

**Broad Development Parameters of the Applied Use/Development
in respect of Application No. A/K9/289**

關於申請編號 A/K9/289 的擬議用途/發展的概括發展規範

Application No. 申請編號	A/K9/289		
Location/address 位置／地址	1-31 To Kwa Wan Road (odd nos.), 111-127D Ma Tau Wai Road (odd nos.), 2-6 and 10-14 Hung Fook Street (even nos.), 1-5 and 11-19 Kai Ming Street (odd nos.), 1-7 Yuk Shing Street (odd nos.), 2-12 Yuk Shing Street (even nos.), whole of Yuk Shing Street, part of the road sections of Hung Fook Street and Kai Ming Street and various back lanes, Hung Hom 紅磡土瓜灣道 1 至 31 號（單數），馬頭圍道 111 至 127D 號（單數），鴻福街 2 至 6 號及 10 至 14 號（雙數），啟明街 1 至 5 號及 11 至 19 號（單數），玉成街 1 至 7 號（單數），玉成街 2 至 12 號（雙數），整條玉成街、鴻福街及啟明街的部分路段，以及多條後巷		
Site area 地盤面積	About 約 5,475 sq. m 平方米 ⁽¹⁾ (Includes Government Land of about 包括政府土地約 5,475 sq. m 平方米) ⁽¹⁾		
Plan 圖則	Approved Urban Renewal Authority To Kwa Wan Road / Wing Kwong Street Development Scheme Plan No. S/K9/URA3/2 市區重建局土瓜灣道 / 榮光街發展計劃核准圖編號 S/K9/URA3/2		
Zoning 地帶	"Residential (Group A)" 「住宅(甲類)」		
Applied use/ development 申請用途/發展	Proposed Minor Relaxation of Building Height Restriction for the Permitted Residential Development with Government, Institution or Community, and Commercial/ Retail Uses 擬議略為放寬建築物高度限制，以作准許的住宅發展附設政府、機構或社區及商業／零售用途		
Gross floor area and/or plot ratio 總樓面面積及／ 或地積比率		sq. m 平方米	Plot ratio 地積比率
	Domestic 住用	Not more than 不多於 41,062 ⁽²⁾	Not more than 不多於 7.5
	Non-domestic 非住用	- ⁽³⁾	- ⁽³⁾
No. of block 幢數	Domestic 住用	-	
	Non-domestic 非住用	1	

(1) As per area zoned "R(A)" under the Approved DSP with minor adjustment of the area to reflect the net site area under land grant.

按發展計劃核准圖劃為「住宅(甲類)」地帶的面積計算，並為反映地契的地盤淨面積而作出輕微調整。

(2) Excluded about 3,700m² domestic GFA which is exempted from GFA calculation as "maximum 10% of the MiC floor area of a new building may be disregarded from calculation of GFA of the development" as according to JPN No.8. The actual GFA exemption will be worked out at detailed design stage.

不包括約 3,700 平方米的住用總樓面面積，該部分根據《聯合作業備考》第八號「新建建築物中最多 10% 的『組裝合成』建築法(MiC)樓面面積可不計算在發展項目的總樓面面積內」之規定，獲豁免計算總樓面面積。實際豁免的總樓面面積將於詳細設計階段落實。

(3) To allow flexibility and optimum use of development potential, development at the Application Site is subject to a maximum domestic PR of 7.5 and total PR of 9. The actual domestic and non-domestic PRs and GFAs would be worked out at detailed design stage.

