



圖例 NOTATION

| | | |
|--|----------|---------------------|
| ZONES | | 地帶 |
| COMMERCIAL | C | 商業 |
| COMPREHENSIVE DEVELOPMENT AREA | CDA | 綜合發展區 |
| RESIDENTIAL (GROUP A) | R(A) | 住宅(甲類) |
| RESIDENTIAL (GROUP B) | R(B) | 住宅(乙類) |
| GOVERNMENT, INSTITUTION OR COMMUNITY | G/IC | 政府、機構或社區 |
| OPEN SPACE | O | 休憩用地 |
| OTHER SPECIFIED USES | OU | 其他指定用途 |
| COMMUNICATIONS | | 交通 |
| RAILWAY AND STATION (UNDERGROUND) | [Symbol] | 鐵路及車站(地下) |
| MAJOR ROAD AND JUNCTION | [Symbol] | 主要道路及路口 |
| ELEVATED ROAD | [Symbol] | 高架道路 |
| PEDESTRIAN PRECINCT / STREET | [Symbol] | 行人專用區或街道 |
| MISCELLANEOUS | | 其他 |
| BOUNDARY OF PLANNING SCHEME | [Symbol] | 規劃範圍界線 |
| BUILDING HEIGHT CONTROL ZONE BOUNDARY | [Symbol] | 建築物高度管制區界線 |
| MAXIMUM BUILDING HEIGHT (IN METRES ABOVE PRINCIPAL DATUM) | [Symbol] | 最高建築物高度(在主水平基準上若干米) |
| MAXIMUM BUILDING HEIGHT RESTRICTION AS STIPULATED IN THE NOTES | [Symbol] | (註釋)內訂明最高建築物高度限制 |
| MAXIMUM BUILDING HEIGHT (IN NUMBER OF STOREYS) | [Symbol] | 最高建築物高度(樓層數目) |

土地用途及面積一覽表 SCHEDULE OF USES AND AREAS

| USES | 大約面積及百分比 | | 用途 |
|--------------------------------------|----------|--------|----------|
| | 公頃 | % 百分比 | |
| COMMERCIAL | 47.41 | 24.76 | 商業 |
| COMPREHENSIVE DEVELOPMENT AREA | 1.17 | 0.61 | 綜合發展區 |
| RESIDENTIAL (GROUP A) | 6.98 | 3.64 | 住宅(甲類) |
| RESIDENTIAL (GROUP B) | 0.59 | 0.31 | 住宅(乙類) |
| GOVERNMENT, INSTITUTION OR COMMUNITY | 20.27 | 10.58 | 政府、機構或社區 |
| OPEN SPACE | 23.66 | 12.35 | 休憩用地 |
| OTHER SPECIFIED USES | 47.15 | 24.62 | 其他指定用途 |
| MAJOR ROAD ETC. | 44.28 | 23.13 | 主要道路等 |
| TOTAL PLANNING SCHEME AREA | 191.51 | 100.00 | 規劃範圍總面積 |

夾附的《註釋》屬這份圖則的一部分，現經修訂並按照城市規劃條例第5條展示。 THE ATTACHED NOTES ALSO FORM PART OF THIS PLAN AND HAVE BEEN AMENDED FOR EXHIBITION UNDER SECTION 5 OF THE TOWN PLANNING ORDINANCE

核准圖編號 S/K1/28 的修訂 AMENDMENT TO APPROVED PLAN No. S/K1/28

AMENDMENT EXHIBITED UNDER SECTION 5 OF THE TOWN PLANNING ORDINANCE 按照城市規劃條例第5條展示的修訂

AMENDMENT ITEM A 修訂項目A項

(參看附表) (SEE ATTACHED SCHEDULE)

2025年1月17日 按照城市規劃條例第5條展示的核准圖編號 S/K1/28 的修訂 AMENDMENT TO APPROVED PLAN No. S/K1/28 EXHIBITED UNDER SECTION 5 OF THE TOWN PLANNING ORDINANCE ON 17 JANUARY 2025 Ms Donna Tam 譚燕萍 SECRETARY TOWN PLANNING BOARD 城市規劃委員會秘書

香港城市規劃委員會依據城市規劃條例擬備的尖沙咀(九龍規劃區第1區)分區計劃大綱圖 TOWN PLANNING ORDINANCE, HONG KONG TOWN PLANNING BOARD KOWLOON PLANNING AREA No. 1 - TSIM SHA TSUI - OUTLINE ZONING PLAN

SCALE 1:5000 比例尺



規劃署遵照城市規劃委員會指示擬備 PREPARED BY THE PLANNING DEPARTMENT UNDER THE DIRECTION OF THE TOWN PLANNING BOARD

圖則編號 PLAN No. S/K1/29

城市規劃委員會根據城市規劃條例(第 131 章)
對尖沙咀分區計劃大綱核准圖編號 S/K1/28
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 - 把位於尖沙咀育才道 11 號，涵蓋香港理工大學主校園的「政府、機構或社區」地帶的建築物高度限制，由主水平基準上 45 米修訂為主水平基準上 90 米。

根據《鐵路條例》(第 519 章) 批准並已竣工的香港鐵路(東鐵綫)及香港鐵路(屯馬綫)須當作為根據《城市規劃條例》第 13A 條獲得核准，並在圖則上顯示，以供參考之用。

II. 就圖則《註釋》作出的修訂項目

- (a) 在「其他指定用途」註明「渡輪碼頭」地帶《註釋》的第一欄用途內加入「食肆」、「碼頭」及「商店及服務行業」，並把該《註釋》第二欄用途內的「政府用途」修訂為第一欄用途。
- (b) 把「其他指定用途」註明「九龍角碼頭」地帶《註釋》第二欄用途內的「食肆」及「商店及服務行業」修訂為第一欄用途。
- (c) 刪除「其他指定用途」註明「九龍角碼頭」地帶《註釋》內有關附屬用途的「備註」。
- (d) 修訂「其他指定用途」註明「碼頭」地帶《註釋》內有關附屬用途的「備註」。
- (e) 把「住宅(甲類)」地帶及「政府、機構或社區」地帶《註釋》的第二欄用途內的「商店及服務行業」修訂為「商店及服務行業(未另有列明者)」。
- (f) 刪除「政府、機構或社區(1)」地帶《註釋》的第二欄用途內的「街市」。

