

九 龙 规 划 区 第 22 区

启 德 分 区 计 划 大 纲 草 图 编 号 S / K 22 / 9

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)
对启德分区计划大纲核准图编号 S/K22/8
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 - 把位于协调道的一幅用地由「综合发展区(1)」地带改划为「商业(10)」地带，并订明建筑物高度限制和指定非建筑用地、显示为「地下购物街」的地方，以及只用作「商店及服务行业」和「食肆」用途的地区。
- B1 项 - 把横跨承昌道及位于承恩里的两幅土地由显示为「道路」的地方改划为「其他指定用途」注明「园景美化高架行人道」地带。
- B2 项 - 把横跨承昌道及位于承恩里的另外三幅土地由「其他指定用途」注明「园景美化高架行人道」地带改划为显示为「道路」的地方。
- C1 项 - 把毗邻观塘绕道的一块狭长土地由显示为「道路」的地方改划为「其他指定用途」注明「园景美化高架行人道」地带。
- C2 项 - 把横跨观塘绕道的另外一块狭长土地由「其他指定用途」注明「园景美化高架行人道」地带改划为显示为「道路」的地方。

图则加入有关市区重建局明伦街／马头角道发展计划图和土瓜湾道／马头角道发展计划图所涵盖范围的土地用途地带的注明，以供参考。

删除图则上已完成的中九龙绕道(油麻地段)有关行政长官会同行政会议根据《道路(工程、使用及补偿)条例》(第 370 章)批准有关工程的注明，以供参考。

图则更新有关已完成的中九龙绕道(油麻地段)、隧道、园景美化高架行人道、地下购物街，以及位于启德跑道区的景观平台的注明，以供参考。

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，加入小型无人机起降设施的提供、保养或修葺工程。
- (b) 修订「商业」地带《注释》的「规划意向」，以符合《法定图则注释总表》。

- (c) 修订「商业」地带《注释》的「备注」，以纳入新增的「商业(10)」支区的发展限制。
- (d) 删除有关「综合发展区」和「综合发展区(1)」地带《注释》的「规划意向」和「备注」，并相应修订「综合发展区(2)」地带《注释》的「规划意向」。
- (e) 修订「住宅(甲类)」地带《注释》的「备注」有关略为放宽限制的条款。
- (f) 在「其他指定用途」注明「码头」地带《注释》的第一栏用途内加入「食肆(只限在指定为「其他指定用途(码头)(1)」的土地范围内)」和「商店及服务行业(只限在指定为「其他指定用途(码头)(1)」的土地范围内)」，并相应分别修订「其他指定用途」注明「码头」地带《注释》的第二栏用途内的「食肆(只限酒楼餐厅)」和「商店及服务行业(只限银行、快餐店、零售商店、服务行业、陈列室(汽车陈列室除外))」为「食肆(未另有列明者)」和「商店及服务行业(未另有列明者)」。
- (g) 修订「其他指定用途」注明「码头」地带《注释》的「备注」(1)，以注明土地范围指定为「其他指定用途(码头)(1)」除外、修订发展限制条款，以及将「食肆」纳入附属用途。
- (h) 对「综合发展区」、「住宅(甲类)」、「住宅(乙类)」、「其他指定用途」注明「与艺术及演艺有关的用途」、「其他指定用途」注明「邮轮码头包括商业发展附连上盖园景平台」、「其他指定用途」注明「直升机场」、「其他指定用途」注明「与旅游业有关的用途包括商业、酒店及娱乐」和「其他指定用途」注明「工业展览馆及商业发展」地带《注释》的「备注」作出编辑修订。
- (i) 修订「综合发展区」和「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

2026年7月17日

九龙规划区第 22 区

启德分区计划大纲草图编号 S/K22/9

(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／电车／公共小型巴士车站或路旁停车处、单车径、铁路路轨、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) 图上显示为「地下购物街」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：
- 商店及服务行业用途、食肆和政府用途。

- (10) 除非另有订明，准许的用途和发展在同一地带内的所有附带建筑、工程和其他作业，以及所有直接有关并附属于准许用途和发展的用途，均是经常准许的，无须另行申请规划许可。
- (11) 在这份《注释》内，「现有建筑物」指一间实际存在，并符合任何有关法例及有关政府土地契约条款的建筑物(包括构筑物)。

九 龙 规 划 区 第 2 2 区

启 德 分 区 计 划 大 纲 草 图 编 号 S / K 2 2 / 9

土 地 用 途 表

	<u>页 次</u>
商 业	1
综 合 发 展 区	4
住 宅 (甲 类)	8
住 宅 (乙 类)	1 1
政 府 、 机 构 或 社 区	1 4
休 憩 用 地	1 6
其 他 指 定 用 途	1 7

商业

第一栏 经常准许的用途	第二栏 须先向城市规划委员会申请，可能在有附带条件或无附带条件下获准的用途
救护站	播音室、电视制作室及／或电影制作室
商营浴室／按摩院	分层住宅
食肆	政府垃圾收集站
教育机构	医院
展览或会议厅	屋宇
政府用途(未另有列明者)	加油站
酒店	码头
资讯科技及电讯业	铁路通风塔及／或高出路面的其他
机构用途(未另有列明者)	构筑物(入口除外)
图书馆	住宿机构
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	
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(2)」的土地范围内：
- (a) 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，不得引致非住用建筑物在整个发展及／或重建后的最高地积比率超过 9.5 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。
- (b) 地盘内任何住用建筑物或住用与非住用各占部分的建筑物的最高地积比率不得超过 5.0 倍。
- (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／或重建计划的最大上盖面积(地库除外)超过 65%，或超过现有建筑物的上盖面积，两者中以数目较大者为准。
- (3) 在指定为「商业(1)」、「商业(5)」、「商业(6)」、「商业(7)」、「商业(8)」、「商业(9)」和「商业(10)」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和最大上盖面积超过下列限制，或超过现有建筑物的地积比率和上盖面积，两者中以数目较大者为准：

<u>支区</u>	<u>最高地积比率</u>	<u>最大上盖面积</u> (地库除外)
商业(1)	5.8 倍	65%
商业(5)	6.0 倍	80%
商业(6)	6.0 倍	65%
商业(7)	7.5 倍	80%
商业(8)	8.0 倍	65%
商业(9)	9.5 倍	65%
商业(10)	10.0 倍	65%

(请看下页)

商业 (续)

- (4) 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「商业（2）」地带内指定为「海滨长廊」的土地范围内，必须在毗连海旁的地方辟设一条 20 米阔的长廊，以供公众使用。
- (6) 在「商业（10）」地带内指定为只用作「商店及服务行业」和「食肆」用途的土地范围内，必须兴建楼高不超过两层的建筑物，以供用作「商店及服务行业」和「食肆」用途。
- (7) 为施行上文第（1）和（3）段而计算最高地积比率时，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。
- (8) 为施行上文第（2）和（3）段而计算最大上盖面积时，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，均应纳入计算。
- (9) 在指定为「商业（10）」的土地范围内，为施行上文第（3）段而计算最高地积比率及最大上盖面积时，任何楼面空间如纯粹建造为或拟用作政府所规定的公共交通设施，均应计算在内。
- (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过该规例界定的准许地积比率时，在第（1）或（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（1）和（3）段所规定的有关最高地积比率亦可。
- (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）至（4）段所述的地积比率、上盖面积和建筑物高度限制。
- (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，可在特殊情况下，就发展或重建计划考虑略为放宽图则所订明的非建筑用地限制。

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
	场外投注站
	办公室
	加油站
	码头
	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)
	铁路通风塔及／或高出路面的其他 构筑物(入口除外)
	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

设立此地帶，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。

指定为「综合发展区(2)」土地范围的规划意向是作商业用途，并设有较低的构筑物拾级而下至启德河旁的休憩用地。

指定为「综合发展区(3)」、「综合发展区(4)」和「综合发展区(5)」土地范围的规划意向，是要确保其布局及设计与龙津石桥的保育长廊互相融合。「综合发展区(3)」的土地范围拟作商业用途，而「综合发展区(4)」和「综合发展区(5)」的土地范围则拟作住宅用途。

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) 一份环境评估报告，包括但不限于视觉影响评估和空气流通评估，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、视觉和空气流通问题，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；

(请看下页)

综合发展区(续)

备注(续)

(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；以及

(x) 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／或重建计划的最高地积比率和最大上盖面积超过下列限制，或超过现有建筑物的地积比率和上盖面积，两者中以数目较大者为准：

<u>支区</u>	<u>最高地积比率</u>	<u>最大上盖面积</u> (地库除外)
综合发展区(2)	4.5 倍	65%
综合发展区(3)	6.6 倍	65%
综合发展区(4)	7.5 倍	65%
综合发展区(5)	6.8 倍	40%

(4) 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「综合发展区(2)」地带、「综合发展区(3)」地带、「综合发展区(4)」地带和「综合发展区(5)」地带内指定为只用作「商店及服务行业」和「食肆」用途的土地范围内，必须兴建楼高不超过两层的建筑物，以供用作「商店及服务行业」和「食肆」用途。

(6) 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。

(请看下页)

综合发展区(续)

备注(续)

- (7) 在指定为「综合发展区(4)」的土地范围内，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政府所规定的政府、机构或社区设施，可免计算在内。
- (8) 为施行上文第(3)段而计算最大上盖面积时，任何楼面空间如纯粹建造为或拟用作停车位、上落客货车位、机房和管理员办事处，或管理员宿舍和康乐设施，而两者都是供住用建筑物或建筑物住用部分的全部拥有人或占用人使用及使其受益，均应计算在内。
- (9) 为施行上文第(3)段而计算最高地积比率及最大上盖面积时，任何楼面空间如纯粹建造为或拟用作政府所规定的公共交通设施，均应计算在内。
- (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。
- (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(3)和(4)段所述的地积比率、上盖面积和建筑物高度限制。
- (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，可在特殊情况下，就发展或重建计划考虑略为放宽图则所订明的非建筑用地限制。

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 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) 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) 铁路通风塔及／或高出路面的其他 构筑物(入口除外) 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

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)1」至「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／或重建计划的最高地积比率超过下列限制，或超过现有建筑物的地积比率，两者中以数目较大者为准：

<u>支区</u>	<u>最高住用地积比率</u>	<u>最高非住用地积比率</u>
住宅(甲类)1	7.5 倍	1.0 倍
住宅(甲类)2	6.3 倍	0.3 倍
住宅(甲类)3	5.51 倍	0.1 倍

<u>支区</u>	<u>最高地积比率</u>
住宅(甲类)4	6.6 倍

- (2) 在指定为「住宅(甲类)5」和「住宅(甲类)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／或重建计划的最高地积比率和最大上盖面积超过下列限制，或超过现有建筑物的地积比率和上盖面积，两者中以数目较大者为准：

<u>支区</u>	<u>最高住用地积比率</u>	<u>最高非住用地积比率</u>	<u>最大上盖面积</u> (地库除外)
住宅(甲类)5	6.5 倍	1.5 倍	65%
住宅(甲类)6	6.5 倍	1.0 倍	65%

- (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(甲类)(续)

备注(续)

- (4) 在「住宅(甲类)1」地带内指定为「海滨长廊」的土地范围内，必须在毗连海旁的地方辟设一条 20 米阔的长廊，以供公众使用。
- (5) 在土瓜湾道指定为「住宅(甲类)6」的土地范围内，必须辟设占地不少于 2 700 平方米的地面公众休憩用地，以供公众使用。
- (6) 为施行上文第(1)及(2)段而计算最高地积比率时，
 - (a) 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；以及
 - (b) 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。
- (7) 为施行上文第(2)段而计算最高地积比率时，
 - (a) 在指定为「住宅(甲类)5」前临「古迹公园」的土地范围内，任何纯粹建造为或拟用作政府所规定的铁路设施的楼面空间，可免计算在内；以及
 - (b) 任何楼面空间如纯粹建造为或拟用作政府所规定的政府、机构或社区设施，可免计算在内。
- (8) 为施行上文第(2)段而计算最大上盖面积时，任何楼面空间如纯粹建造为或拟用作停车位、上落客货车位、机房和管理员办事处，或管理员宿舍和康乐设施，而两者都是供住用建筑物或建筑物住用部分的全部拥有人或占用人使用及使其受益，均应计算在内。
- (9) 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。
- (10) 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、上盖面积和建筑物高度限制。

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	食肆
政府用途(只限报案中心、邮政局)	教育机构
屋宇	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	机构用途(未另有列明者)
社会福利设施(只限在指定为「住宅(乙类)8」的土地范围内)	图书馆
	私人会所
	政府诊所
	公用事业设施装置
	公众停车场(货柜车除外)
	铁路通风塔及／或高出路面的其他构筑物(入口除外)
	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(未另有列明者)

除以上所列，在(a)「住宅(乙类)4」、「住宅(乙类)5」、「住宅(乙类)6」、「住宅(乙类)7」和「住宅(乙类)8」地带内的建筑物的最低两层；或(b)图则指定为只用作「商店及服务行业」和「食肆」用途范围内的两层楼宇，经常准许的用途亦包括：

食肆
商店及服务行业

规划意向

此地带的规划意向，主要是作中等密度住宅发展。为使毗连的休憩用地／海滨长廊／行人街道更添活力，毗连休憩用地、海滨长廊或行人街道的周边土地会设置零售带／商店。启德坊及跑道范围内的住宅发展项目应包括不设平台的多层住宅大厦及低矮楼宇，令建筑群／建筑形式趋向多元化，从而为该区缔造更别致的建筑物高度轮廓。

(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／或重建计划的最高地积比率和最大上盖面积超过下列限制，或超过现有建筑物的地积比率和上盖面积，两者中以数目较大者为准：