為提供發展彈性及充分發揮發展潛力，申請地點的發展將受最高住用地積比率 7.5 倍及總地積比率 9 倍的限制。實際的住用及非住用地積比率與總樓面面積將於詳細設計階段確定。

	Composite 綜合用途	2	
Building height/No. of storeys 建築物高度／ 層數	Domestic 住用	-	m 米
		-	mPD 米(主水平基準上)
		-	Storey(s) 層
	Non-domestic 非住用	-	m 米
		-	mPD 米(主水平基準上)
		About 約 4	Storey(s) 層
	Composite 綜合用途	T1 第一座: About 約 149 ⁽⁴⁾ T2 第二座: About 約 142 ⁽⁴⁾	m 米 ⁽⁴⁾
		T1 第一座: Not more than 不多於 144 T2 第二座: About 約 137	mPD 米(主水平基準上)
		T1 第一座: About 約 39 ⁽⁵⁾ T2 第二座: About 約 37 ⁽⁵⁾	Storey(s) 層
		2	Exclude 不包括 Basement 地庫
Site coverage 上蓋面積	Domestic 住用 : Not more than 不多於 40% Non-domestic (below 15m) 非住用(15 米以下) : 100% Non-domestic (above 15m) 非住用(15 米以上) : Not more than 不多於 65%		
No. of units 單位數目	About 約 1,050 Flats 住宅單位		
Open space 休憩用地	Private 私人	-	sq. m 平方米
	Public 公眾	-	sq. m 平方米
No. of parking spaces and loading / unloading spaces 停車位及上落客貨 車位數目	Total no. of vehicle spaces 停車位總數		131
	Private Car Parking Spaces 私家車車位		116
	Motorcycle Parking Spaces 電單車車位		15
	Total no. of vehicle loading/unloading bays/lay-bys 上落客貨車位／停車處總數		14
	Light Goods Vehicle Spaces 輕型貨車車位		7
	Heavy Goods Vehicle Spaces 重型貨車車位		7

(4) Assuming Tower 1 - including building height of 137m above ground measured from the site formation level and basement levels with about 12m; Tower 2 - including building height of 130m above ground measured from the site formation level and basement levels with about 12m)

假設第 1 座：包括由地盤平整水平起計離地 137 米的建築物高度，以及深約 12 米的地庫層；第 2 座：包括由地盤平整水平起計離地 130 米的建築物高度，以及深約 12 米的地庫層。

(5) Tower 1 - including 34 residential storeys, 5 storeys of podium for GIC/ Commercial/ Retail/ E&M use and the Podium Garden & Clubhouse floor; Tower 2 - including 32 residential storeys, 5 storeys of podium for GIC/ Commercial/ Retail/ E&M use and the Podium Garden & Clubhouse floor

第 1 座：包括 34 層住宅樓層、5 層用作政府、機構或社區 / 商業 / 零售 / 機電設施用途的平台樓層，以及平台花園及會所樓層；第 2 座：包括 32 層住宅樓層、5 層用作政府、機構或社區 / 商業 / 零售 / 機電設施用途的平台樓層，以及平台花園及會所樓層。