城市規劃委員會

2025 年 1 月 17 日

《尖沙咀分區計劃大綱草圖編號 S/K1/29》
Draft Tsim Sha Tsui Outline Zoning Plan No. S/K1/29

申述人名單
Index of Representations

| 申述編號 Representation No. | 提交編號 Submission No. | 申述人名稱 Name of Representer |
|----------------------------|------------------------|---|
| TPB/R/S/K1/29-R001 | TPB/R/S/K1/29-S002 | 香港理工大學(下稱「理大」)校友會聯會 Federation of Polytechnic University (PolyU) Alumni Associations |
| TPB/R/S/K1/29-R002 | TPB/R/S/K1/29-S003 | 理大學生事務處 Student Affairs Office of PolyU |
| TPB/R/S/K1/29-R003 | TPB/R/S/K1/29-S004 | 理大常務及學務副校長辦公室 Office of the Deputy President and Provost of PolyU |
| TPB/R/S/K1/29-R004 | TPB/R/S/K1/29-S005 | 理大校園發展處 Campus Development Office of PolyU |
| TPB/R/S/K1/29-R005 | TPB/R/S/K1/29-S006 | LAM Yui Yim |
| TPB/R/S/K1/29-R006 | TPB/R/S/K1/29-S007 | SETO Pui Kwan |
| TPB/R/S/K1/29-R007 | TPB/R/S/K1/29-S001 | Mary MULVIHILL |

延期個案

第 12 A 條及第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

簡介和提問部分

3. 小組委員會備悉，要求城市規劃委員會延期作出考慮的申請個案有兩宗。這些延期要求的詳情載於**附件**。

商議部分

4. 經商議後，小組委員會決定按文件所建議，應申請人的要求，延期就這些申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。

荃灣及西九龍區

議程項目 4

[公開會議]

擬修訂《尖沙咀分區計劃大綱核准圖編號 S/K 1/28》
(都會規劃小組委員會文件第 5/24 號)

5. 秘書報告，就尖沙咀分區計劃大綱圖作出的擬議修訂涉及放寬香港理工大學(下稱「理大」)主校園(下稱「有關用地」)的建築物高度限制，以便日後進行發展／重建(修訂項目 A)。以下委員已就此議項申報利益：

陳振光教授 — 為理大專業及持續教育學院教授兼學部主任；以及

蔡德昇先生 — 其配偶的公司於尖沙咀擁有物業。

6. 小組委員會備悉，陳振光教授因事未能出席會議。由於蔡德昇先生配偶的公司所擁有的物業並非直接望向修訂項目，小組委員會同意他可留在席上。

簡介和提問部分

7. 下列規劃署的代表此時獲邀到席上：

- | | | |
|-------|---|----------------|
| 謝佩強先生 | — | 荃灣及西九龍規劃專員 |
| 陳穎存先生 | — | 高級城市規劃師／荃灣及西九龍 |
| 汪苡晴女士 | — | 城市規劃師／荃灣及西九龍 |

8. 荃灣及西九龍規劃專員謝佩強先生簡介修訂項目 A 的背景，要點如下：

- (a) 有關用地涵蓋理大紅磡校園，自一九六零年代起已劃為「政府、機構或社區」地帶；
- (b) 二零零八年，尖沙咀分區計劃大綱圖上的多個土地用途地帶已施加建築物高度限制。在涵蓋有關用地的「政府、機構或社區」地帶已施加主水平基準上 45 米的建築物高度限制，以反映當時現有建築物的一般建築物高度；
- (c) 自二零零八年施加建築物高度限制以來，理大對用作教育及研究用途的樓面面積需求大幅增加。為局部配合這些需求，理大已提交三份規劃許可申請，要求略為放寬建築物高度限制，以重建有關用地範圍內的個別建築物。所有申請均已獲小組委員會批准(下稱「三宗先前獲批的申請」)；以及
- (d) 為了善用有關用地範圍內劃為「政府、機構或社區」地帶的珍貴土地資源，理大建議把建築物高度限制由主水平基準上 45 米放寬至主水平基準上 90 米。有關建議已獲教育局局長政策上的支持，並得到多項技術評估的支持。在諮詢相關政府決策局／部門後，修訂項目 A 連同就分區計劃大綱圖的《註釋》所作的其他擬議修訂，已提交小組委員會考慮。

[徐詠璇教授在規劃署進行介紹期間到席。]

9. 城市規劃師／荃灣及西九龍汪苡晴女士借助投影片，按文件詳載的內容，向委員簡介對分區計劃大綱圖所作擬議修訂的詳情、技術方面的考慮因素、已進行的諮詢及政府部門的意見。除修訂項目 A 外，其他擬議修訂包括修訂分區計劃大綱圖的《註釋》，以便在碼頭及／或渡輪碼頭範圍內提供彈性，作配套／附屬用途。

[黃幸怡女士、區英傑先生和余偉業先生在規劃署進行簡介期間到席。]

10. 規劃署的代表簡介完畢，主席請委員提問。

11. 余偉業先生備悉修訂項目 A 涉及放寬有關用地的建築物高度限制，遂告知小組委員會，他是理大的校友，並且是理大一個學系的顧問。小組委員會備悉余偉業先生沒有參與重建計劃，由於所涉利益間接，他可留在席上及參與討論。

