

港島規劃區第 15 及第 16 區

香港仔及鴨脷洲分區計劃大綱草圖編號 S/H15/34

修訂項目

註釋

土地用途表

說明書

**城市規劃委員會根據《城市規劃條例》(第 131 章)
對香港仔及鴨脷洲分區計劃大綱核准圖編號 S/H15/33
所作修訂項目附表**

I. 就圖則所顯示的事項作出的修訂項目

- A 項 — 把位於布廠灣的一幅用地由「政府、機構或社區」地帶、「其他指定用途」註明「海洋公園」地帶、顯示為「避風塘」的地方和顯示為「道路」的地方改劃為「其他指定用途」註明「遊艇停泊設施暨住宅發展及公眾休憩用地」地帶，並訂明建築物高度限制。
- B 項 — 把布廠灣「工業」地帶以南的一幅狹長土地由「政府、機構或社區」地帶改劃為「工業」地帶，並訂明建築物高度限制。
- C 項 — 把深灣道的兩幅土地由「其他指定用途」註明「海洋公園」地帶改劃為顯示為「道路」的地方。

由於擬議的道路工程已完成，藉此機會由圖則上刪除位於南風道及南風徑路口「路口（有待詳細設計）」的註解。

II. 就圖則《註釋》作出的修訂項目

- (a) 加入新的「其他指定用途」註明「遊艇停泊設施暨住宅發展及公眾休憩用地」地帶的《註釋》及其發展限制和要求。
- (b) 對《註釋》的說明頁第（7）（a）段作出修訂，即在圖則涵蓋範圍內的土地上，但（a）在個別地帶《註釋》第二欄所載的用途或發展；或（b）《註釋》的說明頁第（8）段有關「海岸保護區」或「具特殊科學價值地點」地帶條文另有規定者除外的經常准許的用途或發展，加入小型無人機起降設施的提供、保養或修葺工程。
- (c) 在「其他指定用途」註明「商貿」地帶《註釋》內附表 I 的第一欄用途內加入「政府用途（未另有列明者）」，並相應刪除第一欄用途內的「政府用途（只限報案中心、郵政局）」及第二欄用途內的「政府用途（未另有列明者）」。

- (d) 刪除「商業」地帶《註釋》第一欄用途、「綜合發展區」地帶《註釋》第二欄用途和「住宅（戊類）」地帶《註釋》內附表 I 第二欄用途內的「街市」，以符合《法定圖則註釋總表》。
- (e) 修訂「住宅（甲類）」地帶及「政府、機構或社區」地帶《註釋》第二欄用途內的「商店及服務行業」為「商店及服務行業（未另有列明者）」，以符合《法定圖則註釋總表》。
- (f) 修訂「綜合發展區」、「住宅（戊類）」、「工業」、「政府、機構或社區」及「其他指定用途」註明「商貿」地帶《註釋》的「研究所、設計及發展中心」為「研究、設計及發展中心」，以符合《法定圖則註釋總表》。
- (g) 修訂「具特殊科學價值地點」地帶《註釋》的「備註」，以符合《法定圖則註釋總表》。
- (h) 修訂「工業」地帶《註釋》的規劃意向，以符合《法定圖則註釋總表》。
- (i) 對「住宅（丙類）」及「休憩用地」地帶《註釋》的規劃意向；「綜合發展區」、「住宅（甲類）」、「政府、機構或社區」、「其他指定用途」註明「商貿」及「其他指定用途」註明「電力供應裝置及酒店」地帶《註釋》的「備註」，和「工業」及「其他指定用途」註明「商貿」地帶《註釋》的「土地用途表」作出編輯修訂。

城市規劃委員會

2026 年 7 月 17 日

港島規劃區第 15 及第 16 區

香港仔及鴨脷洲分區計劃大綱草圖編號 S/H15/34

(這是為施行《城市規劃條例》的規定而擬備的草圖)

註釋

(注意：這份《註釋》是圖則的一部分)

- (1) 這份《註釋》說明圖則涵蓋範圍內的土地上經常准許的用途或發展，以及須向城市規劃委員會申請許可的用途或發展。城市規劃委員會若批給許可，可能附加或不附加條件。須取得這種許可的人士，應以特定表格向城市規劃委員會提出申請。有關的特定表格可向城市規劃委員會秘書索取，填妥後送交城市規劃委員會秘書收。
- (2) 在進行這份《註釋》所載的用途或發展(包括經常准許及可獲批給許可的用途或發展)時，必須同時遵守一切其他有關的法例、政府土地契約條款的規定，以及任何其他適用的政府規定。
- (3)
 - (a) 任何土地或建築物的現有用途，即使不符合圖則的規定，也無須更正，直至用途有實質改變或建築物進行重建為止。
 - (b) 任何用途的實質改變，或任何其他發展(就現有用途而對有關土地或建築物的發展作出輕微改動及／或修改是經常准許的，不在此限)或重建，則必須是圖則所經常准許的；或是如果必須先取得城市規劃委員會的許可，則須符合城市規劃委員會所批給許可的內容。
 - (c) 就上文(a)分段而言，「任何土地或建築物的現有用途」指－
 - (i) 首份涵蓋有關土地或建築物的法定圖則(下稱「首份圖則」)的公告在憲報刊登之前，
 - 已經存在的用途，而該項用途由展開以來一直持續進行；或
 - 與現有建築物有關並根據《建築物條例》獲得批准的用途或用途更改；以及
 - (ii) 在首份圖則公布之後，
 - 首份圖則或其後公布的任何一份圖則所准許的用途，而該項用途在有關圖則有效期內展開，而且自展開以來一直持續進行；或

- 與現有建築物有關並根據《建築物條例》獲得批准的用途或用途更改，而且在獲得批准之時，是當時有效的圖則所准許的。
- (4) 除城市規劃委員會另有訂明外，凡圖則經常准許或依據城市規劃委員會所批給許可而已經展開或實質改變用途，或已經進行發展或重建，則城市規劃委員會就該地點所批給的一切與用途或實質改變用途或發展或重建有關的許可，即告失效。
- (5) 進行詳細規劃時，路口、道路和鐵路路軌的路線，以及各個地帶的界線，可能需要略為調整。
- (6) 任何土地或建築物的臨時用途(預料為期不超過五年)，只要符合一切其他有關的法例、政府土地契約條款的規定，以及任何其他政府規定，便屬經常准許的用途，無須符合有關地帶指定的用途或這份《註釋》的規定。預料為期超過五年的臨時用途，則必須符合有關地帶指定的用途或這份《註釋》的規定。
- (7) 以下是圖則涵蓋範圍內的土地上經常准許的用途或發展，但(a)在個別地帶《註釋》第二欄所載的用途或發展；或(b)下文第(8)段有關「海岸保護區」或「具特殊科學價值地點」地帶的條文另有規定者則除外：
- (a) 植物苗圃、美化種植、休憩用地、避雨處、小食亭、道路、巴士／公共小型巴士車站或路旁停車處、單車徑、香港鐵路車站入口、香港鐵路地下結構、的士站、小型無人機起降設施、大溝渠、公用事業設施管道、電線杆、電燈柱、電話亭、電訊無線電發射站、自動櫃員機和神龕的提供、保養或修葺工程；
 - (b) 由政府統籌或落實的土力工程、地區小工程、道路工程、排污工程、渠務工程、環境改善工程、與海事有關的設施、水務工程(配水庫工程除外)及其他公共工程；以及
 - (c) 水道和墳墓的保養或修葺工程。
- (8) 在劃作「海岸保護區」或「具特殊科學價值地點」地帶的土地上，
- (a) 以下是經常准許的用途或發展：
 - (i) 植物苗圃、美化種植、休憩處、避雨處、小食亭、道路、水道、大溝渠、公用事業設施管道、電線杆、電燈柱、電話亭、神龕和墳墓的保養或修葺工程；以及

(ii) 由政府統籌或落實的土力工程、地區小工程、道路工程、排污工程、渠務工程、環境改善工程、與海事有關的設施、水務工程(配水庫工程除外)及其他公共工程；以及

(b) 以下是必須向城市規劃委員會申請許可的用途或發展：

植物苗圃、美化種植、休憩處、避雨處、小食亭、行人徑、公用事業設施管道、電線杆、電燈柱、電話亭和神龕的提供。

(9) 圖上顯示為「道路」的地方，除上文第(7)段所載的用途或發展及下列用途或發展外，所有其他用途或發展必須向城市規劃委員會申請許可：

繳費廣場、路旁車位和鐵路路軌。

(10) 除非另有訂明，准許的用途和發展在同一地帶內的所有附帶建築、工程和其他作業，以及所有直接有關並附屬於准許用途和發展的用途，均是經常准許的，無須另行申請規劃許可。

(11) 在這份《註釋》內，「現有建築物」指一間實際存在，並符合任何有關法例及有關政府土地契約條款的建築物(包括構築物)。

港島規劃區第 15 及第 16 區

香港仔及鴨脷洲分區計劃大綱草圖編號 S/H 15/34

土地用途表

	<u>頁次</u>
商業	1
綜合發展區	3
住宅(甲類)	6
住宅(丙類)	9
住宅(戊類)	11
工業	16
政府、機構或社區	19
休憩用地	21
其他指定用途	22
綠化地帶	37
海岸保護區	38
具特殊科學價值地點	39
郊野公園	40

商業

第一欄 經常准許的用途	第二欄 須先向城市規劃委員會申請，可能在有附帶 條件或無附帶條件下獲准的用途
救護站	播音室、電視製作室及／或電影製作室
商營浴室／按摩院	分層住宅
食肆	政府垃圾收集站
教育機構	香港鐵路通風塔及／或高出路面的
展覽或會議廳	其他構築物(入口除外)
政府用途(未另有列明者)	加油站
酒店	住宿機構
資訊科技及電訊業	
機構用途(未另有列明者)	
圖書館	
場外投注站	
辦公室	
娛樂場所	
康體文娛場所	
私人會所	
政府診所	
公廁設施	
公共車輛總站或車站	
公用事業設施裝置	
公眾停車場(貨櫃車除外)	
可循環再造物料回收中心	
宗教機構	
學校	
商店及服務行業	
社會福利設施	
訓練中心	
私人發展計劃的公用設施裝置	

規劃意向

此地帶的規劃意向，主要是作商業發展，其涵蓋範圍的重點功能為地方和地區的商業／購物中心，為海怡半島和南區所在的一帶地方提供服務，用途可包括食肆、商店及服務行業，以及辦公室。

(請看下頁)

商業(續)

備註

- (1) 任何新發展，或任何現有建築物的加建、改動及／或修改，或現有建築物的重建，不得引致整個發展及／或重建計劃的最高建築物高度(以米為單位從主水平基準起計算)超過圖則訂明的限制，或超過現有建築物的高度，兩者中以數目較大者為準。
- (2) 城市規劃委員會如接獲根據《城市規劃條例》第 16 條提出的申請，可按個別發展或重建計劃的情況，考慮略為放寬上文第(1)段所述的建築物高度限制。

綜合發展區

第一欄	第二欄
經常准許的用途	須先向城市規劃委員會申請，可能在有附帶條件或無附帶條件下獲准的用途
	救護站
	商營浴室／按摩院
	食肆
	教育機構
	展覽或會議廳
	分層住宅
	政府垃圾收集站
	政府用途(未另有列明者)
	酒店
	屋宇
	資訊科技及電訊業
	機構用途(未另有列明者)
	圖書館
	香港鐵路通風塔及／或高出路面的 其他構築物(入口除外)
	場外投注站
	辦公室
	加油站
	娛樂場所
	康體文娛場所
	私人會所
	政府診所
	公廁設施
	公共車輛總站或車站
	公用事業設施裝置
	公眾停車場(貨櫃車除外)
	可循環再造物料回收中心
	宗教機構
	研究、設計及發展中心
	住宿機構
	學校
	商店及服務行業
	社會福利設施
	訓練中心
	私人發展計劃的公用設施裝置

(請看下頁)

綜合發展區(續)

規劃意向

此地帶的規劃意向，是把涵蓋範圍綜合發展／重建作住宅及商業用途，並關設鐵路車廠和車站，以及提供公共交通和其他配套設施。設立此地帶，是方便當局因應環境、交通和基礎設施等方面的各種限制和其他限制，同時顧及空氣流通和視覺方面的考慮因素，對發展的組合、規模、設計和布局實施適當的規劃管制。

備註

- (1) 依據《城市規劃條例》第 4A(2)條，如申請在指定為「綜合發展區」的土地範圍內進行發展，申請人必須擬備一份總綱發展藍圖，並將之呈交城市規劃委員會核准，除非城市規劃委員會另有明文規定，指明無此需要。該總綱發展藍圖必須包括以下資料：
- (i) 區內各擬議土地用途所佔的面積，以及所有建築物的性質、位置、尺寸和高度；
 - (ii) 各種用途擬佔的總地盤面積和整體總樓面面積、分層住宅單位總數及單位面積(如適用)；
 - (iii) 區內擬提供的政府、機構及社區設施、康樂設施、公共交通及停車設施，以及休憩用地的詳情和範圍；
 - (iv) 區內擬建的任何道路的路線、闊度及水平度；
 - (v) 區內的園境設計總圖和城市設計建議；
 - (vi) 詳細的發展進度表；
 - (vii) 一份環境評估報告，說明擬議發展計劃在施工期間及竣工後可能遇到或造成的環境問題，並須建議紓緩這些問題的措施；
 - (viii) 一份排水和排污影響評估報告，說明擬議發展計劃可能造成的排水和排污問題，並須建議紓緩這些問題的措施；
 - (ix) 一份交通影響評估報告，說明擬議發展計劃可能造成的交通問題，並須建議紓緩這些問題的措施；
 - (x) 一份空氣流通評估報告，說明擬議發展計劃可能造成的空氣流通問題，並須建議紓緩這些問題的措施；

