

九龍規劃區第 14 區 (部分)

觀塘 (南部) 分區計劃大綱草圖編號 S/K14S/27

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)
對觀塘(南部)分區計劃大綱核准圖編號 S/K14S/26
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 – 把位於鴻圖道的一幅用地由「商業(1)」地帶及
 「其他指定用途」註明「商貿」地帶改劃為「商
 業(3)」地帶。

II. 就圖則《註釋》作出的修訂項目

- (a) 修訂「商業」地帶《註釋》的「備註」，以納入新增的「商業(3)」支區的發展限制條款。
- (b) 在「商業」地帶《註釋》的第二欄用途內加入「社會福利設施(未另有列明者)(只限設於指定為「商業(3)」的土地範圍內)」。
- (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) 對「住宅(乙類)」地帶《註釋》的「備註」第三段有關計算地積比率及總樓面面積的豁免條文作出編輯修訂。
- (e) 修訂「商業」、「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」。

城市規劃委員會

2025 年 9 月 12 日

九龍規劃區第 14 區(部分)

觀塘(南部)分區計劃大綱草圖編號 S/K14S/27

(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，但在個別地帶「註釋」第二欄所載的用途或發展則除外：
- (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、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) 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。
- (9) 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。
- (10) 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)。

九龍規劃區第 14 區(部分)

觀塘(南部)分區計劃大綱草圖編號 S/K 14 S/27

土地用途表

	<u>頁次</u>
商業	1
住宅(甲類)	3
住宅(乙類)	7
政府、機構或社區	9
休憩用地	11
其他指定用途	12
綠化地帶	19

商業

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	播音室、電視製作室及／或電影製作室
商營浴室／按摩院	貨物裝卸及貨運設施
食肆	政府垃圾收集站
教育機構	醫院
展覽或會議廳	香港鐵路通風塔及／或高出路面的
政府用途(未另有列明者)	其他構築物(入口除外)
酒店	加油站
資訊科技及電訊業	社會福利設施(未另有列明者)
機構用途(未另有列明者)	(只限設於指定為「商業(3)」的
圖書館	土地範圍內)
場外投注站	批發行業
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)	
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	
商店及服務行業	
社會福利設施(涉及住宿照顧者除外)	
訓練中心	
私人發展計劃的公用設施裝置	

(請看下頁)

商業(續)

規劃意向

此地帶的規劃意向，主要是作商業發展，以便把涵蓋範圍發展為本港的商貿／金融中心，及區域或地區的商業／購物中心，用途可包括辦公室、商店、服務行業、娛樂場所和食肆。劃作此地帶的地點，往往是重要的就業中心。

備註

- (1) 在指定為「商業(1)」及「商業(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／或重建計劃的最高地積比率超過12.0倍，以及最高建築物高度(以米為單位從主水平基準起計算)超過圖則上所指定的限制，或超過現有建築物的地積比率和高度，兩者中以數目較大者為準。
- (2) 在指定為「商業(2)」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86 650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)超過圖則上所指定的限制，或超過現有建築物的總樓面面積和高度，兩者中以數目較大者為準。此土地範圍內須提供政府規定的公共交通交匯處、公眾停車場及政府、機構或社區設施。
- (3) 為施行上文第(1)及(2)段而計算有關的最高地積比率／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，而這些用途和設施是附屬於發展或重建計劃的及與其直接有關，則可免計算在內。在指定為「商業(2)」的土地範圍內，任何樓面空間如純粹建造為或擬用作政府規定的政府、機構或社區設施，亦可免計算在內。
- (4) 遇有《建築物(規劃)規例》第22(1)或(2)條所列的情況而獲准超過該規例界定的准許地積比率時，在上文第(1)及(2)段適用的土地範圍內的建築物的地積比率／總樓面面積可提高；提高的幅度為根據上述規例第22(1)或(2)條獲准超過准許地積比率的幅度，縱使提高後地積比率／總樓面面積因而超過上文第(1)及(2)段所規定的有關最高地積比率／最大總樓面面積亦可。
- (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(1)及(2)段所述的地積比率／總樓面面積／建築物高度限制。

住宅(甲類)

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
救護站	商營浴室／按摩院
分層住宅	食肆
政府垃圾收集站(只限設於指定為「住宅(甲類)3」的土地範圍內)	教育機構
政府用途(未另有列明者)	展覽或會議廳
屋宇	政府垃圾收集站(未另有列明者)
圖書館	醫院
街市	酒店
康體文娛場所	機構用途(未另有列明者)
政府診所	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(露天總站或車站除外)	辦公室
住宿機構	加油站
學校(只限設於特別設計的獨立校舍)	娛樂場所
社會福利設施	私人會所
私人發展計劃的公用設施裝置	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)」及「住宅(甲類)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，不得引致建築物在發展及／或重建後的地積比率超過下列規定：整幢為住用建築物的為 7.5 倍，一幢建築物內住用與非住用各佔部分的為 9.0 倍，或現有建築物的地積比率，兩者中以數目較大者為準。除非根據本「備註」第(9)及／或第(10)段獲准超過該地積比率，否則本段適用的任何建築物的住用部分的地積比率無論如何不得超過 7.5 倍。
- (2) 在指定為「住宅(甲類)」及「住宅(甲類)3」的土地範圍內，建於該地盤的任何非住用建築物，其最高地積比率不得超過 9.0 倍，但根據下文第(9)及／或第(10)段獲准超過此地積比率者除外。

(請看下頁)

住宅(甲類)(續)

備註(續)

- (3) 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 134 352 平方米和最大非住用總樓面面積超過 22 405 平方米。
- (4) 在指定為「住宅(甲類)2」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／或重建計劃的最高住用及非住用地積比率分別超過 4.5 倍和 1.5 倍，以及最高建築物高度(以米為單位從主水平基準起計算)超過圖則上所指定的限制，或超過現有建築物的地積比率和高度，兩者中以數目較大者為準。
- (5) 為施行上文第(1)及第(4)段，在指定為「住宅(甲類)」、「住宅(甲類)2」及「住宅(甲類)3」的土地範圍內，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／或重建計劃超過有關的最高住用及／或非住用地積比率，或超過現有建築物的住用及／或非住用地積比率，兩者中以數目較大者為準，但其適用範圍須受到下列限制：
- (a) 只有在現有建築物加建、改動及／或修改，或重建為與現有建築物同類的建築物(即住用、非住用或住用與非住用各佔部分的建築物)時，現有建築物的地積比率方會適用；或
- (b) 在現有建築物加建、改動及／或修改，或重建為與現有建築物不同類的建築物(即住用、非住用或住用與非住用各佔部分的建築物)時，則上文第(1)及第(4)段所述的最高住用及／或非住用地積比率適用。
- (6) 在同時毗連曉明街和曉光街並指定為「住宅(甲類)」的土地範圍及指定為「住宅(甲類)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(以米為單位從主水平基準起計算)超過圖則上所指定的限制，或超過現有建築物的高度，兩者中以數目較大者為準。