12. 蔡德昇先生就此議項申報利益，因為其父母在尖沙咀擁有的物業直接望向有關用地。小組委員會備悉蔡先生所涉的利益，並同意他不應參與討論此議項。

理大的長遠發展計劃

13. 一名委員備悉放寬建築物高度限制的建議旨在滿足目前及日後直至二零三零年對樓面面積的需求，因而詢問理大是否有任何長遠計劃，以應付往後二三十年對樓面面積的額外需求，以及把建築物高度限制放寬至主水平基準上 90 米的建議，是否足以應付對樓面面積如此長遠的需求。荃灣及西九龍規劃專員謝佩強先生回應時表示，建議放寬建築物高度限制，可增加總樓面面積 150 000 平方米，其中 130 000 平方米需用作填補目前尚欠的總樓面面積，以容納現有的 31 500 名學生及職員。為配合日後因學生及職員人數預計在二零三零年或之前將增加約 10% 而衍生的需求，以及須增加作教育及研究用途的樓面面積，總樓面面積須增加 15% (即 20 000 平方米)。據理大所提供的資料，把建築物高度限制放寬至主水平基準上 90 米的建議，已足以應付往後直至二零三零年對樓面面積的需求。

倘日後對樓面面積有進一步需求，以致建議進行的發展的建築物高度超過主水平基準上 90 米，理大可向小組委員會申請規劃許可，要求略為放寬建築物高度限制。小組委員會將按每宗申請的個別情況作出考慮。至於有關用地的長遠發展／重建計劃及方案，除了三宗先前獲批的申請，以及可能進行但仍在初步設計階段的創新館重建項目外，理大並無提供其他資料。

14. 一名委員備悉已在北部都會區預留超過 80 公頃土地發展「北都大學教育城」，因而詢問理大有否申請在北都大學教育城獲編配土地，以及是否有迫切需要以建議放寬的建築物高度限制在有關用地進行發展／重建。荃灣及西九龍規劃專員謝佩強先生回應時表示，儘管理大已表示有意在北都大學教育城擴建校園以開辦新課程，但仍有必要以建議放寬的建築物高度限制在有關用地發展／重建合適的建築物，以滿足現時及日後對樓面面積的需求。根據規劃署的估算，如按現行的建築物高度限制(即主水平基準上 45 米)重建高區域的現有建築物(如文件繪圖 5 所示)，倘上蓋面積維持不變，僅可提供約 40 000 平方米的整體總樓面面積，不足以填補現時欠缺的 130 000 平方米總樓面面積。把建築物高度限制由主水平基準上 45 米放寬至主水平基準上 90 米的建議，既可善用市區內現有的珍貴土地資源，亦能增加樓面面積擴建校園。主席補充，建議把建築物高度限制訂為主水平基準上 90 米，亦可讓校園的發展／重建在設計方面較具彈性。

15. 副主席詢問，是否應該採用創造容量的方式，把有關用地的建築物高度限制放寬至主水平基準上 90 米以上，以提供較多空間供理大日後發展，抑或應該根據現時及日後的需求並顧及該區的地區特色作出考慮。荃灣及西九龍規劃專員謝佩強先生借助一些投影片作出回應，表示有關用地的擬議建築物高度限制，已在與周邊發展保持視覺上的協調和盡量善用土地之間取得平衡。《香港規劃標準與準則》的《城市設計指引》已確認尖沙咀是高樓建築樞紐。儘管可在合適位置興建相對較高的樓宇，但該區的建築物高度輪廓大致上由內陸範圍向海旁遞減，有關用地西南面的尖沙咀中央商業區的建築物高度限制介乎主水平基準上 130 米至主水平基準上 110 米，東北面毗鄰紅磡一帶的建築物高度限制為主水平基準上 80 米／主水平基準上 100 米，而南面尖沙咀東部商業區的建築物高度限制則介乎主水平基準上 95 米(內陸範圍)至主水平基準上 80 米(海旁範

圍)。由於理大建議把建築物高度限制訂為主水平基準上 90 米，既可配合理大的發展需要，亦與毗鄰尖沙咀東部商業區內陸部分的主水平基準上 95 米建築物高度限制相若，故認為擬議的建築物高度限制能夠釋放有關用地的發展潛力，同時顧及該區的建築物高度輪廓。為免日後發展的出現建築物高度過高／不相協調的情況，如發展／重建項目的建築物高度限制超過主水平基準上 90 米，應向城市規劃委員會(下稱「城規會」)提交略為放寬建築物高度限制的規劃申請，以供考慮。

地積比率管制

16. 一名委員提出以下問題：

- (a) 有關用地的地積比率有否受到任何限制；以及
- (b) 在放寬有關用地的建築物高度限制後，是否有任何機制可管制地積比率，因為如擬議建築物高度限制訂為主水平基準上 90 米，根據《建築物(規劃)規例》所准許在重建後樓面面積的地積比率最高可達 15 倍。

17. 荃灣及西九龍規劃專員謝佩強先生作出回應，要點如下：

- (a) 一般而言，「政府、機構或社區」地帶不會施加地積比率限制，以便在設計上留有更大彈性，從而善用該用地的發展潛力；以及
- (b) 有關用地現有主校園的整體地積比率約為 3.4 倍。放寬建築物高度限制的建議可增加 150 000 平方米總樓面面積，而整體地積比率會增至約 5 倍。儘管沒有施加地積比率或總樓面面積限制，但把建築物高度限制訂為主水平基準上 90 米的建議，可使日後的發展／重建項目的建築物高度維持在更適當的規模。此外，由於理大屬大學教育資助委員會(下稱「教資會」)的資助大學，根據既定機制，日後的發展／重建項目所增加的總樓面面積須經教資會及相關政府決策局／部門審核，包括探討是否有需要進

行技術評估。理大亦有一個專責委員會負責檢討及審批與校園發展相關的事宜。

交通影響

18. 一名委員注意到，放寬建築物高度限制後學生及職員的人數會增加 10%，遂詢問交通影響評估的詳情，以及放寬建築物高度限制的建議會否對交通帶來負面影響。荃灣及西九龍規劃專員謝佩強先生回應說，根據交通影響評估，參考現時的情況，新增的學生和職員大多是使用公共運輪出行。根據這個假設，假定在上午和黃昏的繁忙時段，每小時增加 5 至 15 個載客車輛單位，對現有道路網絡所造成的影響實屬輕微。有關用地內的泊車位的現有供應量足以應付日後所增加的泊車需求。就公共運輸而言，有關用地位於港鐵紅磡站旁邊，在新鐵路(即屯馬線及東鐵線過海段)啟用後，鐵路網絡的容量已大幅增加。此外，由於學生有不同的上課時間表，因此會分散在不同時段出行，而非全部集中在繁忙時段，這樣也可進一步盡量減少對現有公共運輸設施所造成的影響。

