

九龍規劃區第22區

啟德分區計劃大綱草圖編號 S/K22/9

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)
對啟德分區計劃大綱核准圖編號 S/K 22/8
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 - 把位於協調道的一幅用地由「綜合發展區(1)」地帶改劃為「商業(10)」地帶，並訂明建築物高度限制和指定非建築用地、顯示為「地下購物街」的地方，以及只用作「商店及服務行業」和「食肆」用途的地區。
- B 1 項 - 把橫跨承昌道及位於承恩里的兩幅土地由顯示為「道路」的地方改劃為「其他指定用途」註明「園景美化高架行人道」地帶。
- B 2 項 - 把橫跨承昌道及位於承恩里的另外三幅土地由「其他指定用途」註明「園景美化高架行人道」地帶改劃為顯示為「道路」的地方。
- C 1 項 - 把毗鄰觀塘繞道的一塊狹長土地由顯示為「道路」的地方改劃為「其他指定用途」註明「園景美化高架行人道」地帶。
- C 2 項 - 把橫跨觀塘繞道的另外一塊狹長土地由「其他指定用途」註明「園景美化高架行人道」地帶改劃為顯示為「道路」的地方。

圖則加入有關市區重建局明倫街／馬頭角道發展計劃圖和土瓜灣道／馬頭角道發展計劃圖所涵蓋範圍的土地用途地帶的註明，以供參考。

刪除圖則上已完成的中九龍繞道(油麻地段)有關行政長官會同行政會議根據《道路(工程、使用及補償)條例》(第 370 章)批准有關工程的註明，以供參考。

圖則更新有關已完成的中九龍繞道(油麻地段)、隧道、園景美化高架行人道、地下購物街，以及位於啟德跑道區的景觀平台的註明，以供參考。

II. 就圖則《註釋》作出的修訂項目

- (a) 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，但在個別地帶《註釋》第二欄所載的用途或發展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。
- (b) 修訂「商業」地帶《註釋》的「規劃意向」，以符合《法定圖則註釋總表》。

- (c) 修訂「商業」地帶《註釋》的「備註」，以納入新增的「商業(10)」支區的發展限制。
- (d) 刪除有關「綜合發展區」和「綜合發展區(1)」地帶《註釋》的「規劃意向」和「備註」，並相應修訂「綜合發展區(2)」地帶《註釋》的「規劃意向」。
- (e) 修訂「住宅(甲類)」地帶《註釋》的「備註」有關略為放寬限制的條款。
- (f) 在「其他指定用途」註明「碼頭」地帶《註釋》的第一欄用途內加入「食肆(只限在指定為「其他指定用途(碼頭)(1)」的土地範圍內)」和「商店及服務行業(只限在指定為「其他指定用途(碼頭)(1)」的土地範圍內)」，並相應分別修訂「其他指定用途」註明「碼頭」地帶《註釋》的第二欄用途內的「食肆(只限酒樓餐廳)」和「商店及服務行業(只限銀行、快餐店、零售商店、服務行業、陳列室(汽車陳列室除外))」為「食肆(未另有列明者)」和「商店及服務行業(未另有列明者)」。
- (g) 修訂「其他指定用途」註明「碼頭」地帶《註釋》的「備註」(1)，以註明土地範圍指定為「其他指定用途(碼頭)(1)」除外、修訂發展限制條款，以及將「食肆」納入附屬用途。
- (h) 對「綜合發展區」、「住宅(甲類)」、「住宅(乙類)」、「其他指定用途」註明「與藝術及演藝有關的用途」、「其他指定用途」註明「郵輪碼頭包括商業發展附連上蓋園景平台」、「其他指定用途」註明「直升機場」、「其他指定用途」註明「與旅遊業有關的用途包括商業、酒店及娛樂」和「其他指定用途」註明「工業展覽館及商業發展」地帶《註釋》的「備註」作出編輯修訂。
- (i) 修訂「綜合發展區」和「政府、機構或社區」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》。

城市規劃委員會

2026年7月17日

九龍規劃區第 22 區

啟德分區計劃大綱草圖編號 S/K 22/9

(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／電車路軌的路線，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／鐵路／電車／公共小型巴士車站或路旁停車處、單車徑、鐵路路軌、鐵路車站入口、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：
- 路旁車位、鐵路路軌和電車路軌。
- (9) 圖上顯示為「地下購物街」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：
- 商店及服務行業用途、食肆和政府用途。

- (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)。

九龍規劃區第 22 區

啟德分區計劃大綱草圖編號 S/K 22/9

土地用途表

	<u>頁次</u>
商業	1
綜合發展區	4
住宅(甲類)	8
住宅(乙類)	11
政府、機構或社區	14
休憩用地	16
其他指定用途	17

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 商營浴室／按摩院 食肆 教育機構 展覽或會議廳 政府用途(未另有列明者) 酒店 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 批發行業	播音室、電視製作室及／或電影製作室 分層住宅 政府垃圾收集站 醫院 屋宇 加油站 碼頭 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

(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、食肆和酒店。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(2)」的土地範圍內：
 - (a) 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，不得引致非住用建築物在整個發展及／或重建後的最高地積比率超過 9.5 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。
 - (b) 地盤內任何住用建築物或住用與非住用各佔部分的建築物的最高地積比率不得超過 5.0 倍。
- (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／或重建計劃的最大上蓋面積(地庫除外)超過 65%，或超過現有建築物的上蓋面積，兩者中以數目較大者為準。
- (3) 在指定為「商業(1)」、「商業(5)」、「商業(6)」、「商業(7)」、「商業(8)」、「商業(9)」和「商業(10)」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：

<u>支區</u>	<u>最高地積比率</u>	<u>最大上蓋面積</u> (地庫除外)
商業(1)	5.8 倍	65%
商業(5)	6.0 倍	80%
商業(6)	6.0 倍	65%
商業(7)	7.5 倍	80%
商業(8)	8.0 倍	65%
商業(9)	9.5 倍	65%
商業(10)	10.0 倍	65%

(請看下頁)

商業(續)

- (4) 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。
- (5) 在「商業(2)」地帶內指定為「海濱長廊」的土地範圍內，必須在毗連海旁的地方闢設一條 20 米闊的長廊，以供公眾使用。
- (6) 在「商業(10)」地帶內指定為只用作「商店及服務行業」和「食肆」用途的土地範圍內，必須興建樓高不超過兩層的建築物，以供用作「商店及服務行業」和「食肆」用途。
- (7) 為施行上文第(1)和(3)段而計算最高地積比率時，任何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。
- (8) 為施行上文第(2)和(3)段而計算最大上蓋面積時，任何純粹建造為或擬用作停車位、上落客貨車位、機房和管理員辦事處的樓面空間，均應納入計算。
- (9) 在指定為「商業(10)」的土地範圍內，為施行上文第(3)段而計算最高地積比率及最大上蓋面積時，任何樓面空間如純粹建造為或擬用作政府所規定的公共交通設施，均應計算在內。
- (10) 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)或(3)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，縱使提高後的地積比率因而超過上文第(1)和(3)段所規定的有關最高地積比率亦可。
- (11) 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)段所述的地積比率、上蓋面積和建築物高度限制。
- (12) 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明的非建築用地限制。

綜合發展區

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 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) 醫院 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 場外投注站 辦公室 加油站 碼頭 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) 鐵路通風塔及／或高出路面的其他 構築物(入口除外) 可循環再造物料回收中心 宗教機構 住宿機構 研究、設計及發展中心 學校 商店及服務行業 社會福利設施 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

設立此地帶，是方便當局因應環境、交通和基礎設施等各種限制和其他限制，對發展的組合、規模、設計和布局實施適當的規劃管制。

指定為「綜合發展區(2)」土地範圍的規劃意向是作商業用途，並設有較低的構築物拾級而下至啟德河旁的休憩用地。

指定為「綜合發展區(3)」、「綜合發展區(4)」和「綜合發展區(5)」土地範圍的規劃意向，是要確保其布局及設計與龍津石橋的保育長廊互相融合。「綜合發展區(3)」的土地範圍擬作商業用途，而「綜合發展區(4)」和「綜合發展區(5)」的土地範圍則擬作住宅用途。

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、建築物單位總數及單位面積(如適用)；
 - (iii) 區內擬提供的政府、機構或社區設施、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、闊度和水平度；
 - (v) 區內的美化環境建議和城市設計建議；
 - (vi) 詳細的發展進度表；
 - (vii) 一份環境評估報告，包括但不限於視覺影響評估和空氣流通評估，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、視覺和空氣流通問題，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；

(請看下頁)

綜合發展區(續)

備註(續)

(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；以及

(x) 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、該塊土地現時的狀況、相對於附近地區而言，該塊土地的特色、布局設計原則、主要發展規範、計劃人口，以及政府、機構或社區設施、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：

<u>支區</u>	<u>最高地積比率</u>	<u>最大上蓋面積</u> (地庫除外)
綜合發展區(2)	4.5 倍	65 %
綜合發展區(3)	6.6 倍	65 %
綜合發展區(4)	7.5 倍	65 %
綜合發展區(5)	6.8 倍	40 %

(4) 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。

(5) 在「綜合發展區(2)」地帶、「綜合發展區(3)」地帶、「綜合發展區(4)」地帶和「綜合發展區(5)」地帶內指定為只用作「商店及服務行業」和「食肆」用途的土地範圍內，必須興建樓高不超過兩層的建築物，以供用作「商店及服務行業」和「食肆」用途。

(6) 為施行上文第(3)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。

(請看下頁)

綜合發展區(續)

備註(續)

- (7) 在指定為「綜合發展區(4)」的土地範圍內，為施行上文第(3)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政府所規定的政府、機構或社區設施，可免計算在內。
- (8) 為施行上文第(3)段而計算最大上蓋面積時，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，均應計算在內。
- (9) 為施行上文第(3)段而計算最高地積比率及最大上蓋面積時，任何樓面空間如純粹建造為或擬用作政府所規定的公共交通設施，均應計算在內。
- (10) 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(3)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，縱使提高後的地積比率因而超過上文第(3)段所規定的有關最高地積比率亦可。
- (11) 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)和(4)段所述的地積比率、上蓋面積和建築物高度限制。
- (12) 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明的非建築用地限制。

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 分層住宅 政府用途(未另有列明者) 屋宇 圖書館 街市 康體文娛場所 政府診所 公共車輛總站或車站 (露天總站或車站除外) 住宿機構 學校(只限設於特別設計的獨立校舍) 社會福利設施 私人發展計劃的公用設施裝置	商營浴室／按摩院 食肆 教育機構 展覽或會議廳 政府垃圾收集站 醫院 酒店 機構用途(未另有列明者) 辦公室 加油站 娛樂場所 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) 鐵路通風塔及／或高出路面的其他 構築物(入口除外) 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

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

(請看下頁)

住宅(甲類)(續)

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)1」至「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／或重建計劃的最高地積比率超過下列限制，或超過現有建築物的地積比率，兩者中以數目較大者為準：

<u>支區</u>	<u>最高住用地積比率</u>	<u>最高非住用地積比率</u>
住宅(甲類)1	7.5 倍	1.0 倍
住宅(甲類)2	6.3 倍	0.3 倍
住宅(甲類)3	5.5 1 倍	0.1 倍
	<u>最高地積比率</u>	
住宅(甲類)4	6.6 倍	

- (2) 在指定為「住宅(甲類)5」和「住宅(甲類)6」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：

<u>支區</u>	<u>最高 住用地積比率</u>	<u>最高 非住用地積比率</u>	<u>最大上蓋面積 (地庫除外)</u>
住宅(甲類)5	6.5 倍	1.5 倍	65 %
住宅(甲類)6	6.5 倍	1.0 倍	65 %

- (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)

- (4) 在「住宅(甲類)1」地帶內指定為「海濱長廊」的土地範圍內，必須在毗連海旁的地方闢設一條 20 米闊的長廊，以供公眾使用。
- (5) 在土瓜灣道指定為「住宅(甲類)6」的土地範圍內，必須闢設佔地不少於 2 700 平方米的地面公眾休憩用地，以供公眾使用。
- (6) 為施行上文第(1)及(2)段而計算最高地積比率時，
 - (a) 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，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；以及
 - (b) 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。
- (7) 為施行上文第(2)段而計算最高地積比率時，
 - (a) 在指定為「住宅(甲類)5」前臨「古蹟公園」的土地範圍內，任何純粹建造為或擬用作政府所規定的鐵路設施的樓面空間，可免計算在內；以及
 - (b) 任何樓面空間如純粹建造為或擬用作政府所規定的政府、機構或社區設施，可免計算在內。
- (8) 為施行上文第(2)段而計算最大上蓋面積時，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，均應計算在內。
- (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，縱使提高後的地積比率因而超過上文第(1)段所規定的有關最高地積比率亦可。
- (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(3)段所述的地積比率、上蓋面積和建築物高度限制。

住宅(乙類)

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 政府用途(只限報案中心、郵政局) 屋宇 住宿機構 私人發展計劃的公用設施裝置 社會福利設施(只限在指定為「住宅(乙類)8」的土地範圍內)	食肆 教育機構 政府用途(未另有列明者) 酒店 機構用途(未另有列明者) 圖書館 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) 鐵路通風塔及／或高出路面的其他構築物(入口除外) 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(未另有列明者)

除以上所列，在(a)「住宅(乙類)4」、「住宅(乙類)5」、「住宅(乙類)6」、「住宅(乙類)7」和「住宅(乙類)8」地帶內的建築物的最低兩層；或(b)圖則指定為只用作「商店及服務行業」和「食肆」用途範圍內的兩層樓宇，經常准許的用途亦包括：

食肆
商店及服務行業

規劃意向

此地帶的規劃意向，主要是作中等密度住宅發展。為使毗連的休憩用地／海濱長廊／行人街道更添活力，毗連休憩用地、海濱長廊或行人街道的周邊土地會設置零售帶／商店。啟德坊及跑道範圍內的住宅發展項目應包括不設平台的多層住宅大廈及低矮樓宇，令建築羣／建築形式趨向多元化，從而為該區締造更別致的建築物高度輪廓。

(請看下頁)

住宅(乙類)(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：

<u>支區</u>	<u>最高地積比率</u>	<u>最大上蓋面積</u> (地庫除外)
住宅(乙類)1	5.0 倍	40%
住宅(乙類)2	4.5 倍	40%
住宅(乙類)3	3.5 倍	44%
住宅(乙類)4	5.5 倍	40%
住宅(乙類)5	6.1 倍	40%
住宅(乙類)6	6.6 倍	40%
住宅(乙類)7	7.0 倍	40%
住宅(乙類)8	7.5 倍	40%

