 所
运 动 场	康 体 文 娱 场 所
散 步 长 廊 / 广 场	私 人 会 所
公 厕 设 施	公 共 车 辆 总 站 或 车 站
休 憩 处	公 用 事 业 设 施 装 置
动 物 园	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「体育及康乐会所」

康体文娱场所	食肆
私人会所	政府垃圾收集站
	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)
	公众停车场(货柜车除外)
	宗教机构
	商店及服务行业
	社会福利设施
	非附属于指定用途的公用设施装置

规划意向

此地带的规划意向，主要是提供土地作私人体育及康乐会所用途。

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(以楼层数目计算)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) 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。

九龙规划区第10区

马头角分区计划大纲草图编号 S/K10/31

说 明 书

## 九龙规划区第10区

### 马头角分区计划大纲草图编号 S/K10/31

<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	5
7. 该区的建筑物高度限制	5
8. 土地用途地带	
8.1 商业	6
8.2 综合发展区	7
8.3 住宅(甲类)	8
8.4 住宅(乙类)	10
8.5 住宅(戊类)	10
8.6 政府、机构或社区	11
8.7 休憩用地	12
8.8 其他指定用途	12
8.9 略为放宽限制的条款	12
9. 交通	13
10. 市区重建局发展计划图范围	13
11. 公用设施	14
12. 文化遗产	14
13. 规划的实施	15

## 九龙规划区第 10 区

### 马头角分区计划大纲草图编号 S/K10/31

(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《马头角分区计划大纲草图编号 S/K10/31》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 一九五七年四月九日，城规会根据《城市规划条例》(下称「条例」)，在宪报上公布《马头角发展大纲草图编号 LK 10/18/4》，此为首份涵盖马头角地区的法定图则。一九七三年四月二十七日，城规会根据条例，在宪报上公布《横头磡及东头分区计划大纲草图编号 LK 8/21》，此为首份涵盖九龙城地区的法定图则。一九八七年十二月十八日，城规会根据条例第 7 条，在宪报上公布《马头角分区计划大纲草图编号 S/K10/3》，此为首份涵盖马头角和九龙城地区的法定图则。其后，城规会根据条例第 6(7)和 7 条对图则作出两次修订，并予以展示，以供公众查阅。
- 2.2 一九八九年七月四日，当时的港督会同行政局根据条例第 9(1)(a)条，核准分区计划大纲草图，而图则其后重新编号为 S/K10/6。一九九三年七月六日，当时的港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编号 S/K10/6 发还城规会以作修订。其后，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，以供公众查阅。
- 2.3 二零零零年五月二十三日，行政长官会同行政会议根据条例第 9(1)(a)条，核准分区计划大纲草图，而图则其后重新编号为 S/K10/11。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《马头角分区计划大纲核准图编号 S/K10/11》发还城规会以作修订。其后，城规会根据条例第 5 条对图则作出一次修订，并予以展示，以供公众查阅。

- 2.4 二零零一年六月十九日，行政长官会同行政会议根据条例第9(1)(a)条，核准分区计划大纲草图，而图则其后重新编号为S/K10/13。二零零一年九月二十五日，行政长官会同行政会议根据条例第12(1)(b)(ii)条，把《马头角分区计划大纲核准图编号S/K10/13》发还城规会以作修订。其后，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 二零零三年二月十八日，行政长官会同行政会议根据条例第9(1)(a)条，核准分区计划大纲草图，而图则其后重新编号为S/K10/16。二零零三年六月十七日，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。其后，城规会根据条例第5条对图则作出一次修订。
- 2.6 二零零四年六月八日，行政长官会同行政会议根据条例第9(1)(a)条，核准分区计划大纲草图，而图则其后重新编号为S/K10/18。二零零七年一月三十日，行政长官会同行政会议根据条例第12(1)(b)(ii)条，把《马头角分区计划大纲核准图编号S/K10/18》发还城规会以作修订。
- 2.7 二零零八年一月十八日，城规会根据条例第5条，展示《马头角分区计划大纲草图编号S/K10/19》。该图收纳的修订，包括在「商业」地带、「综合发展区」地带、「住宅(甲类)」地带、「住宅(乙类)」地带、「住宅(戊类)」地带、「政府、机构或社区」地带及「其他指定用途」地带实施建筑物高度限制，以及对该图《注释》说明页作出技术修订。
- 2.8 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9(1)(a)条，核准马头角分区计划大纲草图，图则其后重新编号为S/K10/20。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《马头角分区计划大纲核准图编号S/K10/20》发还城规会以作修订。其后，城规会根据条例第5条对图则作出一次修订。
- 2.9 二零一六年四月五日，行政长官会同行政会议根据条例第9(1)(a)条，核准上述分区计划大纲草图，该份草图其后重新编号为S/K10/22。二零一七年二月七日，行政长官会同行政会议根据条例第12(1)(b)(ii)条，把《马头角分区计划大纲核准图编号S/K10/22》发还城规会以作修订。其后，城规会根据条例第5条对图则作出一次修订。
- 2.10 二零一九年一月八日，行政长官会同行政会议根据条例第9(1)(a)条，核准马头角分区计划大纲草图，该份草图其后重新编号为S/K10/24。二零一九年五月十四日，行政长官会同行

