

九龍規劃區第6及7區

何文田分區計劃大綱草圖編號S/K7/25

修訂項目

注釋

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）
對何文田分區計劃大綱核准圖編號 S/K7/24
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 – 把位於佛光街的一幅用地由「政府、機構或社區」地帶改劃為「住宅(乙類)4」地帶，並訂明建築物高度限制。

圖則顯示行政長官會同行政會議於 2016 年 1 月 5 日根據《道路(工程、使用及補償)條例》(第 370 章)批准的中九龍幹線的走線，以供參考。經批准的道路方案須當作為根據《城市規劃條例》第 13A 條獲得核准。

由於有關香港鐵路(下稱「港鐵」)沙田至中環線(現稱東鐵線過海段)及港鐵觀塘線延線的建築工程已竣工，藉此機會由圖則上刪除行政長官會同行政會議根據《鐵路條例》(第 519 章)批准有關工程的註明。

II. 就圖則《註釋》作出的修訂項目

- (a) 修訂「住宅(乙類)」地帶《註釋》的「備註」，以納入新增的「住宅(乙類)4」支區的發展限制條款。
- (b) 在「住宅(乙類)」地帶《註釋》的第一欄用途內加入「社會福利設施(只限設於指定為「住宅(乙類)4」的土地範圍內)」，並相應修訂第二欄用途內的「社會福利設施」為「社會福利設施(未另有列明者)」。
- (c) 刪除「商業」地帶《註釋》第一欄用途內的「街市」。
- (d) 刪除「住宅(乙類)」地帶《註釋》第二欄用途內的「街市」。
- (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)」。
- (f) 在「住宅(甲類)」地帶《註釋》的「備註」加入第(3)段有關地積比率限制的條款。
- (g) 修訂「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》。

九龍規劃區第 6 及 7 區

何文田分區計劃大綱草圖編號 S/K7/25

(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，都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)及其他公共工程項目；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：
- 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 6 及 7 區

何文田分區計劃大綱草圖編號 S / K 7 / 25

土地用途表

頁次

商業	1
住宅(甲類)	3
住宅(乙類)	7
住宅(丙類)	10
政府、機構或社區	12
休憩用地	15
其他指定用途	16
綠化地帶	18

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
食肆	商營浴室／按摩院
教育機構	分層住宅
展覽或會議廳	政府垃圾收集站
政府用途(未另有列明者)	醫院
酒店	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	加油站
機構用途(未另有列明者)	住宿機構
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。

(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／或重建計劃的最大總樓面面積超過 30 102 平方米。
- (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。
- (3) 為施行上文第(1)段而計算有關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) 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／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)段所規定的最高地積比率或總樓面面積亦可。
- (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。

(請看下頁)

住宅(甲類)(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(7)及／或(8)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) 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(7)及／或(8)段獲准超過此地積比率者除外。
- (3) 為施行上文第(1)段，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：
- (i) 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
- (ii) 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)段所述的最高住用及／或非住用地積比率適用。
- (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。
- (5) 為施行上文第(1)及(2)段而計算有關最高地積比率時，佔用或預算佔用該地盤的任何部分(不論是地面或平台)，並且因應政府要求而純粹用於設置政府、機構或社區設施(包括學校)的特別設計的獨立建築物，其所佔面積會從有關地盤的面積中扣除。

(請看下頁)

住宅(甲類)(續)

備註(續)

- (6) 為施行上文第(1)及(2)段而計算有關的最高地積比率時，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。
- (7) 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(2)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)及(2)段所規定的有關最高地積比率或總樓面面積亦可。
- (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)及(4)段所述的地積比率／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、郵局)	食肆
屋宇	教育機構
圖書館	政府垃圾收集站
住宿機構	政府用途(未另有列明者)
學校(只限設於特別設計的獨立校舍)	醫院
社會福利設施(只限在指定為 「住宅(乙類)4」的土地範圍內)	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)
	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
	學校(未另有列明者)
	商店及服務行業
	社會福利設施(未另有列明者)
	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)」及「住宅(乙類)2」的土地範圍內，任何新發展，或現有建築物的加建、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地積比率及高度，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 3.3 倍及最高建築物高度高於停車場之上加 12 層，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。
- (3) 在指定為「住宅(乙類)3」的土地範圍內，任何新發展，或現有建築物的加建、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 6.0 倍及最高建築物高度(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地積比率及高度，兩者中以數目較大者為準。
- (4) 在指定為「住宅(乙類)4」的土地範圍內，任何新發展，或現有建築物的加建、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 19 300 平方米及最高建築物高度(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。
- (5) 在指定為「住宅(乙類)3」的土地範圍內，用地的中央部分須提供 15 米闊的非建築用地。
- (6) 為施行上文第(1)至(4)段而計算有關的最高地積比率及最大總樓面面積時，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。