- (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。
- (3) 就承啟道與香港鐵路屯馬線之間的土地範圍(即啟德坊)內的發展而言，低矮的住宅建築物不得超過六層或主水平基準上 25 米，兩者中以數目較小者為準。
- (4) 在「住宅(乙類)1」地帶、「住宅(乙類)2」地帶和「住宅(乙類)6」地帶內指定為只用作「商店及服務行業」和「食肆」用途的土地範圍內，必須興建樓高不超過兩層的建築物，以供用作「商店及服務行業」和「食肆」用途。
- (5) 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，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。

(請看下頁)

住宅(乙類)(續)

備註(續)

- (6) 在指定為「住宅(乙類)8」的土地範圍內，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政府所規定的政府、機構或社區設施，可免計算在內。
- (7) 為施行上文第(1)段而計算最大上蓋面積時，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，均應計算在內。
- (8) 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，縱使提高後的地積比率因而超過上文第(1)段所規定的有關最高地積比率亦可。
- (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。
- (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，可在特殊情況下，就發展或重建計劃考慮略為放寬圖則所訂明的非建築用地限制。

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 動物檢疫中心(只限設於政府建築物) 播音室、電視製作室及／或電影製作室 電纜車路線及終站大樓 食肆(只限食堂、熟食中心) 教育機構 展覽或會議廳 郊野學習／教育／遊客中心 政府垃圾收集站 政府用途(未另有列明者) 醫院 機構用途(未另有列明者) 圖書館 街市 碼頭 康體文娛場所 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 學校 配水庫 社會福利設施 訓練中心 批發行業	動物寄養所 動物檢疫中心(未另有列明者) 靈灰安置所 懲教機構 火葬場 駕駛學校 食肆(未另有列明者) 分層住宅 殯儀設施 直升機升降坪 直升機加油站 度假營 酒店 屋宇 船隻加油站 場外投注站 辦公室 加油站 娛樂場所 私人會所 雷達、電訊微波轉發站、電視及／或廣播電台發射塔裝置 鐵路通風塔及／或高出路面的其他構築物(入口除外) 垃圾處理裝置(只限垃圾轉運站) 住宿機構 污水處理／隔篩廠 商店及服務行業(未另有列明者) 私人發展計劃的公用設施裝置 動物園

(請看下頁)

政府、機構或社區(續)

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。

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。
- (2) 城市規劃委員會如接獲根據《城市規劃條例》第 16 條所提出的申請，可按個別發展計劃或重建計劃的情況，考慮略為放寬上文第(1)段所規定的建築物高度限制。
- (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，可在特殊情況下，就發展或重建計劃考慮略為放寬圖則所訂明的非建築用地限制。

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 郊野學習／教育／遊客中心 政府用途(只限自動氣象站) 公園及花園 涼亭 行人專區 野餐地點 康體文娛場所(只限水上活動／水上康樂) 運動場 散步長廊 公廁設施 公共車輛總站或車站(只限在指定為「休憩用地(1)」的土地範圍內) 公眾停車場(貨櫃車除外) (只限在指定為「休憩用地(1)」的土地範圍內) 休憩處	食肆 展覽或會議廳 政府垃圾收集站 政府用途(未另有列明者) 度假營 碼頭 娛樂場所 康體文娛場所(未另有列明者) 私人會所 公用事業設施裝置 公眾停車場(貨櫃車除外) (指定為「休憩用地(1)」的土地範圍除外) 鐵路通風塔及／或高出路面的其他構築物(入口除外) 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。在指定為「休憩用地(1)」的土地範圍內，休憩用地屬體育館部分範圍，以配合有關的體育設施。在指定為「休憩用地(2)」的土地範圍內，休憩用地以園景平台的形式提供。在指定為「休憩用地(3)」的土地範圍內，休憩用地擬用作原址保育龍津石橋遺跡及闢設「古蹟公園」，以作保育及供市民觀賞文物和考古遺跡。

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「與藝術及演藝有關的用途」

食肆	政府用途(未另有列明者)
教育機構	學校(未另有列明者)
展覽或會議廳	社會福利設施
圖書館	訓練中心(未另有列明者)
辦公室(只限與藝術文化有關)	
娛樂場所	
康體文娛場所	
私人會所(只限與藝術文化有關)	
公眾停車場(貨櫃車除外)	
公用事業設施裝置	
學校(只限與藝術文化有關)	
商店及服務行業	
訓練中心(只限與藝術文化有關)	
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，主要是作與藝術及演藝有關的用途，並設有上蓋平台供公眾觀賞及戶外表演之用。

(請看下頁)

其他指定用途(續)

只適用於「與藝術及演藝有關的用途」(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／或重建計劃的最大整體總樓面面積超過 11 600 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。最少 60% 的整體總樓面面積須作與藝術及演藝有關的用途。
- (2) 建築物上須設有平台供公眾使用，平台須連接其東面的園景美化高架行人道。
- (3) 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，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)段所述的總樓面面積、作與藝術及演藝有關的用途的總樓面面積百分比和建築物高度限制。
- (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，可在特殊情況下，就發展或重建計劃考慮略為放寬圖則所訂明的非建築用地限制。

(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「郵輪碼頭包括商業發展附連上蓋園景平台」

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	政府垃圾收集站
郵輪碼頭	加油站
食肆	鐵路通風塔及／或高出路面的其他
展覽或會議廳	構築物(入口除外)
政府用途	
酒店	
資訊科技及電訊業	
船隻加油站	
辦公室	
碼頭	
娛樂場所	
康體文娛場所	
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	
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，主要是提供土地闢設郵輪碼頭，包括商業發展附連上蓋園景平台。

(請看下頁)

其他指定用途(續)

只適用於「郵輪碼頭包括商業發展附連上蓋園景平台」(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／或重建計劃的最大整體總樓面面積超過 10 600 平方米。
- (2) 任何新發展，或任何現有建築物／構築物的加建、改動及／或修改，或現有建築物／構築物(雷達和電訊微波轉發站除外)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。
- (3) 園景平台必須設置，以供公眾使用。
- (4) 為施行上文第(1)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、行李處理區和旅客等候／排隊區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，或任何純粹建造為或擬用作政府所規定的鐵路車站或政府用途的樓面空間，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 條所提出的申請，可按個別發展計劃或重建計劃的情況，考慮略為放寬上文第(1)及(2)段所規定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「直升機場」

政府用途	隔音屏障
直升機加油站	公用事業設施裝置
直升機升降坪	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，主要是提供土地在地面設置一個跨境直升機場。

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(隔音屏障除外)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。
- (2) 城市規劃委員會如接獲根據《城市規劃條例》第 16 條所提出的申請，可按個別發展計劃或重建計劃的情況，考慮略為放寬上文第(1)段所規定的建築物高度限制。

只適用於「園景美化高架行人道」

園景美化高架行人道
政府用途

規劃意向

此地帶的規劃意向，主要是闢設園景美化高架行人道，以締造改善的行人環境，連接啟德及其腹地。

(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

只適用於「混合用途」

附表 I：適用於發展／重建／改建後的非住宅樓宇或建築物的非住宅部分

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(只限設於非住宅樓宇)	商營浴室／按摩院(未另有列明者)
食肆	分層住宅
教育機構	政府垃圾收集站
展覽或會議廳	醫院
政府用途(未另有列明者)	加油站
酒店	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	住宿機構
機構用途(未另有列明者)	社會福利設施(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(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	
批發行業	

(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「混合用途」(續)

附表 II：適用於發展／重建／改建後的住宅樓宇或建築物的住宅部分

分層住宅	食肆
政府用途(只限報案中心、郵政局)	教育機構
屋宇	政府垃圾收集站
住宿機構	政府用途(未另有列明者)
社會福利設施(只限住宿照顧設施)	酒店
私人發展計劃的公用設施裝置	機構用途(未另有列明者)
	圖書館
	辦公室
	娛樂場所
	康體文娛場所
	私人會所
	政府診所
	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)
	鐵路通風塔及／或高出路面的其他構築物(入口除外)
	宗教機構
	學校
	商店及服務行業
	社會福利設施(未另有列明者)
	訓練中心

(請看下頁)

其他指定用途(續)

只適用於「混合用途」(續)

規劃意向

此地帶的規劃意向，主要是把各種非工業性質的土地用途作混合發展。地帶內的用途力求靈活，容許在縱向樓宇或橫向空間內進行發展／重建／改建工程，以作住宅或其他用途，或同時作多種互相協調的土地用途，包括商業、住宅、教育、文化、康樂和娛樂用途，以配合不斷轉變的市場需要。新建／經改建的樓宇內的非住宅與住宅部分須實際分隔，以免非住宅用途對居民造成滋擾。

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：

<u>支區</u>	<u>最高住用 地積比率</u>	<u>最高非住用 地積比率</u>	<u>最大上蓋面積 (地庫除外)</u>
混合用途(2)	5.0 倍	2.0 倍	65 %
混合用途(3)	4.75 倍	2.25 倍	65 %

- (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。

- (3) 在「其他指定用途」註明「混合用途(2)」地帶內指定為只用作「商店及服務行業」和「食肆」用途的土地範圍內，必須興建樓高不超過兩層的建築物，以供用作「商店及服務行業」和「食肆」用途。

- (4) 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，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。

(請看下頁)

其他指定用途(續)

只適用於「混合用途」(續)

備註(續)

- (5) 為施行上文第(1)段而計算最大上蓋面積時，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，均應計算在內。
- (6) 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，縱使提高後的地積比率因而超過上文第(1)段所規定的有關最高地積比率亦可。
- (7) 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。

(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 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，主要是提供土地用作加油站用途，以配合區內居民和公眾的需要。

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。
- (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 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
----------------	--

只適用於「碼頭」

食肆(只限在指定為 「其他指定用途(碼頭)(1)」的 土地範圍內)	食肆(未另有列明者)
碼頭	展覽或會議廳
政府用途	船隻加油站
機構用途(只限在指定為 「其他指定用途(碼頭)(1)」的 土地範圍內)	辦公室
康體文娛場所(只限在指定為 「其他指定用途(碼頭)(1)」的 土地範圍內)	公眾停車場(貨櫃車除外)
商店及服務行業(只限在指定為 「其他指定用途(碼頭)(1)」的 土地範圍內)	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，主要是提供土地用作擬設的碼頭用途。在指定為「其他指定用途」註明「碼頭(1)」(即「其他指定用途(碼頭)(1)」)的土地範圍內，可提供更多類型的政府、藝術及文化／機構用途。

備註

- (1) 除指定為「其他指定用途(碼頭)(1)」的土地範圍外，當局視最大整體非住用總樓面面積不超過 100 平方米並用作食肆和零售商店及服務行業的攤檔或處所為碼頭附屬用途。
- (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。
- (3) 城市規劃委員會如接獲根據《城市規劃條例》第 16 條所提出的申請，可按個別發展計劃或重建計劃的情況，考慮略為放寬上文第(2)段所規定的建築物高度限制。

(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「附設商業設施的鐵路車站」

食肆	鐵路通風塔及／或高出路面的其他
政府用途	構築物(入口除外)
娛樂場所	
公廁設施	
公用事業設施裝置	
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，主要是提供土地闢建附設商業設施的鐵路車站。

備註

- (1) 商業設施的最高地積比率不得超過 0.5 倍。
- (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／或重建計劃的最高建築物高度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。
- (3) 城市規劃委員會如接獲根據《城市規劃條例》第 16 條所提出的申請，可按個別發展計劃或重建計劃的情況，考慮略為放寬上文第(1)及(2)段所規定的地積比率和建築物高度限制。

(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「污水處理廠附連上蓋園景平台」

政府用途
污水處理／隔篩廠

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／隔篩廠，並採取適當的緩解措施，包括闢設園景平台，以及把污水處理／隔篩廠的設施圍封。

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 條所提出的申請，可按個別發展計劃或重建計劃的情況，考慮略為放寬上文第(1)段所規定的建築物高度限制。

(請看下頁)

其他指定用途(續)

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
----------------	--

只適用於「體育館」

食肆 展覽或會議廳 政府垃圾收集站 政府用途 辦公室 娛樂場所 康體文娛場所 私人會所 公眾停車場(貨櫃車除外) 公廁設施 政府診所 商店及服務行業(未另有列明者)	播音室、電視製作室及／或電影製作室 商營浴室／按摩院 教育機構 酒店 圖書館 街市 加油站 公共車輛總站或車站 公用事業設施裝置 鐵路通風塔及／或高出路面的其他構築物(入口除外) 宗教機構 住宿機構 學校 社會福利設施 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，主要是提供土地闢設一所多用途體育館，包括主場館、副場館、室內體育館和其他附連的休憩康樂設施。

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 條所提出的申請，可按個別發展計劃或重建計劃的情況，考慮略為放寬上文第(1)段所規定的建築物高度限制。
- (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，可在特殊情況下，就發展或重建計劃考慮略為放寬圖則所訂明的非建築用地限制。

(請看下頁)

其他指定用途(續)

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
----------------	--

只適用於「與旅遊業有關的用途包括商業、酒店及娛樂」

播音室、電視製作室及／或電影製作室
 商營浴室／按摩院
 食肆
 教育機構
 展覽或會議廳
 分層住宅(只限員工宿舍)
 政府垃圾收集站
 政府用途
 酒店
 圖書館
 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
 公眾停車場(貨櫃車除外)
 公廁設施
 公共車輛總站或車站
 公用事業設施裝置
 鐵路通風塔及／或高出路面的其他
 構築物(入口除外)
 宗教機構
 學校
 商店及服務行業
 陳列室
 社會福利設施
 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，主要是提供土地用作與旅遊業有關的用途，包括商業、酒店和娛樂設施，以及一個公眾觀景廊。

(請看下頁)

其他指定用途(續)

只適用於「與旅遊業有關的用途包括商業、酒店及娛樂」(續)

