

九 龙 规 划 区 第 14 区 (部 分)

观 塘 (南 部) 分 区 计 划 大 纲 草 图 编 号 S / K 14 S / 29

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)
对观塘(南部)分区计划大纲核准图编号 S/K14S/28
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

- A1 项 - 把位于云汉街的一幅用地由「政府、机构或社区」地带改划为「住宅(甲类)4」地带，并订明建筑物高度限制。
- A2 项 - 把毗邻 A1 项用地东北面的一幅土地由「政府、机构或社区」地带改划为显示为「道路」的地方。

由于拟议的道路工程已完成，藉此机会由图则上删除位于开源道及伟业街路口「路口(有待详细设计)」的注解。

II. 就图则《注释》作出的修订项目

- (a) 对《注释》的说明页第(7)(a)段作出修订，即在图则涵盖范围内的土地上，但在个别地带《注释》第二栏所载的用途或发展除外的经常准许的用途或发展，加入铁路车站或路旁停车处及小型无人机起降设施的提供、保养或修葺工程。
- (b) 对《注释》的说明页第(7)(a)段有关铁路设施作出编辑修订。
- (c) 修订「住宅(甲类)」地带《注释》的「备注」，以纳入新增的「住宅(甲类)4」支区的发展限制及要求。
- (d) 修订「商业」地带《注释》的「规划意向」，以符合《法定图则注释总表》。

城市规划委员会

2026 年 9 月 4 日

九龙规划区第 14 区(部分)

观塘(南部)分区计划大纲草图编号 S/K14S/29

(这是为施行《城市规划条例》的规定而拟备的草图)

注释

(注意：这份《注释》是图则的一部分)

- (1) 这份《注释》说明图则涵盖范围内的土地上经常准许的用途或发展，以及须向城市规划委员会申请许可的用途或发展。城市规划委员会若批给许可，可能附加或不附加条件。须取得这种许可的人士，应以特定表格向城市规划委员会提出申请。有关的特定表格可向城市规划委员会秘书索取，填妥后送交城市规划委员会秘书收。
- (2) 在进行这份《注释》所载的用途或发展(包括经常准许及可获批给许可的用途或发展)时，必须同时遵守一切其他有关的法例、政府土地契约条款的规定，以及任何其他适用的政府规定。
- (3)
 - (a) 任何土地或建筑物的现有用途，即使不符合图则的规定，也无须更正，直至用途有实质改变或建筑物进行重建为止。
 - (b) 任何用途的实质改变，或任何其他发展(就现有用途而对有关土地或建筑物的发展作出轻微改动及／或修改是经常准许的，不在此限)或重建，则必须是图则所经常准许的；或是如果必须先取得城市规划委员会的许可，则须符合城市规划委员会所批给许可的内容。
 - (c) 就上文(a)分段而言，「任何土地或建筑物的现有用途」指 -
 - (i) 首份涵盖有关土地或建筑物的法定图则(下称「首份图则」)的公告在宪报刊登之前，
 - 已经存在的用途，而该项用途由展开以来一直持续进行；或
 - 与现有建筑物有关并根据《建筑物条例》获得批准的用途或用途更改；以及
 - (ii) 在首份图则公布之后，
 - 首份图则或其后公布的任何一份图则所准许的用途，而该项用途在有关图则有效期内展开，而且自展开以来一直持续进行；或

- 与现有建筑物有关并根据《建筑物条例》获得批准的用途或用途更改，而且在获得批准之时，是当时有效的图则所准许的。
- (4) 除城市规划委员会另有订明外，凡图则经常准许或依据城市规划委员会所批给许可而已经展开或实质改变用途，或已经进行发展或重建，则城市规划委员会就该地点所批给的一切与用途或实质改变用途或发展或重建有关的许可，即告失效。
- (5) 进行详细规划时，路口、道路和铁路路轨的路线，以及各个地带的界线，可能需要略为调整。
- (6) 任何土地或建筑物的临时用途(预料为期不超过五年)，只要符合一切其他有关的法例、政府土地契约条款的规定，以及任何其他政府规定，便属经常准许的用途，无须符合有关地带指定的用途或这份《注释》的规定。预料为期超过五年的临时用途，则必须符合有关地带指定的用途或这份《注释》的规定。
- (7) 以下是图则涵盖范围内的土地上经常准许的用途或发展，但在个别地带「注释」第二栏所载的用途或发展则除外：
- (a) 植物苗圃、美化种植、休憩用地、避雨处、小食亭、道路、巴士／铁路／公共小型巴士车站或路旁停车处、单车径、铁路车站入口、铁路地下结构、的士站、小型无人机起降设施、大沟渠、公用事业设施管道、电线杆、电灯柱、电话亭、电讯无线电发射站、自动柜员机和神龛的提供、保养或修葺工程；
 - (b) 由政府统筹或落实的土力工程、地区小工程、道路工程、排污工程、渠务工程、环境改善工程、与海事有关的设施、水务工程(配水库工程除外)及其他公共工程；以及
 - (c) 水道和坟墓的保养或修葺工程。
- (8) 图上显示为「道路」的地方，除上文第(7)段所载的用途或发展及下列用途或发展外，所有其他用途或发展必须向城市规划委员会申请许可：
- 缴费广场、路旁车位和铁路路轨。
- (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 14 区(部分)

观塘(南部)分区计划大纲草图编号 S/K14S/29

土地用途表

	<u>页次</u>
商业	1
住宅(甲类)	3
住宅(乙类)	7
政府、机构或社区	9
休憩用地	11
其他指定用途	12
绿化地带	19

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) 雷达、电讯微波转发站、电视及／或 广播电台发射塔装置 可循环再造物料回收中心 宗教机构 研究、设计及发展中心 学校 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	播音室、电视制作室及／或电影制作室 货物装卸及货运设施 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 社会福利设施(未另有列明者) (只限设于指定为「商业(3)」的 土地范围内) 批发行业

(请看下页)

商业(续)

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，及区域或地区的商业／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。

备注

- (1) 在指定为「商业(1)」及「商业(3)」的土地范围内，任何新发展，或任何现有建筑物的加建、改动及／或修改，或现有建筑物的重建，不得引致整个发展及／或重建计划的最高地积比率超过12.0倍，以及最高建筑物高度(以米为单位从主水平基准起计算)超过图则上所指定的限制，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) 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／或重建计划的最大总楼面面积超过86 650平方米，以及最高建筑物高度(以米为单位从主水平基准起计算)超过图则上所指定的限制，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。此土地范围内须提供政府规定的公共交通交汇处、公众停车场及政府、机构或社区设施。
- (3) 为施行上文第(1)及(2)段而计算有关的最高地积比率／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，而这些用途和设施是附属于发展或重建计划的及与其直接有关，则可免计算在内。在指定为「商业(2)」的土地范围内，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，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，在上文第(1)及(2)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，纵使提高后地积比率／总楼面面积因而超过上文第(1)及(2)段所规定的有关最高地积比率／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)及(2)段所述的地积比率／总楼面面积／建筑物高度限制。