(請看下頁)

住宅(甲類)(續)

備註(續)

- (7) 為施行上文第(1)、(2)及(4)段而計算有關最高地積比率時，因應政府規定而純粹用作設置政府、機構或社區設施(包括學校)的特別設計的獨立建築物(不論是在地面或平台)，其所佔用或擬佔用該地盤的任何部分的面積，會從有關地盤的面積中扣除。
- (8) 為施行上文第(1)至(4)段而計算有關的最高地積比率／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。在指定為「住宅(甲類)1」的土地範圍內，任何樓面空間如純粹建造為或擬用作政府規定的公共交通設施或政府、機構或社區設施，亦可免計算在內。
- (9) 遇有《建築物(規劃)規例》第 22(1)或(2)條所列的情況而獲准超過該規例界定的准許地積比率時，在上文第(1)、(2)、(3)或(4)段適用的土地範圍內的建築物的地積比率／總樓面面積可提高；提高的幅度為根據上述規例第 22(1)或(2)條獲准超過准許地積比率的幅度，縱使提高後的地積比率／總樓面面積因而超過上文第(1)至(4)段所規定的有關最高地積比率或最大總樓面面積亦可。
- (10) 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)至(4)及(6)段所述的地積比率／總樓面面積／建築物高度限制。

住宅(乙類)

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
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
圖書館	政府垃圾收集站
政府診所(只限設於指定為	政府用途(未另有列明者)
「住宅(乙類)1」的土地範圍內)	醫院
住宿機構	酒店
學校(只限設於特別設計的獨立校舍)	機構用途(未另有列明者)
私人發展計劃的公用設施裝置	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(未另有列明者)
	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(未另有列明者)
	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，主要是作中等密度的住宅發展；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(乙類)(續)

備註

- (1) 在指定為「住宅(乙類)」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，或超過現有建築物的地積比率，兩者中以數目較大者為準。
- (2) 在指定為「住宅(乙類)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 21 630 平方米和最大非住用總樓面面積超過 6 200 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)超過圖則上所指定的限制，或超過現有建築物的總樓面面積和高度，兩者中以數目較大者為準。
- (3) 為施行上文第(1)及(2)段而計算最高地積比率／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。
- (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／總樓面面積／建築物高度限制。

政府、機構或社區

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	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)	直升機升降坪
醫院	直升機加油站
機構用途(未另有列明者)	度假營
圖書館	酒店
街市	屋宇
康體文娛場所	香港鐵路通風塔及／或高出路面的 其他構築物(入口除外)
政府診所	場外投注站
公廁設施	辦公室
公共車輛總站或車站	加油站
公用事業設施裝置	娛樂場所
公眾停車場(貨櫃車除外)	私人會所
可循環再造物料回收中心	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	垃圾處理裝置(只限垃圾轉運站)
研究、設計及發展中心	住宿機構
學校	污水處理／隔篩廠
配水庫	商店及服務行業(未另有列明者)
社會福利設施	私人發展計劃的公用設施裝置
訓練中心	動物園
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(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(以米為單位從主水平基準起計算)超過圖則上所指定的限制，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。

休憩用地

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
鳥舍	電纜車路線及終站大樓
燒烤地點	食肆
郊野學習／教育／遊客中心	政府垃圾收集站
公園及花園	政府用途(未另有列明者)
涼亭	度假營
行人專區	香港鐵路通風塔及／或高出路面的
野餐地點	其他構築物(入口除外)
運動場	娛樂場所
散步長廊／廣場	康體文娛場所
公廁設施	私人會所
公用事業設施裝置(只限設於指定為	公共車輛總站或車站
「休憩用地(1)」的土地範圍內)	公用事業設施裝置(未另有列明者)
休憩處	公眾停車場(貨櫃車除外)
動物園	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。在指定為「休憩用地(1)」的土地範圍內提供的小型公用事業設施裝置，屬於經常准許的用途。

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：適用於露天發展或工業樓宇或工業-辦公室樓宇[@]以外的建築物

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	貨物裝卸及貨運設施
食肆	政府垃圾收集站
教育機構	酒店
展覽或會議廳	香港鐵路通風塔及／或高出路面的
政府用途(未另有列明者)	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
政府垃圾收集站	其他構築物(入口除外)
政府用途(未另有列明者)	場外投注站
資訊科技及電訊業	辦公室(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)	加油站
辦公室(直接提供顧客服務或貨品者除外)	康體文娛場所(未另有列明者)
公廁設施	私人會所
公共車輛總站或車站	商店及服務行業(未另有列明者)
公用事業設施裝置	(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)
公眾停車場(貨櫃車除外)	汽車修理工場
雷達、電訊微波轉發站、電視及／或廣播電台發射塔裝置	批發行業
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)

⑥ 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／或重建計劃的最高地積比率超過 12.0 倍，以及最高建築物高度(以米為單位從主水平基準起計算)超過圖則上所指定的限制，或超過現有建築物的地積比率和高度，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，而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) 遇有《建築物(規劃)規例》第 22(1)或(2)條所列的情況而獲准超過該規例界定的准許地積比率時，在第(1)段適用的土地範圍內的建築物的地積比率可提高；提高的幅度為根據上述規例第 22(1)或(2)條獲准超過准許地積比率的幅度，縱使提高後地積比率因而超逾上文第(1)段所規定的最高地積比率亦可。
- (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)段所述的地積比率／建築物高度限制。

(請看下頁)

S / K 14 S / 27

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 非附屬於指定用途的公用設施裝置
-----	-------------------------

規劃意向

此地帶的規劃意向，主要是提供土地設置加油站，以配合當地居民和其他市民的需要。

(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「污水處理廠」

污水處理廠／隔篩廠	政府用途(未另有列明者) 非附屬於指定用途的公用設施裝置
-----------	---------------------------------