住宅(乙類)(續)

備註(續)

- (7) 為施行上文第(4)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規定的政府、機構或社區設施，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)至(4)段所述的地積比率／總樓面面積／建築物高度限制。
- (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及／或重建計劃，考慮略為放寬圖則上所顯示及／或上文第(5)段所述的非建築用地限制。

住宅(丙類)

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)
	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)
	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
	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／或重建計劃的最高地積比率超過 0.6 倍及建築物高度超過兩層，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)段而計算有關的最高地積比率時，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。
- (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)段所述的地積比率／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、機構及社區設施，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」及「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(以樓層數目計算或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) 在指定為「政府、機構或社區(1)」的土地範圍內，新發展(不會影響現有建築物的建築物高度的輕微加建、改動及／或修改除外)或現有建築物的重建，如引致整個發展及／或重建計劃的最高建築物高度超過四層，申請人必須根據《城市規劃條例》第16條呈交空氣流通評估，以供城市規劃委員會審批。
- (3) 在指定為「政府、機構或社區(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 18 680 平方米及最高建築物高度(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。
- (4) 在指定為「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／或重建計劃的最大總樓面面積超過 43 400 平方米及最高建築物高度(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。任何新發展或現有建築物的重建，需要根據《城市規劃條例》第 16 條取得城市規劃委員會的規劃許可。
- (5) 在指定為「政府、機構或社區(3)」的土地範圍內，須沿用地的西北邊界提供 12 米闊的非建築用地。在圖則上用地的中央部分劃設 25 米闊的建築物間距，其最高建築物高度為主水平基準上 45 米。
- (6) 為施行上文第(1)及(2)段而計算有關最高樓層數目時，任何地庫樓層可免計算在內。

(請看下頁)

政府、機構或社區(續)

備註(續)

- (7) 為施行上文第(3)及(4)段而計算有關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。
- (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(3)及(4)段所述的總樓面面積限制或上文第(1)、(3)及(4)段所述的建築物高度限制。
- (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及／或重建計劃，考慮略為放寬圖則上所顯示及上文第(5)段所述的非建築用地／建築物間距限制。

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／或高出路面的其他構築物(入口除外)
野餐地點	娛樂場所
運動場	康體文娛場所
散步長廊／廣場	私人會所
公廁設施	公共車輛總站或車站
休憩處	公用事業設施裝置
動物園	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「與鐵路有關設施」

香港鐵路車站入口	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香港鐵路車站入口。

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) 為施行上文第(1)段而計算有關最高樓層數目時，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「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

此帶的規劃意向主要是提供加油站，以配合當地居民和其他市民的需要。

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(以樓層數目計算)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) 為施行上文第(1)段而計算有關最高樓層數目時，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	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	高爾夫球場
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)
	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 6 及 7 區

何文田分區計劃大綱草圖編號 S / K 7 / 25

說明書

九龍規劃區第 6 及 7 區

何文田分區計劃大綱草圖編號 S / K 7 / 25

<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	3
4. 該圖的《註釋》	3
5. 規劃區	3
6. 人口	4
7. 該區的建築物高度限制	4
8. 土地用途地帶	
8.1 商業	5
8.2 住宅(甲類)	6
8.3 住宅(乙類)	7
8.4 住宅(丙類)	8
8.5 政府、機構或社區	8
8.6 休憩用地	10
8.7 其他指定用途	10
8.8 綠化地帶	10
8.9 略為放寬限制的條款	11
9. 交通	11
10. 公用設施	12
11. 文化遺產	12
12. 規劃的實施	13