住宅(甲类)

第一栏 经常准许的用途	第二栏 须先向城市规划委员会申请，可能在有附带条件或无附带条件下获准的用途
救护站	商营浴室／按摩院
分层住宅	食肆
政府垃圾收集站(只限于指定为「住宅(甲类)3」的土地范围内)	教育机构
政府用途(未另有列明者)	展览或会议厅
屋宇	政府垃圾收集站(未另有列明者)
图书馆	医院
街市	酒店
康体文娱场所	机构用途(未另有列明者)
政府诊所	香港铁路通风塔及／或高出路面的其他构筑物(入口除外)
公共车辆总站或车站(露天总站或车站除外)	办公室
住宿机构	加油站
学校(只限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)
	宗教机构
	学校(未另有列明者)
	商店及服务行业(未另有列明者)
	训练中心

(请看下页)

住宅(甲类)(续)

除以上所列，在(a)建筑物的最低三层，包括地库；或(b)现有建筑物特别设计的非住宅部分，而两者均不包括全层或主要为停车位、上落客货车位及／或机房的楼层，经常准许的用途亦包括：

食肆
教育机构
机构用途(未另有列明者)
场外投注站
办公室
娱乐场所
私人会所
公厕设施
可循环再造物料回收中心
学校
商店及服务行业
训练中心

规划意向

此地带的规划意向，主要是作高密度住宅发展。在建筑物的最低三层，或现有建筑物特别设计的非住宅部分，商业用途属经常准许的用途。

备注

- (1) 在指定为「住宅(甲类)」及「住宅(甲类)3」的土地范围内，任何新发展，或任何现有建筑物的加建、改动及／或修改，或现有建筑物的重建，不得引致建筑物在发展及／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(11)及／或第(12)段获准超过该地积比率，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) 在指定为「住宅(甲类)」及「住宅(甲类)3」的土地范围内，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(11)及／或第(12)段获准超过此地积比率者除外。

(请看下页)

住宅(甲类)(续)

备注(续)

- (3) 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 134 352 平方米和最大非住用总楼面面积超过 22 405 平方米。
- (4) 在指定为「住宅(甲类)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/或重建计划的最高住用及非住用地积比率分别超过 4.5 倍和 1.5 倍,以及最高建筑物高度(以米为单位从主水平基准起计算)超过图则上所指定的限制,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。
- (5) 在指定为「住宅(甲类)4」的土地范围内,任何新发展,或任何现有建筑物的加建、改动及/或修改,或现有建筑物的重建,不得引致整个发展及/或重建计划的最大住用总楼面面积超过 20 810 平方米、最大非住用总楼面面积超过 3 360 平方米,以及最高建筑物高度(以米为单位从主水平基准起计算)超过图则上所指定的限制,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。必须从面向云汉街的地段界线后移至少 2.5 米。
- (6) 为施行上文第(1)、(4)及(5)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的最高住用及/或非住用地积比率/总楼面面积,或超过现有建筑物的住用及/或非住用地积比率/总楼面面积,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,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/总楼面面积方会适用;或
- (b) 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)、(4)及(5)段所述的最高住用及/或非住用地积比率/总楼面面积适用。

(请看下页)

住宅(甲类)(续)

备注(续)

- (7) 在同时毗连晓明街和晓光街并指定为「住宅(甲类)」的土地范围及指定为「住宅(甲类)3」的土地范围内,任何新发展,或任何现有建筑物的加建、改动及/或修改,或现有建筑物的重建,不得引致整个发展及/或重建计划的最高建筑物高度(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。
- (8) 为施行上文第(1)、(2)及(4)段而计算有关的最高地积比率时,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(不论是在地面或平台),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。
- (9) 为施行上文第(1)至(5)段而计算有关的最高地积比率/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。在指定为「住宅(甲类)1」的土地范围内,任何楼面空间如纯粹建造为或拟用作政府规定的公共交通设施或政府、机构或社区设施,亦可免计算在内。
- (10) 在指定为「住宅(甲类)4」的土地范围内,计算有关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政府规定的政府、机构或社区设施,可免计算在内。
- (11) 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,在上文第(1)、(2)、(3)、(4)或(5)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/总楼面面积因而超过上文第(1)至(5)段所规定的有关最高地积比率或最大总楼面面积亦可。
- (12) 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)及(7)段所述的地积比率/总楼面面积/建筑物高度限制。
- (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,考虑放宽上文第(5)段所述的总楼面面积/建筑物高度限制/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	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
政府诊所(只限于指定为	政府用途(未另有列明者)
「住宅(乙类)1」的土地范围	医院
内)	酒店
住宿机构	机构用途(未另有列明者)
学校(只限于特别设计的独立校舍)	香港铁路通风塔及／或高出路面的
私人发展计划的公用设施装置	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(未另有列明者)
	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) 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／或重建计划的最大住用总楼面面积超过 21 630 平方米和最大非住用总楼面面积超过 6 200 平方米，以及最高建筑物高度(以米为单位从主水平基准起计算)超过图则上所指定的限制，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。
- (3) 为施行上文第(1)及(2)段而计算最高地积比率／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。
- (4) 城市规划委员会如接获根据《城市规划条例》第 16 条提出的申请，可按个别发展或重建计划的情况，考虑略为放宽上文第(1)及(2)段所述的地积比率／总楼面面积／建筑物高度限制。

政府、机构或社区

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

规划意向

此地带的规划意向，主要是提供政府、机构或社区设施，以配合当地居民及／或该地区、区域，以至全港的需要；以及是供应土地予政府、提供社区所需社会服务的机构和其他机构，以供用于与其工作直接有关或互相配合的用途。

(请看下页)

政府、机构或社区(续)

备注

- (1) 在指定为「政府、机构或社区(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。
- (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。

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	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
野餐地点	其他构筑物(入口除外)
运动场	娱乐场所
散步长廊／广场	康体文娱场所
公厕设施	私人会所
公用事业设施装置(只限于指定为	公共车辆总站或车站
「休憩用地(1)」的土地范围	公用事业设施装置(未另有列明者)
内)	公众停车场(货柜车除外)
休憩处	宗教机构
动物园	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。在指定为「休憩用地(1)」的土地范围内提供的小型公用事业设施装置，属于经常准许的用途。