備註

- (1) 如申請在指定為「其他指定用途」註明「與旅遊業有關的用途包括商業、酒店及娛樂」的土地範圍內進行發展或用作任何用途，申請人必須擬備一份包括以下資料的發展藍圖和任何其他有關文件，並將之呈交城市規劃委員會考慮：
- (i) 該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、建築物單位總數及單位面積(如適用)；
 - (iii) 該範圍內擬提供的政府、機構或社區設施、康樂設施、公共交通及停車設施、休憩用地及公眾觀景廊的詳情和範圍；
 - (iv) 該範圍內擬建的任何道路的路線、闊度和水平度；
 - (v) 該範圍內的美化環境建議和城市設計建議；
 - (vi) 詳細的發展進度表；
 - (vii) 一份環境評估報告，評估範圍包括但不限於視覺影響和空氣流通評估，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、視覺和空氣流通問題，並須建議紓緩這些問題的措施；
 - (viii) 一份排水及排污影響評估報告，說明擬議發展計劃可能造成的排水及排污問題，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影響，並須建議紓緩這些問題的措施；以及
 - (x) 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「與旅遊業有關的用途包括商業、酒店及娛樂」(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，不得引致整個發展及／或重建計劃的最大整體總樓面面積超過 229 400 平方米和最高建築物高度(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。
- (3) 儘管上文第(2)段有所規定，但城市規劃委員會如接獲根據《城市規劃條例》第 16 條所提出的申請，設有公眾觀景廊的建築物或構築物的高度，可獲考慮批准超過圖則上所指定的最高建築物高度限制。
- (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、機房和管理員辦事處的樓面空間，若是發展或重建計劃的附屬和直接有關用途和設施，或任何純粹建造為或擬用作政府所規定的鐵路車站或政府用途的樓面空間，可免計算在內。
- (5) 為施行上文第(2)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政府所規定的公共交通設施，均應計算在內。
- (6) 城市規劃委員會如接獲根據《城市規劃條例》第 16 條所提出的申請，可按個別發展計劃或重建計劃的情況，考慮略為放寬上文第(2)段所規定的總樓面面積和建築物高度限制。
- (7) 建築物須從毗連「其他指定用途」註明「郵輪碼頭包括商業發展附連上蓋園景平台」地帶的界線後移最少 45 米。
- (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，可在特殊情況下，就發展或重建計劃考慮略為放寬上文第(7)段所述的建築物後移限制。

(請看下頁)

其他指定用途(續)

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
----------------	--

只適用於「工業展覽館及商業發展」

播音室、電視製作室及／或電影製作室 (不包括特別設計的獨立樓宇) 貨物裝卸及貨運設施 商營浴室／按摩院 食肆 教育機構 展覽或會議廳 政府用途(只限郵政局) 圖書館 辦公室 娛樂場所 私人會所 公眾停車場(貨櫃車除外) 政府診所 公用事業設施裝置 學校 商店及服務行業 社會福利設施(涉及住宿照顧者除外) 私人發展計劃的公用設施裝置	播音室、電視製作室及／或電影製作室 (未另有列明者) 分層住宅 政府用途(未另有列明者) 酒店 加油站 康體文娛場所 鐵路通風塔及／或高出路面的其他 構築物(入口除外) 社會福利設施(未另有列明者)
--	---

規劃意向

此地帶的規劃意向，主要是用作展覽和附連的商業用途。

(請看下頁)

其他指定用途(續)

只適用於「工業展覽館及商業發展」(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／或重建計劃的最高地積比率和最高建築物高度超過下列限制：
 - (a) 最高地積比率超過 12 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；與展覽／與貿易有關用途的總樓面面積須不少於 11 285 平方米；以及
 - (b) 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。
- (2) 為施行上文第(1)段而計算最高地積比率時，任何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。
- (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，縱使提高後的地積比率因而超過上文第(1)段所規定的有關最高地積比率亦可。
- (4) 城市規劃委員會如接獲根據《城市規劃條例》第 16 條所提出的申請，可按個別發展計劃或重建計劃的情況，考慮略為放寬上文第(1)段所規定的地積比率和建築物高度限制。

(請看下頁)

其他指定用途(續)

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
----------------	--

只適用於「隧道通風塔」

圖上指定的用途

政府用途
私人會所
鐵路通風塔及／或高出路面的其他
構築物(入口除外)
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，主要是用作隧道通風塔的用途。

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(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 條所提出的申請，可按個別發展計劃或重建計劃的情況，考慮略為放寬上文第(1)段所規定的建築物高度限制。

(請看下頁)

其他指定用途(續)

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
----------------	--

只適用於「與海旁有關的商業、文化及休憩用途」

食肆	政府用途
娛樂場所	公用事業設施裝置
康體文娛場所	鐵路通風塔及／或高出路面的其他
商店及服務行業	構築物(入口除外)
	社會福利設施

規劃意向

此地帶的規劃意向，主要是把海旁範圍用作商業、文化及休憩用途。

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一層，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 條所提出的申請，可按個別發展計劃或重建計劃的情況，考慮略為放寬上文第(1)段所規定的建築物高度限制。

只適用於「美化市容地帶」

美化種植	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，主要是提供土地用作美化環境和植樹用途，以改善環境。

(請看下頁)

其他指定用途(續)

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
----------------	--

適用於所有上文未列出的其他指定用途

圖上指定的用途

政府用途
私人會所
鐵路通風塔及／或高出路面的其他
構築物(入口除外)
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，主要是為特別目的和用途提供／預留土地。

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(以米為單位從主水平基準起計算)超過圖則上所指定的限制。
- (2) 城市規劃委員會如接獲根據《城市規劃條例》第 16 條所提出的申請，可按個別發展計劃或重建計劃的情況，考慮略為放寬上文第(1)段所規定的建築物高度限制。

九龍規劃區第 22 區

啟德分區計劃大綱草圖編號 S/K 22/9

說明書

九龍規劃區第 22 區

啟德分區計劃大綱草圖編號 S/K 22/9

<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》	3
5. 規劃區	3
6. 人口	4
7. 規劃主題及城市設計大綱	4
8. 區內的建築物高度限制	7
9. 土地用途地帶	
9.1 商業	10
9.2 綜合發展區	12
9.3 住宅(甲類)	14
9.4 住宅(乙類)	16
9.5 政府、機構或社區	18
9.6 休憩用地	20
9.7 其他指定用途	22
9.8 略為放寬限制的條款	26
10. 交通	26
11. 市區重建局發展計劃圖範圍	30
12. 公用設施	30
13. 文化遺產	31
14. 規劃的實施	31

九龍規劃區第 22 區

啟德分區計劃大綱草圖編號 S/K22/9

(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《啟德分區計劃大綱草圖編號 S/K22/9》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 一九九八年六月九日，當時的規劃地政局局長行使昔日的總督所授予的權力(已當作由行政長官授予的權力)，根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 3(1)(a)條，指示城規會為東南九龍地區擬備兩份草圖，即涵蓋啟德機場大廈及停機坪所在地的啟德(北部)分區計劃大綱圖，以及涵蓋啟德機場其餘範圍和九龍灣擬議填海區的啟德(南部)分區計劃大綱圖。
- 2.2 一九九八年九月四日，城規會根據條例第 5 條，展示《啟德(北部)分區計劃大綱草圖編號 S/K19/1》和《啟德(南部)分區計劃大綱草圖編號 S/K21/1》，以供公眾查閱。城規會其後根據條例第 7 條對該等圖則作出一次修訂，並予以展示，以供公眾查閱。
- 2.3 二零零一年五月二十二日，當時的規劃地政局局長行使昔日的總督所授予的權力(已當作由行政長官授予的權力)，根據條例第 3(1)(a)條，指示城規會修訂《啟德(南部)分區計劃大綱草圖編號 S/K21/1》的規劃區界線，把擬議的郵輪碼頭和碼頭納入該規劃區。
- 2.4 二零零二年六月二十五日，行政長官會同行政會議根據條例第 9(1)(a)條，核准啟德(北部)和啟德(南部)分區計劃大綱草圖，圖則其後分別重新編號為 S/K19/3 和 S/K21/3。二零零六年十月十七日，行政長官會同行政會議根據條例第 12(1)(b)(i)條，把啟德(北部)分區計劃大綱核准圖和啟德(南部)分區計劃大綱核准圖發還城規會，以由一份新圖則取代。
- 2.5 二零零六年十一月二十四日，城規會根據條例第 5 條，展示《啟德分區計劃大綱草圖編號 S/K22/1》，以供公眾查閱。該

圖主要涵蓋前啟德機場停機坪和跑道範圍。

- 2.6 二零零七年十一月六日，行政長官會同行政會議根據條例第 9(1)(a)條，核准啟德分區計劃大綱草圖，圖則其後重新編號為 S/K22/2。二零零八年十一月四日，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。城規會其後在二零一一年八月二十六日根據條例第 5 條對圖則作出一次修訂，並予以展示，以供公眾查閱。
- 2.7 二零一二年九月四日，行政長官會同行政會議根據條例第 9(1)(a)條，核准啟德分區計劃大綱草圖，圖則其後重新編號為 S/K22/4。二零一四年九月十六日，行政長官會同行政會議根據條例第 12(1)(b)(ii)條，把《啟德分區計劃大綱核准圖編號 S/K22/4》發還城規會以作修訂。城規會其後在二零一七年二月十七日根據條例第 5 條對圖則作出一次修訂，並予以展示，以供公眾查閱。
- 2.8 二零一八年五月十五日，行政長官會同行政會議根據條例第 9(1)(a)條，核准啟德分區計劃大綱草圖，圖則其後重新編號為 S/K22/6。二零二一年六月一日，行政長官會同行政會議根據條例第 12(1)(b)(ii)條，把《啟德分區計劃大綱核准圖編號 S/K22/6》發還城規會以作修訂。城規會其後在二零二一年十二月十日根據條例第 5 條對圖則作出一次修訂，並予以展示，以供公眾查閱。
- 2.9 二零二二年十月十八日，行政長官會同行政會議根據條例第 9(1)(a)條，核准啟德分區計劃大綱草圖，圖則其後重新編號為 S/K22/8。二零二六年三月十二日，發展局局長根據條例第 12(1A)(a)(ii)條，把《啟德分區計劃大綱核准圖編號 S/K22/8》發還城規會以作修訂。二零二六年三月二十日，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。
- 2.10 二零二六年七月十七日，城規會根據條例第 5 條，展示《啟德分區計劃大綱草圖編號 S/K22/9》(下稱「該圖」)，以供公眾查閱。修訂主要涉及(i)把位於協調道的一幅用地由「綜合發展區(1)」地帶改劃為「商業(10)」地帶；(ii)把橫跨承昌道及位於承恩里的兩幅土地由顯示為「道路」的地方改劃為「其他指定用途」註明「園景美化高架行人道」地帶及另外三幅土地由「其他指定用途」註明「園景美化高架行人道」地帶改劃為顯示為「道路」的地方；以及(iii)把毗鄰觀塘繞道的一塊狹長土地由顯示為「道路」的地方改劃為「其他指定用途」註明「園景美化高架行人道」地帶及把橫跨觀塘繞道的另外一塊狹長土地由「其他指定用途」註明「園景美化高架行人道」地帶改劃為顯示為「道路」的地方。

3. 擬備該圖的目的

- 3.1 該圖旨在顯示規劃區(下稱「該區」)內概括的土地用途地帶和主要運輸網絡，以便把該區內的土地發展和重建計劃納入法定規劃管制之內。
- 3.2 該圖旨在顯示該區的概括發展原則，並提供指引，以便作出更詳細的規劃。該圖是一小比例圖，因此進行詳細規劃時，各運輸路線和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，以保存該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。該《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 323 公頃，涵蓋前機場用地的北停機坪、南停機坪、跑道區，以及馬頭角海旁、觀塘海旁、茶果嶺海旁、啟德明渠進口道、土瓜灣避風塘和觀塘避風塘。該區的界線在圖則上以粗虛線顯示，並包括兩個受「市區重建局(下稱「市建局」)明倫街／馬頭角道發展計劃圖」和「市建局土瓜灣道／馬頭角道發展計劃圖」涵蓋的範圍。
- 5.2 該區涵蓋維多利亞港的海旁土地。任何發展計劃如影響該等土地，均須充分顧及城規會公布的「維多利亞港的理想宣言」、《保護海港條例》(第 531 章)的規定，以及前共建維港委員會公布的「海港規劃原則」。

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有49 000人。該區的規劃人口預計約為158 000人。

7. 規劃主題及城市設計大綱(圖1及2*)

7.1 規劃主題

當局建議把啟德地區發展為「香港文化體育和旅遊綠茵樞紐」，規劃和城市設計概念載於圖1，規劃主題要點於下文討論：

- 7.1.1 體育為主——啟德已被規劃成為體育和消閒活動中心，其焦點在於現代化的啟德體育園(下稱「體育園」)，配以綜合休憩用地網絡，包括都會公園、室內康樂中心，以及沿海濱長廊而設的單車和緩跑徑。隨着水質經改善後，啟德明渠進口道、觀塘避風塘及毗鄰水體有機會容納各式各樣的水上活動／康樂活動，以進一步加強啟德作為體育和康樂活動中心的角色。水上活動／康樂用途的類別和空間要求、其陸上設施及與海濱長廊互相配合的問題將會再作探討。
- 7.1.2 以人為本——大部分的海旁範圍預留作公園或海濱長廊之用，以供公眾使用。啟德與毗鄰地區，以及鐵路車站與各活動樞紐之間，由方便舒適的行人網絡連接。
- 7.1.3 可持續發展——住宅、辦公室、零售及酒店的用途已有規劃，與體育及康樂活動中心互相配合，確保任何時間都有不同形式的活動進行，為啟德增添動感。啟德已被重新定位，成為遊客的海旁旅遊勝地。此外，區內各處均展現啟德的歷史，毗鄰地區的文物也會加以推廣。
- 7.1.4 環境保護——為堅守環保的原則，啟德明渠進口道的環境問題會在無須填海的情況下解決。此外，多項環保措施，例如闢設「多元組合」模式環保連接系統、路旁綠化、屋頂綠化和區域供冷系統，以至集體運輸的規劃，包括擬議的啟德智慧綠色集體運輸系統，均已納入規劃大綱，以減少噪音影響和改善空氣流通。
- 7.1.5 富有特色和具吸引力的城市設計——當局力求創造一個與別不同的市中心，中心內的高層辦公室發展與特色住宅毗鄰而設。穿越體育園和都會公園直至前跑道上的郵輪碼頭連旅遊中樞的地標發展，盡顯啟德的城市面貌。

* 這些繪圖在「啟德發展進一步檢討研究」中繪製而成並只供參考之用。個別用地的設計和布局或會在項目的詳細設計階段有所變更。

7.2 城市設計和園景大綱(圖 1 及 2)

啟德以獨有的特點，即區內的文化遺產，以及區內和海旁處處可見的綠茵休憩用地，構成啟德的獨特形象。啟德地區共設六個分區，分別是啟德城中心、體育場館區、都會公園、跑道休閒區、旅遊及休閒中心和南停機坪角，每個分區由休憩用地緊密連繫起來。圖則所採用的城市和園景設計原則如下：