規劃意向

此地帶的規劃意向，主要是提供土地設置污水處理廠／隔篩廠，以配合市民大眾的需要。

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)超過圖則上所指定的限制，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。

(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「排水設施及地面公眾休憩用地」

郊野學習／教育／遊客中心	食肆
公園及花園	政府垃圾收集站
涼亭	政府用途(未另有列明者)
行人專區	娛樂場所
野餐地點	康體文娛場所
運動場	公共車輛總站或車站
散步長廊／廣場	公用事業設施裝置(未另有列明者)
公廁設施	公眾停車場(貨櫃車除外)
公用事業設施裝置(只限排水設施)	商店及服務行業
休憩處	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，主要是提供排水設施連地下蓄洪池及地面附屬構築物，以及地面公眾休憩用地。

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／或重建計劃的最高建築物高度(以樓層數目計算)超過圖則上所指定的限制，或超過現有建築物的高度，兩者中以數目較大者為準。
- (2) 為施行上文第(1)段而計算有關最高建築物高度(以樓層數目計算)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	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
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	政府垃圾收集站
帳幕營地	政府用途(未另有列明者)
野生動物保護區	直升機升降坪
	度假營
	屋宇
	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
	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，主要是保育已建設地區／市區邊緣地區內的現有天然環境、防止市區式發展滲入這些地區，以及提供更多靜態康樂地點。根據一般推定，此地帶不宜進行發展。

九龍規劃區第 14 區(部分)

觀塘(南部)分區計劃大綱草圖編號 S/K14S/27

說明書

九龍規劃區第14區(部分)

觀塘(南部)分區計劃大綱草圖編號S/K14S/27

<u>內 容</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	4
4. 該圖的《註釋》	4
5. 規劃區	4
6. 人口	5
7. 觀塘商貿區的建築物高度限制	5
8. 土地用途地帶	
8.1 商業	6
8.2 住宅(甲類)	8
8.3 住宅(乙類)	10
8.4 政府、機構或社區	10
8.5 休憩用地	11
8.6 其他指定用途	12
8.7 綠化地帶	13
8.8 略為放寬限制的條款	13
9. 交通	14
10. 市區重建局發展計劃圖範圍	15
11. 公用設施	15
12. 規劃的實施	15

九龍規劃區第 14 區(部分)

觀塘(南部)分區計劃大綱草圖編號 S/K14S/27

(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《觀塘(南部)分區計劃大綱草圖編號 S/K14S/27》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 一九五九年一月九日，城規會根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 5 條，在憲報上刊登首份涵蓋觀塘區西部的法定圖則，即《牛頭角村-發展藍圖草擬本編號 LK 15/24/2》。一九五九年六月九日，當時的總督會同行政局根據當時條例第 8(1)條，核准發展藍圖草擬本。一九六四年一月，獲核准的發展藍圖發還城規會以作修訂。一九六四年九月二十五日，城規會根據條例第 5 條，在憲報上刊登取代藍圖編號 LK 15/24/2 的《牛頭角村發展藍圖編號 LK 14/17》，而當時的總督會同行政局其後於一九六五年三月九日根據當時條例第 8(1)條，予以核准。

2.2 一九八四年五月九日，當局根據條例第 3 條，指示城規會為觀塘及藍田區擬備一份法定圖則的草圖。一九八六年八月二十六日，獲核准的牛頭角村發展藍圖根據條例第 12(1)(b)(ii)條發還城規會以作修訂。一九八七年十二月十一日，城規會根據條例第 5 條，展示《觀塘分區計劃大綱草圖編號 S/K14/1》，以供公眾查閱。其後，城規會根據條例第 6(7)和 7 條，對分區計劃大綱圖作出兩次修訂，並予以展示，以供公眾查閱。一九九零年五月一日，當時的總督會同行政局同意根據條例第 9(1)(c)條，發還分區計劃大綱圖編號 S/K14/4 予城規會再作考慮和修訂。

2.3 一九九三年二月三日，當時的規劃環境地政司根據當時的總督所賦予的權力，根據條例第 3(1)(a)條，指示城規會為安達臣道石礦場及毗連地方擬備一份獨立的分區計劃大綱草圖，藉以配合安達臣道石礦場的復修計劃。為此，城規會從觀塘分區計劃大綱草圖中刪去秀茂坪道以北的土地，並把該分區計劃大綱圖重新定名為觀塘(南部)分區計劃大綱草圖。一九九三年五月二十一日，城規會根據條例第 5 條，展示《觀塘(南部)分區計劃大綱草圖編號 S/K14S/1》，以供公眾查閱。其後，城規會根據條例第 7

條，對該分區計劃大綱圖作出四次修訂，並予以展示，以供公眾查閱。

- 2.4 一九九九年九月十四日，行政長官會同行政會議根據條例第 9(1)(a)條，核准觀塘(南部)分區計劃大綱草圖，其後圖則重新編號為 S/K14S/6。二零零零年九月十九日，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編號 S/K14S/6 發還城規會以作修訂。其後，城規會對分區計劃大綱圖作出一次修訂，並根據條例第 5 條予以展示，以供公眾查閱。
- 2.5 二零零一年七月十日，行政長官會同行政會議根據條例第 9(1)(a)條，核准觀塘(南部)分區計劃大綱草圖，其後圖則重新編號為 S/K14S/8。二零零一年九月二十五日，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編號 S/K14S/8 發還城規會以作修訂。其後，城規會對分區計劃大綱圖作出一次修訂，並根據條例第 5 條予以展示，以供公眾查閱。
- 2.6 二零零四年三月十六日，行政長官會同行政會議根據條例第 9(1)(a)條，核准觀塘(南部)分區計劃大綱草圖，其後圖則重新編號為 S/K14S/10。二零零四年十月五日，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編號 S/K14S/10 發還城規會以作修訂。其後，城規會根據條例第 5 或第 7 條對圖則作出三次修訂，並予以展示，以供公眾查閱。
- 2.7 二零零七年三月二十七日，行政長官會同行政會議根據條例第 9(1)(a)條，核准觀塘(南部)分區計劃大綱草圖，其後圖則重新編號為 S/K14S/14。二零零七年六月五日，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編號 S/K14S/14 發還城規會以作修訂。
- 2.8 二零零七年十月五日，城規會根據條例第 5 條，展示《觀塘(南部)分區計劃大綱草圖編號 S/K14S/15》，以供公眾查閱。主要顯示該圖所涵蓋的兩幅土地由《市區重建局(下稱「市建局」)觀塘市中心－主地盤發展計劃草圖編號 S/K14S/URA1/1》和《市建局觀塘市中心－月華街地盤發展計劃草圖編號 S/K14S/URA2/1》取代。
- 2.9 二零零八年七月十五日，行政長官會同行政會議根據條例第 9(1)(a)條，核准觀塘(南部)分區計劃大綱草圖，其後圖則重新編號為 S/K14S/16。二零一二年二月七日，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編號 S/K14S/16 發還城規會以作修訂。其後，城規會對分區計劃大