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／或电影制作室
商营浴室／按摩院	货物装卸及货运设施
食肆	政府垃圾收集站
教育机构	酒店
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)
资讯科技及电讯业	非污染工业用途(未另有列明者)
机构用途(未另有列明者)	加油站
图书馆	学校(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)	社会福利设施(涉及住宿照顾者除外)
场外投注站	货仓(危险品仓库除外)
办公室	批发行业
娱乐场所	
康体文娱场所	
私人会所	
政府诊所	
公厕设施	
公共车辆总站或车站	
公用事业设施装置	
公众停车场(货柜车除外)	
雷达、电讯微波转发站、电视及／或 广播电台发射塔装置	
可循环再造物料回收中心	
宗教机构	
研究、设计及发展中心	
学校(不包括特别设计的 独立校舍及幼稚园)	
商店及服务行业	
训练中心	
私人发展计划的公用设施装置	

(请看下页)

其他指定用途 (续)

第一栏 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「商贸」 (续)

附表 II：适用于工业楼宇或工业 - 办公室楼宇[®]

救护站	播音室、电视制作室及／或电影制作室
艺术工作室(直接提供服务或货品者除外)	货物装卸及货运设施(只限货柜装卸站、特别设计的独立物流中心)
货物装卸及货运设施(未另有列明者)	工业用途(未另有列明者)
食肆(只限食堂)	香港铁路通风塔及／或高出路面的其他构筑物(入口除外)
政府垃圾收集站	场外投注站
政府用途(未另有列明者)	办公室(未另有列明者)
资讯科技及电讯业	加油站
非污染工业用途(不包括涉及使用／贮存危险品 [△] 的工业经营)	康体文娱场所(未另有列明者)
办公室(直接提供顾客服务或货品者除外)	私人会所
公厕设施	商店及服务行业(未另有列明者)
公共车辆总站或车站	(只限于设于地面一层；附属陈列室#可能获准设于任何一层，不在此限)
公用事业设施装置	汽车修理工场
公众停车场(货柜车除外)	批发行业
雷达、电讯微波转发站、电视及／或广播电台发射塔装置	
可循环再造物料回收中心	
研究、设计及发展中心	
商店及服务行业(只限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／或重建计划的最高地积比率超过12.0倍，以及最高建筑物高度(以米为单位从主水平基准起计算)超过图则上所指定的限制，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，而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) 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，纵使提高后地积比率因而超逾上文第(1)段所规定的最高地积比率亦可。
- (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／建筑物高度限制。

(请看下页)

其他指定用途 (续)

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

只适用于「加油站」

加油站	政府用途 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，主要是提供土地设置加油站，以配合当地居民和其他市民的需要。

(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「污水处理厂」

污水处理厂／隔筛厂	政府用途(未另有列明者) 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，主要是提供土地设置污水处理厂／隔筛厂，以配合市民大众的需要。

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) 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「排水设施及地面公众休憩用地」

郊野学习／教育／游客中心	食肆
公园及花园	政府垃圾收集站
凉亭	政府用途(未另有列明者)
行人专区	娱乐场所
野餐地点	康体文娱场所
运动场	公共车辆总站或车站
散步长廊／广场	公用事业设施装置(未另有列明者)
公厕设施	公众停车场(货柜车除外)
公用事业设施装置(只限排水设施)	商店及服务行业
休憩处	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，主要是提供排水设施连地下蓄洪池及地面附属构筑物，以及地面公众休憩用地。

备注

- (1) 任何新发展，或任何现有建筑物的加建、改动及／或修改，或现有建筑物的重建，不得引致整个发展及／或重建计划的最高建筑物高度(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)段而计算有关最高建筑物高度(以楼层数目计算)时，任何地库楼层可免计算在内。
- (3) 城市规划委员会如接获根据《城市规划条例》第16条提出的申请，可按个别发展或重建计划的情况，考虑略为放宽上文第(1)段所述的建筑物高度限制。

绿化地带

第一栏 经常准许的用途	第二栏 须先向城市规划委员会申请，可能在有附带条件或无附带条件下获准的用途
农业用途	动物寄养所
烧烤地点	播音室、电视制作室及／或电影制作室
政府用途(只限报案中心)	电缆车路线及终站大楼
自然保护区	灵灰安置所(只限于宗教机构内或 现有灵灰安置所的扩建部分)
自然教育径	火葬场(只限于宗教机构内或 现有火葬场的扩建部分)
农地住用构筑物	郊野学习／教育／游客中心
野餐地点	分层住宅
公厕设施	政府垃圾收集站
帐幕营地	政府用途(未另有列明者)
野生动物保护区	直升机升降坪
	度假营
	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)
	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

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。

九龙规划区第 14 区(部分)

观塘(南部)分区计划大纲草图编号 S/K14S/29

说明书

九龙规划区第14区(部分)

观塘(南部)分区计划大纲草图编号S/K14S/29

<u>内 容</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	4
4 . 该图的《注释》	4
5 . 规划区	5
6 . 人口	5
7 . 观塘商贸区的建筑物高度限制	5
8 . 土地用途地带	
8.1 商业	6
8.2 住宅(甲类)	9
8.3 住宅(乙类)	11
8.4 政府、机构或社区	11
8.5 休憩用地	12
8.6 其他指定用途	12
8.7 绿化地带	14
8.8 放宽／略为放宽限制的条款	14
9 . 交通	14
10 . 市区重建局发展计划图范围	15
11 . 公用设施	16
12 . 规划的实施	16

九龙规划区第 14 区(部分)

观塘(南部)分区计划大纲草图编号 S/K14S/29

(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《观塘(南部)分区计划大纲草图编号 S/K14S/29》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 一九五九年一月九日，城规会根据《城市规划条例》(下称「条例」)第 5 条，在宪报上刊登首份涵盖观塘区西部的法定图则，即《牛头角村-发展蓝图草拟本编号 LK 15/24/2》。一九五九年六月九日，当时的总督会同行政局根据当时条例第 8(1)条，核准发展蓝图草拟本。一九六四年一月，获核准的发展蓝图发还城规会以作修订。一九六四年九月二十五日，城规会根据条例第 5 条，在宪报上刊登取代蓝图编号 LK 15/24/2 的《牛头角村发展蓝图编号 LK 14/17》，而当时的总督会同行政局其后于一九六五年三月九日根据当时条例第 8(1)条，予以核准。
- 2.2 一九八四年五月九日，当局根据条例第 3 条，指示城规会为观塘及蓝田区拟备一份法定图则的草图。一九八六年八月二十六日，获核准的牛头角村发展蓝图根据条例第 12(1)(b)(ii)条发还城规会以作修订。一九八七年十二月十一日，城规会根据条例第 5 条，展示《观塘分区计划大纲草图编号 S/K14/1》，以供公众查阅。其后，城规会根据条例第 6(7)和 7 条，对分区计划大纲图作出两次修订，并予以展示，以供公众查阅。一九九零年五月一日，当时的总督会同行政局同意根据条例第 9(1)(c)条，发还分区计划大纲图编号 S/K14/4 予城规会再作考虑和修订。
- 2.3 一九九三年二月三日，当时的规划环境地政司根据当时的总督所赋予的权力，根据条例第 3(1)(a)条，指示城规会为安达臣道石矿场及毗连地方拟备一份独立的分区计划大纲草图，藉以配合安达臣道石矿场的复修计划。为此，城规会从观塘分区计划大纲草图中删去秀茂坪道以北的土地，并把该分区计划大纲图重新定名为观塘(南部)分区计划大纲草图。一九九三年五月二十一日，城规会根据条例第 5 条，展示《观塘(南部)分区计划大纲草图编号 S/K14S/1》，以供公众查阅。其后，城规会根据条例第 7

