

九龙规划区第9区

红磡分区计划大纲草图编号 S/K9/29

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)
对红磡分区计划大纲核准图编号 S/K9/28
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

- A 项 - 把位于庇利街及浙江街交界处的一幅用地由「政府、机构或社区」地带及「其他指定用途」注明「污水处理厂」地带改划为「住宅(甲类)9」地带，并订明建筑物高度限制。
- B 项 - 把位于庇利街毗邻海滨的一幅用地由「政府、机构或社区」及「其他指定用途」注明「污水处理厂」地带改划为「休憩用地」地带。
- C 项 - 把位于崇平街以北的一幅用地由「其他指定用途」注明「污水处理厂」地带改划为「政府、机构或社区」地带，并订明建筑物高度限制。

II. 就图则《注释》作出的修订项目

- (a) 修订「住宅(甲类)」地带《注释》的「备注」，以纳入新增的「住宅(甲类)9」支区的发展限制条款。
- (b) 在「住宅(甲类)」地带《注释》的第一栏用途加入「公众停车场(货柜车除外)(只限于指定为「住宅(甲类)9」的土地范围内)」，并相应把第二栏用途内的「公众停车场(货柜车除外)」修订为「公众停车场(货柜车除外)(未另有列明者)」。
- (c) 把「其他指定用途」注明「码头」地带《注释》的第二栏用途内的「食肆」及「商店及服务行业」修订为第一栏用途。
- (d) 删除「其他指定用途」注明「码头」地带《注释》内有关附属用途的「备注」。

- (e) 在「其他指定用途」注明「商贸」地带《注释》内附表 I 的第一栏用途内加入「政府用途(未另有列明者)」, 并相应删除第一栏用途内的「政府用途(只限报案中心、邮政局)」及第二栏用途内的「政府用途(未另有列明者)」。
- (f) 修订「综合发展区」、「政府、机构或社区」及「其他指定用途」注明「商贸」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」。

城市规划委员会

2025 年 9 月 12 日

九龙规划区第9区

红磡分区计划大纲草图编号 S/K9/29

(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 / 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」的任何地方，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) 在「未决定用途」地带内，除上文第(7)段所载的用途或发展外，所有其他用途或发展必须向城市规划委员会申请许可。所有新发展，或现有建筑物的加建、改动及 / 或修改，或现有建筑物的重建，不得引致整个发展及 / 或重建计划的最高建筑物高度(以楼层数目计算)超过该图所指定的限制，或超过现有建筑物的高度，两者中以数目较大者为

- (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 9 区

红磡分区计划大纲草图编号 S/K9/29

土地用途表

	<u>页次</u>
商业	1
综合发展区	4
住宅(甲类)	7
住宅(乙类)	12
政府、机构或社区	14
休憩用地	16
其他指定用途	17

商业

第一栏 经常准许的用途	第二栏 须先向城市规划委员会申请，可能在有附带条件或无附带条件下获准的用途
救护站 商营浴室 / 按摩院 食肆 教育机构 展览或会议厅 政府垃圾收集站(只限于指定为「商业(5)」的土地范围内) 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 私家车 / 货车公众停车场(只限于指定为「商业(3)」及「商业(5)」的土地范围内) 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(货柜车及货车除外) 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	播音室、电视制作室及 / 或电影制作室 分层住宅 政府垃圾收集站(未另有列明者) 医院 香港铁路通风塔及 / 或高出路面的其他构筑物(入口除外) 加油站 住宿机构

规划意向

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

(请看下页)

商业(续)

备注

- (1) 在指定为「商业」的土地范围内，任何新发展或现有建筑物的加建、改动及／或修改，或现有建筑物的重建，不得引致整个发展及／或重建计划的最高地积比率超过 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) 在指定为「商业(2)」的土地范围内，任何新发展或现有建筑物的加建、改动及／或修改，或现有建筑物的重建，不得引致整个发展及／或重建计划的最大总楼面面积超过 107 444 平方米；以及最高建筑物高度介乎南部的主水平基准上 30 米至北部的主水平基准上 55 米，或超过现有建筑物的高度，两者中以数目较大者为准。有关建筑物须按照「高度分级」形式兴建。
- (3) 在指定为「商业(3)」的土地范围内，任何新发展或现有建筑物的加建、改动及／或修改，或现有建筑物的重建，不得引致整个发展及／或重建计划的最大总楼面面积超过 119 280 平方米，其中不少于 16 300 平方米的总楼面面积须用作提供私家车／货车公众停车场。
- (4) 在指定为「商业(4)」的土地范围内，任何新发展或现有建筑物的加建、改动及／或修改，或现有建筑物的重建，不得引致整个发展及／或重建计划的最大总楼面面积超过 146 025 平方米。在该土地范围内须提供公众休憩用地，其中包括一条 13 米阔的海滨长廊。
- (5) 在指定为「商业(5)」的土地范围内，任何新发展或现有建筑物的加建、改动及／或修改，或现有建筑物的重建，不得引致整个发展及／或重建计划的最大总楼面面积超过 54 681 平方米，其中不少于 442 平方米的总楼面面积须用作提供政府垃圾收集站；另外须提供不少于 450 个停车位的私家车／货车公众停车场。
- (6) 在指定为「商业(6)」的土地范围内，任何新发展或现有建筑物的加建、改动及／或修改，或现有建筑物的重建，不得引致整个发展及／或重建计划的最大总楼面面积超过 25 338 平方米。
- (7) 在指定为「商业(7)」的土地范围内，任何新发展或现有建筑物的加建、改动及／或修改，或现有建筑物的重建，不得引致整个发展及／或重建计划的最大总楼面面积超过 54 812 平方米，其中不少于 6 200 平方米的总楼面面积须用作提供食肆和商店及服务行业用途；以及最大上盖面积不得超过 60% (地库楼层除外)，或现有建筑物的上盖面积，两者中以数目较大者为准。根据图则的规定，沿该用地东面边界须提供一块 30 米阔的非建筑用地，另外沿南面边界亦须提供一块 10 米阔的非建筑用地。附属停车位须设于地库楼层。

(请看下页)

商业(续)

备注(续)

- (8) 在指定为「商业」、「商业(3)」、「商业(5)」、「商业(6)」及「商业(7)」的土地范围内，任何新发展或现有建筑物的加建、改动及/或修改，或现有建筑物的重建，不得引致整个发展及/或重建计划的最高建筑物高度(以米为单位从主水平基准起计算)超过该图所指定的限制，或超过现有建筑物的高度，两者中以数目较大者为准。
- (9) 在指定为「商业(4)」的土地范围内，任何新发展(不影响现有建筑物的高度而进行的轻微加建、改动及/或修改除外)，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)超过该图所指定的限制。
- (10) 为施行上文第(1)至(6)段而计算最高地积比率/总楼面面积时，任何纯粹建造为或拟用作停车位、上落客货车位、机房和管理员办事处的楼面空间，若是发展或重建计划的附属和直接有关用途和设施，可免计算在内。
- (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逾该规例界定的准许地积比率时，在上文第(1)、(2)、(3)、(4)、(5)或(6)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)条获准超逾准许地积比率的幅度，纵使提高后的地积比率/总楼面面积因而超逾上文第(1)至(6)段所规定的有关最高地积比率/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(9)段所述的地积比率/总楼面面积/建筑物高度/上盖面积限制。
- (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，可在特殊情况下，就发展及/或重建计划考虑略为放宽图则所显示及上文第(7)段所述的非建筑用地限制。

综合发展区

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
	商营浴室
	食肆
	教育机构
	展览或会议厅
	分层住宅
	政府垃圾收集站
	政府用途(未另有列明者)
	酒店
	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
	研究、设计及发展中心
	住宿机构
	学校
	商店及服务行业
	社会福利设施
	训练中心
	私人发展计划的公用设施装置

(请看下页)

综合发展区(续)

规划意向

此地带的规划意向，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，凡申请在指定为「综合发展区」的土地范围内进行发展，申请人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、建筑物单位总数和单位面积(倘适用)；
 - (iii) 区内拟提供的政府、机构或社区和康乐设施、公共交通和停车设施，以及休憩用地的详情与范围；
 - (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，说明拟议发展计划在施工期间及竣工后可能遇到或造成的环境问题，并须建议纾缓这些问题的措施；
 - (viii) 一份排水和排污影响评估报告，说明拟议发展计划可能造成的排水和排污问题，并须建议纾缓这些问题的措施；
 - (ix) 一份交通影响评估报告，说明拟议发展计划可能造成的交通问题，并须建议纾缓这些问题的措施；以及
 - (x) 城市规划委员会要求的其他资料。

(请看下页)

综合发展区(续)

备注(续)