政会议根据条例第 12(1)(b)(ii)条，把《马头角分区计划大纲核准图编号 S/K10/24》发还城规会以作修订。其后，城规会根据条例第 5 条对图则作出一次修订。

- 2.11 二零二一年一月五日，行政长官会同行政会议根据条例第 9(1)(a)条，核准马头角分区计划大纲草图，该份草图其后重新编号为 S/K10/26。二零二一年三月十六日，行政长官会同行政会议根据条例第 12(1)(b)(ii)条，把《马头角分区计划大纲核准图编号 S/K10/26》发还城规会以作修订。其后，城规会根据条例第 5 条对图则作出一次修订。
- 2.12 二零二二年三月十五日，行政长官会同行政会议根据条例第 9(1)(a)条，核准马头角分区计划大纲草图，该核准图其后重新编号为 S/K10/28。二零二二年五月三日，行政长官会同行政会议根据条例第 12(1)(b)(ii)条，把《马头角分区计划大纲核准图编号 S/K10/28》发还城规会以作修订。该图则其后修订了一次，并根据条例第 5 条展示，以供公众查阅。
- 2.13 二零二三年九月五日，行政长官会同行政会议根据条例第 9(1)(a)条，核准马头角分区计划大纲草图，该份草图其后重新编号为 S/K10/30。二零二四年六月十一日，发展局局长根据条例第 12(1A)(a)(ii)条，把《马头角分区计划大纲核准图编号 S/K10/30》发还城规会以作修订。二零二四年六月二十一日，该分区计划大纲图发还一事根据条例第 12(2)条在宪报上公布。
- 2.14 二零二五年十二月二十四日，城规会根据条例第 5 条，展示《马头角分区计划大纲草图编号 S/K10/31》(下称「该图」)，以供公众查阅。该图的修订主要涉及把位于亚皆老街涵盖播道医院的「政府、机构或社区」地带的建筑物高度限制，由 5 层修订为主水平基准上 114 米。

### 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运输网，以便把区内的发展及重建计划纳入法定规划管制之内。
- 3.2 该图旨在显示概括的发展原则，并为该区内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，可能需要略为修改。
- 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，以保存马头角地区的特色和景致，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，规划署的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[http://www\(tpb.gov.hk\)](http://www(tpb.gov.hk))）。

#### **5. 规划区**

- 5.1 该区位于九龙中部，在九龙城区范围内。该区北接东头村道和东正道，东至土瓜湾道和旭日街，南连银汉街和新柳街，西达天光道。该区的界线在该图上以粗虚线显示，当中包括「市区重建局（下称「市建局」）启德道／沙浦道发展计划图范围」、「市建局靠背垄道／浙江街发展计划图范围」及「市建局衙前围道／贾炳达道发展计划图范围」所涵盖的三个地区。该区面积约为139公顷。
- 5.2 该区是九龙市区早期发展的地区之一，大部分土地已发展作私人住宅、公营房屋或工业用途。中等密度住宅地区主要分布在亚皆老街和嘉林边道一带。该区主要的公共屋邨计有真善美村、马头围邨及乐民新村。
- 5.3 区内的工业楼宇主要是用于轻工业的工厂大厦及仓库，集中在该区的东部。该区的环境问题包括木厂街一带有很多残旧住宅楼宇，以及东部一带工业用途与住宅用途非常接近。该图旨在透过把土地用途和相关活动纳入法定规划管制，纾缓上述一些环境问题，并藉此机会透过启德发展进行市区重整。
- 5.4 该区涵盖维多利亚港海旁的土地。提出任何影响该类土地的发展建议时，必须妥为顾及城规会所公布的「维多利亚港理想宣言」、《保护海港条例》（第531章）的规定，以及前共建维港委员会公布的《海港规划指引》。

