



圖例
NOTATION

ZONES

COIMMERCIAL
RESIDENTIAL (GROUP A)
RESIDENTIAL (GROUP B)
GOVERNMENT, INSTITUTION OR COMMUNITY
OPEN SPACE
OTHER SPECIFIED USES
GREEN BELT

C
R(A)
R(B)
GIC
O
OU
GB

地帶
商業
住宅 (甲類)
住宅 (乙類)
政府、機構或社區
休憩用地
其他指定用途
綠化地帶

COMMUNICATIONS

RAILWAY AND STATION (UNDERGROUND)
RAILWAY AND STATION (ELEVATED)
MAJOR ROAD AND JUNCTION
ELEVATED ROAD
PEDESTRIAN PRECINCT / STREET

交通
鐵路及車站 (地下)
鐵路及車站 (高架)
主要道路及路口
高架道路
行人專用區或街道

MISCELLANEOUS

BOUNDARY OF PLANNING SCHEME
BUILDING HEIGHT CONTROL ZONE BOUNDARY
MAXIMUM BUILDING HEIGHT (IN METRES ABOVE PRINCIPAL DATUM)
MAXIMUM BUILDING HEIGHT (IN NUMBER OF STOREYS)
PETROL FILLING STATION
NON-BUILDING AREA

其他
規劃範圍界線
建築物高度管制區界線
最高建築物高度 (在主水平基準上若干米)
最高建築物高度 (樓層數目)
加油站
非建築用地

土地用途及面積一覽表
SCHEDULE OF USES AND AREAS

USES	大約面積及百分比 APPROXIMATE AREA & %		用途
	公頃 HECTARES	% 百分比	
COIMMERCIAL	7.47	2.19	商業
RESIDENTIAL (GROUP A)	69.00	20.22	住宅 (甲類)
RESIDENTIAL (GROUP B)	4.74	1.39	住宅 (乙類)
GOVERNMENT, INSTITUTION OR COMMUNITY	48.66	13.67	政府、機構或社區
OPEN SPACE	48.66	14.26	休憩用地
OTHER SPECIFIED USES	40.49	11.86	其他指定用途
GREEN BELT	52.63	15.42	綠化地帶
MAJOR ROAD ETC.	71.61	20.99	主要道路等
TOTAL PLANNING SCHEME AREA	34126	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 / K 1 3 / 3 2 的修訂
AMENDMENTS TO APPROVED PLAN No. S/K13/32

AMENDMENTS EXHIBITED UNDER SECTION 5
OF THE TOWN PLANNING ORDINANCE

按圖城市規劃條例第 5 條
展示的修訂

修訂項目 A 1 項
修訂項目 A 2 項
修訂項目 B 1 項
修訂項目 B 2 項

(參看附表)
(SEE ATTACHED SCHEDULE)

2025年3月21日
核准圖編號 S/K13/32 的修訂
AMENDMENTS TO APPROVED PLAN No. SK13/32 EXHIBITED
UNDER SECTION 5 OF THE TOWN PLANNING ORDINANCE ON
21 MARCH 2025

Ma Donna Tam 譚燕萍
SECRETARY 城市規劃委員會秘書
TOWN PLANNING BOARD

香港城市規劃委員會依據城市規劃條例擬備的牛頭角及九龍灣（九龍規劃區第 1 3 及 1 7 區）分區計劃大綱圖
TOWN PLANNING ORDINANCE, HONG KONG TOWN PLANNING BOARD
KOWLOON PLANNING AREAS No. 13 & 17 - NGAU TAU KOK & KOWLOON BAY - 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/K13/33

**城市規劃委員會根據城市規劃條例(第 131 章)
對牛頭角及九龍灣分區計劃大綱核准圖編號 S/K13/32
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 1 項 - 把位於彩興路的一幅用地由「政府、機構或社區」地帶改劃為「住宅（甲類）4」地帶，並訂明建築物高度限制。
- A 2 項 - 把位於彩興路的兩塊狹長土地由「政府、機構或社區」地帶改劃為顯示為「道路」的地方。
- B 1 項 - 把位於彩霞道的一幅用地由「政府、機構或社區」地帶改劃為「住宅（甲類）4」地帶，並訂明建築物高度限制。
- B 2 項 - 把位於彩霞道的一塊狹長土地由「政府、機構或社區」地帶改劃為「政府、機構或社區(3)」地帶。