九龍規劃區第 6 及 7 區

何文田分區計劃大綱草圖編號 S/K7/25

(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《何文田分區計劃大綱草圖編號 S/K7/25》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 一九五七年四月九日，城規會根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)，在憲報公布《馬頭角發展大綱草圖編號 LK10/18/4》，此為首份涵蓋何文田東部部分地區的法定圖則。一九八四年五月九日，當時的港督會同行政局根據條例第 3 條，指示城規會就有關圖則當時未及涵蓋的餘下主要市區(包括何文田區)，擬備草圖。一九八五年十一月一日，城規會根據條例第 5 條在憲報公布《何文田分區計劃大綱草圖編號 S/K7/1》，此為首份涵蓋整個何文田區的法定圖則。其後，城規會根據條例第 7 條，兩度修訂何文田分區計劃大綱圖，並且予以展示，以供公眾查閱。
- 2.2 一九八九年十月二十四日，當時的港督會同行政局根據條例第 9(1)(a)條，核准何文田分區計劃大綱草圖，圖則其後重新編號為 S/K7/4。一九九三年七月六日，當時的港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編號 S/K7/4 發還城規會以作修訂。其後，城規會根據條例第 5 或 7 條，三度修訂分區計劃大綱圖，並且予以展示，以供公眾查閱。
- 2.3 一九九七年十一月十八日，行政長官會同行政會議根據條例第 9(1)(a)條，核准何文田分區計劃大綱草圖，圖則其後重新編號為 S/K7/8。一九九八年五月十九日，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/K7/8 發還城規會以作修訂。其後，城規會根據條例第 5 或 7 條，兩度修訂分區計劃大綱圖，並且予以展示，以供公眾查閱。
- 2.4 一九九九年十月五日，行政長官會同行政會議根據條例第 9(1)(a)條，核准何文田分區計劃大綱草圖，圖則其後重新編號為 S/K7/11。二零零零年十月十日，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編號

S/K7/11 發還城規會以作修訂。其後，城規會根據條例第 5 條，修訂分區計劃大綱圖一次，並且予以展示，以供公眾查閱。

- 2.5 二零零一年六月十九日，行政長官會同行政會議根據條例第 9(1)(a) 條，核准何文田分區計劃大綱草圖，圖則其後重新編號為 S/K7/13。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《何文田分區計劃大綱核准圖編號 S/K7/13》發還城規會以作修訂。其後，城規會根據條例第 5 或 7 條對圖則作出四次修訂，並予以展示，以供公眾查閱。
- 2.6 二零零四年五月四日，行政長官會同行政會議根據條例第 9(1)(a) 條，核准何文田分區計劃大綱草圖，圖則其後重新編號為 S/K7/18。二零零六年五月三十日，行政長官會同行政會議根據條例第 12(1)(b)(ii) 條，把《何文田分區計劃大綱核准圖編號 S/K7/18》發還城規會以作修訂。
- 2.7 二零零八年一月十八日，城規會根據條例第 5 條，展示《何文田分區計劃大綱草圖編號 S/K7/19》，以供公眾查閱。圖則收納的修訂，包括在「商業」地帶、「住宅(甲類)」地帶、「住宅(乙類)」地帶、「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；把兩塊土地分別由「住宅(甲類)」地帶和「政府、機構或社區」地帶改劃為「住宅(乙類)2」地帶和「住宅(戊類)」地帶；以及對圖則《註釋》說明頁作出技術修訂。二零零八年七月十一日，城規會根據條例第 6B(1) 條考慮有關申述及意見書後，決定支持涉及拔萃男書院和英皇佐治五世學校的申述部分，並根據條例第 6B(8) 條建議修訂圖則。二零零八年九月二十六日，城規會同意根據條例第 6G 條，按該等建議修訂而修訂分區計劃大綱圖。
- 2.8 二零零九年五月五日，行政長官會同行政會議根據條例第 9(1)(a) 條核准何文田分區計劃大綱草圖，圖則其後重新編號為 S/K7/20。二零一一年五月三十一日，行政長官會同行政會議根據條例第 12(1)(b)(ii) 條把《何文田分區計劃大綱核准圖編號 S/K7/20》發還城規會以作修訂。其後，城規會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。
- 2.9 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 9(1)(a) 條核准何文田分區計劃大綱草圖，圖則其後重新編號為 S/K7/22。二零一四年九月二日，行政長官會同行政會議根據條例第 12(1)(b)(ii) 條把《何文田分區計劃大綱核准圖編號 S/K7/22》發還城規會以作修訂。其後，城規會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。