與其他建議的銜接

19. 一名委員問及，有否關於港鐵紅磡站及其周邊地區的重建項目(下稱「紅磡站重建項目」)的資料，因為該名委員注意到，在評估有關用地的擬議建築物高度限制時，可考慮紅磡站重建項目的建築物高度。荃灣及西九龍規劃專員謝佩強先生回應說，《2023 年施政報告》宣布，港鐵有限公司已獲邀進行初步研究，以重新規劃紅磡站及其周邊地區，包括香港體育館南面的海濱及碼頭用地。初步研究的結果尚未公布。

20. 一名委員詢問，在紅磡海底隧道收費廣場上方興建綠化平台連接理大及紅磡站的建議會否落實。荃灣及西九龍規劃專員謝佩強先生回應說，興建綠化平台的建議是由理大提出的，有關建議將納入上述的初步研究中考慮。

公眾出入有關用地

21. 一名委員注意到二零二四年公布的《審計報告》對公眾出入有關用地一事提出關注，並考慮到理大位處多項公共運輸

設施旁邊，遂詢問理大會否檢討現時公眾出入校園的安排，容許公眾出入校園，以及重建後的安排；又詢問是否基於會維持現時有限度讓公眾出入有關用地的安排這個情況而進行技術評估。荃灣及西九龍規劃專員謝佩強先生回應說，理大所提交的規劃報告及技術評估中並無關於日後公眾出入有關用地的安排的資料。在分區計劃大綱圖的建議修訂進行諮詢期間，油尖旺區議員亦提出類似關注，其間理大的代表表示，現時的公眾出入安排可配合日益增加的學生和職員人數，既可讓他們享用空間和設施，亦不會令發展密集的校園負荷過重；而且公眾人士也可透過完成簡單的登記程序進入有關用地。

擬對分區計劃大綱圖《註釋》有關碼頭及渡輪碼頭部分作出修訂

22. 副主席和一名委員提出以下問題：

- (a) 考慮到碼頭／渡輪碼頭的主要功能應為運輸而非商業用途，有何理據支持對《註釋》作出擬議修訂，在各個碼頭及／或渡輪碼頭的第一欄用途內加入「商店及服務行業」和「食肆」用途；以及
- (b) 這項修訂會否應用於其他碼頭及／或渡輪碼頭，為關設附屬／配套設施提供彈性。

23. 荃灣及西九龍規劃專員謝佩強先生作出回應，要點如下：

- (a) 擬議修訂涉及分區計劃大綱圖上的三個碼頭，即中國客運碼頭、天星小輪碼頭和九龍永久碼頭第 7 號。這些碼頭分別劃為「其他指定用途」註明「渡輪碼頭」地帶、「其他指定用途」註明「九龍角碼頭」地帶，以及「其他指定用途」地帶註明「碼頭」地帶。前兩者為政府物業。作出擬議修訂，在《註釋》第一欄用途加入「商店及服務行業」和「食肆」用途，可為設於中國客運碼頭及天星小輪碼頭內的附屬／配套用途提供彈性，使渡輪乘客／訪客更為方便。有關渡輪碼頭及碼頭的主要用途，仍然是向公眾提供渡輪服務。由於中國客運碼頭及天星小輪碼頭均屬政府物業，在該等處所內作任何

商業用途均須根據既定機制向相關政府決策局／部門申請批准。至於九龍永久碼頭第 7 號，「食肆」和「商店及服務行業」用途均屬第二欄用途，目前「其他指定用途」地帶註明「碼頭」地帶《註釋》的備註訂明，如攤檔數目不超過 10 個，每個面積不超過 10 平方米，並作零售或服務行業之用，則會被視為「碼頭」的附屬用途。為了在「其他指定用途」地帶註明「碼頭」地帶內可彈性作附屬用途，建議修訂有關備註，以容許闢設最大整體非住用總樓面面積不超過 100 平方米的攤檔或處所，作屬「碼頭」附屬用途的食肆和商店及服務行業；以及

- (b) 愉景灣分區計大綱圖和荃灣分區計劃大綱圖內所涵蓋的其他碼頭已加入同類修訂。如有機會，會按適當情況把這類修訂加入其他分區計劃大綱圖所涵蓋的碼頭用途。

24. 主席扼要重述，倘小組委員會同意對分區計劃大綱核准圖作出的擬議修訂，則有關的分區計劃大綱草圖會在憲報公布，以供公眾查閱，為期兩個月。倘收到申述，會提交予城規會以供考慮。

25. 委員普遍不反對修訂項目 A，因為所作的修訂會為理大未來的發展／重建提供彈性，使樓面面積增加以滿足教育和研究需要。不過，一些委員表達了關注，認為政府應顧及香港整體發展，才考慮並處理大學發展／重建的需求。理大所提供的資料並不充足，例如長遠發展／重建計劃的詳情、校園內將予重建的建築物／設施、落實時間表，以及與紅磡站重建計劃的配合情況。一名委員認為，分區計劃大綱圖的《註釋》或《說明書》應列明，把建築物高度限制訂為主水平基準上 90 米是為了提供額外約 150 000 平方米的總樓面面積，以配合理大校園擴建。

26. 一名委員表示支持對《註釋》作出擬議修訂，以便可在碼頭和渡輪碼頭彈性作附屬／配套用途，因為政府決策局／部門現時對碼頭和渡輪碼頭內商業用途所採用的監察機制，可在