7.2.1 連繫毗鄰地區

啟德與毗鄰地區的連繫，是這項重建工作成功的關鍵所在。車輛和行人能夠暢通往來啟德與毗鄰地區，有助九龍東部重展活力。在規劃有關設施時，已考慮現時及計劃中的活動樞紐。

7.2.2 締造城市樞紐

在啟德建造豐富多元的區域和地區樞紐，是重現該區活力成功的關鍵。大型的區域樞紐設施包括體育園、郵輪碼頭、都會公園和商業／辦公室中心，地區樞紐設施則包括社區設施和毗鄰地區的公園。

7.2.3 使海港更富朝氣

為把活力重新注入啟德海濱，必須提供形式多樣的活動，包括讓遊人在自然優美的海濱公園漫步，以及在設有餐廳、咖啡室和酒吧的海濱進行商業和零售為主的活動。

7.2.4 締造理想的行人環境

「不設平台」的設計概念旨在改善街道環境的空氣流通，而且可以擴闊公眾觀景廊。連綿不斷的海濱長廊，連同一條歷史文物徑，可為行人帶來豐富多采的景致。歷史文物徑貫通都會公園和宋皇臺公園，並連接毗鄰地區和休憩用地。日後闢設的「多元組合」模式環保連接系統，旨在提供多種既環保又便捷的連接，方便市民往來啟德、觀塘、牛頭角和九龍灣等地點的鐵路站和公共交通運輸交匯處，並鼓勵市民在啟德區內多步行和踏單車，從而減少使用車輛和道路。

7.2.5 締造錯落有致的輪廓線

啟德的特色是提供不同規模的社區、多樣化的建築類型和高度不一的建築物的組合，再加上一些地標建築物，締造出錯落有致的輪廓線。該區整體的建築物高度輪廓，以啟德城中心的「商業(10)」用地上具有獨特設計的地標大廈為起點，從兩個方向向海濱遞降，其中一個從東南面沿啟德河延展至南停機坪範圍；而另一個則從南面沿毗鄰的住宅區延展至體育園，再連接到都會公園及馬頭角海濱範圍，樓高再在跑道休閒區開始拾級而上，直至旅遊中樞的地標發展為止。觀塘與前跑道末端或會闢建橋樑連接，屆時橋樑亦會為輪廓線再添特色。

7.2.6 共享景觀

能夠遠眺毗鄰社區以外的景觀，令人置身啟德也可辨知方向。啟德規劃重點之一，是山巒(即獅子山和飛鵝山)、海港(即維多利亞港和鯉魚門)與啟德以外(即香港島和九龍腹地)的景觀不受阻擋。舊機場跑道本身亦是具歷史價值的景點。在「不填海」方案下，舊跑道的狹長形狀得以保留。由都會公園、中央走廊、旅遊中樞及跑道公園延伸至鯉魚門的景觀得以保存，讓人重溫航機起飛的回憶。

7.2.7 城市門廊

公眾可循各種途徑前往啟德。從維多利亞港前往啟德，郵輪碼頭正是主要的門廊，都會公園和體育園則是啟德的視覺門廊；從地鐵車站前往啟德，遍植樹木和綠茵處處的車站廣場就是抵步點；從鄰區步行前往啟德，則可經過天橋、行人道或建築物抵達；駕車前往啟德的話，特色的街道設施、園林景色和路標都是啟德門廊不可或缺的特色。

7.2.8 締造「可持續發展的綠化網絡」

「可持續發展的綠化網絡」園景設計，旨在創造一個包括公園、花園、文娛廣場和海旁的多元化園景網絡，把毗鄰的住宅和商業區連接起來。透過「綠茵場館」的概念(即把都會公園、體育園和車站廣場附近的休憩用地融為一體)、把啟德及其附近地區的綠化空間貫連起來、廣泛栽種樹木和灌木，以及貫通都會公園和宋皇臺公園的文物徑，均展現出城市美學，令遊人身心舒暢，從而產生歸屬感。所有發展用地的行人地帶及建築物頂層均應綠化。

8. 區內的建築物高度限制

- 8.1 根據上述的城市設計大綱，該圖已就各發展地帶收納適當的建築物高度限制。實施有關限制旨在對發展／重建計劃的發展密度及建築物高度作出更妥善的規劃管制；避免出現過高或不協調的建築物；以及符合公眾的期望，使法定規劃制度更為明確和更具透明度。在缺乏建築物高度管制的情況下，高聳的建築物可能會胡亂擴散到不同地點，其規模或會與區內環境不相協調，破壞區內的景觀質素。
- 8.2 有關的建築物高度限制已顧及城市設計考慮因素及其他各項因素，包括保存公眾從主要觀景廊內的主要瞭望點眺望的景觀、城市設計及景觀大綱所建議的整體梯級狀高度概念、該區地形與特色、區內風環境、較大範圍內的建築羣是否和諧協調，以及有需要平衡公眾利益與私人發展權。
- 8.3 在這份分區計劃大綱圖下，除了現有發展用地外，海濱附近的發展用地(即體育場館區、南停機坪角及馬頭角)所限定的建築物高度普遍較低，由主水平基準上 15 米至 100 米不等。建築物高度由海濱經內陸地區至啟德城中心的商業地帶遞增。建築物高度輪廓的最高點(主水平基準上 200 米)位於「商業(10)」地帶，有關地帶已發展為啟德河旁具有獨特設計的地標大廈(名為 AIRSIDE)。地標大廈配合弧形園景美化高架行人道及啟德河，藉以凸顯該區的標誌性景觀。為保存從觀景廊眺望獅子山的現有景觀，當局已在「其他指定用途」註明「體育館」地帶內納入非建築用地，並就「其他指定用途」註明「與藝術及演藝有關的用途」地帶採用主水平基準上 15 米的較低建築物高度。
- 8.4 當局已在二零一零年進行空氣流通評估(下稱「二零一零年空氣流通評估」)，藉以審視現有風環境及區內各發展用地的擬議建築物高度可能對行人通風環境所造成的影響。當局在圖則內收納建築物高度及非建築用地限制時，已顧及空氣流通評估的結果。
- 8.5 根據二零一零年空氣流通評估的結果，該區全年的盛行風是東風、東南偏東風、東南風及東南偏南風，而夏季的盛行風則為東南偏東風、東南風及西南偏西風。啟德發展項目已納入多條大概以東南至西北方向排列的主要氣道，讓風滲進區內。這些主要氣道為相連的大型休憩用地或露天地方，涵蓋範圍包括觀塘避風塘、啟德明渠進口道、土瓜灣避風塘、啟德河、都會公園及宋皇臺公園和體育園用地毗鄰的休憩用地。這些暢通無阻的氣道讓盛行風滲進啟德城中心的建設地區及九龍城和新蒲崗內。

- 8.6 為進一步改善盛行風滲進個別發展用地的情況，發展用地與行人專用街道網絡以東南至西北方向排列。發展項目會採用不設平台的設計，以改善行人專用街道的通風情況。此外，發展項目已採取合適的設計措施，以盡量減少對通風可能造成的負面影響。這些措施包括增加圍牆的通風度；擴闊建築物之間的距離；以及建築物的布局和通風設計配合盛行風的風向。
- 8.7 二零一六年，當局建議善用區內已揀選發展用地的發展潛力，並進行了進一步的空氣流通評估(下稱「二零一六年空氣流通評估」)，以評估該建議的影響。根據二零一六年空氣流通評估的結果，倘落實發揮發展潛力的建議，則整體的行人風表現在全年及夏季時的風情況與先前已獲批二零一零年空氣流通評估所研究的發展建議相若。為紓緩某些受影響地區所受到的潛在影響，須在詳細設計階段為多個用地上的日後發展進行進一步的定量空氣流通評估，以探討二零一六年空氣流通評估所建議的緩解措施是否有效，以及在適當的情況下納入其他改善措施。有關定量空氣流通評估的規定會納入契約及／或批地／賣地條件中。
- 8.8 圖則《註釋》已加入可略為放寬建築物高度限制的條款，以鼓勵進行具規劃和設計優點的發展／重建項目，以及配合用地有特定限制的情況。城規會如接獲根據條例第 16 條提出的規劃申請，可按個別情況考慮略為放寬建築物高度限制，有關準則如下：
- (a) 把面積較細土地合併發展，以便達到較佳的城市設計，並改善區內環境；
 - (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，以加強空氣流通和視覺的滲透度；
 - (e) 容許特別的建築物設計，以致既配合個別地盤的發展限制，又可達至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，以及採用可改善城市景觀和區內市容，但不會構成負面景觀和視覺影響的具創意建築設計和規劃優點。

非建築用地

- 8.9 當局已在各地帶劃設不同闊度的非建築用地以達到多個目標，包括加強通風、改善視野及促進城市設計。

啟德城中心

- 8.10 就啟德城中心東部發揮雙塔門廊作用的兩塊相關的「商業(6)」用地而言，沿東面界線劃設非建築用地，最闊為 15 米，可令置身相連用地與其東面的混合用途和公共房屋發展之間的綠化走廊的行人享有廣闊視野；同時，沿緊連「其他指定用途」註明「混合用途(2)」用地的界線亦劃設闊度不大於約 40 米的非建築用地，以增設由啟德至新蒲崗的通風廊。前臨「古蹟公園」的「住宅(甲類)5」用地及北停機坪「商業(8)」用地的西面部份會分別劃設闊 10 米及 27 米的非建築用地，以加強通風。
- 8.11 在東南至西北走向、闊 10 米的行人專用街道緊連的界線一帶的發展用地內，劃設闊三米的非建築用地，以進一步改善盛行風的滲透情況。此外，在緊連啟德河的界線一帶的發展用地內，劃設闊五米的非建築用地，以保持河畔的廣闊視野。在「其他指定用途」註明「體育館」用地東緣劃設的非建築用地，是為了配合眺望獅子山的觀景廊。
- 8.12 就啟德坊內啟德河兩旁的 12 塊住宅用地而言，除了上述沿行人專用街道及啟德河劃設的非建築用地外，當局亦劃設兩道闊 20 米的東北至西南走向非建築用地作為觀景廊，以改善發展區望向該方向的視野。此外，當局亦沿用地的其他界線劃設闊三米的非建築用地，以形成建築物範圍，用意是規定每塊用地內的住宅發展項目的中等高度樓宇及低矮樓宇須緊連建築物範圍的界線排列，以營造庭院設計。
- 8.13 在「綜合發展區(2)」及「其他指定用途」註明「與藝術及演藝有關的用途」地帶劃設非建築用地，以展現園景美化高架行人道的弧形設計。

跑道區

- 8.14 在緊連中央走廊的界線一帶的「住宅(乙類)」及「商業」用地內已劃設非建築用地，最闊分別為 15 米和 10 米，主要目的是維持從中央走廊的園景平台(名為啟德空中花園)眺望鯉魚門的廣闊視野，以及較闊的建築物間距，讓中央走廊沿着承豐道有更舒適的地面步行環境。此外，啟德橋道屬於南停機坪與跑道公園之間的主要車輛及行人通道。毗連附設高架行人道的啟德橋道的「住宅(乙類)5」及「住宅(乙類)7」用地內，同樣會劃設闊五米的非建築用地，以提供較闊的建築物間距，讓行人有更舒適的步行體驗。在緊連闊 10 米的行人專用街道的界線一帶的發展用地內，亦劃設闊三米的非建築用地，以提升景觀通透度。由於在承豐道及啟德橋道交界處的兩塊「住宅(乙類)5」用地的臨街面長，因此會在這兩塊用地內劃設兩塊闊 15 米的非建築用地，以加強空氣流通。

建築物後移

- 8.15 為保持中央走廊園景平台眺望鯉魚門的廣闊視野，在「其他指定用途」註明「與旅遊業有關的用途包括商業、酒店及娛樂」用地內，建築物須從毗鄰的郵輪碼頭用地最少後移 45 米。

9. 土地用途地帶

9.1 「商業」－總面積 14.67 公頃

- 9.1.1 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、食肆和酒店。劃作此地帶的地點，往往是重要的就業中心。
- 9.1.2 該區有 10 塊用地劃為「商業」地帶，三塊位於啟德城中心，四塊位於九龍灣海旁南停機坪，兩塊位於跑道區，一塊位於馬頭角區內。為改善空氣流通，鼓勵社區互融合一，此地帶內不鼓勵進行設有平台的發展，並訂有上蓋面積的限制。
- 9.1.3 「商業(1)」地帶位於南停機坪，沿九龍灣海旁延伸。連同東北面橫越中九龍繞道劃為「商業(8)」地帶的用地，這些地帶的意向是提供足夠數量的辦公室空間，以便與九龍灣商貿區產生協同效應，從而符合「起動九龍東」所訂的政策目標。「商業(1)」地帶內的發展的最高地積比率不得超過 5.8 倍，最大上蓋面積(地庫除外)不得超過 65%，最高建築物高度不得超過主水平基準上 80 米。用地上會闢設行人接駁系統，以連接跨越啟德明渠進口道的擬議高架行人道及東北面的「商業(8)」地帶。為促進上述行人連接，地帶內會闢設園景美化高架行人道，亦應在園景美化高架行人道的兩旁預留合適地方，以方便政府或相關機構日後興建及維修保養該行人道。
- 9.1.4 「商業(2)」地帶位於南停機坪角近九龍灣海旁，規劃用作九龍灣商貿區擴展部分，旨在使該區成為一個更具整體性的商業發展羣。當局劃定這個土地用途地帶，已顧及區內環境問題，包括觀塘繞道所造成的空氣和噪音影響。九龍灣海旁毗連觀塘繞道的用地上，沿海旁會闢設一條 20 米闊的海濱長廊，以供公眾使用。此地帶內的發展，最高地積比率不得超過 9.5 倍，最大上蓋面積(地庫除外)不得超過 65%，最高建築物高度不得超過主水平基準上 100 米。此地帶內任何住用發展或住用與非住用

各佔部分的發展，均須向城規會申請規劃許可，而此等發展的最高地積比率不得超過 5.0 倍。規劃申請須包括對有關技術和環境問題的評估，並須證明發展建議不會導致該區的發展不協調。