<u>支区</u>	<u>最高地积比率</u>	<u>最大上盖面积</u> (地库除外)
住宅(乙类)1	5.0 倍	40%
住宅(乙类)2	4.5 倍	40%
住宅(乙类)3	3.5 倍	44%
住宅(乙类)4	5.5 倍	40%
住宅(乙类)5	6.1 倍	40%
住宅(乙类)6	6.6 倍	40%
住宅(乙类)7	7.0 倍	40%
住宅(乙类)8	7.5 倍	40%

- (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) 就承启道与香港铁路屯马线之间的土地范围(即启德坊)内的发展而言，低矮的住宅建筑物不得超过六层或主水平基准上 25 米，两者中以数目较小者为准。
- (4) 在「住宅(乙类)1」地带、「住宅(乙类)2」地带和「住宅(乙类)6」地带内指定为只用作「商店及服务行业」和「食肆」用途的土地范围内，必须兴建楼高不超过两层的建筑物，以供用作「商店及服务行业」和「食肆」用途。
- (5) 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，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)

住宅(乙类)(续)

备注(续)

- (6) 在指定为「住宅(乙类)8」的土地范围内，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政府所规定的政府、机构或社区设施，可免计算在内。
- (7) 为施行上文第(1)段而计算最大上盖面积时，任何楼面空间如纯粹建造为或拟用作停车位、上落客货车位、机房和管理员办事处，或管理员宿舍和康乐设施，而两者都是供住用建筑物或建筑物住用部分的全部拥有人或占用人使用及使其受益，均应计算在内。
- (8) 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。
- (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，可按个别发展或重建计划的情况，考虑略为放宽上文第(1)及(2)段所述的地积比率、上盖面积和建筑物高度限制。
- (10) 城市规划委员会如接获根据《城市规划条例》第16条提出的申请，可在特殊情况下，就发展或重建计划考虑略为放宽图则所订明的非建筑用地限制。

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
码头	船只加油站
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	铁路通风塔及／或高出路面的其他 构筑物(入口除外)
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	

(请看下页)

政府、机构或社区(续)

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。

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。
- (2) 城市规划委员会如接获根据《城市规划条例》第 16 条所提出的申请，可按个别发展计划或重建计划的情况，考虑略为放宽上文第(1)段所规定的建筑物高度限制。
- (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，可在特殊情况下，就发展或重建计划考虑略为放宽图则所订明的非建筑用地限制。

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	食肆
郊野学习／教育／游客中心	展览或会议厅
政府用途(只限自动气象站)	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	码头
野餐地点	娱乐场所
康体文娱场所(只限水上活动／水上康乐)	康体文娱场所(未另有列明者)
运动场	私人会所
散步长廊	公用事业设施装置
公厕设施	公众停车场(货柜车除外)
公共车辆总站或车站(只限在指定为「休憩用地(1)」的土地范围内)	(指定为「休憩用地(1)」的土地范围除外)
公众停车场(货柜车除外)	铁路通风塔及／或高出路面的其他构筑物(入口除外)
(只限在指定为「休憩用地(1)」的土地范围内)	宗教机构
休憩处	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，休憩用地属体育馆部分范围，以配合有关的体育设施。在指定为「休憩用地(2)」的土地范围内，休憩用地以园景平台的形式提供。在指定为「休憩用地(3)」的土地范围内，休憩用地拟用作原址保育龙津石桥遗迹及辟设「古迹公园」，以作保育及供市民观赏文物和考古遗迹。

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「与艺术及演艺有关的用途」

食肆	政府用途(未另有列明者)
教育机构	学校(未另有列明者)
展览或会议厅	社会福利设施
图书馆	训练中心(未另有列明者)
办公室(只限与艺术文化有关)	
娱乐场所	
康体文娱场所	
私人会所(只限与艺术文化有关)	
公众停车场(货柜车除外)	
公用事业设施装置	
学校(只限与艺术文化有关)	
商店及服务行业	
训练中心(只限与艺术文化有关)	
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，主要是作与艺术及演艺有关的用途，并设有上盖平台供公众观赏及户外表演之用。

(请看下页)

其他指定用途(续)

只适用于「与艺术及演艺有关的用途」(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／或重建计划的最大整体总楼面面积超过 11 600 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。最少 60%的整体总楼面面积须作与艺术及演艺有关的用途。
- (2) 建筑物上须设有平台供公众使用，平台须连接其东面的园景美化高架行人道。
- (3) 为施行上文第(1)段而计算最大总楼面面积时，任何楼面空间如纯粹建造为或拟用作停车位、上落客货车位、机房和管理员办事处，只要这些用途和设施是附属于发展或重建计划及与其直接有关，则可免计算在内。
- (4) 城市规划委员会如接获根据《城市规划条例》第 16 条提出的申请，可按个别发展或重建计划的情况，考虑略为放宽上文第(1)段所述的总楼面面积、作与艺术及演艺有关的用途的总楼面面积百分比和建筑物高度限制。
- (5) 城市规划委员会如接获根据《城市规划条例》第 16 条提出的申请，可在特殊情况下，就发展或重建计划考虑略为放宽图则所订明的非建筑用地限制。

(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「邮轮码头包括商业发展附连上盖园景平台」

救护站 商营浴室／按摩院 邮轮码头 食肆 展览或会议厅 政府用途 酒店 资讯科技及电讯业 船只加油站 办公室 码头 娱乐场所 康体文娱场所 公用事业设施装置 雷达、电讯微波转发站、电视及／或 广播电台发射塔装置 商店及服务行业 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 政府垃圾收集站 加油站 铁路通风塔及／或高出路面的其他 构筑物(入口除外)
---	--

规划意向

此地带的规划意向，主要是提供土地辟设邮轮码头，包括商业发展附连上盖园景平台。

(请看下页)

其他指定用途(续)

只适用于「邮轮码头包括商业发展附连上盖园景平台」(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／或重建计划的最大整体总楼面面积超过 10 600 平方米。
- (2) 任何新发展，或任何现有建筑物／构筑物的加建、改动及／或修改，或现有建筑物／构筑物(雷达和电讯微波转发站除外)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。
- (3) 园景平台必须设置，以供公众使用。
- (4) 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、管理员办事处、行李处理区和旅客等候／排队区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，或任何纯粹建造为或拟用作政府所规定的铁路车站或政府用途的楼面空间，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 条所提出的申请，可按个别发展计划或重建计划的情况，考虑略为放宽上文第(1)及(2)段所规定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 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「直升机场」

政府用途	隔音屏障
直升机加油站	公用事业设施装置
直升机升降坪	私人发展计划的公用设施装置

规划意向

此地带的规划意向，主要是提供土地在地面设置一个跨境直升机场。

备注

- (1) 任何新发展，或任何现有建筑物的加建、改动及／或修改，或现有建筑物(隔音屏障除外)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。
- (2) 城市规划委员会如接获根据《城市规划条例》第 16 条所提出的申请，可按个别发展计划或重建计划的情况，考虑略为放宽上文第(1)段所规定的建筑物高度限制。

只适用于「园景美化高架行人道」

园景美化高架行人道
政府用途

规划意向

此地带的规划意向，主要是辟设园景美化高架行人道，以缔造改善的行人环境，连接启德及其腹地。

(请看下页)

其他指定用途(续)

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

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建筑物的非住宅部分

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)	加油站
酒店	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	住宿机构
机构用途(未另有列明者)	社会福利设施(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(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	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「混合用途」 (续)

附表 II：适用于发展／重建／改建后的住宅楼宇或建筑物的住宅部分

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
	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)
	铁路通风塔及／或高出路面的其他构筑物 (入口除外)
	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)

只适用于「混合用途」(续)

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进行发展／重建／改建工程，以作住宅或其他用途，或同时作多种互相协调的土地用途，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。新建／经改建的楼宇内的非住宅与住宅部分须实际分隔，以免非住宅用途对居民造成滋扰。

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和最大上盖面积超过下列限制，或超过现有建筑物的地积比率和上盖面积，两者中以数目较大者为准：

<u>支区</u>	<u>最高住用地积比率</u>	<u>最高非住用地积比率</u>	<u>最大上盖面积</u> (地库除外)
混合用途(2)	5.0 倍	2.0 倍	65%
混合用途(3)	4.75 倍	2.25 倍	65%

- (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) 在「其他指定用途」注明「混合用途(2)」地带内指定为只用作「商店及服务行业」和「食肆」用途的土地范围内，必须兴建楼高不超过两层的建筑物，以供用作「商店及服务行业」和「食肆」用途。

- (4) 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，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)

其他指定用途(续)

只适用于「混合用途」(续)

备注(续)

- (5) 为施行上文第(1)段而计算最大上盖面积时，任何楼面空间如纯粹建造为或拟用作停车位、上落客货车位、机房和管理员办事处，或管理员宿舍和康乐设施，而两者都是供住用建筑物或建筑物住用部分的全部拥有人或占用人使用及使其受益，均应计算在内。
- (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。
- (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)及(2)段所述的地积比率、上盖面积和建筑物高度限制。

(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「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，主要是提供土地用作加油站用途，以配合区内居民和公众的需要。

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。
- (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 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「码头」

食肆(只限在指定为「其他指定用途(码头)(1)」的土地范围内)	食肆(未另有列明者)
码头	展览或会议厅
政府用途	船只加油站
机构用途(只限在指定为「其他指定用途(码头)(1)」的土地范围内)	办公室
康体文娱场所(只限在指定为「其他指定用途(码头)(1)」的土地范围内)	公众停车场(货柜车除外)
商店及服务行业(只限在指定为「其他指定用途(码头)(1)」的土地范围内)	商店及服务行业(未另有列明者)

规划意向

此地带的规划意向，主要是提供土地用作拟设的码头用途。在指定为「其他指定用途」注明「码头(1)」(即「其他指定用途(码头)(1)」)的土地范围内，可提供更多类型的政府、艺术及文化／机构用途。

备注

- (1) 除指定为「其他指定用途(码头)(1)」的土地范围外，当局视最大整体非住用总楼面面积不超过 100 平方米并用作食肆和零售商店及服务行业的摊档或处所为码头附属用途。
- (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。
- (3) 城市规划委员会如接获根据《城市规划条例》第 16 条所提出的申请，可按个别发展计划或重建计划的情况，考虑略为放宽上文第(2)段所规定的建筑物高度限制。

(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「附设商业设施的铁路车站」

食肆	铁路通风塔及／或高出路面的其他构筑物(入口除外)
政府用途	
娱乐场所	
公厕设施	
公用事业设施装置	
商店及服务行业	
私人发展计划的公用设施装置	

规划意向

此地带的规划意向，主要是提供土地辟建附设商业设施的铁路车站。

备注

- (1) 商业设施的最高地积比率不得超过 0.5 倍。
- (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 条所提出的申请，可按个别发展计划或重建计划的情况，考虑略为放宽上文第(1)及(2)段所规定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「污水处理厂附连上盖园景平台」

政府用途
污水处理／隔筛厂

非附属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／隔筛厂，并采取适当的缓解措施，包括辟设园景平台，以及把污水处理／隔筛厂的设施围封。

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 条所提出的申请，可按个别发展计划或重建计划的情况，考虑略为放宽上文第(1)段所规定的建筑物高度限制。

(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「体育馆」

食肆	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
政府垃圾收集站	教育机构
政府用途	酒店
办公室	图书馆
娱乐场所	街市
康体文娱场所	加油站
私人会所	公共车辆总站或车站
公众停车场(货柜车除外)	公用事业设施装置
公厕设施	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	宗教机构
商店及服务行业(未另有列明者)	住宿机构
	学校
	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，主要是提供土地辟设一所多用途体育馆，包括主场馆、副场馆、室内体育馆和其他附连的休憩康乐设施。

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 条所提出的申请，可按个别发展计划或重建计划的情况，考虑略为放宽上文第(1)段所规定的建筑物高度限制。
- (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，可在特殊情况下，就发展或重建计划考虑略为放宽图则所订明的非建筑用地限制。

(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「与旅游业有关的用途包括商业、酒店及娱乐」

播音室、电视制作室及／或电影制作室
 商营浴室／按摩院
 食肆
 教育机构
 展览或会议厅
 分层住宅(只限员工宿舍)
 政府垃圾收集站
 政府用途
 酒店
 图书馆
 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
 公众停车场(货柜车除外)
 公厕设施
 公共车辆总站或车站
 公用事业设施装置
 铁路通风塔及／或高出路面的其他构筑物(入口除外)
 宗教机构
 学校
 商店及服务行业
 陈列室
 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，主要是提供土地用作与旅游业有关的用途，包括商业、酒店和娱乐设施，以及一个公众观景廊。

(请看下页)

其他指定用途(续)

只适用于「与旅游业有关的用途包括商业、酒店及娱乐」(续)

备注

- (1) 如申请在指定为「其他指定用途」注明「与旅游业有关的用途包括商业、酒店及娱乐」的土地范围内进行发展或用作任何用途，申请人必须拟备一份包括以下资料的发展蓝图和任何其他有关文件，并将之呈交城市规划委员会考虑：
- (i) 该范围内各拟议土地用途所占的面积，以及所有拟建建筑物的性质、位置、尺寸和高度；
 - (ii) 各种用途拟占的总地盘面积和整体总楼面面积、建筑物单位总数及单位面积(如适用)；
 - (iii) 该范围内拟提供的政府、机构或社区设施、康乐设施、公共交通及停车设施、休憩用地及公众观景廊的详情和范围；
 - (iv) 该范围内拟建的任何道路的路线、阔度和水平度；
 - (v) 该范围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，评估范围包括但不限于视觉影响和空气流通评估，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、视觉和空气流通问题，并须建议纾缓这些问题的措施；
 - (viii) 一份排水及排污影响评估报告，说明拟议发展计划可能造成的排水及排污问题，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影响，并须建议纾缓这些问题的措施；以及
 - (x) 城市规划委员会要求的其他资料。