- 2.10 二零一五年九月八日，行政長官會同行政會議根據條例第 9(1)(a)條核准何文田分區計劃大綱草圖，圖則其後重新編號為 S/K7/24。二零二五年九月二日，發展局局長根據條例第 12(1A)(a)(ii) 條，把《何文田分區計劃大綱核准圖編號 S/K7/24》發還城規會以作修訂。二零二五年九月十二日，該分區計劃大綱圖發還一事根據條例第 12(2) 條在憲報上公布。
- 2.11 二零二五年十一月十四日，城規會根據條例第 5 條，展示《何文田分區計劃大綱草圖編號 S/K7/25》(下稱「該圖」)，以供公眾查閱。該圖的主要修訂包括把位於佛光街的一幅用地由「政府、機構或社區」地帶改劃為「住宅(乙類)4」地帶。

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及主要運輸網，以便把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，並為該區日後的詳細規劃提供指引。該圖是一小比例圖，因此進行詳細規劃時，各道路路線及各個土地用途地帶的界線，可能需要略為修改。
- 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，以保存何文田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\(tpb.gov.hk\)](http://www(tpb.gov.hk)))。

5. 規劃區

- 5.1 該區坐落九龍中部，屬於九龍城行政區範圍內，北至界限街，西

連香港鐵路(下稱「港鐵」)東鐵線及公主道，南抵漆咸道北，東止露明道、天光道、何文田山東面山坡及信用街。該區的界線在圖上以粗虛線顯示，佔地約 210 公頃。

- 5.2 該區大部分地方已經發展，並為現時九龍市區的一部分。區內的主要土地用途包括低密度和中密度私營及公營房屋。私人住宅樓宇主要在亞皆老街、公主道及窩打老道一帶。公共房屋發展則主要包括愛民邨、俊民苑和何文田邨。
- 5.3 就地形而言，該區在九龍山脈的丘陵地帶邊緣，由於地勢高於周圍地區，因此是建配水庫的合適地點，利用天然水壓輸送食水給居民。

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 94 950 人。該區的規劃人口預計約為 101 300 人。

7. 該區的建築物高度限制

- 7.1 為了對發展／重建計劃的發展密度及建築物高度作出更佳的規劃管制，以及符合公眾的期望，使法定規劃制度更為明確和具有更高的透明度，九龍區各份分區計劃大綱圖須予修改，以便收納建築物高度限制，為未來的發展／重建計劃提供指引。在啟德機場搬遷及取消機場障礙物高度管制後，近年該區陸續進行重建項目，興建多幢高樓大廈，從視覺角度而言，部分高聳建築物並不可取，而且與區內的建築環境互不配合和不相協調。為免出現過度高聳或不協調的建築物和對該區的整體建築物高度輪廓作出監控，當局已進行檢討，以確保該圖內的「商業」地帶、「住宅(甲類)」地帶、「住宅(乙類)」地帶、「政府、機構或社區」地帶及「其他指定用途」地帶設有適當的建築物高度限制。
- 7.2 建築物高度限制旨在維持城市設計指引研究所建議的梯級狀建築物高度概念。在定出高度限制時，當局已考慮整體的天然地形、區內情況、區內風環境，現有建築物高度輪廓的特色以及確保在較大範圍內的建築群在視覺上與周圍環境和諧協調。該區的「商業」地帶、「住宅(甲類)」地帶和「住宅(乙類)」地帶共分為七個主要高度級別(即主水平基準上 80 米、90 米、100 米、120 米、130 米、150 米及 160 米)，建築物高度由區內近佛光街的高地漸次下降。擬議的建築物高度級別有助締造梯級狀的高度輪廓，從而帶來更廣闊深遠的視野，同時亦可改善透風和通風的情況。
- 7.3 此外，「政府、機構或社區」地帶及「其他指定用途」地帶的特定建築物高度限制(以米為單位從主水平基準起計算或以樓層數