- (2) 上文第(1)段所述的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) 位于畅行道与温思劳街交界处指定为「综合发展区」的土地范围内，不得进行住宅发展。所有新发展或现有建筑物的加建、改动和 / 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 57 000 平方米。
- (4) 任何新发展或现有建筑物的加建、改动及 / 或修改，或现有建筑物的重建，不得引致整个发展及 / 或重建计划的最高建筑物高度(以米为单位从主水平基准起计算)超过该图所指定的限制，或超过现有建筑物的高度，两者中以数目较大者为准。
- (5) 为施行上文第(3)段而计算最大总楼面面积时，任何纯粹建造为或拟用作停车位、上落客货车位、机房和管理员办事处的楼面空间，若是发展或重建计划的附属和直接有关用途和设施，可免计算在内。
- (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(4)段所述的总楼面面积 / 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 分层住宅 政府用途(未另有列明者) 屋宇 图书馆 街市 康体文娱场所 政府诊所 公共车辆总站或车站(露天总站或车站除外) 公众停车场(货柜车除外)(只限于指定为「住宅(甲类)9」的土地范围内) 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) 香港铁路通风塔及 / 或高出路面的其他构筑物(入口除外) 办公室 加油站 娱乐场所 私人会所 公厕设施 公共车辆总站或车站(未另有列明者) 公用事业设施装置 公众停车场(货柜车除外)(未另有列明者) 宗教机构 学校(未另有列明者) 商店及服务行业(未另有列明者) 训练中心

(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。「住宅(甲类)5」地带的规划意向，是纯粹用作住宅发展。

备注

- (1) 在指定为「住宅(甲类)」、「住宅(甲类)3」及「住宅(甲类)4」的土地范围内，任何新发展或现有建筑物的加建、改动及 / 或修改，或现有建筑物的重建，不得引致建筑物在发展及 / 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(15)及 / 或(16)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(15)及 / 或(16)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)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，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) 只有在现有建筑物的加建、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) 在现有建筑物的加建、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144 300平方米、最大非住用总楼面面积超过4 500平方米。
- (5) 在指定为「住宅(甲类)2」的土地范围内，任何新发展或现有建筑物的加建、改动及／或修改，或现有建筑物的重建，不得引致整个发展及／或重建计划的最高地积比率超过 4.5 倍(包括最高非住用地积比率 0.5 倍)、最大住用上盖面积超过 30%及最大非住用上盖面积超过 60%(两者均不把地库楼层纳入计算)。附属停车位须在地库楼层提供。
- (6) 在指定为「住宅(甲类)5」的土地范围内，任何新发展或现有建筑物的加建、改动及／或修改，或现有建筑物的重建，不得引致整个发展及／或重建计划的最高住用地积比率超过 7.5 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。
- (7) 在指定为「住宅(甲类)6」的土地范围内，任何新发展或现有建筑物的加建、改动及／或修改，或现有建筑物的重建，不得引致整个发展及／或重建计划的最大住用总楼面面积超过 28 396.05 平方米及最大非住用总楼面面积超过 5 679.21 平方米。

(请看下页)

住宅(甲类)(续)

备注(续)

- (8) 在指定为「住宅(甲类)9」的土地范围内,任何新发展或现有建筑物的加建、改动及/或修改,或现有建筑物的重建,不得引致建筑物在发展及/或重建后的总楼面面积超逾下列规定:整幢为住用建筑物的为60880平方米,一幢建筑物内住用与非住用各占部分的为68490平方米,或现有建筑物的总楼面面积,两者中以数目较大者为准。
- (9) 在指定为「住宅(甲类)」、「住宅(甲类)1」、「住宅(甲类)2」、「住宅(甲类)4」、「住宅(甲类)5」、「住宅(甲类)6」及「住宅(甲类)9」的土地范围内,任何新发展或现有建筑物的加建、改动及/或修改,或现有建筑物的重建,不得引致整个发展及/或重建计划的最高建筑物高度(以米为单位从主水平基准起计算)超过该图所指定的限制,或超过现有建筑物的高度,两者中以数目较大者为准。
- (10) 在指定为「住宅(甲类)3」的土地范围内,任何新发展(不影响现有建筑物的高度而进行的轻微加建、改动及/或修改除外),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)超过该图所指定的限制。
- (11) 在指定为「住宅(甲类)4」的土地范围内,面积400平方米或以上的土地的最高建筑物高度限制获准为主水平基准上100米。
- (12) 为施行上文第(1)、(2)及(4)至(7)段而计算有关最高地积比率/总楼面面积时,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。
- (13) 为施行上文第(8)段而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公众停车场或政府、机构或社区设施,亦可免计算在内。
- (14) 为施行上文第(1)、(2)及(4)至(8)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於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(甲类)(续)

备注(续)

- (15) 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)、(4)、(5)、(6)、(7)或(8)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)条获准超逾准许地积比率的幅度，纵使提高后的地积比率 / 总楼面面积因而超逾上文第(1)、(2)及(4)至(8)段所规定的有关最高地积比率 / 总楼面面积亦可。
- (16) 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(指定为「住宅(甲类)6」的土地范围除外)，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(10)段所述的地积比率 / 总楼面面积 / 建筑物高度限制。
- (17) 城市规划委员会如接获《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(5)段所述的上盖面积限制。

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 政府用途(只限报案中心、邮政局) 屋宇 图书馆 住宿机构 学校(只限于特别设计的独立校舍) 私人发展计划的公用设施装置	救护站 食肆 教育机构 政府垃圾收集站 政府用途(未另有列明者) 医院 酒店 机构用途(未另有列明者) 香港铁路通风塔及 / 或高出路面的 其他构筑物(入口除外) 场外投注站 办公室 加油站 娱乐场所 康体文娱场所 私人会所 政府诊所 公厕设施 公共车辆总站或车站 公用事业设施装置 公众停车场(货柜车除外) 可循环再造物料回收中心 宗教机构 学校(未另有列明者) 商店及服务行业 社会福利设施 训练中心

规划意向

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

(请看下页)

住宅(乙类)(续)

备注

- (1) 在指定为「住宅(乙类)1」的土地范围内，任何新发展或现有建筑物的加建、改动及／或修改，或现有建筑物的重建，不得引致整个发展及／或重建计划的最大总楼面面积超过 139 797 平方米，其中不少于 2 435 平方米的总楼面面积须用作提供政府、机构或社区设施，而最高建筑物高度(以米为单位从主水平基准起计算)不得超过该图所指定的限制，或超过现有建筑物的高度，两者中以数目较大者为准。在该土地范围内须提供面积不少于 2 700 平方米的公众休憩用地。
- (2) 在指定为「住宅(乙类)2」的土地范围内，任何新发展或现有建筑物的加建、改动及／或修改，或现有建筑物的重建，不得引致整个发展及／或重建计划的最大总楼面面积超过 394 600 平方米，其中不少于 1 299 平方米的总楼面面积须用作提供政府、机构或社区设施。在该土地范围内须提供面积不少于 13 000 平方米的公众休憩用地，其中包括一条六米阔的海滨长廊和一个公共车辆总站。
- (3) 在指定为「住宅(乙类)2」的土地范围内，任何新发展(不影响现有建筑物的高度而进行的轻微加建、改动及／或修改除外)，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)超过该图所指定的限制。
- (4) 为施行上文第(1)和(2)段而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停车位、上落客货车位、机房和管理员办事处，或管理员宿舍和康乐设施，而两者都是供住用建筑物或建筑物住用部分的全部拥有人或占用人使用及使其受益，只要这些用途和设施是附属于发展或重建计划及与其直接有关，则可免计算在内。
- (5) 为施行上文第(2)段而计算有关的最大总楼面面积时，任何纯粹建造为或拟用作政府规定的公共车辆总站的楼面空间，可免计算在内。
- (6) 城市规划委员会如接获根据《城市规划条例》第 16 条提出的申请，可按个别发展或重建计划的情况，考虑略为放宽上文第(1)至(3)段所述的总楼面面积／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 动物检疫中心(只限于政府建筑物) 播音室、电视制作室及／或电影制作室 缆车路线及总站大楼 食肆(只限食堂、熟食中心) 教育机构 展览或会议厅 郊野学习／教育／游客中心 政府垃圾收集站 政府用途(未另有列明者) 医院 机构用途(未另有列明者) 图书馆 街市 码头 康体文娱场所 政府诊所 公厕设施 公共车辆总站或车站 公用事业设施装置 公众停车场(货柜车除外) 可循环再造物料回收中心 宗教机构 研究、设计及发展中心 学校 配水库 社会福利设施 训练中心 批发行业	动物寄养所 动物检疫中心(未另有列明者) 灵灰安置所 惩教机构 火葬场 驾驶学校 食肆(未另有列明者) 分层住宅 殡仪设施 度假营 酒店 屋宇 船只加油站 香港铁路通风塔及／或高出路面的其他构筑物(入口除外) 场外投注站 办公室 加油站 娱乐场所 私人会所 雷达、电讯微波转发站、电视及／或广播电台发射塔装置 垃圾处理装置(只限垃圾转运站) 住宿机构 污水处理／隔筛厂 商店及服务行业(未另有列明者) 私人发展计划的公用设施装置 动物园