(请看下页)

其他指定用途(续)

只适用于「与旅游业有关的用途包括商业、酒店及娱乐」(续)

备注(续)

- (2) 任何新发展，或任何现有建筑物的加建、改动及／或修改，或现有建筑物的重建，不得引致整个发展及／或重建计划的最大整体总楼面面积超过 229 400 平方米和最高建筑物高度(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。
- (3) 尽管上文第(2)段有所规定，但城市规划委员会如接获根据《城市规划条例》第 16 条所提出的申请，设有公众观景廊的建筑物或构筑物的高度，可获考虑批准超过图则上所指定的最高建筑物高度限制。
- (4) 为施行上文第(2)段而计算最大总楼面面积时，任何纯粹建造为或拟用作停车位、上落客货车位、机房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，或任何纯粹建造为或拟用作政府所规定的铁路车站或政府用途的楼面空间，可免计算在内。
- (5) 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政府所规定的公共交通设施，均应计算在内。
- (6) 城市规划委员会如接获根据《城市规划条例》第 16 条所提出的申请，可按个别发展计划或重建计划的情况，考虑略为放宽上文第(2)段所规定的总楼面面积和建筑物高度限制。
- (7) 建筑物须从毗连「其他指定用途」注明「邮轮码头包括商业发展附连上盖园景平台」地带的界线后移最少 45 米。
- (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上文第(7)段所述的建筑物后移限制。

(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「工业展览馆及商业发展」

播音室、电视制作室及／或电影制作室 (不包括特别设计的独立楼宇)	播音室、电视制作室及／或电影制作室 (未另有列明者)
货物装卸及货运设施	分层住宅
商营浴室／按摩院	政府用途(未另有列明者)
食肆	酒店
教育机构	加油站
展览或会议厅	康体文娱场所
政府用途(只限邮政局)	铁路通风塔及／或高出路面的其他 构筑物(入口除外)
图书馆	社会福利设施(未另有列明者)
办公室	
娱乐场所	
私人会所	
公众停车场(货柜车除外)	
政府诊所	
公用事业设施装置	
学校	
商店及服务行业	
社会福利设施(涉及住宿照顾者除外)	
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，主要是用作展览和附连的商业用途。

(请看下页)

其他指定用途(续)

只适用于「工业展览馆及商业发展」(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和最高建筑物高度超过下列限制：
- (a) 最高地积比率超过 12 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；与展览／与贸易有关用途的总楼面面积须不少于 11 285 平方米；以及
- (b) 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。
- (2) 为施行上文第(1)段而计算最高地积比率时，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 条所提出的申请，可按个别发展计划或重建计划的情况，考虑略为放宽上文第(1)段所规定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 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「隧道通风塔」

图上指定的用途

政府用途
私人会所
铁路通风塔及／或高出路面的其他构筑物(入口除外)
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，主要是用作隧道通风塔的运用。

备注

- (1) 任何新发展，或任何现有建筑物的加建、改动及／或修改，或现有建筑物的重建，不得引致整个发展及／或重建计划的最高建筑物高度(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 条所提出的申请，可按个别发展计划或重建计划的情况，考虑略为放宽上文第(1)段所规定的建筑物高度限制。

(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「与海旁有关的商业、文化及休憩用途」

食肆	政府用途
娱乐场所	公用事业设施装置
康体文娱场所	铁路通风塔及／或高出路面的其他构筑物(入口除外)
商店及服务行业	社会福利设施

规划意向

此地带的规划意向，主要是把海旁范围用作商业、文化及休憩用途。

备注

- (1) 任何新发展，或任何现有建筑物的加建、改动及／或修改，或现有建筑物的重建，不得引致整个发展及／或重建计划的最高建筑物高度超过一层，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 条所提出的申请，可按个别发展计划或重建计划的情况，考虑略为放宽上文第(1)段所规定的建筑物高度限制。

只适用于「美化市容地带」

美化种植	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，主要是提供土地用作美化环境和植树用途，以改善环境。

(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
----------------	--

适用于所有上文未列出的其他指定用途

图上指定的用途	政府用途
	私人会所
	铁路通风塔及／或高出路面的其他构筑物(入口除外)
	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，主要是为特别目的和用途提供／预留土地。

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(以米为单位从主水平基准起计算)超过图则上所指定的限制。
- (2) 城市规划委员会如接获根据《城市规划条例》第 16 条所提出的申请，可按个别发展计划或重建计划的情况，考虑略为放宽上文第(1)段所规定的建筑物高度限制。

九龙规划区第 22 区

启德分区计划大纲草图编号 S/K22/9

说明书

九龙规划区第 22 区

启德分区计划大纲草图编号 S/K22/9

<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. 规划主题及城市设计大纲	4
8. 区内的建筑物高度限制	7
9. 土地用途地带	
9.1 商业	10
9.2 综合发展区	12
9.3 住宅(甲类)	14
9.4 住宅(乙类)	16
9.5 政府、机构或社区	18
9.6 休憩用地	20
9.7 其他指定用途	22
9.8 略为放宽限制的条款	26
10. 交通	26
11. 市区重建局发展计划图范围	30
12. 公用设施	30
13. 文化遗产	31
14. 规划的实施	31

九龙规划区第 22 区

启德分区计划大纲草图编号 S/K22/9

(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《启德分区计划大纲草图编号 S/K22/9》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 一九九八年六月九日，当时的规划地政局局长行使昔日的总督所授予的权力(已当作由行政长官授予的权力)，根据《城市规划条例》(下称「条例」)第 3(1)(a)条，指示城规会为东南九龙地区拟备两份草图，即涵盖启德机场大厦及停机坪所在地的启德(北部)分区计划大纲图，以及涵盖启德机场其余范围和九龙湾拟议填海区的启德(南部)分区计划大纲图。

2.2 一九九八年九月四日，城规会根据条例第 5 条，展示《启德(北部)分区计划大纲草图编号 S/K19/1》和《启德(南部)分区计划大纲草图编号 S/K21/1》，以供公众查阅。城规会其后根据条例第 7 条对该等图则作出一次修订，并予以展示，以供公众查阅。

2.3 二零零一年五月二十二日，当时的规划地政局局长行使昔日的总督所授予的权力(已当作由行政长官授予的权力)，根据条例第 3(1)(a)条，指示城规会修订《启德(南部)分区计划大纲草图编号 S/K21/1》的规划区界线，把拟议的邮轮码头和码头纳入该规划区。

2.4 二零零二年六月二十五日，行政长官会同行政会议根据条例第 9(1)(a)条，核准启德(北部)和启德(南部)分区计划大纲草图，图则其后分别重新编号为 S/K19/3 和 S/K21/3。二零零六年十月十七日，行政长官会同行政会议根据条例第 12(1)(b)(i)条，把启德(北部)分区计划大纲核准图和启德(南部)分区计划大纲核准图发还城规会，以由一份新图则取代。

2.5 二零零六年十一月二十四日，城规会根据条例第 5 条，展示

《启德分区计划大纲草图编号 S/K22/1》，以供公众查阅。该图主要涵盖前启德机场停机坪和跑道范围。

- 2.6 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，核准启德分区计划大纲草图，图则其后重新编号为 S/K22/2。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，把分区计划大纲核准图发还城规会以作修订。城规会其后在二零一一年八月二十六日根据条例第 5 条对图则作出一次修订，并予以展示，以供公众查阅。
- 2.7 二零一二年九月四日，行政长官会同行政会议根据条例第 9(1)(a) 条，核准启德分区计划大纲草图，图则其后重新编号为 S/K22/4。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《启德分区计划大纲核准图编号 S/K22/4》发还城规会以作修订。城规会其后在二零一七年二月十七日根据条例第 5 条对图则作出一次修订，并予以展示，以供公众查阅。
- 2.8 二零一八年五月十五日，行政长官会同行政会议根据条例第 9(1)(a) 条，核准启德分区计划大纲草图，图则其后重新编号为 S/K22/6。二零二一年六月一日，行政长官会同行政会议根据条例第 12(1)(b)(ii) 条，把《启德分区计划大纲核准图编号 S/K22/6》发还城规会以作修订。城规会其后在二零二一年十二月十日根据条例第 5 条对图则作出一次修订，并予以展示，以供公众查阅。
- 2.9 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 9(1)(a) 条，核准启德分区计划大纲草图，图则其后重新编号为 S/K22/8。二零二六年三月十二日，发展局局长根据条例第 12(1A)(a)(ii) 条，把《启德分区计划大纲核准图编号 S/K22/8》发还城规会以作修订。二零二六年三月二十日，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。
- 2.10 二零二六年七月十七日，城规会根据条例第 5 条，展示《启德分区计划大纲草图编号 S/K22/9》(下称「该图」)，以供公众查阅。修订主要涉及(i)把位于协调道的一幅用地由「综合发展区(1)」地带改划为「商业(10)」地带；(ii)把横跨承昌道及位于承恩里的两幅土地由显示为「道路」的地方改划为「其他指定用途」注明「园景美化高架行人道」地带及另外三幅土地由「其他指定用途」注明「园景美化高架行人道」地带改划为显示为「道路」的地方；以及(iii)把毗邻观塘绕道的一块狭长土地由显示为「道路」的地方改划为「其他指定用途」注明「园景美化高架行人道」地带及把横跨观塘绕道的另外一块狭长土地由「其他指定用途」注明「园景美化高架行人道」地带改划为显示为「道路」的地方。

3. 拟备该图的目的

- 3.1 该图旨在显示规划区(下称「该区」)内概括的土地用途地带和主要运输网络,以便把该区内的土地发展和重建计划纳入法定规划管制之内。
- 3.2 该图旨在显示该区的概括发展原则,并提供指引,以便作出更详细的规划。该图是一小比例图,因此进行详细规划时,各运输路线和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,应限制在已获批发展权的屋地内,以保存该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。该《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 323 公顷,涵盖前机场用地的北停机坪、南停机坪、跑道区,以及马头角海旁、观塘海旁、茶果岭海旁、启德明渠进口道、土瓜湾避风塘和观塘避风塘。该区的界线在图则上以粗虚线显示,并包括两个受「市区重建局(下称「市建局」)明伦街/马头角道发展计划图」和「市建局土瓜湾道/马头角道发展计划图」涵盖的范围。
- 5.2 该区涵盖维多利亚港的海旁土地。任何发展计划如影响该等土地,均须充分顾及城规会公布的「维多利亚港的理想宣言」、《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「海港规划原则」。

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有 49 000 人。该区的规划人口预计约为 158 000 人。

7. 规划主题及城市设计大纲(图 1 及 2*)

7.1 规划主题

当局建议把启德地区发展为「香港文化体育和旅游绿茵枢纽」，规划和城市设计概念载于图 1，规划主题要点于下文讨论：

7.1.1 体育为主——启德已被规划成为体育和消闲活动中心，其焦点在于现代化的启德体育园(下称「体育园」)，配以综合休憩用地网络，包括都会公园、室内康乐中心，以及沿海滨长廊而设的单车和缓跑径。随着水质经改善后，启德明渠进口道、观塘避风塘及毗邻水体有机会容纳各式各样的水上活动／康乐活动，以进一步加强启德作为体育和康乐活动中心的角色。水上活动／康乐用途的类别和空间要求、其陆上设施及与海滨长廊互相配合的问题将会再作探讨。

7.1.2 以人为本——大部分的海旁范围预留作公园或海滨长廊之用，以供公众使用。启德与毗邻地区，以及铁路车站与各活动枢纽之间，由方便舒适的行人网络连接。

7.1.3 可持续发展——住宅、办公室、零售及酒店的用途已有规划，与体育及康乐活动中心互相配合，确保任何时间都有不同形式的活动进行，为启德增添动感。启德已被重新定位，成为游客的海旁旅游胜地。此外，区内各处均展现启德的历史，毗邻地区的文物也会加以推广。

7.1.4 环境保护——为坚守环保的原则，启德明渠进口道的环境问题会在无须填海的情况下解决。此外，多项环保措施，例如辟设「多元组合」模式环保连接系统、路旁绿化、屋顶绿化和区域供冷系统，以至集体运输的规划，包括拟议的启德智慧绿色集体运输系统，均已纳入规划大纲，以减少噪音影响和改善空气流通。

7.1.5 富有特色和具吸引力的城市设计——当局力求创造一个与别不同的市中心，中心内的高层办公室发展与特色住宅毗邻而设。穿越体育园和都会公园直至前跑道上的邮轮码头连旅游中枢的地标发展，尽显启德的城市面貌。

* 这些绘图在「启德发展进一步检讨研究」中绘制而成并只供参考之用。个别用地的设计和布局或会在项目的详细设计阶段有所变更。

7.2 城市设计和园景大纲(图 1 及 2)

启德以独有的特点，即区内的文化遗产，以及区内和海旁处处可见的绿茵休憩用地，构成启德的独特形象。启德地区共设六个分区，分别是启德城中心、体育场馆区、都会公园、跑道休闲区、旅游及休闲中心和南停机坪角，每个分区由休憩用地紧密连系起来。图则所采用的城市和园景设计原则如下：