綱圖作出一次修訂，並根據條例第 5 條予以展示，以供公眾查閱。

- 2.10 二零一三年六月四日，行政長官會同行政會議根據條例第 9(1)(a)條，核准觀塘(南部)分區計劃大綱草圖，其後圖則重新編號為 S/K14S/18。二零一四年四月一日，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編號 S/K14S/18 發還城規會以作修訂。其後，城規會對分區計劃大綱圖作出一次修訂，並根據條例第 5 條予以展示，以供公眾查閱。
- 2.11 二零一五年七月二十一日，行政長官會同行政會議根據條例第 9(1)(a)條，核准觀塘(南部)分區計劃大綱草圖，其後圖則重新編號為 S/K14S/20。二零一六年十月十八日，行政長官會同行政會議根據條例第 12(1)(b)(ii)條，把《觀塘(南部)分區計劃大綱核准圖編號 S/K14S/20》發還城規會以作修訂。其後，城規會對分區計劃大綱圖作出一次修訂，並根據條例第 5 條予以展示，以供公眾查閱。
- 2.12 二零一八年十月三十日，行政長官會同行政會議根據條例第 9(1)(a)條，核准觀塘(南部)分區計劃大綱草圖，其後圖則重新編號為 S/K14S/22。二零一九年六月四日，行政長官會同行政會議根據條例第 12(1)(b)(ii)條，把《觀塘(南部)分區計劃大綱核准圖編號 S/K14S/22》發還城規會以作修訂。其後，城規會對分區計劃大綱圖作出一次修訂，並根據條例第 5 條予以展示，以供公眾查閱。
- 2.13 二零二二年三月十五日，行政長官會同行政會議根據條例第 9(1)(a)條，核准觀塘(南部)分區計劃大綱草圖，其後圖則重新編號為 S/K14S/24。二零二二年六月十四日，行政長官會同行政會議根據條例第 12(1)(b)(ii)條，把《觀塘(南部)分區計劃大綱核准圖編號 S/K14S/24》發還城規會以作修訂。其後，城規會對分區計劃大綱圖作出一次修訂，並根據條例第 5 條予以展示，以供公眾查閱。
- 2.14 二零二四年七月十六日，行政長官會同行政會議根據條例第 9(1)(a)條，核准觀塘(南部)分區計劃大綱草圖，其後圖則重新編號為 S/K14S/26。二零二五年七月二十九日，發展局局長根據條例第 12(1A)(a)(ii)條，把《觀塘(南部)分區計劃大綱核准圖編號 S/K14S/26》發還城規會以作修訂。二零二五年八月八日，該分區計劃大綱圖發還一事根據條例第 12(2)條在憲報公布。
- 2.15 二零二五年九月十二日，城規會根據條例第 5 條，展示《觀塘(南部)分區計劃大綱草圖編號 S/K14S/27》(下稱「該圖」)，

以供公眾查閱。該圖的修訂主要包括把位於鴻圖道的一幅用地由「商業(1)」地帶及「其他指定用途」註明「商貿」地帶改劃為「商業(3)」地帶。

3. 擬備該圖的目的

- 3.1 該圖目的在於顯示規劃區(下稱「該區」)內概括的土地用途地帶及主要的運輸網，以便把該區內土地的發展及重建計劃納入法定規劃管制之內。
- 3.2 該圖旨在顯示概括的發展原則，並為該區內的更詳細規劃提供指引。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，例如只限作花園、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，以保存觀塘(南部)地區的特色和景致，並避免使當地道路網負荷過重。

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 為使公眾易於明白起見，規劃署的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<http://www.tpb.gov.hk/>)。

5. 規劃區

- 5.1 該區佔地約 387 公頃，位於九龍東部，屬觀塘區一部分，西及海濱道、順業街和牛頭角道，北至振華道和秀茂坪道，南達鯉魚門道和敬業街，東面則主要是以觀塘區的地區行政界線為界。該區的界線在圖上以粗虛線顯示，並包括指定為「市建局觀塘市中心－主地盤發展計劃圖範圍」的土地。
- 5.2 該區在土地用途上可分為兩個部分：觀塘道西南面在五十年代填海闢拓得來的部分，即觀塘商貿區，是香港主要市區範圍內其中一個重要就業中心。這區正在轉型作非污染工業和商貿用途，以

迎合市場的轉變。而在觀塘道及鯉魚門道東北面的部分，則主要為住宅區，尤以公共屋邨為多。

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 293 050 人。該區的規劃人口預計約為 312 500 人。

7. 觀塘商貿區的建築物高度限制

7.1 根據二零零三年的「香港城市設計指引研究」(下稱「城市設計研究」)的公眾諮詢結果，公眾普遍支持當局在法定圖則中訂明建築物高度管制，以保護從熱門瞭望點眺望山脊線的景觀。因此，當局進而擬訂觀塘和九龍灣商貿區的擬議建築物高度限制，並於二零零四年五月至七月就此徵詢公眾。公眾普遍支持訂定擬議的建築物高度限制，以保護可見的山脊線景觀，以及改善市區環境。

7.2 訂定有關的建築物高度限制，主要旨在保存從城市設計研究所建議的各個瞭望點眺望所見的九龍山脊線景觀。在訂定建築物高度限制時，當局考慮了區內情況，並確保較大範圍內的建築羣在視覺上與周圍環境和諧協調。觀塘商貿區的建築物高度限制共分為四級，分別是主水平基準上 100 米、130 米、160 米及 200 米，用以保存山脊線的景觀，並鞏固香港鐵路(下稱「港鐵」)觀塘站和觀塘市中心的主要活動樞紐的地區核心特色。設定這些高度級別，有助於構成梯級式高度輪廓，從而營造視覺通透性，以減低觀塘商貿區的密封感，加強商貿區與海濱的相互關係，以及避免與毗鄰的主要住宅發展(例如麗港城)形成強烈的高度對比，或對其構成顯著的視野障礙。