彈性容許作配套用途和維持碼頭及／或渡輪碼頭作公共運輸的主要功能之間取得平衡。

27. 主席解釋說，《二零二三年施政報告》就發展香港成為國際專上教育樞紐訂定措施，並在《二零二四年施政報告》中再次確定有關措施。教育局局長從高等教育發展的角度對理大的建議給予政策支持。把擬議建築物高度限制訂為主水平基準上 90 米，能為理大創造空間增加樓面面積，以滿足目前以至未來的發展需要，同時顧及地區情況和周邊環境。雖然目前已有各項旨在推動專上教育發展(例如北都大學教育城)的其他政策措施，但教育局現正制訂「北都大學教育城概念發展綱要」，暫定於二零二六年上半年公布。倘任何大學發展／重建項目須採用超出法定限制的較高建築物高度，可就略為放寬建築物高度限制向城規會提交規劃許可申請，以供考慮，城規會會按每宗申請的個別情況作出評審。根據一般做法，「政府、機構或社區」地帶內的發展規模會透過在分區計劃大綱圖《註釋》中訂定建築物高度限制來作出規管。為回應委員的關注，主席建議修訂《說明書》，以加入內容，說明把建築物高度限制訂為主水平基準上 90 米，是為了容許提供額外 150 000 平方米的總樓面面積，配合已獲得政策支持及已進行相關技術評估證明其可行性的理大校園未來擴建。小組委員會同意這項建議。理大日後推展申請地點的重建工作時，應適當地考慮委員的意見和建議。

28. 經商議後，小組委員會決定：

「(a) 同意對《尖沙咀分區計劃大綱核准圖編號 S/K1/28》作出的擬議修訂，以及載於文件附件 II 的《尖沙咀分區計劃大綱草圖編號 S/K1/28A》(展示時會重新編號為 S/K1/29)及載於文件附件 III 的《註釋》，適宜根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 5 條公開展示；以及

(b) 採納載於文件附件 IV 並已納入上文第 27 段所載述的擬議修訂的《尖沙咀分區計劃大綱草圖編號 S/K1/28A》(會重新編號為 S/K1/29)的經修訂《說明書》，以說明城市規劃委員會(下稱「城規會」)就該分區計劃大綱圖上各土地用途地帶所訂的

規劃意向和目標，而該經修訂的《說明書》會連同該分區計劃大綱圖一併公布。」

29. 委員備悉，按照一般做法，在根據條例公布分區計劃大綱草圖前，城規會秘書處會詳細檢視草圖，包括其《註釋》及《說明書》(包括納入上文第 27 段所述內容，說明把建築物高度限制訂為主水平基準上 90 米是為了容許提供額外約 150 000 平方米的總樓面面積)，如有需要，會作微調。若有重大修訂，會提交城規會考慮。

[會後補註：分區計劃大綱圖《說明書》第 8.5.6 段已加入相關說明：「位於育才道的香港理工大學主校園的最高建築物高度限為主水平基準上 90 米，以容許提供額外約 150 000 平方米的總樓面面積，配合已獲得政策支持及已進行相關技術評估證明其可行性的校園未來擴建。」。]

[主席多謝規劃署的代表出席會議，他們此時離席。]

[高級城市規劃師／荃灣及西九龍張建基先生和羅皓希先生，以及城市規劃師／荃灣及西九龍黃漢業先生此時獲邀到席上。]

議程項目 5

第 16 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

A/TWW/130 提交發展藍圖以在劃為「住宅(乙類)2」地帶的荃灣汀九荃灣內地段第 5 號及第 399 約地段第 429 號作准許的「分層住宅」及「社會福利設施」用途(都會規劃小組委員會文件第 A/TWW/130A 號)

30. 秘書報告，這宗申請由新鴻基地產發展有限公司(下稱「新鴻基公司」)的附屬公司 **Leverson Limited** 提交，艾奕康有限公司(下稱「艾奕康公司」)是擔任申請人顧問的其中一家公司。葉頌文博士就此議項申報利益，因為他的公司目前正與新鴻基公司合作進行一些項目，而且他與艾奕康公司目前亦有業務往來。

檢控門檻，以提升阻嚇作用及執法效率，以便更有效地打擊僭建行為和其他違反《建築物條例》的情況。就聯絡不到業主的情況，如市民有線索，歡迎提供資訊供署方跟進。

14. 余健強主席感謝屋宇署署長和部門代表列席，他期待屋宇署繼續與社區及區議會緊密合作，並宣布結束討論此議項。

議項二：通過第七屆油尖旺區議會第五次會議記錄

15. 上次會議記錄無需修訂，獲得通過。

議項三：擬議修訂《尖沙咀分區計劃大綱核准圖編號 S/K1/28》 (油尖旺區議會文件第 79/2024 號)

16. 余健強主席歡迎規劃署及香港理工大學(“理大”)代表。

17. 陳穎存先生以電腦投影片簡介文件。

18. 劉文彪先生補充，理大在現址已有數十年，當年校園的規模及設計已不足以應付現在的學生人數。現時理大的學生人數在香港八大院校裡排行第二，共 33 000 人，然而主校園的面積只有 8.8 公頃，就學生的密度來說是全港第一。理大獲升格為大學 30 年，亦躋身全球百大院校，為配合政府發展專上教育，理大正增加科研及培訓。就此，希望能放寬主校園內的高度限制，讓未來設計及推行重建項目時能更有彈性。

19. 黃建新議員提出以下意見和查詢：(i)理大擬議將建築物高度限制由主水平基準上 45 米提高至 90 米，就數字而言整整放寬一倍，希望能提供更詳細的解釋；以及(ii)希望理大能具體說明面對著什麼困難，以及建築物高度限制如何阻礙校園發展。

20. 李家軒議員提出以下意見和查詢：(i)政府銳意將香港發展成國際專上教育樞紐，香港的大學擴建校園用地

是必然的發展方向，因此他原則上支持放寬相關建築物高度限制；(ii)市民關注交通、景觀及通風的影響，紅磡海底隧道及漆咸道的交通流量已經非常多，建議部門及理大多加留意；以及(iii)他收到議題後曾向理大學生進行諮詢，學生表示主校園用地不足，比較擁擠，他們普遍傾向支持放寬相關建築物高度限制。