7.2.1 连系毗邻地区

启德与毗邻地区的连系，是这项重建工作成功的关键所在。车辆和行人能够畅通往来启德与毗邻地区，有助九龙东部重展活力。在规划有关设施时，已考虑现时及计划中的活动枢纽。

7.2.2 缔造城市枢纽

在启德建造丰富多元的区域和地区枢纽，是重现该区活力成功的关键。大型的区域枢纽设施包括体育园、邮轮码头、都会公园和商业／办公室中心，地区枢纽设施则包括社区设施和毗邻地区的公园。

7.2.3 使海港更富朝气

为把活力重新注入启德海滨，必须提供形式多样的活动，包括让游人在自然优美的海滨公园漫步，以及在设有餐厅、咖啡室和酒吧的海滨进行商业和零售为主的活动。

7.2.4 缔造理想的行人环境

「不设平台」的设计概念旨在改善街道环境的空气流通，而且可以扩阔公众观景廊。连绵不断的海滨长廊，连同一条历史文物径，可为行人带来丰富多采的景致。历史文物径贯通都会公园和宋皇台公园，并连接毗邻地区和休憩用地。日后辟设的「多元组合」模式环保连接系统，旨在提供多种既环保又便捷的连接，方便市民往来启德、观塘、牛头角和九龙湾等地点的铁路站和公共交通运输交汇处，并鼓励市民在启德区内多步行和踏单车，从而减少使用车辆和道路。

7.2.5 缔造错落有致的轮廓线

启德的特色是提供不同规模的社区、多样化的建筑类型和高度不一的建筑物的组合，再加上一些地标建筑物，缔造出错落有致的轮廓线。该区整体的建筑物高度轮廓，以启德城中心的「商业(10)」用地上具有独特设计的地标大厦为起点，从两个方向向海滨递降，其中一个从东南面沿启德河延展至南停机坪范围；而另一个则从南面沿毗邻的住宅区延展至体育园，再连接到都会公园及马头角海滨范围，楼高再在跑道休闲区开始拾级而上，直至旅游中枢的地标发展为止。观塘与前跑道末端或会辟建桥梁连接，届时桥梁亦会为轮廓线再添特色。

7.2.6 共享景观

能够远眺毗邻社区以外的景观，令人置身启德也可辨知方向。启德规划重点之一，是山峦(即狮子山和飞鹅山)、海港(即维多利亚港和鲤鱼门)与启德以外(即香港岛和九龙腹地)的景观不受阻挡。旧机场跑道本身亦是具历史价值的景点。在「不填海」方案下，旧跑道的狭长形状得以保留。由都会公园、中央走廊、旅游中枢及跑道公园延伸至鲤鱼门的景观得以保存，让人重温航机起飞的回忆。

7.2.7 城市门廊

公众可循各种途径前往启德。从维多利亚港前往启德，邮轮码头正是主要的门廊，都会公园和体育园则是启德的视觉门廊；从地铁车站前往启德，遍植树木和绿茵处处的车站广场就是抵步点；从邻区步行前往启德，则可经过天桥、行人道或建筑物抵达；驾车前往启德的话，特色的街道设施、园林景色和路标都是启德门廊不可或缺的特色。

7.2.8 缔造「可持续发展的绿化网络」

「可持续发展的绿化网络」园景设计，旨在创建一个包括公园、花园、文娱广场和海旁的多元化园景网络，把毗邻的住宅和商业区连接起来。透过「绿茵场馆」的概念(即把都会公园、体育园和车站广场附近的休憩用地融为一体)、把启德及其附近地区的绿化空间贯连起来、广泛栽种树木和灌木，以及贯通都会公园和宋皇台公园的文物径，均展现出城市美学，令游人身心舒畅，从而产生归属感。所有发展用地的行人地带及建筑物顶层均应绿化。

8. 区内的建筑物高度限制

- 8.1 根据上述的城市设计大纲，该图已就各发展地带容纳适当的建筑物高度限制。实施有关限制旨在对发展／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；避免出现过高或不协调的建筑物；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。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不相协调，破坏区内的景观质素。
- 8.2 有关的建筑物高度限制已顾及城市设计考虑因素及其他各项因素，包括保存公众从主要观景廊内的主要瞭望点眺望的景观、城市设计及景观大纲所建议的整体梯级状高度概念、该区地形与特色、区内风环境、较大范围内的建筑群是否和谐协调，以及有需要平衡公众利益与私人发展权。
- 8.3 在这份分区计划大纲图下，除了现有发展用地外，海滨附近的发展用地（即体育场馆区、南停机坪角及马头角）所限定的建筑物高度普遍较低，由主水平基准上 15 米至 100 米不等。建筑物高度由海滨经内陆地区至启德城中心的商业地带递增。建筑物高度轮廓的最高点（主水平基准上 200 米）位于「商业（10）」地带，有关地带已发展为启德河旁具有独特设计的地标大厦（名为 AIRSIDE）。地标大厦配合弧形园景美化高架行人道及启德河，藉以凸显该区的标志性景观。为保存从观景廊眺望狮子山的现有景观，当局已在「其他指定用途」注明「体育馆」地带内纳入非建筑用地，并就「其他指定用途」注明「与艺术及演艺有关的用途」地带采用主水平基准上 15 米的较低建筑物高度。
- 8.4 当局已在二零一零年进行空气流通评估（下称「二零一零年空气流通评估」），藉以审视现有风环境及区内各发展用地的拟议建筑物高度可能对行人通风环境所造成的影响。当局在图则内容纳建筑物高度及非建筑用地限制时，已顾及空气流通评估的结果。
- 8.5 根据二零一零年空气流通评估的结果，该区全年的盛行风是东风、东南偏东风、东南风及东南偏南风，而夏季的盛行风则为东南偏东风、东南风及西南偏西风。启德发展项目已纳入多条大概以东南至西北方向排列的主要气道，让风渗进区内。这些主要气道为相连的大型休憩用地或露天地方，涵盖范围包括观塘避风塘、启德明渠进口道、土瓜湾避风塘、启德河、都会公园及宋皇台公园和体育园用地毗邻的休憩用地。这些畅通无阻的气道让盛行风渗进启德城中心的建设地区及九龙城和新蒲岗内。

- 8.6 为进一步改善盛行风渗进个别发展用地的情况，发展用地与行人专用街道网络以东南至西北方向排列。发展项目会采用不设平台的设计，以改善行人专用街道的通风情况。此外，发展项目已采取合适的设计措施，以尽量减少对通风可能造成的负面影响。这些措施包括增加围墙的通风度；扩阔建筑物之间的距离；以及建筑物的布局和通风设计配合盛行风的风向。
- 8.7 二零一六年，当局建议善用区内已拣选发展用地的发展潜力，并进行了进一步的空气流通评估（下称「二零一六年空气流通评估」），以评估该建议的影响。根据二零一六年空气流通评估的结果，倘落实发挥发展潜力的建议，则整体的行人风表现在全年及夏季时的风情况与先前已获批二零一零年空气流通评估所研究的发展建议相若。为纾缓某些受影响地区所受到的潜在影响，须在详细设计阶段为多个用地上的日后发展进行进一步的定量空气流通评估，以探讨二零一六年空气流通评估所建议的缓解措施是否有效，以及在适当的情况下纳入其他改善措施。有关定量空气流通评估的规定会纳入契约及／或批地／卖地条件中。
- 8.8 图则《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 条提出的规划申请，可按个别情况考虑略为放宽建筑物高度限制，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，并改善区内环境；
 - (b) 配合《建筑物条例》中就交还／拨出土地／面积作公用通道／扩阔街道用途而批出的额外地积比率；
 - (c) 提供更好的街景／更有质素的地面公共市区空间；
 - (d) 划设建筑物间的距离，以加强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，又可达至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观和区内市容，但不会构成负面景观和视觉影响的具创意建筑设计和规划优点。

非建筑用地

- 8.9 当局已在各地带划设不同阔度的非建筑用地以达到多个目标，包括加强通风、改善视野及促进城市设计。

启德城中心

- 8.10 就启德城中心东部发挥双塔门廊作用的两块相关的「商业(6)」用地而言，沿东面界线划设非建筑用地，最阔为 15 米，可令置身相连用地与其东面的混合用途和公共房屋发展之间的绿化走廊的行人享有广阔视野；同时，沿紧连「其他指定用途」注明「混合用途(2)」用地的界线亦划设阔度不大于约 40 米的非建筑用地，以增设由启德至新蒲岗的通风廊。前临「古迹公园」的「住宅(甲类)5」用地及北停机坪「商业(8)」用地的西面部份会分别划设阔 10 米及 27 米的非建筑用地，以加强通风。
- 8.11 在东南至西北走向、阔 10 米的行人专用街道紧连的界线一带的发展用地内，划设阔三米的非建筑用地，以进一步改善盛行风的渗透情况。此外，在紧连启德河的界线一带的发展用地内，划设阔五米的非建筑用地，以保持河畔的广阔视野。在「其他指定用途」注明「体育馆」用地东缘划设的非建筑用地，是为了配合眺望狮子山的观景廊。
- 8.12 就启德坊内启德河两旁的 12 块住宅用地而言，除了上述沿行人专用街道及启德河划设的非建筑用地外，当局亦划设两道阔 20 米的东北至西南走向非建筑用地作为观景廊，以改善发展区望向该方向的视野。此外，当局亦沿用地的其他界线划设阔三米的非建筑用地，以形成建筑物范围，用意是规定每块用地内的住宅发展项目的中等高度楼宇及低矮楼宇须紧连建筑物范围的界线排列，以营造庭院设计。
- 8.13 在「综合发展区(2)」及「其他指定用途」注明「与艺术及演艺有关的用途」地带划设非建筑用地，以展现园景美化高架行人道的弧形设计。

跑道区

- 8.14 在紧连中央走廊的界线一带的「住宅(乙类)」及「商业」用地内已划设非建筑用地，最阔分别为 15 米和 10 米，主要目的是维持从中央走廊的园景平台(名为启德空中花园)眺望鲤鱼门的广阔视野，以及较阔的建筑物间距，让中央走廊沿着承丰道有更舒适的地面步行环境。此外，启德桥道属于南停机坪与跑道公园之间的主要车辆及行人通道。毗连附设高架行人道的启德桥道的「住宅(乙类)5」及「住宅(乙类)7」用地内，同样会划设阔五米的非建筑用地，以提供较阔的建筑物间距，让行人有更舒适的步行体验。在紧连阔 10 米的行人专用街道的界线一带的发展用地内，亦划设阔三米的非建筑用地，以提升景观通透度。由于在承丰道及启德桥道交界处的两块「住宅(乙类)5」用地的临街面长，因此会在这两块用地内划设两块阔 15 米的非建筑用地，以加强空气流通。

建筑物后移

- 8.15 为保持中央走廊园景平台眺望鲤鱼门的广阔视野，在「其他指定用途」注明「与旅游业有关的用途包括商业、酒店及娱乐」用地内，建筑物须从毗邻的邮轮码头用地最少后移 45 米。

9. 土地用途地带

9.1 「商业」— 总面积 14.67 公顷

- 9.1.1 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。

- 9.1.2 该区有 10 块用地划为「商业」地带，三块位于启德城中心，四块位于九龙湾海旁南停机坪，两块位于跑道区，一块位于马头角区内。为改善空气流通，鼓励社区互融合一，此地带内不鼓励进行设有平台的发展，并订有上盖面积的限制。

- 9.1.3 「商业(1)」地带位于南停机坪，沿九龙湾海旁延伸。连同东北面横越中九龙绕道划为「商业(8)」地带的用地，这些地带的意向是提供足够数量的办公室空间，以便与九龙湾商贸区产生协同效应，从而符合「起动九龙东」所订的政策目标。「商业(1)」地带内的发展的最高地积比率不得超过 5.8 倍，最大上盖面积(地库除外)不得超过 65%，最高建筑物高度不得超过主水平基准上 80 米。用地上会辟设行人接驳系统，以连接跨越启德明渠进口道的拟议高架行人道及东北面的「商业(8)」地带。为促进上述行人连接，地带内会辟设园景美化高架行人道，亦应在园景美化高架行人道的两旁预留合适地方，以方便政府或相关机构日后兴建及维修保养该行人道。

- 9.1.4 「商业(2)」地带位于南停机坪角近九龙湾海旁，规划用作九龙湾商贸区扩展部分，旨在使该区成为一个更具整体性的商业发展羣。当局划定这个土地用途地带，已顾及区内环境问题，包括观塘绕道所造成的空气和噪音影响。九龙湾海旁毗连观塘绕道的用地上，沿海旁会辟设一条 20 米阔的海滨长廊，以供公众使用。此地带内的发展，最高地积比率不得超过 9.5 倍，最大上盖面积(地库除外)不得超过 65%，最高建筑物高度不得超过主

水平基准上 100 米。此地带内任何住用发展或住用与非住用各占部分的发展，均须向城规会申请规划许可，而此等发展的最高地积比率不得超过 5.0 倍。规划申请须包括对有关技术和环境问题的评估，并须证明发展建议不会导致该区的发展不协调。

9.1.5 「商业(5)」地带及「商业(7)」地带位于跑道区内，旨在沿跑道休闲区海旁作酒店及其他商业用途，以配合附近的旅游中心和邮轮码头发展。「商业(5)」地带及「商业(7)」地带内的发展，最高地积比率分别不得超过 6.0 倍及 7.5 倍，最大上盖面积(地库除外)不得超过 80%，最高建筑物高度不得超过主水平基准上 95 米。沿用地面向中央走廊的界线划设非建筑用地，以维持广阔视野和较阔的建筑物间距。