* 有關資料是為方便市民大眾參考而提供。對於所載資料在使用上的問題及文義上的歧異，城市規劃委員會概不負責。若有任何

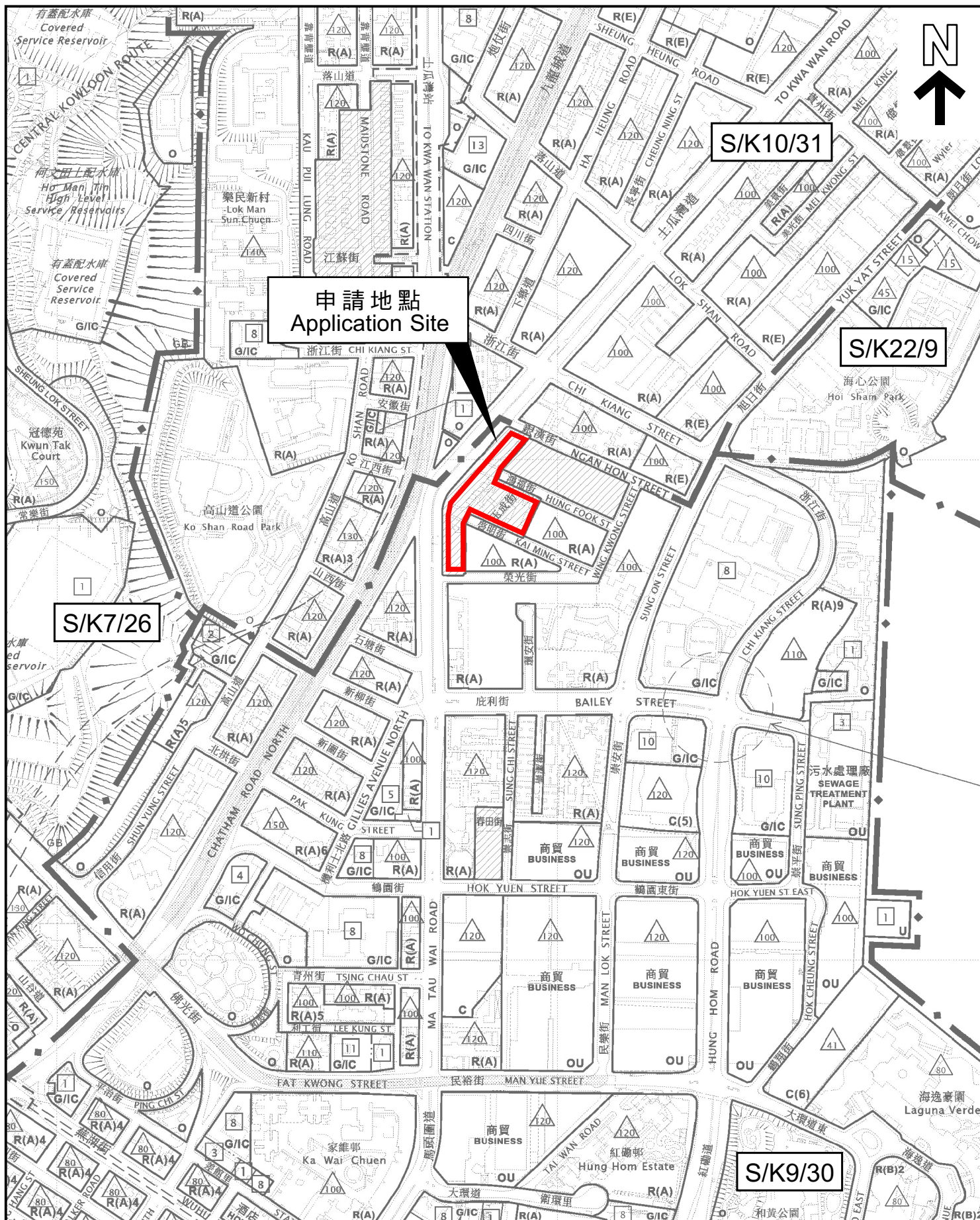
疑問，應查閱申請人提交的文件。

The information is provided for easy reference of the general public. Under no circumstances will the Town Planning Board accept any liabilities for the use of the information nor any inaccuracies or discrepancies of the information provided. In case of doubt, reference should always be made to the submission of the applicant.