## 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124 500人。该区的规划人口预计约为136 660人。

## 7. 该区的建筑物高度限制

- 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佳的规划管制，以及符合公众的期望，使法定规划制度更为明确和具有更高的透明度，九龙区各份分区计划大纲图须予修改，以便收纳建筑物高度限制，为未来的发展 / 重建计划提供指引。在启德机场搬迁及取消机场障碍物高度管制后，近年该区陆续进行重建项目，兴建多幢高楼大厦，从视觉角度而言，部分高耸建筑物并不可取，而且与区内的建筑环境互不配合和不相协调。为免出现过度高耸或不协调的建筑物和对该区的整体建筑物高度轮廓作出监控，当局已进行检讨，以确保该图内的「商业」地带、「综合发展区」地带、「住宅(甲类)」地带、「住宅(乙类)」地带、「住宅(戊类)」地带、「政府、机构或社区」地带及「其他指定用途」地带设有适当的建筑物高度限制。
- 7.2 建筑物高度限制旨在保存从公众瞭望点看到的山脊线景观，以及使沿海旁的建筑物保持在较矮的高度，以维持城市设计指引研究所建议的梯级状建筑物高度概念。在定出高度限制时，当局已考虑区内情况、区内风环境，以及确保在较大范围内的建筑群在视觉上与周围环境和谐协调。该区的「商业」地带、「综合发展区」地带、「住宅(甲类)」地带、「住宅(乙类)」地带及「住宅(戊类)」地带共分为四个主要高度级别(即主水平基准上80米、100米、120米及140米)，建筑物的高度渐次由海旁向内陆及山脚一带上升。拟议的建筑物高度级别有助于保存山脊线的景观，缔造梯级状的高度轮廓，从而带来更广阔深远的视野，同时亦可改善透风和通风的情况，并加强该区与维港海滨的相互关系。
- 7.3 此外，「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(以米为单位从主水平基准起计算或以楼层数目计算)主要是用以反映现有发展和规划中发展的建筑物高度。把有关限制收纳在该图内，主要是为该区提供视觉调剂和缓冲空间。建筑物高度限制是以米为单位从主水平基准起计算，目的是使规划意向更为明确清晰。然而，对于一般不高于13层的低建发展，特别是有具体功能要求的政府、机构或社区设施，在订定建筑物高度管制时，将会以楼层数目作出限制，以便在设计上较具灵活性，但如该等发展所在之处是视觉上较为重要的地点及主要纾缓空间则除外。

- 7.4 当局已进行经专家评核的空气流通评估，藉以审视该区发展用地的拟议建筑物高度对行人道上风环境可能造成的影响。该图所显示的建筑物高度级别已顾及空气流通评估的结果。
- 7.5 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 / 重建项目。对于略为放宽建筑物高度限制的申请，当局会按个别情况逐一考虑。考虑略为放宽建筑物高度限制的准则如下：
- (a) 把面积较细土地合并发展，以便进行较佳的城市设计，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，以便既配合个别用地的发展限制，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具创意建筑物设计和规划优点。

## **8. 土地用途地带**

### **8.1 「商业」：总面积 0.40 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购物中心，为所在地区以至邻近地区和酒店发展提供服务，用途可包括商店、服务行业、娱乐场所和食肆。划为「商业」地带的土地，包括沙埔道一所酒店现址，以及现有两幢位于马头围道的工业大厦所在地。
- 8.1.2 该图把此地带内建筑物发展的最高地积比率定于 12.0 倍，以限制交通增长，避免现有及拟建的运输网负荷过重，同时亦避免令污水渠系统不胜负荷。
- 8.1.3 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按照该规例第 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，例如把部分土地拨作扩阔道路或公共用途。