9.1.6 划为「商业(6)」地带的两块相关的用地位处启德城中心东面，邻近香港铁路(下称「港铁」)屯马线启德站，现时为双子汇。在此地带兴建双塔式大厦作为地标门廊旨在成为向广场眺望的视野焦点。两块用地的东面订有非建筑用地，为这些用地内拟设的商业／办公室发展与其东面的混合用途和公共房屋发展之间绿化走廊的行人提供广阔视野。位于北面的「商业(6)」地带以西为非建筑用地，以保存启德至新蒲岗的通风廊，同时为该用地辟设经由协调道出入的车辆通道。沐翠街会提供另一条车辆通道至位于南面的「商业(6)」用地。两块相关的「商业(6)」用地之间的范围用作休憩用地，作门廊的广场。此地带内的发展，最高地积比率不得超过 6.0 倍，最大上盖面积(地库除外)不得超过 65%，最高建筑物高度不得超过主水平基准上 100 米。

9.1.7 两块用地划为「商业(8)」地带，其中一块位于启德城中心北面，介乎太子道东及协调道；另一块则位于南停机坪范围「商业(1)」地带的东北方。「商业(8)」地带内的发展，最高地积比率不得超过 8.0 倍，最大上盖面积(地库除外)不得超过 65%，最高建筑物高度不得超过主水平基准上 100 米／120 米。至于在启德城中心及地底设有地下购物街路线的「商业(8)」用地，须在地库层提供公用通道以连接地下购物街系统。

9.1.8 「商业(9)」地带涵盖新码头街的两幢现有工业大厦。此地带内的发展，最高地积比率不得超过 9.5 倍，最大上盖面积(地库除外)不得超过 65%，最高建筑物高度不得超过主水平基准上 100 米，或不得超过现有建筑物的地积比率／上盖面积／建筑物高度，两者中以数目较大

者为准。

9.1.9 位于协调道 2 号的「商业(10)」地带现名为 AIRSIDE 的商业发展，是一项综合的零售及办公室发展，其西面建有低层建筑物，东面则为地标商业大厦。该地标商业大厦配合弧形园景美化高架行人道及经美化的启德河，凸显该区的标志性景观。该地带内的发展，最高非住用地积比率不得超过 10.0 倍，最大上盖面积(地库除外)不得超过 65%，东面发展的最高建筑物高度为主水平基准上 200 米，西面发展的最高建筑物高度为主水平基准上 40 米，以便兴建拾级而下的低层建筑物，并在朝向启德河及车站广场方向的零售带再下递至主水平基准上 15 米。在分区计划大纲图上划作零售带的范围内设楼高不超过两层的建筑物，提供「商店及服务行业」和「食肆」用途，为启德城中心广场环境缔造富有朝气且洋溢节庆气氛的公众聚集场所。另外，沿启德河划设阔五米的非建筑用地让河畔的视野更广阔。此地带须提供不少于 3 800 平方米的公共交通总站，地库层亦须设有公用通道连接地下购物街系统。

9.1.10 遇有《建筑物(规划)规例》第 22 条所列的情况，上述规定的最高地积比率可以根据该条例第 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。

9.1.11 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》，「商业(9)」地带的地积比率管制会视作「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。

9.2 「综合发展区」— 总面积 5.98 公顷

9.2.1 启德内有四块用地划为「综合发展区」地带。设立这些地带，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。为改善空气流通，鼓励社区互融合一，此地带内不鼓励进行订有平台的发展，并设有上盖面积的限制。

9.2.2 启德城中心以北的「综合发展区(2)」用地位于启德河西面，其规划意向是兴建拾级而下的低层商业建筑物。该发展的最高地积比率不得超过 4.5 倍，最大上盖面积(地库除外)不得超过 65%，最高建筑物高度限为主水平基准上 40 米。拾级而下的低层建筑物的高度，应在朝向

启德河及车站广场方向的零售带内，由主水平基准上 40 米下递至主水平基准上 15 米。该用地北部的非建筑用地拟用作加强弧形园景美化高架行人道的特色与形象，而沿启德河划设阔五米的非建筑用地让河畔的视野更广阔。毗连车站广场的零售带内，设楼高不超过两层的建筑物，提供「商店及服务行业」和「食肆」用途，为启德城中心广场环境缔造富有朝气且洋溢节庆气氛的公众聚集场所。此地带内的地库层须设有公用通道连接地下购物街系统。

9.2.3 毗连龙津石桥保育长廊的三块用地分别划为「综合发展区(3)」地带、「综合发展区(4)」地带和「综合发展区(5)」地带。这些用地的规划意向是要确保其布局及设计与龙津石桥保育长廊互相融合。在分区计划大纲图上，沿保育长廊的前沿划设了零售带，当中楼高不超过两层的建筑物所提供的「商店及服务行业」和「食肆」用途，有助营造活力气氛。「综合发展区(3)」地带拟作商业用途，而「综合发展区(4)」和「综合发展区(5)」地带则拟作住宅用途。「综合发展区(3)」地带的最高地积比率不得超过 6.6 倍，最大上盖面积(地库除外)不得超过 65%。为让市民望向九龙城及狮子山的景观更开扬，该用地东部的建筑物高度限制订为较低的主水平基准上 13 米，而其余范围的最高建筑物高度则限为主水平基准上 100 米。「综合发展区(4)」地带的最高地积比率不得超过 7.5 倍，最高建筑物高度限为主水平基准上 125 米，最大上盖面积(地库除外)不得超过 65%。「综合发展区(5)」地带的最高地积比率不得超过 6.8 倍，最高建筑物高度限为主水平基准上 135 米，最大上盖面积(地库除外)不得超过 40%。「综合发展区(3)」和「综合发展区(4)」地带内，须在地库层设有公用通道连接地下购物街系统。

9.2.4 依据条例第 4A 条，申请人如欲在「综合发展区」地带进行任何发展，必须根据条例第 16 条提出规划申请，并取得城规会的批准。申请人必须依据条例第 4A(2)条，提交一份符合该图《注释》规定的总纲发展蓝图，供城规会审核。经核准的总纲发展蓝图复本会依据条例第 4A(3)条存放于土地注册处，以供公众查阅。

9.2.5 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》，「综合发展区(4)」地带的地积比率管制会视作「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。

9.3 「住宅(甲类)」—总面积 18.32 公顷

- 9.3.1 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。
- 9.3.2 该区有十块土地划为「住宅(甲类)1」至「住宅(甲类)6」地带，两块位于启德城中心东面界线，两块位于马头角海旁。六块用地位于启德城中心西南部分，靠近屯马线宋皇台站。
- 9.3.3 土瓜湾道与新码头街交汇处现有住宅发展所在地划为「住宅(甲类)1」地带。为使九龙东部海滨长廊连绵不断，由土瓜湾一直伸展至茶果岭，因此须在毗连海旁的地方辟设一条 20 米阔的海滨长廊，以供公众使用。
- 9.3.4 沿启德城中心东面界线的两项现有公营房屋发展(即启晴村和德朗村)分别指定为「住宅(甲类)2」地带和「住宅(甲类)3」地带。靠近屯马线宋皇台站并指定为「住宅(甲类)4」地带的四块用地已预留作公营房屋发展。当局考虑详细的设计因素(包括不设平台的规定)后，已定出合适的上盖面积，并把其纳入房屋发展的规划大纲内。为使紧连休憩用地更添朝气，以及确保设计的一致性，应提供类似东面「住宅(乙类)」和「综合发展区」地带辟设的零售带。当局亦已就零售带的设计及发展要求作出规定(包括公用通道的后移地面距离、净阔度及净空高度)，并把有关规定纳入规划大纲内。
- 9.3.5 启德城中心北面划为「住宅(甲类)5」地带和「住宅(甲类)6」地带的两块用地，面向太子道东及宋皇台公园，位于港铁屯马线的服务范围，用地的发展项目采用梯级式建筑物高度轮廓，由东北面向西南面逐渐递减。在计算前临拟议「古迹公园」的「住宅(甲类)5」用地的相关最高地积比率时，任何纯粹建造为或拟用作政府规定的铁路设施的楼面空间，可免计算在内。地下购物街的公用通道会贯通多块用地，把区内的各个发展连接起来。
- 9.3.6 一块前临马头角海滨、位于土瓜湾道的用地指定为「住宅(甲类)6」地带，已预留作发展市区重建项目的专用安置屋村。该用地内须辟设不少于 2 700 平方米的地面公众休憩用地(当中或包括部分开放给公众使用的有盖地方)，以改善马头角海滨与马头角地区内陆部分的行人连接，而上述的休憩用地亦属于启德发展项目休憩用地网

络的一部分。为配合把该用地与另一块划为「其他指定用途」注明「与海旁有关的商业、文化及休憩用途」地带之间的地方发展为一处食肆林立的海滨饮食廊的规划意向，以营造充满活力的海滨环境，提供独特的餐饮体验，发展项目的低层须辟设临街商业用途，包括零售商店、餐厅及露天餐饮区等。此外，当局鼓励在该发展项目提供文化及休憩用途，以推动海滨的多元发展。

9.3.7 拟议专用安置屋村已进行定量空气流通评估，该评估提出了若干设计措施，包括在该用地内辟设阔 15 米及 11 米的建筑物间距。拟议发展须在详细设计阶段采用这些措施，以减轻对四周风环境可能造成的空气流通影响。

9.3.8 「住宅(甲类)」地带内的发展，须受以下有关地积比率、上盖面积及建筑物高度的限制：

用途地带	最高住用地积比率	最高非住用地积比率	最大上盖面积 (地库除外)	最高建筑物高度
住宅(甲类)1	7.5 倍	1.0 倍	—	主水平基准上 176 米
住宅(甲类)2	6.3 倍	0.3 倍	—	主水平基准上 120 米
住宅(甲类)3	5.51 倍	0.1 倍	—	主水平基准上 120 米
住宅(甲类)5	6.5 倍	1.5 倍	65%	主水平基准上 100/115/ 125 米
住宅(甲类)6	6.5 倍	1.0 倍	65%	主水平基准上 100/125 米
	最高地积比率			
住宅(甲类)4	6.6 倍		—	主水平基准上 100/115 米

9.3.9 遇有《建筑物(规划)规例》第 22 条所列的情况，上述规定的最高地积比率可以根据该条例第 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。

9.3.10 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》，「住宅(甲类)5」和「住宅(甲类)6」地带的地积比率管制会视作「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。

9.4 「住宅(乙类)」— 总面积 28.05 公顷

9.4.1 此地带的规划意向，主要是作中等密度的住宅发展。为使毗连的休憩用地／海滨长廊／行人街道更添活力，毗连休憩用地、海滨长廊或行人街道的周边土地会设置零售带／商店。

9.4.2 该区共有 27 块用地划为「住宅(乙类)1」至「住宅(乙类)8」地带，该等用地处于启德城中心、南停机坪角及跑道区。为改善空气流通，鼓励社区互融合一，此地带内不鼓励进行设有平台的发展，并订有上盖面积的限制。泊车设施须设于地库层，以便不设平台的发展。对于紧连北停机坪范围阔 10 米的行人专用街道的该等用地，每块用地均会辟设阔三米的非建筑用地，以用作区内的通风廊，以汇集东南方的盛行风，改善空气流通。

9.4.3 一块位于启德城中心东部近公屋发展项目的「住宅(乙类)1」用地已部分发展作实施市建局的楼换楼计划；部分则根据居者有其屋计划作发展。12 块在承启道与屯马线之间的现有住宅用地拟用作受特别设计管制的启德坊发展，当中三块用地指定为「住宅(乙类)1」地带、八块指定为「住宅(乙类)2」地带和一块指定为「住宅(乙类)3」地带。当局的意向是在规模细小的都市街区营造独特的住宅小区。启德坊范围内的住宅发展项目包括不设平台的多层住宅大厦及低矮楼宇，令建筑群／建筑形式趋向多元化，从而为该区缔造更别致的建筑物高度轮廓。低矮楼宇的楼高不得超过六层或主水平基准上 25 米，两者中以数目较小者为准。建筑物高度的变化令区内市景更添趣味，凸显匀称的邻里环境。当局鼓励在住宅发展项目内采用庭院设计，以促进睦邻关系，使社区协调谐和。沿行人专用街道与启德河划设的非建筑用地及两道阔 20 米的观景廊旨在扩阔有关方向的视野。这些非建筑用地及观景廊加上沿用地的其他界线划设的非建筑用地，界定了建筑物范围，让住宅大厦沿建筑物范围界线排列，从而营造庭院设计。为确保采用庭院设计，有关建筑物布局、多层住宅大厦／低矮楼宇的最小总楼面面积及上盖面积和外墙长度等其他发展参数已在各土地契约作出规定。

9.4.4 跑道区内 12 块划为「住宅(乙类)4」、「住宅(乙类)5」、「住宅(乙类)7」和「住宅(乙类)8」地带的用地，其最高的发展会集中在中间部分，缔造出起伏有致及多元化的建筑物高度轮廓。由于发展的建筑物高度会从两旁向都会公园及酒店用地递降，多元化的建筑物

高度轮廓既别致又与内陆地区的发展在视觉上互相协调，亦可保存山脊线。通过在个别用地内兴建一些低矮且面向海滨长廊的建筑物，为长廊沿路的行人提供多元化的建筑群及舒适怡人的发展。有关规划亦营造出视觉通透感／多元化，以及与毗连海滨长廊更为融合。至于直接前临都会公园的用地或沿跑道西面的海滨长廊，为加添毗连地区的活力，建议在紧连休憩用地、海滨长廊或行人街道辟设零售商店，而「商店及服务行业」和「食肆」用途属建筑物最低两层的经常准许的用途。为保存从港岛望向九龙主要山脊线的景观，根据《香港规划标准与准则》的城市设计指引，这些用地发展的拟议建筑物高度应有利保存山脊线。为达致上述城市设计概念而制定的仔细规定，已适当地纳入土地契约内。

