

白石角(东部)分区计划大纲草图编号 S/PSK/14

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）
对白石角(东部)分区计划大纲核准图编号 S/PSK/13
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 — 把位于科学园路的一幅用地由「休憩用地」地带改划为「其他指定用途」注明「科学园(1)」地带。

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) 加入新的「其他指定用途」注明「科学园(1)」地带的《注释》及其发展限制和要求。
- (c) 删除「住宅(乙类)1」、「住宅(乙类)2」、「住宅(乙类)5」及「住宅(乙类)6」地带《注释》第二栏用途内的「街市」，以符合《法定图则注释总表》。
- (d) 修订「住宅(乙类)3」、「住宅(乙类)4」及「政府、机构或社区」地带《注释》第二栏用途内的「商店及服务行业」为「商店及服务行业(未另有列明者)」。
- (e) 修订「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》。
- (f) 修订「其他指定用途」注明「科学园」地带及「其他指定用途」地带(所有其他地点)《注释》的规划意向，以反映最新的规划情况。
- (g) 对「住宅(乙类)5」及「住宅(乙类)6」地带中文文本《注释》的「备注」作出编辑修订，以符合英文文本。

城市规划委员会

2026 年 8 月 21 日

白石角(东部)分区计划大纲草图编号 S/PSK/14

(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、的士站、小型无人机起降设施、大沟渠、公用事业设施管道、电线杆、电灯柱、电话亭、电讯无线电发射站、自动柜员机和神龛的提供、保养或修葺工程；
 - (b) 由政府统筹或落实的土力工程、地区小工程、道路工程、排污工程、渠务工程、环境改善工程、与海事有关的设施、水务工程(配水库工程除外)及其他公共工程；以及
 - (c) 水道和坟墓的保养或修葺工程。
- (8) 图上显示为「道路」的地方，除上文第(7)段所载的用途或发展及下列用途或发展外，所有其他用途或发展必须向城市规划委员会申请许可：
- 路旁车位。
- (9) 除非另有订明，准许的用途和发展在同一地带内的所有附带建筑、工程和其他作业，以及所有直接有关并附属于准许用途和发展的用途，均是经常准许的，无须另行申请规划许可。
- (10) 在这份《注释》内，「现有建筑物」指一间实际存在，并符合任何有关法例及有关政府土地契约条款的建筑物(包括构筑物)。

白石角(东部)分区计划大纲草图编号 S/PSK/14

土地用途表

	<u>页次</u>
住宅(乙类)1	1
住宅(乙类)2	3
住宅(乙类)3	5
住宅(乙类)4	7
住宅(乙类)5	9
住宅(乙类)6	11
政府、机构或社区	13
休憩用地	14
其他指定用途	15

住宅(乙类)1

第一栏 经常准许的用途	第二栏 须先向城市规划委员会申请，可能在有附带条件或无附带条件下获准的用途
分层住宅	救护站
政府用途(只限报案中心、邮政局)	食肆
屋宇	教育机构
图书馆	政府垃圾收集站
住宿机构	政府用途(未另有列明者)
学校(只限设于特别设计的独立校舍)	医院
私人发展计划的公用设施装置	酒店
	机构用途(未另有列明者)
	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)1(续)

备注

- (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，不得引致整个发展及／或重建计划的最高地积比率超过3倍及最高建筑物高度超过30米，或超过现有建筑物的地积比率及高度，两者中以数目较大者为准。
- (b) 为施行上文(a)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。
- (c) 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(a)段所述的地积比率／建筑物高度限制。

住宅(乙类)2

第一栏 经常准许的用途	第二栏 须先向城市规划委员会申请，可能在有附带条件或无附带条件下获准的用途
分层住宅	救护站
政府用途(只限报案中心、邮政局)	食肆
屋宇	教育机构
图书馆	政府垃圾收集站
住宿机构	政府用途(未另有列明者)
学校(只限设于特别设计的独立校舍)	医院
私人发展计划的公用设施装置	酒店
	机构用途(未另有列明者)
	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)2(续)

