

荃灣分区计划大纲草图编号 S/TW/40

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)  
对荃湾分区计划大纲核准图编号 S/TW/39  
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 - 把位于芙蓉山的一幅用地由「绿化地帶」及「乡村式发展」地帶改划为「住宅(乙类)9」地帶，并订明建筑物高度限制及指定非建筑用地。
- B1 项 - 把位于油柑头的一幅用地由「绿化地帶」及「政府、机构或社区」地帶改划为「住宅(乙类)10」地帶，并订明建筑物高度限制。
- B2 项 - 把位于「住宅(乙类)10」地帶以北的一块狭长土地由「绿化地帶」改划为「政府、机构或社区」地帶。

**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，但在个别地帶《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「住宅(乙类)」地帶《注释》的「备注」，以纳入新增的「住宅(乙类)9」及「住宅(乙类)10」支区的发展限制及要求。
- (c) 在「住宅(乙类)」地帶《注释》的第一栏用途内修订「社会福利设施)(只限设于指定为「住宅(乙类)6」、「住宅(乙类)7」和「住宅(乙类)8」的土地范围内)」为「社会福利设施)(只限设于指定为「住宅(乙类)6」、「住宅(乙类)7」、「住宅(乙类)8」、「住宅(乙类)9」和「住宅(乙类)10」的土地范围内)」。
- (d) 在「住宅(乙类)」地帶《注释》的第一栏用途内加入「公众停车场(货柜车除外)(只限设于指定为「住宅(乙类)9」的土地范围内)」，并相应修订第二栏用途内的「公众停车场(货柜车除外)」为「公众停车场(货柜车除外)(未另有列明者)」。
- (e) 在「其他指定用途」注明「商贸」地帶《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) 在「其他指定用途」注明「码头」地带《注释》的第二栏用途内分别修订「食肆(只限酒楼餐厅)」及「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)」为「食肆」及「商店及服务行业」。
- (g) 在「其他指定用途」注明「商业及住宅发展」地带《注释》的第一栏用途内加入「资讯科技及电讯业」及「训练中心」，及修订第一栏用途内的「商店及服务行业(未另有列明者)」为「商店及服务行业」，并相应删除第二栏用途内的「商店及服务行业(只限汽车陈列室)」。
- (h) 修订「商业」地带的规划意向及在「商业」地带《注释》的第一栏用途内加入「批发行业」。
- (i) 在「政府、机构或社区」地带《注释》内附表 III (适用于「政府、机构或社区(9)」) 的第二栏用途内加入「驾驶学校」、「娱乐场所」及「私人会所」。
- (j) 修订「综合发展区(3)」至「综合发展区(6)」、「住宅(戊类)」、「工业」、「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」，以符合《法定图则注释总表》。

城市规划委员会

2026年2月13日

## 荃湾分区计划大纲草图编号 S / TW / 40

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

(10) 在这份《注释》内，下列各词的意义如下：

「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)。

「新界豁免管制屋宇」指获得根据《建筑物条例(新界适用)条例》(第 121 章)第 III 部的规定发出豁免证明书以豁免其建筑工程的住用建筑物(宾馆及酒店除外)，或主要用作居住(宾馆及酒店除外)但建筑物的地面一层可能辟作「商店及服务行业」或「食肆」的建筑物。

荃湾分区计划大纲草图编号 S / TW / 40

土地用途表

页次

商业	1
综合发展区(3)至综合发展区(6)	4
住宅(甲类)	7
住宅(乙类)	14
住宅(丙类)	17
住宅(戊类)	19
乡村式发展	24
工业	26
政府、机构或社区	29
休憩用地	33
其他指定用途	34
绿化地带	47

商业

第一栏	第二栏
经常准许的用途	须先向城市规划委员会申请，可能在有附带条件或无附带条件下获准的用途
救护站	播音室、电视制作室及／或电影制作室
商营浴室／按摩院	分层住宅(不包括指定为「商业(2)」至「商业(4)」和「商业(7)」的土地)
食肆	政府垃圾收集站
教育机构	医院(不包括指定为「商业(2)」至「商业(4)」和「商业(7)」的土地)
展览或会议厅	屋宇(不包括指定为「商业(2)」至「商业(4)」和「商业(7)」的土地)
政府用途(未另有列明者)	香港铁路通风塔及／或高出路面的其他构筑物(入口除外)
酒店	加油站
资讯科技及电讯业	住宿机构(不包括指定为「商业(2)」至「商业(4)」和「商业(7)」的土地)
机构用途(未另有列明者)	
图书馆	
场外投注站	
办公室	
娱乐场所	
康体文娱场所	
私人会所	
政府诊所	
公厕设施	
公共车辆总站或车站	
公用事业设施装置	
公众停车场(货柜车除外)	
可循环再造物料回收中心	
宗教机构	
学校	
商店及服务行业	
社会福利设施	
训练中心	
私人发展计划的公用设施装置	
批发行业	

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，以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。

(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 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。
- (2) 在指定为「商业(1)」至「商业(7)」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／或重建计划超过下文所述的有关最大总楼面面积，以及违反下列其他限制：

<u>分区</u>	<u>限制</u>
商业(1)	最大总楼面面积为 45 166 平方米，其中 21 966 平方米为康乐／娱乐／零售用途，余下 23 200 平方米为办公室用途。一个公共车辆总站亦须提供在内。
商业(2)	最大总楼面面积为 54 406 平方米，并须提供不少于 790 平方米的公众休憩用地。
商业(3)	最大总楼面面积为 20 919 平方米，并须提供不少于 200 平方米的公众休憩用地。
商业(4)	最大总楼面面积为 103 404 平方米。
商业(5)	最大总楼面面积为 10 165 平方米。
商业(6)	最大总楼面面积为 14 915 平方米。
商业(7)	最大总楼面面积为 52 513 平方米。
(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。
(4)	为施行上文第(1)和(2)段而计算最高地积比率或最大总楼面面积时，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，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。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，亦可免计算在内。

(请看下页)

商业(续)

备注(续)

- (5) 遇有《建筑物(规划)规例》第 22(1)或(2)条所列的情况而获准超逾该规例界定的准许地积比率时，在上文第(1)或(2)段适用的土地范围内的建筑物的地积比率或总楼面面积可提高；提高的幅度为按照上述规例第 22(1)或(2)条获准超逾准许地积比率的幅度，纵使提高后的地积比率或总楼面面积因而超逾上文第(1)和(2)段落所规定的最高地积比率或最大总楼面面积亦可。
- (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)段所述的地积比率／总楼面面积／建筑物高度限制。
- (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上所显示的非建筑用地限制。

综合发展区(3)至综合发展区(6)

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
<hr/>	
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)	
酒店	
屋宇	
资讯科技及电讯业	
机构用途(未另有列明者)	
图书馆	
香港铁路通风塔及／或高出路面的 其他构筑物(入口除外)	
场外投注站	
办公室	
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(3)至综合发展区(6)(续)

规划意向

此地带的规划意向，主要是把涵盖范围综合发展／重建作住宅用途，并提供商业设施、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、基础设施、视觉影响、空气流通等各种限制和其他限制，对发展的组合、规模、设计和布局实施适当的规划管制。

备注

- (1) 依据《城市规划条例》第 4A(2)条，如申请在指定为「综合发展区(3)」至「综合发展区(6)」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) 拟议地盘总面积和各种用途拟占的总楼面面积、建筑物单位总数及单位面积(如适用)；
  - (iii) 区内拟提供的商业设施、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、行人路和行人天桥的路线、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) 视觉影响评估报告和空气流通评估报告，分别说明拟议发展计划可能遇到或造成的视觉和空气流通问题，并须建议纾缓这些问题的措施；
  - (ix) 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(3)至综合发展区(6)(续)

备注(续)

- (x) 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
- (xi) 城市规划委员会要求的其他资料。
- (2) 总纲发展蓝图须附有一份说明书，详细说明有关发展计划，当中须提供一些资料如土地批租期、有关的批地条件、该块土地现时的状况、相对于附近地区而言，该块土地的特色、布局设计原则、主要发展规范、计划人口，以及政府、机构或社区设施、康乐设施和休憩用地的类别。
- (3) 任何新发展或现有建筑物的重建，不得引致整个发展及／或重建计划的整体最高地积比率超过 5.0 倍，其中住宅用途的最低地积比率为 4.5 倍。附属停车场须设于地库。
- (4) 任何现有建筑物的加建、改动及／或修改，不得引致整个发展的地积比率超过现有建筑物的地积比率。至于现有非住用建筑物修改为住用建筑物或住用与非住用各占部分的建筑物，其发展不得引致有关的最高地积比率及非住用地积比率超过上文第(3)段所述的限制。
- (5) 任何新发展，或任何现有建筑物的加建、改动及／或修改，或现有建筑物的重建，不得引致整个发展及／或重建计划的最高建筑物高度（以米为单位从主水平基准起计算）超过图则上所指定的限制，或超过现有建筑物的高度，两者中以数目较大者为准。
- (6) 为施行上文第(3)段而计算有关的最高总地积比率时，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。
- (7) 为施行上文第(3)段而计算有关的最高总地积比率时，任何楼面空间如纯粹建造为或拟用作政府规定的公共交通设施，或政府、机构、社区或社会福利设施，均应纳入计算。
- (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，可按个别发展或重建计划的情况，考虑略为放宽上文第(3)及(5)段所述的地积比率／建筑物高度限制。

住宅(甲类)

第一栏	第二栏
经常准许的用途	须先向城市规划委员会申请，可能在有附带条件或无附带条件下获准的用途
救护站	商营浴室／按摩院
分层住宅	食肆
政府用途(未另有列明者)	教育机构
屋宇	展览或会议厅
图书馆	政府垃圾收集站
街市	医院
康体文娱场所	酒店
政府诊所	机构用途(未另有列明者)
公共车辆总站或车站(露天总站或车站除外)	香港铁路通风塔及／或高出路面的其他构筑物(入口除外)
公众停车场(货柜车除外) (只限设于指定为 「住宅(甲类)16」、 「住宅(甲类)19」、 「住宅(甲类)20」、 「住宅(甲类)21」和 「住宅(甲类)22」的土地范围内)	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
住宿机构	
学校(只限设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	

(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。

(请看下页)

住宅(甲类)(续)

备注

- (1) 在指定为「住宅(甲类)」和「住宅(甲类)13」的土地范围内，任何住用或非住用建筑物的新发展，不得引致最高住用地积比率超过 5.0 倍，或最高非住用地积比率超过 9.5 倍，视属何情况而定。至于住用与非住用各占部分的建筑物的新发展，其住用部分的地积比率则不得超过以下数字：最高非住用地积比率 9.5 倍与该建筑物的实际拟议非住用地积比率之间的差距，乘以最高住用地积比率 5.0 倍，再除以最高非住用地积比率 9.5 倍所得的商数。
- (2) 在指定为「住宅(甲类)」和「住宅(甲类)13」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／或重建计划超过上文第(1)段所述的有关最高住用及／或非住用地积比率，或超过现有建筑物的住用及／或非住用地积比率，两者中以数目较大者为准。但其适用范围须受到下列限制：
- (a) 只有在现有建筑物加建、改动及／或修改或重建为与现有建筑物同类的建筑物(即住用、非住用或住用与非住用各占部分的建筑物)时，现有建筑物的地积比率方会适用；或
- (b) 在现有建筑物加建、改动及／或修改，或重建为与现有建筑物不同类的建筑物(即住用、非住用或住用与非住用各占部分的建筑物)时，则第(1)段所述的最高住用及／或非住用地积比率适用。
- (3) 在指定为「住宅(甲类)20」的土地范围内，任何新发展，或任何现有建筑物的加建、改动及／或修改，或现有建筑物的重建，不得引致整个发展及／或重建计划的最高地积比率超过 5.15 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。一个公共运输交汇处及政府、机构或社区设施亦须提供在内。
- (4) 在指定为「住宅(甲类)21」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 6.7 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。政府、机构或社区设施亦须提供在内。
- (5) 在指定为「住宅(甲类)22」的土地范围内，任何新发展，或任何现有建筑物的加建、改动及／或修改，或现有建筑物的重建，不得引致整个发展及／或重建计划的最高住用地积比率超过 6 倍及最高非住用地积比率超过 0.2 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。一个公众停车场及政府、机构或社区设施亦须提供在内。

住宅(甲类)(续)

备注(续)

(6) 在指定为「住宅(甲类)1」至「住宅(甲类)12」和「住宅(甲类)14」至「住宅(甲类)19」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／或重建计划超过下文所述的有关最大总楼面面积，以及违反下列其他限制：

<u>支区</u>	<u>限制</u>
住宅(甲类)1	最大住用总楼面面积 88 879 平方米和最大非住用总楼面面积 5 737 平方米。在非住用总楼面面积内，不少于 737 平方米属政府、机构或社区设施。一个公共车辆总站亦须提供在内。
住宅(甲类)2	最大住用总楼面面积 52 264 平方米和最大非住用总楼面面积 3 179 平方米。在非住用总楼面面积内，不少于 1 677 平方米属政府、机构或社区设施。一个公共小巴总站亦须提供在内。
住宅(甲类)3	最大住用总楼面面积 191 297 平方米和最大非住用总楼面面积 13 324 平方米。在非住用总楼面面积内，不少于 950 平方米属政府、机构或社区设施。
住宅(甲类)4	最大住用总楼面面积 186 280 平方米和最大非住用总楼面面积 14 396 平方米。在非住用总楼面面积内，不少于 3 426 平方米属政府、机构或社区设施。
住宅(甲类)5	最大住用总楼面面积 23 960 平方米和最大非住用总楼面面积 461 平方米。一块处于青山公路水平的 1 800 平方米公众休憩用地亦须提供在内。
住宅(甲类)6	最大住用总楼面面积 210 560 平方米和最大非住用总楼面面积 43 330 平方米。
住宅(甲类)7	最大住用总楼面面积 50 850 平方米和最大非住用总楼面面积 8 470 平方米。
住宅(甲类)8	最大住用总楼面面积 347 000 平方米和最大非住用总楼面面积 15 234 平方米。此外，一间或数间幼稚园而总班房数目不少于 18 个，以及总楼面面积至少占 5 204 平方米的政府、机构或社区设施亦须提供在内。
住宅(甲类)9	最大总楼面面积 49 690 平方米。
住宅(甲类)10	最大总楼面面积 43 066 平方米。

(请看下页)

住宅(甲类)(续)

备注(续)

分区

限制

- 住宅(甲类)11 最大总楼面面积 67 500 平方米。一个公共小型巴士总站亦须提供在内。
- 住宅(甲类)12 最大住用总楼面面积 107 400 平方米和最大非住用总楼面面积 22 800 平方米。一块不少于 3 700 平方米的公众休憩用地、一个公共小巴总站、一间中度弱智人士宿舍以及一个长者地区中心亦须提供在内。
- 住宅(甲类)14 最大住用总楼面面积 35 974 平方米和最大非住用总楼面面积 1 000 平方米。
- 住宅(甲类)15 最大住用总楼面面积 167 100 平方米和最大非住用总楼面面积 41 050 平方米。一个公共运输交汇处亦须提供在内。
- 住宅(甲类)16 最大住用总楼面面积 66 114 平方米和最大非住用总楼面面积 13 510 平方米。一个公众停车场亦须提供在内。
- 住宅(甲类)17 最大住用总楼面面积 62 711 平方米和最大非住用总楼面面积 12 000 平方米。在非住用总楼面面积内，不少于 12 000 平方米属政府、机构或社区设施。
- 住宅(甲类)18 最大住用总楼面面积 113 064 平方米和最大非住用总楼面面积 1 535 平方米。政府、机构或社区设施亦须提供在内。
- 住宅(甲类)19 最大总楼面面积 51 673 平方米。政府、机构或社区设施亦须提供在内。

- (7) 任何新发展，或任何现有建筑物的加建、改动及／或修改，或现有建筑物的重建，不得引致整个发展及／或重建计划的最高建筑物高度（以米为单位从主水平基准起计算）超过图则上所指定的限制，或超过现有建筑物的高度，两者中以数目较大者为准。
- (8) 在指定为「住宅(甲类)13」的土地范围内，占地 400 平方米或以上的用地的最高建筑物高度限制为主水平基准上 100 米。