9.4.5 承丰道上沿中央长廊有一个名为启德空中花园的园景美化高架平台。为维持开扬的景观及建筑物间距，在用地内沿面向中央长廊园景美化高架平台及阔 10 米的行人街道的界线划定非建筑用地。

9.4.6 在「其他指定用途」注明「体育馆」地带北面的一块现有公营房屋用地指定为「住宅(乙类)6」地带。连同西面的四块「住宅(甲类)4」用地，这些住宅用地拟与九龙城现有的城市结构互相配合。

9.4.7 在面向车站广场及位于「其他指定用途」注明「体育馆」地带以北的「住宅(乙类)1」、「住宅(乙类)2」和「住宅(乙类)6」用地内，在楼高不超过两层的建筑物内提供「商店及服务行业」和「食肆」用途，以便提供零售带，为街道环境增添活力。

9.4.8 「住宅(乙类)」地带内的发展，须受以下有关地积比率、上盖面积及建筑物高度的限制：

用途地带	最高地积比率	最大上盖面积 (地库除外)	最高建筑物高度
住宅(乙类)1	5.0 倍	40%	主水平基准上 80/110 米
住宅(乙类)2	4.5 倍	40%	主水平基准上 80/100/110 米
住宅(乙类)3	3.5 倍	44%	主水平基准上 50/100 米
住宅(乙类)4	5.5 倍	40%	主水平基准上 95 米
住宅(乙类)5	6.1 倍	40%	主水平基准上 110 米

用途地带	最高地积比率	最大上盖面积 (地库除外)	最高建筑物高度
住宅(乙类)6	6.6 倍	40%	主水平基准上 125 米
住宅(乙类)7	7.0 倍	40%	主水平基准上 120 米
住宅(乙类)8	7.5 倍	40%	主水平基准上 108 米

9.4.9 遇有《建筑物(规划)规例》第 22 条所列的情况，上述规定的最高地积比率可以根据该条例第 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。

9.4.10 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》，「住宅(乙类)8」地带的地积比率管制会视作「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。

9.5 「政府、机构或社区」— 总面积 35.89 公顷

9.5.1 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。政府、机构或社区设施是根据《香港规划标准与准则》提供，如没有相关的标准规定，则会咨询政府有关的局／部门。所提供的政府、机构或社区设施，应足以服务该区的计划人口。

9.5.2 介乎太子道东与协调道之间的三块「政府、机构或社区」用地指定作发展政府办公室及警署，以建立政府服务群。一块用地已发展成工业贸易大楼，并由一条弧形园景美化高架行人道连接至新蒲岗的发展；而毗邻的一块用地已发展成税务中心，以重置位于湾仔的前税务大楼。另一块位于东面较远处、在启新道另一边的用地已发展成东九龙总区总部及行动基地暨牛头角分区警署(下称「警察总部」)。政府办公室群可方便现有和日后居民使用政府服务。位于启德城中心的其他主要现有政府、机构或社区设施包括启德社区会堂、启德河隔沙站、机电工程署总部、启德区域供冷系统及冷却设施、污水抽水站、电力支站和一个垃圾收集站。南停机坪角有三块用地作兴建医院之用(即香港儿童医院及启德医院)，以服务九龙东部及附近地区的居民，以及用作启德消防局、动物管理及动物福利综合大楼及九龙湾污水截流站

的用地。

9.5.3 该区已经规划了六块小学用地及两块中学用地，以应付现有和计划人口的需求。海心公园附近现有两所小学。另外位于启晴村附近现时有两所小学和一所中学。两块小学用地和一块中学用地已划设于启德城中心的德朗村附近，当中包括一块用作重置小学的用地。此外，崇安街现时有两所特殊学校，虽位于该区外但在邻近红磡区，亦能服务该区居民。

9.5.4 两块位于承启道附近的「政府、机构或社区」用地已经预留作辟设各种政府、机构或社区设施之用，包括室内康乐中心及社会福利设施，以服务该区居民。其他「政府、机构或社区」用地已预留作分区消防分局、垃圾收集站和电力支站。「住宅(乙类)4」地带以北靠近承丰道上半部分的园景美化平台有一块用地，已预留作兴建两座半沉降污水抽水站及海水抽水站。两座抽水站的设计应与都会公园融合，而抽水站地面水平的范围应尽可能开放给公众使用。此外，应制定所需的缓解措施，以纾缓周围环境可能受到的影响。马头角海旁附近也有一块用地预留作公共交通交汇处之用。

9.5.5 茶果岭海滨的一块「政府、机构或社区」用地预留作兴建一幢新的职业训练局校舍，内有足够空间及先进设施。此用地会划设两个建筑物高度支区，分别为主水平基准上 60 米／70 米。由于该用地位处海旁，校舍设计须考虑海滨环境、确保在视觉上与周围发展互相协调、提升透风度及视觉通透度，以及便利行人前往海滨和公众使用海旁。发展项目应采纳特别的设计考虑因素，包括辟设公用通道、把建筑物从伟业街／茶果岭道／海滨长廊后移、各座大楼之间保持间距、采用不设平台的设计、增加绿化和美化环境设施，以及与毗连的已规划休憩用地和海滨长廊互相融合。发展项目内须辟设面积不少于 1 公顷的公众休憩用地，并在竣工后交由政府管理和维修保养。这幅公众休憩用地的设计必须与已规划兴建的海滨长廊和毗邻划为「休憩用地」地带的足球场融合，供大众享用。批地／拨地条款须订定合适的规定，以反映上述意向，即职业训练局校舍的城市设计考虑因素，以及公众休憩用地的设计须与划为「休憩用地」地带的毗连地方融合。该校舍发展项目及毗连公众休憩用地的布局和设计仍有待进行详细设计。

9.5.6 「政府、机构或社区」用地内大部分范围，其建筑物高度限制较低，高度级别为主水平基准上 15 米、30 米、

45 米和 60 米。预留作机电工程署总部、警察总部、政府办公室、香港儿童医院及启德医院的用地，其建筑物高度限制则相对较高，介乎主水平基准上 60 米至 100 米。

9.6 「休憩用地」— 总面积 99.26 公顷

9.6.1 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。当局已就相连公众休憩用地网络的规模和作用提出建议(图 1)，当中包括区域休憩用地、地区休憩用地和邻舍休憩用地。这些用地是启德发展城市设计大纲中重要的组成部分。虽然个别休憩用地项目仍然有待进行详细的设计研究，这些休憩用地的规划意向都是广种美化环境的植物，为该区创造自然的绿化环境。车站广场内及体育园与启德河一带的休憩用地均可举办公众创意活动或用作其他互相协调的用途。

9.6.2 区域休憩用地属大型休憩用地，可以符合游客、访客，区内以至全港市民对康乐设施的需要。该区的区域休憩用地包括都会公园、车站广场和体育园附近的休憩用地、跑道公园、「古迹公园」及宋皇台公园和海滨长廊，其设计主题如下：

- (a) 拟议的宋皇台公园位处该区西面界线，宋皇台石刻会设于该处，可望向海滨饮食廊的海滨长廊令人赏心悦目的美景。
- (b) 根据所进行的考古实地勘察的结果，位于北停机坪西北方近九龙城第二污水抽水站的范围在考古方面具潜在价值。该地方划为休憩用地以辟设「古迹公园」，并可与毗连的宋皇台公园合并发展。此举可提供合适的环境和氛围，以保存和展示重要的考古发现，供公众观赏及作教育用途。
- (c) 屯马线启德站附近的车站广场会辟建一个现代化的公园，而毗连的零售带设有茶座和餐厅，成为启德的门廊。车站广场西端的设计亦须与龙津石桥保育长廊的文物主题互相协调。
- (d) 体育园附近的休憩用地，方便观众离开场馆后散去，并在没有活动举办的日子为公众提供额外的康乐用途。体育园的部分地盘平整水平已提高，以便主场馆和公众运动场衔接，使休憩用地网络连绵不断。「其他指定用途」注明「体育馆」地带与承丰

道之间的休憩用地，也是眺望狮子山的公众观景廊。

(e) 都会公园位于跑道区的上半部分，是九龙东部的区域休憩用地，旨在为不同人士提供不同的设施，包括主题花园、展览设施、水饰等等。都会公园连接车站广场和「其他指定用途」注明「体育馆」地带附近的休憩用地，遍地绿野，实践「绿茵场馆」的概念。

(f) 跑道末端的跑道公园会设有一个主题区，以容纳包括气象站等与航空相关的设施，而鲤鱼门的景观也完全不受遮挡。

(g) 海滨长廊大致阔 20 至 35 米，在启德发展园景设计大纲中，规划为一条连绵不断及无车辆往来的绿化行人连接路。在马头角小海湾，划为「住宅(甲类)6」地带的拟议专用安置屋村与体育园之间的海滨休憩用地，旨在配合可眺望维多利亚港而且食肆林立的海滨饮食廊。该处两旁设有餐饮用途，有助营造具活力的海滨环境，亦可提供独特的餐饮体验。此外，食肆或可根据行政机制为提供户外餐饮服务设置露天座位。

9.6.3 地区休憩用地是要在住宅区、休憩用地和附近地区之间提供绿化走廊，美化行人环境，容纳更多行人流量。这包括马头角海旁的海心公园、邻近公屋发展的大道公园、启德河、南停机坪角的休憩用地及茶果岭海旁的地区休憩用地。

9.6.4 邻舍休憩用地设于住宅区之间，美化附近一带环境，改善居住环境。

9.6.5 在主排水暗渠(特别是启德河)上有部分范围规划作休憩用地用途。在这些用地上必须采用综合的设计方法，一方面在这些范围创造优美的景观河道，另一方面也预留空间供维修暗渠之用。在启德发展相关工程的详细设计研究中，将会就这项设计再作探讨。

9.6.6 毗连「其他指定用途」注明「体育馆」地带及连接承丰道的一块土地，划为「休憩用地(1)」地带，拟用作体育园的一部分，以配合体育设施及附连公共交通总站的需要。

9.6.7 接近「其他指定用途」注明「体育馆」地带、都会公园

及中央走廊有三块用地划为「休憩用地(2)」地带，以园景平台的方式来提供休憩用地。「其他指定用途」注明「体育馆」地带的园景平台是主场馆及公众运动场的连接点，而南面的园景平台则能让体育园平台层的行人畅通无阻地向下步行至都会公园。位于都会公园及中央走廊的承丰道之上的两个园景平台用作休憩廊，连接其北面的都会公园及其南面的邮轮码头、旅游中枢和跑道公园。

9.6.8 体育园用地北面的两个范围划为「休憩用地(3)」地带。该处拟原址保留龙津石桥遗迹，以供市民观赏，以及拟议「古迹公园」。就「休憩用地(3)」地带，为保存龙津石桥，龙津石桥遗迹可原址保留在阔30米的保育长廊内，而南面入口范围会较阔，令景观更开扬，同时增加设计的灵活性及与连接的车站广场更妥善地结合起来。长廊西面一块狭长的土地亦划为「休憩用地(3)」地带，以便更灵活地配合讲解展览及相关活动。

9.6.9 随着政府所落实的多项改善措施，启德明渠进口道及观塘避风塘的水质持续改善。为促进水上活动及康乐活动的发展，以进一步加强启德作为运动及康乐活动中心的角色，「水上活动／水上康乐」属「休憩用地」地带的范围内经常准许的用途。至于预留作水上活动／康乐用途的确实位置，则有待文化体育及旅游局与持份者作进一步商讨，并须视乎启德明渠进口道及观塘避风塘的水质是否持续改善。

9.6.10 「休憩用地」地带内已预留「行人专区」，主要设于住宅用地前方，目的在于符合相关规例对天然光、通风，以及火警逃生途径的规定。有关规定已适当地反映在契约条款内。

9.7 「其他指定用途」— 总面积52.54公顷

9.7.1 此地带涵盖的土地用作下列指定用途。

9.7.2 弧形园景美化高架行人道西端一块占地1.16公顷的用地划为「其他指定用途」注明「与艺术及演艺有关的用途」地带。此地带的规划意向，主要是作与艺术及演艺有关的用途，并设有上盖平台供公众观赏及户外表演之用。地带内设有类似香港文化中心露天广场的大阶梯，拾级而下至通往保育长廊南面入口与体育馆用地的休憩用地。平台亦须连接其东面的弧形园景美化高架行人道。在此地带内的发展，最大整体总楼面面积不得超过

11 600 平方米，最高建筑物高度不得超过主水平基准上 15 米。最少 60% 的整体总楼面面积须作与艺术及演艺有关的用途。在此地带北部加入的非建筑用地拟用作展现弧形园景美化高架行人道的连贯性。落实该用地发展的计划须作进一步研究。

9.7.3 前跑道末端有一块用地占地 7.73 公顷，指定为「其他指定用途」注明「邮轮码头包括商业发展附连上盖园景平台」地带，名为启德邮轮码头。此地带的规划意向，主要是提供土地辟设邮轮码头，包括商业发展附连上盖园景平台，可提供两个靠岸泊位，以及一幢邮轮码头大楼。此地带内设有园景平台供公众使用。此地带内的发展，最大整体总楼面面积不得超过 10 600 平方米，最高建筑物高度不得超过主水平基准上 35 米。此地带内也会设置雷达设备和电讯微波转发站，以符合海事处或其他政府部门的需要；此外，邮轮码头顶层不会竖设大型广告牌，否则或会与园景平台不相协调。