备注

- (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，不得引致整个发展及／或重建计划的最高地积比率超过 3.5 倍及最高建筑物高度超过 45 米，或超过现有建筑物的地积比率及高度，两者中以数目较大者为准。
- (b) 为施行上文(a)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。
- (c) 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(a)段所述的地积比率／建筑物高度限制。

住宅(乙类)3

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 街市 政府诊所 住宿机构 学校(只限设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 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 政府用途(未另有列明者) 医院 酒店 机构用途(未另有列明者) 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 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(未另有列明者) 社会福利设施 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
 场外投注站
 办公室
 娱乐场所
 学校
 商店及服务行业

(请看下页)

住宅(乙类)3(续)

规划意向

此地带的规划意向，主要是作中等密度住宅发展。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

- (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，不得引致整个发展及／或重建计划的最高住用地积比率超过 3 倍，最高非住用地积比率超过 0.2 倍，以及最高建筑物高度超过 30 米，或超过现有建筑物的地积比率及高度，两者中以数目较大者为准。
- (b) 为施行上文(a)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的住用部分的全部拥有人或占用人使用及使其受益，只要这些用途和设施是附属于发展或重建计划及与其直接有关，则可免计算在内。
- (c) 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(a)段所述的地积比率／建筑物高度限制。

住宅(乙类)4

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 街市 政府诊所 住宿机构 学校(只限设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 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 政府用途(未另有列明者) 医院 酒店 机构用途(未另有列明者) 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 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(未另有列明者) 社会福利设施 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
 场外投注站
 办公室
 娱乐场所
 学校
 商店及服务行业

(请看下页)

住宅(乙类)4(续)

规划意向

此地带的规划意向，主要是作中等密度住宅发展。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

- (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，不得引致整个发展及／或重建计划的最高住用地积比率超过 3 倍，最高非住用地积比率超过 0.2 倍，以及最高建筑物高度超过 45 米，或超过现有建筑物的地积比率及高度，两者中以数目较大者为准。
- (b) 为施行上文(a)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。
- (c) 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(a)段所述的地积比率／建筑物高度限制。
- (d) 就发展及／或重建计划而言，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，可按特殊情况，考虑略为放宽该图所示有关非建筑用地的限制。

住宅 (乙类) 5

第一栏 经常准许的用途	第二栏 须先向城市规划委员会申请，可能在有附带条件或无附带条件下获准的用途
分层住宅	救护站
政府用途 (只限报案中心、邮政局)	食肆
屋宇	教育机构
图书馆	政府垃圾收集站
住宿机构	政府用途 (未另有列明者)
学校 (只限设于特别设计的独立校舍)	医院
私人发展计划的公用设施装置	酒店
	机构用途 (未另有列明者)
	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。

备注

- (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，不得引致整个发展及／或重建计划的最高地积比率超过 3.5 倍，以及最高建筑物高度超过主水平基准上 52 米，或超过现有建筑物的地积比率及高度，两者中以数目较大者为准。

(请看下页)

住宅(乙类)5(续)

备注(续)

- (b) 为施行上文(a)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。
- (c) 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(a)段所述的地积比率／建筑物高度限制。
- (d) 就发展及／或重建计划而言，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，可按特殊情况，考虑略为放宽该图所示的非建筑用地限制。

住宅(乙类)6

第一栏 经常准许的用途	第二栏 须先向城市规划委员会申请，可能在有附带条件或无附带条件下获准的用途
分层住宅	救护站
政府用途(只限报案中心、邮政局)	食肆
屋宇	教育机构
图书馆	政府垃圾收集站
住宿机构	政府用途(未另有列明者)
学校(只限于特别设计的独立校舍)	医院
私人发展计划的公用设施装置	酒店
	机构用途(未另有列明者)
	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。

备注

- (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，不得引致整个发展及／或重建计划的最高地积比率超过3.6倍，以及最高建筑物高度超过主水平基准上65米，或超过现有建筑物的地积比率及高度，两者中以数目较大者为准。

(请看下页)

住宅(乙类)6(续)

备注(续)