(请看下页)

住宅(甲类)(续)

备注(续)

- (9) 在指定为「住宅(甲类)7」的土地范围内，海湾花园一块阔 20 米的狭长土地划作图则上所显示的建筑物间距。任何新发展(不影响现有建筑物高度的轻微加建、改动及／或修改除外)，或现有建筑物的重建，不得引致最高建筑物高度超过主水平基准上 19 米的限制。
- (10) 在指定为「住宅(甲类)15」、「住宅(甲类)17」和「住宅(甲类)18」的土地范围内，分别有一块阔 50 米的狭长土地、一块阔 20 米的狭长土地及一块阔 20 米的狭长土地划作图则上所显示的建筑物间距。任何新发展(不影响现有建筑物高度的轻微加建、改动及／或修改除外)，或现有建筑物的重建，不得引致最高建筑物高度分别超过主水平基准上 27 米、18 米及 19 米的限制。
- (11) 为施行上文第(1)至(5)段而计算有关最高地积比率时，因应政府规定而纯粹用作设置政府、机构或社区设施(包括学校)的特别设计的独立建筑物(不论是在地面或平台兴建)，其所占用或拟占用该用地的任何部分的面积，会从有关地盘面积中扣除。
- (12) 为施行上文第(1)至(6)段而计算最高地积比率或最大总楼面面积时，任何楼面空间如纯粹建造为或拟用作停车位、上落客货车位、机房和管理员办事处，或管理员宿舍和康乐设施，而两者都是供住用建筑物或建筑物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。
- (13) 在指定为「住宅(甲类)1」、「住宅(甲类)2」、「住宅(甲类)8」和「住宅(甲类)11」的土地范围内，为施行上文第(6)段而计算最大总楼面面积或最大非住用总楼面面积时，任何纯粹建造为或拟用作上文第(6)段政府规定的公共车辆总站及／或幼稚园的楼面空间，亦可免计算在内。
- (14) 在指定为「住宅(甲类)12」的土地范围内，为施行上文第(6)段而计算最大总楼面面积时，任何纯粹建造为或拟用作上文第(6)段政府规定的公共小巴总站、中度弱智人士宿舍及／或长者地区中心的楼面空间，亦可免计算在内。
- (15) 在指定为「住宅(甲类)15」的土地范围内，为施行上文第(6)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铁路车站发展及公共运输交汇处的楼面空间，亦可免计算在内。

(请看下页)

住宅(甲类)(续)

备注(续)

- (16) 在指定为「住宅(甲类)16」的土地范围内，为施行上文第(6)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铁路车站发展及公众停车场的楼面空间，亦可免计算在内。
- (17) 在指定为「住宅(甲类)17」的土地范围内，为施行上文第(6)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铁路车站发展的楼面空间，亦可免计算在内。
- (18) 在指定为「住宅(甲类)18」的土地范围内，为施行上文第(6)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铁路车站发展及政府、机构或社区设施的楼面空间，亦可免计算在内。
- (19) 在指定为「住宅(甲类)19」的土地范围内，为施行上文第(6)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政府、机构或社区设施的楼面空间，亦可免计算在内。
- (20) 在指定为「住宅(甲类)20」的土地范围内，为施行上文第(3)段而计算最高地积比率时，任何纯粹建造为或拟用作政府规定的公共运输交汇处及政府、机构或社区设施的楼面空间，亦可免计算在内。
- (21) 在指定为「住宅(甲类)21」的土地范围内，为施行上文第(4)段而计算最高地积比率时，任何纯粹建造为或拟用作政府规定的政府、机构或社区设施的楼面空间，亦可免计算在内。
- (22) 在指定为「住宅(甲类)22」的土地范围内，为施行上文第(5)段而计算最高地积比率时，任何纯粹建造为或拟用作政府规定的公众停车场、政府、机构或社区设施及公众行人通道的楼面空间，亦可免计算在内。
- (23) 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)至(6)段适用的土地范围内的建筑物的地积比率或总楼面面积可提高；提高的幅度为根据上述规例第 22(1)或(2)条获准超过准许地积比率的幅度，纵使提高后的地积比率或总楼面面积因而超过上文第(1)至(6)段所规定的有关最高地积比率或最大总楼面面积亦可。
- (24) 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(10)段所述的地积比率／总楼面面积／建筑物高度／建筑物间距限制(公众休憩用地的面积除外)，以及考虑减少提供上文第(3)至(6)段所述有关政府、机构或社区设施。

住宅(乙类)

第一栏	第二栏
经常准许的用途	须先向城市规划委员会申请，可能在有附带条件或无附带条件下获准的用途
分层住宅	救护站
政府用途(只限报案中心、邮政局)	食肆
屋宇	教育机构
图书馆	政府垃圾收集站
公众停车场(货柜车除外) (只限设于指定为 「住宅(乙类)9」的土地范围内)	政府用途(未另有列明者) 医院
住宿机构	酒店
学校(只限设于特别设计的独立校舍)	机构用途(未另有列明者) 香港铁路通风塔及／或高出路面的
社会福利设施	其他构筑物(入口除外)
(只限设于指定为 「住宅(乙类)6」、 「住宅(乙类)7」、 「住宅(乙类)8」、 「住宅(乙类)9」和 「住宅(乙类)10」的土地范围内)	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
私人发展计划的公用设施装置	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)(未另有列明者) 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(未另有列明者) 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)」和「住宅(乙类)5」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 2.1 倍，或超过现有建筑物的地积比率，两者中以数目较大者为准。
- (2) 在指定为「住宅(乙类)1」至「住宅(乙类)4」和「住宅(乙类)6」至「住宅(乙类)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／或重建计划超过下文所述的有关最大总楼面面积及／或最高建筑物高度限制，以及违反下列其他限制：

<u>支区</u>	<u>限制</u>
住宅(乙类)1	住用用途的最大总楼面面积为 9 870 平方米，或酒店用途的最大总楼面面积为 20 470 平方米。
住宅(乙类)2	最大总楼面面积为 76 890 平方米，以及支区(A)的最高建筑物高度为主水平基准上 256 米，支区(B)为主水平基准上 230 米，而支区(C)的则为主水平基准上 223 米。
住宅(乙类)3	最大总楼面面积为 20 910 平方米，以及最高建筑物高度为主水平基准上 213 米。
住宅(乙类)4	最大住用总楼面面积为 47 520 平方米，以及最大非住用总楼面面积为 3 720 平方米。
住宅(乙类)6	住用用途的最大总楼面面积为 97 200 平方米。政府、机构或社区设施亦须提供在内。
住宅(乙类)7	住用用途的最大总楼面面积为 29 200 平方米。政府、机构或社区设施亦须提供在内。
住宅(乙类)8	最大总楼面面积为 49 300 平方米。
住宅(乙类)9	最大总楼面面积为 34 722 平方米，其中不少于 5 400 平方米须用作提供政府、机构或社区设施。一个公众停车场亦须提供在内。
住宅(乙类)10	最大总楼面面积为 28 395 平方米，其中不少于 2 719 平方米须用作提供政府、机构或社区设施。

(请看下页)

住宅(乙类)(续)

备注(续)

- (3) 在指定为「住宅(乙类)」、「住宅(乙类)1」、「住宅(乙类)4」和「住宅(乙类)6」至「住宅(乙类)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。
- (4) 在指定为「住宅(乙类)5」的土地范围内，任何新发展(不影响现有建筑物高度的轻微加建、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)超过图则上所指定的限制。
- (5) 在指定为「住宅(乙类)6」、「住宅(乙类)7」和「住宅(乙类)10」的土地范围内，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政府规定的政府、机构或社区设施的楼面空间，亦可免计算在内。
- (6) 在指定为「住宅(乙类)9」的土地范围内，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政府规定的公众停车场的楼面空间，亦可免计算在内。
- (7) 为施行上文第(1)和(2)段而计算最高地积比率和最大总楼面面积时，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。
- (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／总楼面面积／建筑物高度限制。
- (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，可在特殊情况下，就发展及／或重建计划考虑略为放宽图则上所显示的非建筑用地限制。

住宅(丙类)

第一栏	第二栏
经常准许的用途	须先向城市规划委员会申请，可能在有附带条件或无附带条件下获准的用途
分层住宅	救护站
政府用途(只限报案中心、邮政局)	食肆
屋宇	教育机构
私人发展计划的公用设施装置	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)
	图书馆
	康体文娱场所
	私人会所
	政府诊所
	公厕设施
	公共车辆总站或车站
	公用事业设施装置
	公众停车场(货柜车除外)
	可循环再造物料回收中心
	宗教机构
	住宿机构
	学校
	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，主要是作低层、低密度的住宅发展；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(丙类)(续)

备注

- (1) 在指定为「住宅(丙类)」的土地范围内，任何新发展，或任何现有建筑物的加建、改动及／或修改，或现有建筑物的重建，不得引致整个发展及／或重建计划的最高地积比率超过 0.4 倍、最大上盖面积超过 20%，以及最高建筑物高度超过一层开敞式停车间上加三层，或超过现有建筑物的地积比率、上盖面积及高度，两者中以数目较大者为准。
- (2) 在指定为「住宅(丙类)1」的土地范围内，任何新发展，或任何现有建筑物的加建、改动及／或修改，或现有建筑物的重建，不得引致整个发展及／或重建计划的最高地积比率超过 0.4 倍、最大上盖面积超过 20%，以及最高建筑物高度超过两层，或超过现有建筑物的地积比率、上盖面积及高度，两者中以数目较大者为准。
- (3) 为施行上文第(1)和(2)段而计算最高地积比率和上盖面积时，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，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系，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)和(2)段所述的地积比率／上盖面积／建筑物高度限制。

住宅(戊类)

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

附表 I : 适用于露天发展或  
工业楼宇或工业 - 办公室楼宇<sup>\*</sup>以外的建筑物

救护站	商营浴室／按摩院
政府用途(未另有列明者)	食肆
公共车辆总站或车站(露天总站或 车站除外)	教育机构
私人发展计划的公用设施装置	展览或会议厅
	分层住宅
	政府垃圾收集站
	医院
	酒店
	屋宇
	机构用途(未另有列明者)
	图书馆
	香港铁路通风塔及／或高出路面的 其他构筑物(入口除外)
办公室	
加油站	
娱乐场所	
康体文娱场所	
私人会所	
政府诊所	
公厕设施	
公共车辆总站或车站(未另有列明者)	
公用事业设施装置	
公众停车场(货柜车除外)	
宗教机构	
住宿机构	
学校	
商店及服务行业	
社会福利设施	
训练中心	

(请看下页)

住宅(戊类)(续)

---

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

---

食肆  
教育机构  
机构用途(未另有列明者)  
图书馆  
场外投注站  
办公室  
娱乐场所  
康体文娱场所  
私人会所  
政府诊所  
公厕设施  
可循环再造物料回收中心  
学校  
商店及服务行业  
社会福利设施  
训练中心

(请看下页)

住宅(戊类)(续)

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

附表 II : 适用于现有的工业楼宇或工业－办公室楼宇<sup>\*</sup>

救护站	货物装卸及货运设施(只限货柜装卸站、特别设计的独立物流中心)
艺术工作室(直接提供服务或货品者除外)	工业用途(未另有列明者)
货物装卸及货运设施(未另有列明者)	香港铁路通风塔及／或高出路面的其他构筑物(入口除外)
食肆(只限食堂)	场外投注站
政府垃圾收集站	办公室(未另有列明者)
政府用途(未另有列明者)	加油站
资讯科技及电讯业	康体文娱场所(未另有列明者)
非污染工业用途(不包括涉及使用／贮存危险品 <sup>‡</sup> 的工业经营)	私人会所
办公室(只限影音录制室、设计及媒体制作、与工业用途有关的办公室)	商店及服务行业(未另有列明者) (只限设于地面一层；附属陈列室 <sup>#</sup> 可能获准设于任何一层，不在此限)
公厕设施	汽车修理工场
公共车辆总站或车站	批发行业
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	
研究、设计及发展中心	
商店及服务行业(只限设于地面一层的汽车陈列室，以及服务行业)	
私人发展计划的公用设施装置	
货仓(危险品仓库除外)	

(请看下页)

住宅(戊类)(续)

除以上所列，在现有建筑物内，倘若设有一层或多层缓冲楼层，把有关用途与楼上的工业用途分开，同时没有工业用途设在建筑物的非工业部分内，则在建筑物低层(地库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)

- <sup>\*</sup> 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。
- <sup>&</sup> 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。
- <sup>#</sup> 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)

### 住宅(戊类)(续)

#### 规划意向

此地带的规划意向，主要是透过进行重建或改建计划而逐步淘汰现有的工业用途，使改作住宅用途。这类计划须向城市规划委员会提出申请。当局虽然会容忍现有工业用途的存在，但不会批准进行新的工业发展，以避免工业与住宅楼宇为邻所产生的问题永远无法解决。

#### 备注

- (1) 任何新发展或现有建筑物的重建，如果是作为住用或非住用建筑物，则不得引致最高住用地积比率超过 5.0 倍，或最高非住用地积比率超过 9.5 倍，视属何情况而定。至于作为住用与非住用各占部分的建筑物的新发展或重建，其住用部分的地积比率则不得超过以下数字：最高非住用地积比率 9.5 倍与该建筑物的实际拟议非住用地积比率之间的差距，乘以最高住用地积比率 5.0 倍，再除以最高非住用地积比率 9.5 倍所得的商数。
- (2) 任何现有建筑物的加建、改动及／或修改，不得引致整个发展的地积比率超过现有建筑物的地积比率。至于现有非住用建筑物修改为住用建筑物或住用与非住用各占部分的建筑物，其发展不得引致有关的最高住用及／或非住用地积比率超过上文第(1)段所述的限制。
- (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。
- (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。
- (5) 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。
- (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)和(3)段所述的地积比率／建筑物高度限制。

乡村式发展

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
农业用途	食肆
政府垃圾收集站	郊野学习／教育／游客中心
政府用途(只限报案中心、邮政局)	政府用途(未另有列明者) #
屋宇(只限新界豁免管制屋宇)	屋宇(未另有列明者)
农地住用构筑物	机构用途(未另有列明者) #
公厕设施	加油站
宗教机构(只限宗祠)	康体文娱场所
乡事委员会会所／乡公所	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)
	宗教机构(未另有列明者) #
	住宿机构 #
	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

除以上所列，在新界豁免管制屋宇的地面上层，经常准许的用途亦包括：

食肆  
图书馆  
学校  
商店及服务行业

(请看下页)

### 乡村式发展(续)

#### 规划意向

此地带的规划意向，是反映现有的认可乡村和其他乡村的范围，以及提供合适土地以作乡村扩展和重置受政府计划影响的村屋。地带内的土地，主要预算供原居村民兴建小型屋宇之用。设立此地带的目的，亦是要把乡村式发展集中在地带内，使发展模式较具条理，而在土地运用及基础设施和服务的提供方面，较具经济效益。在新界豁免管制屋宇的地面一层，有多项配合村民需要和乡村发展的商业和社区用途列为经常准许的用途。其他商业、社区和康乐用途，如向城市规划委员会申请许可，或会获得批准。

#### 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(发展或重建作注有#的用途除外)，不得引致整个发展及／或重建计划的最高建筑物高度超过三层(8.23米)，或超过现有建筑物的高度，两者中以数目较大者为准。
- (2) 城市规划委员会如接获根据《城市规划条例》第16条提出的申请，可按个别发展或重建计划的情况，考虑略为放宽上文第(1)段所述的建筑物高度限制。