(請看下頁)

綜合發展區(續)

備註(續)

- (xi) 一份視覺影響評估報告，說明擬議發展計劃可能造成的視覺影響，並須建議紓緩這些問題的措施；以及
 - (xii) 城市規劃委員會要求的其他資料。
-
- (2) 總綱發展藍圖須附有一份說明書，詳細說明有關發展計劃，當中須提供一些資料如土地批租期、有關的批地條件、該塊用地現時的狀況、該塊用地相對於附近地區的特色、布局設計原則、主要發展規範、計劃人口，以及政府、機構及社區設施、康樂設施和休憩用地的類別。
 - (3) 任何新發展，或任何現有建築物的加建、改動及／或修改，或現有建築物的重建，不得引致整個發展及／或重建計劃的最大住用總樓面面積超過 357 500 平方米，最大非住用總樓面面積超過 121 800 平方米，以及最高建築物高度(以米為單位從主水平基準起計算)超過圖則所訂的高度。
 - (4) 為施行上文第(3)段而計算最大總樓面面積時，任何樓面空間如純粹建造為或擬用作停車位、上落客貨車位、機房和管理員辦事處，或管理員宿舍和康樂設施，而兩者都是供住用建築物或建築物住用部分的全部擁有人或佔用人使用及使其受益，只要這些用途和設施是附屬於發展或重建計劃及與其直接有關，則可免計算在內。
 - (5) 為施行上文第(3)段而計算最大非住用總樓面面積時，任何純粹建造為或擬用作政府規定的鐵路車廠和車站，以及公共車輛總站的樓面空間，均須計算在內。
 - (6) 城市規劃委員會如接獲根據《城市規劃條例》第 16 條提出的申請，可按個別發展或重建計劃的情況，考慮略為放寬上文第(3)段所述的總樓面面積和建築物高度限制。

住宅(甲類)

第一欄 經常准許的用途	第二欄 須先向城市規劃委員會申請，可能在有附帶 條件或無附帶條件下獲准的用途
救護站	商營浴室／按摩院
分層住宅	食肆
政府用途(未另有列明者)	教育機構
屋宇	展覽或會議廳
圖書館	政府垃圾收集站
街市	醫院
康體文娛場所	酒店
政府診所	機構用途(未另有列明者)
公共車輛總站或車站(露天總站或 車站除外)	香港鐵路通風塔及／或高出路面的 其他構築物(入口除外)
住宿機構	辦公室
學校(只限設於特別設計的獨立校舍)	加油站
社會福利設施	娛樂場所
私人發展計劃的公用設施裝置	私人會所
	公廁設施
	公共車輛總站或車站(未另有列明者)
	公用事業設施裝置
	公眾停車場(貨櫃車除外)
	宗教機構
	學校(未另有列明者)
	商店及服務行業(未另有列明者)
	訓練中心

(請看下頁)

住宅(甲類)(續)

除以上所列，在(a)建築物的最低三層，包括地庫；或(b)現有建築物特別設計的非住宅部分，而兩者均不包括全層或主要為停車位、上落客貨車位及／或機房的樓層，經常准許的用途亦包括：

食肆
教育機構
機構用途(未另有列明者)
場外投注站
辦公室
娛樂場所
私人會所
公廁設施
可循環再造物料回收中心
學校
商店及服務行業
訓練中心

規劃意向

此地帶的規劃意向，主要是作高密度住宅發展。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，商業用途屬經常准許的用途。

備註

- (1) 在指定為「住宅(甲類)」、「住宅(甲類)1」、「住宅(甲類)2」、「住宅(甲類)3」、「住宅(甲類)4」及「住宅(甲類)5」的土地範圍內，任何新發展，或任何現有建築物的加建、改動及／或修改，或現有建築物的重建，不得引致整個發展及／或重建計劃的最高建築物高度超過圖則訂明的限制(以米為單位從主水平基準起計算)，或超過現有建築物的高度，兩者中以數目較大者為準。
- (2) 在指定為「住宅(甲類)1」的土地範圍內，任何新發展，或任何現有建築物的加建、改動及／或修改，或現有建築物的重建，不得引致整個發展及／或重建計劃的最大住用總樓面面積超過 731 500 平方米和單位總數超過 10 450 個。

(請看下頁)

住宅(甲類)(續)

備註(續)

- (3) 在指定為「住宅(甲類)2」及「住宅(甲類 3)」的土地範圍內，面積為 400 平方米或以上的用地，准許的最高建築物高度為主水平基準上 100 米。
- (4) 在指定為「住宅(甲類)3」的土地範圍內，緊連香港仔舊大街平均街道水平 15 米以上的建築物必須從地段界線後移最少兩米。
- (5) 在指定為「住宅(甲類)4」的土地範圍內，任何新發展，或任何現有建築物的加建、改動及／或修改，或現有建築物的重建，不得引致整個發展及／或重建計劃的最大總樓面面積超過 70 800 平方米。
- (6) 在指定為「住宅(甲類)5」的土地範圍內，任何新發展，或任何現有建築物的加建、改動及／或修改，或現有建築物的重建，不得引致整個發展及／或重建計劃的最大總樓面面積超過 27 414 平方米
- (7) 為施行上文第(2)、(5)及(6)段而計算最大總樓面面積時，任何樓面空間如純粹建造為或擬用作停車位、上落客貨車位、機房和管理員辦事處，或管理員宿舍和康樂設施，而兩者都是供住用建築物或建築物住用部分的全部擁有人或佔用人使用及使其受益，只要這些用途和設施是附屬於發展或重建計劃及與其直接有關，則可免計算在內。
- (8) 城市規劃委員會如接獲根據《城市規劃條例》第 16 條提出的申請，可按個別發展或重建計劃的情況，考慮略為放寬上文第(1)、(2)、(3)、(5)及(6)段所述的建築物高度、總樓面面積和單位數目限制，以及上文第(4)段所述的後移規定。
- (9) 城市規劃委員會如接獲根據《城市規劃條例》第 16 條提出的申請，可在特殊情況下，就發展或重建計劃考慮略為放寬圖則所訂的非建築用地限制。

住宅(丙類)

第一欄 經常准許的用途	第二欄 須先向城市規劃委員會申請，可能在有附帶 條件或無附帶條件下獲准的用途
分層住宅	救護站
政府用途(只限報案中心、郵政局)	食肆
屋宇	教育機構
私人發展計劃的公用設施裝置	政府垃圾收集站
	政府用途(未另有列明者)
	醫院
	酒店
	機構用途(未另有列明者)
	圖書館
	加油站
	康體文娛場所
	私人會所
	政府診所
	公廁設施
	公共車輛總站或車站
	公用事業設施裝置
	公眾停車場(貨櫃車除外)
	可循環再造物料回收中心
	宗教機構
	住宿機構
	學校
	商店及服務行業
	社會福利設施
	訓練中心

規劃意向

此地帶的規劃意向，主要是作低層、低密度的住宅發展；服務住宅區一帶地方的商業用途，如向城市規劃委員會提出申請，或會獲得批准。

(請看下頁)

住宅(丙類)(續)

備註

- (1) 任何新發展，或任何現有建築物的加建、改動及／或修改，或現有建築物的重建，不得引致整個發展及／或重建計劃的最高建築物高度超過在一層開敞式停車間上加三層，或超過現有建築物的高度，兩者中以數目較大者為準。
- (2) 任何新發展，或任何現有建築物的加建、改動及／或修改，或現有建築物的重建，不得引致整個發展及／或重建計劃的最高地積比率和最大上蓋面積超過下列限制，或超過現有建築物的地積比率和上蓋面積，兩者中以數目較大者為準：

建築物高度－ 作住宅用途的層數	最高地積比率	最大上蓋面積
2 及以下	0.60 倍	30 %
3	0.75 倍	25 %

- (3) 為施行上文第(2)段而計算有關的最高地積比率及上蓋面積時，任何樓面空間如純粹建造為或擬用作停車位、上落客貨車位、機房和管理員辦事處，或管理員宿舍和康樂設施，而兩者都是供住用建築物或建築物住用部分的全部擁有人或佔用人使用及使其受益，只要這些用途和設施是附屬於發展或重建計劃及與其直接有關，則可免計算在內。
- (4) 城市規劃委員會如接獲根據《城市規劃條例》第 16 條提出的申請，可按個別發展或重建計劃的情況，考慮略為放寬上文第(1)及(2)段所述的地積比率、上蓋面積和建築物高度限制。

住宅(戊類)

第一欄	第二欄
經常准許的用途	須先向城市規劃委員會申請，可能在有附帶條件或無附帶條件下獲准的用途

附表 I：適用於露天發展或適用於工業樓宇或工業－辦公室樓宇[@]
以外的建築物

救護站	商營浴室／按摩院
政府用途(未另有列明者)	食肆
公共車輛總站或車站(露天總站或車站除外)	教育機構
私人發展計劃的公用設施裝置	展覽或會議廳
	分層住宅
	政府垃圾收集站
	醫院
	酒店
	屋宇
	機構用途(未另有列明者)
	圖書館
	香港鐵路通風塔及／或高出路面的其他構築物(入口除外)
	辦公室
	加油站
	娛樂場所
	康體文娛場所
	私人會所
	政府診所
	公廁設施
	公共車輛總站或車站(未另有列明者)
	公用事業設施裝置
	公眾停車場(貨櫃車除外)
	宗教機構
	住宿機構
	學校
	商店及服務行業
	社會福利設施
	訓練中心

(請看下頁)

住宅(戊類)(續)

除以上所列，在(a)建築物的最低三層，包括地庫；或(b)現有建築物特別設計的非住宅部分，而兩者均不包括全層或主要為停車位、上落客貨車位及／或機房的樓層，經常准許的用途亦包括：

食肆
教育機構
機構用途(未另有列明者)
圖書館
場外投注站
辦公室
娛樂場所
康體文娛場所
私人會所
政府診所
公廁設施
可循環再造物料回收中心
學校
商店及服務行業
社會福利設施
訓練中心

(請看下頁)

住宅(戊類)(續)

第一欄	第二欄
經常准許的用途	須先向城市規劃委員會申請，可能在有附帶條件或無附帶條件下獲准的用途

附表 II：適用於現有的工業樓宇或工業－辦公室樓宇[@]

救護站	貨物裝卸及貨運設施(只限貨櫃裝卸站、特別設計的獨立物流中心)
藝術工作室(直接提供服務或貨品者除外)	工業用途(未另有列明者)
巴士廠	香港鐵路通風塔及／或高出路面的其他構築物(入口除外)
貨物裝卸及貨運設施(未另有列明者)	場外投注站
食肆(只限食堂)	辦公室(未另有列明者)
政府垃圾收集站	加油站
政府用途(未另有列明者)	康體文娛場所(未另有列明者)
資訊科技及電訊業	私人會所
非污染工業用途(不包括涉及使用／貯存危險品 [△] 的工業經營)	商店及服務行業(未另有列明者)
辦公室(只限影音錄製室、設計及媒體製作、與工業用途有關的辦公室)	(只限設於地面一層；附屬陳列室 [#] 可能獲准設於任何一層，不在此限)
公廁設施	汽車修理工場
公共車輛總站或車站	批發行業
公用事業設施裝置	
公眾停車場(貨櫃車除外)	
雷達、電訊微波轉發站、電視及／或廣播電台發射塔裝置	
可循環再造物料回收中心	
研究、設計及發展中心	
商店及服務行業(只限設於地面一層的汽車陳列室，以及服務行業)	
私人發展計劃的公用設施裝置	
貨倉(危險品倉庫除外)	

(請看下頁)

住宅(戊類)(續)

除以上所列，在現有建築物內，倘若設有一層或多層緩衝樓層，把有關用途與樓上的工業用途分開，同時沒有工業用途設在建築物的非工業部分內，則在建築物低層(地庫和全層或主要為停車位、上落客貨車位及／或機房的樓層除外)特別設計的非工業部分，經常准許的用途亦包括：

除以上所列，在現有建築物內，倘若設有一層或多層緩衝樓層，把有關用途與樓上的工業用途分開，同時沒有工業用途設在建築物的非工業部分內，則只要先向城市規劃委員會申請，便可能在有附帶條件或無附帶條件下獲准在建築物低層(地庫和全層或主要為停車位、上落客貨車位及／或機房的樓層除外)特別設計的非工業部分進行下列用途：

商營浴室／按摩院
食肆
教育機構
展覽或會議廳
機構用途(未另有列明者)
圖書館
場外投注站
辦公室
娛樂場所
康體文娛場所
私人會所
政府診所
宗教機構
學校(幼稚園除外)
商店及服務行業
訓練中心

社會福利設施(涉及住宿照顧者除外)

@ 工業樓宇或工業-辦公室樓宇指經建築事務監督批准興建或計劃分別作為工業或工業-辦公室用途的建築物。

△ 危險品指根據《危險品條例》(第295章)界定為危險的物品。使用或貯存這些物品，必須取得牌照。

須申請規劃許可的附屬陳列室指其面積佔一間工業公司在同一處所或建築物的總實用樓面面積20%以上的陳列室用途。

(請看下頁)

住宅(戊類)(續)