8.1.4 该图订明沿太子道西和马头围道「商业」用地所进行的发展和重建项目，最高建筑物高度为主水平基准以上 80 米及 120 米。

8.2 「综合发展区」：总面积 5.05 公顷

8.2.1 此地带的规划意向，是把涵盖范围综合发展 / 重建作住宅及 / 或商业用途，并提供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。

8.2.2 介乎宋皇台道、九龙城道、马头角道及土瓜湾道之间的土地，划为「综合发展区」地带，藉以配合综合重建计划，发展住宅用途，附连提供零售和政府、机构或社区设施，同时藉此促使现有工业活动逐步撤离。在《注释》中「综合发展区」地带内的「备注」，已订明此地带的建筑物发展须受的最大住用与非住用总楼面面积限制。有关「综合发展区」用地的拟议用途详情及发展规范，会在规划大纲中订明。

8.2.3 介乎宋皇台道、九龙城道与木厂街的「综合发展区」地带，已分划为「综合发展区(1)」、「综合发展区(2)」及「综合发展区(3)」，以便推动发展者早日发展用地；而且城规会又可藉此对重建的设计布局施行规划管制，并可要求发展商制定缓解措施，以解决工业与住宅用途为邻的问题，以及确保重建计划以协调及综合方式进行。此外，这些地点亦可提供休憩用地及政府、机构或社区设施。

8.2.4 经专家评核的空气流通评估指出，木厂街附近范围是主要的风廊，因此，木厂街日后的发展对该区的通风环境影响甚大，在重建时，应在近木厂街的综合发展区用地进行定量空气流通评估研究，以审视区内的风环境，并确定能否在设计上作出改善 / 在设计上须予改善的范畴，尤其是把风吹向的路径由启德延伸至马头角区的措施。

8.2.5 发展项目的布局应妥为顾及空气流通评估的结果，特别是建筑物之间应留有足够的空间，以加强四周环境在空气和视觉方面的渗透度。此外，发展项目对四周环境可能造成的负面影响(特别是影响空气流通)，应审慎作出评估并加以纾缓。当局亦鼓励每个地盘发展多元化的建筑群 / 采用多变化的建筑外形，以便在区内缔造别具特色的建筑物高度轮廓。

8.2.6 依据条例第 4A(1)条，「综合发展区」地带内任何发展，均须一如条例第 16 条所载，向城规会申请许可。此外，依据条例第 4A(2)条，须同时拟备一份符合该图《注释》要求的总纲发展蓝图，将之呈交城规会核准。依据条例第 4A(3)条，经核准的总纲发展蓝图的复本，会存放于土地注册处，公开供公众查阅。

8.2.7 该图订明在「综合发展区」用地进行的发展和重建项目，最高建筑物高度为主水平基准以上 100 米。

8.3 「住宅(甲类)」：总面积 42.61 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 除亚皆老街、太子道西及嘉林边道两旁的住宅楼宇外，该区大部分的私人住宅及公营房屋发展均列入此地带内。该区现有三个公共屋村，即马头围村、真善美村和乐民新村。位于宋皇台道与土瓜湾道交界的一幅政府土地，以及高山道的一幅用地现计划用作公营房屋发展。

8.3.3 该区有三项大型私人住宅发展，即位于宋皇台道的「傲云峰」、炮仗街的「欣荣花园」及靠背垄道的「半山壹号」。位于土瓜湾道及马头角道的马头角煤气厂(北厂)现址，拟在重建时供作发展私人住宅用途。

8.3.4 由于当局考虑到二零零二年年初完成的「九龙建筑物密度研究检讨」预期整体交通、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，除于《注释》中另有规定外，此地带内的发展或重建计划须受到地积比率限制，即整幢属住用建筑物的最高地积比率为 7.5 倍，住用与非住用各占部分的建筑物的最高地积比率为 9.0 倍。就这些发展 / 重建计划计算总楼面面积时，纯粹用于提供政府、机构或社区设施(包括学校)的特别设计的独立建筑物，不论是位于地面或楼宇平台，其占用的土地范围不会算作有关地盘的一部分。