工业

第一栏	第二栏
经常准许的用途	须先向城市规划委员会申请，可能在有附带条件或无附带条件下获准的用途
救护车	播音室、电视制作室及／或电影制作室
艺术工作室(直接提供服务或货品者除外)	货物装卸及货运设施(只限货柜装卸站、特别设计的独立物流中心)
货物装卸及货运设施(未另有列明者)	沥青厂／混凝土配料厂
食肆(只限食堂、熟食中心)	危险品仓库
政府垃圾收集站	食肆(未另有列明者)(只限设于经大规模改建的现有建筑物)
政府用途(未另有列明者)	教育机构(只限设于经大规模改建的现有建筑物)
工业用途	展览或会议厅
资讯科技及电讯业	机构用途(未另有列明者)(只限设于经大规模改建的现有建筑物)
办公室(只限影音录制室、设计及媒体制作、与工业用途有关的办公室)	香港铁路通风塔及／或高出路面的其他构筑物(入口除外)
公厕设施	场外投注站
公共车辆总站或车站	厌恶性行业
公用事业设施装置	办公室(未另有列明者)
公众停车场(货柜车除外)	加油站
雷达、电讯微波转发站、电视及／或广播电台发射塔装置	娱乐场所(只限设于经大规模改建的现有建筑物)
可循环再造物料回收中心	康体文娱场所(未另有列明者)
研究、设计及发展中心	私人会所
商店及服务行业(只限设于地面一层的汽车陈列室，以及服务行业)	政府诊所(只限设于经大规模改建的现有建筑物)
私人发展计划的公用设施装置	宗教机构(只限设于经大规模改建的现有建筑物)
汽车修理工场	商店及服务行业(未另有列明者)
货仓(危险品仓库除外)	(只限设于地面一层，但在经大规模改建的现有建筑物则无此限制；附属陈列室#可能获准设于任何一层，亦不在此限)
	训练中心(只限设于经大规模改建的现有建筑物)
	批发行业

(请看下页)

工业(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：

食肆	社会福利设施(涉及住宿照顾者除外)
教育机构	
展览或会议厅	
机构用途(未另有列明者)	
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	
商店及服务行业	
训练中心	

\* 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)

工业(续)

规划意向

此地带的规划意向，主要是作一般工业用途，以确保工业楼面空间的供应，足以应付生产工业的需求。在此地带内，资讯科技及电讯业、与工业用途有关的办公室，以及与工业生产相似且不会影响楼宇和消防安全的选定用途，亦属经常准许的用途。

备注

- (1) 任何新发展，或任何现有建筑物的加建、改动及／或修改，或现有建筑物的重建，不得引致整个发展及／或重建计划的最高地积比率超过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。
- (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) 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，若是发展或重建计划的附属和直接有关用途和设施，可免计算在内。
- (4) 遇有《建筑物(规划)规例》第22(1)或(2)条所列的情况而获准超过该规例界定的准许地积比率时，在第(1)段适用的土地范围内的建筑物的地积比率可提高；提高的幅度为根据上述规例第22(1)或(2)条获准超过准许地积比率的幅度，纵使提高后的地积比率因而超过上文第(1)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)和(2)段所述的地积比率／建筑物高度限制。

政府、机构或社区

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

附表 I：适用于「政府、机构或社区」  
(「政府、机构或社区(1)」至「政府、机构或社区(10)」除外)

救护站	动物寄养所
动物检疫中心(只限设于政府建筑物)	动物检疫中心(未另有列明者)
播音室、电视制作室及／或电影制作室	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)	度假营
医院	屋宇
机构用途(未另有列明者)	船只加油站
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)
街市	场外投注站
码头	办公室
康体文娱场所	加油站
政府诊所	娱乐场所
公厕设施	私人会所
公共车辆总站或车站	雷达、电讯微波转发站、电视及／或 广播电台发射塔装置
公用事业设施装置	垃圾处理装置(只限垃圾转运站)
公众停车场(货柜车除外)	住宿机构
可循环再造物料回收中心	污水处理／隔筛厂
宗教机构	商店及服务行业(未另有列明者)
研究、设计及发展中心	私人发展计划的公用设施装置
乡事委员会会所／乡公所	
学校	
配水库	
社会福利设施	
训练中心	
批发行业	

(请看下页)

政府、机构或社区(续)

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

附表 II：适用于「政府、机构或社区(1)」至「政府、机构或社区(8)」

食肆(只限食堂)	灵灰安置所
政府垃圾收集站	食肆(只限酒楼餐厅)
政府用途(未另有列明者)	雷达、电讯微波转发站、电视及／或广播电台发射塔装置
公厕设施	垃圾处理装置
公共车辆总站或车站	住宿机构
公用事业设施装置	污水处理／隔筛厂
公众停车场(货柜车除外)	商店及服务行业(只限零售商店)
宗教机构	私人发展计划的公用设施装置
社会福利设施	

附表 III：适用于「政府、机构或社区(9)」

救护站	动物检疫中心
政府垃圾收集站	驾驶学校
政府用途(只限驾驶考试中心、报案中心／警岗)	政府用途(未另有列明者)
公厕设施	机构用途(未另有列明者)
公共车辆总站或车站	香港铁路通风塔及／或高出路面的其他构筑物(入口除外)
公用事业设施装置	办公室
公众停车场(货柜车除外)	加油站(涉及石油气的加油站除外)
可循环再造物料回收中心	娱乐场所
	康体文娱场所
	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
	研究、设计及发展中心
	污水处理／隔筛厂
	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

(请看下页)

政府、机构或社区(续)

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

附表 IV：适用于「政府、机构或社区(10)」

政府垃圾收集站	灵灰安置所
政府用途(未另有列明者)	宗教机构
公厕设施	住宿机构
公用事业设施装置	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。支区「政府、机构或社区(1)」至「政府、机构或社区(8)」的规划意向，主要是作宗教机构用途和相关的社会福利设施。支区「政府、机构或社区(9)」涵盖行车天桥底下的土地。鉴于这些土地的实际地理限制及环境情况，在此支区内只可设置特定的政府、机构或社区设施。支区「政府、机构或社区(10)」的规划意向，主要是用作辟设灵灰安置所。部分其他的社区及社会福利设施，如向城市规划委员会提出申请，或会获得批准。

备注

- (1) 在指定为「政府、机构或社区(1)」至「政府、机构或社区(8)」，以及「政府、机构或社区(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／或重建计划超过下文所述的最大总楼面面积、最高建筑物高度和最大上盖面积，或超过现有建筑物的总楼面面积、高度及／或上盖面积，两者中以数目较大者为准，以及违反下列其他限制：

<u>分区</u>	<u>限制</u>
政府、机构或社区(1)	最高建筑物高度为两层(包括停车场)，以及最大上盖面积为 40%。
政府、机构或社区(2)	最大总楼面面积为 7 407 平方米，最高建筑物高度为四层(包括停车场)，以及最大上盖面积为 30%。

(请看下页)

政府、机构或社区(续)

备注(续)

<u>分区</u>	<u>限制</u>
政府、机构或社区(3)	最大总楼面面积为 6 400 平方米，最高建筑物高度为四层(包括停车场)，以及最大上盖面积为 30%。一个旅游巴士公众停车场须提供在内。
政府、机构或社区(4)	最大总楼面面积为 6 577 平方米，最高建筑物高度为三层(包括停车场)，以及最大上盖面积为 30%。其内九层高的塔容许重建至现时的高度，但不得超过现有的总楼面面积，即 751 平方米。
政府、机构或社区(5)	最大总楼面面积为 15 171 平方米，最高建筑物高度为两层(包括停车场)，以及最大上盖面积为 25%。
政府、机构或社区(6)	最大总楼面面积为 4 395 平方米，最高建筑物高度为两层(包括停车场)，以及最大上盖面积为 35%。
政府、机构或社区(7)	最高建筑物高度为一层，以及最大上盖面积为 50%。
政府、机构或社区(8)	最高建筑物高度为一层。
政府、机构或社区(10)	最大总楼面面积为 1 900 平方米，以及最高建筑物高度为两层(包括停车场)。
(2)	在指定为「政府、机构或社区(3)」的土地范围内，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旅游巴士公众停车场的楼面空间，可免计算在内。
(3)	在指定为「政府、机构或社区」和「政府、机构或社区(9)」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／或重建计划的最高建筑物高度(以楼层数目及／或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。
(4)	为施行上文第(3)段而计算有关的最高楼层数目时，任何地库楼层可免计算在内。
(5)	城市规划委员会如接获根据《城市规划条例》第 16 条提出的申请，可按个别发展或重建计划的情况，考虑略为放宽上文第(1)和(3)段所述的总楼面面积／建筑物高度／上盖面积限制。

休憩用地

第一栏	第二栏
经常准许的用途	须先向城市规划委员会申请，可能在有附带条件或无附带条件下获准的用途
鸟舍	食肆
烧烤地点	政府垃圾收集站
泳滩	政府用途(未另有列明者)
郊野学习／教育／游客中心	度假营
公园及花园	香港铁路通风塔及／或高出路面的其他构筑物(入口除外)
凉亭	码头
行人专区	娱乐场所
野餐地点	康体文娱场所
运动场	私人会所
散步长廊／广场	公共车辆总站或车站
公厕设施	公用事业设施装置
休憩处	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

只适用于「商贸」

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

附表 I : 适用于露天发展或  
工业楼宇或工业 - 办公室楼宇<sup>\*</sup>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 <sup>‡</sup> 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)

只适用于「商贸」(续)

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

附表II：适用于工业楼宇或工业－办公室楼宇<sup>®</sup>

救护站	播音室、电视制作室及／或电影制作室
艺术工作室(直接提供服务或货品者除外)	货物装卸及货运设施(只限货柜装卸站、特别设计的独立物流中心)
货物装卸及货运设施(未另有列明者)	工业用途(未另有列明者)
食肆(只限食堂)	香港铁路通风塔及／或高出路面的其他构筑物(入口除外)
政府垃圾收集站	场外投注站
政府用途(未另有列明者)	办公室(未另有列明者)
资讯科技及电讯业	加油站
非污染工业用途(不包括涉及使用／贮存危险品 <sup>‡</sup> 的工业经营)	康体文娱场所(未另有列明者)
办公室(直接提供顾客服务或货品者除外)	私人会所
公厕设施	商店及服务行业(未另有列明者)
公共车辆总站或车站	(只限设于地面一层；附属陈列室 <sup>#</sup> 可能获准设于任何一层，不在此限)
公用事业设施装置	汽车修理工场
公众停车场(货柜车除外)	批发行业
雷达、电讯微波转发站、电视及／或广播电台发射塔装置	
可循环再造物料回收中心	
研究、设计及发展中心	
商店及服务行业(只限设于地面一层的汽车陈列室，以及服务行业)	
私人发展计划的公用设施装置	
货仓(危险品仓库除外)	

除以上所列，建筑物的工业经营如没有涉及厌恶性行业或使用／贮存危险品<sup>‡</sup>，经常准许的用途为：

办公室

(请看下页)

其他指定用途(续)

只适用于「商贸」(续)

除以上所列，在现有建筑物内，倘若设有一层或多层缓冲楼层，把有关用途与楼上的工业用途分开，同时没有工业用途设在建筑物的非工业部分内，则在建筑物低层(地库和全层或主要为停车位、上落客货车位及／或机房的楼层除外)特别设计的非工业部分，经常准许的用途亦包括：

除以上所列，在现有建筑物内，倘若设有一层或多层缓冲楼层，把有关用途与楼上的工业用途分开，同时没有工业用途设在建筑物的非工业部分内，则只要先向城市规划委员会申请，便可能在有附带条件或无附带条件下获准在建筑物低层(地库和全层或主要为停车位、上落客货车位及／或机房的楼层除外)特别设计的非工业部分进行下列用途：

商营浴室／按摩院  
食肆  
教育机构  
展览或会议厅  
机构用途(未另有列明者)  
图书馆  
场外投注站  
办公室  
娱乐场所  
康体文娱场所  
私人会所  
政府诊所  
宗教机构  
学校(幼稚园除外)  
商店及服务行业  
训练中心

社会福利设施(涉及住宿照顾者除外)

<sup>\*</sup> 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。

<sup>&</sup> 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。

<sup>#</sup> 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。

其他指定用途(续)

只适用于「商贸」(续)

规划意向

此地带的规划意向，主要是作一般商贸用途。在此地带内，资讯科技及电讯业、非污染工业用途、办公室用途和其他商业用途，均属新「商贸」楼宇经常准许的用途。在现有工业楼宇或工业－办公室楼宇内，具有较低火警危险而不直接向公众提供顾客服务或供应货品的办公室用途，列为经常准许的用途。

备注

- (1) 在指定为「其他指定用途」注明「商贸」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 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。
- (2) 在指定为「其他指定用途」注明「商贸(1)」的土地范围内，任何新发展，或任何现有建筑物的加建、改动及／或修改，或现有建筑物的重建，不得引致整个发展及／或重建计划的最大总楼面面积超过 182 326 平方米。
- (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。
- (4) 为施行上文第(1)和(2)段而计算最高地积比率或最大总楼面面积时，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，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。
- (5) 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(2)段适用的土地范围内的建筑物的地积比率或总楼面面积可提高；提高的幅度为根据上述规例第 22(1)或(2)条获准超过准许地积比率的幅度，纵使提高后的地积比率或总楼面面积因而超过上文第(1)或(2)段所规定的有关最高地积比率或最大总楼面面积亦可。
- (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)段所述的地积比率／总楼面面积／建筑物高度限制。
- (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上所显示的非建筑用地限制。

(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「美化市容地带」

美化市容地带	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，主要是提供土地作美化市容地带发展用途。

只适用于「铁路」

香港铁路	分层住宅(只限员工宿舍) 政府用途(未另有列明者) 香港铁路通风塔及／或高出路面的 其他构筑物(入口除外) 非附属于指定用途的公用设施装置
------	---

规划意向

此地带的规划意向，主要是提供土地作香港铁路与相关设施发展用途。

备注

- (1) 任何新发展，或任何现有建筑物的加建、改动及／或修改，或现有建筑物的重建，不得引致整个发展及／或重建计划的最高建筑物高度(以楼层数目计算)超过图则上所指定的限制，或超过现有建筑物的高度，两者中以数目较大者为准。
- (2) 为施行上文第(1)段而计算有关的最高楼层数目时，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)

只适用于「香港铁路车厂与上盖的商业及住宅发展」

第一栏	第二栏
经常准许的用途	须先向城市规划委员会申请，可能在有附带条件或无附带条件下获准的用途
救护站	商营浴室／按摩院
分层住宅	食肆
政府用途(未另有列明者)	教育机构
屋宇	展览或会议厅
图书馆	政府垃圾收集站
街市	酒店
香港铁路车厂	机构用途(未另有列明者)
康体文娱场所	香港铁路通风塔及／或高出路面的
政府诊所	其他构筑物(入口除外)
公共车辆总站或车站(露天总站或 车站除外)	办公室
住宿机构	娱乐场所
学校(只限设于特别设计的独立校舍)	私人会所
社会福利设施	公厕设施
私人发展计划的公用设施装置	公共车辆总站或车站(未另有列明者)
	公用事业设施装置
	公众停车场(货柜车除外)
	宗教机构
	学校(未另有列明者)
	商店及服务行业(未另有列明者)
	训练中心

(请看下页)

其他指定用途(续)

只适用于「香港铁路车厂与上盖的商业及住宅发展」(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

(请看下页)

其他指定用途(续)

只适用于「香港铁路车厂与上盖的商业及住宅发展」(续)

规划意向

此地帶的规划意向，主要是提供土地作香港铁路车厂和车站与上盖商业及住宅发展用途。

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／或重建计划的最大住用总楼面面积超过 215 000 平方米，以及最大非住用总楼面面积超过 16 000 平方米。此外，亦须提供一间有 24 个课室的小学，一间有 24 个课室的中学，至少 1 090 平方米总楼面面积作为政府、机构、社区或社会福利设施，以及至少 14 200 平方米的休憩用地。
- (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) 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，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。任何楼面空间如纯粹建造为或拟用作政府规定的铁路车厂／工场和车站、学校，以及政府、机构、社区或社会福利设施，亦可免计算在内。
- (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)和(2)段所述的总楼面面积／建筑物高度限制(休憩用地的面积除外)，以及考虑减少上文第(1)段就政府、机构、社区或社会福利设施所规定的整体总楼面面积。

(请看下页)

其他指定用途(续)