7.3 就觀塘商貿區內的政府、機構或社區及公用設施用地所訂定的建築物高度限制，分為主水平基準上 15 米和 40 米兩個級別，旨在為該商貿區的高密度環境提供視覺上的調劑。

7.4 該圖《註釋》已加入可略為放寬建築物高度限制的條款，以鼓勵進行具設計優點／規劃增益的發展／重建項目。對於略為放寬建築物高度限制而根據條例第 16 條提出的申請，當局會按個別情況逐一考慮。考慮此類申請相關的準則如下：

(a) 把面積較細土地合併發展，以便進行較佳的城市設計，並改善區內環境；

(b) 符合《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) 建築物之間保持距離，以加強空氣流通和視覺方面的滲透度；
- (e) 容許特別的建築物設計，務求既配合個別地盤的發展限制，又可達致該圖所准許的地積比率；以及
- (f) 其他因素，例如保護樹木的需要、採用具創意的建築物設計，以及規劃優點，藉以改善城市景致和區內市容，但前提是有關具創意的建築物設計不得破壞景觀和帶來不良的視覺效果。

7.5 觀塘商貿區以外的一些發展用地亦加入了建築物高度限制。在考慮略為放寬這些用地的建築物高度限制的申請時，上文第 7.4 段所載的準則亦會適用。

8. 土地用途地帶

8.1 「商業」：總面積 2.73 公頃

- 8.1.1 此地帶的規劃意向，主要是作商業發展，以便把涵蓋範圍發展為本港的商貿／金融中心，及區域或地區的商業／購物中心，用途可包括辦公室、商店、服務行業、娛樂場所和食肆。劃作此地帶的地點，往往是重要的就業中心。
- 8.1.2 該區共有六幅「商業(1)」用地，坐落於觀塘道南面觀塘商貿區內，所處地點都是鄰近路口或主要交通交匯處。這些商業用地的發展普遍已經落成，為區內工人提供商業設施。當中有部分項目提供多層停車場。
- 8.1.3 該圖規定「商業(1)」地帶的最高地積比率為 12.0 倍。「商業(1)」用地內的發展和重建計劃，最高建築物高度為該圖所指定的主水平基準上 100 米或主水平基準上 130 米。
- 8.1.4 臨近海濱的勵業街商業發展用地(下稱「勵業街用地」)劃為「商業(1)」地帶，擬作商業發展，並預留彈性作酒店用途。當局鼓勵在該用地提供藝術、文化及創意產業(下稱「藝文創意」)用途，從而與毗鄰的「反轉天橋底」用地產生協同效應。用地須提供不少於 3 600 平方米的總樓面面積作藝文創意／零售／餐飲用途，其中不少於 300 平方米須於沿海濱道的地面層提供，以作零售／餐飲用途。藝文創意用途可包括藝術中心、美術

館、文娛中心、表演和戲劇場地、音樂廳、大會堂、藝術工作室、藝術表演排練室、工藝工作室、設計及媒體製作辦公室、影音錄製室、學校及培訓中心(僅限與藝文創意有關)、零售商店(僅限與藝文創意有關)、機構用途(僅限與藝文創意有關)，以及與上述用途直接相關和附屬於上述用途且規模合適的設施。為免生疑問，戲院和電影院均不被視為藝文創意用途。

8.1.5 勵業街用地應設有 24 小時開放的公眾行人通道及接駁通道，以供連接偉業街和觀塘海濱花園的擬議「多元組合」模式環保連接系統，而有關的連接點與地面層之間亦應闢設無障礙通道。項目沿偉業街的一面應由地面層以上向後移，而沿勵業街的一面則應由地面層向後移一米並提供五米的淨空高度，以改善步行環境，並與附近的建築物界線保持一致。用地的地盤綠化率下限為 30%。當局鼓勵在該用地採用獨特的建築設計，以充分利用其優越的海濱位置。

8.1.6 觀塘商貿區的一幅海濱用地劃為「商業(2)」地帶，建議作商業發展，當中包括辦公室、商店、服務行業及／或食肆用途。考慮到區內的道路容車量及其海濱環境，該用地的最大總樓面面積訂為 86 650 平方米，以達致最合適的發展密度。在該用地內須提供政府規定的地面公共交通交匯處、社會福利設施和公眾停車場，在私人發展項目的地面層和露天平台面向海濱的海景位置須提供總面積至少達 6 500 平方米的公眾休憩空間，以及在商業發展項目的地面層面向海濱的臨街位置須闢設全長不少於 90 米的零售商店(當中可包括餐飲用途)。「商業(2)」用地的緊急車輛通道應採用不會妨礙公眾享用海濱長廊的設計。在計算「商業(2)」地帶內發展／重建項目的最大總樓面面積時，任何樓面空間如純粹建造為或擬用作政府規定須設置的政府、機構或社區設施，則可免計算在內。該用地的主要部分的最高建築物高度訂為主水平基準上 100 米，以便與由內陸地區逐漸向海濱方向遞降的梯級式建築物高度輪廓融合，而用地內的建築物亦應採用向海濱方向漸次遞降的高度輪廓。由於《觀塘行動區規劃及工程可行性研究》所擬備的空氣流通評估把開源道列為主要通風廊，為了讓風滲進內陸地區，該用地西面的最高建築物高度訂為主水平基準上 15 米，其界線大致沿開源道走線。

8.1.7 在「商業(2)」地帶內，私人發展項目公眾休憩空間的露天平台應設有拾級而下的海景觀景平台，該觀景平台的最低處須在觀塘繞道的拱腹高度以下，方便公眾觀賞海景。另外，露天平台須設置景觀台階，並層遞而下以連

接毗鄰的「其他指定用途」註明「排水設施及地面公眾休憩用地」地帶內的公眾休憩用地和海濱長廊。為改善行人連接並提高暢達度，在地面與高架層以及附近的公、私營發展項目之間須闢設行人接駁設施及無障礙通道。當局會擬備設計對比圖則，以提供指引確保擬議地面私人發展公眾休憩空間和毗連的公眾休憩用地會以全面綜合的形式進行設計。