II. 就圖則《註釋》作出的修訂項目

- (a) 修訂「住宅（甲類）」地帶《註釋》的「備註」，以納入支區「住宅（甲類）4」及其有關的發展限制條款。
- (b) 刪除「住宅（甲類）2」地帶《註釋》內有關室內康樂中心的「備註」。
- (c) 刪除「其他指定用途」註明「商貿」地帶《註釋》內附表 II 的第二欄用途內的「教育機構（只限設於地面一層）」、「娛樂場所（只限設於地面一層）」、「宗教機構（只限設於地面一層）」及「訓練中心」。

城市規劃委員會

2025 年 3 月 21 日

《牛頭角及九龍灣分區計劃大綱草圖編號 S/K13/33》
Draft Ngau Tau Kok and Kowloon Bay Outline Zoning Plan No. S/K13/33

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/K13/33-R001	TPB/R/S/K13/33-S004	Ma Ngai Chi Peter 馬毅智
TPB/R/S/K13/33-R002	TPB/R/S/K13/33-S002	Lee Ho Man
TPB/R/S/K13/33-R003	TPB/R/S/K13/33-S003	Mary Mulvihill
TPB/R/S/K13/33-R004	TPB/R/S/K13/33-S001	Lee Ho Ming

公眾可於規劃署的規劃資料查詢處及城市規劃委員會網頁
 < https://www.tpb.gov.hk/tc/plan_making/S_K13_33.html > 查閱就《牛頭角及九龍灣分區計劃大綱草圖編號 S/K13/33》提出的申述。

Representations in respect of the Draft Ngau Tau Kok and Kowloon Bay Outline Zoning Plan No. S/K13/33 are available for public inspection at the Planning Enquiry Counters of the Planning Department and on the Town Planning Board's website at
 < https://www.tpb.gov.hk/en/plan_making/S_K13_33.html >.

九龍區

議程項目5

[公開會議]

擬修訂《牛頭角及九龍灣分區計劃大綱核准圖編號 S/K13/32》
(都會規劃小組委員會文件第 1/25 號)

7. 由於修訂項目 A1 及 A2 所涉位於彩興路的用地十分接近聖若瑟英文中學，蔡德昇先生已就此議項申報利益，他是聖若瑟英文中學的校友並現正參與學校事務。由於蔡德昇先生所涉利益間接，小組委員會同意他可以留在席上。

簡介和提問部分

8. 下列政府的代表及顧問此時獲邀到席上：

規劃署

黎萬寬女士	—	九龍規劃專員
黃偉賢先生	—	高級城市規劃師／九龍
黃力懿女士	—	城市規劃師／九龍

土木工程拓展署(下稱「土拓署」)

黃啟聰先生	—	高級工程師／10(東)
劉敏權先生	—	高級建築師／1(東)

顧問

阿特金斯睿萊亞洲有限公司

劉毅強先生
關鳳芝女士
周曉鋒先生
宋沛曜先生
李家穎先生
趙偉坤先生

9. 高級城市規劃師／九龍黃偉賢先生借助投影片，按文件詳載的內容，向委員簡介就分區計劃大綱圖作出建議修訂的背景、技術考慮因素、已進行的諮詢及政府部門的意見。擬議修訂包括：

- (a) 修訂項目 A1—把位於彩興路的一幅用地由「政府、機構或社區」地帶改劃為「住宅(甲類)4」地帶，住用建築物的最高地積比率訂為 7.5 倍或住用與非住用各佔部分的建築物的最高地積比率訂為 9.0 倍，以及最高建築物高度訂為主水平基準上 175 米；
- (b) 修訂項目 A2—把位於項目 A1 用地西北端和東南端的兩塊剩餘狹長土地由「政府、機構或社區」地帶改劃為顯示為「道路」的地方；
- (c) 修訂項目 B1—把位於彩霞道的一幅用地由「政府、機構或社區」地帶改劃為「住宅(甲類)4」地帶，住用建築物的最高地積比率訂為 7.5 倍或住用與非住用各佔部分的建築物的最高地積比率訂為 9.0 倍，以及最高建築物高度訂為主水平基準上 140 米；以及
- (d) 修訂項目 B2—把位於項目 B1 用地北面的樓梯由「政府、機構或社區」地帶改劃為「政府、機構或社區(3)」地帶。