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

只适用于「加油站」

加油站	分层住宅(只限员工宿舍) 政府用途(未另有列明者) 香港铁路通风塔及／或高出路面的 其他构筑物(入口除外) 非附属于指定用途的公用设施装置
-----	---

规划意向

此地带的规划意向，主要是提供土地作加油站发展用途。

备注

- (1) 任何新发展，或任何现有建筑物的加建、改动及／或修改，或现有建筑物的重建，不得引致整个发展及／或重建计划的最高建筑物高度(以楼层数目计算)超过图则上所指定的限制，或超过现有建筑物的高度，两者中以数目较大者为准。
- (2) 为施行上文第(1)段而计算有关的最高楼层数目时，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	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「码头」

政府用途	食肆
码头	船只加油站 商店及服务行业

规划意向

此地带的规划意向，主要是提供土地作码头发展用途。

备注

- (1) 任何新发展，或任何现有建筑物的加建、改动及／或修改，或现有建筑物的重建，不得引致整个发展及／或重建计划的最高建筑物高度(以楼层数目计算)超过图则上所指定的限制，或超过现有建筑物的高度，两者中以数目较大者为准。
- (2) 当局视最大整体非住用总楼面面积不超过 50 平方米并用作食肆和商店及服务行业的摊档或处所为「码头」的附属用途。
- (3) 为施行上文第(1)段而计算有关的最高楼层数目时，任何地库楼层可免计算在内。
- (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「通风大楼」

通风大楼	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，主要是提供土地作通风大楼发展用途。

备注

- (1) 任何新发展，或任何现有建筑物的加建、改动及／或修改，或现有建筑物的重建，不得引致整个发展及／或重建计划的最高建筑物高度（以楼层数目计算）超过图则上所指定的限制，或超过现有建筑物的高度，两者中以数目较大者为准。
- (2) 为施行上文第(1)段而计算有关的最高楼层数目时，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	第二栏
经常准许的用途	须先向城市规划委员会申请，可能在有附带条件或无附带条件下获准的用途

只适用于「商业及住宅发展」

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	政府垃圾收集站
食肆	机构用途(未另有列明者)
教育机构	香港铁路通风塔及／或高出路面的
展览或会议厅	其他构筑物(入口除外)
分层住宅	加油站
政府用途(未另有列明者)	可循环再造物料回收中心
酒店	学校(未另有列明者)
资讯科技及电讯业	
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)	
宗教机构	
住宿机构	
学校(只限设于特别设计的独立	
校舍、商业楼宇或住宅楼宇	
的非住用部分)	
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)

其他指定用途(续)

只适用于「商业及住宅发展」(续)

规划意向

此地帶的规划意向，主要是作高密度商业及住宅发展，并提供公众休憩用地和其他配套设施。

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／或重建计划的最大总楼面面积超过 61 255 平方米(适用于作非住用用途的支区(A))和 39 365 平方米(适用于作住用用途的支区(B))，以及最高建筑物高度(以米为单位从主水平基准起计算)超过图则上所指定的限制，或超过现有建筑物的高度，两者中以数目较大者为准。不少于 1 300 平方米的公众休憩用地须设于支区(A)内。
- (2) 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，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。
- (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)段所述的总楼面面积及建筑物高度限制。
- (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，可在特殊情况下，就发展及／或重建计划考虑略为放宽图则上所显示的非建筑用地限制。

绿化地带

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
农业用途	动物寄养所
烧烤地点	播音室、电视制作室及／或电影制作室
郊野公园*	墓地
政府用途(只限报案中心)	灵灰安置所(只限设于宗教机构内或现有灵灰安置所的扩建部分)
自然保护区	火葬场(只限设于宗教机构内或现有火葬场的扩建部分)
自然教育径	郊野学习／教育／游客中心
农地住用构筑物	分层住宅
野餐地点	政府垃圾收集站
公厕设施	政府用途(未另有列明者)
帐幕营地	度假营
野生动物保护区	屋宇
	香港铁路通风塔及／或高出路面的其他构筑物(入口除外)
	加油站
	康体文娱场所
	公共车辆总站或车站
	公用事业设施装置
	公众停车场(货柜车除外)
	雷达、电讯微波转发站、电视及／或广播电台发射塔装置
	宗教机构
	住宿机构
	学校
	配水库
	社会福利设施
	私人发展计划的公用设施装置

\* 「郊野公园」指根据《郊野公园条例》(第 208 章)指定的郊野公园或特别地区。所有用途和发展均须取得郊野公园及海岸公园管理局总监同意，但无须经城市规划委员会批准。

规划意向

此地带的规划意向，主要是保育已建设地区／市区边缘地区内的现有天然环境，防止市区式发展渗入这些地区，以及提供更多静态康乐地点。根据一般推定，此地带不宜进行发展。

荃湾分区计划大纲草图编号 S / TW / 40

说 明 书

说 明 书荃 湾 分 区 计 划 大 纲 草 图 编 号 S / T W / 4 0

<u>内 容</u>	<u>页 次</u>
1 . 引言	1
2 . 拟备该图的权力依据及程序	1
3 . 拟备该图的目的	3
4 . 该图的《注释》	4
5 . 规划区	4
6 . 人口	5
7 . 该区的建筑物高度限制	5
8 . 土地用途地带	
8 . 1 商业	8
8 . 2 综合发展区	10
8 . 3 住宅(甲类)	11
8 . 4 住宅(乙类)	19
8 . 5 住宅(丙类)	23
8 . 6 住宅(戊类)	24
8 . 7 乡村式发展	25
8 . 8 工业	25
8 . 9 政府、机构或社区	26
8 . 10 休憩用地	29
8 . 11 其他指定用途	30
8 . 12 绿化地带	33
8 . 13 略为放宽限制的条款	33
9 . 交通	33
10 . 文化遗产	34
11 . 公用设施	34
12 . 规划的实施	35

## 荃湾分区计划大纲草图编号 S / T W / 4 0

(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《荃湾分区计划大纲草图编号 S / T W / 4 0》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 一九六一年九月一日，城规会根据《城市规划条例》(下称「条例」)第 5 条，展示首份涵盖现时荃湾区主要部分的荃湾法定图则编号 LTW / 57。一九七三年十一月十三日，当时的港督会同行政局根据条例第 9(1)条，核准《荃湾分区计划大纲图编号 LTW / 138》。一九七五年一月十四日，当时的港督会同行政局根据条例第 12(1)(b)(ii)条，把分区计划大纲核准图编号 LTW / 138 发还城规会以作修订。其后，城规会根据条例第 5 或 7 条对图则作出两次修订，并予以展示，以供公众查阅。一九七八年八月十八日，城规会根据条例第 7 条，展示涵盖现有规划区主要部分的《荃湾分区计划大纲草图编号 LTW / 146C》。一九八五年六月七日，城规会根据条例第 7 条，展示由 LTW / 146N 重新编号为 S / T W / 1 的荃湾分区计划大纲草图。图则其后曾数度修订。
- 2.2 一九九三年十月十二日，当时的港督会同行政局根据条例第 9(1)(a)条，核准荃湾分区计划大纲草图，图则其后重新编号为 S / T W / 6。一九九四年九月二十七日，当时的港督会同行政局根据条例第 12(1)(b)(ii)条，把《荃湾分区计划大纲核准图编号 S / T W / 6》发还城规会以作修订。其后，城规会根据条例第 5 或 7 条对图则作出四次修订，并予以展示，以供公众查阅。
- 2.3 一九九九年九月十四日，行政长官会同行政会议根据条例第 9(1)(a)条，核准荃湾分区计划大纲草图，图则其后重新编号为 S / T W / 11。二零零零年七月十一日，行政长官会同行政会议根据条例第 12(1)(b)(ii)条的规定，把《荃湾分区计划大纲核准图编号 S / T W / 11》发还城规会以作修订。其后，城规会根据条例第 5 或 7 条对图则作出四次修订，并予以展示，以供公众查阅。

- 2.4 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，核准荃湾分区计划大纲草图，图则其后重新编号为 S / TW / 16。二零零二年十二月十七日，行政长官会同行政会议根据条例第 12(1)(b)(ii)条，把《荃湾分区计划大纲核准图编号 S / TW / 16》发还城规会以作修订。其后，城规会根据条例第 5 或 7 条对图则作出九次修订，并予以展示，以供公众查阅。
- 2.5 二零零八年十二月二日，行政长官会同行政会议根据条例第 9(1)(a)条，核准荃湾分区计划大纲草图，图则其后重新编号为 S / TW / 26。二零一零年十月五日，行政长官会同行政会议根据条例第 12(1)(b)(ii)条，把《荃湾分区计划大纲核准图编号 S / TW / 26》发还城规会以作出修订。其后，城规会根据条例第 5 条对图则作出一次修订，并予以展示，以供公众查阅。
- 2.6 二零一一年十月四日，行政长官会同行政会议根据条例第 9(1)(a)条，核准荃湾分区计划大纲草图，图则其后重新编号为 S / TW / 28。二零一二年二月七日，行政长官会同行政会议根据条例第 12(1)(b)(ii)条，把《荃湾分区计划大纲核准图编号 S / TW / 28》发还城规会以作修订。其后，城规会根据条例第 5 或 7 条对图则作出两次修订，并予以展示，以供公众查阅。
- 2.7 二零一四年一月七日，行政长官会同行政会议根据条例第 9(1)(a)条，核准荃湾分区计划大纲草图，图则其后重新编号为 S / TW / 31。二零一六年二月二日，行政长官会同行政会议根据条例第 12(1)(b)(ii)条，把《荃湾分区计划大纲核准图编号 S / TW / 31》发还城规会以作修订。其后，城规会根据条例第 5 条对图则作出一次修订，并予以展示，以供公众查阅。
- 2.8 二零一七年四月十一日，行政长官会同行政会议根据条例第 9(1)(a)条，核准荃湾分区计划大纲草图，图则其后重新编号为 S / TW / 33。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 12(1)(b)(ii)条，把《荃湾分区计划大纲核准图编号 S / TW / 33》发还城规会以作修订。其后，城规会根据条例第 5 条对图则作出一次修订，并予以展示，以供公众查阅。
- 2.9 二零二二年二月八日，行政长官会同行政会议根据条例第 9(1)(a)条，核准荃湾分区计划大纲草图，图则其后重新编号为 S / TW / 35。二零二三年一月十日，行政长官会同行政会议根据条例第 12(1)(b)(ii)条，把《荃湾分区计划大纲核准图编号 S / TW / 35》发还城规会以作修订。其后，城规会根据条例第 5 条对图则作出一次修订，并予以展示，以供公众查阅。

- 2.10 二零二四年二月六日，行政长官会同行政会议根据条例第9(1)(a)条，核准荃湾分区计划大纲草图，图则其后重新编号为S/TW/37。二零二四年十一月一日，发展局局长根据条例第12(1A)(a)(ii)条，把《荃湾分区计划大纲核准图编号S/TW/37》发还城规会以作修订。其后，城规会根据条例第5条对图则作出一次修订，并予以展示，以供公众查阅。
- 2.11 二零二五年七月八日，行政长官会同行政会议根据条例第9(1)(a)条，核准荃湾分区计划大纲草图，图则其后重新编号为S/TW/39。二零二六年一月八日，发展局局长根据条例第12(1A)(a)(ii)条，把《荃湾分区计划大纲核准图编号S/TW/39》发还城规会以作修订。二零二六年一月十六日，该分区计划大纲核准图发还一事根据条例第12(2)条在宪报上公布。
- 2.12 二零二六年二月十三日，城规会根据条例第5条，展示《荃湾分区计划大纲草图编号S/TW/40》(下称「该图」)，以供公众查阅。该图的修订主要涉及(i)把位于芙蓉山的一幅用地由「绿化地带」及「乡村式发展」地带改划为「住宅(乙类)9」地带；(ii)把位于油柑头的一幅用地由「绿化地带」及「政府、机构或社区」地带改划为「住宅(乙类)10」地带；以及(iii)把「住宅(乙类)10」地带以北的一块狭长的剩余土地由「绿化地带」改划为「政府、机构或社区」地带。

### **3. 拟备该图的目的**

- 3.1 该图旨在显示规划区(下称「该区」)内概括的土地用途地带及主要运输网，以便把该区内的发展及重建计划纳入法定规划管制之内。
- 3.2 该图显示概括的发展原则，并为该区内日后的详细规划提供指引。该图是一小比例图，因此进行详细规划时，交通走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，例如限于作非建筑用地或花园、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，以保存荃湾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 该区包括荃湾谷及其邻近地区，是荃湾新市镇的一部分，位于新界南岸。该区的范围东起自和宜合道，西达油柑头。该区是荃湾区议会辖区内人口密度最高的地区。为方便规划及查阅，该区细分为多个面积较小的规划区，在图上各以编号识别。该区的界线在图上以粗虚线显示，占地约 743.48 公顷。
- 5.2 荃湾卫星城市的发展在二十世纪的五十年代展开。有关发展其后扩大，并在一九六一年成为荃湾新市镇。作为发展的一部分，青山公路以南的大片土地，自二十世纪的五十年代末期至六十年代初期起由填海得来，在近数十年间逐步建设。
- 5.3 荃湾中心地区可以细分成多个支区，每个支区都有其本身的特点。市中心主要是一个商业／住宅区，附有多种区域性和地区的社区设施。旧市中心区位于众安街一带。自香港铁路(下称「港铁」)荃湾线荃湾站及西铁线(后改称为屯马线)荃湾西站建成后，该两个港铁站附近形成了两个主要发展枢纽。该两个发展枢纽和旧市中心由纵横交错的街道网络和一个互相贯穿的行人天桥系统连接起来。
- 5.4 由于荃湾市进行扩展，在旧市中心边缘的旧工业地段随之重建为多个大型综合住宅项目，例如湾景花园、丽城花园、蔚景花园、韵涛居、翠丰台、愉景新城、海湾花园及海滨花园。在旧市中心区以西和以东分别是两个主要工业／商贸区，即位于柴湾角的柴湾角工贸区，以及位于杨屋道／德士古道的荃湾东工业区。
- 5.5 在市中心区北面接连大帽山山脚的地方，有多个乡村地带及绿化地带。区内也有不少知名的寺院，如竹林禅院及圆玄学院等。在市中心区西北面是一个主要的山坡住宅区，即荃景围，包括数个主要住宅发展项目，例如荃威花园和荃湾中心。

- 5.6 沿该区南面边缘是蓝巴勒海峡的海滨，属维多利亚港的一部分。任何发展建议如果涉及这个海滨区，都必须充分兼顾城规会所订立的维多利亚港理想宣言，以及《保护海港条例》(第 531 章)所开列的要求。

## 6. 人口

根据二零二一年人口统计的资料，规划署估计该区的人口约为 269 000 人。该区的规划人口预计约为 315 500 人。

## 7. 该区的建筑物高度限制

7.1 为了对发展／重建计划的发展密度和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更具透明度，当局对荃湾分区计划大纲图作出了检讨，以便为各个发展地带加入适当的建筑物高度限制。在缺乏建筑物高度管制的情况下，高耸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。为免该区出现过度高耸或不协调的建筑物，以及更有效地监控区内发展项目的建筑物高度，该图为各发展地带订定了适当的建筑物高度限制。

7.2 除市中心一带外，该区地势大体崎岖不平。设于市中心的港铁荃湾站(荃湾线)及港铁荃湾西站(前身为西铁线，其后并入屯马线)分别在一九八零年代和二零零零年代建成营运，自此之后，在这两个主要运输枢纽上盖及周围已建成高层商业及住宅发展群，容纳大量区内人口和主要的商业及服务活动。有见及此，当局为市中心地区订定建筑物高度限制，是以保留上述两个港铁车站上盖及周围现有和已承诺进行的高层商业及住宅发展项目。不过，应避免高层重建项目在市中心旧区和旁边的工业区内进一步扩散，以免令建筑群过于挤迫。市中心以外的范围则因应崎岖不平的地势、该区的特色、区内风环境、在较大范围内的建筑群是否互相协调，以及平衡公众利益与私人发展权的需要而依循梯级状建筑物高度概念。