规划意向

此地带的规划意向，主要是提供政府、机构或社区设施，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) 任何新发展或现有建筑物的加建、改动及 / 或修改，或现有建筑物的重建，不得引致整个发展及 / 或重建计划的最高建筑物高度(以楼层数目计算或以米为单位从主水平基准起计算)超过该图所指定的限制，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 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 烧烤地点 郊野学习 / 教育 / 游客中心 公园及花园 凉亭 行人专区 野餐地点 运动场 散步长廊 公厕设施 休憩处 动物园	缆车路线及总站大楼 食肆 政府垃圾收集站 政府用途(未另有列明者) 度假营 香港铁路通风塔及 / 或高出路面的其他构筑物(入口除外) 码头 娱乐场所 康体文娱场所 私人会所 公共车辆总站或车站 公用事业设施装置 公众停车场(货柜车除外) 宗教机构 配水库 商店及服务行业 帐幕营地 私人发展计划的公用设施装置

规划意向

此地带的规划意向，主要是提供户外公共空间作各种动态及 / 或静态康乐用途，以配合当地居民和其他市民的需要。

其他指定用途

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

只适用于「多层停车场包括汽车维修厂及加油站」

加油站 公众停车场(货柜车除外) 汽车维修工场	政府用途 香港铁路通风塔及／或高出路面的 其他构筑物(入口除外) 办公室 商店及服务行业 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，是提供／预留土地发展多层停车场，把汽车维修厂及加油站包括在内，以配合当地居民和其他市民的需要。

备注

- (1) 任何新发展或现有建筑物的加建、改动及／或修改，或现有建筑物的重建，不得引致整个发展及／或重建计划的最高地积比率超过 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)超过该图所指定的限制，或超过现有建筑物的高度，两者中以数目较大者为准。
- (3) 为施行上文第(2)段而计算最高楼层数目时，任何地库楼层可免计算在内。

(请看下页)

其他指定用途(续)

备注(续)

- (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逾该规例界定的准许地积比率时，在上文第(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)条获准超逾准许地积比率的幅度，纵使提高后的地积比率因而超逾上文第(1)段所规定的有关最高地积比率亦可。
- (5) 城市规划委员会如接获根据《城市规划条例》第 16 条提出的申请，可按个别发展或重建计划的情况，考虑略为放宽上文第(1)及(2)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 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「公众验房、灵柩停放所及殡仪馆」

殡仪设施

政府用途
香港铁路通风塔及／或高出路面的其他构筑物(入口除外)
私人会所
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，是提供／预留土地，提供殡仪设施，以配合当地居民和其他市民的需要。

备注

- (1) 任何新发展或现有建筑物的加建、改动及／或修改，或现有建筑物的重建，不得引致整个发展及／或重建计划的最高地积比率超过 6.6 倍，或超过现有建筑物的地积比率，两者中以数目较大者为准。
- (2) 任何新发展或现有建筑物的加建、改动及／或修改，或现有建筑物的重建，不得引致整个发展及／或重建计划的最高建筑物高度(以米为单位从主水平基准起计算)超过该图所指定的限制，或超过现有建筑物的高度，两者中以数目较大者为准。
- (3) 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)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)条获准超逾准许地积比率的幅度，纵使提高后的地积比率因而超逾上文第(1)段所规定的有关最高地积比率亦可。
- (4) 城市规划委员会如接获根据《城市规划条例》第 16 条提出的申请，可按个别发展或重建计划的情况，考虑略为放宽上文第(1)及(2)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 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	展览或会议厅
政府用途	船只加油站
码头	办公室
商店及服务行业	公众停车场(货柜车除外)

规划意向

此地带的规划意向，主要是提供 / 预留土地作码头用途。

备注

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

(请看下页)

其他指定用途(续)

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

只适用于「商贸」

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[®]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 / 或高出路面的其他构筑物(入口除外)
政府用途(未另有列明者)	非污染工业用途(未另有列明者)
资讯科技及电讯业	加油站
机构用途(未另有列明者)	学校(未另有列明者)
图书馆	社会福利设施(涉及住宿照顾者除外)
非污染工业用途(不包括涉及使用 / 贮存危险品 ^Δ 的工业经营)	货仓(危险品仓库除外)
场外投注站	批发行业
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(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
----------------	--

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)	货物处理及运送设施
食肆(只限食堂)	工业用途(未另有列明者)
政府垃圾收集站	香港铁路通风塔及／或高出路面的其他构筑物(入口除外)
政府用途(未另有列明者)	场外投注站
资讯科技及电讯业	办公室(未另有列明者)
非污染工业用途(不包括涉及使用／贮存危险品 [△] 的工业经营)	加油站
办公室(直接提供顾客服务或货品者除外)	康体文娱场所(未另有列明者)
公厕设施	私人会所
公共车辆总站或车站	商店及服务行业(未另有列明者)
公用事业设施装置	(只限于设于地面一层；附属陈列室 [#] 可能获准设于任何一层，不在此限)
公众停车场(货柜车除外)	汽车修理工场
雷达、电讯微波转发站、电视及／或广播电台发射塔装置	批发行业
可循环再造物料回收中心	
研究、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，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[△]，经常准许的用途为：

办公室

(请看下页)

其他指定用途(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)

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物的办公室用途，列为经常准许的用途。

备注

- (1) 任何新发展或现有建筑物的加建、改动及／或修改，或现有建筑物的重建，不得引致整个发展及／或重建计划的最高地积比率超过 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)超过该图所指定的限制，或超过现有建筑物的高度，两者中以数目较大者为准。
- (3) 为施行上文第(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。
- (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逾该规例界定的准许地积比率时，在上文第(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)条获准超逾准许地积比率的幅度，纵使提高后的地积比率因而超逾上文第(1)段所规定的有关最高地积比率亦可。
- (5) 城市规划委员会如接获根据《城市规划条例》第 16 条提出的申请，可按个别发展或重建计划的情况，考虑略为放宽上文第(1)及(2)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 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「污水处理厂」

污水处理 / 隔筛厂	政府用途 香港铁路通风塔及 / 或高出路面的其他构筑物(入口除外) 非附属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，是提供 / 预留土地，提供污水处理厂，以配合当地居民和其他市民的需要。

备注

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

(请看下页)

其他指定用途(续)

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

只适用于「商业发展及货运场」

图上指定的用途 教育机构 政府用途(未另有列明者) 图书馆 娱乐场所 私人会所 公众停车场(货柜车除外) 学校 商店及服务行业 社会福利设施 私人发展计划的公用设施装置	播音室、电视制作室及／或电影制作室 分层住宅 政府垃圾收集站 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 宗教机构 住宿机构 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，主要是用作货运场连同办公室／酒店／零售混合发展用途于货运场北面部分的商业平台。

备注

- (1) 任何新发展或现有建筑物的加建、改动及／或修改，或现有建筑物的重建，不得引致整个发展及／或重建计划中，地面上现有货运场上盖的高架平台构筑物之内及其上的最大总楼面面积合共超过 132 218 平方米；以及平台构筑物之下的现有货运场、货运场业务的附属设施及与货运场业务直接有关的设施的最大总楼面面积超过 43 933 平方米。该处须设立一个有不少于 38 个车位的旅游巴士公众停车场。
- (2) 任何新发展或现有建筑物的加建、改动及／或修改，或现有建筑物的重建，不得引致整个发展及／或重建计划的最高建筑物高度，由公主道连接路以北部分土地的主水平基准上 62 米，逐渐递增至北部的主水平基准上 97 米，而地带内其余部分土地为主水平基准上 15 米，或超过现有建筑物的高度，两者中以数目较大者为准。有关建筑物须按照「梯级状建筑物高度」轮廓兴建，向着海滨方向递减。

(请看下页)

其他指定用途(续)

备注(续)

- (3) 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政府规定的旅游巴士公众停车场的楼面空间，可免计算在内。
- (4) 任何在公主道连接路以南土地进行的新发展(略为改动除外)或重建计划，必须取得城市规划委员会根据《城市规划条例》第 16 条批给的规划许可。
- (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)段所述的总楼面面积 / 建筑物高度 / 旅游巴士停车场最少车位数目的限制。

(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「酒店」

酒店 食肆(只限于指定为「其他指定用途」注明「酒店(1)」的土地范围内)	商营浴室 / 按摩院 分层住宅 场外投注站 办公室
公共车辆总站或车站(露天总站或车站除外)(只限于指定为「其他指定用途」注明「酒店(1)」的土地范围内)	娱乐场所 康体文娱场所 公众停车场(货柜车除外)
商店及服务行业(只限于指定为「其他指定用途」注明「酒店(1)」的土地范围内)	宗教机构 住宿机构