規劃意向

此地帶的規劃意向，主要是透過進行重建或改建計劃而逐步淘汰現有的工業用途，使改作住宅用途。這類計劃須向城市規劃委員會提出申請。當局雖然會容忍現有工業用途的存在，但不會批准進行新的工業發展，以避免工業區與住宅區為鄰所產生的問題永遠無法解決。

備註

- (1) 在指定為「住宅(戊類)」及「住宅(戊類)1」的土地範圍內，任何新發展，或任何現有建築物的加建、改動及／或修改，或現有建築物的重建，不得引致整個發展及／或重建計劃的最高建築物高度超過圖則訂明的限制(以米為單位從主水平基準起計算)，或超過現有建築物的高度，兩者中以數目較大者為準。
- (2) 在指定為「住宅(戊類)1」的土地範圍內，任何新發展，或任何現有建築物的加建、改動及／或修改，或現有建築物的重建，不得引致整個發展及／或重建計劃的最高地積比率超過 5.0 倍。
- (3) 為施行上文第(2)段而計算最高地積比率時，任何樓面空間如純粹建造為或擬用作停車位、上落客貨車位、機房和管理員辦事處，或管理員宿舍和康樂設施，而兩者都是供住用建築物或建築物住用部分的全部擁有人或佔用人使用及使其受益，只要這些用途和設施是附屬於發展或重建計劃及與其直接有關，則可免計算在內。
- (4) 城市規劃委員會如接獲根據《城市規劃條例》第 16 條提出的申請，可按個別發展或重建計劃的情況，考慮略為放寬上文第(1)段所述的建築物高度限制。
- (5) 城市規劃委員會如接獲根據《城市規劃條例》第 16 條提出的申請，可按個別發展或重建計劃的情況，考慮略為放寬上文第(2)段所述的地積比率限制，以供設置地方商業設施。

工業

第一欄 經常准許的用途	第二欄 須先向城市規劃委員會申請，可能在有附帶條件或無附帶條件下獲准的用途
救護站	播音室、電視製作室及／或電影製作室
藝術工作室(直接提供服務或貨品者除外)	貨物裝卸及貨運設施(只限貨櫃裝卸站、特別設計的獨立物流中心)
巴士廠	混凝土配料廠
貨物裝卸及貨運設施(未另有列明者)	危險品倉庫
食肆(只限食堂、熟食中心)	食肆(未另有列明者)(只限設在經大規模改建的現有建築物)
政府垃圾收集站	教育機構(只限設於經大規模改建的現有建築物)
政府用途(未另有列明者)	展覽或會議廳
工業用途(未另有列明者)	工業用途(只限漂染廠、電鍍／印刷電路板製造廠、金屬鑄造及處理廠／工場)
資訊科技及電訊業	機構用途(未另有列明者)(只限設在經大規模改建的現有建築物)
辦公室(只限影音錄製室、設計及媒體製作、與工業用途有關的辦公室)	船隻加油站
公廁設施	香港鐵路通風塔及／或高出路面的其他構築物(入口除外)
公共車輛總站或車站	場外投注站
公用事業設施裝置	厭惡性行業
公眾停車場(貨櫃車除外)	辦公室(未另有列明者)
雷達、電訊微波轉發站、電視及／或廣播電台發射塔裝置	露天貯物
可循環再造物料回收中心	加油站
研究、設計及發展中心	碼頭
商店及服務行業(只限設於地面一層的汽車陳列室，以及服務行業)	娛樂場所(只限設於經大規模改建的現有建築物)
私人發展計劃的公用設施裝置	康體文娛場所(未另有列明者)
汽車修理工場	私人會所
貨倉(危險品倉庫除外)	政府診所(只限設在經大規模改建的現有建築物)
	宗教機構(只限設於經大規模改建的現有建築物)
	造船、拆船及修船廠
	商店及服務行業(未另有列明者)
	(只限設於地面一層，但在經大規模改建的現有建築物則無此限制；附屬陳列室*可能獲准設於任何一層，不在此限)
	訓練中心(只限設在經大規模改建的現有建築物)
	拆車場
	批發行業

(請看下頁)

工業(續)

除以上所列，在現有建築物內，倘若設有一層或多層緩衝樓層，把有關用途與樓上的工業用途分開，同時沒有工業用途設在建築物的非工業部分內，則在建築物低層(地庫和全層或主要為停車位、上落客貨車位及／或機房的樓層除外)特別設計的非工業部分，經常准許的用途亦包括：

除以上所列，在現有建築物內，倘若設有一層或多層緩衝樓層，把有關用途與樓上的工業用途分開，同時沒有工業用途設在建築物的非工業部分內，則只要先向城市規劃委員會申請，便可能在有附帶條件或無附帶條件下獲准在建築物低層(地庫和全層或主要為停車位、上落客貨車位及／或機房的樓層除外)特別設計的非工業部分進行下列用途：

食肆
教育機構
展覽或會議廳
機構用途(未另有列明者)
場外投注站
辦公室
娛樂場所
康體文娛場所
私人會所
政府診所
宗教機構
商店及服務行業
訓練中心

社會福利設施(涉及住宿照顧者除外)

須申請規劃許可的附屬陳列室指其面積佔一間工業公司在同一處所或建築物的總實用樓面面積 20% 以上的陳列室用途。

規劃意向

此地帶的規劃意向，主要是作一般工業用途，以確保工業樓面空間的供應，足以應付生產工業的需求。在此地帶內，資訊科技及電訊業、與工業用途有關的辦公室，以及與工業生產相似且不會影響樓宇和消防安全的選定用途，亦屬經常准許的用途。

(請看下頁)

工業(續)

備註

- (1) 任何新發展，或任何現有建築物的加建、改動及／或修改，或現有建築物的重建，不得引致整個發展及／或重建計劃的最高建築物高度超過圖則訂明的限制(以樓層數目或以米為單位從主水平基準起計算)，或超過現有建築物的高度，兩者中以數目較大者為準。
- (2) 為施行上文第(1)段而計算最高樓層數目時，任何地庫樓層可免計算在內。
- (3) 城市規劃委員會如接獲根據《城市規劃條例》第 16 條提出的申請，可按個別發展或重建計劃的情況，考慮略為放寬上文第(1)段所述的建築物高度限制。

政府、機構或社區

第一欄 經常准許的用途	第二欄 須先向城市規劃委員會申請，可能在有附帶 條件或無附帶條件下獲准的用途
救護站	動物寄養所
動物檢疫中心(只限設於政府建築物)	動物檢疫中心(未另有列明者)
播音室、電視製作室及／或電影 製作室	靈灰安置所
電纜車路線及終站大樓	懲教機構
食肆(只限食堂、熟食中心)	火葬場
教育機構	駕駛學校
展覽或會議廳	食肆(未另有列明者)
郊野學習／教育／遊客中心	分層住宅
政府垃圾收集站	殯儀設施
政府用途(未另有列明者)	度假營
醫院	酒店
機構用途(未另有列明者)	屋宇
圖書館	船隻加油站
街市	香港鐵路通風塔及／或高出路面的 其他構築物(入口除外)
碼頭	場外投注站
康體文娛場所	辦公室
政府診所	加油站
公廁設施	娛樂場所
公共車輛總站或車站	私人會所
公用事業設施裝置	雷達、電訊微波轉發站、電視及／或 廣播電台發射塔裝置
公眾停車場(貨櫃車除外)	垃圾處理裝置(只限垃圾轉運站)
可循環再造物料回收中心	住宿機構
宗教機構	污水處理／隔篩廠
研究、設計及發展中心	商店及服務行業(未另有列明者)
學校	私人發展計劃的公用設施裝置
配水庫	動物園
社會福利設施	
訓練中心	
批發行業	

規劃意向

此地帶的規劃意向，主要是提供政府、機構或社區設施，以配合當地居民及／或該地區、區域，以至全港的需要；以及是供應土地予政府、提供社區所需社會服務的機構和其他機構，以供用於與其工作直接有關或互相配合的用途。

(請看下頁)

政府、機構或社區(續)

備註

(1) 在指定為「政府、機構或社區」的土地範圍內，任何新發展，或任何現有建築物的加建、改動及／或修改，或現有建築物的重建，不得引致整個發展及／或重建計劃的最高建築物高度超過圖則訂明的限制(以樓層數目或以米為單位從主水平基準起計算)，或超過現有建築物的高度，兩者中以數目較大者為準。

(2) 在指定為「政府、機構或社區(1)」、「政府、機構或社區(2)」及「政府、機構或社區(3)」的土地範圍內，任何新發展，或任何現有建築物的加建、改動及／或修改，或現有建築物的重建，不得引致整個發展及／或重建計劃的最高建築物高度超過下列限制，或超過現有建築物的高度，兩者中以數目較大者為準：

支區	限制
政府、機構或社區(1)	最高建築物高度為主水平基準上 25 米
政府、機構或社區(2)	最高建築物高度為主水平基準上 45 米
政府、機構或社區(3)	最高建築物高度為五層，可高達九層的操練塔除外

(3) 為施行上文第(1)及(2)段而計算最高樓層數目時，任何地庫樓層可免計算在內。

(4) 城市規劃委員會如接獲根據《城市規劃條例》第 16 條提出的申請，可按個別發展或重建計劃的情況，考慮略為放寬上文第(1)及(2)段所述的建築物高度限制。

休憩用地

第一欄 經常准許的用途	第二欄 須先向城市規劃委員會申請，可能在有附帶 條件或無附帶條件下獲准的用途
鳥舍	燒烤地點
郊野學習／教育／遊客中心	電纜車路線及終站大樓
公園及花園	食肆
涼亭	政府垃圾收集站
行人專區	政府用途(未另有列明者)
野餐地點	度假營
運動場	香港鐵路通風塔及／或高出路面的 其他構築物(入口除外)
散步長廊／廣場	碼頭
公廁設施	娛樂場所
休憩處	康體文娛場所
動物園	私人會所
	公共車輛總站或車站
	公用事業設施裝置
	公眾停車場(貨櫃車除外)
	宗教機構
	配水庫
	商店及服務行業
	帳幕營地
	私人發展計劃的公用設施裝置

規劃意向

此地帶的規劃意向，主要是提供戶外公共空間作各種動態及／或靜態康樂用途，以配合當地居民和其他市民的需要。

其他指定用途

第一欄	第二欄
經常准許的用途	須先向城市規劃委員會申請，可能在有附帶條件或無附帶條件下獲准的用途

只適用於「商貿」

附表 I：適用於露天發展或適用於工業樓宇或工業－辦公室樓宇[@]
以外的建築物

救護站	巴士廠
商營浴室／按摩院	播音室、電視製作室及／或電影製作室
食肆	貨物裝卸及貨運設施
教育機構	政府垃圾收集站
展覽或會議廳	酒店
政府用途(未另有列明者)	香港鐵路通風塔及／或高出路面的 其他構築物(入口除外)
資訊科技及電訊業	非污染工業用途(未另有列明者)
機構用途(未另有列明者)	加油站
圖書館	學校(未另有列明者)
非污染工業用途(不包括涉及使用／ 貯存危險品 [△] 的工業經營)	社會福利設施(涉及住宿照顧者除外)
場外投注站	貨倉(危險品倉庫除外)
辦公室	批發行業
娛樂場所	
康體文娛場所	
私人會所	
政府診所	
公廁設施	
公共車輛總站或車站	
公用事業設施裝置	
公眾停車場(貨櫃車除外)	
雷達、電訊微波轉發站、電視及／或 廣播電台發射塔裝置	
可循環再造物料回收中心	
宗教機構	
研究、設計及發展中心	
學校(不包括特別設計的獨立校舍及 幼稚園)	
商店及服務行業	
訓練中心	
私人發展計劃的公用設施裝置	

(請看下頁)

其他指定用途(續)

第一欄	第二欄
經常准許的用途	須先向城市規劃委員會申請，可能在有附帶條件或無附帶條件下獲准的用途

只適用於「商貿」(續)

附表 II：適用於工業樓宇或工業－辦公室樓宇[@]

救護站	播音室、電視製作室及／或電影製作室
藝術工作室(直接提供服務或貨品者除外)	貨物裝卸及貨運設施(只限貨櫃裝卸站、特別設計的獨立物流中心)
貨物裝卸及貨運設施(未另有列明者)	工業用途(未另有列明者)
食肆(只限食堂)	香港鐵路通風塔及／或高出路面的其他構築物(入口除外)
政府垃圾收集站	場外投注站
政府用途(未另有列明者)	辦公室(未另有列明者)
資訊科技及電訊業	加油站
非污染工業用途(不包括涉及使用／貯存危險品 [△] 的工業經營)	康體文娛場所(未另有列明者)
辦公室(直接提供顧客服務或貨品者除外)	私人會所
公廁設施	商店及服務行業(未另有列明者)
公共車輛總站或車站	(只限設於地面一層；附屬陳列室#可能獲准設於任何一層，不在此限)
公用事業設施裝置	汽車修理工場
公眾停車場(貨櫃車除外)	批發行業
雷達、電訊微波轉發站、電視及／或廣播電台發射塔裝置	
可循環再造物料回收中心	
研究、設計及發展中心	
商店及服務行業(只限設於地面一層的汽車陳列室，以及服務行業)	
私人發展計劃的公用設施裝置	
貨倉(危險品倉庫除外)	

除以上所列，建築物的工業經營如沒有涉及厭惡性行業或使用／貯存危險品[△]，經常准許的用途亦包括：

辦公室

(請看下頁)

其他指定用途(續)

只適用於「商貿」(續)