- 9.1.5 「商業(5)」地帶及「商業(7)」地帶位於跑道區內，旨在沿跑道休閒區海旁作酒店及其他商業用途，以配合附近的旅遊中心和郵輪碼頭發展。「商業(5)」地帶及「商業(7)」地帶內的發展，最高地積比率分別不得超過 6.0 倍及 7.5 倍，最大上蓋面積(地庫除外)不得超過 80%，最高建築物高度不得超過主水平基準上 95 米。沿用地面向中央走廊的界線劃設非建築用地，以維持廣闊視野和較闊的建築物間距。
- 9.1.6 劃為「商業(6)」地帶的兩塊相關的用地位處啟德城中心東面，鄰近香港鐵路(下稱「港鐵」)屯馬線啟德站，現時為雙子匯。在此地帶興建雙塔式大廈作為地標門廊旨在成為向廣場眺望的視野焦點。兩塊用地的東面訂有非建築用地，為這些用地內擬設的商業／辦公室發展與其東面的混合用途和公共房屋發展之間綠化走廊的行人提供廣闊視野。位於北面的「商業(6)」地帶以西為非建築用地，以保存啟德至新蒲崗的通風廊，同時為該用地闢設經由協調道出入的車輛通道。沐翠街會提供另一條車輛通道至位於南面的「商業(6)」用地。兩塊相關的「商業(6)」用地之間的範圍用作休憩用地，作門廊的廣場。此地帶內的發展，最高地積比率不得超過 6.0 倍，最大上蓋面積(地庫除外)不得超過 65%，最高建築物高度不得超過主水平基準上 100 米。
- 9.1.7 兩塊用地劃為「商業(8)」地帶，其中一塊位於啟德城中心北面，介乎太子道東及協調道；另一塊則位於南停機坪範圍「商業(1)」地帶的東北方。「商業(8)」地帶內的發展，最高地積比率不得超過 8.0 倍，最大上蓋面積(地庫除外)不得超過 65%，最高建築物高度不得超過主水平基準上 100 米／120 米。至於在啟德城中心及地底設有地下購物街路線的「商業(8)」用地，須在地庫層提供公用通道以連接地下購物街系統。
- 9.1.8 「商業(9)」地帶涵蓋新碼頭街的兩幢現有工業大廈。此地帶內的發展，最高地積比率不得超過 9.5 倍，最大上蓋面積(地庫除外)不得超過 65%，最高建築物高度不得超過主水平基準上 100 米，或不得超過現有建築物的地積比率／上蓋面積／建築物高度，兩者中以數目較大者為準。

9.1.9 位於協調道 2 號的「商業(10)」地帶現名為 AIRSIDE 的商業發展，是一項綜合的零售及辦公室發展，其西面建有低層建築物，東面則為地標商業大廈。該地標商業大廈配合弧形園景美化高架行人道及經美化的啟德河，凸顯該區的標誌性景觀。該地帶內的發展，最高非住用地積比率不得超過 10.0 倍，最大上蓋面積(地庫除外)不得超過 65%，東面發展的最高建築物高度為主水平基準上 200 米，西面發展的最高建築物高度為主水平基準上 40 米，以便興建拾級而下的低層建築物，並在朝向啟德河及車站廣場方向的零售帶再下遞至主水平基準上 15 米。在分區計劃大綱圖上劃作零售帶的範圍內設樓高不超過兩層的建築物，提供「商店及服務行業」和「食肆」用途，為啟德城中心廣場環境締造富有朝氣且洋溢節慶氣氛的公眾聚集場所。另外，沿啟德河劃設闊五米的非建築用地讓河畔的視野更廣闊。此地帶須提供不少於 3 800 平方米的公共交通總站，地庫層亦須設有公用通道連接地下購物街系統。

9.1.10 遇有《建築物(規劃)規例》第 22 條所列的情況，上述規定的最高地積比率可以根據該條例第 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况，例如把部分土地撥作擴闊道路或公共用途。

9.1.11 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》，「商業(9)」地帶的地積比率管制會視作「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於此。

9.2 「綜合發展區」－總面積 5.98 公頃

9.2.1 啟德內有四塊用地劃為「綜合發展區」地帶。設立這些地帶，是方便當局因應環境、交通和基礎設施等各種限制和其他限制，對發展的組合、規模、設計和布局實施適當的規劃管制。為改善空氣流通，鼓勵社區互融合一，此地帶內不鼓勵進行訂有平台的發展，並設有上蓋面積的限制。

9.2.2 啟德城中心以北的「綜合發展區(2)」用地位於啟德河西面，其規劃意向是興建拾級而下的低層商業建築物。該發展的最高地積比率不得超過 4.5 倍，最大上蓋面積(地庫除外)不得超過 65%，最高建築物高度限為主水平基準上 40 米。拾級而下的低層建築物的高度，應在朝向啟德河及車站廣場方向的零售帶內，由主水平基準上 40 米下遞至主水平基準上 15 米。該用地北部的非建築用地擬

用作加強弧形園景美化高架行人道的特色與形象，而沿啟德河劃設闊五米的非建築用地讓河畔的視野更廣闊。毗連車站廣場的零售帶內，設樓高不超過兩層的建築物，提供「商店及服務行業」和「食肆」用途，為啟德城中心廣場環境締造富有朝氣且洋溢節慶氣氛的公眾聚集場所。此地帶內的地庫層須設有公用通道連接地下購物街系統。

9.2.3 毗連龍津石橋保育長廊的三塊用地分別劃為「綜合發展區(3)」地帶、「綜合發展區(4)」地帶和「綜合發展區(5)」地帶。這些用地的規劃意向是要確保其布局及設計與龍津石橋保育長廊互相融合。在分區計劃大綱圖上，沿保育長廊的前沿劃設了零售帶，當中樓高不超過兩層的建築物所提供的「商店及服務行業」和「食肆」用途，有助營造活力氣氛。「綜合發展區(3)」地帶擬作商業用途，而「綜合發展區(4)」和「綜合發展區(5)」地帶則擬作住宅用途。「綜合發展區(3)」地帶的最高地積比率不得超過 6.6 倍，最大上蓋面積(地庫除外)不得超過 65%。為讓市民望向九龍城及獅子山的景觀更開揚，該用地東部的建築物高度限制訂為較低的主水平基準上 13 米，而其餘範圍的最高建築物高度則限為主水平基準上 100 米。「綜合發展區(4)」地帶的最高地積比率不得超過 7.5 倍，最高建築物高度限為主水平基準上 125 米，最大上蓋面積(地庫除外)不得超過 65%。「綜合發展區(5)」地帶的最高地積比率不得超過 6.8 倍，最高建築物高度限為主水平基準上 135 米，最大上蓋面積(地庫除外)不得超過 40%。「綜合發展區(3)」和「綜合發展區(4)」地帶內，須在地庫層設有公用通道連接地下購物街系統。

9.2.4 依據條例第 4A 條，申請人如欲在「綜合發展區」地帶進行任何發展，必須根據條例第 16 條提出規劃申請，並取得城規會的批准。申請人必須依據條例第 4A(2)條，提交一份符合該圖《註釋》規定的總綱發展藍圖，供城規會審核。經核准的總綱發展藍圖複本會依據條例第 4A(3)條存放於土地註冊處，以供公眾查閱。

9.2.5 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》，「綜合發展區(4)」地帶的地積比率管制會視作「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於此。

9.3 「住宅(甲類)」－總面積 18.32 公頃

- 9.3.1 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。
- 9.3.2 該區有十塊土地劃為「住宅(甲類)1」至「住宅(甲類)6」地帶，兩塊位於啟德城中心東面界線，兩塊位於馬頭角海旁。六塊用地位於啟德城中心西南部分，靠近屯馬線宋皇臺站。
- 9.3.3 土瓜灣道與新碼頭街交匯處現有住宅發展所在地劃為「住宅(甲類)1」地帶。為使九龍東部海濱長廊連綿不斷，由土瓜灣一直伸展至茶果嶺，因此須在毗連海旁的地方闢設一條 20 米闊的海濱長廊，以供公眾使用。
- 9.3.4 沿啟德城中心東面界線的兩項現有公營房屋發展(即啟晴邨和德朗邨)分別指定為「住宅(甲類)2」地帶和「住宅(甲類)3」地帶。靠近屯馬線宋皇臺站並指定為「住宅(甲類)4」地帶的四塊用地已預留作公營房屋發展。當局考慮詳細的設計因素(包括不設平台的規定)後，已定出合適的上蓋面積，並把其納入房屋發展的規劃大綱內。為使緊連休憩用地更添朝氣，以及確保設計的一致性，應提供類似東面「住宅(乙類)」和「綜合發展區」地帶闢設的零售帶。當局亦已就零售帶的設計及發展要求作出規定(包括公用通道的後移地面距離、淨闊度及淨空高度)，並把有關規定納入規劃大綱內。
- 9.3.5 啟德城中心北面劃為「住宅(甲類)5」地帶和「住宅(甲類)6」地帶的兩塊用地，面向太子道東及宋皇臺公園，位於港鐵屯馬線的服務範圍，用地的發展項目採用梯級式建築物高度輪廓，由東北面向西南面逐漸遞降。在計算前臨擬議「古蹟公園」的「住宅(甲類)5」用地的相關最高地積比率時，任何純粹建造為或擬用作政府規定的鐵路設施的樓面空間，可免計算在內。地下購物街的公用通道會貫通多塊用地，把區內的各個發展連接起來。
- 9.3.6 一塊前臨馬頭角海濱、位於土瓜灣道的用地指定為「住宅(甲類)6」地帶，已預留作發展市區重建項目的專用安置屋邨。該用地內須闢設不少於 2 700 平方米的地面公眾休憩用地(當中或包括部分開放給公眾使用的有蓋地方)，以改善馬頭角海濱與馬頭角地區內陸部分的行人連接，而上述的休憩用地亦屬於啟德發展項目休憩用地網絡的一部分。為配合把該用地與另一塊劃為「其他指定

用途」註明「與海旁有關的商業、文化及休憩用途」地帶之間的地方發展為一處食肆林立的海濱飲食廊的規劃意向，以營造充滿活力的海濱環境，提供獨特的餐飲體驗，發展項目的低層須闢設臨街商業用途，包括零售商店、餐廳及露天餐飲區等。此外，當局鼓勵在該發展項目提供文化及休憩用途，以推動海濱的多元發展。

9.3.7 擬議專用安置屋邨已進行定量空氣流通評估，該評估提出了若干設計措施，包括在該用地內闢設闊 15 米及 11 米的建築物間距。擬議發展須在詳細設計階段採用這些措施，以減輕對四周風環境可能造成的空氣流通影響。

9.3.8 「住宅(甲類)」地帶內的發展，須受以下有關地積比率、上蓋面積及建築物高度的限制：

用途地帶	最高住用地積比率	最高非住用地積比率	最大上蓋面積 (地庫除外)	最高建築物高度
住宅 (甲類)1	7.5 倍	1.0 倍	—	主水平基準上 176 米
住宅 (甲類)2	6.3 倍	0.3 倍	—	主水平基準上 120 米
住宅 (甲類)3	5.51 倍	0.1 倍	—	主水平基準上 120 米
住宅 (甲類)5	6.5 倍	1.5 倍	65%	主水平基準上 100 / 115 / 125 米
住宅 (甲類)6	6.5 倍	1.0 倍	65%	主水平基準上 100 / 125 米
	最高地積比率			
住宅 (甲類)4	6.6 倍		—	主水平基準上 100 / 115 米

9.3.9 遇有《建築物(規劃)規例》第 22 條所列的情況，上述規定的最高地積比率可以根據該條例第 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况，例如把部分土地撥作擴闊道路或公共用途。

9.3.10 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》，「住宅(甲類)5」和「住宅(甲類)6」地帶的地積比率管制會視作「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於此。

9.4 「住宅(乙類)」—總面積 28.05 公頃

- 9.4.1 此地帶的規劃意向，主要是作中等密度的住宅發展。為使毗連的休憩用地／海濱長廊／行人街道更添活力，毗連休憩用地、海濱長廊或行人街道的周邊土地會設置零售帶／商店。
- 9.4.2 該區共有 27 塊用地劃為「住宅(乙類)1」至「住宅(乙類)8」地帶，該等用地處啟德城中心、南停機坪角及跑道區。為改善空氣流通，鼓勵社區互融合一，此地帶內不鼓勵進行設有平台的發展，並訂有上蓋面積的限制。泊車設施須設於地庫層，以便不設平台的發展。對於緊連北停機坪範圍闊 10 米的行人專用街道的該等用地，每塊用地均會闢設闊三米的非建築用地，以用作區內的通風廊，以匯集東南方的盛行風，改善空氣流通。
- 9.4.3 一塊位於啟德城中心東部近公屋發展項目的「住宅(乙類)1」用地已部分發展作實施市建局的樓換樓計劃；部分則根據居者有其屋計劃作發展。12 塊在承啟道與屯馬線之間的現有住宅用地擬用作受特別設計管制的啟德坊發展，當中三塊用地指定為「住宅(乙類)1」地帶、八塊指定為「住宅(乙類)2」地帶和一塊指定為「住宅(乙類)3」地帶。當局的意向是在規模細小的都市街區內營造獨特的住宅小區。啟德坊範圍內的住宅發展項目包括不設平台的多層住宅大廈及低矮樓宇，令建築羣／建築形式趨向多元化，從而為該區締造更別緻的建築物高度輪廓。低矮樓宇的樓高不得超過六層或主水平基準上 25 米，兩者中以數目較小者為準。建築物高度的變化令區內市景更添趣味，凸顯勻稱的鄰里環境。當局鼓勵在住宅發展項目內採用庭院設計，以促進睦鄰關係，使社區協調諧和。沿行人專用街道與啟德河劃設的非建築用地及兩道闊 20 米的觀景廊旨在擴闊有關方向的視野。這些非建築用地及觀景廊加上沿用地的其他界線劃設的非建築用地，界定了建築物範圍，讓住宅大廈沿建築物範圍界線排列，從而營造庭院設計。為確保採用庭院設計，有關建築物布局、多層住宅大廈／低矮樓宇的最小總樓面面積及上蓋面積和外牆長度等其他發展參數已在各土地契約作出規定。
- 9.4.4 跑道區內 12 塊劃為「住宅(乙類)4」、「住宅(乙類)5」、「住宅(乙類)7」和「住宅(乙類)8」地帶的用地，其最高的發展會集中在中間部分，締造出起伏有致及多元化的建築物高度輪廓。由於發展的建築物高度會從兩旁向都會公園及酒店用地遞降，多元化的建築物高

度輪廓既別緻又與內陸地區的發展在視覺上互相協調，亦可保存山脊線。通過在個別用地內興建一些低矮且面向海濱長廊的建築物，為長廊沿路的行人提供多元化的建築羣及舒適怡人的發展。有關規劃亦營造出視覺通透感／多元化，以及與毗連海濱長廊更為融合。至於直接前臨都會公園的用地或沿跑道西面的海濱長廊，為加添毗連地區的活力，建議在緊連休憩用地、海濱長廊或行人街道闢設零售商店，而「商店及服務行業」和「食肆」用途屬建築物最低兩層的經常准許的用途。為保存從港島望向九龍主要山脊線的景觀，根據《香港規劃標準與準則》的城市設計指引，這些用地發展的擬議建築物高度應有利保存山脊線。為達致上述城市設計概念而制定的仔細規定，已適當地納入土地契約內。