Submitted Plans, Drawings and Documents 提交的圖則、繪圖及文件		
	Chinese 中文	English 英文
<u>Plans and Drawings 圖則及繪圖</u>		
Master layout plan(s)/Layout plan(s) 總綱發展藍圖／布局設計圖	☐	☐
Block plan(s) 樓宇位置圖	☐	☒
Floor plan(s) 樓宇平面圖	☐	☐
Sectional plan(s) 截視圖	☐	☒
Elevation(s) 立視圖	☐	☐
Photomontage(s) showing the proposed development 顯示擬議發展的合成照片	☐	☐
Master landscape plan(s)/Landscape plan(s) 園境設計總圖／園境設計圖	☐	☐
Others (please specify) 其他（請註明）	☐	☒
<u>Approved Urban Renewal Authority To Kwa Wan Road/Wing Kwong Street</u>		
<u>Development Scheme Plan No. S/K9/URA3/2 市區重建局土瓜灣道／榮光街發展計劃核准圖編號 S/K9/URA3/2</u>		
<u>Location Plan 位置圖</u>		
<u>Extract of the Existing Statutory Plans 現行法定圖則摘要圖</u>		
<u>Site and Surrounding Context 申請地點及周邊狀況圖</u>		
<u>Comparison of Notional Design of the Approved Development Scheme Plan and Current s.16 Planning Proposals 已核准發展計劃圖的初步設計與現行規劃申請方案的比較</u>		
<u>Reports 報告書</u>		
Planning Statement / Justifications 規劃綱領 / 理據	☐	☒
Environmental assessment (noise, air and/or water pollutions) 環境評估（噪音、空氣及／或水的污染）	☐	☐
Traffic impact assessment (on vehicles) 就車輛的交通影響評估	☐	☐
Traffic impact assessment (on pedestrians) 就行人的交通影響評估	☐	☐
Visual impact assessment 視覺影響評估	☐	☐
Landscape impact assessment 景觀影響評估	☐	☐
Tree Survey 樹木調查	☐	☐
Geotechnical impact assessment 土力影響評估	☐	☐
Drainage impact assessment 排水影響評估	☐	☐
Sewerage impact assessment 排污影響評估	☐	☐
Risk Assessment 風險評估	☐	☐
Others (please specify) 其他（請註明）	☐	☒
<u>Traffic Review 交通檢討</u>		
<u>Visual Appraisal 視覺評核</u>		
Note: May insert more than one 「✓」. 註：可在多於一個方格內加上「✓」號		

Note: The information in the Gist of Application above is provided by the applicant for easy reference of the general public. Under no circumstances will the Town Planning Board accept any liabilities for the use of the information nor any inaccuracies or discrepancies of the information provided. In case of doubt, reference should always be made to the submission of the applicant.

註：上述申請摘要的資料是由申請人提供以方便市民大眾參考。對於所載資料在使用上的問題及文義上的歧異，城市規劃委員會概不負責。若有任何疑問，應查閱申請人提交的文件。



申請地點
Application Site

S/K10/31

S/K22/9

S/K7/26

S/K9/30

位置圖 LOCATION PLAN

本摘要圖於2026年7月28日擬備，所根據的資料為
於2026年7月7日核准的分區計劃大綱圖編號S/K7/26，
於2026年5月12日核准的分區計劃大綱圖編號S/K9/30，
於2025年12月24日展示的分區計劃大綱圖編號S/K10/31和
於2026年7月17日展示的分區計劃大綱圖編號S/K22/9