除以上所列，在現有建築物內，倘若設有一層或多層緩衝樓層，把有關用途與樓上的工業用途分開，同時沒有工業用途設在建築物的非工業部分內，則在建築物低層(地庫和全層或主要為停車位、上落客貨車位及／或機房的樓層除外)特別設計的非工業部分，經常准許的用途亦包括：

除以上所列，在現有建築物內，倘若設有一層或多層緩衝樓層，把有關用途與樓上的工業用途分開，同時沒有工業用途設在建築物的非工業部分內，則只要先向城市規劃委員會申請，便可能在有附帶條件或無附帶條件下獲准在建築物低層(地庫和全層或主要為停車位、上落客貨車位及／或機房的樓層除外)特別設計的非工業部分進行下列用途：

商營浴室／按摩院
食肆
教育機構
展覽或會議廳
機構用途(未另有列明者)
圖書館
場外投注站
辦公室
娛樂場所
康體文娛場所
私人會所
政府診所
宗教機構
學校(幼稚園除外)
商店及服務行業
訓練中心

社會福利設施(涉及住宿照顧者除外)

@ 工業樓宇或工業-辦公室樓宇指經建築事務監督批准興建或計劃分別作為工業或工業-辦公室用途的建築物。

△ 危險品指根據《危險品條例》(第 295 章)界定為危險的物品。使用或貯存這些物品，必須取得牌照。

須申請規劃許可的附屬陳列室指其面積佔一間工業公司在同一處所或建築物的總實用樓面面積 20% 以上的陳列室用途。

(請看下頁)

其他指定用途(續)

只適用於「商貿」(續)

規劃意向

此地帶的規劃意向，主要是作一般商貿用途。在此地帶內，資訊科技及電訊業、非污染工業用途、辦公室用途和其他商業用途，均屬新「商貿」樓宇經常准許的用途。在現有工業樓宇或工業-辦公室樓宇內，具有較低火警危險而不直接向公眾提供顧客服務或供應貨品的辦公室用途，列為經常准許的用途。

備註

- (1) 任何新發展，或任何現有建築物的加建、改動及／或修改，或現有建築物的重建，不得引致整個發展及／或重建計劃的最高建築物高度超過下列限制，或超過現有建築物的高度，兩者中以數目較大者為準：

支區	限制
其他指定用途(1)	最高建築物高度為主水平基準上 120 米
其他指定用途(2)	最高建築物高度為主水平基準上 140 米
其他指定用途(3)	最高建築物高度為主水平基準上 100 米
其他指定用途(4)	最高建築物高度為主水平基準上 115 米

- (2) 城市規劃委員會如接獲根據《城市規劃條例》第 16 條提出的申請，可按個別發展或重建計劃的情況，考慮略為放寬上文第(1)段所述的建築物高度限制。

(請看下頁)

其他指定用途(續)

第一欄	第二欄
經常准許的用途	須先向城市規劃委員會申請，可能在有附帶條件或無附帶條件下獲准的用途

只適用於「墳場」

靈灰安置所	康體文娛場所
火葬場	公共車輛總站或車站
殯儀設施	公用事業設施裝置
政府用途	宗教機構
墳墓	商店及服務行業(只限零售商店)
公廁設施	私人發展計劃的公用設施裝置

規劃意向

此地帶的規劃意向主要是提供土地供墳場及其附屬設施之用。

備註

- (1) 任何新發展，或任何現有建築物的加建、改動及／或修改，或現有建築物的重建，不得引致整個發展及／或重建計劃的最高建築物高度超過圖則訂明的限制(以樓層數目計算)，或超過現有建築物的高度，兩者中以數目較大者為準。
- (2) 為施行上文第(1)段而計算最高樓層數目時，任何地庫樓層可免計算在內。
- (3) 城市規劃委員會如接獲根據《城市規劃條例》第 16 條提出的申請，可按個別發展或重建計劃的情況，考慮略為放寬上文第(1)段所述的建築物高度限制。

(請看下頁)

其他指定用途(續)

第一欄	第二欄
經常准許的用途	須先向城市規劃委員會申請，可能在有附帶條件或無附帶條件下獲准的用途

只適用於「附設有多層公眾貨車停車場的商業發展」

食肆	播音室、電視製作室及／或電影製作室
展覽或會議廳	政府垃圾收集站
政府用途(未另有列明者)	公廁設施
場外投注站	商店及服務行業(只限汽車陳列室)
辦公室	私人發展計劃的公用設施裝置
私人會所	
政府診所	
公用事業設施裝置	
公眾停車場(貨櫃車除外)	
商店及服務行業(未另有列明者)	

規劃意向

此地帶的規劃意向主要是提供土地作商業發展連一個多層公眾貨車停車場。

備註

- (1) 任何新發展，或任何現有建築物的加建、改動及／或修改，或現有建築物的重建，不得引致整個發展及／或重建計劃的最高建築物高度超過主水平基準上 140 米，或超過現有建築物的高度，兩者中以數目較大者為準。
- (2) 城市規劃委員會如接獲根據《城市規劃條例》第 16 條提出的申請，可按個別發展或重建計劃的情況，考慮略為放寬上文第(1)段所述的建築物高度限制。

(請看下頁)

其他指定用途(續)

第一欄	第二欄
經常准許的用途	須先向城市規劃委員會申請，可能在有附帶條件或無附帶條件下獲准的用途

只適用於「鄉村俱樂部」

鄉村俱樂部

政府用途
公用事業設施裝置
私人發展計劃的公用設施裝置

規劃意向

此地帶的規劃意向主要是預留土地供專作康樂用途的私人會所之用。

備註

- (1) 任何新發展，或任何現有建築物的加建、改動及／或修改，或現有建築物的重建，不得引致整個發展及／或重建計劃的最高建築物高度超過主水平基準上 31 米，或超過現有建築物的高度，兩者中以數目較大者為準。
- (2) 城市規劃委員會如接獲根據《城市規劃條例》第 16 條提出的申請，可按個別發展或重建計劃的情況，考慮略為放寬上文第(1)段所述的建築物高度限制。

(請看下頁)

其他指定用途(續)

第一欄	第二欄
經常准許的用途	須先向城市規劃委員會申請，可能在有附帶條件或無附帶條件下獲准的用途

只適用於「電力供應裝置及酒店」

附表 I：適用於西部(即圖則上以幼虛線顯示其界線的部分)

電力供應裝置
辦公室(只限於與電力供應裝置有關)
政府用途
公用事業設施裝置(未另有列明者)
私人發展計劃的公用設施裝置

附表 II：適用於東部(即圖則上以幼虛線顯示其界線的部分)

食肆
電力供應裝置
政府用途
酒店
圖書館
私人會所
政府診所
公用事業設施裝置(未另有列明者)
公眾停車場(貨櫃車除外)
商店及服務行業
私人發展計劃的公用設施裝置

規劃意向

此地帶的規劃意向主要是提供土地供電力供應裝置和酒店之用。

(請看下頁)

其他指定用途(續)

只適用於「電力供應裝置及酒店」(續)

備註

- (1) 凡申請許可在指定為「其他指定用途」註明「電力供應裝置及酒店」的土地範圍內進行發展，申請人須提交一份包括以下資料的申請書：
- (i) 該土地範圍內各擬議土地用途所佔的面積，以及所有擬建建築物的性質、位置、尺寸和高度；
 - (ii) 各種用途擬佔的總地盤面積和整體總樓面面積；
 - (iii) 該土地範圍內擬提供的政府、機構及社區設施(如適用)、康樂設施、公共交通及停車設施，以及休憩用地的詳情和範圍；
 - (iv) 該土地範圍內擬建的任何道路的路線、闊度和水平度；
 - (v) 一份交通影響評估報告，說明擬議發展計劃可能造成的交通問題，並須建議紓緩這些問題的措施；
 - (vi) 一份環境評估報告，說明擬議發展計劃在施工期間及竣工後可能遇到或造成的環境問題，包括潛在的土地污染問題，並建議紓緩這些問題的措施；
 - (vii) 一份排水和排污影響研究報告，說明擬議發展計劃可能造成的排水和排污問題，並須建議紓緩這些問題的措施；
 - (viii) 一項評估，證明及證實電場及磁場不超出國際非電離輻射防護委員會就公眾持續暴露量極限所定的標準；
 - (ix) 該土地範圍內的美化環境建議和城市設計建議；
 - (x) 詳細的發展進度表；以及
 - (xi) 城市規劃委員會要求的其他資料。

(請看下頁)

其他指定用途(續)

只適用於「電力供應裝置及酒店」(續)

備註(續)

- (2) 任何新發展，或任何現有建築物的加建、改動及／或修改，或現有建築物的重建，不得引致此地帶的東部範圍內(即圖則上以幼虛線顯示其界線的部分)與電力供應裝置無關的整個發展及／或重建計劃的最大總樓面面積和最高建築物高度超過下列限制：
- (i) 最大總樓面面積為 34 000 平方米；以及
- (ii) 最高建築物高度為主水平基準上 60 米。
- (3) 任何新發展，或任何現有建築物的加建、改動及／或修改，或現有建築物的重建，不得引致此地帶西部範圍內(即圖則上以幼虛線顯示其界線的部分)的整個發展及／或重建計劃的最高建築物高度超過圖則訂明的限制(以樓層數目計算)，或超過現有建築物的高度，兩者中以數目較大者為準。
- (4) 為施行上文第(2)段而計算最大總樓面面積時，任何純粹建造為或擬用作停車位、上落客貨車位、機房、管理員辦事處和私人發展計劃的公用設施裝置的樓面空間，若是發展或重建計劃的附屬和直接有關用途和設施，可免計算在內。
- (5) 城市規劃委員會如接獲根據《城市規劃條例》第 16 條提出的申請，可按個別發展或重建計劃的情況，考慮略為放寬上文第(2)及(3)段所述的總樓面面積和建築物高度限制。

(請看下頁)

其他指定用途(續)

第一欄	第二欄
經常准許的用途	須先向城市規劃委員會申請，可能在有附帶條件或無附帶條件下獲准的用途

只適用於「遊艇俱樂部」

遊艇俱樂部

食肆
政府用途
公用事業設施裝置
公眾停車場(貨櫃車除外)
商店及服務行業(只限零售商店)
私人發展計劃的公用設施裝置

規劃意向

此地帶的規劃意向主要是預留土地供專作體育和康樂用途的私人遊艇俱樂部及其附屬設施之用。

備註

- (1) 任何新發展，或任何現有建築物的加建、改動及／或修改，或現有建築物的重建，不得引致整個發展及／或重建計劃的最高建築物高度超過圖則訂明的限制(以樓層數目計算)，或超過現有建築物的高度，兩者中以數目較大者為準。
- (2) 為施行上文第(1)段而計算最高樓層數目時，任何地庫樓層可免計算在內。
- (3) 城市規劃委員會如接獲根據《城市規劃條例》第 16 條提出的申請，可按個別發展或重建計劃的情況，考慮略為放寬上文第(1)段所述的建築物高度限制。

(請看下頁)

其他指定用途(續)

第一欄	第二欄
經常准許的用途	須先向城市規劃委員會申請，可能在有附帶條件或無附帶條件下獲准的用途

只適用於「海洋公園」

海洋公園	政府用途
公共車輛總站或車站	酒店
公眾停車場(貨櫃車除外)	公用事業設施裝置
	私人發展計劃的公用設施裝置

規劃意向

此地帶的規劃意向，主要是在香港發展一個有整體規劃和以海洋為主題的公園。有關發展屬低密度發展，高度普遍為低層至中層，並附設相關的零售、飲食和娛樂設施，以服務遊客和市民。

備註

- (1) 任何新發展，或任何現有建築物的加建、改動及／或修改，或現有建築物的重建，不得引致整個發展及／或重建計劃的最高建築物高度超過圖則訂明的限制(以樓層數目計算)，或超過現有建築物的高度，兩者中以數目較大者為準。
- (2) 為施行上文第(1)段而計算最高樓層數目時，任何地庫樓層及任何純粹建造為或擬用作機動遊戲機的構築物，可免計算在內。
- (3) 城市規劃委員會如接獲根據《城市規劃條例》第 16 條提出的申請，可按個別發展或重建計劃的情況，考慮略為放寬上文第(1)段所述的建築物高度限制。

(請看下頁)

其他指定用途(續)

第一欄	第二欄
經常准許的用途	須先向城市規劃委員會申請，可能在有附帶條件或無附帶條件下獲准的用途

只適用於「加油站」

加油站

政府用途
公用事業設施裝置
私人發展計劃的公用設施裝置

規劃意向

此地帶的規劃意向主要是預留土地作加油站用途。

備註

- (1) 在指定為「其他指定用途」註明「加油站」的土地範圍內，任何新發展，或任何現有建築物的加建、改動及／或修改，或現有建築物的重建，不得引致整個發展及／或重建計劃的最高建築物高度超過圖則訂明的限制(以樓層數目計算)，或超過現有建築物的高度，兩者中以數目較大者為準。
- (2) 在指定為「其他指定用途」註明「加油站(1)」的土地範圍內，任何新發展，或任何現有建築物的加建、改動及／或修改，或現有建築物的重建，不得引致整個發展及／或重建計劃的最高建築物高度超過主水平基準上 10 米，或超過現有建築物的高度，兩者中以數目較大者為準。
- (3) 為施行上文第(1)段而計算最高樓層數目時，任何地庫樓層可免計算在內。
- (4) 城市規劃委員會如接獲根據《城市規劃條例》第 16 條提出的申請，可按個別發展或重建計劃的情況，考慮略為放寬上文第(1)及(2)段所述的建築物高度限制。

(請看下頁)

其他指定用途(續)