- 9.4.5 承豐道上沿中央長廊有一個名為啟德空中花園的園景美化高架平台。為維持開揚的景觀及建築物間距，在用地內沿面向中央長廊園景美化高架平台及闊 10 米的行人街道的界線劃定非建築用地。
- 9.4.6 在「其他指定用途」註明「體育館」地帶北面的一塊現有公營房屋用地指定為「住宅(乙類)6」地帶。連同西面的四塊「住宅(甲類)4」用地，這些住宅用地擬與九龍城現有的城市結構互相配合。
- 9.4.7 在面向車站廣場及位於「其他指定用途」註明「體育館」地帶以北的「住宅(乙類)1」、「住宅(乙類)2」和「住宅(乙類)6」用地內，在樓高不超過兩層的建築物內提供「商店及服務行業」和「食肆」用途，以便提供零售帶，為街道環境增添活力。
- 9.4.8 「住宅(乙類)」地帶內的發展，須受以下有關地積比率、上蓋面積及建築物高度的限制：

用途地帶	最高地積比率	最大上蓋面積 (地庫除外)	最高建築物高度
住宅(乙類)1	5.0 倍	40 %	主水平基準上 80 / 110 米
住宅(乙類)2	4.5 倍	40 %	主水平基準上 80 / 100 / 110 米
住宅(乙類)3	3.5 倍	44 %	主水平基準上 50 / 100 米
住宅(乙類)4	5.5 倍	40 %	主水平基準上 95 米
住宅(乙類)5	6.1 倍	40 %	主水平基準上 110 米

用途地帶	最高地積比率	最大上蓋面積 (地庫除外)	最高建築物高度
住宅(乙類)6	6.6 倍	40%	主水平基準上 125 米
住宅(乙類)7	7.0 倍	40%	主水平基準上 120 米
住宅(乙類)8	7.5 倍	40%	主水平基準上 108 米

9.4.9 遇有《建築物(規劃)規例》第 22 條所列的情況，上述規定的最高地積比率可以根據該條例第 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。

9.4.10 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》，「住宅(乙類)8」地帶的地積比率管制會視作「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於此。

9.5 「政府、機構或社區」—總面積 35.89 公頃

9.5.1 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。政府、機構或社區設施是根據《香港規劃標準與準則》提供，如沒有相關的標準規定，則會諮詢政府有關的局／部門。所提供的政府、機構或社區設施，應足以服務該區的計劃人口。

9.5.2 介乎太子道東與協調道之間的三塊「政府、機構或社區」用地指定作發展政府辦公室及警署，以建立政府服務羣。一塊用地已發展成工業貿易大樓，並由一條弧形園景美化高架行人道連接至新蒲崗的發展；而毗鄰的一塊用地已發展成稅務中心，以重置位於灣仔的前稅務大樓。另一塊位於東面較遠處、在啟新道另一邊的用地已發展成東九龍總區總部及行動基地暨牛頭角分區警署(下稱「警察總部」)。政府辦公室羣可方便現有和日後居民使用政府服務。位於啟德城中心的其他主要現有政府、機構或社區設施包括啟德社區會堂、啟德河隔沙站、機電工程署總部、啟德區域供冷系統及冷卻設施、污水抽水站、電力支站和一個垃圾收集站。南停機坪角有三塊用地作興建醫院之用(即香港兒童醫院及啟德醫院)，以服務九龍東部及附近地區的居民，以及用作啟德消防局、動物管理及動物福利綜合大樓及九龍灣污水截流站

的用地。

- 9.5.3 該區已經規劃了六塊小學用地及兩塊中學用地，以應付現有和計劃人口的需求。海心公園附近現有兩所小學。另外位於啟晴邨附近現時有兩所小學和一所中學。兩塊小學用地和一塊中學用地已劃設於啟德城中心的德朗邨附近，當中包括一塊用作重置小學的用地。此外，崇安街現時有兩所特殊學校，雖位於該區外但在鄰近紅磡區，亦能服務該區居民。
- 9.5.4 兩塊位於承啟道附近的「政府、機構或社區」用地已經預留作闢設各種政府、機構或社區設施之用，包括室內康樂中心及社會福利設施，以服務該區居民。其他「政府、機構或社區」用地已預留作分區消防分局、垃圾收集站和電力支站。「住宅(乙類)4」地帶以北靠近承豐道上半部分的園景美化平台有一塊用地，已預留作興建兩座半沉降污水抽水站及海水抽水站。兩座抽水站的設計應與都會公園融合，而抽水站地面水平的範圍應盡可能開放給公眾使用。此外，應制定所需的緩解措施，以舒緩周圍環境可能受到的影響。馬頭角海旁附近也有一塊用地預留作公共交通交匯處之用。
- 9.5.5 茶果嶺海濱的一塊「政府、機構或社區」用地預留作興建一幢新的職業訓練局校舍，內有足夠空間及先進設施。此用地會劃設兩個建築物高度支區，分別為主水平基準上 60 米／70 米。由於該用地位處海旁，校舍設計須考慮海濱環境、確保在視覺上與周圍發展互相協調、提升透風度及視覺通透度，以及便利行人前往海濱和公眾使用海旁。發展項目應採納特別的設計考慮因素，包括闢設公用通道、把建築物從偉業街／茶果嶺道／海濱長廊後移、各座大樓之間保持間距、採用不設平台的設計、增加綠化和美化環境設施，以及與毗連的已規劃休憩用地和海濱長廊互相融合。發展項目內須闢設面積不少於 1 公頃的公眾休憩用地，並在竣工後交由政府管理和維修保養。這幅公眾休憩用地的設計必須與已規劃興建的海濱長廊和毗鄰劃為「休憩用地」地帶的足球場融合，供大眾享用。批地／撥地條款須訂定合適的規定，以反映上述意向，即職業訓練局校舍的城市設計考慮因素，以及公眾休憩用地的設計須與劃為「休憩用地」地帶的毗連地方融合。該校舍發展項目及毗連公眾休憩用地的布局和設計仍有待進行詳細設計。
- 9.5.6 「政府、機構或社區」用地內大部分範圍，其建築物高度限制較低，高度級別為主水平基準上 15 米、30 米、

45 米和 60 米。預留作機電工程署總部、警察總部、政府辦公室、香港兒童醫院及啟德醫院的用地，其建築物高度限制則相對較高，介乎主水平基準上 60 米至 100 米。

9.6 「休憩用地」－總面積 99.26 公頃

9.6.1 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。當局已就相連公眾休憩用地網絡的規模和作用提出建議(圖 1)，當中包括區域休憩用地、地區休憩用地和鄰舍休憩用地。這些用地是啟德發展城市設計大綱中重要的組成部分。雖然個別休憩用地項目仍然有待進行詳細的設計研究，這些休憩用地的規劃意向都是廣種美化環境的植物，為該區創造自然的綠化環境。車站廣場內及體育園與啟德河一帶的休憩用地均可舉辦公眾創意活動或用作其他互相協調的用途。

9.6.2 區域休憩用地屬大型休憩用地，可以符合遊客、訪客，區內以至全港市民對康樂設施的需要。該區的區域休憩用地包括都會公園、車站廣場和體育園附近的休憩用地、跑道公園、「古蹟公園」及宋皇臺公園和海濱長廊，其設計主題如下：

- (a) 擬議的宋皇臺公園位處該區西面界線，宋皇臺石刻會設於該處，可望向海濱飲食廊的海濱長廊令人賞心悅目的美景。
- (b) 根據所進行的考古實地勘察的結果，位於北停機坪西北方近九龍城第二污水抽水站的範圍在考古方面具潛在價值。該地方劃為休憩用地以闢設「古蹟公園」，並可與毗連的宋皇臺公園合併發展。此舉可提供合適的環境和氛圍，以保存和展示重要的考古發現，供公眾觀賞及作教育用途。
- (c) 屯馬線啟德站附近的車站廣場會闢建一個現代化的公園，而毗連的零售帶設有茶座和餐廳，成為啟德的門廊。車站廣場西端的設計亦須與龍津石橋保育長廊的文物主題互相協調。
- (d) 體育園附近的休憩用地，方便觀眾離開場館後散去，並在沒有活動舉辦的日子為公眾提供額外的康樂用途。體育園的部分地盤平整水平已提高，以便主場館和公眾運動場銜接，使休憩用地網絡連綿不斷。「其他指定用途」註明「體育館」地帶與承豐

道之間的休憩用地，也是眺望獅子山的公眾觀景廊。

- (e) 都會公園位於跑道區的上半部分，是九龍東部的區域休憩用地，旨在為不同人士提供不同的設施，包括主題花園、展覽設施、水飾等等。都會公園連接車站廣場和「其他指定用途」註明「體育館」地帶附近的休憩用地，遍地綠野，實踐「綠茵場館」的概念。
- (f) 跑道末端的跑道公園會設有一個主題區，以容納包括氣象站等與航空相關的設施，而鯉魚門的景觀也完全不受遮擋。
- (g) 海濱長廊大致闊 20 至 35 米，在啟德發展園景設計大綱中，規劃為一條連綿不斷及無車輛往來的綠化行人連接路。在馬頭角小海灣，劃為「住宅(甲類)6」地帶的擬議專用安置屋邨與體育園之間的海濱休憩用地，旨在配合可眺望維多利亞港而且食肆林立的海濱飲食廊。該處兩旁設有餐飲用途，有助營造具活力的海濱環境，亦可提供獨特的餐飲體驗。此外，食肆或可根據行政機制為提供戶外餐飲服務設置露天座位。

9.6.3 地區休憩用地是要在住宅區、休憩用地和附近地區之間提供綠化走廊，美化行人環境，容納更多行人流量。這包括馬頭角海旁的海心公園、鄰近公屋發展的大道公園、啟德河、南停機坪角的休憩用地及茶果嶺海旁的地區休憩用地。

9.6.4 鄰舍休憩用地設於住宅區之間，美化附近一帶環境，改善居住環境。

9.6.5 在主排水暗渠(特別是啟德河)上有部分範圍規劃作休憩用地用途。在這些用地上必須採用綜合的設計方法，一方面在這些範圍創造優美的景觀河道，另一方面也預留空間供維修暗渠之用。在啟德發展相關工程的詳細設計研究中，將會就這項設計再作探討。

9.6.6 毗連「其他指定用途」註明「體育館」地帶及連接承豐道的一塊土地，劃為「休憩用地(1)」地帶，擬用作體育園的一部分，以配合體育設施及附連公共交通總站的需要。

9.6.7 接近「其他指定用途」註明「體育館」地帶、都會公園

及中央走廊有三塊用地劃為「休憩用地(2)」地帶，以園景平台的方式來提供休憩用地。「其他指定用途」註明「體育館」地帶的園景平台是主場館及公眾運動場的連接點，而南面的園景平台則可讓體育園平台層的行人暢通無阻地向下步行至都會公園。位於都會公園及中央走廊的承豐道之上的兩個園景平台用作為休憩廊，連接其北面的都會公園及其南面的郵輪碼頭、旅遊中樞和跑道公園。

9.6.8 體育園用地北面的兩個範圍劃為「休憩用地(3)」地帶。該處擬原址保留龍津石橋遺跡，以供市民觀賞，以及擬議「古蹟公園」。就「休憩用地(3)」地帶，為保存龍津石橋，龍津石橋遺跡可原址保留在闊 30 米的保育長廊內，而南面入口範圍會較闊，令景觀更開揚，同時增加設計的靈活性及與連接的車站廣場更妥善地結合起來。長廊西面一塊狹長的土地亦劃為「休憩用地(3)」地帶，以便更靈活地配合講解展覽及相關活動。

9.6.9 隨着政府所落實的多項改善措施，啟德明渠進口道及觀塘避風塘的水質持續改善。為促進水上活動及康樂活動的發展，以進一步加強啟德作為運動及康樂活動中心的角色，「水上活動／水上康樂」屬「休憩用地」地帶的範圍內經常准許的用途。至於預留作水上活動／康樂用途的確實位置，則有待文化體育及旅遊局與持份者作進一步商討，並須視乎啟德明渠進口道及觀塘避風塘的水質是否持續改善。

9.6.10 「休憩用地」地帶內已預留「行人專區」，主要設於住宅用地前方，目的在於符合相關規例對天然光、通風，以及火警逃生途徑的規定。有關規定已適當地反映在契約條款內。

9.7 「其他指定用途」— 總面積 52.54 公頃

9.7.1 此地帶涵蓋的土地用作下列指定用途。

9.7.2 弧形園景美化高架行人道西端一塊佔地 1.16 公頃的用地劃為「其他指定用途」註明「與藝術及演藝有關的用途」地帶。此地帶的規劃意向，主要是作與藝術及演藝有關的用途，並設有上蓋平台供公眾觀賞及戶外表演之用。地帶內設有類似香港文化中心露天廣場的大階梯，拾級而下至通往保育長廊南面入口與體育館用地的休憩用地。平台亦須連接其東面的弧形園景美化高架行人道。在此地帶內的發展，最大整體總樓面面積不得超過

11 600 平方米，最高建築物高度不得超過主水平基準上 15 米。最少 60% 的整體總樓面面積須作與藝術及演藝有關的用途。在此地帶北部加入的非建築用地擬用作展現弧形園景美化高架行人道的連貫性。落實該用地發展的計劃須作進一步研究。

9.7.3 前跑道末端有一塊用地佔地 7.73 公頃，指定為「其他指定用途」註明「郵輪碼頭包括商業發展附連上蓋園景平台」地帶，名為啟德郵輪碼頭。此地帶的規劃意向，主要是提供土地闢設郵輪碼頭，包括商業發展附連上蓋園景平台，可提供兩個靠岸泊位，以及一幢郵輪碼頭大樓。此地帶內設有園景平台供公眾使用。此地帶內的發展，最大整體總樓面面積不得超過 10 600 平方米，最高建築物高度不得超過主水平基準上 35 米。此地帶內也會設置雷達設備和電訊微波轉發站，以符合海事處或其他政府部門的需要；此外，郵輪碼頭頂層不會豎設大型廣告牌，否則或會與園景平台不相協調。