目計算)主要是用以反映現有發展和規劃中發展的建築物高度。把有關限制收納在該圖內，主要是為該區提供視覺調劑和緩衝空間。建築物高度限制是以米為單位從主水平基準起計算，目的是使規劃意向更為明確清晰。然而，對於一般不多於 13 層的低建發展，特別是有具體功能要求的政府、機構及社區設施，在訂定建築物高度管制時，將會以樓層數目作出限制，以便在設計上較具靈活性，但如該等發展所在之處是視覺上較為重要的地點及主要紓緩空間則除外。

- 7.4 當局已進行經專家評核的空氣流通評估，藉以審視該區發展用地的擬議建築物高度對行人道上風環境可能造成的影響。該圖所顯示的建築物高度級別已顧及空氣流通評估的結果。
- 7.5 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的申請，當局會按個別情況逐一考慮。考慮略為放寬建築物高度限制的準則如下：
- (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的滲透度；
 - (e) 容許特別的建築物設計，以便既配合個別用地的發展限制，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，以及採用可改善城市景致和區內市容，但不會構成負面景觀和視覺影響的具創意建築物設計和規劃優點。

8. 土地用途地帶

8.1 商業：總面積 0.21 公頃

8.1.1 此地帶的規劃意向，主要是作商業發展，以便把涵蓋範圍大體上發展為地方層面的商業／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。

8.1.2 一般而言，九龍區「商業」地帶內的發展，最高地積比率為 12.0 倍，以便限制交通增長，否則現有或已規劃道

路網絡將無法負荷。

8.1.3 亞皆老街以北近港鐵旺角東站的一塊土地，已根據城規會批出的規劃許可，發展為一幢商業／辦公室樓宇。在這地帶內，發展的最大總樓面面積是 30 102 平方米，以反映現有樓宇的發展密度，而根據現有建築物和毗鄰發展的建築物高度，發展的最高建築物高度為主水平基準上 90 米。

8.2 住宅(甲類)：總面積：35.09 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 現有的公共房屋發展主要在該區中部和南部，包括愛民邨、何文田邨、常樂邨及俊民苑。

8.2.3 「住宅(甲類)」地帶內有些獨立用地將提供社區設施，例如位於佛光街與常盛街交界處計劃興建的一間小學和一幢政府綜合大樓。此外，常盛街與石鼓街交界處現有一間設有獨立校舍的學校。這些現有的或計劃興建的設施劃入「住宅(甲類)」地帶，以便有關的大面積住宅用地可以靈活地進行綜合規劃及發展。

8.2.4 此地帶現有的私人住宅樓宇主要包括介乎亞皆老街、窩打老道與太平道之間的地區、毗鄰忠孝街與公主道的一塊土地、迦密村街與孝民街交界處的一塊土地、常富街與佛光街交界處的一塊土地、常盛街與常樂街交界處的一塊土地、何文田站的上蓋發展項目，以及漆咸道北與佛光街交界處附近面積細小的住宅區。窩打老道南面的若干塊土地，亦包括在此地帶內。

8.2.5 由於當局考慮到二零零二年年初完成的「九龍建築物密度研究檢討」預期整體交通、環境及基礎設施方面有限制，以及須提供足夠的社區設施，因此，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，純粹用於提供政府、機構及社區設施(包括學校)的特別設計的獨立建築物，不論是位於地面或樓宇平台，其佔用的土地範圍不會算作有關地盤的一部分。

8.2.6 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。

8.2.7 「住宅(甲類)」地帶內用地的最高建築物高度為主水平基準上 100 米、120 米、130 米、150 米和 160 米。

8.3 住宅(乙類)：總面積：34.77 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；服務鄰近住宅的商業用途。如向城規會提出申請，或會獲得批准。

8.3.2 劃作「住宅(乙類)」地帶的用地主要在該區北部，沿界限街、太子道西、亞皆老街、巴富街、何文田山道、常盛街、石鼓街、文福道及文運道一帶的私人住宅樓宇，均在此地帶內。