[黃幸怡女士在規劃署進行簡介期間到席。]

10. 由於規劃署的代表已陳述完畢，主席請委員提問。

規劃背景

11. 兩名委員提出以下問題：

- (a) 區內的政府、機構及社區設施主要有何不足之處，以及如何藉由建議修訂紓緩設施不足情況；

- (b) 觀乎九龍灣及啟德已有大量房屋供應，在項目 A1 及 B1 用地進行擬議住宅發展的理據是否充分；以及
- (c) 當局要求須在項目 A1 及 B1 用地提供政府、機構及社區設施，此舉會否減低發展商經由公開招標購買該兩幅住宅用地的意欲。

12. 規劃署九龍規劃專員黎萬寬女士借助一些投影片作出回應，要點如下：

- (a) 有關該區所提供的政府、機構及社區設施的資料載於文件附錄 VI。現時及已規劃提供的政府、機構及社區設施和休憩用地大致上均足以應付區內整體規劃人口的需求，但幼兒護理、長者及康復服務／設施則除外。考慮到個別用地的環境及有關政府部門的要求，現時做法是在適當情況下把合適的政府、機構及社區設施納入發展用地，例如在項目 A1 用地闢設擬議康復服務設施，以及在項目 B1 用地闢設長者專用設施及其他社會福利設施。預計在擬議住宅發展內提供的政府、機構及社區設施可紓緩區內部分政府、機構及社區設施不足的問題。日後有機會可在新發展項目／重建項目內提供合適的政府、機構及社區設施，以逐步改善其他部分設施不足的情況；
- (b) 項目 A1 及 B1 用地現時在分區計劃大綱圖上均劃為「政府、機構或社區」地帶。項目 A1 用地原本預留作興建社會福利綜合大樓及電力支站之用，但該等設施並無落實計劃。項目 B1 用地包括前瑪利諾中學的空置校舍。經諮詢有關政府部門後，部門均表示不需要該等用地作政府、機構及社區用途。規劃署已檢討該兩幅用地的土地用途，務求善用珍貴的土地資源。土拓署進行的可行性研究將各土地用途方案及用地因素納入考慮範圍，確定該兩幅用地均適合作住宅用途。本港有長遠的房屋需求，政府主張以多管齊下方式持續增加土地供應，以應付房屋需求，而擬議住宅發展與此政策一致；以及

- (c) 擬議政府、機構及社區設施僅佔住宅發展項目的一小部分。只要用地地形在合理範圍內，日後發展商應可藉適當的布局和建築物設計，將政府、機構及社區設施切實融入住宅發展項目內。

13. 主席補充說，根據《長遠房屋策略》二零二四年周年進度報告，二零二五／二六至二零三四／三五年度の十年總房屋供應目標推算為 440 000 個單位，公私營房屋新供應比例維持 70:30，即未來十年的私營房屋供應目標約為 132 000 個單位。規劃署九龍規劃專員黎萬寬女士進一步解釋，由於該兩幅用地均位於規模完善的社區，已可供發展，故項目 A1 用地及項目 B1 用地的擬議住宅發展項目分別可於二零三零／三一年度及二零三一／三二年度竣工。因此，在《長遠房屋策略》十年期的首五年，即房屋需求較殷切的時候，該兩幅用地有助增加私人房屋供應。

土地用途的協調性

14. 兩名委員備悉項目 A1 用地附近有三間學校，遂提出以下問題：

- (a) 考慮到居民日後可能會受到學校的噪音騷擾，加上可從擬議住宅發展的角度俯瞰學校，或會對學生的活動造成影響，擬議住宅用途會否與鄰近學校有所衝突；以及
- (b) 可採取哪些措施以盡量減少施工階段對學校造成的滋擾。