9.7.4 前跑道末端有一塊用地佔地 5.93 公頃，指定為「其他指定用途」註明「與旅遊業有關的用途包括商業、酒店及娛樂」地帶。此地帶的規劃意向，主要是提供土地用作與旅遊業有關的用途，包括商業、酒店和娛樂設施，以及一個公眾觀景廊。此地帶內的發展，最大整體總樓面面積不得超過 229 400 平方米，最高建築物高度不得超過主水平基準上 100 米。這項發展須附設公眾觀景廊，確保公眾可欣賞維多利亞港這範圍的景致，並看到啟德用地和附近的地區。設有公眾觀景廊的建築物或構築物如在設計上有優越之處，可向城規會提交放寬建築物高度限制的申請，以供城規會考慮。這塊用地的整體發展計劃，會作為提交給城規會申請規劃許可的發展藍圖的一部分評估。此外，建築物須從緊連「其他指定用途」註明「郵輪碼頭包括商業發展附連上蓋園景平台」的界線最少後移 45 米。

9.7.5 啟德海旁有一塊用地佔地 20.32 公頃，指定為「其他指定用途」註明「體育館」地帶。此地帶的規劃意向，主要是提供土地闢設體育園，包括一個主場館（設有 50 000 個座位）、一個公眾運動場（設有 5 000 個座位）、一幢室內體育中心大樓（設有一個有 10 000 個座位的主運動場）和其他休憩康樂設施。上文第 9.6.6 段提及的毗連「休憩用地(1)」地帶，亦為體育園的一部分。此地帶內的發展，最高建築物高度不得超過主水平基準上 55 米。

- 9.7.6 屯馬線啟德站附近有兩塊用地指定為「其他指定用途」註明「混合用途(2)」和「其他指定用途」註明「混合用途(3)」地帶。此地帶的規劃意向，主要是把各種非工業性質的土地用途作混合發展。地帶內的用途力求靈活，容許在縱向樓宇或橫向空間內進行發展／重建／改建工程，以作住宅或其他用途，或同時作多種互相協調的土地用途，包括商業、住宅、教育、文化、康樂和娛樂用途，以配合不斷轉變的市場需要。新建／經改建的樓宇內的非住宅與住宅部分須實際分隔，以免非住宅用途對居民造成滋擾。
- 9.7.7 「其他指定用途」註明「混合用途(2)」地帶內的發展，最高住用地積比率不得超過 5.0 倍，最大非住用地積比率不得超過 2.0 倍。用地的最大上蓋面積(地庫除外)不得超過 65%，最高建築物高度為主水平基準上 125 米／150 米。這塊用地訂有特別設計規定，確保住宅部分與商業部分在外觀上協調。毗連車站廣場的零售帶內樓高不超過兩層的建築物提供「商店及服務行業」和「食肆」用途，以營造富有朝氣的街道環境。發展項目地庫層設有公用通道連接地下購物街系統。
- 9.7.8 「其他指定用途」註明「混合用途(3)」地帶內的發展，最高住用地積比率不得超過 4.75 倍，最高非住用地積比率不得超過 2.25 倍。用地的最大上蓋面積(地庫除外)不得超過 65%，最高建築物高度限為主水平基準上 100 米。
- 9.7.9 屯馬線啟德站位於啟德城中心的中央，劃為「其他指定用途」註明「附設商業設施的鐵路車站」地帶。此地帶的規劃意向，主要是提供土地闢建附設商業設施的鐵路車站。此地帶內的發展項目的地庫層須設有公用通道，以連接地下購物街系統。地帶內的商業設施，最高地積比率不得超過 0.5 倍，而最高建築物高度則不得超過主水平基準上 15 米。
- 9.7.10 位於「其他指定用途」註明「體育館」地帶附近的一塊用地，劃為「其他指定用途」註明「與海旁有關的商業、文化及休憩用途」地帶。此地帶的規劃意向，主要是把海旁範圍用作商業、文化及休憩用途，以發展一處食肆林立的海濱飲食廊及創造更具活力的環境。此地帶的發展，最高建築物高度不得超過一層。
- 9.7.11 該圖上顯示了若干塊劃為「其他指定用途」註明「園景美化高架行人道」地帶的土地。這些土地是完善行人連

接通道網的一部分，為新蒲崗與啟德城中心之間提供由北向南的行人通道，也為九龍灣及觀塘與南停機坪之間提供由東向西的行人通道。弧形園景美化高架行人道擬設於啟德河的上游位置，連接新蒲崗、政府辦公室及啟德的地標大廈，最後與「其他指定用途」註明「與藝術及演藝有關的用途」地帶內的大型平台匯合。這條特色行人道加上啟德河及具有獨特設計的地標大廈，可為有關地區營造非常強烈的形象。園景美化高架行人道的設計須與四周環境融合，並凸顯作為啟德城中心門廊的重要性。

- 9.7.12 位於觀塘繞道以南、毗連偉樂街的一塊土地劃為「其他指定用途」註明「污水處理廠附連上蓋園景平台」地帶。此地帶涵蓋現有的觀塘污水泵房。建議的緩解措施包括闢設園景平台及適當地圍封污水設施，有助盡量減低可能對附近地區造成的影響。此地帶的發展，最高建築物高度不得超過主水平基準上 15 米。
- 9.7.13 位於跑道末端的一塊土地指定為「其他指定用途」註明「直升機場」地帶。此地帶的規劃意向，主要是提供土地在地面設置一個跨境直升機場，而政府飛行服務隊啟德分部亦同設於此地。此地帶的發展，最高建築物高度不得超過主水平基準上 13 米，以便建造一幢建築物，以支援直升機場的運作。雖然噪音屏障無須受最高建築物高度限制所規限，但為上述設施豎設噪音屏障時，發展者必須向城規會申請規劃許可。
- 9.7.14 位於啟祥道與啟福道交匯處的九龍灣國際展貿中心舊址用地劃為「其他指定用途」註明「工業展覽館及商業發展」地帶，正進行重建。此地帶的規劃意向，主要是用作展覽和附連的商業用途。把該處劃作此地帶，是為了進行零售和娛樂設施的商業發展，而當中會預留總樓面面積不少於 11 285 平方米用作展示、展覽和批發製成品。商業和娛樂用途有當然發展權。此地帶的發展，最高地積比率不得超過 12.0 倍，而最高建築物高度則不得超過主水平基準上 100 米。
- 9.7.15 其他指定用途包括美化市容地帶、加油站、碼頭、隧道通風塔及行政大樓和汽車渡輪碼頭。此等地帶內的發展，最高建築物高度不得超過主水平基準上 15 米。觀塘渡輪碼頭指定為「其他指定用途」註明「碼頭(1)」地帶。此地帶的規劃意向是引入更多類型的政府、藝術及文化／機構用途。觀塘危險品車輛渡輪碼頭是九龍南部海旁地區唯一的持牌危險品車輛公眾渡輪碼頭，屬限制

區域。日常生活所需的危險品可經由此碼頭運往香港島。為免影響碼頭的運作，如有任何新活動擬共用該碼頭或有任何設計方案，必須諮詢相關政府部門，並事先取得其同意，方可進行。

9.8 略為放寬限制的條款

9.8.1 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(下文第 9.8.3 段所指明的非建築用地／建築物後移除外)。上文第 8.8 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。

9.8.2 然而，如現有建築物的建築物高度已經超過該圖或該圖《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。

9.8.3 至於非建築用地／建築物後移的發展限制，就發展及／或重建計劃而言，城規會如接獲根據條例第 16 條提出的申請，可在特殊的情況下考慮略為放寬該圖《註釋》所訂明或該圖上所顯示的有關限制。在不妨礙落實在該圖《註釋》所訂明或該圖上所顯示的非建築用地以加強區內空氣流通意向的前提下，在非建築用地範圍內，或可准予設置美化環境及街道設施、地下構築物及行人設施。就住宅用地而言，設計上具有高透氣度的圍牆或邊界牆，可按情況准予設置於非建築用地內。至於在「其他指定用途」註明「與旅遊業有關的用途包括商業、酒店及娛樂」地帶的建築物後移範圍內，可興建行人天橋連接的小型構築物，以連接旅遊中樞與郵輪碼頭。

10. 交通

10.1 道路

10.1.1 啟德區位於九龍東部，該區各現有和已規劃的道路網足以應付區內交通。區內主要道路網包括主幹道和地區及區內幹路，而這些道路網均已於該圖上顯示。

10.1.2 除現有的機場隧道、龍翔道和觀塘繞道外，計劃興建的 6 號幹線，包括現有的中九龍繞道、T2 主幹路和現有的將軍澳-藍田隧道，為九龍東西部之間提供一條快捷的連接通道，當中尤以中九龍繞道最為便利。至於南北停機坪的所在地點，則會有道路直接連繫至 6 號幹線的有關

路段。

10.1.3 該區有四條地區幹路，分別為沿北面界線由西至東從馬頭角延伸至協調道以連接九龍灣的世運道、貫穿啟德城中心以連接土瓜灣道的承啟道、把啟德城中心與跑道休閒區連接起來的承豐道，以及連接跑道休閒區與九龍灣海旁的啟德橋道。這些幹路中只有貫穿體育園用地的承啟道是雙程三線分隔道路，其餘三條均為雙程雙線分隔道路。

10.1.4 至於區內幹路，大部分為雙線不分隔及不能直通的盡頭路。這種設計是要減少繞道交通，以期盡量減低對交通和環境造成的影響，同時促進城市環保。接近跑道休閒區盡頭的 L 13 B 道路的詳細設計仍須視乎旅遊中樞的發展計劃而定。

10.1.5 連接鄰近地區的道路方面，從九龍中部和東部前往啟德可經下列的現有道路連接點：

- (a) 土瓜灣道／宋皇臺道交匯處；
- (b) 世運道經世運公園迴旋處；
- (c) 太子道東(九龍城段)；
- (d) 太子道東(新蒲崗段)；
- (e) 宏光道／宏照道轉入啟東道；
- (f) 啟祥道轉入啟成街；以及
- (g) 祥業街。

10.2 鐵路

港鐵屯馬線貫通該區。屯馬線的「大圍至啟德段」和「啟德至紅磡段」已分別在二零二零年二月和二零二一年六月投入服務。屯馬線啟德站及宋皇臺站大大改善了該區的通達程度。

10.3 「多元組合」模式的環保連接系統和啟德智慧綠色集體運輸系統

10.3.1 政府在二零二零年的《施政報告》宣布，在九龍東推展「多元組合」模式的環保連接系統，當中包含在該區闢設多種具環保元素和暢達連接功能的倡議設施，相互兼容運作。政府擬透過「多元組合」模式的環保連接系統，提供多種既環保又便捷的連接，方便市民往來九龍東等地點的鐵路站和公共交通運輸交匯處。

10.3.2 政府在二零二三年、二零二四年及二零二五年的《施政報告》中宣布，會推展落實啟德智慧綠色集體運輸系統。二零二六年三月三十一日，行政長官會同行政會議根據《鐵路條例》批准啟德智慧綠色集體運輸系統的鐵

路方案。經批准的啟德智慧綠色集體運輸系統須當作根據條例獲得核准。啟德智慧綠色集體運輸系統將包括一條全長約 3.5 公里的高架專屬車道走廊（以高架橋／軌道系統等形式）及六個高架車站組成，連接啟德郵輪碼頭及港鐵啟德站，途經啟德空中花園、承豐道公園，以及啟德體育園。擬議高架車廠會設於承景街。啟德智慧綠色集體運輸系統將提供環保及便捷的交通接駁服務，以強化該區商住發展、旅遊、文娛、康體及社區設施的連貫性。

10.4 行人連接(圖 2)

10.4.1 圍繞啟德的主要道路包括太子道東和觀塘繞道。行人運輸系統的設計是利用休憩用地、地面連接通道、行人天橋和行人隧道所組成的整體網絡，為毗鄰地區與該區之間提供最方便快捷的通道，並為新發展範圍建造四通八達的交通設施。

10.4.2 當局已規劃新的園景美化高架行人道及行人天橋，以連接該區與周圍地區及海濱範圍，並促進綠化環境。

10.4.3 此外，當局已規劃地下購物街及新增／優化／修改行人隧道，以改善連接內陸地區的行人通道。就地下購物街而言，實施機制將在詳細設計階段作進一步研究。

10.4.4 啟德與周邊地區之間的連接點的詳情如下：

A. 土瓜灣

A1：於土瓜灣道／宋皇臺道交匯處的地面過路處，作為在體育園用地附近前往啟德的主要入口。

A2：於宋皇臺道的地面過路處及行人天橋，方便行人橫過九龍城道。

A3：於世運道的地面過路處。

B. 九龍城

B1：在世運公園連接該區的行人隧道。

B2：太子道東底下的行人隧道。

B3：經地下購物街連接九龍城衙前圍道與屯馬線宋皇臺站的行人隧道。

B4：以文物為主題，橫跨太子道東，連接龍津石橋的保育長廊與石鼓壟道遊樂場的行人隧道，方便遊人繼續遊覽九龍城其他文物資源。

B 5 : 橫跨世運道及太子道東，連接位於黃大仙與啟德的啟德河河段的行人隧道。

C. 新蒲崗

C 1 : 太子道東與彩虹道交匯處的行人隧道，以連接政府辦公室。

C 2 : 連接譽港灣、工業貿易大樓和 AIRSIDE 的弧形園景美化高架行人道，以便與「其他指定用途」註明「與藝術及演藝有關的用途」地帶匯合。

C 3 : 經地下購物街連接新蒲崗工廠大廈舊址與屯馬線啟德站的行人隧道。

C 4 : 橫跨太子道東至四美街的園景美化高架行人道。

C 5 : 太子道東地底的行人隧道，以連接采頤花園以東的休憩用地(稱為東啟德公園)。

C 6 : 橫跨太子道東近采頤花園的行人天橋。

D. 彩虹

D 1 : 由兩所小學附近開始，橫跨承啟道、觀塘繞道及太子道東，伸延至彩虹的行人隧道。

D 2 : 文理書院(九龍)附近橫跨承啟道的地面過路處，以及橫跨太子道東近坪石邨／彩虹邨的已提升的現有行人隧道。

D 3 : 麗晶花園附近的地面過路處，方便行人直接前往啟德城中心的啟晴邨及德朗邨。

E. 九龍灣

E 1 : 於承啟道、啟華街和啟信道的數個地面過路處，連接啟德城中心。

E 2 : 橫跨啟福道的高架行人道，連接九龍灣國際展貿中心舊址及南停機坪範圍以北的商業樓宇羣。另建一個園景美化高架行人道系統，連接多塊商業用地，並伸延至橫跨啟德明渠進口道，再連接跑道上的都會公園。

E 3 : 啟福道上方的行人天橋，方便行人往來九龍灣區宏通街與南停機坪。

E 4 : 由九龍灣伸延至啟德醫院的園景平台(地盤 A) 的園景美化高架行人道。此外，由上述園景平台延伸至另一條高架行人道，橫跨承昌道，連接啟德醫院(地盤 B) 的南面大樓，然後再伸延至啟德橋道，從而繼續橫跨啟德明渠進口道，再連接跑道海旁範圍。