8.1.8 位於觀塘商貿區內鴻圖道的一幅用地劃為「商業(3)」地帶。在「商業(3)」用地內的發展及重建項目，根據圖則所訂明，最高地積比率為 12.0 倍，而最高建築物高度則為主水平基準上 100 米。在此支區內，如社會福利設施涉及用作提供住宿照顧服務，必須取得城規會的規劃許可。規劃申請必須附上相關的技術評估，包括空氣質素、噪音、排污及排水影響，以及適當的緩解措施，以應對可能出現的技術影響，以供城規會考慮。

8.1.9 遇有《建築物(規劃)規例》第 22 條所列的情況，上文規定的最高地積比率／總樓面面積可以根據該規例第 22 條准許的幅度予以提高。這項安排旨在使當局可以靈活處理一些特殊情況，例如把部分土地撥作擴闊道路或公共用途。

8.1.10 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》，在劃為「商業(1)」地帶的勵業街用地及「商業(3)」地帶的地積比率管制，以及在「商業(2)」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。

8.2 「住宅(甲類)」：總面積 137.73 公頃

8.2.1 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。

8.2.2 該區現有的公共租住屋邨計有樂華(南及北)邨、牛頭角上邨、秀茂坪邨、秀茂坪南邨、和樂邨、雲漢邨、翠屏(南及北)邨、啟田邨、平田邨、安田邨、興田邨、藍田邨和德田邨。現有的居者有其屋計劃屋苑包括樂雅苑、鯉安苑、安基苑、振華苑、祥和苑、康田苑、康逸苑、曉麗苑、寶珮苑、康華苑及康盈苑。香港房屋協會(下稱「房協」)轄下現有的公營房屋發展計有玉蓮臺和觀塘花園大廈第二期。

- 8.2.3 同時毗連曉明街和曉光街的一幅劃為「住宅(甲類)」地帶的用地已預留作公共租住屋邨發展，並如該圖所顯示，把用地上層平台及其毗連山坡的最高建築物高度訂為主水平基準上 80 米，而用地下層平台的最高建築物高度則訂為主水平基準上 150 米。沿秀明道一幅劃為「住宅(甲類)2」地帶的用地已發展為公共租住屋邨連政府、機構或社區設施。為免出現大型和不協調的發展，該用地的最高建築物高度一如該圖所顯示，訂為主水平基準上 150 米，最高住用地積比率訂為 4.5 倍，而最高非住用地積比率則訂為 1.5 倍。發展項目設有各項政府、機構或社區設施，包括社區會堂、小型公共圖書館及自修設施。當局亦建議把同時毗連定安街和牛頭角道的一幅劃為「住宅(甲類)3」地帶的用地作發展房協轄下的公營房屋，並如該圖所顯示，把用地的最高建築物高度訂為主水平基準上 110 米。有關發展項目內須闢設一間長者鄰舍中心及一個垃圾收集站。為了增加建築物的通透度及有更好的通風，應沿定安街及牛頭角道提供兩個後移範圍，以及採用梯級式的建築設計，以縮減「住宅(甲類)3」用地上的平台建築物。為減少對周邊低層至中層發展可能造成的負面通風影響，在詳細設計階段須進行定量空氣流通評估，以研究是否有機會改善發展方案。
- 8.2.4 為配合居民的需要，有關的公共屋邨內設有多類政府、機構或社區設施及配套設施，例如小學、社區會堂、兒童及青年中心、老人中心、鄰舍休憩用地、室內運動場、街市及購物中心等，其中有些社區設施是屋邨內的獨立設施。
- 8.2.5 現有私人住宅發展，包括觀塘市中心西／北面的發展，以及安華街、定安街、曉光街及啟田道一帶的發展。
- 8.2.6 由於二零零二年年初完成的「九龍建築物密度研究檢討」指出區內整體交通、環境及基礎設施方面存有限制，並考慮到要提供足夠的社區設施後，除於「註釋」中另有規定外，此地帶內的發展或重建計劃須受到地積比率限制，即整幢為住用建築物的最高地積比率為 7.5 倍，住用與非住用各佔部分的建築物的最高地積比率為 9.0 倍。就這些發展／重建計劃計算總樓面面積時，純粹用於提供學校或其他政府、機構或社區設施的特別設計的獨立建築物，不論是位於地面或樓宇平台，其所佔用的土地範圍不會算作有關地盤的一部分。
- 8.2.7 匯景花園的北面部分歸入「住宅(甲類)1」地帶內，是港鐵藍田站公共交通交匯處上蓋的綜合私人住宅發展項目。該發展項目的南面部分則建於鯉魚門道另一邊的港

鐵藍田站之上，屬於毗鄰的茶果嶺、油塘、鯉魚門分區計劃大綱圖的範圍。橫跨鯉魚門道建有一座園景平台，把兩部分的建築物連接起來。「住宅(甲類)1」地帶的最大住用總樓面面積為 134 352 平方米，最大非住用總樓面面積則為 22 405 平方米。除了上述的公共交通交匯處外，有關發展內亦設有多項政府、機構或社區設施，包括長者社區中心及政府辦公室。在計算「住宅(甲類)1」地帶的發展／重建計劃的最大總樓面面積時，任何樓面空間如純粹建造為或擬用作政府規定的公共交通設施或政府、機構或社區設施，可免計算在內。

- 8.2.8 遇有《建築物(規劃)規例》第 22 條所列的情況，上文規定的最高地積比率／總樓面面積可以根據該規例第 22 條准許的幅度予以提高。這項安排旨在使當局可以靈活處理一些特殊情況，例如把部分土地撥作擴闊道路或公共用途。

8.3 「住宅(乙類)」：總面積 14.87 公頃

- 8.3.1 此地帶的規劃意向，主要是作中等密度的住宅發展；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。沿功樂道、康利道、月華街、天香街及康寧道和協和街頭段興建的私人住宅樓宇，歸入此地帶。為限制交通增長，「住宅(乙類)」地帶的發展的最高地積比率限為 5.0 倍，以避免現有及已規劃的道路網負荷過重。