规划意向

此地带的规划意向，主要是用作酒店发展。

备注

- (1) 在指定为「其他指定用途」注明「酒店」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)超过该图所指定的限制，或超过现有建筑物的高度，两者中以数目较大者为准。
- (2) 在指定为「其他指定用途」注明「酒店(1)」的土地范围内，任何新发展或现有建筑物的加建、改动及 / 或修改，或现有建筑物的重建，不得引致整个发展及 / 或重建计划的最大总楼面面积超过 62 492 平方米，其中不少于 5 708 平方米的总楼面面积须用作提供食肆和商店及服务行业用途；最大上盖面积不得超过 80%(地库楼层除外)，或现有建筑物的上盖面积，两者中以数目较大者为准；以及最高建筑物高度(以米为单位从主水平基准起计算)不得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。根据图则的规定，沿该用地南面边界须提供一块 10 米阔的非建筑用地。此外，须提供政府规定的公共交通交汇处。附属停车位须设于地库。

(请看下页)

其他指定用途(续)

备注(续)

- (3) 为施行上文第(1)及(2)段而计算最高地积比率 / 最大总楼面面积时，任何纯粹建造为或拟用作停车位、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) 为施行上文第(1)段而计算最高地积比率时，任何按《建筑物(规划)规例》第 23A(3)(b)条规定而纯粹建造为或拟用作后勤设施的楼面空间均须计算在内。
- (5) 在指定为「其他指定用途」注明「酒店」的土地范围内，现有建筑物的外墙和地库不得进行加建、改动、修改及 / 或增建来增加楼面空间。
- (6) 城市规划委员会如接获根据《城市规划条例》第 16 条提出的申请，可按个别发展或重建计划的情况，考虑略为放宽上文第(1)及(2)段所述的地积比率 / 总楼面面积 / 建筑物高度 / 上盖面积限制。
- (7) 城市规划委员会如接获根据《城市规划条例》第 16 条提出的申请，可在特殊情况下，就发展及 / 或重建计划考虑略为放宽图则所显示及上文第(2)段所述的非建筑用地限制。

九龙规划区第 9 区

红磡分区计划大纲草图编号 S/K9/29

说明书

九龙规划区第9区

红磡分区计划大纲草图编号 S/K9/29

<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	4
4. 该图的《注释》	4
5. 规划区	4
6. 人口	5
7. 区内建筑物高度限制	5
8. 土地用途地带	
8.1 商业	6
8.2 综合发展区	9
8.3 住宅(甲类)	9
8.4 住宅(乙类)	12
8.5 政府、机构或社区	13
8.6 休憩用地	14
8.7 其他指定用途	14
8.8 未决定用途	17
8.9 略为放宽限制的条款	17
9. 交通	18
10. 市区重建局发展计划图范围	19
11. 公用设施	19
12. 文化遗产	19
13. 规划的实施	20

九龙规划区第 9 区

红磡分区计划大纲草图编号 S/K9/29

(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《红磡分区计划大纲草图编号 S/K9/29》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 一九五六年六月二十九日，当局根据城市规划条例(下称「条例」)第 5 条，在宪报公布首份涵盖红磡区的法定图则编号 LK9/8/2。一九五七年五月三十一日，当时的总督会同行政局根据当时的条例第 8(1)条，核准红磡分区计划大纲草图。一九六零年九月六日，当时的总督会同行政局根据当时的条例第 8(1)(a)条核准红磡分区计划大纲草图，图则其后重新编号为 LK9/8/2C。
- 2.2 一九六四年十月二十七日，当时的总督会同行政局根据当时的条例第 11 条，命令制备一份新图则，取代已核准的图则，该份新图则其后重新编号为 LK9/16，并根据条例第 5 条展示，以供公众查阅。
- 2.3 一九六九年八月十二日，当时的总督会同行政局根据条例第 9(1)(c)条，审议分区计划大纲草图编号 LK9/17，并同意把图则发还城规会再作考虑和修订。城规会其后根据条例第 5 条对图则作出一次修订，并予以展示，以供公众查阅。
- 2.4 一九七二年一月十八日，当时的总督会同行政局根据条例第 9(1)(a)条，核准红磡分区计划大纲草图，图则其后重新编号为 LK9/24。一九七五年九月二十三日，当时的总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发还城规会以作修订。城规会其后根据条例第 5 或 7 条对图则作出六次修订，并予以展示，以供公众查阅。

- 2.5 一九八九年三月十四日，当时的总督会同行政局根据条例第 9(1)(c)条，审议分区计划大纲草图编号 S/K9/4，并同意把图则发还城规会再作考虑和修订。城规会其后根据条例第 5 或 7 条对图则作出三次修订，并予以展示，以供公众查阅。
- 2.6 一九九七年五月六日，当时的总督会同行政局根据条例第 9(1)(a)条，核准红磡分区计划大纲草图，图则其后重新编号为 S/K9/8。一九九八年三月十日，行政长官会同行政会议根据条例第 12(1)(b)(ii)条，把分区计划大纲核准图发还城规会以作修订。城规会其后根据条例第 5 或 7 条对图则作出六次修订，并予以展示，以供公众查阅。
- 2.7 二零零二年三月十二日，行政长官会同行政会议根据条例第 9(1)(a)条，核准红磡分区计划大纲草图，图则其后重新编号为 S/K9/15。二零零二年四月三十日，行政长官会同行政会议根据条例第 12(1)(b)(ii)条，把《红磡分区计划大纲核准图编号 S/K9/15》发还城规会以作修订。城规会其后根据条例第 5 或 7 条对图则作出两次修订，并予以展示，以供公众查阅。
- 2.8 二零零四年二月十七日，行政长官会同行政会议根据条例第 9(1)(a)条，核准红磡分区计划大纲草图，图则其后重新编号为 S/K9/18。二零零五年九月十三日，行政长官会同行政会议根据条例第 12(1)(b)(ii)条，把《红磡分区计划大纲核准图编号 S/K9/18》发还城规会以作修订。城规会其后根据条例第 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，核准红磡分区计划大纲草图，图则其后重新编号为 S/K9/20。二零零八年一月十五日，行政长官会同行政会议根据条例第 12(1)(b)(ii)条，把《红磡分区计划大纲核准图编号 S/K9/20》发还城规会以作修订。二零零八年二月二十九日，城规会根据条例第 5 条，展示《红磡分区计划大纲草图编号 S/K9/21》，以供公众查阅。图则收纳了多项修订，为多个地带施加新的建筑物高度限制或修订的建筑物高度限制。二零零八年八月二十三日，城规会根据条例第 6B(1)条考虑申述及意见后，决定根据条例第 6B(8)条不接纳有关申述。
- 2.10 二零零九年五月五日，行政长官会同行政会议根据条例第 9(1)(a)条，核准红磡分区计划大纲草图，图则其后重新编号为 S/K9/22。二零零九年六月三十日，行政长官会同行政会议根据条例第 12(1)(b)(ii)条，把《红磡分区计划大纲核准图编号 S/K9/22》发还城规会以作修订。城规会其后根据条例第 5 条对图则作出一次修订，并予以展示，以供公众查阅。

- 2.11 二零一零年十月五日，行政长官会同行政会议根据条例第 9(1)(a) 条，核准红磡分区计划大纲草图，图则其后重新编号为 S/K9/24。二零一五年十月六日，行政长官会同行政会议根据条例第 12(1)(b)(ii) 条，把《红磡分区计划大纲核准图编号 S/K9/24》发还城规会以作修订。
- 2.12 二零一六年十月二十八日，城规会根据条例第 5 条，展示《红磡分区计划大纲草图编号 S/K9/25》，以供公众查阅，所加入的修订包括把位于利工街的一幅用地由「政府、机构或社区」地带改划为「住宅(甲类)」地带；显示两幅土地已从分区计划大纲图的界线内剔出，并由《市区重建局(下称「市建局」)春田街/崇志街发展计划草图编号 S/K9/URA1/1》的范围及《市建局鸿福街/银汉街发展计划草图编号 S/K9/URA2/1》的范围所取代；以及对多个地带《注释》作出技术修订。
- 2.13 二零一七年十月三十一日，行政长官会同行政会议根据条例第 9(1)(a) 条，核准红磡分区计划大纲草图，图则其后重新编号为 S/K9/26。二零二一年五月四日，行政长官会同行政会议根据条例第 12(1)(b)(ii) 条，把《红磡分区计划大纲核准图编号 S/K9/26》发还城规会以作修订。
- 2.14 二零二一年七月九日，城规会根据条例第 5 条，展示《红磡分区计划大纲草图编号 S/K9/27》，以供公众查阅。该图所收纳的修订项目，主要包括(i)显示分区计划大纲图上有一幅土地被《市建局土瓜湾道/荣光街发展计划草图编号 S/K9/URA3/1》所取代；及(ii)把位于红鸾道以南的两幅土地，分别由「综合发展区(1)」地带及「综合发展区(2)」地带改划为「其他指定用途」注明「酒店(1)」地带及「商业(7)」地带。
- 2.15 二零二二年五月三十一日，行政长官会同行政会议根据条例第 9(1)(a) 条，核准红磡分区计划大纲草图，图则其后重新编号为 S/K9/28。二零二五年四月十六日，发展局局长根据条例第 12(1A)(a)(ii) 条，把《红磡分区计划大纲核准图编号 S/K9/28》发还城规会作出修订。二零二五年四月二十五日，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。
- 2.16 二零二五年九月十二日，城规会根据条例第 5 条，展示《红磡分区计划大纲草图编号 S/K9/29》(下称「该图」)，以供公众查阅。图则的主要修订包括(i)把位于庇利街及浙江街交界处的一幅用地由「政府、机构或社区」地带及「其他指定用途」注明「污水处理厂」地带改划为「住宅(甲类)9」地带；(ii)把位于庇利街毗邻海滨的一幅用地由「政府、机构或社区」地带及「其他指定用途」注明「污水处理厂」地带改划为「休憩用地」地带；以及(iii)把位于崇平街以北的一幅用地由「其他指定用途」注明「污水处理厂」地带改划为「政府、机构或社区」地带。