15. 規劃署九龍規劃專員黎萬寬女士借助一些投影片作出回應，要點如下：

- (a) 項目 A1 用地與相鄰的聖若瑟英文中學之間由一條道路分隔，聖言中學則位於較遠處。聖若瑟英文中學只有學校禮堂及課室大樓面向項目 A1 用地，而籃球場則位於東面距離項目 A1 用地較遠的位置，產生較多噪音的活動會在此進行。因此，日後的居民不容易受到學校噪音的影響，直接俯瞰到學校的

影響亦十分有限。關於項目 A1 用地以南的明愛樂恩學校，由於該學校位於較高的平台之上，因此鄰接的程度極為有限。日後的發展商在進行住宅發展的詳細設計時，須遵從建築物規例下的規定(包括《可持續建築設計指引》)；以及

- (b) 項目 A1 用地的建築工程須受相關法例及指引所規管，以控制及緩解噪音影響、氣體排放和固體廢物排放。

用地狀況及現有土地用途

16. 一名委員就擬議發展引致的移除樹木和帶來的生態影響提問，土拓署高級建築師／1(東)劉敏權先生回應說，當局已進行初步環境審查和樹木調查，確認位於項目 A1 及 B1 用地的擬議發展不會對生態造成嚴重影響，而且該兩幅用地內並無古樹名木或具特別價值的樹木。相反，在該處只錄得市區常見的樹木品種，例如台灣相思、大葉榕、石栗和血桐。

17. 兩名委員提出以下問題：

- (a) 位於項目 A1 用地的擬議康復服務設施可否設於獨立的低層建築物內，以盡量減少與住宅樓宇鄰接的問題，而且更方便日後的使用者。若可以的話，目前的建築物高度限制可否容納低層及高層建築物的組合；以及
- (b) 項目 B1 用地目前作何土地用途，以及是否需要重置有關用途。

18. 規劃署九龍規劃專員黎萬寬女士作出回應，要點如下：

- (a) 當局已擬定及測試分隔低層及高層建築物用途的情景，結果顯示把項目 A1 用地的擬議建築物高度訂於主水平基準上 175 米，可容納有關分隔。另一做法是在同一幢建築物內透過獨立的入口，實際分隔有關用途；以及

- (b) 位於項目 B1 用地的空置校舍目前由香港海關用作臨時訓練及青年發展中心。臨時用途結束後，該用地已移交政府。重置安排(如需要的話)有待與相關政府部門進一步商討而定。

19. 鑑於項目 B1 用地是空置校舍用地之一，主席解釋該等用地的用途受政府所設立的中央調配機制監察。規劃署九龍規劃專員黎萬寬女士應主席邀請，進一步闡述為空置校舍用地而設的中央調配機制，指出當教育局確認個別空置校舍用地不再需要作學校用途時，便會啟動該機制。根據該機制，規劃署會檢討空置校舍用地的用途，以確定及建議合適的長遠土地用途。為善用土地資源，部分空置校舍用地在落實長遠用途之前可作短期用途。地政總署會整理並在其網站公布可作短期社區、團體或非牟利用途的空置校舍用地清單。政府部門和非政府機構等使用者完全知悉這些用地均供短期使用。當確定長遠用途後，政府會收回有關用地以落實長遠用途。

20. 委員普遍支持對分區計劃大綱圖作出的擬議修訂。主席表示，分區計劃大綱圖的擬議修訂主要涉及把項目 A1 及 B1 用地由「政府、機構或社區」地帶改劃為「住宅(甲類)4」地帶，以便透過賣地興建私人住宅。倘小組委員會同意擬議修訂，分區計劃大綱草圖將會在憲報刊登以供公眾查閱，為期兩個月。如收到任何申述，便會提交城市規劃委員會，以供考慮。

[徐詠璇教授於答問環節進行期間到席。]

21. 經商議後，小組委員會決定：

- 「(a) 同意對牛頭角及九龍灣分區計劃大綱核准圖作出的擬議修訂，以及載於文件附件 II 的《牛頭角及九龍灣分區計劃大綱草圖編號 S/K13/32A》(展示時會重新編號為 S/K13/33)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 條展示；以及
- (b) 採納載於文件附件 IV 的《牛頭角及九龍灣分區計劃大綱草圖編號 S/K13/32A》(展示時會重新編號為 S/K13/33)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。」