7.3 该图亦已为「政府、机构或社区」地带和「其他指定用途」地带施加建筑物高度限制(不论是以米为单位从主水平基准起计算或以楼层数目计算)，以主要反映发展项目现时的建筑物高度。除非有已承诺进行的已知发展建议，或须符合最低高度规定，否则现时的用途和较低建筑物高度一般会获保留。「政府、机构或社区」地带和「其他指定用途」地带内的低层发展(高度一般不超过 13 层)的建筑物高度限制会以楼层数目计算(不包括地库层)，以容许设计有较大弹性，尤以具特定功能要求的政府、机构或社区设施为然，有关发展如位于较显眼的位置及／或主要歇息空间则除外。至于较高层的发展(一般超过 13 层)，建筑物高

度限制会以米为单位从主水平基准起计算，使规划意向更为清晰明确。

- 7.4 当局已进行空气流通专家评估，藉以审视该区现时的风环境，以及区内各发展用地的拟议建筑物高度可能对行人风环境所造成的影响。当局在制订该图的建筑物高度限制和发展限制(例如非建筑用地和建筑物间距规定)时，已考虑空气流通评估的结果。
- 7.5 为改善该区的通风，空气流通评估建议保留区内现有的主要道路、休憩用地和低层的政府、机构或社区发展，特别是把如心广场现有的露天地方保留为市中心地区的通风口。此外，为进一步改善通风情况，当局鼓励日后的发展项目视乎情况采取适当的设计措施，以尽量减少任何对通风情况的潜在负面影响，有关措施包括增加平台的通风度；建筑物和平台采用中空设计；扩阔建筑物间距；通过划设非建筑用地来营造风廊，藉以改善通风；以及令建筑物与平台的坐向配合盛行风的风向，尽量避免阻挡气流。
- 7.6 该图《注释》大体上已收纳可略为放宽建筑物高度限制的条款，以鼓励进行具规划增益和设计优点的发展／重建项目，并且配合用地受到特定限制的情况。城规会如接获根据条例第 16 条提出的略为放宽建筑物高度限制规划申请，会按个别情况逐一考虑，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，以及更有效改善区内环境；
  - (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) 保持建筑物之间的距离，以加强通风和增加景观开扬度；
  - (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。
- 7.7 然而，如现有建筑物的高度已经超过该图所显示及／或该图《注释》所订明的最高建筑物高度限制(不论是以米为单位从主水平基准起计算及／或以楼层数目计算)，根据一般推定，除非情况特殊，否则不应批准略为放宽建筑物高度限制的申请。

建筑物间距和非建筑用地

- 7.8 透过采用适当的建筑物设计与布局，建筑物间距在营造风廊方面能发挥重要的作用。当局因应空气流通评估的结果，建议划设数道建筑物间距和数块非建筑用地，以改善该区的通风。日后发展／重建有关用地时，须顾及有关非建筑用地和建筑物间距。
- 7.9 港铁荃湾西站上盖及周围的综合商业及／或住宅发展项目和海湾花园均坐落海滨，迎向由南面和西南面吹来的海风。为利便南风和西南风吹进市中心和增加景观开扬度，须在海之恋用地（划为「住宅(甲类)15」地帶的土地）的主水平基准上 27 米以上的位置划设阔 50 米的建筑物间距；在柏傲湾用地（划为「住宅(甲类)17」地帶的土地）的主水平基准上 18 米以上的位置划设阔 20 米的建筑物间距；以及在环宇海湾和海湾花园用地（分别划为「住宅(甲类)18」及「住宅(甲类)7」地帶的土地）的主水平基准上 19 米以上的位置划设阔 20 米的建筑物间距。
- 7.10 在位于较内陆区的上葵涌，沿国瑞路 88 号新丰中心西面界线一块阔 20 米的狭长土地已划为非建筑用地，以利便南风吹进油麻磡路北面的村落。另在如心广场亦划设了一块非建筑用地，以促进区内通风。划设上述非建筑用地是为了改善地面以上的通风，但此项限制并不适用于地下发展项目。
- 7.11 位处杨屋道及马头坝道交界处的用地内（荃湾市地段第 393 号）（即荃湾 88 及映日湾）有一块阔 38 米的土地已划为非建筑用地，以利便风由荃湾海旁通过众安街吹进荃湾市中心。划设该非建筑用地与二零零九年规划署委托顾问完成的「荃湾市地段第 393 号空气流通评估顾问研究」配合。为了方便兴建行人天桥以连接位于杨屋道／马头坝道交界处的现有行人天桥与御凯，准许在该非建筑用地内兴建小型构筑物，例如行人天桥、美化环境设施及地下用途等。

风廊和大型庭院

- 7.12 除建筑物高度限制及建筑物间距和非建筑用地规定外，日后重建面积广阔的用地（包括梨木树邨、石围角邨、福来邨及绿杨新村）时，也须在用地上辟设风廊／大型庭院。当为上述用地日后的重建计划拟备详细的空气流通评估时，须考虑横越用地的风廊的确实践线、布局与阔度。

## 8. 土地用途地带

### 8.1 商业：总面积 8.41 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，以及区域或地区的商业／购物中心，用途可包括办公室、商店、服务行业、娱乐场所、食肆和酒店。划作此地带的地点，往往是重要的就业中心。

8.1.2 此地带主要涵盖规划区第 6 和 21 区港铁荃湾站侧一段西楼角路与青山公路沿路的现有商业／非住宅发展。规划区第 6 区的商业／非住宅发展包括南丰中心及荃湾多层停车场大厦。规划区第 21 区的一块「商业」用地建有楼高 16 层的商业／办公室楼宇新领域广场，以及楼高 25 层的工业楼宇时贸中心。此地区规划为「商业」地带，以反映现有的商业／办公室发展及配合长远的进一步商业发展。

8.1.3 在此地带内的发展，最高地积比率和高度分别限为该图所订明的 9.5 倍及最高建筑物高度，或现有建筑物的地积比率／高度，两者中以数目较大者为准。

8.1.4 另一块「商业」用地位于杨屋道，现为如心广场(商业、办公室暨酒店发展)所在。荃湾市地段第 353 号(如心广场)的地契订明，承批人须在用地西北隅(即杨屋道与大河道交界处)划设非建筑用地。划设上述非建筑用地是为了改善通风，但此项限制并不适用于地下发展项目。

#### 商业(1)：总面积 0.44 公顷

8.1.5 此地带涵盖规划区第 25 区永顺街南面的海滨广场。「商业(1)」地带旨在反映其作为区内商业中心的预期用途。在此支区内的发展，最大总楼面面积限为 45 166 平方米，其中 21 966 平方米须为康乐／娱乐／零售用途，余下 23 200 平方米须为办公室用途。此支区内也须设置一个公共车辆总站。在此支区内的发展，最高建筑物高度限为主水平基准上 120 米，或现有建筑物的高度，两者中以数目较大者为准。

#### 商业(2)：总面积 0.54 公顷

8.1.6 此地带涵盖杨屋道的乐悠居。「商业(2)」地带旨在反映该地点的现有综合商业及附服务设施单位用途。在此支区内的发展，最大总楼面面积限为 54 406 平方米，并

须提供不少于 790 平方米的公众休憩用地。在此支区内的发展，最高建筑物高度限为主水平基准上 200 米，或现有建筑物的高度，两者中以数目较大者为准。

商业(3)：总面积 0.23 公顷

8.1.7 此地带涵盖杨屋道的立坊。「商业(3)」地带旨在反映该地点的现有综合商业及附服务设施单位用途。在此支区内的发展，最大总楼面面积限为 20 919 平方米，并须提供不少于 200 平方米的公众休憩用地。在此支区内的发展，最高建筑物高度限为主水平基准上 165 米，或现有建筑物的高度，两者中以数目较大者为准。

商业(4)：总面积 1.23 公顷

8.1.8 此地带涵盖杨屋道和马头坝道交界处的爵悦庭。「商业(4)」地带旨在反映该地点的现有附服务设施单位用途。在此支区内的发展，最大总楼面面积限为 103 404 平方米，而一如该图所订明，最高建筑物高度限为主水平基准上 170 米和 205 米，或现有建筑物的高度，两者中以数目较大者为准。

商业(5)：总面积 0.13 公顷

8.1.9 此地带涵盖位于沙咀道与联仁街交界处的全发商业大厦。「商业(5)」地带旨在反映该地点的现有商业／办公室楼宇。在此支区内的发展，最大总楼面面积限为 10 165 平方米，而一如该图所订明，最高建筑物高度限为主水平基准上 100 米，或现有建筑物的高度，两者中以数目较大者为准。

商业(6)：总面积 0.16 公顷

8.1.10 柴湾角工贸区北端一块紧连青山公路(华懋荃湾广场)的用地位于此地带内。「商业(6)」地带旨在反映该地点的现有商业大厦。在此支区内的发展，最大总楼面面积限为 14 915 平方米，而一如该图所订明，最高建筑物高度限为主水平基准上 100 米，或现有建筑物的高度，两者中以数目较大者为准。

商业(7)：总面积 0.76 公顷

8.1.11 此地带涵盖位于马头坝道及德士古道交界处荃湾东工业区外围的一块用地。在此支区内的发展，一如该图所订，最大总楼面面积限为 52 513 平方米，最高建筑物

高度限为主水平基准上 150 米，或现有建筑物的高度，两者中以数目较大者为准。

8.1.12 「商业(7)」地帶会作为南面工业区和北面商业／住宅区之间的「土地用途缓冲区」。该地帶内的发展应遵守并符合《香港规划标准与准则》所列明须就空气污染排放源头(包括道路和烟囱)提供足够间隔距离的规定。在日后修订目前仅准许作工业用途的用地的地契时，建议把环境评估(包括空气质素影响评估、噪音影响评估、土地污染评估)和排污影响评估的要求纳入用地的契约中，惟须视乎情况取得相关政府部门的同意，以确保建议的缓解措施得以妥善实施，以及环境影响属可以接受。

8.1.13 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(7)」地帶的总楼面面积管制会视作「新或经修订法定图则」的管制，而该份联合作业备考所述的精简审批安排亦适用。

8.1.14 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或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。

## 8.2 综合发展区：总面积 3.61 公顷

杨屋道以北荃湾东工业区内的「综合发展区(3)」至「综合发展区(6)」：总面积 3.61 公顷

8.2.1 这些支区的规划意向，主要是把涵盖范围综合发展／重建作住宅用途，并提供商业设施、休憩用地和其他配套设施。设立此地帶，是方便当局因应环境、交通、基础设施、视觉影响、空气流通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 荃湾东工业区在杨屋道以北的部分主要涵盖约 20 幢工业大厦，指定该处为「综合发展区(3)」至「综合发展区(6)」地帶，是为促进工业区综合发展／重建作住宅用途，以及提供商业设施、休憩用地和其他配套设施(例如区内零售商店)。「综合发展区(3)」至「综合发展区(6)」用地的最高总地积比率为 5.0 倍，其中住宅用途的最低地积比率为 4.5 倍。一如该图所订明，在这些支区内的发展，最高建筑物高度限为主水平基准上 100 米。附属停车场须设于地库。

### 总纲发展蓝图

8.2.3 依据条例第 4A(1)条，凡在「综合发展区」地带内进行任何发展／重建，必须根据条例第 16 条提出规划申请，并获得城规会许可。根据条例第 4A(2)条，申请人须按照该图《注释》所订明的规定提交一份总纲发展蓝图，以供城规会审批，除非城规会另有明文规定，指明无此需要。这项规定可确保各个发展计划的设计属综合方式，能够兼顾各项规划因素的需要，包括环境质素、邻近地方用途之间的协调、购物设施、社区及康乐设施，以及交通及分期实施计划的需要。根据条例第 4A(3)条，一份经城规会主席核证的核准总纲发展蓝图的复本须存放于土地注册处，以供公众查阅。

### **8.3 住宅(甲类)：总面积 118.78 公顷**

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

8.3.2 此地带主要包括规划区第 4、5、6、18、22 和 23 区内的现有发展及一些现有住宅区，如规划区第 4 区的福来村、规划区第 7 区的石围角村和象山村、规划区第 9 区的梨木树村、规划区第 4 区的满乐大厦，以及规划区第 35 区的祈德尊新村。此地带的大型私人住宅屋村分别有规划区第 2、3、21、25、35 和 35A 区的湾景花园、丽城花园、蔚景花园、韵涛居、荃威花园、荃景花园、荃湾中心、翠丰台、愉景新城、万景峰、御凯、海湾花园、海滨花园、海之恋、全·城汇、柏傲湾及环宇海湾等。

8.3.3 此地带内现有一些商业建筑物，例如 99 广场、大鸿辉（荃湾）中心、周氏商业中心、恒生荃湾大厦，以及荃湾千色汇 1 期。现有的商业建筑物如要重建为新的商业发展，须取得城规会的许可。

8.3.4 此地带内的发展不得超过下列限制：最高住用地积比率 5.0 倍，或最高非住用地积比率为 9.5 倍，视属何情况而定。至于住用与非住用各占部分的建筑物的新发展，其住用部分的地积比率则不得超过以下数字：最高非住用地积比率 9.5 倍与该建筑物的实际拟议非住用地积比率之间的差距，乘以最高住用地积比率 5.0 倍，再除以最高非住用地积比率 9.5 倍所得的商数。

8.3.5 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／或重建计划超过上文第 8.3.4 段所述的限制，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。但其适用范围须受下列限制：(a)只有在现有建筑物加建、改动及／或修改，或重建为与现有建筑物同类的建筑物时，现有建筑物的地积比率方会适用；或(b)在现有建筑物加建、改动及／或修改，或重建为与现有建筑物不同类的建筑物时，则第 8.3.4 段所述的最高住用及／或非住用地积比率适用。这项安排是为了避免现有建筑物交互使用住用与非住用的地积比率。

8.3.6 在公共屋村内会按规划标准提供足够的社区设施及休憩用地。梨木树村内三间设有独立校舍的小学，在分区计划大纲上均划为「住宅(甲类)」地带，使能全面而弹性地规划及发展这块大型住宅用地。梨木树村日后如进行重建，房屋委员会会在咨询教育局和其他相关政府部门的意见后，评估学校的需要，并在适当情况下于村内重置有关学校。

8.3.7 住宅地带(例如在公共屋邨的范围)会涵盖建有特别设计的独立建筑物的地方，这些建筑物纯粹用作学校或其他政府、机构或社区设施，其中有些设于地面或楼宇平台上。在计算地积比率时，不应把这些范围计算在内。这些独立的政府、机构或社区设施应予保留，为建筑群提供歇息空间及视觉调剂。

8.3.8 在此地带内的发展，最高建筑物高度不得超过该图所订明的限制，或不得超过现有建筑物的高度，两者中以数目较大者为准。

8.3.9 至于公营房屋发展，按照既定的行政程序，当局须拟备规划纲领，为日后的发展／重建项目提供指引。在日后进行重建后，当局须全面检讨公营房屋发展项目的布局，当中包括独立式政府、机构或社区大楼及附属设施大楼。房屋署为证明发展／重建项目可以接受，须视乎情况进行相关的评估，包括交通影响评估、视觉影响评估及空气流通评估等。低层的独立政府、机构或社区大楼和附属设施大楼应予保留，为建筑群提供歇息空间及视觉调剂。由于公营房屋发展涉及较大地盘面积，须小心确保建筑物不会阻挡通风，而在建筑设计阶段须为保留风廊进行空气流通评估研究。为保留现有风廊和改善通风，就以下屋村的重建计划进行空气流通评估时尤须注意下述事项：

- (a) 梨木树邨：应在有关用地上辟设风廊和大型庭院，作为通风走廊及通风口。当局为此住宅用地日后的重建计划拟备详细的空气流通评估时，须考虑贯穿用地的风廊的确实路线、布局与阔度。
- (b) 石围角邨：应在有关用地上辟设风廊和大型庭院，作为通风走廊及通风口。当局为此住宅用地日后的重建计划拟备详细的空气流通评估时，须考虑贯穿用地的风廊的确实路线、布局与阔度。
- (c) 福来邨：应在有关用地上辟设风廊，以进一步改善区内通风。有关风廊应接驳至沙咀道游乐场，以营造通风廊，尽量减少大型屋邨福来邨所造成的防风栅效应。该道通风廊可与大河道并排而设，亦可与沙咀道游乐场的中心点并排而设，以充分利用该休憩用地在通风方面的功能。当局为此住宅用地日后的重建计划拟备详细的空气流通评估时，须考虑贯穿用地的风廊的确实路线、布局与阔度。

