

**城市規劃委員會規劃指引**  
**擬在「住宅(甲類)」地帶發展辦公樓宇**  
**而按照城市規劃條例第 16 條提出的規劃申請**

[重要提示：

這份指引只供一般參考用。

任何人如對這份指引有疑問，應向城市規劃委員會秘書處(電郵：[tpbpd@pland.gov.hk](mailto:tpbpd@pland.gov.hk)；郵遞：香港北角渣華道 333 號北角政府合署 15 樓；或電話：2231 4810 或 2231 4835)或規劃署規劃資料查詢處(熱線：2231 5000；電郵：[enquire@pland.gov.hk](mailto:enquire@pland.gov.hk)；或郵遞：北角政府合署 17 樓及沙田上禾輦路 1 號沙田政府合署 14 樓)查詢。

城市規劃委員會可修訂這份指引，無須事先通知。]

## 1. 引言

「住宅(甲類)」地帶的規劃意向，主要是作高密度住宅發展。如欲在「住宅(甲類)」地帶進行辦公室用途，必須取得城市規劃委員會(下稱「城規會」)的規劃許可，惟在建築物的最低三層或現有建築物特別設計的非住宅部分則屬例外。這份指引闡述城規會評估在「住宅(甲類)」地帶內發展辦公樓宇的規劃申請時需要顧及的主要規劃準則。城規會會按每宗申請的個別情況作出考慮。

## 2. 指引範圍及應用

2.1 這份指引闡述城規會考慮在「住宅(甲類)」地帶內進行辦公室用途的規劃申請時需要顧及的主要規劃準則。這個規劃許可審批制度既可讓城規會對「住宅(甲類)」用地的土地運用作出適當的規劃管制，同時亦賦予彈性，讓城規會在申請人提出充分理據的情況下，批准「住宅(甲類)」地帶內的辦公樓宇發展。

2.2 這份指引適用於把「住宅(甲類)」地帶內的用地作發展和重建為辦公樓宇(低層可用作商業用途)的規劃申請。

### 3. 主要規劃準則

3.1 當局考慮在「住宅(甲類)」地帶內發展擬議辦公樓宇時，主要的相關規劃準則如下：

- (a) 擬建的辦公樓宇不能設在大部分為住宅樓宇的地區，而且須與當區現有及已規劃的土地用途互為配合，例如鄰近核心商業中心／辦公室樞紐，以作為商業區的伸延部分。
- (b) 擬建辦公樓宇位處的指定範圍或地區對辦公樓面有需求。
- (c) 須按照《香港規劃標準與準則》的規定，在地盤內提供足夠的泊車及上落客貨設施，而該等設施須達到運輸署的要求。如果用地臨街面狹窄，未能符合在地盤內提供上落客貨設施的規定，申請人須證明該處有其他地點提供上落客貨設施，而情況令運輸署滿意。
- (d) 地盤須位於交通方便的地點，例如鄰近港鐵車站或有其他公共交通工具可達。
- (e) 擬建的辦公樓宇不得引致當地出現交通擠塞及阻礙交通流動。在容易發生交通擠塞的地區，申請人或須提交交通影響評估報告，以證明擬議發展不會對該區的交通造成負面影響。
- (f) 地盤應有足夠面積，用以興建適當設計的辦公樓宇。樓宇地盤面積的最低規定，隨地盤形狀及該處上落客貨需求而異。
- (g) 擬建的辦公樓宇必須是特別設計作辦公室／商業用途，以免日後出現樓宇被非法改作不合標

準的住宅單位或其他用途的風險。

- 3.2 一般來說，凡在環境及規劃方面帶來特別增益的辦公樓宇規劃申請，城規會或會從優考慮。舉例說，如果用地位於主要的空氣污染及噪音來源(如主要道路)附近，而擬建的辦公樓宇裝設中央空氣調節系統及其他減低噪音設施，因此與住宅樓宇相比，較不受該處環境污染的影響。此外，城規會也歡迎在擬建的辦公樓宇提供其他形式的規劃增益，例如闢設公眾休憩用地及社區設施，以配合地區的需要。

城市規劃委員會  
二零二三年十二月