- (b) 为施行上文(a)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。
- (c) 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(a)段所述的地积比率／建筑物高度限制。
- (d) 就发展及／或重建计划而言，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，可按特殊情况，考虑略为放宽该图所示的非建筑用地限制。

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	垃圾处理装置(只限垃圾转运站)
宗教机构	住宿机构
研究、设计及发展中心	污水处理／隔筛厂
学校	商店及服务行业(未另有列明者)
配水库	私人发展计划的公用设施装置
社会福利设施	动物园
训练中心	
批发行业	

规划意向

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

休憩用地

第一栏 经常准许的用途	第二栏 须先向城市规划委员会申请，可能在有附带条件或无附带条件下获准的用途
鸟舍	电缆车路线及终站大楼
烧烤地点	食肆
郊野学习／教育／游客中心	展览或会议厅
公园及花园	政府垃圾收集站
凉亭	政府用途（未另有列明者）
行人专区	度假营
野餐地点	码头
运动场	娱乐场所
散步长廊／广场	康体文娱场所
公厕设施	私人会所
休憩处	公共车辆总站或车站
动物园	公用事业设施装置
	公众停车场（货柜车除外）
	宗教机构
	配水库
	商店及服务行业
	帐幕营地
	私人发展计划的公用设施装置

规划意向

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

其他指定用途

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

只适用于「科学园」

食肆	危险品仓库
教育机构	工业用途
分层住宅(只限员工宿舍)	
展览或会议厅	
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	
办公室	
加油站	
码头	
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	
雷达、电讯微波转发站、电视及／或 广播电台发射塔装置	
研究、设计及发展中心	
垃圾处理装置	
商店及服务行业	
社会福利设施	
训练中心	
私人发展计划的公用设施装置	

规划意向

科学园旨在提供设施吸引以科技为基础的公司和业务来港发展，并刺激本地资本的高科技行业的增长。

(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「科学园(1)」

食肆	展览或会议厅
教育机构	酒店
分层住宅(只限员工宿舍)	康体文娱场所
政府垃圾收集站	私人会所
政府用途(未另有列明者)	
资讯科技及电讯业	
办公室	
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	
研究、设计及发展中心	
住宿机构	
商店及服务行业	
社会福利设施	
训练中心	
私人发展计划的公用设施装置	

规划意向

此地带的规划意向，主要是为科学园提供土地作人才公寓。

备注

- (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，不得引致整个发展及／或重建计划的最大总楼面面积超过 25 600 平方米，以及最高建筑物高度超过主水平基准上 66 米，或超过现有建筑物的总楼面面积及高度，两者中以数目较大者为准。另外，必须提供不少于 4 200 平方米的地面公众休憩用地。

(请看下页)

其他指定用途 (续)

只适用于「科学园(1)」 (续)

备注 (续)

- (b) 为施行上文(a)段而计算最大总楼面面积时，任何楼面空间如纯粹建造为或拟用作停车位、上落客货车位、机房和管理员办事处，或管理员宿舍和康乐设施，而两者都是供住用建筑物或建筑物住用部分的全部拥有人或占用人使用及使其受益，只要这些用途和设施是附属于发展或重建计划及与其直接有关，则可免计算在内。
- (c) 城市规划委员会如接获根据《城市规划条例》第 16 条提出的申请，可按个别发展或重建计划的情况，考虑放宽上文(a)段所述的总楼面面积／建筑物高度限制。

(请看下页)

其他指定用途(续)

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

适用于所有其他(上文未有列出的)地点

污水抽水站	政府用途(未另有列明者)
公众登岸梯级	公用事业设施装置
	私人发展计划的公用设施装置

规划意向

此地带的规划意向，是预留土地作指定用途，包括设置一个污水抽水站和辟设一段公众登岸梯级，分别为配合区内的发展及供公众使用。

白石角(东部)分区计划大纲草图编号 S/PSK/14

说明书

白石角(东部)分区计划大纲草图编号 S/PSK/14

说明书

<u>目录</u>	<u>页次</u>
1. 引言	1
2. 拟备该图的权力依据及程序	1
3. 拟备该图的目的	2
4. 该图的《注释》	2
5. 规划区	2
6. 人口	2
7. 非建筑用地	3
8. 土地用途地带	
8.1 住宅(乙类)	3
8.2 政府、机构或社区	4
8.3 休憩用地	4
8.4 其他指定用途	5
8.5 放宽／略为放宽限制的条款	6
9. 交通	7
10. 公用设施	8
11. 规划的实施	8