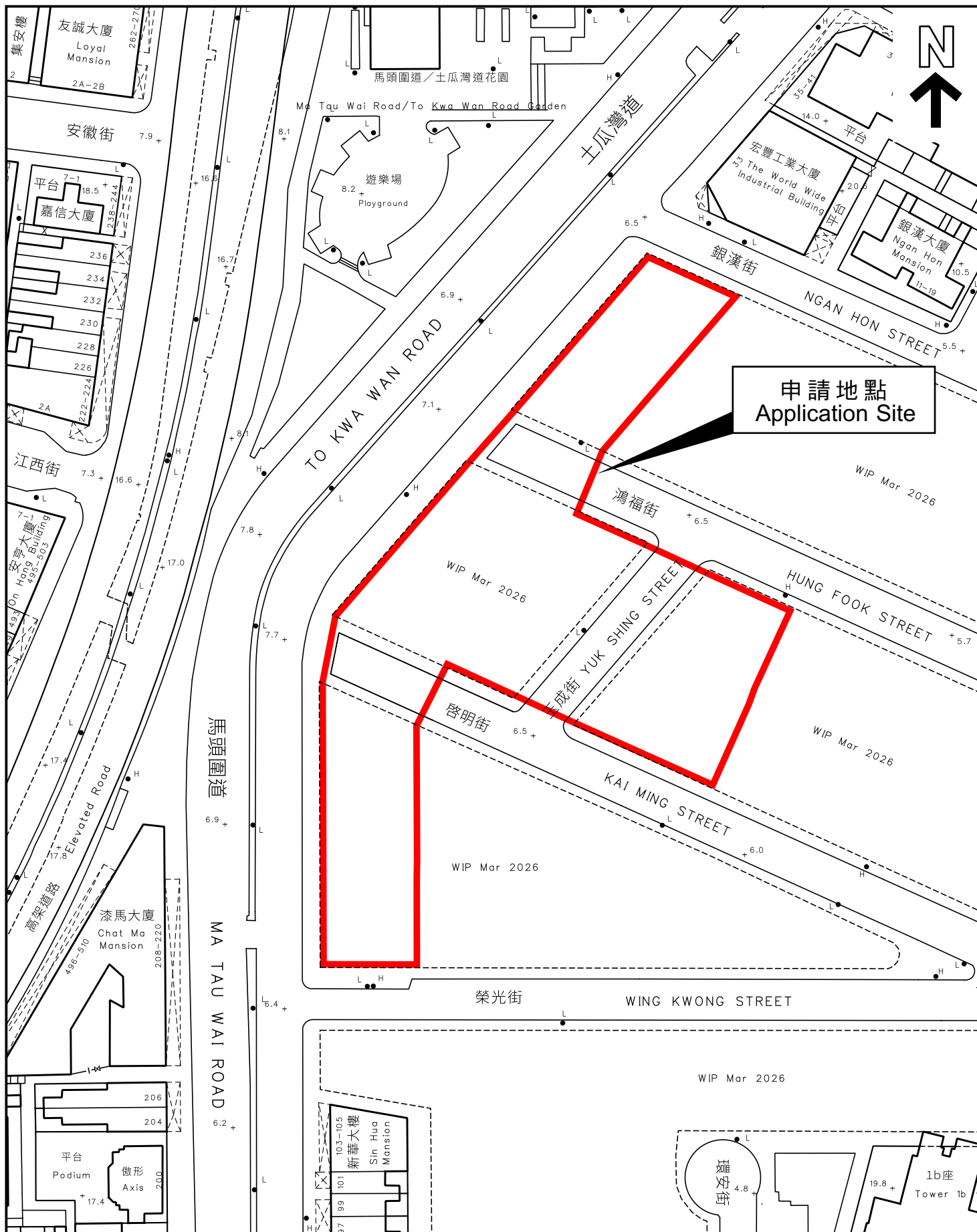
EXTRACT PLAN PREPARED ON 28.7.2026
BASED ON OUTLINE ZONING PLANS No.
S/K7/26 APPROVED ON 7.7.2026,
S/K9/30 APPROVED ON 12.5.2026,
S/K10/31 EXHIBITED ON 24.12.2025 AND
S/K22/9 EXHIBITED ON 17.7.2026

申請地點界線只作識別用
APPLICATION SITE BOUNDARY
FOR IDENTIFICATION PURPOSE ONLY

參考編號
REFERENCE No.
A/K9/289

SCALE 1:5 000 比例尺

米 100 0 100 200 米
METRES



本摘要圖於2026年7月28日擬備，
所根據的資料為測量圖編號
11-NE-16C和11-NW-20D

EXTRACT PLAN PREPARED ON 28.7.2026
BASED ON SURVEY SHEETS No.
11-NE-16C AND 11-NW-20D

平面圖 SITE PLAN

申請地點界線只作識別用
APPLICATION SITE BOUNDARY
FOR IDENTIFICATION PURPOSE ONLY

參考編號
REFERENCE No.

A/K9/289