22. 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》，如有需要，會作微調。若有重大修訂，會提交城規會考慮。

[主席多謝政府的代表和顧問出席會議。他們此時離席。]

議程項目7

其他事項

[公開會議]

23. 餘無別事，會議於上午九時四十五分結束。

應邀出席者

黎萬寬女士	規劃署九龍規劃專員	議項 II
黃偉賢先生	規劃署高級城市規劃師/九龍 4	
勞智祥先生	土木工程拓展署總工程師/東 5	
劉敏權先生	土木工程拓展署高級建築師/1(東)	
劉毅強先生	阿特金斯睿萊亞洲有限公司項目經理	

李慧思女士

房屋署建築師(125)

議項 III

缺席者

黃春平先生, MH, JP
諸樂為女士

開會辭

主席歡迎委員會成員及各政府部門代表出席第七屆觀塘區議會(下稱「區議會」)屬下房屋及發展規劃委員會(下稱「本委員會」)第七次會議。

2. 主席表示,秘書處在會前收到諸樂為委員及黃春平委員缺席是次會議的書面通知。由於申請符合《觀塘區議會常規》第 64(1)條,本委員會同意上述缺席申請。

I. 通過上次會議記錄

3. 委員沒有提出意見或修訂,第六次會議記錄獲得通過。

II. 擬議修訂《牛頭角及九龍灣分區計劃大綱核准圖編號 S/K13/32》(觀塘區議會屬下房屋及發展規劃委員會文件第 1/2025 號)

4. 規劃署代表介紹文件。

5. 委員提出意見及查詢如下：

- 5.1 委員指出彩興路附近的房屋項目未來將有接近一萬人入伙，認為彩興路及清水灣道將無法應付相應的交通流量。
 - 5.2 委員指出經常有人在彩興路學習駕駛，影響附近學生橫過馬路時的安全。
 - 5.3 委員指出觀塘西分區對託兒服務有殷切需求，希望規劃署在兩個項目中提供有關服務。
 - 5.4 委員希望規劃署在項目中提供社區會堂。
 - 5.5 委員希望規劃署改善兩個項目的行人連接，尤其是彩霞道地盤與山下地區的連接。
 - 5.6 委員擔心彩興路項目的地契條款列明社福設施須作嚴重智障人士宿舍暨展能中心用途，可能會減低項目對發展商的吸引力。
 - 5.7 委員希望規劃署留意彩霞道項目未來的車輛出入口安排，因項目位於淘大花園及彩霞邨停車場之間，兩邊均有大量車輛出入。
 - 5.8 委員希望規劃署在兩個項目增設公共交通交匯處，並提前做好交通規劃，包括考慮擴闊行人路。
6. 規劃署代表回應委員意見及查詢如下：
- 6.1 署方表示會向社會福利署(下稱「社署」)轉達有關於觀塘西分區提供託兒服務的意見。
 - 6.2 關於彩興路項目的嚴重弱智人士宿舍暨展能中心，署方表示可在設計上提供彈性，例如將中心和住宅出入口分開，以盡量減少對居民的影響。
 - 6.3 署方表示現時觀塘區已有九個社區會堂／中心，需再研究是否必須在項目中提供社區會堂。而彩霞道地盤空間有限，初步評估如加入社區會堂的項目，在需要符合發展樓宇高度限制的前提下，便會大大減少擬議社會福利設施的提供，因此需要再交與相關部門審視及衡量需求。
7. 土木工程拓展署(下稱「土拓署」)代表回應委員意見及查詢如下：

- 7.1 署方表示已為彩興路項目進行交通影響評估，發現項目不會對附近道路帶來不可接受的影響。另外，運輸署已建議在彩興路附近進行道路改善工程(包括擴闊部分清水灣道和新清水灣道等，以及建設連接路讓車輛由新清水灣道左轉至彩興路，預期未來彩興路迴旋處的車流量會增加，而委員關注的學車活動則會因此減少)。
- 7.2 關於彩霞道項目的行人連接，署方表示環繞項目的工地都是私人土地，雖曾研究可否興建一條行人天橋連接至毗鄰私人屋苑，但發現擬議行人橋下方現有行車通道的高度不足，影響私人屋苑停車場的運作。此外該行人天橋對附近居民的私隱亦可能構成影響。另外，署方曾研究能否在彩頤居與淘大花園之間的樓梯加建電動扶手電梯，但發現該處沒有足夠空間。
- 7.3 關於彩霞道的車輛出入口，署方指留意到擬議項目對面亦有一個停車場。因此將限制車輛只能經由彩霞道左轉進入擬議項目，而離開時亦只能左轉進入彩霞道，因此不會影響對面停車場的車流。
- 7.4 署方表示會向相關部門轉達有關增設公共交通交匯處的意見。