8.3.3 「住宅(乙類)」地帶內建築物發展的最高地積比率限於 5.0 倍，以限制交通增長，避免現有道路網負荷過重，而最高建築物高度為主水平基準上 80 米、90 米、100 米和 120 米。

8.3.4 由於何文田街相當狹窄，加上與窩打老道交界處的道路容量有限，因此何文田街兩旁部分土地劃為「住宅(乙類)1」地帶。該圖的《註釋》訂明，「住宅(乙類)1」地帶內建築物發展的最高地積比率為 3.3 倍，建築物高度上限為停車場上加 12 層。

8.3.5 佛光街與忠孝街北面交界處的一塊用地劃為「住宅(乙類)2」地帶。由於該土地主要有兩個不同的平台高度，故此最高建築物高度定為主水平基準上 130 米和 150 米。在兩個高度級別之間主要沿斜坡處劃設闊 15 米的非建築用地，以形成一條通風和景觀廊。

8.3.6 位於常盛街的一塊用地劃為「住宅(乙類)3」地帶，其最高地積比率為 6.0 倍，最高建築物高度為主水平基準上 100 米和 120 米，以營造梯級式的高度輪廓。考慮到該用地的空氣流通評估結果，用地的中央部分劃設闊 15 米的非建築用地，以形成一條通風廊，亦可從而改善視覺滲透度。

8.3.7 位於佛光街近何文田西食水配水庫的一塊用地劃為「住宅(乙類)4」地帶，其最大總樓面面積為 19 300 平方米，最高建築物高度為主水平基準上 160 米。在計算

「住宅(乙類)4」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政府、機構及社區設施，可免計算在內。用地東面界線附近的現有斜坡已指定為非建築用地，以保護現有樹木和促進空氣流通。非建築用地內現存的樹木應盡量保留。鑑於該用地鄰近何文田西食水配水庫，在發展項目的設計及建造階段，應參照保護水務設施的相關規定。現有連接何文田西食水配水庫的水管和通道，將須進行改造，以落實房屋發展。

- 8.3.8 在上文第 8.3.5 至 8.3.7 段所述的非建築用地內不得有地面以上的構築物；然而，美化環境設施、設計上具有高透氣高的邊界圍欄／邊界圍牆，以及行人天橋連接或有蓋行人道的小型構築物，或可設於非建築用地內。非建築用地內可闢設地下構築物。
- 8.3.9 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)4」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於此。

8.4 住宅(丙類)：總面積：11.97 公頃

此地帶的規劃意向，主要是作低層、低密度的住宅發展；服務鄰近住宅區的商業用途，如向城規會提出申請，或會獲得批准。此地帶涵蓋嘉道理道和布力架街的低密度私人住宅區。由於需要保存區內的特色和市容，加上道路容量有限，必須限制發展密度，因此，此地帶的建築物高度和密度均受到特定規限。該圖的《註釋》訂明了此等規限，即最高地積比率為 0.6 倍及建築物高度上限為兩層。除非獲得城規會批給許可，否則此地帶一律不准用作商業用途。

8.5 政府、機構或社區：總面積：71.38 公頃

- 8.5.1 此地帶的規劃意向，主要是提供政府、機構及社區設施，以配合當地居民和其他市民的需要；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。
- 8.5.2 此地帶包括現時在太子道西的聖德肋撒醫院、九龍醫院、九龍復康中心、醫院管理局總部、亞皆老街賽馬會學童牙科診所及香港眼科醫院。
- 8.5.3 其他現有的主要設施包括天光道與亞皆老街交界處的西九龍總區警察總部；在公主道的紅磡警署／九龍城警區

總部和土木工程拓展署大樓；位於亞皆老街與露明道交界處的九龍城裁判法院大樓；九龍醫院西面的聖約翰救傷隊總部；窩打老道與培正道交界處附近的九龍中央圖書館；忠孝街與迦密村街交界處的政府部門聯用大樓及救護站；佛光街與牧愛街毗鄰用地南部的房屋委員會總部／室內運動場及醫療輔助隊訓練中心；何文田邨西南面的香港公開大學；東華三院黃祖棠社會服務大樓；俊民苑北面前臨牧愛街的包美達社區中心；文福道的香港基督教女青年會九龍會所柏顏露斯賓館；香港公開大學南面的香港足球總會；該區東南部的配水庫；以及分散於區內各處的中小學校。