8.3.5 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。这项安排旨在使当局可以灵活处理一些特殊情况，例如把部分土地拨作扩阔道路或公共用途。

8.3.6 该图订明在「住宅(甲类)」用地进行的发展和重建项目，最高建筑物高度主要为主水平基准以上 100 米、

120米和140米。「住宅(甲类)1」及「住宅(甲类)4」用地的最高建筑物高度为主水平基准以上100米。「住宅(甲类)3」用地的最高建筑物高度为主水平基准以上130米。公众停车场属「住宅(甲类)3」地带及「住宅(甲类)4」地带的经常准许用途。

- 8.3.7 九龙城内划为「住宅(甲类)2」地带的用地的最高建筑物高度建议为主水平基准以上80米，令该地带的建筑物高度轮廓与邻近亚皆老街和太子道西地区「住宅(乙类)」用地的建筑物高度轮廓相若，亦使建筑物高度轮廓由九龙塘区的低建发展和谐衔接至启德城中心高度级别相若的建筑物。
- 8.3.8 然而，在「住宅(甲类)2」地带，为避免面积细小的地段发展为呈笔型的建筑物，亦为鼓励合并土地作综合发展(包括提供泊车和上落客货及其他支援设施)，面积400平方米或以上的土地，容许的最高建筑物高度为主水平基准以上100米。
- 8.3.9 「住宅(甲类)4」用地须设有公众停车场，合共提供不少于449个公众停车位，其中至少49个车位必须为货车位。须沿用地西面界线由街道水平至15米的高度划设最少4.45米阔的后移范围，以改善步行环境。须在地面层辟设一条不少于6米阔并每日24小时开放给公众使用的内部行人通道，以连接贾炳达道公园及贾炳达道。上述规定会在修订用地契约时，于取得相关政府部门的同意后纳入契约条款内。须沿用地的北面界线采取合理的设计措施，包括但不限于在平台进行绿化和划设后移范围，以改善与贾炳达道公园的衔接。须为公众提供适当的地方作公众聚脚点/表演场地，并提供处所作社区用途。
- 8.3.10 由于「住宅(甲类)4」地带已按原先的规划用作公众停车场及商业用途，以应付区内需求，因此须在用地的拆卸和重建阶段作出临时泊车安排，提供不少于60个公众停车位，确保该区继续设有公众停车位。上述规定会在修订用地契约时，于取得相关政府部门的同意后纳入契约条款内。
- 8.3.11 「住宅(甲类)4」用地的重建计划的空气流通评估的初步研究(二零二零年)提出了数项缓解措施，包括建筑物间距和建筑物后移，以减少对四周风环境可能造成的空气流通影响。在详细设计阶段制订日后的发展计划时，须顾及空气流通评估所建议的缓解措施，以减轻有关发展可能对空气流通所造成的负面影响。

8.4 「住宅(乙类)」：总面积 8.93 公顷

- 8.4.1 此地带的规划意向，主要是作中等密度的住宅发展；服务邻近住宅区的商业用途，如向城规会提出申请，或会获得批准。
- 8.4.2 此地带内现有的私人住宅发展分布于亚皆老街、太子道西及嘉林边道一带。此外，位于亚皆老街的九龙城浸信会教堂所在土地，亦划为「住宅(乙类)」地带，拟在重建时供作发展中等密度住宅用途。
- 8.4.3 除非另有订明，此地带内建筑物发展受到最高地积比率的规限，以限制交通增长，避免现有及拟建运输网负荷过重。《注释》订明，划为「住宅(乙类)」地带的土地的最高地积比率为 5.0 倍。
- 8.4.4 农圃道与马头围道交界处的土地，已划为「住宅(乙类)1」地带。在此地带内，有当然权利进行社会福利设施用途，以便拟议的社会福利设施可以早日设置。此地带内的住宅发展已经落成，内设一所日间托儿所及一所儿童及青年中心。建于此块土地的楼宇受到《注释》订明的最大总楼面面积规限。
- 8.4.5 该图订明在「住宅(乙类)」用地进行的发展和重建项目，最高建筑物高度为主水平基准以上 80 米。