白石角(东部)分区计划大纲草图编号 S/PSK/14

(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《白石角(东部)分区计划大纲草图编号 S/PSK/14》时就各土地用途地带所订定的规划意向和目的，以协助公众了解该图的内容。

2. 拟备该图的权力依据及程序

2.1 一九九七年十二月三日，行政长官根据《城市规划条例》(下称「条例」)第 3(1)(a)条，指示城规会为大埔白石角(东部)地区拟备分区计划大纲草图。

2.2 一九九八年三月二十七日，城规会根据条例第 5 条，展示《白石角(东部)分区计划大纲草图编号 S/PSK/1》，以供公众查阅。其后，城规会根据条例第 7 条对图则作出五次修订，并予以展示，以供公众查阅。

2.3 二零零二年六月十一日，行政长官会同行政会议根据条例第 9(1)(a)条，核准白石角(东部)分区计划大纲草图，该核准图其后重新编号为 S/PSK/7。二零零四年十一月二日，行政长官会同行政会议根据条例第 12(1)(b)(ii)条，把该核准图发还城规会以作出修订。其后，城规会根据条例第 5 条对图则作出三次修订，并予以展示，以供公众查阅。

2.4 二零一四年十二月二日，行政长官会同行政会议根据条例第 9(1)(a)条，核准白石角(东部)分区计划大纲草图，该核准图其后重新编号为 S/PSK/13。二零二四年一月二十五日，发展局局长根据条例第 12(1A)(a)(ii)条，把《白石角(东部)分区计划大纲核准图编号 S/PSK/13》发还城规会以作修订。二零二四年二月二日，发还图则一事根据条例第 12(2)条在宪报上公布。

2.5 二零二六年八月二十一日，城规会根据条例第 5 条，展示《白石角(东部)分区计划大纲草图编号 S/PSK/14》(下称「该图」)，以供公众查阅。主要修订包括把一幅位于科学园路的用地由「休憩用地」地带改划为「其他指定用途」注明「科学园

(1)「支区，以为科学园提供人才公寓；以及对图则的《注释》作出其他技术修订。

3. 拟备该图的目的

- 3.1 该图旨在显示白石角(东部)地区内概括的土地用途地带和主要道路网，以便把该区内的发展和重建计划纳入法定规划管制之内。该图亦提供规划大纲，用以拟备较详细的非法定图则。政府在规划公共工程及预留土地作各类用途时，会以这些详细图则作为依据。
- 3.2 该图只显示概括的发展和规划管制原则。该图是一小比例图，因此进行详细规划和发展时，道路的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概括的土地用途地带，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，应限制在已获批准发展权的屋地内，以保存白石角地区的特色和景致，并避免使当地道路网负荷过重。

4. 该图的《注释》

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

5. 规划区

规划区(下称「该区」)涵盖吐露港公路海旁一带的地方，面积约 71.87 公顷，位于大埔新市镇东南部和马料水以北，西南面是吐露港公路和港铁东铁线(下称「东铁」)，东北面是吐露港。该区的界线在图上以粗虚线显示。

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 15 700 人。预计该区的总规划人口约为 22 800 人，而工作人口（主要在科学园工作）则约为 29 500 人。

7. 非建筑用地

根据空气流通专家评估的结果，白石角地区全年的盛行风以东风和东北风为主。考虑到空气流通专家评估的结果及其他相关因素，例如用地的限制及对发展／重建潜力的影响，建议在该区划定四块狭长的非建筑用地，其中三块位于「住宅(乙类)4」及「住宅(乙类)6」支区并阔约 15 米，另一块位于「住宅(乙类)5」支区西南面并阔约 25 米，让风能穿透白石角的中央区域。该两块位于「住宅(乙类)6」支区的 15 米阔非建筑用地亦有助确保楼宇间距，以免创新路出现过长的建筑物。