3. 拟备该图的目的

- 3.1 该图目的在显示规划区(下称「该区」)内概括的土地用途地带及主要的运输网,以便把规划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,并为该区日后的详细规划提供指引。该图是一小比例图,因此在详细规划时,运输路线和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,例如只限于用作花园、斜坡维修及通道等用途的地方。按照一般原则,在计算地积比率及上盖面积时,这些地方不应计算在内。在住宅地带内进行发展,应限制在已获批准发展权的屋地内,以保存红磡区的特色和景致,并避免使当地道路网负荷过重。

4. 该图的《注释》

- 4.1 该图附有一份《注释》,分别说明该区及个别地带内经常准许的各类用途或发展,以及须向城规会申请许可的各类用途或发展。城规会若批给许可,可能附加或不附加条件。条例第16条有关申请规划许可的规定,使当局可较灵活地规划土地用途及管制发展,以配合不断转变的社会需要。
- 4.2 为使公众易于明白起见,规划署专业事务部备有一份《释义》,把《注释》内部分词汇的定义列出,以供公众索阅。这份《释义》亦可从城规会的网页下载(网址为<http://www.tpb.gov.hk>)。

5. 规划区

- 5.1 该区位于九龙半岛的东南部,北至银汉街,西连漆咸道北及港铁东铁线及其红磡站,东临九龙湾,南接维多利亚港。该区的界线在图上以粗虚线显示,当中包括三个指定为「市建局春田街/崇志街发展计划图范围」、「市建局鸿福街/银汉街发展计划图范围」及「市建局土瓜湾道/荣光街发展计划图范围」的地区。该区面积约为145公顷。
- 5.2 该区由红磡现有的已建设区和红磡湾填海区(下称「填海区」)组成。红磡现有的已建设区已发展作多种用途,包括私人住宅、商业、公营房屋及工业等用途。区内有两个大型私人综合住宅屋邨,包括黄埔花园及海逸豪园。填海区可提供土地,供尖沙咀东部的酒店/办公室区作扩展之用,并可用作住宅发展和休憩用

地，以及设置政府、机构及社区设施，以弥补有关设施现时在红磡供应不足的情况。

- 5.3 该区的环境问题包括住宅楼宇残旧、交通挤塞、居住情况挤迫和整体建筑形式差劣。出现问题的地点位于红磡现有的已建设区内，主要集中在该区西部的必架街和宝其利街及北部的庇利街一带。该图的规划旨在减轻上述的部分环境问题。
- 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」及《保护海港条例》(第531章)的规定。

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119 950人。该区的规划人口预计约为145 645人。

7. 区内建筑物高度限制

- 7.1 为了对发展 / 重建计划的发展密度及建筑物高度作出更妥善的规划管制，以及符合公众的期望，使法定规划制度更为明确和具有更高的透明度，九龙各分区计划大纲图须作出修订，以收纳建筑物高度限制，作为日后发展 / 重建计划的指引。随着启德机场搬迁，机场高度管制撤销后，近年来部分矗立在该区的高耸重建发展，从视觉的角度来看并不适宜，而且与区内环境出现不协调的情况，破坏区内的景观质素。为免出现过度高耸或不协调的建筑物，以及鼓励监控该区的整体建筑物高度轮廓，当局作出了检讨，以确保在该图内的「商业」、「综合发展区」、「住宅(甲类)」、「住宅(乙类)」、「政府、机构或社区」、「其他指定用途」及「未决定用途」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，以及使沿着海滨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」、「综合发展区」、「住宅(甲类)」、「住宅(乙类)」及「其他指定用途」注明「商贸」地带共分为四个主要高度级别(主水平基准上52米、80米、100米及120米)，建筑物的高度渐次由海滨向内陆及山麓一带递增。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，同时亦可改善进风和通风的情况，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」、「其他指定用途」（「其他指定用途」注明「商贸」地带除外）及「未决定用途」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及已计划发展的建筑物高度。有关限制已收纳在该图内，主要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，对于一般不多于 13 层的低层发展，特别是有具体功能要求的政府、机构及社区设施，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歇息空间则除外。
- 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) 把面积较小的土地合并发展，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，务求既配合个别地盘的发展限制，又可达致该图所准许的地积比率；以及
 - (f) 其他因素，例如保护树木的需要，以及采用可改善城市景致和区内市容但不会构成负面景观和视觉影响的创意建筑设计和规划优点。

8. 土地用途地带

8.1 商业：总面积 7.78 公顷

- 8.1.1 此地带的规划意向，主要是作商业发展，以便把涵盖范围发展为本港的商贸 / 金融中心，或区域或地区的商业 / 购物中心，用途可包括办公室、商店、服务行业、娱乐场

所、食肆和酒店。划作此地带的地点，往往是重要的就业中心。

- 8.1.2 马头围道与鹤园街交界处的一幅「商业」用地已用作零售／办公室综合发展，即红磡商业中心。该图规定在此地带内，发展的最高地积比率为 12.0 倍，以限制区内的交通增长，避免现有及拟建的道路网负荷过重。
- 8.1.3 位于填海区内两幅商业用地，分别划为「商业(2)」和「商业(3)」地带。当局的规划意向，是让这些用地发展为尖沙咀东部酒店中心区的扩展部分。用地内的建筑物受到最大总楼面面积及最高建筑物高度的限制。在「商业(2)」用地的酒店发展项目(名为海湾轩)，其最高建筑物高度限制由南至北逐渐递增，南部为主水平基准上 30 米，而北部为主水平基准上 55 米。有关建筑物须按照「梯级状建筑物高度」轮廓兴建。在指定为「商业(3)」的土地范围内，施加最高建筑物高度限制为主水平基准上 105 米。填海区内公主道连接路东面的「商业(3)」用地，已建成名为海韵轩的酒店，并容纳一个多层私家车／货车公众停车场。该项发展会作为隔声屏障，避免公主道连接路以东的住宅、教育设施和休憩用地受到噪音影响。
- 8.1.4 位于德丰街的一幅「商业(4)」用地(即海滨广场及海逸酒店的所在地)，已发展为综合办公室及酒店，其设施包括公众海滨长廊及公众休憩用地。当局规定在该用地的的发展，最大总楼面面积为 146 025 平方米。鉴于有关用地位于海滨的显眼位置及吹向内陆范围的主要风口，以及在上文第 7 段所指定的整体建筑物高度概念，因此附加最高建筑物高度为主水平基准上 100 米的限制。在该海滨用地的的发展(不影响现有建筑物的高度而进行的轻微改建、改动及／或修葺除外)，或现有建筑物的重建，不得超过建筑物高度限制(获城规会批准略为放宽建筑物高度限制的发展除外)或兴建至现有建筑物的高度。
- 8.1.5 位于崇安街与红磡道之间的一幅「商业(5)」用地(即半岛广场的所在地)，已发展为一幢办公室楼宇附连一个多层公众停车场。当局规定在该用地的的发展，最大总楼面面积为 54 681 平方米及最高建筑物高度为主水平基准上 120 米；并须提供一个政府垃圾收集站及私家车／货车公众停车场。
- 8.1.6 位于海逸豪园侧的大环道与鹤翔街交界处的一幅「商业(6)」用地(即海逸坊)，已发展为一座商业楼宇，独立于海逸豪园的主要住宅发展，而且是作为现有工业和住宅发展之间的缓冲。此地带内的发展，最大总楼面面积不得超