第一欄	第二欄
經常准許的用途	須先向城市規劃委員會申請，可能在有附帶條件或無附帶條件下獲准的用途

只適用於「遊艇停泊設施暨住宅發展及公眾休憩用地」

食肆	酒店
分層樓宇	公用事業設施裝置
政府用途	
屋宇	
遊艇停泊處	
康體文娛場所	
私人會所	
商店及服務行業	
私人發展計劃的公用設施裝置	

規劃意向

此地帶的規劃意向是作遊艇停泊設施及住宅用途綜合發展，並設置公眾休憩用地。

備註

- (1) 任何新發展，或任何現有建築物的加建、改動及／或修改，或現有建築物的重建，不得引致整個發展及／或重建計劃的最大總樓面面積超過 46 900 平方米(包括最小總樓面面積 8 900 平方米作非住用用途)及最高建築物高度(以米為單位從主水平基準起計算)超過圖則訂明的限制，或超過現有建築物的總樓面面積及高度，兩者中以數目較大者為準。
- (2) 為施行上文第(1)段而計算最大總樓面面積時，任何樓面空間如純粹建造為或擬用作停車位、上落客貨車位、機房和管理員辦事處，或管理員宿舍和康樂設施，而兩者都是供住用建築物或建築物住用部分的全部擁有人或佔用人使用及使其受益，只要這些用途和設施是附屬於發展或重建計劃及與其直接有關，則可免計算在內。
- (3) 城市規劃委員會如接獲根據《城市規劃條例》第 16 條提出的申請，可按個別發展或重建計劃的情況，考慮放寬上文第(1)段所述的總樓面面積及／或建築物高度限制。
- (4) 須於布廠灣防波堤上設置公眾休憩用地。

(請看下頁)

其他指定用途(續)

第一欄	第二欄
經常准許的用途	須先向城市規劃委員會申請，可能在有附帶條件或無附帶條件下獲准的用途

適用於所有其他地點(上文未有列明者)

圖上指定的用途

政府用途
公用事業設施裝置
私人發展計劃的公用設施裝置

規劃意向

此地帶的規劃意向主要是提供／預留土地作圖上指定的用途。

備註

- (1) 任何新發展，或任何現有建築物的加建、改動及／或修改，或現有建築物的重建，不得引致整個發展及／或重建計劃的最高建築物高度超過圖則訂明的限制(以樓層數目或以米為單位從主水平基準起計算)，或超過現有建築物的高度，兩者中以數目較大者為準。
- (2) 為施行上文第(1)段而計算最高樓層數目時，任何地庫樓層可免計算在內。
- (3) 城市規劃委員會如接獲根據《城市規劃條例》第 16 條提出的申請，可按個別發展或重建計劃的情況，考慮略為放寬上文第(1)段所述的建築物高度限制。

綠化地帶

第一欄 經常准許的用途	第二欄 須先向城市規劃委員會申請，可能在有附帶 條件或無附帶條件下獲准的用途
農業用途	動物寄養所
燒烤地點	播音室、電視製作室及／或電影製作室
政府用途(只限報案中心)	電纜車路線及終站大樓
自然保護區	靈灰安置所(只限設於宗教機構內或 現有靈灰安置所的擴建部分)
自然教育徑	火葬場(只限設於宗教機構內或現有 火葬場的擴建部分)
農地住用構築物	郊野學習／教育／遊客中心
野餐地點	分層住宅
公廁設施	殯儀設施
帳幕營地	政府垃圾收集站
野生動物保護區	政府用途(未另有列明者)
	度假營
	屋宇
	船隻加油站
	香港鐵路通風塔及／或高出路面的 其他構築物(入口除外)
	加油站
	碼頭
	康體文娛場所
	公共車輛總站或車站
	公用事業設施裝置
	公眾停車場(貨櫃車除外)
	雷達、電訊微波轉發站、電視及／或 廣播電台發射塔裝置
	宗教機構
	住宿機構
	學校
	配水庫
	社會福利設施
	私人發展計劃的公用設施裝置
	動物園

規劃意向

此地帶的規劃意向，主要是利用天然地理環境作為市區和近郊的發展區的界限，保護天然景觀和環境，以及為當地居民和遊人提供郊野康樂場地。根據一般推定，此地帶不宜進行發展。

海岸保護區

第一欄 經常准許的用途	第二欄 須先向城市規劃委員會申請，可能在有附帶 條件或無附帶條件下獲准的用途
農業用途(植物苗圃除外)	郊野學習／教育／遊客中心
燒烤地點	政府用途
自然保護區	屋宇(只限重建)
自然教育徑	碼頭
農地住用構築物	公廁設施
野餐地點	公用事業設施裝置
野生動物保護區	雷達、電訊微波轉發站、電視及／或 廣播電台發射塔裝置
	研究站
	污水處理／隔濾廠
	帳幕營地
	私人發展計劃的公用設施裝置

規劃意向

此地帶的規劃意向，是保育、保護和保留天然海岸線，以及易受影響的天然海岸環境，包括具吸引力的地質特色、地理形貌，或在景觀、風景或生態方面價值高的地方，而地帶內的建築發展，會維持在最低水平。此地帶亦可涵蓋能作天然保護區的地方，以防護鄰近發展，抵抗海岸侵蝕的作用。

根據一般推定，此地帶不宜進行發展。大體而言，有需要進行以助保存區內現有天然景觀或風景質素的發展，或者絕對基於公眾利益而必須進行的基礎設施項目，才可能會獲得批准。

備註

任何現有屋宇的重建，包括改動及／或修改，不得引致整個重建計劃超過在《香港仔及鴨脷洲分區計劃大綱草圖編號 S/H15/20》的公告在憲報刊登該日已經存在的屋宇的地積比率、上蓋面積和建築物高度。

具特殊科學價值地點

第一欄 經常准許的用途	第二欄 須先向城市規劃委員會申請，可能在有附帶 條件或無附帶條件下獲准的用途
郊野公園* 野生動物保護區	農業用途 郊野學習／教育／遊客中心 政府用途 自然保護區 自然教育徑 農地住用構築物 野餐地點 公廁設施 公用事業設施裝置 帳幕營地 私人發展計劃的公用設施裝置

- * 「郊野公園」指根據《郊野公園條例》(第 208 章)指定的郊野公園或特別地區。所有用途和發展均須取得郊野公園及海岸公園管理局總監同意，但無須經城市規劃委員會批准。

規劃意向

此地帶的規劃意向，是保存和保護具特殊科學價值的景物，例如稀有或特別品種的動植物及其生境、珊瑚、林地、沼澤，或在地質、生態或植物學／生物學方面具有價值的地方。這些地方均劃作「具特殊科學價值地點」。設立此地帶的目的，是阻止市民在地帶內進行活動或發展。

根據一般推定，此地帶不宜進行發展。除非有需要進行發展以助保存「具特殊科學價值地點」地帶內具特殊科學價值的景物、保持和保護「具特殊科學價值地點」地帶的現有特色，或達至教育和研究的目的，否則地帶內不准進行發展。

備註

在《香港仔及鴨脷洲分區計劃大綱草圖編號 S/H15/20》的公告在憲報刊登該日或以後，如未取得城市規劃委員會根據《城市規劃條例》第 16 條批給的許可，不得為改作上文第一欄和第二欄所列的任何用途，或《註釋》說明頁所經常准許的用途或發展(由政府統籌或落實的公共工程，以及保養或修葺工程除外)，而進行或繼續進行任何填土或挖土工程。

郊野公園

「郊野公園」指根據《郊野公園條例》(第 208 章)指定的郊野公園或特別地區。所有用途和發展均須取得郊野公園及海岸公園管理局總監同意，但無須經城市規劃委員會批准。

港島規劃區第 15 及第 16 區

香港仔及鴨脷洲分區計劃大綱草圖編號 S/H15/34

說明書

港島規劃區第15及第16區

香港仔及鴨脷洲分區計劃大綱草圖編號S/H15/34

說明書

<u>目錄</u>	<u>頁次</u>
1. 引言	1
2. 擬備該圖的權力依據及程序	1
3. 擬備該圖的目的	3
4. 該圖的《註釋》	4
5. 規劃區	4
6. 人口	4
7. 建築物高度限制	4
8. 土地用途地帶	
8.1 商業	6
8.2 綜合發展區	6
8.3 住宅(甲類)	7
8.4 住宅(丙類)	9
8.5 住宅(戊類)	9
8.6 工業	10
8.7 政府、機構或社區	11
8.8 休憩用地	11
8.9 其他指定用途	12
8.10 綠化地帶	14
8.11 海岸保護區	15
8.12 具特殊科學價值地點	15
8.13 郊野公園	16
8.14 放寬／略為放寬限制的條款	16
9. 交通	16
10. 避風塘	17
11. 大溝渠	17
12. 公用設施	17
13. 文化遺產	17
14. 規劃的實施	18

港島規劃區第 15 及第 16 區

香港仔及鴨脷洲分區計劃大綱草圖編號 S/H15/34

(這是為施行《城市規劃條例》的規定而擬備的草圖)

說明書

注意：就《城市規劃條例》而言，不應視本《說明書》為圖則的一部分。

1. 引言

本《說明書》旨在闡述城市規劃委員會(下稱「城規會」)擬備《香港仔及鴨脷洲分區計劃大綱草圖編號 S/H15/34》時就各土地用途地帶所訂定的規劃意向和目的，以協助大眾了解該圖的內容。

2. 擬備該圖的權力依據及程序

- 2.1 一九六三年四月十一日，城規會根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 5 條，在憲報上公布首份涵蓋香港仔、鴨脷洲和黃竹坑地區的法定圖則，即《香港仔及鴨脷洲發展大綱草圖編號 LH15/24》。為了反映不斷轉變的情況，城規會根據條例第 7 條對圖則作出三次修訂。
- 2.2 一九八八年六月二十八日，當時的總督會同行政局根據條例第 9(1)(a)條，核准香港仔及鴨脷洲分區計劃大綱草圖，圖則其後重新編號為 S/H15/4。一九九零年一月九日，當時的總督會同行政局根據條例第 12(1)(b)(ii)條，把分區計劃大綱核准圖發還城規會以作修訂。為了反映不斷轉變的情況，城規會根據條例第 5 或 7 條對圖則作出三次修訂，並予以展示，以供公眾查閱。
- 2.3 一九九七年五月六日，當時的總督會同行政局根據條例第 9(1)(a)條，核准香港仔及鴨脷洲分區計劃大綱草圖，圖則其後重新編號為 S/H15/8。一九九八年一月十三日，行政長官會同行政會議根據條例第 12(1)(b)(ii)條，把分區計劃大綱核准圖發還城規會以作修訂。為了反映不斷轉變的情況，城規會根據條例第 5 或 7 條對圖則作出兩次修訂，並予以展示，以供公眾查閱。
- 2.4 一九九九年五月十一日，行政長官會同行政會議根據條例第 9(1)(a)條，核准香港仔及鴨脷洲分區計劃大綱草圖，圖則其後重新編號為 S/H15/11。一九九九年十一月三十日，行政長官會同行政會議根據條例第 12(1)(b)(ii)條，把分區計劃大綱核准圖發還城規會以作修訂。為了反映不斷轉變的情況，城規會根據條例第 5 或 7 條對圖則作出兩次修訂，並予以展示，以供公眾查閱。

- 2.5 二零零一年二月二十日，行政長官會同行政會議根據條例第 9(1)(a)條，核准香港仔及鴨脷洲分區計劃大綱草圖，圖則其後重新編號為 S/H15/14。二零零一年五月十五日，行政長官會同行政會議根據條例第 12(1)(b)(ii)條，把分區計劃大綱核准圖發還城規會以作修訂。為了反映不斷轉變的情況，城規會根據條例第 5 或 7 條對圖則作出兩次修訂，並予以展示，以供公眾查閱。
- 2.6 二零零二年六月十一日，行政長官會同行政會議根據條例第 9(1)(a)條，核准香港仔及鴨脷洲分區計劃大綱草圖，圖則其後重新編號為 S/H15/17。二零零二年十月八日，行政長官會同行政會議根據條例第 12(1)(b)(ii)條，把分區計劃大綱核准圖發還城規會以作修訂。城規會曾對圖則作出一次修訂，並根據條例第 5 條予以展示，以供公眾查閱。
- 2.7 二零零三年九月三十日，行政長官會同行政會議根據條例第 9(1)(a)條，核准香港仔及鴨脷洲分區計劃大綱草圖，圖則其後重新編號為 S/H15/19。二零零三年十二月九日，行政長官會同行政會議根據條例第 12(1)(b)(ii)條，把分區計劃大綱核准圖發還城規會以作修訂。城規會曾對圖則作出一次修訂，並根據條例第 5 條予以展示，以供公眾查閱。
- 2.8 二零零五年九月十三日，行政長官會同行政會議根據條例第 9(1)(a)條，核准香港仔及鴨脷洲分區計劃大綱草圖，圖則其後重新編號為 S/H15/21。二零零六年二月七日，行政長官會同行政會議根據條例第 12(1)(b)(ii)條，把分區計劃大綱核准圖發還城規會以作修訂。城規會根據條例第 5 或 7 條對圖則作出兩次修訂，並予以展示，以供公眾查閱。
- 2.9 二零零六年十二月十九日，行政長官會同行政會議根據條例第 9(1)(a)條，核准香港仔及鴨脷洲分區計劃大綱草圖，圖則其後重新編號為 S/H15/24。二零零八年十二月二日，行政長官會同行政會議根據條例第 12(1)(b)(ii)條，把分區計劃大綱核准圖發還城規會以作修訂。城規會根據條例第 5 或 7 條對圖則作出兩次修訂，並予以展示，以供公眾查閱。
- 2.10 二零一一年五月三日，行政長官會同行政會議根據條例第 9(1)(a)條，核准香港仔及鴨脷洲分區計劃大綱草圖，圖則其後重新編號為 S/H15/27。二零一二年六月二十六日，行政長官會同行政會議根據條例第 12(1)(b)(ii)條，把分區計劃大綱核准圖發還城規會以作修訂。城規會曾對圖則作出一次修訂，並根據條例第 5 條予以展示，以供公眾查閱。
- 2.11 二零一四年三月十一日，行政長官會同行政會議根據條例第 9(1)(a)條核准香港仔及鴨脷洲分區計劃大綱草圖，圖則其後重