8. 土地用途地带

8.1 住宅(乙类)：总面积 21.24 公顷

8.1.1 此地带的规划意向，主要是作中等密度的住宅发展，当中除了「住宅(乙类)3」和「住宅(乙类)4」两个支区（在这两个支区内，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，经选定的一些服务住宅区一带地方的商业及社区用途是经常准许的）的发展外，其他支区（即「住宅(乙类)1」、「住宅(乙类)2」、「住宅(乙类)5」及「住宅(乙类)6」）的商业及康乐用途均须向城规会申请规划许可。

8.1.2 此地带分为六个支区，各支区的地积比率及建筑物高度不得超过该图《注释》中的「备注」所订明的不同限制，或不得超过现有建筑物的地积比率及建筑物高度，两者中以数目较大者为准。施加这方面的限制可确保地带内的发展与其所在的海旁位置、附近地区及发展互相协调，以及保存该区的特色，所以是必要的。有关「住宅(乙类)」地带各支区的地积比率及建筑物高度限制载列如下：

<u>支区</u>	<u>最高地积比率</u>	<u>最高建筑物高度</u>
「住宅(乙类)1」	3 倍	30 米
「住宅(乙类)2」	3.5 倍	45 米
「住宅(乙类)3」	住用：3 倍 非住用：0.2 倍	30 米

「住宅(乙类)4」	住用：3倍 非住用：0.2倍	45米
「住宅(乙类)5」	3.5倍	主水平基准上52米
「住宅(乙类)6」	3.6倍	主水平基准上65米

- 8.1.3 任何发展项目中易受噪音影响的用途倘望向吐露港公路和创新路，便须采取合适的消减噪音措施，以消减交通噪音的影响，使噪音水平符合《香港规划标准与准则》所订的交通噪音准则。另外，亦须就这方面征询环境保护署的意见。

8.2 政府、机构或社区：总面积 4.28 公顷

- 8.2.1 此地带的规划意向，主要是提供政府、机构或社区设施，以配合当地居民及／或该地区、区域，以至全港的需要；以及是供应土地予政府、提供社区所需社会服务的机构和其他机构，以供用于与其工作直接有关或互相配合的用途。该区内有八块「政府、机构或社区」用地。
- 8.2.2 该区现有的政府、机构或社区设施包括：香港中文大学海洋科学实验室、一个垃圾收集站、一个电力支站、一个位于科研路的污水抽水站、创新路旁毗连「住宅(乙类)2」支区的一个公共车辆总站及一个污水抽水站、一所位于科进路的学校，以及位于创新路与科学园路交界为科学园提供人才公寓的创新斗室。
- 8.2.3 该区已规划兴建的政府、机构或社区设施均位于北部，包括一间消防局暨救护站和一个消防拖船码头。当局为该区进行详细规划和发展时，已／会在住宅区和科学园内提供地区性的政府、机构或社区设施。

8.3 休憩用地：总面积 9.92 公顷

- 8.3.1 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。该区的休憩用地包括：一条主要沿该区东北面边界兴建并附连单车径的现有海滨长廊，以及位于「住宅(乙类)1」支区、「住宅(乙类)3」支区及「住宅(乙类)4」支区之间和「住宅(乙类)1」支区西北面的休憩用地。划设这些休憩用地是为了融合附近的发展，以改善该区的整体景貌。「住宅(乙类)2」支区北面科进路旁的一块狭长土地已预留作休憩用地。

8.3.2 除该图所示的主要休憩用地外，该区的私人住宅区和科学园亦已／会辟设邻舍休憩用地，供区内居民和工作的人使用。

8.4 其他指定用途：总面积 23.18 公顷

8.4.1 此地带标示了该区内预留作下列指定用途的土地：

- (a) 科学园；
- (b) 科学园人才公寓；
- (c) 污水抽水站；以及
- (d) 属公众登岸梯级形式的码头。

8.4.2 科学园旨在提供设施吸引以科技为基础的公司和业务来港发展，并刺激本地资本的高科技行业的增长。科学园所提供的环境、运作形式、结构和服务，利便进行研究和活动及创制新产品，有助发挥相辅相成的效用。科学园内的土地和楼宇，均切合本地及国际高科技公司和业务在研究和发展上的需要。