条，对该分区计划大纲图作出四次修订，并予以展示，以供公众查阅。

- 2.4 一九九九年九月十四日，行政长官会同行政会议根据条例第 9(1)(a) 条，核准观塘(南部)分区计划大纲草图，其后图则重新编号为 S/K14S/6。二零零零年九月十九日，行政长官会同行政会议根据条例第 12(1)(b)(ii) 条，把分区计划大纲核准图编号 S/K14S/6 发还城规会以作修订。其后，城规会对分区计划大纲图作出一次修订，并根据条例第 5 条予以展示，以供公众查阅。
- 2.5 二零零一年七月十日，行政长官会同行政会议根据条例第 9(1)(a) 条，核准观塘(南部)分区计划大纲草图，其后图则重新编号为 S/K14S/8。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，把分区计划大纲核准图编号 S/K14S/8 发还城规会以作修订。其后，城规会对分区计划大纲图作出一次修订，并根据条例第 5 条予以展示，以供公众查阅。
- 2.6 二零零四年三月十六日，行政长官会同行政会议根据条例第 9(1)(a) 条，核准观塘(南部)分区计划大纲草图，其后图则重新编号为 S/K14S/10。二零零四年十月五日，行政长官会同行政会议根据条例第 12(1)(b)(ii) 条，把分区计划大纲核准图编号 S/K14S/10 发还城规会以作修订。其后，城规会根据条例第 5 或第 7 条对图则作出三次修订，并予以展示，以供公众查阅。
- 2.7 二零零七年三月二十七日，行政长官会同行政会议根据条例第 9(1)(a) 条，核准观塘(南部)分区计划大纲草图，其后图则重新编号为 S/K14S/14。二零零七年六月五日，行政长官会同行政会议根据条例第 12(1)(b)(ii) 条，把分区计划大纲核准图编号 S/K14S/14 发还城规会以作修订。
- 2.8 二零零七年十月五日，城规会根据条例第 5 条，展示《观塘(南部)分区计划大纲草图编号 S/K14S/15》，以供公众查阅。主要显示该图所涵盖的两幅土地由《市区重建局(下称「市建局」)观塘市中心－主地盘发展计划草图编号 S/K14S/URA1/1》和《市建局观塘市中心－月华街地盘发展计划草图编号 S/K14S/URA2/1》取代。
- 2.9 二零零八年七月十五日，行政长官会同行政会议根据条例第 9(1)(a) 条，核准观塘(南部)分区计划大纲草图，其后图则重新编号为 S/K14S/16。二零一二年二月七日，行政长官会同行政会议根据条例第 12(1)(b)(ii) 条，把分区计划大纲核准图编号 S/K14S/16 发还城规会以作修订。其后，城规会对分区计

划大纲图作出一次修订，并根据条例第 5 条予以展示，以供公众查阅。

- 2.10 二零一三年六月四日，行政长官会同行政会议根据条例第 9(1)(a) 条，核准观塘(南部)分区计划大纲草图，其后图则重新编号为 S/K14S/18。二零一四年四月一日，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/K14S/18 发还城规会以作修订。其后，城规会对分区计划大纲图作出一次修订，并根据条例第 5 条予以展示，以供公众查阅。
- 2.11 二零一五年七月二十一日，行政长官会同行政会议根据条例第 9(1)(a) 条，核准观塘(南部)分区计划大纲草图，其后图则重新编号为 S/K14S/20。二零一六年十月十八日，行政长官会同行政会议根据条例第 12(1)(b)(ii) 条，把《观塘(南部)分区计划大纲核准图编号 S/K14S/20》发还城规会以作修订。其后，城规会对分区计划大纲图作出一次修订，并根据条例第 5 条予以展示，以供公众查阅。
- 2.12 二零一八年十月三十日，行政长官会同行政会议根据条例第 9(1)(a) 条，核准观塘(南部)分区计划大纲草图，其后图则重新编号为 S/K14S/22。二零一九年六月四日，行政长官会同行政会议根据条例第 12(1)(b)(ii) 条，把《观塘(南部)分区计划大纲核准图编号 S/K14S/22》发还城规会以作修订。其后，城规会对分区计划大纲图作出一次修订，并根据条例第 5 条予以展示，以供公众查阅。
- 2.13 二零二二年三月十五日，行政长官会同行政会议根据条例第 9(1)(a) 条，核准观塘(南部)分区计划大纲草图，其后图则重新编号为 S/K14S/24。二零二二年六月十四日，行政长官会同行政会议根据条例第 12(1)(b)(ii) 条，把《观塘(南部)分区计划大纲核准图编号 S/K14S/24》发还城规会以作修订。其后，城规会对分区计划大纲图作出一次修订，并根据条例第 5 条予以展示，以供公众查阅。
- 2.14 二零二四年七月十六日，行政长官会同行政会议根据条例第 9(1)(a) 条，核准观塘(南部)分区计划大纲草图，其后图则重新编号为 S/K14S/26。二零二五年七月二十九日，发展局局长根据条例第 12(1A)(a)(ii) 条，把《观塘(南部)分区计划大纲核准图编号 S/K14S/26》发还城规会以作修订。其后，城规会对分区计划大纲图作出一次修订，并根据条例第 5 条予以展示，以供公众查阅。