- 8.5.4 「政府、機構或社區」地帶內用地的最高建築物高度介乎 1 至 13 層及主水平基準上 50 米、60 米、90 米和 100 米，以反映現有發展和規劃中發展的建築物高度，以及為該區提供視覺調劑和緩衝空間。當局在為拔萃男書院及英皇佐治五世學校偌大的學校用地訂定不同的高度級別，以應付學校日後的發展需要，以及反映維持現有的開揚和綠化環境及保存用地內的歷史建築物的規劃意向。由於英皇佐治五世學校位於區內的風廊，建築物高度限制為六層的範圍已指定為「政府、機構或社區(1)」支區，而在這個支區內，任何新發展（不會影響現有建築物的建築物高度的輕微加建、改動及／或修改除外）或現有建築物的重建，如引致建築物高度超過四層，必須根據條例第 16 條呈交空氣流通評估，以供城市規劃委員會審批。
- 8.5.5 位於常盛街／佛光街交界處的一塊用地劃為「政府、機構或社區(2)」地帶，以供香港公開大學進行校園發展，其最大總樓面面積為 18 680 平方米，最高建築物高度為主水平基準上 86 米。發展項目的地面一層須闢設面積不少於 500 平方米的園景開放式廣場（可提供一些康樂設施），以供公眾使用。
- 8.5.6 位於忠孝街／愛晨徑的一塊用地劃為「政府、機構或社區(3)」地帶，以供香港理工大學進行校園發展，其最大總樓面面積為 43 400 平方米，最高建築物高度為主水平基準上 69 米和 87 米。
- 8.5.7 在「政府、機構或社區(3)」地帶西北邊界劃設闊 12 米的非建築用地，以盡量減少對毗鄰迦密中學的影響。為改善當地的空氣流通情況和視覺滲透度，位於用地中央部分的一幅闊 25 米的土地劃為建築物間距，其最高建築物高度為主水平基準上 45 米。用地內須闢設面積不少於 3 250 平方米的休憩用地，供公眾使用。任何新發展或

重建計劃須根據條例第 16 條取得城規會規劃許可，以確保擬議發展不會在視覺及景觀方面對鄰近地區造成重大負面影響。

8.6 休憩用地：總面積：10.73 公頃

8.6.1 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。

8.6.2 現有的休憩用地主要在該區中部，包括忠義街的何文田公園及康樂中心、石鼓街的巴富街運動場及何文田邨西面的常盛街公園。公共屋邨內及該區多個地點均有鄰舍休憩用地。此外，現有配水庫的上蓋亦擬發展／已發展為康樂場地和休憩用地。

8.6.3 位於忠義街、忠孝街和漆咸道北的多塊土地已預留供日後發展休憩用地。

8.7 其他指定用途：總面積：0.39 公頃

8.7.1 亞皆老街、窩打老道及公主道現有的加油站及忠孝街的港鐵車站入口均在此地帶內。此地帶的規劃意向，主要是提供有關設施，以配合當地居民和其他市民的需要。

8.7.2 加油站用地劃為「其他指定用途」註明「加油站」地帶，最高建築物高度為一層，用以建造加油站附屬構築物。劃為「其他指定用途」註明「與鐵路有關設施」地帶的用地，最高建築物高度為一層，以反映何文田站的港鐵車站入口的高度。

8.8 綠化地帶：總面積：7.54 公頃

8.8.1 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。此地帶內的發展須審慎管制，城規會會根據有關的城規會規劃指引，按個別情況評審每項發展建議。