8.4.3 前工业署曾委托顾问在一九九二年和一九九五年分两个阶段进行有关在香港发展科学园的研究。该项研究确定了香港有必要和需求设立一个科学园，以推动研究、发展和科技转移活动，协助维持本港制造业的竞争能力及促进制造业的增长。该项研究并在该区选定了适合发展科学园的地点。一九九六年二月，当时的行政局原则上通过进行科学园发展计划。有关科学园的发展参数，已在进行「白石角发展区可行性研究」时加以审定。

8.4.4 现有的科学园的总面积约为 22 公顷，发展分期进行，其地积比率介乎约 1.5 倍至 3.2 倍。园内的建筑物属低矮至中等高度(建筑物高度介乎主水平基准上约 35 米至 75 米)，还有广大的园景区。园内建筑物的高度应由吐露港公路向吐露港方向逐步递降，构成梯级状，使高度轮廓错落有致。位于科学园北端及南端的建筑物高度分别达主水平基准上 75 米及 66 米，象征园区的入口。科学园内亦设有餐厅、会议及展览场地等附属／配套设施。

8.4.5 科学园内亦已预留土地，以供铺筑园内的道路，以及辟设必要的康乐和公用设施。

8.4.6 科学园分期发展，其中第 1 期、第 2 期及第 3 期发展已分别于二零零四年、二零一一年及二零一六年落成，而科学园第一阶段扩建计划及第二阶段扩建计划下的 18W

大楼亦已分别于二零一九年及二零二五年落成。为满足对研究及发展空间的较远期需求，香港科技园公司(下称「科技园公司」)会继续研究是否有进一步扩建的机会，以支持创新及科技发展。

8.4.7 政府在《二零二二年施政报告》及《二零二三年施政报告》公布，会邀请科技园公司研究在科学园附近建造创新斗室 2.0，以提供更多创新及科技人才住宿设施。创新科技及工业局原则上支持有关发展建议。一幅位于科学园路划为「其他指定用途」注明「科学园(1)」支区的用地，为科学园提供人才公寓。此支区内的发展，最大总楼面面积为 25 600 平方米，最高建筑物高度为主水平基准上 66 米，或现有建筑物的总楼面面积及高度，两者中以数目较大者为准。另外，须提供不少于 4 200 平方米的地面公众休憩用地。根据作指示用途的拟议发展计划，用地的住用及非住用总楼面面积分别约为 24 770 平方米及 830 平方米。用地内除了会提供商店及服务行业及／或食肆外，亦会重置一所现有公厕，而有关的详细设计将视乎与相关政府部门(包括食物环境卫生署)的进一步商讨而定。该地面公众休憩用地和重置的公厕将由科技园公司兴建、管理及维修保养，并每日 24 小时开放予公众使用。新发展项目须在详细设计阶段采用主要设计措施(例如适当的建筑物后移／间距和地面透风设计)，以减轻可能造成的空气流通影响和配合海滨用地的整体布局。此外，亦须提供公众通道，以便行人经该发展项目前往海滨长廊。

8.4.8 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》，「其他指定用途」注明「科学园(1)」支区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。

8.4.9 位于科学园南面创新路的污水抽水站是为该区的发展项目而设。该抽水站于二零零三年建成。

8.4.10 位于白石角海滨长廊中央属公众登岸梯级形式的现有码头是为该区的发展项目而设，现划为「其他指定用途」注明「码头」地带。

8.5 放宽／略为放宽限制的条款

8.5.1 就可申请放宽／略为放宽相关限制的地带而言，城规会如接获根据条例第 16 条提出的申请，可按个别发展或重建计划的情况，考虑放宽／略为放宽该图《注释》所订明或该图上所显示的发展限制。城规会会按个别情况考虑每宗申请。