- 2.15 二零二六年三月三十一日，行政长官会同行政会议根据条例第 9(1)(a) 条，核准观塘(南部)分区计划大纲草图，其后图则重新编号为 S/K14S/28。二零二六年七月二十三日，发展局局长根据条例第 12(1A)(a)(ii) 条，把《观塘(南部)分区计划大纲核准图编号 S/K14S/28》发还城规会以作修订。二零二六年七月三十一日，该分区计划大纲图发还一事根据条例第 12(2) 条在宪报公布。
- 2.16 二零二六年九月四日，城规会根据条例第 5 条，展示《观塘(南部)分区计划大纲草图编号 S/K14S/29》(下称「该图」)，以供公众查阅。该图的修订主要包括(i)把位于云汉街的一幅用地由「政府、机构或社区」地带改划为「住宅(甲类)4」地带；以及(ii)把毗邻上述用地东北面的一幅土地由「政府、机构或社区」地带改划为显示为「道路」的地方。

3. 拟备该图的目的

- 3.1 该图目的在于显示规划区(下称「该区」)内概括的土地用途地带及主要的运输网，以便把该区内土地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，并为该区内的更详细规划提供指引。该图是一小比例图，因此进行详细规划时，各运输路线及各个土地用途地带的界线，可能需要略为调整。
- 3.3 由于该图所显示的是土地的概括用途地带，因此有些住宅地带会涵盖并非预算作建筑发展用途和土地契约未赋予发展权的细小狭长土地，例如只限作花园、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，应限制在已获批准发展权的屋地内，以保存观塘(南部)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/>)。

5. 规划区

- 5.1 该区占地约 387 公顷，位于九龙东部，属观塘区一部分，西及海滨道、顺业街和牛头角道，北至振华道和秀茂坪道，南达鲤鱼门道和敬业街，东面则主要是以观塘区的地区行政界线为界。该区的界线在图上以粗虚线显示，并包括指定为「市建局观塘市中心－主地盘发展计划图范围」的土地。
- 5.2 该区在土地用途上可分为两个部分：观塘道西南面在五十年代填海辟拓得来的部分，即观塘商贸区，是香港主要市区范围内其中一个重要就业中心。这区正在转型作非污染工业和商贸用途，以迎合市场的转变。而在观塘道及鲤鱼门道东北面的部分，则主要为住宅区，尤以公共屋邨为多。

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 293 050 人。该区的规划人口预计约为 312 000 人。

7. 观塘商贸区的建筑物高度限制

- 7.1 根据二零零三年的「香港城市设计指引研究」(下称「城市设计研究」)的公众咨询结果，公众普遍支持当局在法定图则中订明建筑物高度管制，以保护从热门瞭望点眺望山脊线的景观。因此，当局进而拟订观塘和九龙湾商贸区的拟议建筑物高度限制，并于二零零四年五月至七月就此征询公众。公众普遍支持订定拟议的建筑物高度限制，以保护可见的山脊线景观，以及改善市区环境。
- 7.2 订定有关的建筑物高度限制，主要旨在保存从城市设计研究所建议的各个瞭望点眺望所见的九龙山脊线景观。在订定建筑物高度限制时，当局考虑了区内情况，并确保较大范围内的建筑羣在视觉上与周围环境和谐协调。观塘商贸区的建筑物高度限制共分为四级，分别是主水平基准上 100 米、130 米、160 米及 200 米，用以保存山脊线的景观，并巩固香港铁路(下称「港铁」)观塘站和观塘市中心的主要活动枢纽的地区核心特色。设定这些高度级别，有助于构成梯级式高度轮廓，从而营造视觉通透性，以减低观塘商贸区的密封感，加强商贸区与海滨的相互关系，以及避免与毗邻的主要住宅发展(例如丽港城)形成强烈的高度对比，或对其构成显著的视野障碍。
- 7.3 就观塘商贸区内的政府、机构或社区及公用设施用地所订定的建筑物高度限制，分为主水平基准上 15 米和 40 米两个级别，旨在为该商贸区的高密度环境提供视觉上的调剂。

7.4 该图《注释》已加入可放宽／略为放宽建筑物高度限制的条款，以鼓励进行具设计优点／规划增益的发展／重建项目。对于放宽／略为放宽建筑物高度限制而根据条例第 16 条提出的申请，当局会按个别情况逐一考虑。考虑此类申请相关的准则如下：

- (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方面的渗透度；
- (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、采用具创意的建筑物设计，以及规划优点，藉以改善城市景致和区内市容，但前提是有关具创意的建筑物设计不得破坏景观和带来不良的视觉效果。

7.5 观塘商贸区以外的一些发展用地亦加入了建筑物高度限制。在考虑放宽／略为放宽这些用地的建筑物高度限制的申请时，上文第 7.4 段所载的准则亦会适用。

8. 土地用途地带

8.1 「商业」：总面积 2.73 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，及区域或地区的商业／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 该区共有六幅「商业(1)」用地，坐落于观塘道南面观塘商贸区内，所处地点都是邻近路口或主要交通交汇处。这些商业用地的的发展普遍已经落成，为区内工人提供商业设施。当中有部分项目提供多层停车场。

8.1.3 该图规定「商业(1)」地带的最高地积比率为 12.0 倍。
「商业(1)」用地内的发展和重建计划，最高建筑物高度

为该图所指定的主水平基准上 100 米或主水平基准上 130 米。

8.1.4 临近海滨的励业街商业发展用地(下称「励业街用地」)划为「商业(1)」地带,拟作商业发展,并预留弹性作酒店用途。当局鼓励在该用地提供艺术、文化及创意产业(下称「艺文创意」)用途,从而与毗邻的「反转天桥底」用地产生协同效应。用地须提供不少于 3 600 平方米的总楼面面积作艺文创意/零售/餐饮用途,其中不少于 300 平方米须于沿海滨道的地面层提供,以作零售/餐饮用途。艺文创意用途可包括艺术中心、美术馆、文娱中心、表演和戏剧场地、音乐厅、大会堂、艺术工作室、艺术表演排练室、工艺工作室、设计及媒体制作办公室、影音录制室、学校及培训中心(仅限与艺文创意有关)、零售商店(仅限与艺文创意有关)、机构用途(仅限与艺文创意有关),以及与上述用途直接相关和附属于上述用途且规模合适的设施。为免生疑问,戏院和电影院均不被视为艺文创意用途。

8.1.5 励业街用地应设有 24 小时开放的公众行人通道及接驳通道,以供连接伟业街和观塘海滨花园的拟议「多元组合」模式环保连接系统,而有关的连接点与地面层之间亦应辟设无障碍通道。项目沿伟业街的一面应由地面层以上向后移,而沿励业街的一面则应由地面层向后移一米并提供五米的净空高度,以改善步行环境,并与附近的建筑物界线保持一致。用地的地盘绿化率下限为 30%。当局鼓励在该用地采用独特的建筑设计,以充分利用其优越的海滨位置。