9.7.4 前跑道末端有一块用地占地 5.93 公顷，指定为「其他指定用途」注明「与旅游业有关的用途包括商业、酒店及娱乐」地带。此地带的规划意向，主要是提供土地用作与旅游业有关的用途，包括商业、酒店和娱乐设施，以及一个公众观景廊。此地带内的发展，最大整体总楼面面积不得超过 229 400 平方米，最高建筑物高度不得超过主水平基准上 100 米。这项发展须附设公众观景廊，确保公众可欣赏维多利亚港这范围的景致，并看到启德用地和附近的地区。设有公众观景廊的建筑物或构筑物如在设计上有优越之处，可向城规会提交放宽建筑物高度限制的申请，以供城规会考虑。这块用地的整体发展计划，会作为提交给城规会申请规划许可的发展蓝图的一部分评估。此外，建筑物须从紧连「其他指定用途」注明「邮轮码头包括商业发展附连上盖园景平台」的界线最少后移 45 米。

9.7.5 启德海旁有一块用地占地 20.32 公顷，指定为「其他指定用途」注明「体育馆」地带。此地带的规划意向，主要是提供土地辟设体育园，包括一个主场馆（设有 50 000 个座位）、一个公众运动场（设有 5 000 个座位）、一幢室内体育中心大楼（设有一个有 10 000 个座位的主运动场）和其他休憩康乐设施。上文第 9.6.6 段提及的毗连「休憩用地（1）」地带，亦为体育园的一部分。此地带内的发展，最高建筑物高度不得超过主水平基准上 55 米。

- 9.7.6 屯马线启德站附近有两块用地指定为「其他指定用途」注明「混合用途(2)」和「其他指定用途」注明「混合用途(3)」地带。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进行发展／重建／改建工程，以作住宅或其他用途，或同时作多种互相协调的土地用途，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。新建／经改建的楼宇内的非住宅与住宅部分须实际分隔，以免非住宅用途对居民造成滋扰。
- 9.7.7 「其他指定用途」注明「混合用途(2)」地带内的发展，最高住用地积比率不得超过 5.0 倍，最大非住用地积比率不得超过 2.0 倍。用地的最大上盖面积(地库除外)不得超过 65%，最高建筑物高度为主水平基准上 125 米／150 米。这块用地订有特别设计规定，确保住宅部分与商业部分在外观上协调。毗连车站广场的零售带内楼高不超过两层的建筑物提供「商店及服务行业」和「食肆」用途，以营造富有朝气的街道环境。发展项目地库层设有公用通道连接地下购物街系统。
- 9.7.8 「其他指定用途」注明「混合用途(3)」地带内的发展，最高住用地积比率不得超过 4.75 倍，最高非住用地积比率不得超过 2.25 倍。用地的最大上盖面积(地库除外)不得超过 65%，最高建筑物高度限为主水平基准上 100 米。
- 9.7.9 屯马线启德站位于启德城中心的中央，划为「其他指定用途」注明「附设商业设施的铁路车站」地带。此地带的规划意向，主要是提供土地辟建附设商业设施的铁路车站。此地带内的发展项目的地库层须设有公用通道，以连接地下购物街系统。地带内的商业设施，最高地积比率不得超过 0.5 倍，而最高建筑物高度则不得超过主水平基准上 15 米。
- 9.7.10 位于「其他指定用途」注明「体育馆」地带附近的一块用地，划为「其他指定用途」注明「与海旁有关的商业、文化及休憩用途」地带。此地带的规划意向，主要是把海旁范围用作商业、文化及休憩用途，以发展一处食肆林立的海滨饮食廊及创造更具活力的环境。此地带的发展，最高建筑物高度不得超过一层。
- 9.7.11 该图上显示了若干块划为「其他指定用途」注明「园景美化高架行人道」地带的土地。这些土地是完善行人连

接通道网的一部分，为新蒲岗与启德城中心之间提供由北向南的行人通道，也为九龙湾及观塘与南停机坪之间提供由东向西的行人通道。弧形园景美化高架行人道拟设于启德河的上游位置，连接新蒲岗、政府办公室及启德的地标大厦，最后与「其他指定用途」注明「与艺术及演艺有关的用途」地带内的大型平台汇合。这条特色行人道加上启德河及具有独特设计的地标大厦，可为有关地区营造非常强烈的形象。园景美化高架行人道的设计须与四周环境融合，并凸显作为启德城中心门廊的重要性。

9.7.12 位于观塘绕道以南、毗连伟乐街的一块土地划为「其他指定用途」注明「污水处理厂附连上盖园景平台」地带。此地带涵盖现有的观塘污水泵房。建议的缓解措施包括辟设园景平台及适当地围封污水设施，有助尽量减低可能对附近地区造成的影响。此地带的发展，最高建筑物高度不得超过主水平基准上 15 米。

9.7.13 位于跑道末端的一块土地指定为「其他指定用途」注明「直升机场」地带。此地带的规划意向，主要是提供土地在地面设置一个跨境直升机场，而政府飞行服务队启德分部亦同设于此地。此地带的发展，最高建筑物高度不得超过主水平基准上 13 米，以便建造一幢建筑物，以支援直升机场的运作。虽然噪音屏障无须受最高建筑物高度限制所规限，但为上述设施竖设噪音屏障时，发展者必须向城规会申请规划许可。

9.7.14 位于启祥道与启福道交汇处的九龙湾国际展贸中心旧址用地划为「其他指定用途」注明「工业展览馆及商业发展」地带，正进行重建。此地带的规划意向，主要是用作展览和附连的商业用途。把该处划作此地带，是为了进行零售和娱乐设施的商业发展，而当中会预留总楼面面积不少于 11 285 平方米用作展示、展览和批发制成品。商业和娱乐用途有当然发展权。此地带的发展，最高地积比率不得超过 12.0 倍，而最高建筑物高度则不得超过主水平基准上 100 米。

9.7.15 其他指定用途包括美化市容地带、加油站、码头、隧道通风塔及行政大楼和汽车渡轮码头。此等地带内的发展，最高建筑物高度不得超过主水平基准上 15 米。观塘渡轮码头指定为「其他指定用途」注明「码头(1)」地带。此地带的规划意向是引入更多类型的政府、艺术及文化／机构用途。观塘危险品车辆渡轮码头是九龙南部海旁地区唯一的持牌危险品车辆公众渡轮码头，属限制

区域。日常生活所需的危险品可经由此码头运往香港岛。为免影响码头的运作，如有任何新活动拟共用该码头或有任何设计方案，必须咨询相关政府部门，并事先取得其同意，方可进行。

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(下文第 9.8.3 段所指明的非建筑用地／建筑物后移除外)。上文第 8.8 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。城规会会按个别情况考虑每宗申请。

9.8.2 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。

9.8.3 至于非建筑用地／建筑物后移的发展限制，就发展及／或重建计划而言，城规会如接获根据条例第 16 条提出的申请，可在特殊的情况下考虑略为放宽该图《注释》所订明或该图上所显示的有限限制。在不妨碍落实在该图《注释》所订明或该图上所显示的非建筑用地以加强区内空气流通意向的前提下，在非建筑用地范围内，或可准予设置美化环境及街道设施、地下构筑物及行人设施。就住宅用地而言，设计上具有高透气度的围墙或边界墙，可按情况准予设置于非建筑用地内。至于在「其他指定用途」注明「与旅游业有关的用途包括商业、酒店及娱乐」地带的建筑物后移范围内，可兴建行人天桥连接的小型构筑物，以连接旅游中枢与邮轮码头。

10. 交通

10.1 道路

10.1.1 启德区位于九龙东部，该区各现有和已规划的道路网足以应付区内交通。区内主要道路网包括主干道和地区及区内干路，而这些道路网均已于该图上显示。

10.1.2 除现有的机场隧道、龙翔道和观塘绕道外，计划兴建的 6 号干线，包括现有的中九龙绕道、T2 主干路和现有的将军澳-蓝田隧道，为九龙东西部之间提供一条快捷的连接通道，当中尤以中九龙绕道最为便利。至于南北停机坪的所在地点，则会有道路直接连系至 6 号干线的有关

路段。

10.1.3 该区有四条地区干路，分别为沿北面界线由西至东从马头角延伸至协调道以连接九龙湾的世运道、贯穿启德城中心以连接土瓜湾道的承启道、把启德城中心与跑道休闲区连接起来的承丰道，以及连接跑道休闲区与九龙湾海旁的启德桥道。这些干路中只有贯穿体育园用地的承启道是双程三线分隔道路，其余三条均为双程双线分隔道路。

10.1.4 至于区内干路，大部分为双线不分隔及不能直通的尽头路。这种设计是要减少绕道交通，以期尽量减低对交通和环境造成的影响，同时促进城市环保。接近跑道休闲区尽头的 L13B 道路的详细设计仍须视乎旅游中枢的发展计划而定。

10.1.5 连接邻近地区的道路方面，从九龙中部和东部前往启德可经下列的现有道路连接点：

- (a) 土瓜湾道／宋皇台道交汇处；
- (b) 世运道经世运公园回旋处；
- (c) 太子道东(九龙城段)；
- (d) 太子道东(新蒲岗段)；
- (e) 宏光道／宏照道转入启东道；
- (f) 启祥道转入启成街；以及
- (g) 祥业街。

10.2 铁路

港铁屯马线贯通该区。屯马线的「大围至启德段」和「启德至红磡段」已分别在二零二零年二月和二零二一年六月投入服务。屯马线启德站及宋皇台站大大改善了该区的通达程度。

10.3 「多元组合」模式的环保连接系统和启德智慧绿色集体运输系统

10.3.1 政府在二零二零年的《施政报告》宣布，在九龙东推展「多元组合」模式的环保连接系统，当中包含在该区辟设多种具环保元素和畅达连接功能的倡议设施，相互兼容运作。政府拟透过「多元组合」模式的环保连接系统，提供多种既环保又便捷的连接，方便市民往来九龙东等地点的铁路站和公共交通运输交汇处。

10.3.2 政府在二零二三年、二零二四年及二零二五年的《施政报告》中宣布，会推展落实启德智慧绿色集体运输系统。二零二六年三月三十一日，行政长官会同行政会议

根据《鐵路条例》批准启德智慧绿色集体运输系统的铁路方案。经批准的启德智慧绿色集体运输系统须当作根据条例获得核准。启德智慧绿色集体运输系统将包括一条全长约 3.5 公里的高架专属车道走廊（以高架桥／轨道系统等形式）及六个高架车站组成，连接启德邮轮码头及港铁启德站，途经启德空中花园、承丰道公园，以及启德体育园。拟议高架车厂会设于承景街。启德智慧绿色集体运输系统将提供环保及便捷的交通接驳服务，以强化该区商住发展、旅游、文娱、康体及社区设施的连贯性。

10.4 行人连接(图 2)

10.4.1 围绕启德的主要道路包括太子道东和观塘绕道。行人运输系统的设计是利用休憩用地、地面连接通道、行人天桥和行人隧道所组成的整体网络，为毗邻地区与该区之间提供最方便快捷的通道，并为新发展范围建造四通八达的交通设施。

10.4.2 当局已规划新的园景美化高架行人道及行人天桥，以连接该区与周围地区及海滨范围，并促进绿化环境。

10.4.3 此外，当局已规划地下购物街及新增／优化／修改行人隧道，以改善连接内陆地区的行人通道。就地下购物街而言，实施机制将在详细设计阶段作进一步研究。

10.4.4 启德与周边地区之间的连接点的详情如下：

A. 土瓜湾

A1：于土瓜湾道／宋皇台道交汇处的地面过路处，作为在体育园用地附近前往启德的主要入口。

A2：于宋皇台道的地面过路处及行人天桥，方便行人横过九龙城道。

A3：于世运道的地面过路处。

B. 九龙城

B1：在世运公园连接该区的行人隧道。

B2：太子道东底下的行人隧道。

B3：经地下购物街连接九龙城衙前围道与屯马线宋皇台站的行人隧道。

B4：以文物为主题，横跨太子道东，连接龙津石桥的保育长廊与石鼓垄道游乐场的行人隧道，方便游人继续游览九龙城其他文物资源。

B5：横跨世运道及太子道东，连接位于黄大仙与启德的启德河河段的行人隧道。

C. 新蒲岗

C1：太子道东与彩虹道交汇处的行人隧道，以连接政府办公室。

C2：连接誉港湾、工业贸易大楼和 AIRSIDE 的弧形园景美化高架行人道，以便与「其他指定用途」注明「与艺术及演艺有关的用途」地带汇合。

C3：经地下购物街连接新蒲岗工厂大厦旧址与屯马线启德站的行人隧道。

C4：横跨太子道东至四美街的园景美化高架行人道。

C5：太子道东地底的行人隧道，以连接采颐花园以东的休憩用地(称为东启德公园)。

C6：横跨太子道东近采颐花园的行人天桥。

D. 彩虹

D1：由两所小学附近开始，横跨承启道、观塘绕道及太子道东，伸延至彩虹的行人隧道。

D2：文理书院(九龙)附近横跨承启道的地面过路处，以及横跨太子道东近坪石村／彩虹村的已提升的现有行人隧道。

D3：丽晶花园附近的地面过路处，方便行人直接前往启德城中心的启晴村及德朗村。

E. 九龙湾

E1：于承启道、启华街和启信道的数个地面过路处，连接启德城中心。

E2：横跨启福道的高架行人道，连接九龙湾国际展览中心旧址及南停机坪范围以北的商业楼宇群。另建一个园景美化高架行人道系统，连接多块商业用地，并伸延至横跨启德明渠进口道，再连接跑道上的都会公园。