8.5.2 然而，如现有建筑物的地积比率／总楼面面积／建筑物高度已经超过该图《注释》所订明的相关限制，根据一般推定，除非情况特殊，否则不应批准放宽／略为放宽限制的申请。

8.5.3 就可申请略为放宽非建筑用地限制的地带而言，城规会如接获根据条例第 16 条提出的申请，可在特殊情况下，考虑略为放宽该图上所显示的非建筑用地限制。非建筑用地限制不适用于地下发展项目。在不妨碍划设非建筑用地以改善空气或行人流通，或保存该区现有氛围等意向的前提下，在该图上所显示的非建筑用地范围内，可适当地设置通风度高／无碍视野的美化环境设施、边界围栏／边界围墙、行人天桥连接、有盖行人道及小型构筑物。

9. 交通

道路

9.1 该图只显示主要的道路网，包括主干道、主要干路和地区干路。该图是一小比例图，主要路口和区内道路的设计细节并没有在图上显示。

9.2 该区的地区干路是创新路，位于该区西南边界，与吐露港公路并排。该区对外的交通主要倚赖该区南面和北面的两条由吐露港公路及其交汇处分岔出来的道路。南面的道路（即科学园路）属于吐露港公路马料水交汇处现有道路的伸延段，而北面的道路则绕经一个回旋处和一些支路连接吐露港公路。两条支路已于二零零二年落成，而支路天桥则于二零零三年建成。

9.3 白石角地区中部建有一条东西向的连接路（即博研路），把该区与吐露港公路西南面和大埔公路—大埔滘段连接起来。

公共运输

9.4 该区的主要交通工具是巴士和绿色专线小巴，创新路及科城路设有公共交通交汇处，为区内居民服务，而科学园内亦有其他绿色专线小巴总站和的士站。此外，科研路及科进路亦设置了公共交通上落客处。

行人径和单车径网络

9.5 该区设有完善且分隔的单车径和行人径网络。该网络不但连接区内所有主要发展项目，更直接接驳休憩用地（包括海滨长廊），同时亦是贯通新界东西单车径网络的一部分。

10. 公用设施

- 10.1 该区现时设有公共排污及排水系统。该区的污水由南部的「其他指定用途」注明「污水抽水站」地带的一个抽水站及另外两个设于科研路及科城路的污水抽水站输往沙田污水处理厂处理。沙田污水处理厂将迁往女婆山岩洞。
- 10.2 该区有食水供应，并有咸水以供冲厕。该区的煤气、电力及电话服务供应充足，其北部的「政府、机构或社区」地带内亦设有一个电力支站。预料该区在应付日后人口对各类公用设施和服务的需求方面，应无任何困难。

11. 规划的实施

- 11.1 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／重建都必须是图则所经常准许的；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。
- 11.2 该图提供一个概括土地用途大纲。规划署根据这个大纲为该区拟备较详细的非法定图则，而政府部门在规划公共工程和预留土地时，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及工务部门（如路政署和建筑署），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大埔或沙田区议会的意见。
- 11.3 为落实科学园的发展，当局设立了法定机构科技园公司，负责发展和管理科学园。科学园分期发展，位于该区南部占地约 22 公顷的第 1 期、第 2 期及第 3 期发展，已分别于二零零四年、二零一一年及二零一六年落成，而科学园第一阶段扩建计划及第二阶段扩建计划下的 18W 大楼亦已分别于二零一九年及二零二五年落成。
- 11.4 附连单车径的海滨长廊及属公众登岸梯级形式的码头已于二零零七年年中落成，而该区的道路网亦已大致于二零一一年完成。

11.5 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，其中可能包括政府部门内部发展大纲图和发展蓝图，以及城规会颁布的指引。发展大纲图和发展蓝图均存放在规划署，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，或向城规会秘书处和规划署专业事务部索阅。至于规划许可的申请表格和《申请须知》，可从城规会的网页下载，亦可向城规会秘书处、规划署专业事务部和该署的有关地区规划处索取。申请书须夹附城规会所需的资料，供该会考虑。

城市规划委员会
二零二六年八月