住宅(甲类)1：总面积 1.45 公顷

8.3.10 位于规划区第 2 区内青山公路以南的湾景花园属于此地带。在此支区内的发展，最大住用总楼面面积限为 88 879 平方米，以及最大非住用总楼面面积限为 5 737 平方米。在非住用总楼面面积内，不少于 737 平方米须用来提供政府、机构或社区设施。另外，此支区内须提供一个公共车辆总站。在此支区内的发展，最高建筑物高度限为主水平基准上 120 米，或现有建筑物的高度，两者中以数目较大者为准。

住宅(甲类)2：总面积 0.62 公顷

8.3.11 位于规划区第 2 区内青山公路以北的丽城花园第一期属于此地带。在此支区内的发展，最大住用总楼面面积限为 52 264 平方米，而最大非住用总楼面面积则限为 3 179 平方米。在非住用总楼面面积内，不少于 1 677 平方米须用来提供政府、机构或社区设施。另外，此支区内须提供一个公共小巴总站。在此支区内的发展，最高建筑物高度限为主水平基准上 140 米，或现有建筑物的高度，两者中以数目较大者为准。

住宅(甲类)3：总面积 2.29 公顷

8.3.12 位于规划区第 2 区内青山公路以北的丽城花园第二期属于此地带。在此支区内的发展，最大住用总楼面面积限

为 191 297 平方米，最大非住用总楼面面积则限为 13 324 平方米。在非住用总楼面面积内，不少于 950 平方米须用来提供政府、机构或社区设施。在此支区内的发展，最高建筑物高度限为主水平基准上 140 米，或现有建筑物的高度，两者中以数目较大者为准。

住宅(甲类)4：总面积 1.95 公顷

8.3.13 位于规划区第 2 区内青山公路以南的丽城花园第三期属于此地带。在此支区内的发展，最大住用总楼面面积限为 186 280 平方米，最大非住用总楼面面积则限为 14 396 平方米。在非住用总楼面面积内，不少于 3 426 平方米须用来提供政府、机构或社区设施。在此支区内的发展，最高建筑物高度限为主水平基准上 120 米，或现有建筑物的高度，两者中以数目较大者为准。

住宅(甲类)5：总面积 0.36 公顷

8.3.14 位于规划区第 2 区内青山公路以北的蔚景花园属于此地带。在此支区内的发展，最大住用总楼面面积限为 23 960 平方米，最大非住用总楼面面积则限为 461 平方米。另外，此支区内须提供一块与青山公路同一路面水平的 1 800 平方米公众休憩用地。在此支区内的发展，最高建筑物高度限为主水平基准上 140 米，或现有建筑物的高度，两者中以数目较大者为准。

住宅(甲类)6：总面积 3.29 公顷

8.3.15 位于规划区第 21 区内青山公路以北的偷景新城属于此地带。在此支区内的发展，最大住用总楼面面积限为 210 560 平方米，最大非住用总楼面面积则限为 43 330 平方米，而最高建筑物高度限为主水平基准上 150 米，或现有建筑物的高度，两者中以数目较大者为准。

住宅(甲类)7：总面积 1.14 公顷

8.3.16 位于规划区第 25 区内永顺街以北的海湾花园属于此地带。在此支区内的发展，最大住用总楼面面积限为 50 850 平方米，最大非住用总楼面面积则限为 8 470 平方米，而最高建筑物高度一般限为主水平基准上 120 米，或现有建筑物的高度，两者中以数目较大者为准。

8.3.17 一如该图所订明，海湾花园日后重建时须在主水平基准上 19 米以上预留阔 20 米的建筑物间距，以促进该区的通风。

住宅(甲类)8：总面积 5.28 公顷

8.3.18 位于规划区第 25 区内永顺街以南的海滨花园属于此地带。在此支区内的发展，最大住用总楼面面积限为 347 000 平方米，最大非住用总楼面面积则限为 15 234 平方米。另外，此支区内须提供总班房数目不少于 18 个的一间或数间幼稚园，以及总楼面面积至少为 5 204 平方米的政府、机构或社区设施。在此支区内的发展，最高建筑物高度限为主水平基准上 120 米，或现有建筑物的高度，两者中以数目较大者为准。

住宅(甲类)9：总面积 0.5 公顷

8.3.19 位于规划区第 2 区内青山公路的丽城花园第三期以东的韵涛居属于此地带。在此支区内的发展，最大总楼面面积限为 49 690 平方米，而最高建筑物高度限为主水平基准上 120 米，或现有建筑物的高度，两者中以数目较大者为准。

住宅(甲类)10：总面积 0.73 公顷

8.3.20 位于规划区第 23 区内沙咀道与尖门口街交界处的名逸居属于此地带。在此支区内的发展，最大总楼面面积限为 43 066 平方米，而最高建筑物高度限为主水平基准上 100 米，或现有建筑物的高度，两者中以数目较大者为准。

住宅(甲类)11：总面积 1.66 公顷

8.3.21 位于规划区第 3 区内青山公路与安育路交界处的翠丰台属于此地带。在此支区内的发展，最大总楼面面积限为 67 500 平方米。另外，此支区内须提供一个公共小巴总站。在此支区内的发展，最高建筑物高度限为主水平基准上 150 米，或现有建筑物的高度，两者中以数目较大者为准。

住宅(甲类)12：总面积 1.93 公顷

8.3.22 位于规划区第 5 区内介乎杨屋道、大河道、沙咀道及禾笛街之间的万景峰属于此地带。在此支区内的发展，最大住用总楼面面积限为 107 400 平方米，最大非住用

总楼面面积则限为 22 800 平方米。此支区内须提供不少于 3 700 平方米的公众休憩用地、公共小巴总站及政府、机构或社区设施。在此支区内的发展，最高建筑物高度限为主水平基准上 185 米，或现有建筑物的高度，两者中以数目较大者为准。

住宅(甲类)13：总面积 23.65 公顷

8.3.23 介乎青山公路、尖门口街、联仁街、杨屋道及大涌道之间的多个街区均位于此地带内，这些街区主要被建于细小用地上的较旧低层楼宇占用。在此支区内，发展及重建项目的建筑物高度限为主水平基准上 80 米，或现有建筑物的高度，两者中以数目较大者为准。为配合用地合并和为较大用地加入配套设施，当局容许 400 平方米或以上的用地的最高建筑物高度限制为主水平基准上 100 米。

住宅(甲类)14：总面积 1.01 公顷

8.3.24 位于国瑞路的缙庭山属于此地带。在此支区内的发展，最大住用总楼面面积限为 35 974 平方米，最大非住用总楼面面积则限为 1 000 平方米，而最高建筑物高度限为主水平基准上 210 米，或现有建筑物的高度，两者中以数目较大者为准。

住宅(甲类)15：总面积 4.27 公顷

8.3.25 位于荃湾路以南的海之恋属于此地带。在此支区内的发展，最大住用总楼面面积限为 167 100 平方米，最大非住用总楼面面积则限为 41 050 平方米。此支区内须提供一个公共交通交汇处。在此支区内的发展，最高建筑物高度一般限为主水平基准上 160 米，或现有建筑物的高度，两者中以数目较大者为准。

8.3.26 一如该图所订明，该用地须在主水平基准上 27 米以上预留阔 50 米的建筑物间距，以促进该区的通风。

住宅(甲类)16：总面积 1.34 公顷

8.3.27 位于大河道以西的全·城汇属于此地带。在此支区内的发展，最大住用总楼面面积限为 66 114 平方米，最大非住用总楼面面积则限为 13 510 平方米。此支区内须提供一个公众停车场。在此支区内的发展，最高建筑物高度限制大致由北向南递降，分别限为主水平基准上 150

米、主水平基准上 115 米及主水平基准上 80 米，或现有建筑物的高度，两者中以数目较大者为准。

住宅(甲类)17：总面积 1.4 公顷

8.3.28 位于永顺街以西的柏傲湾属于此地帶。在此支区内的发展，最大住用总楼面面积限为 62 711 平方米，最大非住用总楼面面积则限为 12 000 平方米。在非住用总楼面面积内，不少于 12 000 平方米属公共体育馆用途。在此支区内的发展，最高建筑物高度一般限为主水平基准上 175 米，或现有建筑物的高度，两者中以数目较大者为准。

8.3.29 一如该图所订明，该用地须在主水平基准上 18 米以上预留阔 20 米的建筑物间距，以促进该区的通风。

住宅(甲类)18：总面积 1.82 公顷

8.3.30 位于荃湾路以南的环宇海湾属于此地帶。在此支区内的发展，最大住用总楼面面积限为 113 064 平方米，最大非住用总楼面面积则限为 1 535 平方米。此用地内须辟设政府、机构或社区设施。在此支区内的发展，最高建筑物高度一般限为主水平基准上 150 米，或现有建筑物的高度，两者中以数目较大者为准。

8.3.31 一如该图所订明，该用地须在主水平基准上 19 米以上预留阔 20 米的建筑物间距，以促进该区的通风。

住宅(甲类)19：总面积 0.99 公顷

8.3.32 位于沙咀道东端的尚翠苑属于此地帶。在此支区内的发展，最大总楼面面积限为 51 673 平方米。此用地内须辟设政府、机构或社区设施。在此支区内的发展，最高建筑物高度限为主水平基准上 100 米，或现有建筑物的高度，两者中以数目较大者为准。

住宅(甲类)20：总面积 6.42 公顷

8.3.33 位于象山邨和梨木树村之间的一块公营房屋用地属于此地帶。在此支区内的发展，最高地积比率和最高建筑物高度分别限为 5.15 倍及主水平基准上 230 米，或现有建筑物的地积比率及高度，两者中以数目较大者为准。此支区内将会提供一所设有 30 个课室的小学、一所幼稚园、一个公共交通交汇处、一间公共诊所、社会福利设施和零售设施。在该处提供或把处所用作政府、机构或

社区设施的安排会因应当时相关政府部门的需求而有所变动。

8.3.34 当局已就该用地进行空气流通专家评估。评估结果显示，采取一些设计方面的措施(包括辟设建筑物间距和把建筑物后移)后，将可减轻发展项目对四周风环境可能造成的空气流通影响。当局须在详细设计阶段进行定量空气流通评估。规划大纲须订明有关设计方面的措施和定量空气流通评估的规定，以便当局因应情况予以落实执行。

住宅(甲类)21：总面积 1.41 公顷

8.3.35 位于国瑞路以南的一块公营房屋用地属于此地带。在此支区内的发展，最高地积比率和最高建筑物高度分别限为 6.7 倍及主水平基准上 145 米，或现有建筑物的地积比率及高度，两者中以数目较大者为准。此支区内将会设有一所幼稚园、社会福利设施、零售设施和一条横跨青山公路一葵涌段的行人天桥。在该处提供或把处所用作政府、机构或社区设施的安排会因应当时相关政府部门的需求而有所变动。

8.3.36 当局已就该用地进行空气流通专家评估。评估结果显示，采取一些设计方面的措施(包括辟设建筑物间距、把建筑物后移和采用中空设计)后，将可减轻发展项目对四周风环境可能造成的空气流通影响。当局须在详细设计阶段进行定量空气流通评估。规划大纲须订明有关设计方面的措施和定量空气流通评估的规定，以便当局因应情况予以落实执行。

住宅(甲类)22：总面积 0.66 公顷

8.3.37 此地带涵盖位于永顺街及德士古道交界处的一块住宅用地。在此支区内的发展，最高住用地积比率限为 6.0 倍、最高非住用地积比率限为 0.2 倍、最高建筑物高度则限为主水平基准上 150 米，并须提供公众停车场、社会福利设施，以及 24 小时开放的公众行人通道以连接一条沿着永顺街和马头坝道的拟议行人天桥。在计算发展及／或重建的最高地积比率时，任何纯粹建造为或拟用作政府规定的公众停车场、政府、机构或社区设施和 24 小时开放的公众行人通道(包括为提供升降机和楼梯而搭建的附属构筑物)的楼面空间，亦可免计算在内。

8.3.38 由于用地邻近道路，而且在距离用地 200 米范围内存在有可能正在使用的烟囱，因此应遵守并符合《香港规划

标准与准则》所订明有关所有空气污染排放源头(包括用地附近的道路和工业烟囱)的间隔距离的规定。此外，环境评估(包括空气质素影响评估、噪音影响评估)和排污影响评估的要求已纳入用地的契约中，以确保建议的缓解措施得以妥善实施，以及环境影响属可以接受。

8.3.39 根据联合作业备考第四号《发展管制参数地积比率／总樓面面积》，「住宅(甲类)22」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。

#### 8.4 住宅(乙类)：总面积 22.59 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 划作此地带的土地主要位于油柑头(规划区第 1 及 2 区)及沿荃锦公路(规划区第 40 区)的土地。

8.4.3 此地带内的发展，最高地积比率限为 2.1 倍或现有建筑物的地积比率，两者中以数目较大者为准。

8.4.4 在此地带内的发展，高度不得超过该图所订明的最高建筑物高度，或不得超过现有建筑物的高度，两者中以数目较大者为准。

#### 住宅(乙类)1：总面积 0.47 公顷

8.4.5 位于规划区第 1 区内油柑头的华丽海湾酒店属于此地带。在此支区内的发展，最大总楼面面积不得超过下列限制：住用用途为 9 870 平方米，酒店用途则为 20 470 平方米。在此支区内的发展，最高建筑物高度限为主水平基准上 60 米，或现有建筑物的高度，两者中以数目较大者为准。

#### 住宅(乙类)2：总面积 2.56 公顷

8.4.6 位于规划区第 40 区内荃锦公路的朗逸峰属于此地带。在此支区内的发展，最大总楼面面积不得超过 76 890 平方米，而支区(A)、支区(B)及支区(C)的最高建筑物高度则分别限为主水平基准上 256 米、主水平基准上 230 米及主水平基准上 223 米。当局订下建筑物高度限制，是为了避免有关发展对邻近的大帽山郊野公园造成不良的视觉影响。

住宅(乙类)3：总面积 0.70 公顷

8.4.7 位于规划区第 40 区内荃锦公路的宝云汇属于此地带。在此支区内的发展，最大总楼面面积不得超过 20 910 平方米，最高建筑物高度不得超过主水平基准上 213 米。当局订下建筑物高度限制，是为了避免有关发展对邻近的大帽山郊野公园造成不良的视觉影响。

住宅(乙类)4：总面积 1.44 公顷

8.4.8 位于规划区第 2 区内的翠涛阁属于此地带。在此支区内的发展，最大住用总楼面面积限为 47 520 平方米，最大非住用总楼面面积则限为 3 720 平方米，而最高建筑物高度限为主水平基准上 140 米，或现有建筑物的高度，两者中以较大者为准。

住宅(乙类)5：总面积 0.79 公顷

8.4.9 位于油柑头的皇璧属于此地带。该用地已发展为住宅发展项目，其建筑物高度约为主水平基准上 183 米，与油柑头区的海旁布局和附近地区现有发展的建筑物高度不相协调。因此，当局为有关用地订定主水平基准上 140 米的最高建筑物高度限制。除非获城规会批准，在此海旁用地上进行发展(不会影响现有建筑物高度的小规模加建、改动及／或修改工程除外)或现有建筑物重建不得超过该高度限制。

「住宅(乙类)6」：总面积 4.92 公顷

8.4.10 位于屯门公路以北，近油柑头村的一块用地属于此地带。在此支区内的发展，最大住用总楼面面积限为 97 200 平方米，最高建筑物高度则限为主水平基准上 180 米或现有建筑物的高度，两者中以数目较大者为准。该用地须提供一间严重弱智人士宿舍暨展能中心(各设 50 个名额)。

8.4.11 在详细设计阶段须提交总纲发展蓝图，以确保在建筑物之间留有间距，藉以保持景观开扬，同时避免长型而且密不透风的外墙。有关规定会列入有关用地的批地条件内。