8.1.6 观塘商贸区的一幅海滨用地划为「商业(2)」地带,建议作商业发展,当中包括办公室、商店、服务行业及/或食肆用途。考虑到区内的道路容车量及其海滨环境,该用地的最大总楼面面积订为 86 650 平方米,以达致最合适的发展密度。在该用地内须提供政府规定的地面公共交通交汇处、社会福利设施和公众停车场,在私人发展项目的地面层和露天平台面向海滨的海景位置须提供总面积至少达 6 500 平方米的公众休憩空间,以及在商业发展项目的地面层面向海滨的临街位置须辟设全长不少于 90 米的零售商店(当中可包括餐饮用途)。「商业(2)」用地的紧急车辆通道应采用不会妨碍公众享用海滨长廊的设计。在计算「商业(2)」地带内发展/重建项目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政府规定须设置的政府、机构或社区设施,则可免计算在内。该用地的主要部分的最高建筑物高度订为主水平基准上 100 米,以便与由内陆地区逐渐向海滨方向

递降的梯级式建筑物高度轮廓融合，而用地内的建筑物亦应采用向海滨方向渐次递降的高度轮廓。由于《观塘行动区规划及工程可行性研究》所拟备的空气流通评估把开源道列为主要通风廊，为了让风渗进内陆地区，该用地西面的最高建筑物高度订为主水平基准上 15 米，其界线大致沿开源道走线。

- 8.1.7 在「商业(2)」地带内，私人发展项目公众休憩空间的露天平台应设有拾级而下的海景观景平台，该观景平台的最低处须在观塘绕道的拱腹高度以下，方便公众观赏海景。另外，露天平台须设置景观台阶，并层递而下以连接毗邻的「其他指定用途」注明「排水设施及地面公众休憩用地」地带内的公众休憩用地和海滨长廊。为改善行人连接并提高畅达度，在地面与高架层以及附近的公、私营发展项目之间须辟设行人接驳设施及无障碍通道。当局会拟备设计对比图则，以提供指引确保拟议地面私人发展公众休憩空间和毗连的公众休憩用地会以全面综合的形式进行设计。
- 8.1.8 位于观塘商贸区内鸿图道的一幅用地划为「商业(3)」地带。在「商业(3)」用地内的发展及重建项目，根据图则所订明，最高地积比率为 12.0 倍，而最高建筑物高度则为主水平基准上 100 米。在此支区内，如社会福利设施涉及用作提供住宿照顾服务，必须取得城规会的规划许可。规划申请必须附上相关的技术评估，包括空气质素、噪音、排污及排水影响，以及适当的缓解措施，以应对可能出现的技术影响，以供城规会考虑。
- 8.1.9 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／总楼面面积可以根据该规例第 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。
- 8.1.10 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》，在划为「商业(1)」地带的励业街用地及「商业(3)」地带的地积比率管制，以及在「商业(2)」地带的总楼面面积管制，会视作「新或经修订法定图则」的管制，而该份联合作业备考所述的精简审批安排亦适用。

8.2 「住宅(甲类)」：总面积 138.01 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 该区现有的公共租住屋村计有乐华(南及北)村、牛头角上村、秀茂坪村、秀茂坪南村、和乐村、云汉村、翠屏(南及北)村、启田村、平田村、安田村、兴田村、蓝田村和德田村。现有的居者有其屋计划屋苑包括乐雅苑、鲤安苑、安基苑、振华苑、祥和苑、康田苑、康逸苑、晓丽苑、宝佩苑、康华苑及康盈苑。香港房屋协会(下称「房协」)辖下现有的公营房屋发展计有玉莲台和观塘花园大厦第二期。
- 8.2.3 同时毗连晓明街和晓光街的一幅划为「住宅(甲类)」地带的用地已预留作公共租住屋邨发展，并如该图所显示，把用地上层平台及其毗连山坡的最高建筑物高度订为主水平基准上 80 米，而用地下层平台的最高建筑物高度则订为主水平基准上 150 米。沿秀明道一幅划为「住宅(甲类)2」地带的用地已发展为公共租住屋邨连政府、机构或社区设施。为避免出现大型和不协调的发展，该用地的最高建筑物高度一如该图所显示，订为主水平基准上 150 米，最高住用地积比率订为 4.5 倍，而最高非住用地积比率则订为 1.5 倍。发展项目设有各项政府、机构或社区设施，包括社区会堂、小型公共图书馆及自修设施。当局亦建议把同时毗连定安街和牛头角道的一幅划为「住宅(甲类)3」地带的用地作发展房协辖下的公营房屋，并如该图所显示，把用地的最高建筑物高度订为主水平基准上 110 米。有关发展项目内须辟设一间长者邻舍中心及一个垃圾收集站。为了增加建筑物的通透度及有更好的通风，应沿定安街及牛头角道提供两个后移范围，以及采用梯级式的建筑设计，以缩减「住宅(甲类)3」用地上的平台建筑物。为减少对周边低层至中层发展可能造成的负面通风影响，在详细设计阶段须进行定量空气流通评估，以研究是否有机会改善发展方案。
- 8.2.4 为配合居民的需要，有关的公共屋邨内设有多样政府、机构或社区设施及配套设施，例如小学、社区会堂、儿童及青年中心、老人中心、邻舍休憩用地、室内运动场、街市及购物中心等，其中有些社区设施是屋村内的独立设施。
- 8.2.5 现有私人住宅发展，包括观塘市中心西／北面的发展，以及安华街、定安街、晓光街及启田道一带的发展。