- 8.3.2 位於月華街的觀月・樺峯住宅發展項目劃為「住宅(乙類)1」地帶，以反映設於平台內已落成的政府、機構或社區設施。該用地先前納入《市建局觀塘市中心一月華街地盤發展計劃核准圖編號 S/K14S/URA2/2》的範圍。有關的政府、機構或社區設施(名為觀塘社區健康中心大樓)，以及連接月華街和市建局觀塘市中心主地盤的行人通道，分別是市建局觀塘市中心重建項目內較大規模的政府、機構或社區用途及行人網絡的一部分。「住宅(乙類)1」地帶的最大住用總樓面面積為 21 630 平方米，而最大非住用總樓面面積為 6 200 平方米(只作政府、機構或社區設施)，最高建築物高度則為該圖所指定的主水平基準上 140 米。

8.4 「政府、機構或社區」：總面積 43.30 公頃

- 8.4.1 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。

8.4.2 現有的主要政府、機構或社區設施包括秀雅道的基督教聯合醫院、定安街的牛頭角賽馬會診療所、啟田道的藍田分科診療所、安華街的牛頭角政府合署、翠屏道的香港歷史檔案大樓、功樂道、觀塘道、福塘道及福寧道一帶的各項社會福利設施、雲漢街及翠屏道的兩間職業訓練中心、牛頭角道及瑞和街的兩座市政大廈、康寧道及鯉魚門道的兩所分區警署、開源道及啟田道的兩所分區消防局、和康徑的紀律部隊宿舍、宜安街的街市連天台休憩處大樓、曉光街的體育館、翠屏道的游泳池場館、配水庫、抽水站、變電站、電話機樓、社區中心、教堂、高等教育設施，以及多間中小學。

8.4.3 位於觀塘道南面觀塘商貿區的「政府、機構或社區(1)」地帶內的發展和重建計劃，最高建築物高度為該圖所指定的主水平基準上 15 米或 40 米。毗連基業街的「政府、機構或社區(1)」地帶現為觀塘汽車渡輪碼頭危險品車輛等候處，該碼頭位於啟德分區計劃大綱圖的涵蓋範圍內。觀塘汽車渡輪碼頭及該危險品車輛等候處屬限制區域。為免影響該危險品車輛等候處的運作，任何擬共用該等候處的新活動或設計建議，必須諮詢相關政府部門及事先得得到部門的同意。

8.5 「休憩用地」：總面積 41.41 公頃

8.5.1 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。

8.5.2 該區現有的主要休憩用地包括觀塘遊樂場、康寧道遊樂場、秀明道公園、海濱道公園、藍田公園、康寧道公園和在安德道、功樂道、月華街、秀雅道、曉明街及駿業街的遊樂場，還有數個分布各處的休憩花園／休憩處。當局亦已在啟田道和將軍澳道預留更多土地。

8.5.3 兩幅位於開源道／偉業街交界處的西面和南面的用地預留作鄰舍休憩用地，包括一幅已劃為「休憩用地(1)」地帶的用地。在該地帶內，設置小型公用事業設施裝置屬經常准許的用途。將設於「休憩用地(1)」地帶內的公用事業設施裝置是一個氣體調壓設備箱，其設計應適當顧及該公眾休憩用地的規劃意向。

- 8.5.4 此外，多個配水庫的上蓋平台和公營房屋發展項目、綜合住宅發展項目及／或一些私人住宅及商業／住宅發展項目內，亦設有鄰舍休憩用地，提供休憩處、兒童遊樂場及／或康樂設施。

8.6 「其他指定用途」：總面積 47.15 公頃

- 8.6.1 此地帶涵蓋撥作特定用途的土地，包括商貿、加油站和污水處理廠，以及排水設施及地面公眾休憩用地。

- 8.6.2 劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的土地約為 45.56 公頃。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（下稱「工辦樓宇」）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。由於不可能即時完全淘汰劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的土地內現存具污染性和危險性的工業用途，在現有的工業樓宇或工辦樓宇完全改作容納非污染商貿用途之前，必須確保在觀塘商貿區及同一現有工業樓宇或工辦樓宇內的各種用途得以相容。此地帶的建築物可能需要後移，以配合未來交通／行人需求的增長，以及進行市容／街景美化工程。此外，為方便進行上落客貨活動，亦可能需要劃設非建築用地。有關把建築物後移及劃設非建築用地的規定會在政府內部發展大綱圖上訂明，並會在適當的情況下，藉契約修訂程序執行。

- 8.6.3 「其他指定用途」註明「商貿」地帶內的發展和重建計劃的最高地積比率為 12.0 倍，而最高建築物高度介乎該圖所指定的主水平基準上 100 米至 200 米不等。有關人士應該參考相關的城市規劃委員會指引。遇有《建築物（規劃）規例》第 22 條所列的情況，上文規定的最高地積比率可以根據該規例第 22 條准許的幅度予以提高。這項安排旨在使當局可以靈活處理一些特殊情況，例如把部分土地撥作擴闊道路或公共用途。

- 8.6.4 榮業街污水處理廠的所在地劃為「其他指定用途」註明「污水處理廠」地帶，主要是為了提供土地設置污水處理廠／隔篩廠，以配合市民大眾的需要。該用地內的發展及重建計劃的最高建築物高度限為主水平基準上 15 米。

8.6.5 一幅位於開源道／偉業街交界處西南面已劃為「其他指定用途」註明「排水設施及地面公眾休憩用地」地帶的海濱用地預留作排水設施，連地下蓄洪池及地面附屬構築物，以及提供地面公眾休憩用地。該用地內的發展及重建計劃的最高建築物高度限為一層(不包括地庫層)。排水設施的設計須配合海濱環境，並與地面公眾休憩用地融合，以供公眾使用。

8.6.6 觀塘道和曉光街一帶的加油站所在地劃為「其他指定用途」註明「加油站」地帶，主要是為了提供土地設置加油站，以配合當地居民和其他市民的需要。

8.7 「綠化地帶」：總面積 28.50 公頃

8.7.1 此地帶的規劃意向，主要是保育已建設地區／市區邊緣地區內的現有天然環境、防止市區式發展滲入這些地區，以及提供更多靜態康樂地點。根據一般推定，此地帶不宜進行發展。當局會審慎管制此地帶內的發展，並會參照有關的城市規劃委員會指引，按個別情況審批每項發展建議。