8.4.12 为纾缓对周边风环境可能造成的空气流通影响，当局已就该用地进行定量空气流通评估。该评估建议，在发展项目的详细设计阶段，应参考《香港规划标准与准则》中有关沿盛行风方向划设建筑物间距的城市设计指引，

以及须符合《可持续建筑设计指引》中有关建筑物间距、透风度和后移的规定。

8.4.13 由于该用地靠近屯门公路，应按照《香港规划标准与准则》的规定提供间隔距离，以纾缓因靠近屯门公路而可能对空气质素造成的影响。此外，亦须提交噪音影响评估，就拟议发展订立所须采取的噪音缓解措施，以符合相关环保规例。上述规定，以及有关提交排水影响评估、排污影响评估、供水影响评估及天然山坡危险评估的规定，会列入该用地的批地条件内。

住宅(乙类)7：总面积 0.84 公顷

8.4.14 位于屯门公路以南的宝丰台的一块用地属于此地带。在此支区内的发展，最大住用总楼面面积限为 29 200 平方米，最高建筑物高度限为主水平基准上 140 米或现有建筑物的高度，两者中以数目较大者为准。该用地须提供一间设有 30 个宿位的弱智人士辅助宿舍。

8.4.15 为纾缓对周边通风环境可能造成的空气流通影响，当局已就该用地进行定量空气流通评估。该评估建议，在发展项目的详细设计阶段，应参考《香港规划标准与准则》中有关沿盛行风方向划设建筑物间距的城市设计指引，以及须符合《可持续建筑设计指引》中有关建筑物间距、透风度和后移的规定。

8.4.16 由于该用地靠近屯门公路，应按照《香港规划标准与准则》的规定提供间隔距离，以纾缓因靠近屯门公路而可能对空气质素造成的影响。此外，亦须提交噪音影响评估，就拟议发展订立所须采取的噪音缓解措施，以符合相关环保规例。上述规定，以及有关提交排水影响评估及排污影响评估已列入该用地的卖地条件内。

住宅(乙类)8：总面积 4 公顷

8.4.17 位于显达路顶端的一块用地属于此地带。在此支区内的发展，最大总楼面面积限为 49 300 平方米，最高建筑物高度限制大致上由北向南递降，分别限为主水平基准上 205 米、主水平基准上 200 米及主水平基准上 194 米，或现有建筑物的高度，两者中以数目较大者为准。

8.4.18 为在该用地与现有低层乡村式发展项目之间提供视觉缓冲，该用地东面和南面边界的一块狭长土地已在该图上划为非建筑用地。

8.4.19 就该用地进行的空气流通专家评估提出了数项缓解措施，包括建筑物间距和把建筑物后移。这些措施有助纾缓发展项目对周边风环境可能造成的空气流通影响。在详细设计阶段制定日后的发展计划时，应顾及空气流通评估所建议的缓解措施，以纾缓发展项目可能造成的影响。

住宅(乙类)9：总面积 1.16 公顷

8.4.20 位于芙蓉山邻近芙蓉山路的一幅用地属于此地带。在此支区内的发展，最大总楼面面积限为 34 722 平方米，而最高建筑物高度限为主水平基准上 150 米，或现有建筑物的高度，两者中以数目较大者为准，并须提供总楼面面积至少为 5 400 平方米的安老院舍及设有不少于 20 个泊车位的公众停车场。

8.4.21 此用地可经由从芙蓉山路分岔出的区内通道前往。为配合有关发展于二零二四年十二月进行的交通影响评估提出交通改善措施包括在区内通道、邻近马闪排路的一小段荃锦公路及附近地方进行道路改善工程(例如邻近芙蓉山路交界处辟设新停车处连相关的行人过路处、迁移现有巴士站及垃圾收集点、调整荃锦交汇处的道路标记等)。

8.4.22 为尽量减少对邻近村落所造成的视觉影响，停车场须尽可能设于地下。为尽量减少车辆在通道上的排放对邻近村落的空气质量可能造成的影响，须在道路边缘与任何附近易受空气污染影响的用途之间预留足够的缓冲距离。此外，亦须考虑采取适当的设计措施，例如无平台设计及建筑物间距，以纾缓可能对行人道上风环境造成的影响。为保留西北部景观价值较高的树木，当局已在该图上把西北部一幅狭长土地划为非建筑用地。

8.4.23 如有需要，并视乎情况取得相关政府部门的同意，建议透过行政措施纳入提交排污影响评估及园境设计总图，以及落实交通影响评估中提出的交通改善措施的要求，以确保建议的缓解措施得以妥善实施。

住宅(乙类)10：总面积 0.64 公顷

8.4.24 位于屯门公路以北油柑头的一幅用地属于此地带。在此支区内的发展，最大总楼面面积限为 28 395 平方米，而最高建筑物高度限为主水平基准上 180 米，或现有建筑物的高度，两者中以数目较大者为准。此支区内须提供社会福利设施，包括总楼面面积至少 2 719 平方米的

安老院舍(设有 100 个宿位)暨日间护理单位(设有 30 个名额)。

8.4.25 此用地可经由从宝丰路分岔出的辅助道路前往。为配合拟议发展，于二零二五年六月进行的交通影响评估提出有关辅助道路及周边环境的交通改善措施，(包括扩建停车处，以及延长交界处交通灯的信号时间)及相关的岩土工程。此外，亦须在此用地辟设供居民使用的停车处。

8.4.26 此用地的发展须按照《香港规划标准与准则》的建议，维持足够的道路缓冲距离。此外，基于此用地的环境易受影响，因而亦须采取适当的设计措施，例如预留不少于 40 米阔的建筑物间距，以利便通风，以及采用配合环境的照明设计。如有需要，并视乎情况取得相关政府部门的同意，建议透过行政措施纳入提交排污影响评估、生态影响评估及园境设计总图，以及落实交通影响评估中提出的交通改善措施的要求，以确保建议的缓解措施得以妥善实施，当中包括补偿种植及动物物种迁移。

8.4.27 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)9」及「住宅(乙类)10」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。

### **8.5 住宅(丙类)：总面积 2.19 公顷**

8.5.1 此地带的规划意向，主要是作低层、低密度的住宅发展；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。

8.5.2 现位于油柑头的四块土地(包括锦柏豪苑)属于此地带。基于地形的限制，区内车路的容量有限和保存现有的景观特式，在此地带内的发展，最高地积比率限为 0.4 倍，最大上盖面积限为 20%，而最高建筑物高度限为一层开敞式停车间之上加三层，或现有建筑物的地积比率、上盖面积及高度，两者中以数目较大者为准。

#### **住宅(丙类)1：总面积 0.35 公顷**

8.5.3 现位于规划区第 40 区内荃锦公路的一块用地(即柏芦)属于此地带。在此支区内的发展，最高地积比率不得超过 0.4 倍，最大上盖面积不得超过 20%，最高建筑物高度则不得超过两层，或不得超过现有建筑物的地积比率、上盖面积及高度，两者中以数目较大者为准。

### 8.6 住宅(戊类)：总面积 3.23 公顷

- 8.6.1 此地带的规划意向，主要是透过进行重建或改建计划而逐步淘汰现有的工业用途，使改作住宅用途。这类计划须向城规会提出申请。当局虽然会容忍现有工业用途的存在，但不会批准进行新的工业发展，以避免工业与住宅楼宇为邻所产生的问题永远无法解决。发展者必须提交足够资料，证明其住宅发展计划符合环境标准，并会在有需要时采取适当的缓解措施，以解决因工业与住宅楼宇为邻而可能产生的问题。
- 8.6.2 在此地带内的现有工业用途，仍会获当局容忍，但现有工业楼宇不得重建为新的工业楼宇，以避免在重建过程中，因工业楼宇与新住宅楼宇毗邻而建所产生的问题仍继续存在，甚至更趋恶化。在现有工业楼宇内，不得进行涉及厌恶性行业的新发展。此外，倘欲把现有工业楼宇内的非工业用途转作工业用途(非污染工业用途除外)，必须先取得城规会的许可。
- 8.6.3 规划区第 23 区内位于沙咀道 381 至 389 号的荣亚工业大厦及规划区第 27 区内位于国瑞路沿路的大多数工业楼宇划为这用途，以便使工业用途最终得以淘汰，以及减轻该处一带因工业与住宅楼宇为邻而产生的问题。
- 8.6.4 对于位于荃湾滤水厂的咨询范围(400 米)内的国瑞路的工业用地，各有关发展商在根据条例第 16 条提出申请前，应拟备危险评估书，送交潜在危险设施土地使用规划和管制协调委员会批核。此外，由于该等用地的面积相当大，应小心处理日后发展的设计与密度，以保持通风。
- 8.6.5 此地带内的新发展或重建项目不得超过下列限制：最高住用地积比率限为 5.0 倍，最高非住用地积比率则限为 9.5 倍。在此地带内的发展，高度亦不得超过该图所订明的最高建筑物高度，或不得超过现有建筑物的高度，两者中以数目较大者为准。
- 8.6.6 遇有《建筑物(规划)规例》第 22 条所列的情况，上文规定的最高地积比率可以根据该规例第 22 条准许的幅度予以提高。这项安排旨在使当局可以灵活处理一些特殊情况，例如把部分土地拨作扩阔道路或公共用途。

### 8.7 乡村式发展：总面积 71.16 公顷

8.7.1 此地带的规划意向，是反映现有的认可乡村和其他乡村的范围，以及提供合适土地以作乡村扩展和重置受政府计划影响的村屋。地带内的土地，主要预算供原居村民兴建小型屋宇之用。设立此地带的目的，亦是要把乡村式发展集中在地带内，使发展模式较具条理，而在土地运用及基础设施和服务的提供方面，较具经济效益。在新界豁免管制屋宇的地面上一层，有多项配合村民需要和乡村发展的商业和社区用途列为经常准许的用途。其他商业、社区和康乐用途，如向城规会申请许可，或会获得批准。

8.7.2 划作这些用途的地点，大部分位于荃湾北部，包括规划区第 39 区的老围、新村、新村排及和宜合，以及规划区第 8 区的上葵涌及油麻磡。

8.7.3 为确保日后在这些乡村范围内进行的发展及重建计划保留乡村特色，在此地带内，最高建筑物高度限于三层(即 8.23 米)或现有建筑物的高度，两者中以数目较大者为准。

### 8.8 工业：总面积 11.87 公顷

8.8.1 此地带的规划意向，主要是作一般工业用途，以确保工业楼面空间的供应，足以应付生产工业的需求。在此地带内，资讯科技及电讯业、与工业用途有关的办公室，以及与工业生产相似且不会影响楼宇和消防安全的选定用途，亦属经常准许的用途。然而，银行、快餐店、零售商店和办公室等商店及服务行业(只限设于经大规模改建的现有建筑物或设于地面一层)，如非第一栏所经常准许的，以及不是位于现有建筑物低层特别设计的非工业部分，则须取得城规会的规划许可。现有建筑物特别设计的非工业部分不包括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。

8.8.2 荃湾的工业用地供应是与葵涌和青衣的有关供应计划互相配合，确保区内有充足土地供工业发展，以应付荃湾新市镇劳动人口的就业需要。

8.8.3 大致以杨屋道、灰窑角街及德士古道为界的荃湾东工业区(规划区第 24 区)属于此地带内。荃湾工业区的交通挤塞及环境污染问题备受关注。当局在考虑过该区的交通、环境和基础设施限制及工业渐趋向高科技生产后，把该图指定作「工业」用途的所有土地的最高地积比率

定为 9.5 倍。此地积比率限制已在荃湾、葵涌的大部分工业用地地段的批地契约内列明。

8.8.4 虽然该图规定此地带的最高地积比率为 9.5 倍，但并不表示一些受现存地契管制，发展密度较低的工业用地可以自动获准把地积比率提高至 9.5 倍。有关地段的拥有人必须清楚证明，修改现存契约限制以准许较高密度发展，不会对附近的环境及道路交通产生不良影响。在情况需要时，当局亦可透过地契条款，把地积比率限于 9.5 倍以下。

8.8.5 在此地带内的发展，高度亦不得超过该图所订明的最高建筑物高度，或不得超过现有建筑物的高度，两者中以数目较大者为准。

8.8.6 遇有《建筑物(规划)规例》第 22 条所列的情况，上文规定的最高地积比率可以根据该规例第 22 条准许的幅度予以提高。这项安排旨在使当局可以灵活处理一些特殊情况，例如把部分土地拨作扩阔道路或公共用途。

#### 8.9 政府、机构或社区：总面积 92.51 公顷

8.9.1 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。此类发展(尤其是低矮的发展)也为区内稠密的已建设环境提供视觉调剂和歇息空间。而「政府、机构或社区(1)」至「政府、机构或社区(8)」的规划意向，主要是作宗教机构用途和相关的社会福利设施。支区「政府、机构或社区(9)」涵盖行车天桥底下的土地。鉴于这些土地的实际地理限制及环境情况，在此支区内只可设置特定的政府、机构或社区设施。支区「政府、机构或社区(10)」的规划意向，主要是用作辟设灵灰安置所。

8.9.2 大部分的政府、机构或社区设施是用以应付荃湾区居民的需要。不过，部分重要设施如油柑头滤水厂(规划区第 2 区)及荃湾滤水厂(规划区第 7 区)，则可兼顾邻近地区的需要。

8.9.3 此地带还包括其他公用事业及社区设施，例如在规划区第 3 区的荃湾港安医院和荃景围胡忠公众泳池；在规划区第 4 区的香车街街市及熟食中心、荃湾电话机楼及雅丽珊社区中心；在规划区第 5 区的杨屋道市政大厦及荃

湾明爱诊所；规划区第 6 区的荃湾公共图书馆和荃湾政府合署；规划区第 7 区的石围角社区会堂及配水库；规划区第 18 区的荃湾街市、戴麟趾夫人家庭医学诊所、仁济医院及综合服务大楼；规划区第 21 区的荃景围体育馆；规划区第 22 区的荃湾大会堂及裁判法院；规划区第 35A 区的荃湾海水抽水站；规划区第 39 区的荃锦公路煤气高压调压及喉管清理站；和宜合乡村食水池；以及在规划区第 46 区的曹公潭户外康乐中心。

8.9.4 在规划区第 35 及 39 区亦有其他「政府、机构或社区」用地，分别预留供兴建一个社区会堂及一个配水库。

8.9.5 除上述政府、机构或社区设施外，规划区第 39 区还有多间寺庙和安老院散布在芙蓉山山脚。这些宗教机构，大多已建于该区数十年，在芙蓉山区形成一个「寺庙带」。为了更清楚地反映其现有的用途，这些用地划为不同的「政府、机构或社区」地带的支区。这些支区的规划意向，是反映现有的宗教机构用途和相关社会福利设施，以把芙蓉山区的「寺庙带」推广为一个旅游点，以及确保支区内发展的规模和外形与四周低层低密度的特色相协调，而且现有和已计划的基础设施可以配合。因此，与荃湾区的其他「政府、机构或社区」用地相比，这些用地须受制于较多的限制。

政府、机构或社区(1)：总面积 1.65 公顷

8.9.6 此地带涵盖规划区第 39 区的圆玄学院所在的用地。在此支区内的发展，限定最高建筑物高度为两层（包括停车场），以及最大上盖面积为 40%。

政府、机构或社区(2)：总面积 0.87 公顷

8.9.7 此地带涵盖规划区第 39 区的圆玄护理安老院和圆玄安老院等所在的用地。在此支区内的发展，限定最大总楼面面积为 7 407 平方米，最高建筑物高度为四层（包括停车场），以及最大上盖面积为 30%。

政府、机构或社区(3)：总面积 2.23 公顷

8.9.8 此地带涵盖规划区第 39 区一块位于现有圆玄学院北面的用地。把该处划为「政府、机构或社区(3)」地带，是为了反映已获批准的圆玄学院扩建规划方案。在此支区内的发展，限定最大总楼面面积为 6 400 平方米，最高建筑物高度为四层（包括停车场），以及最大上盖面积为 30%。其内须设一个旅游巴士公众停车场。