新編號為 S/H15/29。二零一四年十二月二日，行政長官會同行政會議同意根據條例第 12(1)(b)(ii)條，把分區計劃大綱核准圖發還城規會以作修訂。城規會曾對圖則作出一次修訂，並根據條例第 5 條予以展示，以供公眾查閱。

- 2.12 二零一七年一月三日，行政長官會同行政會議根據條例第 9(1)(a)條，核准香港仔及鴨脷洲分區計劃大綱草圖，圖則其後重新編號為 S/H15/31。二零一七年四月二十五日，行政長官會同行政會議根據條例第 12(1)(b)(ii)條，把分區計劃大綱核准圖發還城規會以作修訂。城規會曾對圖則作出一次修訂，並根據條例第 5 條予以展示，以供公眾查閱。
- 2.13 二零一八年八月二十一日，行政長官會同行政會議根據條例第 9(1)(a)條，核准香港仔及鴨脷洲分區計劃大綱草圖，圖則其後重新編號為 S/H15/33。二零一九年二月十二日，行政長官會同行政會議根據條例第 12(1)(b)(ii)條，把分區計劃大綱核准圖發還城規會以作修訂。二零一九年二月二十二日，發還圖則一事根據條例第 12(2)條在憲報上公布。
- 2.14 二零二六年七月十七日，《香港仔及鴨脷洲分區計劃大綱草圖編號 S/H15/34》(下稱「該圖」)根據條例第 5 條展示，以供公眾查閱。該圖的修訂主要涉及把位於布廠灣的一幅用地由「政府、機構或社區」地帶、「其他指定用途」註明「海洋公園」地帶、顯示為「避風塘」的地方及顯示為「道路」的地方改劃為「其他指定用途」註明「遊艇停泊設施暨住宅發展及公眾休憩用地」地帶，以及作出其他修訂，以反映現有土地用途。

3. 擬備該圖的目的

- 3.1 該圖旨在顯示概括的土地用途地帶及主要的運輸網，以便把規劃區(下稱「該區」)內的土地發展及重建計劃納入法定規劃管制之內。
- 3.2 該圖顯示該區內概括的發展原則，並為更詳細的規劃提供指引。該圖是一小比例圖，因此進行詳細規劃時，各運輸路線及各個土地用途地帶的界線，可能需要略為調整。
- 3.3 由於該圖所顯示的是土地的概括用途地帶，因此有些住宅地帶會涵蓋並非預算作建築發展用途和土地契約未賦予發展權的細小狹長土地，例如限為非建築用地或限於用作花園、斜坡維修及通道等用途的地方。按照一般原則，在計算地積比率及上蓋面積時，這些地方不應計算在內。在住宅地帶內進行發展，應限制在已獲批發展權的屋地內，以保存香港仔及鴨脷洲地區的特色和景致，並避免使當地道路網負荷過重。

- 3.4 此外，住宅地帶(例如在公共屋邨的範圍)亦會涵蓋建有特別設計的獨立式建築物的地方，這些建築物純粹用作學校或其他政府、機構及社區設施，其中有些設於地面或樓宇平台上。在計算地積比率及上蓋面積時，不應把這些範圍計算在內。

4. 該圖的《註釋》

- 4.1 該圖附有一份《註釋》，分別說明該區及個別地帶內經常准許的各類用途或發展，以及須向城規會申請許可的各類用途或發展。城規會若批給許可，可能附加或不附加條件。條例第 16 條有關申請規劃許可的規定，使當局可較靈活地規劃土地用途及管制發展，以配合不斷轉變的社會需要。
- 4.2 為使公眾易於明白，規劃署專業事務部備有一份《釋義》，把《註釋》內部分詞彙的定義列出，以供公眾索閱。這份《釋義》亦可從城規會的網頁下載(網址為 <https://www.tpb.gov.hk>)。

5. 規劃區

- 5.1 該區面積約 783.02 公頃，西面包括田灣，北面包括香港仔郊野公園部分範圍，東面以香港仔隧道進路、黃竹坑道及香島道為界，西南面則涵蓋鴨脷洲及鴨脷排。
- 5.2 該區經薄扶林道及域多利道連接西區，經香島道通往港島東南部。香港仔隧道及南風道是該區與港島北部的主要通道，而鴨脷洲大橋則把香港仔與鴨脷洲聯貫起來。
- 5.3 介乎鴨脷洲與香港仔之間的香港仔天然港灣，海事活動頻繁。

6. 人口

根據二零二一年人口普查的資料，規劃署估計該區的人口約為 150 050 人。該區的規劃人口預計約為 158 700 人。

7. 建築物高度限制

- 7.1 大體來說，該區背靠天然環境，以中層建築為主。一道主要的東西向觀景及通風廊，由海洋公園經大溝渠伸延至香港仔西避風塘。此外，還有三道南北向的觀景廊／綠化走廊，分別由香港仔郊野公園經黃竹坑的低層政府、機構及社區用途伸延至南朗山、由香港仔下水塘經山谷伸延至香港仔南避風塘，以及由田灣山經墳場伸延至香港仔西避風塘。該避風塘具有傳統漁港的特色，是受歡迎的旅遊景點。

- 7.2 為了完善對發展或重建計劃就建築物高度方面的規劃管制，並因應公眾對改善生活環境的期望，當局檢討了香港仔及鴨脷洲分區計劃大綱圖，為多個發展地帶加入建築物高度限制。倘若缺乏建築物高度管制，有可能導致過高的建築物在該區(特別是海旁一帶)湧現，與較舊較矮的建築物混雜一起。突兀的建築會影響市容，損害地區的現有特色，甚或阻礙通風。
- 7.3 黃竹坑商貿區(前稱黃竹坑工業區)正逐步轉型，趨向發展較環保的商貿用途。當局在該商貿區限制建築物的高度，旨在避免重建計劃對景觀質素造成負面影響，亦可締造更鮮明的城市景觀。該商貿區整體上採用主水平基準上 120 米及 140 米的高度級別，以締造梯級式高度輪廓。當局其後亦就其他發展地帶的建築物高度限制作全面檢討。
- 7.4 有關檢討已顧及城市設計的因素，包括保存公眾由重要觀景點眺望的景觀、「城市設計指引研究」所建議的梯級式高度概念(建築物高度由海旁朝內陸地區漸次上升)、在較大地區範圍內的建築羣是否協調、該區的地形和特色，以及須在公眾利益與私人發展權之間取得平衡。當局在考慮上述因素後，建議在較接近海旁的合適地區，訂定主水平基準上 85 米至 110 米的較低高度級別，至於在內陸的已建設地區則建議訂定主水平基準上 120 米至 170 米的較高高度級別。
- 7.5 當局已進行空氣流通評估，藉以審視該區現時的風環境，以及該區各發展用地的擬議建築物高度可能對行人風環境所造成的影響。上述空氣流通評估指出該區每年的盛行風以東風和東北風為主，而夏季風則有東、南、西三個風向。在地形上，該區北面是香港仔郊野公園的高地，南面為南朗山高地，因而在地面／接近地面的水平造成強烈的東西向匯流效應。當局訂定該圖所顯示的建築物高度級別時，已適當考慮空氣流通評估的結果。
- 7.6 為改善通風情況，當局鼓勵日後的發展應採用適當的設計措施，以減少可能出現的負面影響。這些設計措施包括增加平台的透風度、拉闊建築物之間的距離、把建築物往後移、劃設非建築用地以闢設氣道／風道來改善通風，以及配合盛行風的風向排列建築物和平台，以盡量避免阻擋空氣／風的流動。
- 7.7 當局亦在「政府、機構或社區」地帶及「其他指定用途」地帶施加建築物高度限制(以米為單位從主水平基準起計算或以樓層數目計算)，主要旨在反映發展項目現時的建築物高度。除非已知發展項目有既定的方案，或有符合最低高度規定的需要，否則一般而言會保留現有用途及較低的建築物高度。這些地帶內的發展項目，尤其是低矮的建築，可為該區稠密的已建設環境提供視覺調劑及緩衝空間。

7.8 該圖《註釋》已加入可放寬／略為放寬建築物高度限制的條款，以鼓勵進行具規劃和設計優點的發展或重建項目，並顧及有特定地盤限制的情況。城規會會按個別情況，逐一考慮根據條例第16條提出略為放寬建築物高度限制的規劃申請。考慮放寬建築物高度限制的相關準則如下：

- (a) 把面積較細土地合併發展，以便達到較佳的城市設計，以及更有效改善區內環境；
- (b) 配合《建築物條例》中就交還／撥出土地／面積作公用通道／擴闊街道用途而批出的額外地積比率；
- (c) 提供更好的街景／更有質素的地面公共市區空間；
- (d) 劃設建築物間的距離，以加強通風和增加景觀開揚度；
- (e) 容許特別的建築設計，以至既配合個別地盤的發展限制，又可達至該圖所訂明的准許地積比率；以及
- (f) 其他因素，例如保護樹木的需要、具創意的建築設計，以及可改善城市景觀和區內市容的規劃優點，但前提是不會破壞景觀和帶來不良的視覺影響。

8. 土地用途地帶

8.1 商業：總面積 1.49 公頃

- 8.1.1 此地帶的規劃意向，主要是作商業發展，其涵蓋範圍的重點功能為地方或地區購物中心，為海怡半島和南區所在的一帶地方提供服務，用途可包括超級市場、商店及服務行業，以及食肆。
- 8.1.2 此地帶涵蓋位於鴨脷洲海怡半島可供設置零售設施的兩座購物中心，該等設施包括診所、超級市場、洗衣店、地產代理店及當地的其他商店。
- 8.1.3 在此地帶內，發展及重建計劃的建築物高度不得超過該圖所訂明的建築物高度限制，或現有建築物的高度，兩者中以數目較大者為準。訂定此項高度限制的目的，主要是為了保持各購物中心現時的高度。

8.2 綜合發展區：總面積 7.17 公頃

- 8.2.1 此地帶介乎香葉道、警校道及南朗山道之間，擬綜合發展／重建作住宅及商業用途，並闢設鐵路車廠和車站，以及提供公共交通和其他配套設施。

- 8.2.2 設立「綜合發展區」地帶，是方便當局因應環境、交通和基礎設施等方面的各種限制和其他限制，同時顧及空氣流通和視覺方面的考慮因素，對發展的組合、規模、設計和布局實施適當的規劃管制。在此地帶內進行任何發展項目，均須以總綱發展藍圖的形式向城規會提出規劃申請。當局已擬備規劃大綱，為此「綜合發展區」地帶內日後的發展提供指引。總綱發展藍圖須連同環境、交通、空氣流通、視覺及其他相關評估報告、園境設計總圖，以及圖則《註釋》所指明的其他資料一併提交，以供城規會核准。
- 8.2.3 擬議發展預計包括一個容納鐵路車廠和車站、公共交通設施、購物中心及泊車設施的平台，並在平台上興建住宅大廈。住用總樓面面積及非住用總樓面面積的上限分別為 357 500 平方米及 121 800 平方米。非住用總樓面面積包括一個商業總樓面面積不多於 47 000 平方米的購物中心，其餘的非住用總樓面面積則作鐵路及公共交通設施。住宅大廈的最高建築物高度限為主水平基準上 150 米。
- 8.2.4 由於有關用地位處該區的主要東西通風氣道，而日後的發展亦會從附近地區顯而易見，因此用地上日後的發展須採取一些設計措施，包括在住宅大廈之間闢設最少三道通風廊／觀景廊。除了讓盛行東風及東北風吹進外，這些廊道可保留從該區的主要旅遊點(即海洋公園)及南朗山道一帶眺望的開揚景觀。住宅大廈須採納梯級式高度輪廓，高度上限由西南面較近海旁的主水平基準上 120 米，漸次向香葉道及南朗山山麓遞增。
- 8.2.5 為了提升景觀質素及使建築羣看來較為柔和，須在街道水平及平台／天台栽種植物美化環境，以及在外牆進行垂直綠化；至於平台部分，則須沿邊緣栽種植物，並採用梯級式設計，以及進行綠化，以進一步提供視覺調劑和增添趣味。
- 8.2.6 擬議的購物中心內可闢設地方舉辦例如表演或典禮等地區活動。購物中心約 1 500 平方米的商業總樓面面積須預留作社會企業用途。如未能物色適當的社會企業，該預留部分或作其他政府、機構及社區設施。

8.3 住宅(甲類)：總面積 60.84 公頃

- 8.3.1 此地帶的規劃意向，主要是作高密度住宅發展。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，商業用途屬經常准許的用途。