过 25 338 平方米，最高建筑物高度则不得超过主水平基准上 41 米。

- 8.1.7 遇有《建筑物(规划)规例》第 22 条所列的情况，上文规定的最高地积比率 / 最大总楼面面积可以根据该规例第 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。
- 8.1.8 位于红鸾道与建湾街交界处的一幅划为「商业(7)」地带的用地(即 One HarbourGate)，已发展为零售及办公室项目。这幅用地连同东面毗连的「其他指定用途」注明「酒店(1)」用地、公主道连接路以西的用地，以及填海区内其他商业用地，均会成为尖沙咀东部办公室楼宇和酒店枢纽的扩展部分。此支区内发展项目的最大总楼面面积为 54 812 平方米，其中不少于 6 200 平方米的总楼面面积须用作提供食肆和商店及服务行业的用途；最大上盖面积为 60%(地库楼层除外)；而根据该图的规定，最高建筑物高度限制为主水平基准上 75 米及主水平基准上 40 米，以反映有关建筑物按照「梯级状建筑物高度」轮廓兴建，向海滨方向递减。附属停车位须在地库楼层提供。为了加强发展项目的空气流通及视觉的通透程度，不得为整个发展兴建单一平台。此外，根据该图的规定，沿该用地东面边界须提供一幅 30 米阔的非建筑用地，以加强空气流通、视觉通透程度及往来海港的连系。另外，根据该图的规定，沿该用地在海滨长廊的南面边界须提供一幅 10 米阔的非建筑用地，以提供更优美的街景，并与该用地南面的海滨长廊融合。为使海滨长廊更添活力，位于该用地南面边界的非建筑用地，可作露天茶座和其他不涉及搭建构筑物的户外活动用途。发展商须自费兴建、管理及维修保养一条有盖行人天桥，通往横越红鸾道的「住宅(甲类)2」用地，并每日 24 小时开放予公众使用。此外，亦须在地面一层辟设一条行人通道，通往上述的有盖行人天桥、毗连的「其他指定用途」注明「酒店(1)」用地、海滨长廊及非建筑用地，并每日 24 小时开放予公众使用，使行人可继续畅通无阻前往该用地的周边用途(包括西面的休憩用地)。
- 8.1.9 位于畅通道的一幅土地，预算用作商业发展，建筑物受最高地积比率为 12.0 倍及最高建筑物高度为主水平基准上 100 米的限制。

8.2 综合发展区：总面积 19.08 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 位于红磡道两旁划为「综合发展区」的黄埔花园发展为大约 32 400 人提供居所，以及齐备的商业和社区设施及休憩用地。规管该发展的总纲发展蓝图最先在一九八三年十月十九日获城规会核准，继而于一九八八年四月二十二日作出重大的修订。其后该蓝图亦曾就不同的发展用地作出一些局部修订，这幅土地范围内的建筑物受最高建筑物高度为主水平基准上 52 米的限制。该发展现时包括共 88 幢主要建于非住用园景平台之上的住宅楼宇（其地面及 / 或地库各层为商业用途）、两座独立商场（即黄埔广场及黄埔号），以及四间特别设计的独立校舍小学。黄埔花园的区内道路属私家街道。对核准总纲发展蓝图所作的任何修订，均须根据条例第 16 条向城规会取得许可。

8.2.3 位于畅行道与温思劳街交界处的两幅土地已合并为一个「综合发展区」地带，以期在建筑设计上更具灵活性。由于这些地点备受公主道连接路所衍生的交通噪音滋扰，而且这些地点的建设亦预算充当屏障，用以分隔现有的殡仪设施，因此，「综合发展区」用地内的发展只限于非住宅用途。此地带的《注释》已规定在此「综合发展区」地带内不得进行住宅发展，并订明此地带在最大总楼面面积方面的发展限制，而用地内的建筑物受到最高建筑物高度为主水平基准上 100 米的限制。

8.2.4 依据条例第 4A(1)条，「综合发展区」地带内的任何发展，必须根据条例第 16 条向城规会申请规划许可。条例第 4A(2)条订明，申请人须按照该图《注释》的规定，拟备总纲发展蓝图，并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在土地注册处，以供公众查阅。

8.3 住宅(甲类)：总面积 27.08 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。由于办公楼宇发展会对交通造成影响，因此在「住宅(甲类)」地带内一般不准用作办公室

用途，当局也因而不会支持在主要运输路线两旁以外的地点发展办公楼宇。

- 8.3.2 此地带内的发展包括信用街和高山道、马头围道和机利士路两旁及佛光街／民裕街南面的私人住宅楼宇，以及一个大型公共屋村，即马头围道的家维村。此外，还有位于民裕街的红磡村。
- 8.3.3 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，「住宅(甲类)」地带及其支区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，纯粹用于提供政府、机构及社区设施(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。
- 8.3.4 「住宅(甲类)」、「住宅(甲类)3」、「住宅(甲类)4」、「住宅(甲类)5」及「住宅(甲类)9」地带内的发展或重建计划受该图所指定的高度级别涵盖，分别为主水平基准上 80 米、100 米、110 米及 120 米。
- 8.3.5 当局已把填海区内红磡南道与红磡绕道交界处附近的一幅土地划为「住宅(甲类)1」地带，此地带已发展为一项约有 2 470 个单位的住宅发展。该项发展为红磡绕道加盖上盖，以减轻红磡绕道可能带来的噪音污染问题。考虑到「中九龙交通研究」所指出的道路交通负荷能力方面的限制，当局规定上述住宅发展计划的最大住用总楼面面积为 144 300 平方米，最大非住用总楼面面积为 4 500 平方米。这幅用地内的建筑物也受最高建筑物高度为主水平基准上 105 米的限制，以反映发展项目的主要建筑物高度。
- 8.3.6 填海区内位于爱景街与红鸾道交界处的一幅「住宅(甲类)2」用地，已发展为一项住宅发展(即维港·星岸)。在这土地范围内，任何新发展或现有建筑物的加盖、改动及／或修改，或现有建筑物的重建，不得引致整个发展及／或重建计划的最高整体地积比率超过 4.5 倍(包括最高非住用地积比率的 0.5 倍)、最大住用上盖面积超过 30% 及最大非住用上盖面积超过 60%(两者均不包括地库楼层)，沿着南北方向(在该图划上界线)贯穿这土地范围的一幅狭长土地的最高建筑物高度为主水平基准上 15 米；而这土地范围内其他部分的最高建筑物高度为主水平基准上 100 米。该土地范围内的附属停车位须在地库楼层设

置，以尽量缩减平台的大小及高度。非住用平台(如提供的话)的设计须考虑有需要提供接驳至在土地范围北面、东面及南面的行人天桥。为了增加绿化空间、提高向海滨的视觉通透性及加强空气流通，沿着南北轴与海滨垂直的一幅狭长土地(最高建筑物高度为主水平基准上 15 米)已指定作兴建一道 20 米阔的观景廊。为了顾及日后作「住宅(甲类)2」发展对划为「政府、机构或社区」地带以东毗邻的现有小学可能造成视觉上的影响，订明沿「住宅(甲类)2」土地范围内东北边界的一幅 5 米阔土地为非建筑用地。在该非建筑用地上，容许接驳该土地以东的行人天桥的小型构筑物。这项非建筑用地管制有助确保在「住宅(甲类)2」土地范围内的建筑物发展不会与学校建筑物贴近。

- 8.3.7 位于环海街毗邻海滨一幅划为「住宅(甲类)3」的用地已发展为主水平基准上 228 米的住宅发展。该等建筑物高度与红磡区临海的景致是视为不调和的。鉴于有关用地位于海滨的显眼位置及吹向内陆范围的主要风口，以及在上文第 7 段所指定的整体建筑物高度概念，因此附加最高建筑物高度为主水平基准上 100 米的限制。在该海滨用地的的发展(不影响现有建筑物的高度而进行的轻微加建、改动及/或修放除外)，或现有建筑物的重建，不得超过建筑物高度限制(获城规会批准略为放宽建筑物高度限制的发展除外)或兴建至现有建筑物的高度。
- 8.3.8 在划为「住宅(甲类)4」的土地范围内，建议最高建筑物高度限制为主水平基准上 80 米，以便高度轮廓可以顺着黄埔花园(建筑物高度主要为主水平基准上 52 米)延展，并让更多空气由海滨通过黄埔花园渗入。为免在细小地段内发展又高又窄的建筑物，并鼓励多幅土地整合起来作综合发展，包括提供停车位及上落客货位及其他支援设施，面积为 400 平方米或以上的土地的最高建筑物高度限制获准为主水平基准上 100 米，但申请放宽建筑物高度限制至主水平基准上 100 米不会获准。
- 8.3.9 位于利工街的两幅用地及位于高山道的一幅用地划为「住宅(甲类)5」地带。该等用地坐落在现有高密度住宅发展周边一带。在家维村和沿着佛光街两边及马头围道有足够的商业及零售用途，为日后的住客提供需要。为了达至更理想的居住环境，该幅用地只准作住用用途。基于这意向，获准的总地积比率会定为最高住用地积比率的 7.5 倍。