E 5：祥業街西北方觀塘繞道底下的一條行人道。

E 6：海濱道與祥業街交匯處的地面過路處。

E 7：鴻業街的地面過路處，橫跨海濱道，以連接啟興道附近的行人路。

F. 觀塘

F 1：海濱道沿途的數個地面過路處，以連接觀塘海旁。

F 2：或提供往來跑道區與觀塘海旁之間的觀光船服務。

11. 市區重建局發展計劃圖範圍

11.1 兩幅土地已指定為「市建局發展計劃圖範圍」。該兩幅土地的用途地帶已在相關的市建局發展計劃圖上顯示，並會由市建局落實有關計劃。

11.2 兩幅用地彼此相鄰，位於馬頭角海濱旁。明倫街／馬頭角道發展計劃圖涵蓋的地盤總面積約為 1.14 公頃(包括有約 0.02 公頃範圍坐落在馬頭角分區計劃大綱圖上顯示為「道路」的地方內)。土瓜灣道／馬頭角道發展計劃圖的地盤總面積約為 0.88 公頃(包括有約 0.02 公頃範圍坐落在馬頭角分區計劃大綱圖上顯示為「道路」的地方內)。該兩幅用地各自擬容納兩幢建於一個三層高平台之上的住宅樓宇，當中包括零售／商業／政府、機構或社區設施和作附屬泊車設施用途的地庫停車場。

12. 公用設施

12.1 該區有完備的食水供應、排水及污水收集系統、電力和煤氣供應，以及電話設施。該區已預留土地作興建電力支站之用，當局或須進行一些污水收集及排水系統改善工程，以應付啟德發展項目未來的發展。

區域供冷系統

12.2 該區設有區域供冷系統，以便在適當時向非住宅建築物的空氣調節系統供應冷卻水。與傳統的氣冷式空調系統及使用冷卻塔的獨立水冷式空調系統相比，區域供冷系統較符合能源效益。該區已建有冷卻設施和抽水站，以支援該系統。

排污及排水

12.3 啟德明渠是供慈雲山、鑽石山、黃大仙、新蒲崗、九龍城和該區等毗鄰地區收集雨水的主要排水道，並會根據「吐露港經處理污水輸出計劃」，把經沙田和大埔污水處理廠處理後的污水運送排

放。北停機坪區流出的徑流亦會經啟德明渠流出大海。排水道兩旁計劃闢設河畔走廊。在「商業(10)」及「綜合發展區(2)」用地提供商店、咖啡室和食肆，可在面向啟德明渠的河畔締造富有朝氣並讓公眾在節日歡聚的地方。跑道區和南停機坪區的擬議新排水口旨在把地面徑流排出大海，以盡量減低對毗鄰地區的不良影響。

13. 文化遺產(圖 2)

13.1 現時在該區範圍內有具考古研究價值的地點龍津石橋、宋皇臺公園、「古蹟公園」，以及由古物諮詢委員會(下稱「古諮會」)評級的歷史建築物，當中包括九龍城碼頭的客輪碼頭(二級)、九龍城汽車渡輪碼頭(二級)和舊遠東飛行學校(香港飛行總會)(三級)。

13.2 除了上述景點外，該區及鄰近範圍亦有數幢建築物／構築物同樣具有歷史價值，包括消防局 B 及相關碼頭、跑道中間部分的風杆、九龍石、機場碼頭、舊跑道、魚尾石和宋皇臺石刻。宋皇臺石刻是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。當局會在接駁這些地點的行人通道網選定若干連接通道，加以發展和改善，成為供市民和遊客遊覽的啟德文物徑。該條文物徑會延展至附近地區，連接現有的文物遺產，包括前馬頭角牲畜檢疫站(牛棚藝術村)、九龍城寨公園，以及黃大仙的衙前圍村，並會貫穿公園和購物街，讓遊人前往該區能同時享受不同的樂趣。

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 如有任何工程、發展、重建或改劃土地用途地帶的建議可能會影響具考古研究價值的地點、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，或任何其他被界定具文物價值的歷史建築物／構築物(不論地面或地底)和上述項目的毗鄰環境，必須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路政署及建築署負責統籌各類公共工程項目。在實施該圖的過程中，當局亦會在適當時候徵詢九龍城、觀塘和黃大仙區議會的意見。

14.3 城規會將會按個別情況審批每宗規劃申請。一般而言，城規會在考慮規劃申請時，會顧及所有有關的規劃因素，其中可能包括有關該區的政府內部發展大綱圖／發展藍圖，以及城規會所頒布的指引。發展大綱圖／發展藍圖均存放於規劃署，以供公眾查閱。城規會所頒布的指引可於城規會的網頁瀏覽，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》，可從城規會的網頁下載，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。申請書須夾附有關資料，供城規會考慮。

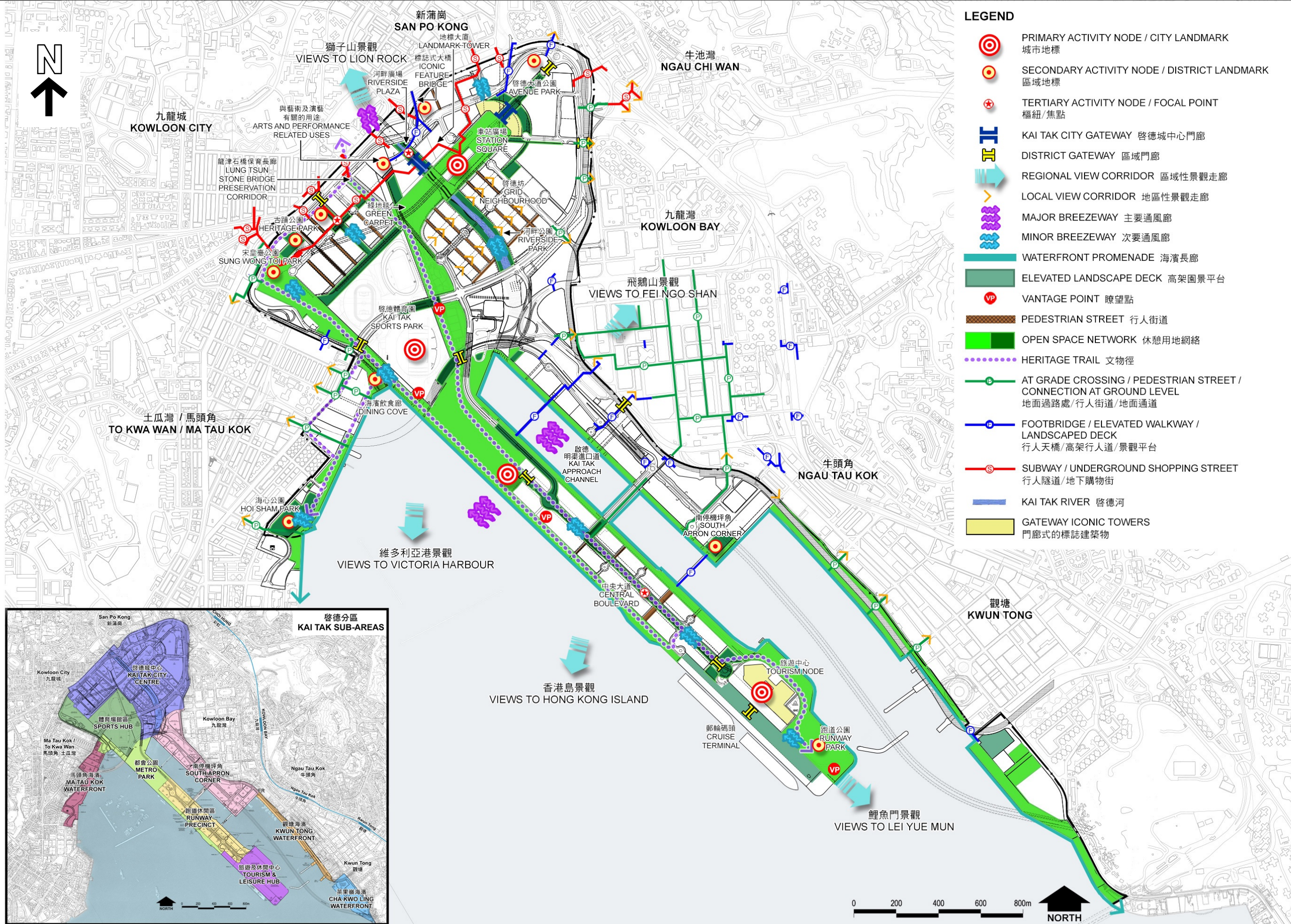
圖片索引(所有圖片只作識別用)

圖 1：城市設計大綱

圖 2：行人通道、文物徑及單車徑

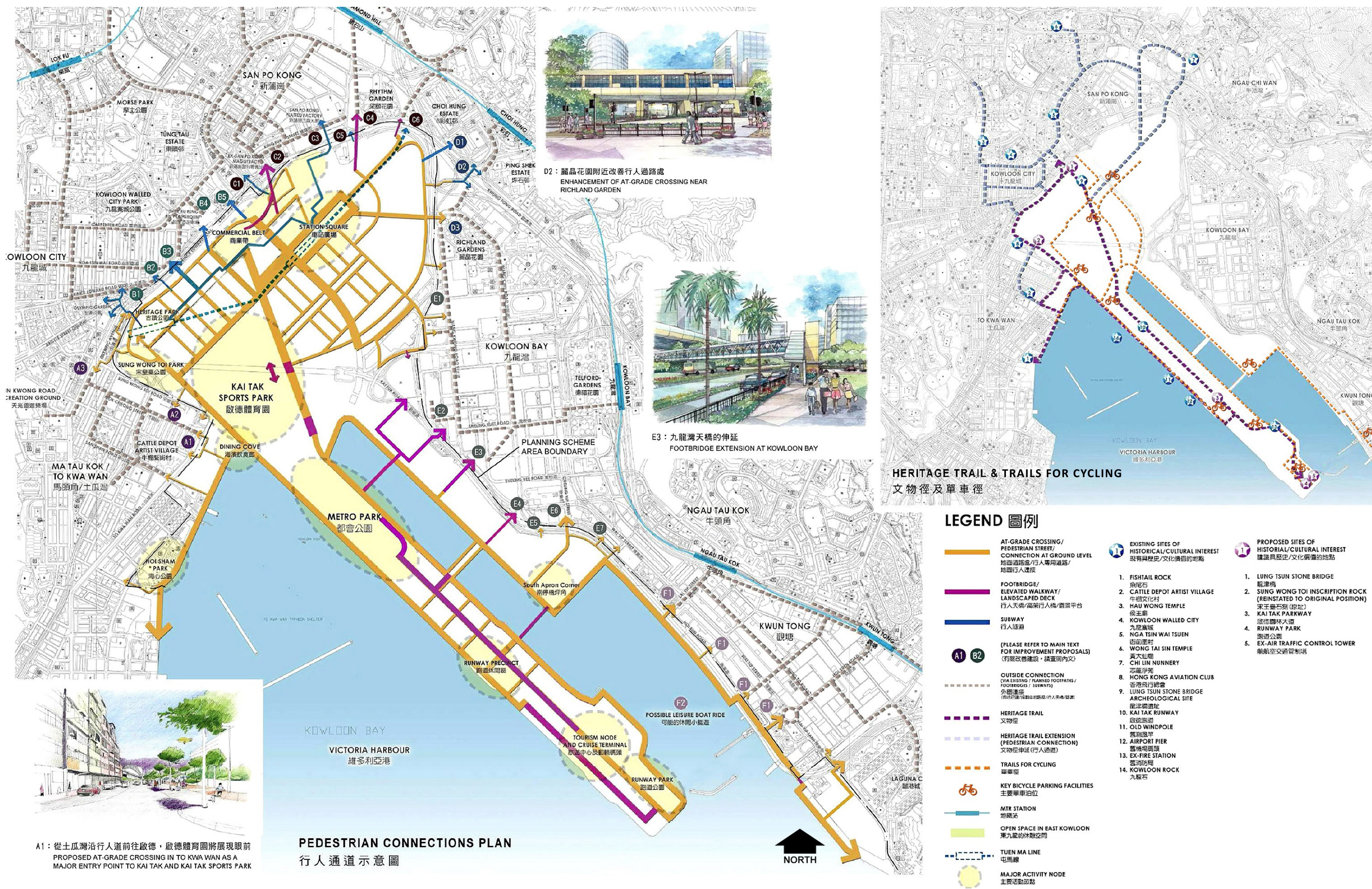
城市規劃委員會

二零二六年七月



LEGEND

- PRIMARY ACTIVITY NODE / CITY LANDMARK
城市地標
- SECONDARY ACTIVITY NODE / DISTRICT LANDMARK
區域地標
- TERTIARY ACTIVITY NODE / FOCAL POINT
樞紐/焦點
- KAI TAK CITY GATEWAY 啓德城中心門廊
- DISTRICT GATEWAY 區域門廊
- REGIONAL VIEW CORRIDOR 區域性景觀走廊
- LOCAL VIEW CORRIDOR 地區性景觀走廊
- MAJOR BREEZEWAY 主要通風廊
- MINOR BREEZEWAY 次要通風廊
- WATERFRONT PROMENADE 海濱長廊
- ELEVATED LANDSCAPE DECK 高架園景平台
- VANTAGE POINT 瞭望點
- PEDESTRIAN STREET 行人街道
- OPEN SPACE NETWORK 休憩用地網絡
- HERITAGE TRAIL 文物徑
- AT GRADE CROSSING / PEDESTRIAN STREET / CONNECTION AT GROUND LEVEL
地面過路處/行人街道/地面通道
- FOOTBRIDGE / ELEVATED WALKWAY / LANDSCAPED DECK
行人天橋/高架行人道/景觀平台
- SUBWAY / UNDERGROUND SHOPPING STREET
行人隧道/地下購物街
- KAI TAK RIVER 啓德河
- GATEWAY ICONIC TOWERS
門廊式的標誌建築物



A1: 從土瓜灣沿行人道前往啟德, 啟德體育園將展現眼前
PROPOSED AT-GRADE CROSSING IN TO KWA WAN AS A MAJOR ENTRY POINT TO KAI TAK AND KAI TAK SPORTS PARK



D2: 麗晶花園附近改善行人過路處
ENHANCEMENT OF AT-GRADE CROSSING NEAR RICHLAND GARDEN



E3: 九龍灣天橋的伸延
FOOTBRIDGE EXTENSION AT KOWLOON BAY