8.7.2 此地帶包括已關閉的馬游塘西部及馬游塘中部堆填區用地。馬游塘西部堆填區用地已修復的部分範圍已設一個休憩處，而堆填區用地的餘下部分現正進行修復工程以用作發展康樂、環保或其他設施。藍田公園部分範圍以及分布各處的多個山坡，也歸入此地帶。

8.8 略為放寬限制的條款

8.8.1 就可申請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 7.4 段所載的準則適用於評審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。

8.8.2 然而，如現有建築物的建築物高度已經超過該圖上所顯示或該圖《註釋》所訂明的相關限制，根據一般推定，除非情況特殊，否則不應批准略為放寬限制的申請。如在「商業」地帶、「住宅(甲類)」地帶、「住宅(乙類)」地帶及「其他指定用途」註明「商貿」地帶內的現有建築物的地積比率／總樓面面積已經超過該圖上所顯示或該圖《註釋》所訂明的相關限制，根據一般推定，除非情況特殊，否則不應批准略為放寬限制的申請。

9. 交通

9.1 道路

- 9.1.1 該區的主要幹路計有觀塘繞道及將軍澳道。沿該區西南界線伸延的觀塘繞道，東南面連接東區海底隧道、東北面則經將軍澳道聯結將軍澳隧道。此外，觀塘繞道亦是連接東區海底隧道與大老山隧道鑽石山入口進路的道路網其中一部分。至於將軍澳道，則經將軍澳隧道連接將軍澳新市鎮，是從市區各主要地區往該新市鎮的兩條主要道路之一。
- 9.1.2 該區的主要地區幹路計有觀塘道、鯉魚門道和偉業街。這些西北及東南走向的幹路，把該區特別是觀塘商貿區與九龍中部及西部連接起來。商貿區內也有其他地區幹路，包括鴻圖道、勵業街、駿業街及開源道。
- 9.1.3 該區東北部的主要地區幹路計有秀茂坪道、翠屏道、協和街及康寧道。這些道路的主要功用，是應付區內公營房屋及私人住宅樓宇的居民的需要。位於該區北部邊緣的秀茂坪道，連同順利邨道與寶琳路，亦可起到連繫區外地方的作用，西面連接九龍中部及西部，東面則連接西貢及將軍澳。

9.2 香港鐵路

現有港鐵觀塘線沿觀塘道及鯉魚門道的一段是架空的。觀塘線連接港鐵將軍澳線，乘客可在港鐵油塘站轉乘列車過海。該區有兩個車站，即港鐵牛頭角站及港鐵觀塘站。

9.3 東九龍智慧綠色集體運輸系統

《香港主要運輸基建發展藍圖》建議興建東九龍智慧綠色集體運輸系統，該高架運輸系統的初步方案會途經觀塘上坡地區，包括彩虹東、彩雲、順利、順安、秀茂坪、寶達、馬游塘、藍田北及油塘東。便捷的接駁交通服務可便利市民前往港鐵彩虹站及油塘站，改善地區的交通網絡，以及釋放東九龍的發展潛力。該運輸系統擬於二零三三年落成。

9.4 公共交通

除現有的港鐵服務及已規劃的東九龍智慧綠色集體運輸系統外，該區設有各種完備的公共交通服務，包括巴士及公共小型巴士等。區內有多個位置適中的巴士總站，服務範圍遍達該區的住宅、商業、商貿和工業發展。

10. 市區重建局發展計劃圖範圍

- 10.1 當局已將一幅用地指定為「市建局發展計劃圖範圍」。觀塘市中心－主地盤發展計劃圖涵蓋的土地用途地帶佔地約 4.64 公頃。該用地的規劃意向，是把涵蓋範圍作綜合發展／重建作住宅、政府及／或商業用途，並提供休憩用地及其他社區和配套設施。該用地的北面部分已發展成高密度住宅發展項目，項目的低層設有商業用途、公共交通交匯處、小販市場及垃圾收集站；而南面部分則擬作高密度混合用途發展。
- 10.2 二零零八年七月十五日，行政長官會同行政會議根據條例第 9(1)(a)條，核准市建局觀塘市中心－主地盤發展計劃草圖。該發展計劃草圖其後重新編號為 S/K14S/URA1/2。二零二三年十月三十日，發展局局長根據條例第 12(1A)(a)(ii)條，把《市建局觀塘市中心－主地盤發展計劃核准圖編號 S/K14S/URA1/2》發還城規會以作修訂。
- 10.3 二零二三年十二月八日，城規會根據條例第 5 條，展示《市建局觀塘市中心－主地盤發展計劃草圖編號 S/K14S/URA1/3》，以供公眾查閱。該圖所納入的修訂主要包括(i)把位於觀塘道以北的一幅土地由「綜合發展區(1)」地帶改劃為「其他指定用途」註明「混合用途」地帶；以及(ii)把位於物華街以南的一幅土地由「綜合發展區(1)」地帶改劃為「住宅(甲類)」地帶。
- 10.4 二零二四年九月十七日，行政長官會同行政會議根據條例第 9(1)(a)條，核准市建局觀塘市中心－主地盤發展計劃草圖。該發展計劃草圖其後重新編號為 S/K14S/URA1/4。二零二四年九月二十七日，城規會根據條例第 9D(2)條，展示《市建局觀塘市中心－主地盤發展計劃核准圖編號 S/K14S/URA1/4》，以供公眾查閱。

11. 公用設施

該區除有食水、煤氣和電力供應外，排水及污水收集系統，以及電話設施，亦一應俱全。預料該區在應付日後的需求方面，應無任何困難。由於發展令地形改變，以致雨水流量也可能有所改變，當局或須改善該區現有的排水及污水收集系統。

12. 規劃的實施

- 12.1 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。

- 12.2 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路政署及建築署，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觀塘區議會的意見。
- 12.3 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考慮因素，其中可能包括政府內部發展大綱圖／發展藍圖，以及城規會所頒布的指引。上述的發展大綱圖／發展藍圖存於規劃署，以供公眾查閱。城規會所頒布的指引，可於城規會的網站瀏覽，或向城規會秘書處及規劃署專業事務部索閱。至於規劃許可的申請表格及《申請須知》，可從城規會的網站下載，亦可向城規會秘書處，以及規劃署專業事務部及有關的地區規劃處索取。申請書須夾附城規會所需的資料，供城規會考慮。

城市規劃委員會
二零二五年九月