- 8.3.10 考虑到先前获批规划许可，位于漆咸道北及鹤园街交界处划为「住宅(甲类)6」的土地范围内的最高建筑物高度限制为主水平基准上 150 米，最大住用及非住用总楼面面积分别为 28 396.05 平方米及 5 679.21 平方米，并且不准许申请放宽总楼面面积 / 建筑物高度限制。
- 8.3.11 位于庇利街及浙江街交界处划为「住宅(甲类)9」的土地范围内的最高建筑物高度限制为主水平基准上 110 米，最大住用及整体总楼面面积分别为 60 880 平方米及 68 490 平方米，以善用住宅发展的发展潜力，并提供机会，以加入较细小的平台及更多临街商店等设计，使附近的海滨增添生气；并须提供不少于 760 平方米的地面户外共用空间、约 3 100 平方米的政府、机构或社区用途和一个公众停车场。拟议的政府、机构或社区用途将视乎与相关政府部门的进一步商讨而定。在计算指定为「住宅(甲类)9」的土地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众停车场或政府、机构或社区设施，亦可免计算在内。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)9」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。
- 8.3.12 位于利工街的「住宅(甲类)」用地，已兴建香港房屋协会(下称「房协」)的「长者安居乐住屋计划」项目。该项发展包括 24 个住用楼层，以及一个五层高的平台，以容纳长者设施，包括康复中心、医疗中心及安老院。房协表示已采取多项缓解措施，例如兴建梯级状平台；把住宅楼宇从佛光街后移；在一楼辟设 6 米高的开放园景地方；沿东 - 西方向排列各座楼宇；以及在地面楼层的车道及停车场范围开辟一个 4.5 米高的通道，以尽量减低夏季时来自西南和东南方向的气流可能受到的影响。
- 8.3.13 遇有《建筑物(规划)规例》第 22 条所列的情况，上文规定的最高地积比率 / 最大总楼面面积可以根据该规例第 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。

8.4 住宅(乙类): 总面积 6.63 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；服务住宅区一带地方的商业用途，如向城规会提出申请，或会获得批准。

8.4.2 半岛豪庭和海逸豪园的所在地分别指定为「住宅(乙类)1」地带和「住宅(乙类)2」地带，而这两个地带目前所订定的限制/要求，是用以反映现有发展。在「住宅(乙类)1」地带的土地范围内，最大总楼面面积不得超过139 797平方米，其中不少于2 435平方米的总楼面面积须用作提供政府、机构及社区设施，而最高建筑物高度则不得超过主水平基准上150米。此外，其内须提供一幅面积不少于2 700平方米的公众休憩用地。

8.4.3 在「住宅(乙类)2」地带内的发展，最大总楼面面积不得超过394 600平方米，其中不少于1 299平方米的总楼面面积须用作提供政府、机构及社区设施，而最高建筑物高度则不得超过主水平基准上80米。此外，其内须提供面积不少于13 000平方米的公众休憩用地，包括一条六米阔的海滨长廊和一个公共车辆总站。鉴于有关用地位于海滨的显眼位置及吹向内陆范围的主要风口，以及在上文第7段所指定的整体建筑物高度概念，因此附加有关最高建筑物高度的限制。在该海滨用地的的发展(不影响现有建筑物的高度而进行的轻微改建、改动及/或修葺除外)，或现有建筑物的重建，不得超过建筑物高度限制(获城市规划局批准略为放宽建筑物高度限制的发展除外)或兴建至现有建筑物的高度。

8.5 政府、机构或社区：总面积11.88公顷

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

8.5.2 现有的主要政府、机构及社区设施计有位于庇利街的九龙城政府合署和煤气检管站、位于佛光街的消防局、位于差馆里的诊疗所、位于环海街的大环山游泳池场馆和海水抽水站、大环电力支站、红乐道的污水抽水站、位于红荔道与红乐道交界处的香港理工大学学生宿舍、位于红菱街的电力支站、位于马头围道与戴亚街交界处的街市大楼、位于卫环里的大环山报案中心及西九龙交通行动基地、位于戴亚街对开用作水警行动设施的政府码头、位于红乐道的香港理工大学香港专上学院，以及多间学校。

8.5.3 主要的拟议发展包括位于漆咸道北的政府大楼。

8.5.4 各项大型住宅发展内，例如黄埔花园、海逸豪园和半岛豪庭，亦备有多项政府、机构及社区设施。

8.5.5 位于「政府、机构或社区」地带的用地进行的发展及或重建计划受该图所指定的最高建筑物高度(以米为单位从主水平基准起计算或以楼层数目计算(地库楼层除外))限制。「政府、机构或社区」范围内的土地所指定的建筑物高度限制,大都以楼层数目计算;惟位于红荔道与红乐道交界处的香港理工大学附属的香港理工大学学生宿舍和香港专上学院,最高建筑物高度分别为主水平基准上 80 米和主水平基准上 90 米,以反映现有建筑物的高度,并为填海区提供不同建筑物高度轮廓。不同建筑物高度轮廓的变化符合《香港规划标准与准则》内的市区设计指引。

8.6 休憩用地: 总面积 13.72 公顷

8.6.1 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。

8.6.2 区内现有的休憩用地包括位于环海街的大环山公园、佛光街游乐场、佛光街花园、位于大环道的和黄公园、温思劳街休憩花园、红磡都市公园及位于崇平街的污水处理厂以北的海心公园扩建部分。

8.6.3 此外,黄埔花园和海逸豪园亦有提供邻舍休憩用地,而当局亦会在填海区沿红磡南道辟设邻舍休憩用地,除可用作观景走廊外,并可为毗邻人口稠密的住宅区提供一处景观调剂地带。

8.6.4 填海区的海旁休憩用地,将会发展成一个散步广场,连接到尖沙咀东部的散步广场,并会兴建行人连接路,横越国际都会,通往启德规划区。

8.7 其他指定用途: 总面积 16.45 公顷

8.7.1 此地带的规划意向,是提供/预留土地作指定用途的发展,以配合当地居民及其他市民的需要。

8.7.2 此地带所涵盖的土地包括位于宝来街与宝其利街交界处的现有多层停车场、殡仪馆、灵柩停放所、公众殮房、港铁货运场和其上的商业发展、位于填海区海旁的两个公众渡轮码头、位于崇平街的现有污水处理厂,以及芜湖街一幅用作酒店发展的土地。

8.7.3 位于鹤园街/民乐街、鹤园东街/红磡道、民裕街/民乐街与红磡道/鹤翔街交界处附近的约 7.38 公顷土地,划作「其他指定用途」注明「商贸」地带。此地带预算提供

就业用途。在此地带内，一系列非污染工业、办公室及其他商业用途均为经常准许的用途。但是，为确保有关的消防安全及环境问题能获得适当的处理，在现有工业楼宇或工业 - 办公室楼宇内，只有那些具有较低火警危险而不直接向公众提供顾客服务或供应货品的办公室用途，才会列为经常准许的用途。由于不可能即时完全淘汰现存具污染性和危险性的工业用途，在整区改作容纳非污染商贸用途之前，在同一现有的工业楼宇或工业 - 办公室楼宇内及在红磡区内，必须确保各种用途得以相容。此地带的楼宇可能须后移，以配合未来交通需求的增长。此地带的发展应参照有关的城规会指引。

8.7.4 划为「其他指定用途」注明「商业发展及货运场」的地带被公主道连接路天桥贯穿。北面的部分建有商业平台，平台上是办公室 / 酒店 / 零售混合发展，名为置富都会。平台内亦提供了设有 38 个车位的旅游巴士公众停车场。位于南面部分的前货运场现时空置。在这个「其他指定用途」地带的平台之内及其上的最大非住用总楼面面积是 132 218 平方米，而平台之下的货运场、货运场业务的附属设施及与货运场业务直接有关的设施的最大非住用总楼面面积则为 43 933 平方米。此地带的最高建筑物高度限制由公主道连接路北邻部分土地的主水平基准上 62 米，逐渐递增至用地北端部分的主水平基准上 97 米，以及根据先前的《红磡地区研究》所提出的建议，用地其余部分的最高建筑物高度为主水平基准上 15 米，以便在发展后达至梯级轮廓。订下这些限制是为反映现有发展的规模和密度，以及配合填海区的整体建筑物高度概念。当局正根据重新规划红磡车站周边用地及其海滨地区的计划，检讨南面部分的土地用途和发展密度。

8.7.5 该区的交通挤塞问题严重。在前启德机场的机场障碍物高度管制撤销后，该区将出现建筑密度更高的发展，而高密度发展所带来的额外交通流量会远远超逾现有和拟建运输系统及基础设施的负荷能力，令问题进一步恶化。建筑物高度是另一关注事项。因此，该图规定在图上划为「其他指定用途」注明「多层停车场包括汽车维修厂和加油站」地带的最高地积比率为 12.0 倍及最高建筑物高度为 13 层；划为「其他指定用途」注明「商贸」地带的最高地积比率为 12.0 倍及最高建筑物高度为主水平基准上 100 米及 120 米；以及划为「其他指定用途」注明「公众殮房、灵柩停放所及殡仪馆」地带的最高地积比率则为 6.6 倍，建筑物高度最高为主水平基准上 51.5 米。实施上述限制，旨在反映这些地点现有发展的密度。