21. 鄧銘心議員提出以下意見：(i)作為土木工程師，她對理大的土木工程系表示欣賞，理大是全球百大院校之一，她認同其校園需要作出配合才能更上一層樓；以及(ii)她明白理大希望擴建的原因，但附近居民會擔心景觀及人流問題，因此希望理大就擴建校園多講解其理念。

22. 鍾港武議員提出以下意見和查詢：(i)理大對香港的發展貢獻良多，在科技和基層服務上都改善了市民的日常生活，因此他亦期望理大可以更進一步；以及(ii)現時理大已有部分建築物高於 45 米，但每次工程都要向部門申請，因此，放寬建築物高度限制有助校方對其長遠的發展進行部署。

23. 謝佩強先生回應，在 2008 年首次於大綱圖上訂立建築物高度限制時，是反映當時主校園內大部份建築物的高度。而現時理大校園附近的建築物高度限制為主水平基準上 95 米。為配合理大長遠的發展，署方因應理大的建議，以及考慮主校園內的建築物高度、其附近環境的情況，包括建築物高度輪廓和理大就交通、景觀及通風等方面進行的技術評估，建議將有關「政府、機構或社區」地帶的建築物高度限制提高至主水平基準以上 90 米。擬議修訂尖沙咀分區計劃大綱圖暫定於 2024 年 12 月提交給城市規劃委員會轄下的都會規劃小組委員會考慮。

24. 劉文彪先生回應如下：

- (i) 理大主校園現有空間約 200 000 平方米淨作業樓面面積，學生約 33 000 名。按大學教育資助委員會的標準計算，主校園內應提供 265 000 平方米淨作業樓面面積的空間，但現時理大校園的教學及科研空間遠遠未能滿足大學的空間需求。理大一直推動主校園內教育設施的長遠發展，包括最近幾個獲得政府支持的重建項

目。為滿足大學對教學及科研空間的空間需求，理大擬議放寬有關的建築物高度限制，以更有效善用主校園內寶貴的土地資源，配合理大的長遠發展。

- (ii) 理大位於油尖旺區內，毗鄰紅磡站，約 90% 的交通使用者會乘坐地鐵及巴士等公共交通工具，因此放寬高度限制對周邊的交通流量不會有太大的影響。
- (iii) 近十年校內有多個重建項目，這些項目具有獨特的建築設計特色，因此短期內不會拆卸重建。而理大重建的理念是希望讓師生可以在校園內有更好的活動空間，擬議放寬建築物高度限制能為將來理大的重建項目提供更大的設計彈性。

25. 陳少棠議員提出以下意見和查詢：(i)從前制定的建築物高度限制已變得不合時宜，他支持放寬高度限制至為主水平基準上 90 米；(ii)除了高度以外，他認為重建項目的體積亦應有所增加，希望了解重建項目的體積是否足以提供更好的設施給學生；(iii)他擔心現時的重建計劃不能滿足日後學生的需要，詢問理大有否打算於李嘉誠樓及李兆基樓上進行加建；以及(iv)理大校園環境優美，很多市民因而希望參觀校園，明白校方因為黑暴事件而暫停開放校園，但在實施國安法後，香港的治安已經很好，希望理大可以像其他大學一樣，讓市民共享優美的校園環境。

26. 關煒曦議員說，理大深受本地和海外學生青睞，放寬建築物高度限制讓理大發展是大勢所趨，希望理大可以與區議會保持聯繫，在日後就重建或加建項目諮詢區議會的意見，相信能釋除個別人士的憂慮。

27. 謝佩強先生回應，現時大綱圖上該「政府、機構或社區」地帶只有建築物高度的限制，並沒有樓面面積相關的限制。

28. 劉文彪先生回應如下：

- (i) 李嘉誠樓及李兆基樓相對較新，而且高度接近

90 米，重建的潛力較低，因此校方在可見未來沒有打算重建該兩座大樓。

- (ii) 理大主校園內部份較早落成的建築物樓層高度較低，其空間不能滿足現時教學及科研的需要，特別是新型科研機械對空間的淨高度有較高要求。因此，重建這些建築物可增加建築體積，以滿足科研方面的需求。
- (iii) 就開放校園方面，校方會定期檢討有關事宜，現時理大師生人數達 40 000 人，在放學的時間非常擠逼，校方需要權衡利弊，考慮開放校園對師生的影響。現時市民大眾只需要透過簡單登記便能進入校園。
- (iv) 理大會就未來需要政府資助的重建項目諮詢區議會。

29. 余健強主席感謝部門和機構代表列席及宣布結束討論此議項。

議項四：關注油麻地一帶的社區設施和園景平台的規劃安排
(油尖旺區議會文件第 80/2024 號)

30. 余健強主席表示，路政署、地政總署及運輸署的書面回應(附件二至四)已在會議前發送給議員備覽。他歡迎路政署、食環署、地政總署、規劃署、康樂及文化事務署(“康文署”)及運輸署代表。

31. 關煒曦議員補充文件內容，當年油麻地有不少社區設施因中九龍幹線工程而受到影響，因此市民很關注如何重新規劃該等社區設施，包括園景平台會否設有緩跑徑等。而且油尖旺區土地資源寶貴，希望部門借此機會進行規劃，彌補區內對社區設施的需求，如泊車位、社區服務場所及休憩設施等。