E3：启福道上方的行人天桥，方便行人往来九龙湾区宏通街与南停机坪。

E4：由九龙湾伸延至启德医院的园景平台(地盘 A) 的园景美化高架行人道。此外，由上述园景平台延伸至另一条高架行人道，横跨承昌道，连接启德医院(地盘 B) 的南面大楼，然后再伸延至启德桥道，从而继续横跨启德明渠进口道，再连接跑道海旁范围。

E5：祥业街西北方观塘绕道底下的一条行人道。

E6：海滨道与祥业街交汇处的地面过路处。

E7：鸿业街的地面过路处，横跨海滨道，以连接启兴道附近的行人路。

F. 观塘

F1：海滨道沿途的数个地面过路处，以连接观塘海旁。

F2：或提供往来跑道区与观塘海旁之间的观光船服务。

11. 市区重建局发展计划图范围

11.1 两幅土地已指定为「市建局发展计划图范围」。该两幅土地的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。

11.2 两幅用地彼此相邻，位于马头角海滨旁。明伦街／马头角道发展计划图涵盖的地盘总面积约为 1.14 公顷(包括有约 0.02 公顷范围坐落在马头角分区计划大纲图上显示为「道路」的地方内)。土瓜湾道／马头角道发展计划图的地盘总面积约为 0.88 公顷(包括有约 0.02 公顷范围坐落在马头角分区计划大纲图上显示为「道路」的地方内)。该两幅用地各自拟容纳两幢建于一个三层高平台之上的住宅楼宇，当中包括零售／商业／政府、机构或社区设施和作附属泊车设施用途的地库停车场。

12. 公用设施

12.1 该区有完备的食水供应、排水及污水收集系统、电力和煤气供应，以及电话设施。该区已预留土地作兴建电力支站之用，当局或须进行一些污水收集及排水系统改善工程，以应付启德发展项目未来的发展。

区域供冷系统

12.2 该区设有区域供冷系统，以便在适当时向非住宅建筑物的空气调节系统供应冷却水。与传统的气冷式空调系统及使用冷却塔的独立水冷式空调系统相比，区域供冷系统较符合能源效益。该区已建有冷却设施和抽水站，以支援该系统。

排污及排水

12.3 启德明渠是供慈云山、钻石山、黄大仙、新蒲岗、九龙城和该区等毗邻地区收集雨水的主要排水道，并会根据「吐露港经处理污水输出计划」，把经沙田和大埔污水处理厂处理后的污水运

送排放。北停机坪区流出的径流亦会经启德明渠流出大海。排水道两旁计划辟设河畔走廊。在「商业(10)」及「综合发展区(2)」用地提供商店、咖啡室和食肆，可在面向启德明渠的河畔缔造富有朝气并让公众在节日欢聚的地方。跑道区和南停机坪区的拟议新排水口旨在把地面径流排出大海，以尽量减低对毗邻地区的不良影响。

13. 文化遗产(图2)

- 13.1 现时在该区范围内有具考古研究价值的地点龙津石桥、宋皇台公园、「古迹公园」，以及由古物咨询委员会(下称「古咨会」)评级的历史建筑物，当中包括九龙城码头的客轮码头(二级)、九龙城汽车渡轮码头(二级)和旧远东飞行学校(香港飞行总会)(三级)。
- 13.2 除了上述景点外，该区及邻近范围亦有数幢建筑物／构筑物同样具有历史价值，包括消防局B及相关码头、跑道中间部分的风杆、九龙石、机场码头、旧跑道、鱼尾石和宋皇台石刻。宋皇台石刻是发展局辖下古物古迹办事处(下称「古迹办」)界定的政府文物地点。当局会在接驳这些地点的行人通道网选定若干连接通道，加以发展和改善，成为供市民和游客游览的启德文物径。该条文物径会延展至附近地区，连接现有的文物遗产，包括前马头角牲畜检疫站(牛棚艺术村)、九龙城寨公园，以及黄大仙的衙前围村，并会贯穿公园和购物街，让游人前往该区能同时享受不同的乐趣。
- 13.3 法定古迹和暂定古迹、由古咨会评级的历史建筑物及地点、有待评级的新项目、由古迹办界定的政府文物地点，以及具考古研究价值的地点的名单已在古迹办的网站公布(<https://www.amo.gov.hk/tc/historic-buildings/heritage-sites-lists/index.html>)。有关名单会不时更新。
- 13.4 如有任何工程、发展、重建或改划土地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历史建筑物／构筑物(不论地面或地底)和上述项目的毗邻环境，必须先征询古迹办的意见。

14. 规划的实施

- 14.1 虽然当局目前仍会容忍不符合有关地带的法定规定的现有用途，但任何用途的实质改变及任何其他发展／重建都必须是该图所经常准许的；或是如果必须先取得城规会的许可，则须符合城

规会所批给许可的内容。城规会已就市区和新市镇地区内的现有用途的释义，制定了一套指引。任何人如欲要求享有「现有用途权利」，应参阅这份指引，并且必须提供足够证据，以证明确有资格享有这项权利。至于执行各个地带规定的工作，主要由屋宇署、地政总署和其他签发牌照的部门负责。

14.2 该图提供一个概括的土地用途大纲。规划署根据这个大纲为该区拟备更详细的非法定图则。政府部门在规划公共工程及预留土地时，都以这些详细图则作为依据。地政总署负责批地事宜，土木工程拓展署联同当事部门以及工务部门如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九龙城、观塘和黄大仙区议会的意见。

14.3 城规会将会按个别情况审批每宗规划申请。一般而言，城规会在考虑规划申请时，会顾及所有有关的规划因素，其中可能包括有关该区的政府内部发展大纲图／发展蓝图，以及城规会所颁布的指引。发展大纲图／发展蓝图均存放于规划署，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。

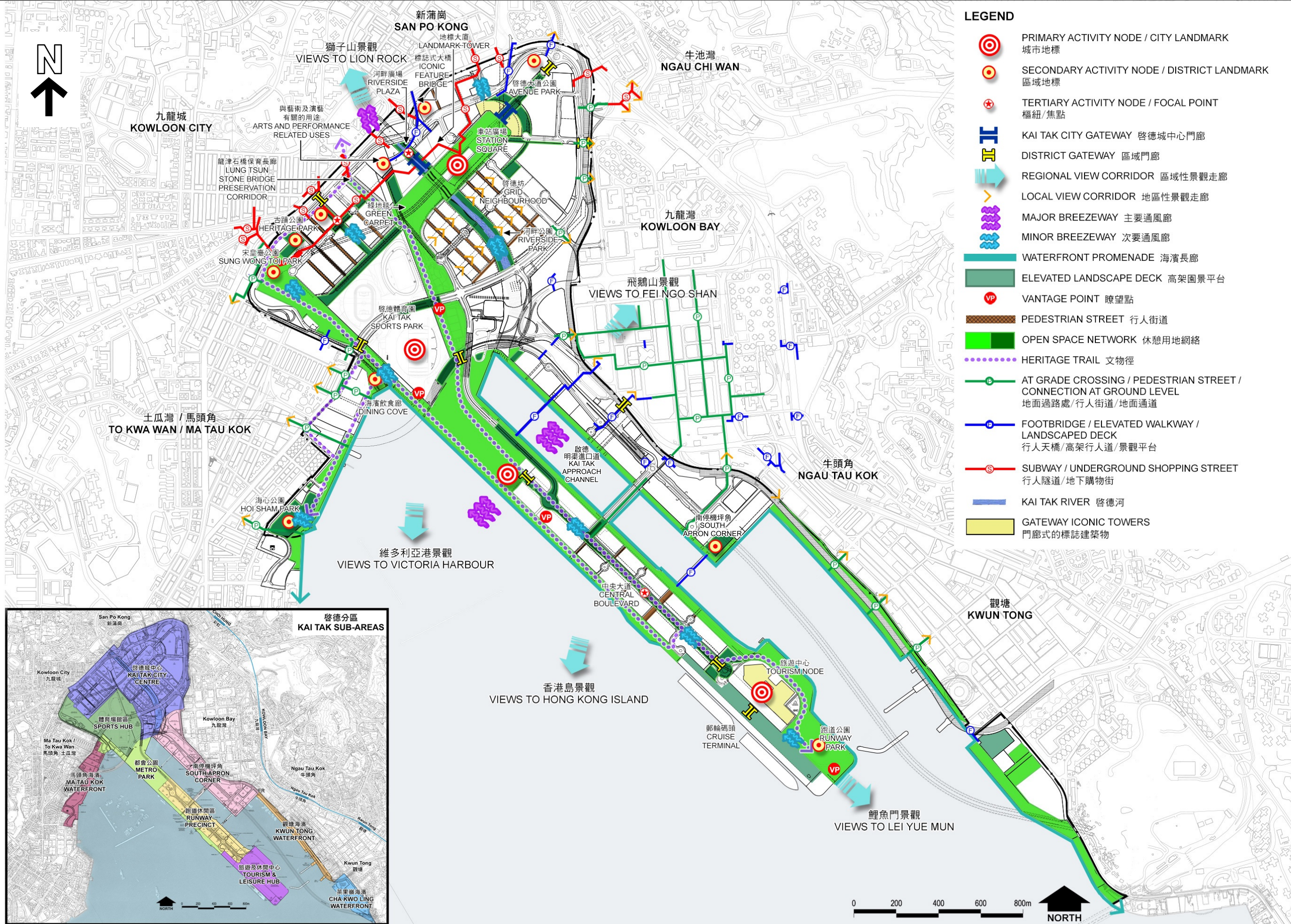
图片索引(所有图片只作识别用)

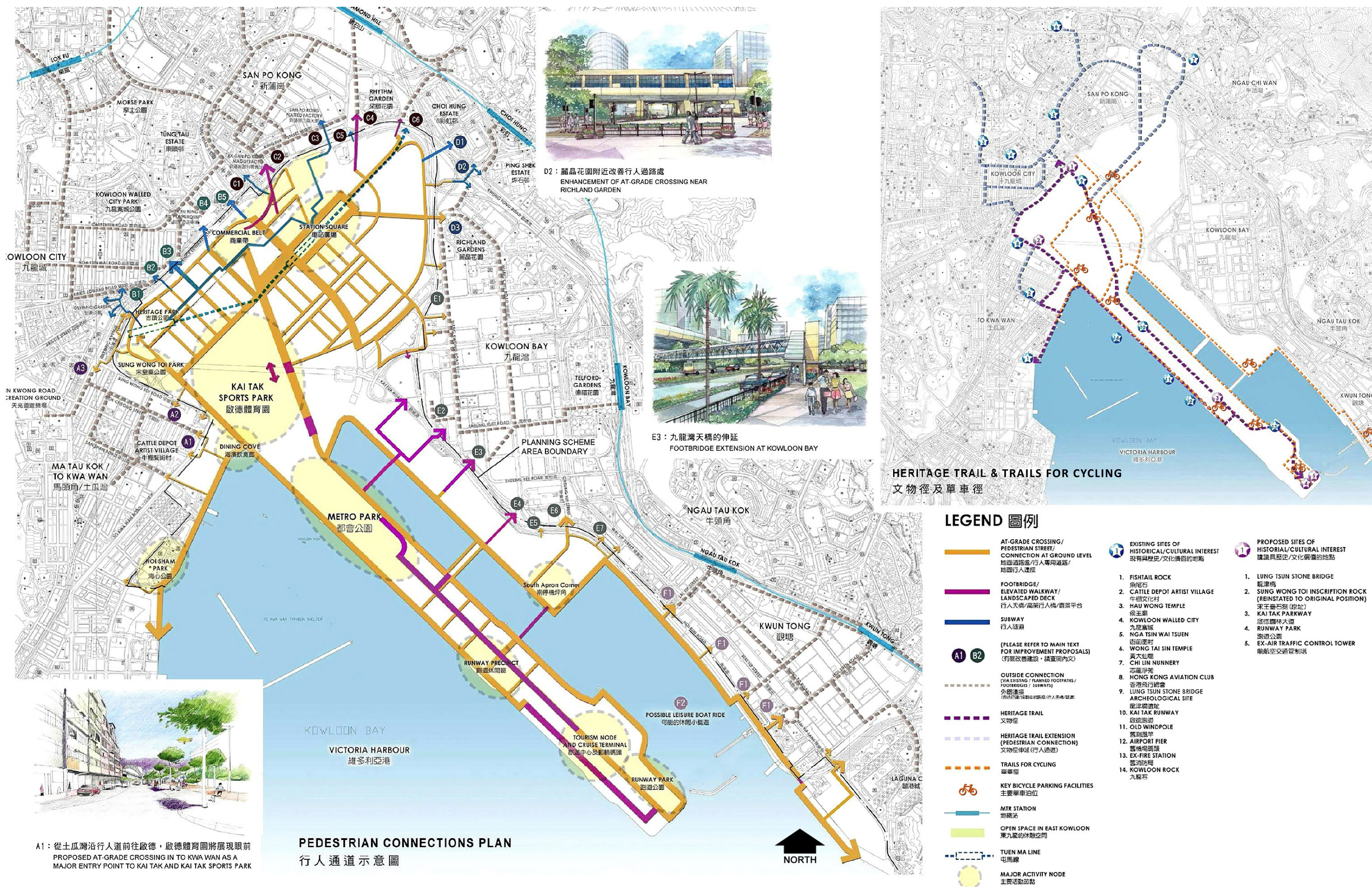
图 1：城市设计大纲

图 2：行人通道、文物径及单车径

城市规划委员会

二零二六年七月





行人通道、文物徑及單車徑

PEDESTRIAN CONNECTIONS, HERITAGE TRAIL AND TRAILS FOR CYCLING



規劃署
Planning Department

參考編號
REFERENCE No.
M/K22/26/35

圖 FIGURE
2