- 8.7.6 芜湖街一幅划作「其他指定用途」注明「酒店」地带的土地已发展为酒店。城规会就此在该图订明多项规定，当中包括最高地积比率为 12.0 倍(包括后勤设施)，最高建筑物高度为主水平基准上 80 米，以及就现有建筑物的外墙和地库进行增建来增加楼面空间作出限制。
- 8.7.7 位于红鸾道以南的一幅「其他指定用途」注明「酒店(1)」用地已发展为一项酒店发展项目连零售及公共交通交汇处用途(即香港嘉里酒店)。这幅用地连同西面毗连的「商业(7)」用地、公主道连接路西面稍远处的用地，以及填海区内其他商业用地，均会成为尖沙咀东部办公室楼宇和酒店枢纽的扩展部分。此支区内发展项目的最大总楼面面积为 62 492 平方米，其中不少于 5 708 平方米的总楼面面积须用作提供食肆和商店及服务行业的用途。此外，亦须按政府规定提供公共交通交汇处，而在计算总楼面面积时，须把公共交通交汇处计算在内。考虑到有需要在地面一层重置公共交通交汇处，该幅土地的最大上盖面积限为 80%(地库楼层除外)。根据该图的规定，此支区内发展项目的最高建筑物高度不得超过主水平基准上 75 米、主水平基准上 40 米及主水平基准上 15 米，以反映有关建筑物按照「梯级状建筑物高度」轮廓兴建，向海滨及东邻「休憩用地」地带上的都市公园方向递减，并维持从位于船景街的「黄埔号」望向海港方向的视觉通透程度，以及与上述公园融合。另外，根据该图的规定，沿该用地在海滨长廊的南面边界须提供一幅 10 米阔的非建筑用地，以提供更优美的街景，并与该用地南面的海滨长廊及东面的「休憩用地」地带融合。为使海滨长廊更添活力，上述非建筑用地可作不涉及搭建构筑物的露天茶座用途。沿该用地东面边界须作 3.5 米阔的建筑物后移，以作环境美化用途，从而使该用地能与毗连的「休憩用地」地带的日后发展融合得更好。另外，须在地面一层辟设一条行人通道，通往西面毗连的「商业(7)」用地、海滨长廊及公共交通交汇处，并每日 24 小时开放给公众使用。位于一楼和二楼的园景平台须于适当时段开放予公众享用。附属停车位须在地库楼层提供。
- 8.7.8 遇有《建筑物(规划)规例》第 22 条所列的情况，上文所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。

8.8 未决定用途：总面积 0.17 公顷

8.8.1 此地带旨在划定须作进一步详细规划研究以确定未来用途的土地。

8.8.2 此地带涵盖鹤翔街维港中心第二座以东九龙永久码头第 90 号的用地。随着邻近地区改划为「其他指定用途」注明「商贸」地带，并进行转型，该码头已逐渐失去原来作为工业区配套设施的功能，因此码头的用途地带划分须作检讨。长远的规划意向是把码头纳入由尖沙咀连接至启德的长廊发展中，但考虑到码头现时的私人拥有权及有限的通道，实在有需要进行研究以确定发展码头成为海滨长廊一部份的事项。在现阶段，在「未决定用途」地带内，进行所有拟议发展包括「货物装卸及货运设施」均须先取得城规会的规划许可，这样可确保任何临时发展都不会产生不良的影响或损害该土地的未來规划和发展；及附加最高建筑物高度为 1 层的限制，以反映现时的情况，并作为重建该地盘为休憩用地或任何其他用途而向城规会考虑根据条例第 16 条所提出的申请时，最高建筑物高度的依据。凡申请在指定为「未决定用途」的土地范围内进行发展的人士，应在申请书内提交各项技术评估，例如环境影响评估报告、视觉影响评估报告及交通影响评估报告，说明拟议发展计划在施工期间及竣工后可能遇到或造成的环境、视觉和交通问题，并须建议纾缓这些问题的措施，以供城规会核准。拟在码头进行的发展应加以限制，以确保有关用途不会对环境、视觉和交通造成不良影响。

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(第 8.9.3 段所指明的非建筑用地除外)。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。

8.9.3 至于非建筑用地的的发展限制，就发展及 / 或重建计划而言，在特殊的情况下，城规会如接获根据条例第 16 条提出的申请，可考虑略为放宽该图《注释》所订明或该图上所显示的有限制。

9. 交通

9.1 道路

9.1.1 贯串该区西北部的漆咸道北是一条主要干路，把该区与尖沙咀连接起来。该区的地区干道网则由马头围道、芜湖街和佛光街组成；而佛光街更向西北伸展，直达何文田区。

9.1.2 红磡绕道由填海区的西南角向东北伸展，把红磡道与尖沙咀的梳士巴利道连接起来；而公主道连接路则包括多段高架道路，把红磡绕道、公主道和漆咸道连接起来。此外，红磡道向北伸展连接一条连接庇利街与崇安街的拟议道路。

9.2 铁路

9.2.1 港铁观塘线延线(包括黄埔站及何文田站)提供方便可靠的公共交通服务往返油麻地与黄埔，让何文田、红磡及黄埔的居民可直接使用港铁服务，节省由道路运输转往铁路网的时间。

9.2.2 何文田站是观塘线与屯马线的转线站。观塘线的乘客可在此站转乘屯马线前往新界区，乘客也可选择于红磡站转乘沙中线红磡至金钟段前往港岛。何文田站为来往中九龙及港岛区的乘客提供了另一条可选择的路线，纾缓现时于荃湾线过海段和红磡海底隧道路面交通樽颈的挤塞情况。何文田站及红磡站大幅提高了区内的交通便捷程度。

9.3 渡轮

在海旁的渡轮码头提供来往北角和中环的客运渡轮服务。

9.4 其他公共运输设施

该区的巴士及绿色专线小巴服务充足。位于红鸾道以南划为「其他指定用途」注明「酒店(1)」地带的酒店发展项目中设置了一个包括巴士、绿色专线小巴和的士的公共交通交汇处，以代替现时位于红磡渡轮码头毗邻的临时巴士/旅游巴士总站。

9.5 行人流通情况

填海区将会提供完备的行人天桥网。把「商业(3)」地带南面的「政府、机构或社区」地带，与国际都会的上盖平台连接起来的行人天桥，是行人横跨公主道连接路的主要通道。行人若要横跨红磡绕道，可使用住宅发展上的露天平台。沿红菱街的半岛豪庭

用地北面的分层行人道，把港铁红磡站和巴士总站与红磡现有已建设区的住宅发展连接起来。连贯的公众行人通道，由海逸豪园沿海滨长廊，经填海区已计划兴建的长廊通往尖沙咀东部。

10. 市区重建局发展计划图范围

- 10.1 三幅土地已指定为「市建局发展计划图范围」。该三幅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 春田街 / 崇志街发展计划图涵盖的面积约有 0.25 公顷。该幅用地拟容纳一幢住宅楼宇，在楼宇之下有一个商业平台，地库则设有停车场。鸿福街 / 银汉街发展计划图涵盖的面积约有 0.49 公顷。该幅用地拟容纳三幢住宅楼宇，在楼宇之下有两个四层高的商业平台，地库则设有停车场。土瓜湾道 / 荣光街发展计划图涵盖的面积约有 0.66 公顷。该幅用地拟容纳两幢建于一个五层高的平台之上的住宅楼宇、一幢楼层较少的零售 / 商业楼宇及一个全天候小区聚脚点，并在地库设停车场。

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各类需求方面，应无任何困难。

12. 文化遗产

- 12.1 现时在该区范围内有位于差馆里的观音庙(一级)及红磡三约街坊福利会(三级)。
- 12.2 法定古迹和暂定古迹、由古物咨询委员会(下称「古咨会」)评级的历史建筑物及地点、有待评级的新项目、由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，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。
- 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法定古迹、暂定古迹、由古咨会评级的历史建筑物及地点、有待评级的新项目、由古迹办界定的政府文物地点、具考古研究价值的地点，或任何其他被界定具文物价值的建筑物 / 构筑物(不论地面或地底)和上述项目的毗邻环境，均须事先征询古迹办的意见。

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，土木工程拓展署则联同当事部门及路政署与建筑署等工务部门，负责统筹各类公共工程项目。在落实该图的过程中，当局亦会在适当时候征询九龙城及油尖旺区议会的意见。
- 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，以及城规会所颁布的指引。政府内部发展大纲图／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。

城市规划委员会
二零二五年九月