8.5 「住宅(戊类)」：总面积 3.20 公顷

- 8.5.1 此地带的规划意向，主要是透过进行重建(或改建)计划逐步淘汰现有的工业用途，使改作住宅用途。这类计划须向城规会提出申请。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。
- 8.5.2 在此地带内的现有工业用途，仍会获当局容忍，但现有工业楼宇不得重建为新的工业楼宇，以避免在重建过程中，新住宅仍然存在工业区与住宅区为邻所产生的问题，甚至问题更趋恶化。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 凡有潜在土地污染风险的工业用地进行重建，发展者必须拟备污染评估报告，探究任何可能出现的土地污染问题。如果确定有污染存在，则须建议补救措施。

- 8.5.4 位于旭日街、浙江街、上乡道及土瓜湾道的工业用地，已划为「住宅(戊类)」地带，以期促使该区现有工业楼宇逐步淘汰。
- 8.5.5 在「住宅(戊类)」地带(特别是旭日街一带地方)制定发展计划时，应妥为考虑如何在拟议发展和四周发展之间提供足够空间，以加强空气和视觉方面的渗透度。
- 8.5.6 此地带内的建筑物发展受到的地积比率限制，与「住宅(甲类)」地带的类似。有关地积比率的限制已于《注释》中订明。就这些发展／重建计划计算总楼面面积时，纯粹用于提供政府、机构或社区设施(包括学校)的特别设计的独立建筑物，不论是位于地面或楼宇平台，其占用的土地范围不会算作有关地盘的一部分。
- 8.5.7 遇有《建筑物(规划)规例》第22条所列的情况，上文所述个别发展的最高积比率可以根据该规例第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，例如把部分土地拨作扩阔道路或公共用途。
- 8.5.8 该图订明在「住宅(戊类)」用地进行的发展和重建项目，最高建筑物高度为主水平基准以上100米及120米。
- 8.6 「政府、机构或社区」：总面积8.16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，以配合当地居民和其他居民的需要；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。
- 8.6.2 该区现有的主要政府、机构或社区设施计有盛德街的分区消防局暨救护站、马头围道的土瓜湾市政大厦暨政府合署、衙前围道的九龙城市政大厦(计划在《市建局衙前围道／贾炳达道发展计划图》范围内的一幅用地重建该市政大厦)、马头角道的牛棚艺术村，以及木厂街的香港盲人辅导会工厂暨庇护工场及护理安老院。其他现有的政府、机构或社区设施，如学校、教堂及电力支站等均分布在区内的适中位置。此外，各公共屋村和私人住宅发展内亦设有一些政府、机构或社区设施。龙岗道的用地将重建发展为福利综合大楼。
- 8.6.3 在「政府、机构或社区」用地进行的发展和重建项目受该图订明的最高建筑物高度所规限，并主要以楼层数目计算或以米为单位从主水平基准起计算。

8.6.4 位于亚皆老街 222 号的「政府、机构或社区」用地目前由播道医院占用，有关用地的建筑物高度限制为主水平基准上 114 米。当有关用地进行重建，须在毗邻亚皆老街的地段界线的地方划设一幅 6 米阔的非建筑用地，并须在毗邻富宁街的平台层以上(主水平基准上 39 米)的地方设置 6 米阔的建筑物后移，以减轻可能造成的视觉影响。为解决因邻接亚皆老街 218 至 220 号的发展项目而对其可能产生的影响，须在西南面的地盘界线内设置最少 0.65 米的建筑物后移，以在两幅用地的发展项目之间留有建筑物间距。

8.7 「休憩用地」：总面积 21.17 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。

8.7.2 该区现有休憩用地包括九龙寨城公园、贾炳达道公园、土瓜湾游乐场、宋皇台花园、马头围道游乐场、高山道公园、牛棚艺术村及天光道游乐场；而高山道公园的一项特色是场内设有高山剧场，可供举办文娱活动及表演节目。

8.7.3 在「综合发展区」、「住宅(甲类)」及「住宅(戊类)」地带，也会提供邻舍休憩用地。

8.8 「其他指定用途」：总面积 0.86 公顷

8.8.1 此地带涵盖所有拨作特定用途的土地。

8.8.2 位于天光道的香港垒球总会游乐场，已划为「其他指定用途」注明「体育及康乐会所」地带。该图订明在此地带进行的发展和重建项目，最高建筑物高度为一层。

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，考虑略为放宽该图《注释》所订明或该图上所显示的发展限制。上文第 7.5 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。