32. 黃兆輝先生以電腦投影片簡介文件。

33. 陳詠珊女士以電腦投影片簡介園景平台的設計。

**Provision of Major Community Facilities and Open Space in
approved Tsim Sha Tsui OZP No. S/K1/29**

**休憩用地及主要社區設施規劃標準及供應
《尖沙咀分區計劃大綱核准圖編號 S/K1/29》規劃區**

| Type of Facilities 設施 | Hong Kong Planning Standards and Guidelines (HKPSG) 《香港規劃標準與準則》 的人口標準 | HKPSG Requirement (based on planned population) 按照人口標準而計算的設施數量 | Provision 供應情況 | | Surplus/ Shortfall (against planned provision) 剩餘/短缺 (按照已計劃的供應而計算) |
|---|--|--|-----------------------------|---|--|
| | | | Existing Provision 現有的供應 | Planned Provision (including Existing Provision) 已規劃的供應 | |
| District Open Space 地區休憩用地 | 10 ha per 100,000 persons [#] 每 100,000 人 10 公頃 | 4.33ha 公頃 | 20.73 | 20.73 | +16.40 |
| Local Open Space 鄰舍休憩用地 | 10 ha per 100,000 persons [#] 每 100,000 人 10 公頃 | 4.33ha 公頃 | 3.22 | 3.56 | -0.77 |
| Sports Centre 體育中心 | 1 per 50,000 to 65,000 persons [#] 每 50,000 至 65,000 人 1 間 (assessed on a district basis) | 0 | 2 | 2 | +2 |
| Sports Ground/ Sport Complex 運動場館／運動場 | 1 per 200,000 to 250,000 persons [#] 每 200,000 至 250,000 人 1 間 (assessed on a district basis) | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Swimming Pool Complex – standard 標準游泳池 | 1 complex per 287,000 persons [#] 每 287,000 人 1 間 (assessed on a district basis) | 0 | 1 | 1 | +1 |
| District Police Station 警區警署 | 1 per 200,000 to 500,000 persons 每 200,000 至 500,000 人 1 間 (assessed on a regional basis) | 0 | 1 | 1 | +1 |
| Divisional Police Station 分區警署 | 1 per 100,000 to 200,000 persons 每 100,000 至 200,000 人 1 間 | 0 | 1 | 1 | +1 |

| Type of Facilities 設施 | Hong Kong Planning Standards and Guidelines (HKPSG) 《香港規劃標準與準則》 的人口標準 | HKPSG Requirement (based on planned population) 按照人口標準而計算的設施數量 | Provision 供應情況 | | Surplus/ Shortfall (against planned provision) 剩餘/短缺 (按照已計劃的供應而計算) |
|---|--|--|-----------------------------|---|---|
| | | | Existing Provision 現有的供應 | Planned Provision (including Existing Provision) 已規劃的供應 | |
| | (assessed on a regional basis) | | | | |
| Magistracy (with 8 courtrooms) 裁判法院 (8 個法庭) | 1 per 660,000 persons 每 660,000 人 1 間 (assessed on a regional basis) | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Community Hall 社區會堂 | No set standard | N.A. | 1 | 1 | N.A. |
| Library 圖書館 | 1 district library for every 200,000 persons ^r 每 200,000 人 1 間 (assessed on a district basis) | 0 | 1 | 1 | +1 |
| Kindergarten/ Nursery 幼兒班與幼稚園 | 34 classrooms for 1,000 children aged 3 to under 6 每 1,000 人屬於 3-6 歲年齡組別 34 間全日制課室 | 12 classrooms 課室 | 14 | 14 | +2 |
| Primary School 小學 | 1 whole-day classroom for 25.5 persons aged 6-11 每 25.5 人屬於 6-11 歲年齡組別 1 間全日制課室 (assessed by EDB on a district/school network basis ^{&}) | 49 classrooms 課室 | 90 | 90 | +41 |
| Secondary School 中學 | 1 whole-day classroom for 40 persons aged 12-17 每 40 人屬於 12-17 歲年齡組別 1 間全日制課室 (assessed by EDB on a territory-wide basis ^{&}) | 46 classrooms 課室 | 68 | 68 | +22 |
| Hospital 醫院病床 | 5.5 beds per 1,000 persons [^] 每 1,000 人 5.5 張病床 (assessed by Hospital Authority on a regional/cluster basis) | 501 beds 病床 | 0 | 0 | -501 [^] (Will be catered for in the 1 st and 2 nd Ten-year Hospital Development Plans based on |

| Type of Facilities 設施 | Hong Kong Planning Standards and Guidelines (HKPSG) 《香港規劃標準與準則》 的人口標準 | HKPSG Requirement (based on planned population) 按照人口標準而計算的設施數量 | Provision 供應情況 | | Surplus/ Shortfall (against planned provision) 剩餘/短缺 (按照已計劃的供應而計算) |
|--|--|--|-----------------------------|---|---|
| | | | Existing Provision 現有的供應 | Planned Provision (including Existing Provision) 已規劃的供應 | |
| | | | | | Hospital Authority's assessment on a regional/cluster basis [^]) |
| Clinic/Health Centre 普通科診療所/健康中心 | 1 per 100,000 persons 每 100,000 人 1 間 (assessed on a district basis) | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Child Care Centre 幼兒中心 | 100 aided places per 25,000 persons ^{#@} 每 25,000 人設 100 個資助服務名額 (assessed by SWD on a local basis) | 173 places 名額 | 0 | 0 | -173 (A long-term target assessed on a wider spatial context by SWD [~]) |
| Integrated Children and Youth Services Centre 綜合青少年服務中心 | 1 for 12,000 persons aged 6-24 [#] 每 12,000 人屬於 6-24 歲年齡組別 1 間 (assessed by SWD on a local basis) | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Integrated Family Services Centre 綜合家庭服務中心 | 1 for 100,000 to 150,000 persons [#] 每 100,000 至 150,000 人 1 間 (assessed by SWD on a service boundary basis) | 0 | 1 | 1 | +1 |
| District Elderly Community Centres 長者地區中心 | One in each new development area with a population of around 170,000 or above [#] 每個人口約為 170,000 人或以上的新發展區設 1 間 (assessed by SWD) | N.A. | 0 | 0 | N.A. |
| Neighbourhood Elderly Centres 長者鄰舍中心 | One in a cluster of new and redeveloped housing areas with a population of 15,000 to 20,000 persons, | N.A. | 1 | 1 | N.A. |