- 8.3.2 此地帶除了建有公共租住屋邨、居者有其屋計劃(下稱「居屋計劃」)、私人機構參建居屋計劃(下稱「私人參建居屋計劃」)及夾心階層房屋計劃(下稱「夾屋計劃」)的屋苑外，亦有私人屋苑。
- 8.3.3 該區現有的公共租住屋邨計有田灣邨、鴨脷洲邨、利東邨、石排灣邨，以及香港房屋協會的租住屋邨漁光邨及漁映樓。漁映樓位於石排灣道和田灣山道交界，是漁光邨重建計劃的安置屋邨。現有的居屋計劃屋苑為漁暉苑、漁安苑和鴻福苑。該區現有三個私人參建居屋計劃屋苑，即位於深灣道的南濤閣和雅濤閣，以及位於香港仔海傍道的逸港居。夾屋計劃屋苑悅海華庭，則坐落於鴨脷洲北部的海濱長廊附近。
- 8.3.4 在涵蓋鴨脷洲邨和利東邨的「住宅(甲類)」地帶內，有多項獨立的政府、機構及社區設施，包括學校、社區會堂及街市。該等獨立的政府、機構及社區設施應保留作建築羣的歇息空間和視覺調劑。一如上文第 3.4 段所載，這些設施所在的用地不應用以計算地積比率和上蓋面積。
- 8.3.5 此地帶內的私人住宅發展包括位於香港仔的香港仔中心、位於惠福道的深灣 9 號、位於鴨脷洲徑的深灣軒，以及多幢住宅大廈。
- 8.3.6 海怡半島是一項綜合住宅發展，並附設社區設施和休憩用地。為把這個計劃的發展密度納入合適的法定規劃管制內，當局已把海怡半島指定為「住宅(甲類)1」地帶，而該圖的《註釋》已列明這個計劃的住用總樓面面積及住宅單位數目上限。此外，發展的高度不得超過該圖所訂明的高度限制，或現有建築物的高度，兩者中以數目較大者為準。有關建築物高度限制旨在反映現時主要的建築物高度。
- 8.3.7 該區有一些細小用地，建有一些較陳舊的低矮建築，這些用地被劃為「住宅(甲類)2」及「住宅(甲類)3」地帶。在這些地帶內，發展及重建計劃的建築物高度限為主水平基準上 85 米，或現有建築物的高度，兩者中以數目較大者為準。為配合用地合併，以及在較大的用地內提供泊車及上落客貨和其他配套設施，用地面積如達 400 平方米或以上，准許的最高建築物高度為主水平基準上 100 米。

- 8.3.8 在「住宅(甲類)4」地帶及「住宅(甲類)5」地帶內，發展及重建計劃不得超過該圖《註釋》所訂明的最大總樓面面積上限。在「住宅(甲類)」地帶、「住宅(甲類)4」地帶及「住宅(甲類)5」內，發展及重建計劃的建築物高度亦不得超過該圖所訂明的建築物高度限制，或現有建築物的高度，兩者中以數目較大者為準。
- 8.3.9 至於公營房屋發展，按照既定的行政程序，當局須擬備規劃大綱，為日後的發展／重建項目提供指引。公營房屋發展(包括獨立的政府、機構及社區大樓和附屬設施大樓)的布局設計須予以全面檢討。為證明發展／重建項目可以接受，房屋署須視乎情況進行相關的評估，包括交通影響評估、視覺評估及空氣流通評估等。
- 8.3.10 在田灣「住宅(甲類)2」地帶內一塊緊連登豐街東端長12米、闊7米的私人土地劃為非建築用地，目的是要令登豐街及嘉禾街保持空氣流通。
- 8.3.11 在「住宅(甲類)3」地帶內香港仔舊大街沿路地方，平台水平以上的建築物須從地段界線後移最少兩米，目的是要改善該街道的空氣流通。

8.4 住宅(丙類)：總面積 0.40 公頃

- 8.4.1 此地帶在壽臣山南面，面向深水灣，主要是作低層、低密度的住宅發展；服務住宅區一帶地方的商業用途，如向城規會提出申請，或會獲得批准。此地帶涵蓋香島道兩個住宅地段。
- 8.4.2 此地帶內的發展及重建計劃須符合特定的發展限制，即最多一層開敞式停車間上加三層，而在地積比率和上蓋面積方面亦有相應的管制。訂定這些限制，是為了保留區內住宅的低層低密度發展特色和市容景致。

8.5 住宅(戊類)：總面積 3.48 公頃

- 8.5.1 此地帶包括四塊位於田灣區、香港仔區及鴨脷洲區內的土地，其規劃意向主要是透過進行重建或改建計劃而逐步淘汰上述地區內現有的工業用途，使改作住宅用途。在此地帶內進行住宅發展，必須先向城規會提出規劃申請，並可能在有附帶條件或無附帶條件下獲得批准。發展者必須提交足夠資料，證明新住宅發展計劃符合環境標準，並會在有需要時採取適當的緩解措施，以解決因工業樓宇與住宅樓宇為鄰而可能產生的問題。

- 8.5.2 在此地帶內的現有工業用途，仍會獲當局容忍，但日後如擬進行重建，則不得進行新的工業發展，以避免在重建過程中，因工業樓宇與新住宅樓宇毗鄰所產生的問題無法解決，甚至更趨惡化。在現有工業樓宇內，不得進行涉及厭惡性行業的新發展。此外，倘欲把現有工業樓宇內的非工業用途轉作工業用途，必須先取得城規會的許可。
- 8.5.3 在這些位於田灣及香港仔區的「住宅(戊類)」用地內，重建作住宅用途的計劃正在進行中，其中一些項目已完工，包括漁獲街的港麗豪園、田灣街的田灣畔、香港仔大道的海峰華軒，以及鴨脷洲海旁道的南灣。不過，有關用地內尚存數幢工業樓宇，全屬共有業權，樓宇狀況普通。設立「住宅(戊類)」地帶，預料可推動住宅重建計劃，從而促使工業樓宇被逐步淘汰。
- 8.5.4 當局已把鴨脷洲海旁道的「住宅(戊類)」用地指定為「住宅(戊類)1」地帶，並在《註釋》內指明地積比率上限為 5 倍，以確保在該處進行住宅發展的密度，不致使現有及預計的交通容量不勝負荷。
- 8.5.5 在「住宅(戊類)」地帶及「住宅(戊類)1」地帶內，發展及重建計劃的建築物高度不得超過該圖所訂明的建築物高度限制，或現有建築物的高度，兩者中以數目較大者為準。

8.6 工業：總面積 5.94 公頃

- 8.6.1 此地帶的規劃意向，主要是預留土地作一般工業用途，以確保工業樓面空間的供應足以應付生產工業的需求。資訊科技和電訊業適宜在工業樓宇內進行，而與工業用途有關的辦公室是工業運作中不可或缺的部分，因此這些辦公室及與工業生產相似且不會影響樓宇和消防安全的選定用途，在此地帶內亦屬經常准許的用途。然而，一般商業及辦公室用途(獲准設於現有建築物低層特別設計的非工業部分除外)，必須先取得城規會的規劃許可。
- 8.6.2 鴨脷洲海旁道東邊及深灣道西邊的工業用地已發展為造船及修船廠，以支援本港船隻。
- 8.6.3 在此地帶內，發展及重建計劃的建築物高度不得超過該圖所訂明的建築物高度限制，或現有建築物的高度，兩者中以數目較大者為準。

8.7 政府、機構或社區：總面積 100.8 公頃

- 8.7.1 此地帶的規劃意向，主要是提供各種政府、機構及社區設施，包括學校、街市、宗教機構、醫院、社會福利設施、大型康樂場館、政府辦公室、水務專用區及電話機樓和電力支站等公用設施裝置，以配合當地居民及／或該地區、區域，以至全港的需要。設立此地帶，也是為了供應土地予政府、提供社區所需社會服務的機構和其他機構，以供用於與其工作直接有關或互相配合的用途。這些地帶內的發展項目，尤其是低矮的建築，可為區內稠密的已建設環境提供視覺調劑及緩衝空間。
- 8.7.2 現有的主要政府、機構及社區設施包括葛量洪醫院、香港警察學院及惠福道的老人、失明及弱智人士康復中心；至於主要的康樂設施，則包括香港仔運動場、香港仔體育中心、包玉剛游泳池，以及位於香港仔大道、田灣及鴨脷洲的街市大樓。位於南朗山道及警校道路口的用地擬作多用途社區大樓。
- 8.7.3 黃竹坑醫院、黃竹坑老人綜合中心和保良局黃竹坑護理安老中心，坐落在香港仔隧道進路西面的「政府、機構或社區」用地南部。位於上述老人綜合中心和老人中心東北面的用地上是一所私家醫院。
- 8.7.4 除了香港警察學院外，該區還開設了多間私立和專門學校，包括在南朗山道的新加坡國際學校及加拿大國際學校。位於葛量洪醫院南面的香港醫學專科學院，亦在此地帶內。
- 8.7.5 在「政府、機構或社區」地帶、「政府、機構或社區(1)」地帶、「政府、機構或社區(2)」地帶及「政府、機構或社區(3)」地帶內，發展及重建計劃的建築物高度不得超過該圖／《註釋》所訂明的建築物高度限制，或現有建築物的高度，兩者中以數目較大者為準。

8.8 休憩用地：總面積 15.51 公頃

- 8.8.1 此地帶的規劃意向，主要是提供戶外公共空間作各種動態及／或靜態康樂用途，以配合當地居民和其他市民的需要。
- 8.8.2 現有的休憩用地包括位於香港仔的黃竹坑遊樂場及涌尾明渠的海濱長廊。這些休憩用地兼備動態及靜態康樂設施。擬提供的休憩用地包括位於鴨脷洲商貿區(前稱為鴨脷洲西工業區)西南面的一處地方，以及鴨脷洲北部的海

濱長廊。鴨脷洲北部海旁設有浮碼頭、登岸梯級和行人徑。現有及已計劃的私人及公營房屋發展計劃和重建計劃都已預留康樂用地，以切合區內居民的需要。

8.8.3 該區還有多個休憩處及休憩花園，以供區內居民享用。

8.9 其他指定用途：總面積 107.83 公頃

8.9.1 此地帶的規劃意向主要是提供／預留土地作指定的目的和用途。這些地帶內的發展項目，尤其是低矮的建築，可為區內稠密的已建設環境提供視覺調劑及緩衝空間。

8.9.2 黃竹坑商貿區和鴨脷洲商貿區已指定為「商貿」地帶，以便為現有工業樓宇和工業－辦公室樓宇的使用，以及作商業及非污染工業用途的新建築物的發展，提供靈活性。「商貿」地帶的規劃意向，主要是進行一般商業用途。在此地帶內，資訊科技及電訊業、非污染工業用途、辦公室用途及其他商業用途，均屬新「商貿」樓宇經常准許的用途。不過，為確保有關的消防安全及環境問題獲適當處理，在此地帶的現有工業樓宇或工業－辦公室樓宇內，只有那些具有較低火警危險而不直接向公眾提供顧客服務或供應貨品的辦公室用途，才會列為經常准許的用途。由於不可能即時完全淘汰現存具污染性和危險性的工業用途，在整區轉型作新的非污染商貿用途之前，在同一樓宇內及在現存的工業區內，必須確保各種用途互相協調。在黃竹坑商貿區內位於黃竹坑道以南及以北並劃為「其他指定用途」註明「商貿(1)」及「其他指定用途」註明「商貿(2)」地帶的用地，其發展及重建計劃的建築物高度，分別限為主水平基準上 120 米及主水平基準上 140 米。位於鴨脷洲商貿區並劃為「其他指定用途」註明「商貿(3)」及「其他指定用途」註明「商貿(4)」地帶的用地，其發展及重建計劃的建築物高度，則分別限為主水平基準上 100 米及主水平基準上 115 米。

8.9.3 此地帶涵蓋黃竹坑道以北業勤街一項附設有多層公眾貨車停車場的商業發展，為黃竹坑商貿區提供服務。在該商貿區的「其他指定用途」註明「附設有多層公眾貨車停車場的商業發展」地帶內，如該地帶的《註釋》所規定，發展及重建計劃的建築物高度限為主水平基準上 140 米。

8.9.4 此地帶亦涵蓋香港電燈公司鴨脷洲總部大樓現址，該處劃為「其他指定用途」註明「電力供應裝置及酒店」地帶，旨在配合此用地東部的擬議酒店發展，並保留此用

地西部現有的基本電力供應裝置。為提供足夠的規劃管制，並確保未來的發展／重建計劃在環境、交通及景觀方面的負面影響會減至最少，除了不會對現有發展造成重大或結構性影響的輕微改動及／或修改工程外，所有用途的更改必須先取得城規會的許可。為使擬議酒店發展與附近發展協調一致，宜採用梯級式／高度分級設計，並在平台闢設足夠的美化景觀地方，以盡量減少視覺影響。就發展及重建計劃而言，此用地東部(即擬議酒店用地)的最高高度為主水平基準上 60 米，而最大總樓面面積為 34 000 平方米；西部的最高高度則為八層，以保持現時的建築物高度。