- 8.2.6 毗邻云汉街和瑞和街的一幅街角用地划为「住宅(甲类)4」地带，以作私人房屋发展。该图订明，该用地的最大住用总楼面面积为 20 810 平方米、最大非住用总楼面面积为 3 360 平方米，而最高建筑物高度则订为主水平基准上 150 米。该用地位于山坡地带，面向设有斜道行人路的区内街道，周边亦有多项发展项目。该用地上的发展，须从面向云汉街的地段界线后移至少 2.5 米，以作视觉调剂，并可藉此改善行人环境。此外，亦鼓励在该用地内设置扶手电梯／电梯，以改善云汉街与瑞和街之间的连接，并沿该用地的西面、东面及南面界线后移，以分隔该用地与毗连用地的建筑物。鉴于有关用地邻近道路，该用地内的发展应遵守并符合《香港规划标准与准则》第 9 章所列明须就所有空气污染排放源头(包括该用地邻近的道路)提供间隔距离的规定。有关发展项目内须辟设约 800 平方米的政府、机构或社区设施。在计算「住宅(甲类)4」地带内发展／重建项目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政府规定的政府、机构或社区设施，则可免计算在内。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)4」地带的总楼面面积管制会视作「新或经修订法定图则」的管制，而该份联合作业备考所述的精简审批安排亦适用于此。
- 8.2.7 由于二零零二年年初完成的「九龙建筑物密度研究检讨」指出区内整体交通、环境及基础设施方面存有限制，并考虑到要提供足够的社区设施后，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，即整幢为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，纯粹用于提供学校或其他政府、机构或社区设施的特别设计的独立建筑物，不论是位于地面或楼宇平台，其所占用的土地范围不会算作有关地盘的一部分。
- 8.2.8 汇景花园的北面部分归入「住宅(甲类)1」地带内，是港铁蓝田站公共交通交汇处上盖的综合私人住宅发展项目。该发展项目的南面部分则建于鲤鱼门道另一边的港铁蓝田站之上，属于毗邻的茶果岭、油塘、鲤鱼门分区计划大纲图的范围。横跨鲤鱼门道建有一座园景平台，把两部分的建筑物连接起来。「住宅(甲类)1」地带的最大住用总楼面面积为 134 352 平方米，最大非住用总楼面面积则为 22 405 平方米。除了上述的公共交通交汇处外，有关发展内亦设有多项政府、机构或社区设施，包括长者社区中心及政府办公室。在计算「住宅(甲类)1」地带的发展／重建计划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政府规定的公共交通设施或政府、机构或社区设施，可免计算在内。

- 8.2.9 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／总楼面面积可以根据该规例第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 「住宅(乙类)」：总面积 14.87 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。沿功乐道、康利道、月华街、天香街及康宁道和协和街头段兴建的私人住宅楼宇，归入此地带。为限制交通增长，「住宅(乙类)」地带的发展的最高地积比率限为 5.0 倍，以避免现有及已规划的道路网负荷过重。

- 8.3.2 位于月华街的观月·桦峰住宅发展项目划为「住宅(乙类)1」地带，以反映设于平台内已落成的政府、机构或社区设施。该用地先前纳入《市建局观塘市中心一月华街地盘发展计划核准图编号 S/K14S/URA2/2》的范围。有关的政府、机构或社区设施(名为观塘社区健康中心大楼)，以及连接月华街和市建局观塘市中心主地盘的行人通道，分别是市建局观塘市中心重建项目内较大规模的政府、机构或社区用途及行人网络的一部分。「住宅(乙类)1」地带的最大住用总楼面面积为 21 630 平方米，而最大非住用总楼面面积为 6 200 平方米(只作政府、机构或社区设施)，最高建筑物高度则为该图所指定的主水平基准上 140 米。

8.4 「政府、机构或社区」：总面积 43.02 公顷

- 8.4.1 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。

- 8.4.2 现有／已规划的主要政府、机构或社区设施包括秀雅道的基督教联合医院、定安街的牛头角赛马会诊疗所、启田道的蓝田分科诊疗所、安华街的牛头角政府合署、翠屏道的香港历史档案大楼、功乐道、观塘道、福塘道及福宁道一带的各项社会福利设施、翠屏道的职业训练中

心重建项目、牛头角道及瑞和街的两座市政大厦、康宁道及鲤鱼门道的两所分区警署、开源道及启田道的两所分区消防局、和康径的纪律部队宿舍、宜安街的街市连天台休憩处大楼、晓光街的体育馆、翠屏道的游泳池场馆、配水库、抽水站、变电站、电话机楼、社区中心、教堂、高等教育设施，以及多间中小学。

- 8.4.3 位于观塘道南面观塘商贸区的「政府、机构或社区(1)」地带内的发展和重建计划，最高建筑物高度为该图所指定的主水平基准上 15 米或 40 米。毗连基业街的「政府、机构或社区(1)」地带现为观塘汽车渡轮码头危险品车辆等候处，该码头位于启德分区计划大纲图的涵盖范围内。观塘汽车渡轮码头及该危险品车辆等候处属限制区域。为免影响该危险品车辆等候处的运作，任何拟共用该等候处的新活动或设计建议，必须咨询相关政府部门及事先得到部门的同意。

8.5 「休憩用地」：总面积 41.41 公顷

- 8.5.1 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。
- 8.5.2 该区现有的主要休憩用地包括观塘游乐场、康宁道游乐场、秀明道公园、海滨道公园、蓝田公园、康宁道公园和在安德道、功乐道、月华街、秀雅道、晓明街及骏业街的游乐场，还有数个分布各处的休憩花园／休憩处。当局亦已在启田道和将军澳道预留更多土地。
- 8.5.3 两幅位于开源道／伟业街交界处的西面和南面的用地预留作邻舍休憩用地，包括一幅已划为「休憩用地(1)」地带的用地。在该地带内，设置小型公用事业设施装置属经常准许的用途。将设于「休憩用地(1)」地带内的公用事业设施装置是一个气体调压设备箱，其设计应适当顾及该公众休憩用地的规划意向。
- 8.5.4 此外，多个配水库的上盖平台和公营房屋发展项目、综合住宅发展项目及／或一些私人住宅及商业／住宅发展项目内，亦设有邻舍休憩用地，提供休憩处、儿童游乐场及／或康乐设施。

8.6 「其他指定用途」：总面积 47.15 公顷

- 8.6.1 此地带涵盖拨作特定用途的土地，包括商贸、加油站和污水处理厂，以及排水设施及地面公众休憩用地。

- 8.6.2 划为「其他指定用途」注明「商贸」地带的土地约为 45.56 公顷。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（下称「工办楼宇」）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。由于不可能即时完全淘汰划为「其他指定用途」注明「商贸」地带的土地内现存具污染性和危险性的工业用途，在现有的工业楼宇或工办楼宇完全改作容纳非污染商贸用途之前，必须确保在观塘商贸区及同一现有工业楼宇或工办楼宇内的各种用途得以相容。此地带的建筑物可能需要后移，以配合未来交通／行人需求的增长，以及进行市容／街景美化工程。此外，为方便进行上落客货活动，亦可能需要划设非建筑用地。有关把建筑物后移及划设非建筑用地的规定会在政府内部发展大纲图上订明，并会在适当的情况下，藉契约修订程序执行。
- 8.6.3 「其他指定用途」注明「商贸」地带内的发展和重建计划的最高地积比率为 12.0 倍，而最高建筑物高度介乎该图所指定的主水平基准上 100 米至 200 米不等。有关人士应该参考相关的城市规划委员会指引。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。
- 8.6.4 荣业街污水处理厂的所在地划为「其他指定用途」注明「污水处理厂」地带，主要是为了提供土地设置污水处理厂／隔筛厂，以配合市民大众的需要。该用地内的发展及重建计划的最高建筑物高度限为主水平基准上 15 米。
- 8.6.5 一幅位于开源道／伟业街交界处西南面已划为「其他指定用途」注明「排水设施及地面公众休憩用地」地带的海滨用地预留作排水设施，连地下蓄洪池及地面附属构筑物，以及提供地面公众休憩用地。该用地内的发展及重建计划的最高建筑物高度限为一层（不包括地库层）。排水设施的设计须配合海滨环境，并与地面公众休憩用地融合，以供公众使用。
- 8.6.6 观塘道和晓光街一带的加油站所在地划为「其他指定用途」注明「加油站」地带，主要是为了提供土地设置加油站，以配合当地居民和其他市民的需要。