8.9.2 然而，如现有建筑物的建筑物高度已经超过该图或该图《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. 交通

### 9.1 道路

9.1.1 一条沿漆咸道北和九龙城道上空穿越该区直达机场隧道的高架道路，是连接九龙中部和东部的主要干路网的一部分。

9.1.2 该区的地区干路网包括马头角道、马头围道、土瓜湾道、宋皇台道和天光道。

### 9.2 铁路

香港铁路(下称「港铁」)屯马线在地底贯穿该区马头涌道及马头围道。港铁土瓜湾站位于马头围道，属该区的中心地带，而宋皇台站则位于该区东北面外围，近世运道。

## 10. 市区重建局发展计划图范围

10.1 三个范围已指定为「市建局发展计划图范围」。有关范围的土地用途地带已在相关的市建局发展计划图上显示，并会由市建局落实有关计划。

10.2 启德道 / 沙浦道发展计划图涵盖的范围面积约 0.61 公顷。该幅用地拟用作高密度住宅发展，并会辟设一个地下广场及一个地下公众停车场。在建筑物的最低三层或在建筑物连接至地下广场的特别设计非住宅部分，商业用途属经常准许的用途。

10.3 衍前围道 / 贾炳达道发展计划图涵盖的范围面积约 3.7 公顷。此发展计划图旨在透过非原址重建各项现有政府、机构或社区设施，将现有「政府、机构或社区」用地与毗邻地方规划作综合住宅发展，并透过连结用地方式，提供低密度零售设施及门廊广场，以全面重新规划衍前围道 / 贾炳达道一带的土地用途。市建局亦会在此发展计划图的范围内增设新的政府、机构或社区设施，并在地面辟设多元化的园景美化空间，以配合社区需要。

10.4 靠背垄道 / 浙江街发展计划图涵盖的范围面积约 1.6 公顷。该幅用地拟用作高密度住宅发展，并提供地下公众停车场、政府、机构或社区设施、地面步行街 / 活动广场及公众休憩用地。

## 11. 公用设施

该区除有食水、煤气和电力供应外，排水及污水收集系统，以及电话设施，亦一应俱全。预料该区在应付预期的人口对各类公用设施的需求方面，应无任何困难。然而，当局会在适当时间改善现有的食水及咸水供应系统，以应付额外人口与日俱增的用水需求。

## 12. 文化遗产

12.1 该区的界线范围内有具考古研究价值的地点、法定古迹、已获古物咨询委员会(下称「古咨会」)评级的历史建筑物，以及获发展局辖下古物古迹办事处(下称「古迹办」)所界定的政府历史地点，载列如下：

- (a) 九龙寨城遗址(具考古研究价值的地点)；
- (b) 九龙寨城南门遗迹(法定古迹)；
- (c) 前九龙寨城衙门(法定古迹)；
- (d) 马头角道 63 号前马头角牲畜检疫站(二级)；
- (e) 马头涌道 135 号圣公会圣三一堂(二级)；
- (f) 农圃道 1 号协恩中学主楼(三级)；
- (g) 农圃道 1 号协恩中学小礼拜堂(三级)；
- (h) 下乡道 49 号天后古庙(三级)；
- (i) 侯王道 1 号及 3 号(三级)；
- (j) 木厂街 7 号东方纱厂有限公司(三级)；
- (k) 下乡道 65 号(三级)；
- (l) 衙前塱道 24 号(三级)；
- (m) 土瓜湾道 82 号土瓜湾变电站(三级)；
- (n) 南角道 3 号(三级)；以及
- (o) 宋皇台石刻(古迹办所界定的政府文物地点)。

12.2 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已在古迹办的网站(<https://www.amo.gov.hk/tc/historic-buildings/heritage-sites-lists/index.html>)公布。有关名单会不时更新。

12.3 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具考古研究价值的地点、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，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。

### 13. 规划的实施

- 13.1 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。
- 13.2 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九龙城区议会的意见。
- 13.3 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／发展蓝图及城规会所颁布的指引。发展大纲图／发展蓝图均存放在规划署，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。

城市规划委员会  
二零二五年十二月