- 8.9.5 該區東部的海洋公園佔地約 75 公頃，是本港唯一以海洋為主題的公園，也是吸引本地及外國遊客的主要觀光名勝。海洋公園公司亦在園內興建了兩間酒店，即香港海洋公園萬豪酒店及富麗敦海洋公園酒店，兩間酒店分別於二零一九年及二零二二年開業。
- 8.9.6 該區內有多個私人體育及康樂會所，計有香港鄉村俱樂部、香港仔遊艇會及深灣遊艇俱樂部。
- 8.9.7 位於深灣道以西布廠灣的一幅用地劃為「其他指定用途」註明「遊艇停泊設施暨住宅發展及公眾休憩用地」地帶，主要旨在作遊艇停泊設施及住宅用途綜合發展，並設置公眾休憩用地。在此地帶進行發展，最大總樓面面積限為 46 900 平方米(包括最小 8 900 平方米的總樓面面積作非住用用途)，或現有建築物的總樓面面積，兩者中以數目較大者為準。如該圖所訂明，遊艇停泊設施暨住宅發展的建築物高度限為主水平基準上 130 米，或現有建築物的高度，兩者中以數目較大者為準；而布廠灣防波堤則不受任何建築物高度限制所限。
- 8.9.8 擬議遊艇停泊設施暨住宅發展的設計應參考《香港規劃標準與準則》第十一章：城市設計指引，海旁建築物應考慮採用多元化的建築物高度、體積、規模和外牆設計，使景觀更多采多姿，並提升海濱與腹地之間在視覺上的通透度。遊艇停泊設施會所應具備鮮明的建築特色，尤其是會所沿香港仔海峽的臨海部分，應與周邊環境互相呼應，而非僅視之為平台的擴建部分。擬議發展應採用梯級式建築物高度輪廓，由北向南漸次下降，以期與周邊地區在視覺上更為融合。樓宇之間應留有間距，使景觀更加開揚。至於平台部分，則應沿邊緣栽種植物，並採用梯級式設計，以及進行綠化，以提供視覺調劑和增添趣味。

- 8.9.9 香港仔避風塘的布廠灣防波堤須設有不少於 880 平方米的公眾休憩用地。深灣道與擬設於布廠灣防波堤的公眾休憩用地之間應設有行人通道，以供公眾進出。遊艇停泊設施會所地下可闢設食肆及其他合適的配套商業設施，面向擬設於布廠灣防波堤的公眾休憩用地，為公眾提供服務。此外，應提供合適的通道，經布廠灣防波堤連接遊艇停泊設施會所與遊艇停泊設施的指定停泊區。根據聯合作業備考第四號《發展管制參數地積比率／總樓面面積》，「其他指定用途」註明「遊艇停泊設施暨住宅發展及公眾休憩用地」地帶的總樓面面積管制會視作「新或經修訂法定圖則」的管制，而該份聯合作業備考所述的精簡審批安排亦適用。
- 8.9.10 此地帶亦涵蓋鴨脷洲西面現有的一個石油氣及石油製品轉運庫，此轉運庫的主要功能是方便轉運石油氣及石油製品以應付港島居民的需求，為毗鄰的海怡半島供應石油氣，以及貯存石油氣及存放轉運的石油氣瓶。這塊策略性的用地用作設置香港島上唯一一個石油氣轉運庫，對於穩妥安全地向香港島居民長期供應石油氣和其他石油製品，相當重要。
- 8.9.11 此地帶亦涵蓋下列各地點：坐落於香港仔西北面的山坡上並眺望香港仔灣的華人永遠墳場、設於黃竹坑及香港仔地區的四個加油站、在避風塘以西的一個貨物裝卸區，以及位於田灣的粒料／水泥處理及混凝土配料區。
- 8.9.12 在「其他指定用途」地帶內，發展及重建計劃的建築物高度不得超過該圖／《註釋》所訂明的最高建築物高度（以米為單位從主水平基準起計算或以樓層數目計算），或現有建築物的高度，兩者中以數目較大者為準。

8.10 綠化地帶：總面積 213.09 公頃

- 8.10.1 此地帶的規劃意向，主要是利用天然地理環境作為市區和近郊的發展區的界限，保護天然景觀和環境，以及為當地居民和遊人提供郊野康樂場地。根據一般推定，此地帶不宜進行發展。當局會對此地帶內的發展審慎地施加管制，並會參照有關的城規會規劃指引，按個別情況審批每項發展建議。
- 8.10.2 該區的「綠化地帶」佔地甚廣，主要在現有發展區或計劃發展的地區邊緣，包括葛量洪醫院北面草木茂生的山丘、黃竹坑的南朗山和鴨脷洲的玉桂山。

8.11 海岸保護區：總面積 28.35 公頃

- 8.11.1 此地帶的規劃意向，是保育、保護和保留天然海岸線，以及易受影響的天然海岸環境，包括具吸引力的地質特色、地理形貌，或在景觀、風景或生態方面價值高的地方，而地帶內的建築發展，會維持在最低水平。此地帶亦可涵蓋能作天然保護區的地方，以防護鄰近發展，抵抗海岸侵蝕的作用。
- 8.11.2 根據一般推定，此地帶不宜進行發展。大體而言，有需要進行以助保存區內現有天然景觀或風景質素的發展，或者絕對基於公眾利益而必須進行的基礎設施項目，才可能會獲得批准。
- 8.11.3 此地帶的海岸區多在等高線 20 至 40 米之下，有多種不同的海岸景致，例如懸崖、岩石和一些沙／石灘。這些地區景觀價值甚高，應予保留，使免受發展影響。

8.12 具特殊科學價值地點：總面積 1.98 公頃

- 8.12.1 此地帶的規劃意向，是保存和保護具特殊科學價值的景物，例如稀有或特別品種的動植物及其生境、珊瑚、林地、沼澤，或在地質、生態或植物學／生物學方面具有價值的地方。這些地方均劃作「具特殊科學價值地點」。設立此地帶的目的，是阻止市民在地帶內進行活動或發展。
- 8.12.2 根據一般推定，此地帶不宜進行發展。除非有需要進行發展以助保存「具特殊科學價值地點」地帶內具特殊科學價值的景物、保持和保護「具特殊科學價值地點」地帶的現有特色，或達至教育和研究的目的，否則地帶內不准進行發展。
- 8.12.3 此地帶涵蓋位於南風道林地具特殊科學價值地點的西部範圍，其東部範圍則納入壽臣山及淺水灣分區計劃大綱圖的範圍內。南風道林地具特殊科學價值地點，是附近一帶尚存的原生成熟樹林，最少已有 150 年歷史。該林地的植物品種為港島區所獨有。這種黃桐林地在南中國一帶亦屬罕見，因此具有特殊科學價值。該林地內的植物種類繁多，在其中心位置主要長有大棵的成齡樹。倘在該處再作進一步發展，難免會對港島區最後一片成熟黃桐林地造成破壞。任何會直接或間接影響該林地的發展建議，均應先密切諮詢漁農自然護理署。林地內的非法砍伐受《林區及郊區條例》(第 96 章)管制。

8.13 郊野公園：總面積 101.73 公頃

「郊野公園」指根據《郊野公園條例》(第 208 章)指定的郊野公園或特別地區。所有用途和發展均須取得郊野公園及海岸公園管理局總監同意，但無須經城規會批准。此地帶涵蓋香港仔郊野公園南部。

8.14 放寬／略為放寬限制的條款

8.14.1 就可申請放寬／略為放寬相關限制的地帶而言，城規會如接獲根據條例第 16 條提出的申請，可按個別發展或重建計劃的情況，考慮放寬／略為放寬該圖《註釋》所訂明或該圖上所顯示的發展限制。上文第 7.8 段所載的準則適用於評審放寬／略為放寬建築物高度限制的申請。城規會會按個別情況考慮每宗申請。

8.14.2 然而，如現有建築物的建築物高度已經超過該圖《註釋》所訂明或該圖上所顯示的建築物高度限制(以米為單位從主水平基準起計算及／或以樓層數目計算)，根據一般推定，除非情況特殊，否則不應批准放寬／略為放寬限制的申請。

8.14.3 就可申請略為放寬非建築用地限制的地帶而言，城規會如接獲根據條例第 16 條提出的申請，可在特殊情況下，考慮略為放寬該圖《註釋》所述或該圖上所顯示的非建築用地限制。非建築用地限制不適用於地下發展項目。在不妨礙落實劃定非建築用地以改善空氣流通的前提下，在該圖上所顯示的非建築用地範圍內，容許高通風度的園境設施、邊界圍欄／圍牆或小型構築物(包括行人天橋及有蓋行人道)可准予設置。不高於 15 米的通風平台，如向城規會提出申請，或會獲得批准。

9. 交通

9.1 道路

9.1.1 橫貫該區的「幹路」，是由香港仔海傍道及黃竹坑道連接組成的，並成為東西交通的主要直通路線。此幹路網設有分層道路交匯處，與地區幹路網絡連接。

9.1.2 鴨脷洲大橋現時是唯一連接鴨脷洲與香港仔的道路。

9.1.3 在通往其他地區的對外運輸連接道路方面，香港仔隧道把黃竹坑及黃泥涌連接起來，成為港島貫通南北的主要行車幹線。

9.2 公共交通

區內目前有數個公共車輛總站，設於香港仔海傍道近香港仔中心、鴨脷洲海怡半島內、深灣道雅濤閣附近，以及港鐵黃竹坑站附近，以應付市民就前往其他地區對公共交通的需要。

9.3 香港鐵路

南港島綫(東段)已在二零一六年十二月二十八日通車。依據《城市規劃條例》第 13A 條，行政長官會同行政會議根據《鐵路條例》批准的鐵路方案，須當作為根據《城市規劃條例》獲得核准。在該圖上顯示位於該區的鐵路路線、車站及構築物(包括海洋公園站、黃竹坑站、利東站和海怡半島站)，只供參考。

10. 避風塘

由西面的香港仔灣至東面的深灣，均屬於香港仔避風塘範圍，為漁船及遊艇提供停泊位。

11. 大溝渠

該區的地面徑流及雨水，會先由涌尾明渠收集，再經由香葉道與海洋公園道交界處向西流進香港仔灣，大溝渠有部分已予覆蓋，以改善相關道路。

12. 公用設施

該區有足夠的食水、排水、電力和煤氣供應及電話服務。為配合日後發展，可能需要進行額外的污水收集基礎設施改善工程。按人口預測，預料該區全面發展後，對於應付公用設施及服務需求方面，不會有問題。

13. 文化遺產

13.1 除了黃竹坑石刻外，該區還有其他的法定古蹟，主要位於香港仔水塘的範圍內，包括香港仔上水塘的水壩、橋及水掣房、香港仔下水塘的水壩，以及位於鴨脷洲洪聖街的洪聖古廟(包括位於該廟前方的一對木柱)。

13.2 在該區範圍內，由古物諮詢委員會(下稱「古諮會」)評級的歷史建築物／構築物包括：

- (a) 香港仔水塘道香港仔水塘下水塘的水掣房(二級)、泵房(二級)、化學原料廠和通風口(三級)及管理中心(三級)；

- (b) 香港仔大道 116 號的舊香港仔警署主樓(二級)和兩幢附屬建築物(二級)；
- (c) 香港仔香港仔大道 182 號的天后廟(三級)；
- (d) 黃竹坑黃竹坑道 1 號的香港仔工業學校大樓(三級)及附屬建築物(三級)；
- (e) 鴨脷洲大街 181 號的水月宮(三級)；以及
- (f) 黃竹坑惠福道 6 號的聖神修院舊座(一級)及小教堂(三級)。

13.3 法定古蹟和暫定古蹟、由古諮會評級的歷史建築物及地點、有待評級的新項目、由發展局轄下古物古蹟辦事處(下稱「古蹟辦」)界定的政府文物地點，以及具考古研究價值的地點的名單已在古蹟辦的網站公布(<https://www.amo.gov.hk/tc/historic-buildings/heritage-sites-lists/index.html>)。有關名單會不時更新。

13.4 倘有任何工程、發展、重建或改劃用途地帶的建議可能會影響法定古蹟、暫定古蹟、由古諮會評級的歷史建築物及地點、有待評級的新項目、由古蹟辦界定的政府文物地點、具考古研究價值的地點，或任何其他被界定具文物價值的建築物／構築物(不論地面或地底)和上述項目的毗鄰環境，均須事先徵詢古蹟辦的意見。

14. 規劃的實施

14.1 雖然當局目前仍會容忍不符合有關地帶的法定規定的現有用途，但任何用途的實質改變及任何其他發展／重建都必須是該圖所經常准許的；或是如果必須先取得城規會的許可，則須符合城規會所批給許可的內容。城規會已就市區和新市鎮地區內的現有用途的釋義制定了一套指引。任何人士如欲要求享有「現有用途權利」，應參閱這份指引，並且必須提供足夠的證據，以證明確有資格享有這項權利。至於執行各個地帶規定的工作，主要由屋宇署、地政總署和其他簽發牌照的部門負責。

14.2 該圖提供一個概括的土地用途大綱。規劃署根據這個大綱為該區擬備更詳細的非法定圖則。政府部門在規劃公共工程及預留土地時，都以這些詳細圖則作為依據。地政總署負責批地事宜，土木工程拓展署聯同當事部門以及工務部門如建築署及路政署，負責統籌各類公共工程項目。在實施圖則的過程中，當局亦會在適當時候徵詢南區區議會的意見。

- 14.3 城規會將會按個別情況審批每宗規劃申請。一般來說，城規會在考慮規劃申請時，會顧及所有有關的規劃因素，其中可能包括政府內部發展大綱圖／發展藍圖以及城規會頒布的指引。發展大綱圖及發展藍圖均存放在規劃署，以供公眾查閱。城規會所頒布的指引，可於城規會的網頁瀏覽，或向城規會秘書處和規劃署專業事務部索閱。至於規劃許可的申請表格和《申請須知》，可從城規會的網頁下載，亦可向城規會秘書處、規劃署專業事務部和有關的地區規劃處索取。申請書須夾附有關資料，供城規會考慮。

城市規劃委員會
二零二六年七月