8.7 「绿化地带」：总面积 28.50 公顷

8.7.1 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。当局会审慎管制此地带内的发展，并会参照有关的城市规划委员会指引，按个别情况审批每项发展建议。

8.7.2 此地带包括已关闭的马游塘西部及马游塘中部堆填区用地。马游塘西部堆填区用地已修复的部分范围已设一个休憩处，而堆填区用地的余下部分现正进行修复工程以用作发展康乐、环保或其他设施。蓝田公园部分范围以及分布各处的多个山坡，也归入此地带。

8.8 放宽／略为放宽限制的条款

8.8.1 就可申请放宽／略为放宽相关限制的地带而言，城规会如接获根据条例第 16 条提出的申请，可按个别发展或重建计划的情况，考虑放宽／略为放宽该图《注释》所订明或该图上所显示的发展限制及／或后移规定。上文第 7.4 段所载的准则适用于评审放宽／略为放宽建筑物高度限制的申请。城规会会按个别情况考虑每宗申请。

8.8.2 然而，如现有建筑物的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，否则不应批准放宽／略为放宽限制的申请。如在「商业」地带、「住宅(甲类)」地带、「住宅(乙类)」地带及「其他指定用途」注明「商贸」地带内的现有建筑物的地积比率／总楼面面积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，否则不应批准放宽／略为放宽限制的申请。

9. 交通

9.1 道路

9.1.1 该区的主要干路计有观塘绕道及将军澳道。沿该区西南界线伸延的观塘绕道，东南面连接东区海底隧道、东北面则经将军澳道联结将军澳隧道。此外，观塘绕道亦是连接东区海底隧道与大老山隧道钻石山入口进路的道路网其中一部分。至于将军澳道，则经将军澳隧道连接将军澳新市镇，是从市区各主要地区往该新市镇的两条主要道路之一。

9.1.2 该区的主要地区干路计有观塘道、鲤鱼门道和伟业街。这些西北及东南走向的干路，把该区特别是观塘商贸区与九龙中部及西部连接起来。商贸区内也有其他地区干路，包括鸿图道、励业街、骏业街及开源道。

9.1.3 该区东北部的主要地区干路计有秀茂坪道、翠屏道、协和街及康宁道。这些道路的主要功用，是应付区内公营房屋及私人住宅楼宇的居民的需要。位于该区北部边缘的秀茂坪道，连同顺利村道与宝琳路，亦可起到连系区外地方的作用，西面连接九龙中部及西部，东面则连接西贡及将军澳。

9.2 香港铁路

现有港铁观塘线沿观塘道及鲤鱼门道的一段是架空的。观塘线连接港铁将军澳线，乘客可在港铁油塘站转乘列车过海。该区有两个车站，即港铁牛头角站及港铁观塘站。

9.3 东九龙智慧绿色集体运输系统

《香港主要运输基建发展蓝图》建议兴建东九龙智慧绿色集体运输系统，该高架运输系统的初步方案会途经观塘上坡地区，包括彩虹东、彩云、顺利、顺安、秀茂坪、宝达、马游塘、蓝田北及油塘东。便捷的接驳交通服务可便利市民前往港铁彩虹站及油塘站，改善地区的交通网络，以及释放东九龙的发展潜力。该运输系统拟于二零三三年落成。

9.4 公共交通

除现有的港铁服务及已规划的东九龙智慧绿色集体运输系统外，该区设有各种完备的公共交通服务，包括巴士及公共小型巴士等。区内有多个位置适中的巴士总站，服务范围遍达该区的住宅、商业、商贸和工业发展。

10. 市区重建局发展计划图范围

10.1 当局已将一幅用地指定为「市建局发展计划图范围」。观塘市中心－主地盘发展计划图涵盖的土地用途地带占地约 4.64 公顷。该用地的规划意向，是把涵盖范围作综合发展／重建作住宅、政府及／或商业用途，并提供休憩用地及其他社区和配套设施。该用地的北面部分已发展成高密度住宅发展项目，项目的低层设有商业用途、公共交通交汇处、小贩市场及垃圾收集站；而南面部分则拟作高密度混合用途发展。

10.2 二零零八年七月十五日，行政长官会同行政会议根据条例第 9(1)(a) 条，核准市建局观塘市中心－主地盘发展计划草图。该发展计划草图其后重新编号为 S/K14S/URA1/2。二零二三年十月三十日，发展局局长根据条例第 12(1A)(a)(ii) 条，把《市建局观塘市中心－主地盘发展计划核准图编号 S/K14S/URA1/2》发还城规会以作修订。

10.3 二零二三年十二月八日，城规会根据条例第 5 条，展示《市建局观塘市中心－主地盘发展计划草图编号 S/K14S/URA1/3》，以供公众查阅。该图所纳入的修订主要包括(i)把位于观塘道以北的一幅土地由「综合发展区(1)」地带改划为「其他指定用途」注明「混合用途」地带；以及(ii)把位于物华街以南的一幅土地由「综合发展区(1)」地带改划为「住宅(甲类)」地带。

10.4 二零二四年九月十七日，行政长官会同行政会议根据条例第 9(1)(a) 条，核准市建局观塘市中心－主地盘发展计划草图。该发展计划草图其后重新编号为 S/K14S/URA1/4。二零二四年九月二十七日，城规会根据条例第 9D(2) 条，展示《市建局观塘市中心－主地盘发展计划核准图编号 S/K14S/URA1/4》，以供公众查阅。

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。预料该区在应付日后的需求方面，应无任何困难。由于发展令地形改变，以致雨水流量也可能有所改变，当局或须改善该区现有的排水及污水收集系统。

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观塘区议会的意见。

- 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考虑因素，其中可能包括政府内部发展大纲图／发展蓝图，以及城规会所颁布的指引。上述的发展大纲图／发展蓝图存于规划署，以供公众查阅。城规会所颁布的指引，可于城规会的网站浏览，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》，可从城规会的网站下载，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。申请书须夹附城规会所需的资料，供城规会考虑。

城市规划委员会
二零二六年九月