政府、机构或社区(4)：总面积 1.21 公顷

8.9.9 此地带涵盖规划区第 39 区的西方寺及其毗邻由香港菩提学会有限公司营办的佛教菩提护理安老院等所在的用地，以及西方寺南面贴邻的一块用地。在此支区内的发展，限定最大总楼面面积为 6 577 平方米，最高建筑物高度为三层(包括停车场)(现有的高塔不在此限)，以及最大上盖面积为 30%。其内九层高的塔容许重建至现时的高度，但不得超过现有的总楼面面积，即 751 平方米。

政府、机构或社区(5)：总面积 3.85 公顷

8.9.10 此地带涵盖规划区第 39 区的竹林禅院所在的用地。在此支区内的发展，限定最大总楼面面积为 15 171 平方米，最高建筑物高度为两层(包括停车场)，以及最大上盖面积为 25%。

政府、机构或社区(6)：总面积 0.78 公顷

8.9.11 此地带涵盖规划区第 39 区东林念佛堂及相关的安老院(即东林安老院)等所在的用地。在此支区内的发展，限定最大总楼面面积为 4 395 平方米，最高建筑物高度为两层(包括停车场)，以及最大上盖面积为 35%。

政府、机构或社区(7)：总面积 2.33 公顷

8.9.12 在此地带的规划区第 39 区内，有七间宗教机构，即南天竺寺、龙母庙、地藏王庙、慧园及永茂园、观音岩、虚云和尚纪念堂和佛光精舍。在此支区内的发展，限定最高建筑物高度为一层，以及最大上盖面积为 50%。鉴于区内道路网的容量有限，当局不鼓励为这些用地提供停车位。

政府、机构或社区(8)：总面积 1.12 公顷

8.9.13 此地带涵盖规划区第 39 区余下的宗教机构发展，这些发展没有在上文「政府、机构或社区(1)」至「政府、机构或社区(7)」提及。在此支区内的发展，限定最高建筑物高度为一层。鉴于区内道路网的容量有限，当局不鼓励为这些用地提供停车位。

政府、机构或社区(9)：总面积 3.27 公顷

8.9.14 主要部分在荃湾路高架段下面的两块土地划为「政府、机构或社区(9)」地带，最高建筑物高度限为两层，或现

有建筑物的高度，两者中以数目较大者为准。其中一块位于海盛路南面，而另一块土地则位于德士古道南面。

8.9.15 鉴于该两块土地的实际地理限制及环境情况，在此支区内只可设置特定的政府、机构或社区设施。有关用地日后的用途须符合《香港规划标准与准则》就使用天桥和行人天桥下面的土地所订定的规定。

「政府、机构或社区(10)」：总面积 0.225 公顷

8.9.16 位于老围路上半段拟用作私营灵灰安置所发展的一块用地划为「政府、机构或社区(10)」地带。在此支区内的发展，最大总楼面面积限为 1 900 平方米，最高建筑物高度限为两层(包括停车场)。为确保作出更妥善的规划管制，申请人必须就「灵灰安置所」用途取得城规会的规划许可，以便城规会根据条例第 16 条进一步考虑拟议灵灰安置所发展项目的发展详情和其他技术范畴。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》，「政府、机构或社区(10)」地带的总楼面面积管制会视作「新或经修订法定图则」的管制，而该份联合作业备考所述的精简审批安排亦适用。

8.9.17 为提供弹性在此支区内进行其他政府、机构或社区用途，城规会如接获根据条例第 16 条提出的申请，经考虑发展详情和技术范畴(特别是沿老围路的交通影响)后，可能会准许在此支区内进行宗教机构、住宿机构及社会福利设施用途。

8.9.18 大部分「政府、机构或社区」地带和所有「政府、机构或社区」支区的建筑物高度限制均以楼层数目计算，但较多层的政府、机构或社区用途(例如在规划区第 3 区的荃湾港安医院；在规划区第 6 区的新界南总区警察总部及行动基地、荃湾公共图书馆和荃湾政府合署；在规划区第 18 区的仁济医院)则除外，目的是就建筑物高度轮廓作出更明确的管制。

8.10 休憩用地：总面积 129.95 公顷

8.10.1 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。就曹公潭地区而言，此地带也旨在提供土地作另类康乐用途，例如生态公园或市区边缘公园。

8.10.2 此地带包括三处面积颇大的地点：其中一处在规划区第 7 区的城门谷内，已发展为山谷公园，设有体育和康乐

设施；另外一处是规划区第 35 区内现有的荃湾公园连海滨长廊；还有一处在规划区第 46 区曹公潭北部，预算发展为生态公园，拟设各种静态康乐设施，包括风景优美的步行径。

8.10.3 在已建设地区内，还有面积较小的休憩用地分布各处，由于区内大部分人士信步可达，享用休憩用地上的体育康乐设施，可说是十分方便。

8.10.4 多块休憩用地已发展为休憩处及动态康乐设施，这包括湾景花园以南的一块土地、规划区第 2 区的海安路游乐场、规划区第 3 区的荃景围康乐休憩花园和荃景围游乐场、规划区第 21 区的荃景围花园、规划区第 23 区的横窝仔街公园、规划区第 25 区内的荃湾海滨公园，以及规划区第 27 区内的国瑞路公园。其他已规划的休憩用地计有杨屋道以北荃湾东工业区内的一块用地。

#### **8.11 其他指定用途：总面积 41.44 公顷**

8.11.1 此地带的土地拨作各项特定用途，当中包括商贸用途、港铁车厂与上盖的商业及住宅发展、商业及住宅发展、通风大楼、港铁铁路、美化市容地带、加油站和码头。

「其他指定用途」注明「商贸」：总面积 21.88 公顷

8.11.2 此地带的规划意向，主要是作一般商贸用途。在此地带内，资讯科技及电讯业、非污染工业用途、办公室用途和其他商业用途，均属新「商贸」楼宇经常准许的用途。在现有工业楼宇或工业-办公室楼宇内，具有较低火警危险而不直接向公众提供顾客服务或供应货品的办公室用途，列为经常准许的用途。

8.11.3 此地带涵盖规划区第 27 区内位于油麻磡路南面的一块土地、规划区第 23 区内位于德士古道与沙咀道交界处的一幢工业楼宇、规划区第 21 区内位于愉景新城东面的一块土地、大致以青山公路-荃湾段、海盛路及大涌道为界的柴湾角工贸区(规划区第 19 及 20 区)，以及规划区第 2 区内余下的两幢工业楼宇。

8.11.4 一般来说，考虑到交通和基础设施方面的限制，此地带内的发展的最高地积比率限为 9.5 倍，而有关规定已在《注释》内订明。然而，于柴湾角街 42-64 号和海盛路 9 号一块划为「其他指定用途」注明「商贸(1)」地带的土地上的发展，须受制于最大总楼面面积为 182 326

平方米的限制，即在该块土地部份范围重建为工业楼宇前，其内的建筑群所合计的总楼面面积。

8.11.5 遇有《建筑物(规划)规例》第 22 条所列的情况，上文规定的最高地积比率或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。

8.11.6 在此地带内的发展，高度不得超过该图所订明的最高建筑物高度，或不得超过现有建筑物的高度，两者中以数目较大者为准。

8.11.7 为应付柴湾角工贸区的交通和行人流动的需要，发展须沿有关道路的地段界线及／或在建筑物之间后移，以改善行车道及行人路，并进行绿化。详细的要求会在柴湾角工贸区发展大纲图中订明，作为日后发展的指引。

8.11.8 沿国瑞路 88 号新丰中心(荃湾市地段第 344 号)西面界线一块阔 20 米的狭长土地已划为非建筑用地，以改善该区的通风。划设这块非建筑用地是为了改善通风，但此项限制并不适用于地下发展项目。

8.11.9 由于不可能即时完全淘汰现存的工业用途，在同一的工业楼宇或工业-办公室楼宇内及在荃湾工贸区内，必须确保各种用途得以相容。在此地带内进行发展应参照有关的城规会规划指引。

「其他指定用途」注明「香港铁路车厂与上盖的商业及住宅发展」：总面积 8.36 公顷

8.11.10 此地带的规划意向，主要是提供土地作港铁车厂和车站与上盖商业及住宅发展用途。

8.11.11 此地带涵盖现时绿杨新村、港铁车厂和荃湾站所在的土地。此地带反映了现有港铁车厂／工场、车站、商业及住宅发展的独有特点。

8.11.12 此地带内的发展不得超过下列限制：最大住用总楼面面积限为 215 000 平方米，最大非住用总楼面面积限为 16 000 平方米，以及最高建筑物高度限为主水平基准上 110 米，或现有建筑物的高度，两者中以数目较大者为准。此外，亦须提供一间有 24 个课室的小学，一间有 24 个课室的中学，至少 1 090 平方米总楼面面积

作为政府、机构、社区或社会福利设施，以及至少 14 200 平方米的休憩用地。

「其他指定用途」注明「商业及住宅发展」：  
总面积 1.5 公顷

8.11.13 此地带涵盖杨屋道和马头坝道交界处的用地。该用地主要作高密度商业发展(即荃湾 88)及住宅发展(即映日湾)，并提供公众休憩用地和其他配套设施。在此支区内的发展，最大总楼面面积不得超过 61 255 平方米(适用于作非住用用途的支区(A))和 39 365 平方米(适用于作住用用途的支区(B))，而最高建筑物高度(以米为单位从主水平基准起计算)则不得超过该图所指定的最高建筑物高度限制或现有建筑物的高度，两者中以数目较大者为准。发展商须自费在支区(A)提供、管理及维修保养面积不少于 1 300 平方米的公众休憩用地。

8.11.14 为改善该区的通风，与北面众安街并排的一块阔 38 米狭长土地已在该图上划为非建筑用地，但此限制并不适用于地下发展项目。发展商须自费兴建、管理及维修保养经该块用地连接位于杨屋道／马头坝道交界处的现有行人天桥与御凯的行人天桥。

8.11.15 其余总面积占 9.7 公顷的土地划作以下指定用途：

- (a) 规划区第 2 区内的柴湾角通风大楼，最高建筑物高度限为四层，或现有建筑物的高度，两者中以数目较大者为准；
- (b) 规划区第 6 区内的铁路，最高建筑物高度限为一层，或现有建筑物的高度，两者中以数目较大者为准；
- (c) 分别位于规划区第 1 区恒丽园毗邻的悠丽路旁、规划区第 6 区港铁车厂毗邻和规划区第 25 区青荃路旁的海滨花园东南面的现存山坡(划作美化市容地带)；
- (d) 规划区第 27 区内的加油站，最高建筑物高度限为一层，或现有建筑物的高度，两者中以数目较大者为准；以及
- (e) 规划区第 35 区内的码头，最高建筑物高度限为一层，或现有建筑物的高度，两者中以数目较大者为准。

### 8.12 绿化地帶：总面积 156.43 公顷

8.12.1 此地帶的规划意向，主要是保育已建设地区／市区边缘地区内的现有天然环境、防止市区式发展渗入这些地区，以及提供更多静态康乐地点。根据一般推定，此地帶不宜进行发展。

8.12.2 此地帶是为荃湾市镇扩展设定北面及西面界限，并涵盖规划区第 1 区油柑头海滨一块狭长的土地，以保留部分现有乡郊土地用途，以及保育重要的自然风貌特色、风景区及风水区，同时更可提供更多户外静态康乐场地。

8.12.3 当局会审慎管制此地帶内的发展，并会参照有关的城规会规划指引，按个别情况考虑每宗申请。

### 8.13 略为放宽限制的条款

8.13.1 就可申请略为放宽相关限制的地帶而言，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》所述或该图上所显示的发展限制(公众休憩用地的面积除外)。上文第 7.6 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。每宗申请会按个别情况获考虑。

8.13.2 然而，如现有建筑物的地积比率／总楼面面积／建筑物高度／上盖面积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。

8.13.3 就可申请略为放宽相关限制的地帶而言，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，考虑略为放宽上文相关段落所述的非建筑用地限制。非建筑用地限制不适用于地下发展项目，在该图所订明的非建筑用地范围，设置园境设施、街道设施、地下构筑物、边界围栏／围墙、行人天桥、有盖行人道及通风度高／无碍视野的小型构筑物，或会获得批准。

## 9. 交通

### 9.1 道路

屯门公路、青山公路及荃湾路是荃湾与新界西北部和九龙市区的主要连接道路。拟议荃湾路扩阔及相关路口改善工程的道路方案已在二零二三年十一月获得批准。青荃桥(又称青衣北桥)是通往

青衣岛的道路。北面的城门隧道直通沙田。荃锦公路连接荃湾与石岗。

### 9.2 港铁荃湾线

该区是港铁荃湾线的服务范围，区内设有两个车站，即荃湾站及大窝口站。一如该图所显示，港铁路线大致与青山公路平行，铁路终点设在规划区第6区，并兼设一个大型交通交汇处，有巴士、绿色专线小巴和的士等服务；终点附近亦设有停车场设施。荃湾站以西及以北是港铁公司的一个扇形铁路支线网及车厂。

### 9.3 港铁屯马线

该区亦是港铁屯马线荃湾西站的服务范围。港铁路线位于荃湾海滨地区地下，与荃湾路高架段平衡。

## 10. 文化遗产

- 10.1 在该区范围内有柴湾角具考古研究价值的地点、两个法定古迹(即三栋屋的围村及海坝村(现为赛马会德华公园)古屋)，以及一些历史建筑物(即蕙荃路的天后宫(二级)、东普陀讲寺的圆通宝殿(二级)、东普陀讲寺的天王殿及韦驮殿(二级)、竹林禅院(二级)、新村38、39及40号孙氏古屋、新村刁氏家祠(三级)、赛马会德华公园内的义璋陈公祠(三级)、赛马会德华公园内的前海坝村古屋(三级)、老围82号张氏家祠(三级)、上葵涌村47号罗氏家祠(三级)及和宜合刘氏家祠(三级))。
- 10.2 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。
- 10.3 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。

## 11. 公用设施

- 11.1 规划区第46区的曹公潭设有两个食水配水库及一个海水配水库。此外，油柑头滤水厂是位于规划区第1区，毗邻屯门公

路。规划区第 7 区的城门谷亦设有荃湾食水配水库及滤水厂。现有的煤气高压调压及喉管清理站位于规划区第 39 区。

11.2 荃湾污水抽水站及荃湾海水抽水站设于规划区第 25 及 35A 区。荃湾区内排放的污水会转输往葵涌规划区第 37 区现有的污水隔滤厂作基本处理，污水经处理后会汇流并输送往昂船洲作化学加强初级处理，然后排入海中。

11.3 预料该区的电力及煤气供应在应付该区需要方面应无困难；而规划区第 4 及 27 区内的现有电话机楼设备，亦足以应付区内需要。

## 12. 规划的实施

12.1 虽然当局目前仍会容忍不符合有关地带的法定规定的现有用途，但任何用途的实质改变及任何其他发展／重建都必须是该图所经常准许的；或是如果必须先取得城规会的许可，则须符合城规会所批给许可的内容。城规会已就市区和新市镇地区内的现有用途的释义制定了一套指引。任何人士如欲要求享有「现有用途权利」，应参阅这份指引，并且必须提供足够的证据，以证明确有资格享有这项权利。至于执行各个地带规定的工作，主要由屋宇署、地政总署和其他签发牌照的部门负责。

12.2 该图提供一个概括的土地用途大纲。规划署根据这个大纲为该区拟备更详细的非法定图则。政府部门在规划公共工程及预留土地时，都以这些详细图则作为依据。地政总署负责批地事宜。土木工程拓展署联同当事部门以及工务部门如路政署及建筑署，负责统筹各类公共工程项目。在实施图则的过程中，当局亦会在适当时候征询荃湾区议会的意见。

12.3 城规会将会按个别情况审批每宗规划申请。一般来说，城规会在考虑规划申请时，会顾及所有有关的规划因素，其中可能包括政府内部发展大纲图与发展蓝图以及城规会所颁布的指引。政府内部发展大纲图及发展蓝图均存于规划署，以供公众查阅。城规会所颁布的指引，可于城规会的网页浏览，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，以及规划署专业事务部和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。