8.8.2 此地帶主要包括陡峭的山坡。由於不宜作市區式發展，因此將會保存其自然風貌。不過，此地帶內某些地點或可作靜態康樂用途。

8.8.3 此地帶包括現有的何文田上配水庫東面及該區南部其餘

兩個現有配水庫東南面的山坡。

8.9 略為放寬限制的條款

- 8.9.1 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(第 8.9.3 段所指明的非建築用地／建築物間距除外)。上文第 7.5 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。
- 8.9.2 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。
- 8.9.3 至於非建築用地／建築物間距的發展限制，就發展及／或重建計劃而言，在特殊的情況下，城規會如接獲根據條例第 16 條提出的申請，可考慮略為放寬該圖《註釋》所訂明或該圖上所顯示的有關限制。在不妨礙落實劃定非建築用地以改善區內空氣流通及／或保護樹木等意向的前提下，在該圖《註釋》所訂明或該圖上所顯示的非建築用地範圍內，地下構築物、美化環境設施、設計上具有高透氣度的邊界圍欄／邊界圍牆，以及行人天橋連接或有蓋行人道的小型構築物，可按情況准予設置。

9. 交通

9.1 道路

- 9.1.1 一號幹線是香港南北交通的主要幹線，公主道及窩打老道聯合組成該幹線的九龍部分。這兩條主幹路穿越該區，向北連接北九龍及經獅子山隧道連接新界，向南經海底隧道通往港島。這條南北走向的主要幹線與三條大致上東西走向的市區幹道(太子道西、界限街及亞皆老街)互相交叉。這些道路順應地勢，在該區北部匯合。
- 9.1.2 佛光街是該區連接紅磡的主要地區幹道。
- 9.1.3 中九龍幹線在二零一六年一月五日獲行政長官會同行政會議批准。根據條例第 13A 條，由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)所批准的道路方案，須當作為根據條例獲得核准。在該圖上顯示的道路方案只供參考。

9.2 鐵路

- 9.2.1 港鐵東鐵線沿該區西面界線行走，而位於亞皆老街的港鐵旺角東站則僅在該區西面界線之外。
- 9.2.2 港鐵觀塘線延線由觀塘線的油麻地站伸延至黃埔，兩個新站分別設於何文田及黃埔。該路線提供方便可靠的公共交通服務往返油麻地與黃埔，讓何文田、紅磡及黃埔的居民直接使用港鐵服務，節省由陸上交通工具轉往鐵路網的時間。觀塘線延線已於二零一六年十月通車。
- 9.2.3 港鐵沙田至中環線共有 10 個車站(包括何文田站)，分為兩段，即屯馬線的大圍至紅磡段及東鐵線的紅磡至金鐘段。大圍至紅磡段和紅磡至金鐘段已分別於二零二一年六月和二零二二年五月通車。
- 9.2.4 何文田站是觀塘線延線與屯馬線的轉線站。觀塘線延線的乘客可在此站轉乘屯馬線，前往新界區，或到紅磡站轉線至港島。何文田站為來往中九龍及港島區的乘客提供另一條可選擇的路線，以紓緩於荃灣線過海段和紅磡海底隧道路面交通樽頸的擠塞情況。何文田站大幅提高了區內的交通便捷程度。

10. 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人口對各類公用設施和服務的需求方面，應無任何困難。

11. 文化遺產

- 11.1 在該區的界線內，有多幢已評級的歷史建築物，包括聖德肋撒堂(一級)、中華電力有限公司行政辦事處(別稱中華電力有限公司總部)(一級)、九龍醫院 A 座、B 座、C 座、M 座、P 座、R 座、Isolation Block 及門診室(二級)、九龍醫院兩幢平房設施(三級)、拔萃男書院主樓(二級)、英皇佐治五世學校(二級)、前上帝古廟石門框(三級)、鄧鏡波學校(三級)及培正小學牌坊(三級)。
- 11.2 法定古蹟和暫定古蹟、由古物諮詢委員會(下稱「古諮詢會」)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頁公布(<https://www.amo.gov.hk/tc/historic-buildings/heritage-sites-lists/index.html>)。有關名單會不時更新。

11.3 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、由古諮詢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。

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。在落實該圖所載建議的過程中，當局亦會在適當時候徵詢九龍城區議會的意見。
- 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因素，其中可能包括政府內部發展大綱圖／發展藍圖及城規會所頒布的指引。發展大綱圖／發展藍圖存放在規劃署，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。

城市規劃委員會
二零二五年十一月