| Type of Facilities 設施 | Hong Kong Planning Standards and Guidelines (HKPSG) 《香港規劃標準與準則》 的人口標準 | HKPSG Requirement (based on planned population) 按照人口標準而計算的設施數量 | Provision 供應情況 | | Surplus/ Shortfall (against planned provision) 剩餘/短缺 (按照已計劃的供應而計算) |
|--|---|--|-----------------------------|---|--|
| | | | Existing Provision 現有的供應 | Planned Provision (including Existing Provision) 已規劃的供應 | |
| | including both public and private housing [#] 每個人口為 15,000 人至 20,000 人的新建和重新發展的住宅區(包括公營及私營房屋)設一間 (assessed by SWD) | | | | |
| Community Care Services (CCS) Facilities 社區照顧服務設施 | 17.2 subsidised places per 1,000 elderly persons aged 65 or above ^{#*@} 每 1,000 名年滿 65 歲或以上的長者設 17.2 個資助服務名額 (assessed by SWD on a district basis) | 255 places 名額 | 47 | 47 | -208 (A long-term target assessed on a wider spatial context by SWD~) |
| Residential Care Homes for the Elderly 安老院舍 | 21.3 subsidised beds per 1,000 elderly persons aged 65 or above ^{#*@} 每 1,000 名 65 歲或以上的長者設 21.3 個資助床位 (assessed by SWD on a cluster basis) | 316 beds 床位 | 0 | 0 | -316 (A long-term target assessed on a wider spatial context by SWD~) |
| Pre-school Rehabilitation Services 學前康復服務 | 23 subvented places per 1,000 children aged 0-6 [#] 每 1,000 名 0 至 6 歲兒童設 23 個資助服務名額 (assessed by SWD on a district basis) | 17 places 名額 | 0 | 0 | -17 |
| Day Rehabilitation Services 日間康復服務 | 23 subvented places per 10,000 persons aged 15 or above [#] 每 10,000 名 15 歲或以上人士設 23 個資助服務名額 (assessed by SWD on a district basis) | 84 places 名額 | 0 | 0 | -84 (A long-term target assessed on a wider spatial context by SWD~) |

| Type of Facilities 設施 | Hong Kong Planning Standards and Guidelines (HKPSG) 《香港規劃標準與準則》 的人口標準 | HKPSG Requirement (based on planned population) 按照人口標準而計算的設施數量 | Provision 供應情況 | | Surplus/ Shortfall (against planned provision) 剩餘/短缺 (按照已計劃的供應而計算) |
|---|---|--|-----------------------------|--|--|
| | | | Existing Provision 現有的供應 | Planned Provision (including Existing Provision) 已規劃的供應 | |
| Residential Care Services 院舍照顧服務 | 36 subvented places per 10,000 persons aged 15 or above# 每 10,000 名 15 歲或以上人士設有 36 個資助服務名額 (assessed by SWD on a cluster basis) | 131 places 名額 | 0 | 0 | -131 (A long-term target assessed on a wider spatial context by SWD~) |
| Community Rehabilitation Day Centre 日間社區康復中心名單 | 1 centre per 420,000 persons# 每 420,000 人設 1 間中心 (assessed by SWD on a district basis) | 0 | 0 | 0 | 0 |
| District Support Centre for Persons with Disabilities 殘疾人士地區支援中心 | 1 centre per 280,000 persons# 每 280,000 人設 1 間中心 (assessed by SWD on a district basis) | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Integrated Community Centre for Mental Wellness 精神健康綜合社區中心 | 1 standard scale centre per 310,000 persons# 每 310,000 人設 1 間標準規模中心 (assessed by SWD on a district basis) | 0 | 0 | 0 | 0 |

Note:

The Planned Resident Population includes Usual Residents (UR) and Mobile Residents (MR) in Tsim Sha Tsui is about 43350. If including Transients, the overall planned population is about 91250. All population figures have been adjusted to the nearest hundred.

The requirements exclude planned population of transients.

& The provision is based on OZP planned population while according to the Education Bureau (EDB), general speaking, the provision of public sector primary school places is planned on a district basis and the public sector secondary school places is on a territory-wide basis. Under the prevailing mechanism, EDB will make reference to the school-age population projections, which are compiled based on the population projections updated regularly by the Census and Statistics Department, and take into account the actual number of students at various levels as well as the latest demographic changes (including the number of newly-arrived children from the Mainland) in estimating the future demand for school places and related resources. EDB will consider factors such as the latest projections, other factors that may affect the demand for school places in certain districts, different options to increase the supply of school places in particular districts, the prevailing education policies (including to enhance teaching and learning environment through re-provisioning) etc. before deciding whether it is necessary to allocate school premises for setting up new school(s) or re-provisioning of existing school(s).

^ The provision of hospital beds is to be assessed by the Hospital Authority on a regional basis, and takes into account a number of factors in planning and developing various public healthcare services. The Kowloon Central Cluster (KCC) provides services for residents in Yau Ma Tei, Tsim Sha Tsui, Mong Kok, Kowloon City and Wong Tai Sin districts. There are a number of hospital redevelopment projects planned in the First and Second Ten-year Hospital Development Plans (HDPs), which will provide additional beds for serving the population in KCC. The projected service demand will be catered for in the First and Second Ten-year HDPs.

* Consisting of 40% centre-based CCS and 60% home-based CCS.

@ This is a long-term goal and the actual provision would be subject to the consideration of the Social Welfare Department in the planning and development process as appropriate.

π Small libraries are counted towards meeting the HKPSG requirement.

~ The provision is based on OZP planned population while the Social Welfare Department (SWD) adopts a wider spatial context/cluster in the assessment of provision for such facility. In applying the population-based planning standards, the distribution of welfare facilities, supply in different districts, service demand as a result of the population growth and demographic changes as well as the provision of different welfare facilities have to be considered. As the HKPSG requirements for these facilities are a long-term goal, the actual provision will be subject to consideration of the SWD in the planning and development process as appropriate. The Government has been adopting a multi-pronged approach with long-, medium- and short-term strategies to identify suitable sites or premises for the provision of more welfare services which are in acute demand.

MAY 2025