8. 委員提出跟進意見及查詢如下：

- 8.1 委員表示私人住宅項目可能會有較多人駕駛私家車輛，希望規劃署認真考慮項目的泊車位供應及交通安排。
- 8.2 委員查詢彩霞道項目的短期食物援助服務隊的服務對象。
- 8.3 委員不明白為何當初擴闊新清水灣道時未有擴闊彩興路項目附近的路段，詢問未來項目的車輛是否只會經聖若瑟英文中學旁的迴旋處駛至彩興里，而不會使用新清水灣道。
- 8.4 委員指其他學校附近均設有禁止學習駕駛的規定，不明白為何彩興路不能實施有關規定。
- 8.5 委員向規劃署查詢改劃土地用途的程序及時間表。
- 8.6 委員表示現時彩興路項目的用地被用作臨時停車場，擔心

改變土地用途後會減少區內泊車位供應。

- 8.7 委員希望社署因應該區的需要提供合適的社福設施。
- 8.8 委員希望規劃署為彩興路項目提供更多行人連接設施。
- 8.9 委員擔心彩霞道發展項目落成後會造成屏風效應。

9. 規劃署代表回應委員意見及查詢如下：

- 9.1 署方表示彩霞道項目的設計符合《建築物條例》及《可持續建築設計指引》的規定，並不會造成屏風效應。
- 9.2 署方表示短期食物援助服務隊的服務對象為區內有需要家庭，根據社署提供 2022 至 2023 年度的資料，觀塘區共有 14 309 個受助單位。而現時服務觀塘區的服務隊處所為租用單位，需要尋找長遠的運作處所。
- 9.3 署方表示改劃土地用途的程序包括向公眾展示擬議修訂的草圖，為期兩個月。然後，城市規劃委員會(下稱「城規會」)展開會議聆聽公眾申述和意見。最後，城規會會將草圖交予行政長官會同行政會議批准。

10. 土拓署代表回應委員意見及查詢如下：

- 10.1 署方表示兩個項目均為私人發展項目，因此現階段未能確定項目的最終泊車位數目。惟署方在進行交通影響評估時，已根據《香港規劃標準與準則》的泊車位上限估算兩個項目的泊車位數量，評估結果顯示兩個項目不會對附近交通造成不可接受的影響。
- 10.2 署方表示兩個項目均鄰近巴士站及小巴站，將來居民可使用附近的交通工具，而運輸署亦會在項目入伙時與巴士或小巴營辦商研究是否有需要增加班次。
- 10.3 署方表示彩興路項目的車輛出入口將設於彩興路而非新清水灣道。
- 10.4 署方會把委員對學習駕駛路線規管的意見轉達運輸署跟進。

10.5 署方表示彩興路項目鄰近主要行人通道，居民可步行至附近巴士站及小巴士站乘車。

11. 主席總結委員關注的事項，並要求規劃署及土拓署跟進相關意見。

12. 委員備悉文件。

~~III. 房屋署公共房屋工程進展報告~~

~~(觀塘區議會屬下房屋及發展規劃委員會文件第 2/2025 號)~~

13. 房屋署代表介紹文件。

14. 委員提出意見及查詢如下：

14.1 委員指出油塘區未來會有多個發展項目落成，希望房屋署及運輸署預先規劃高超道的公共交通安排。

14.2 委員詢問碧雲道地盤甲的分科診所何時投入服務。

14.3 委員希望房屋署儘快完成德田街項目的避車處工程，避免影響附近學生。

14.4 委員關注碧雲道地盤的噪音問題，指收到居民反映地盤在平日晚上 10 時後及週末晚上仍然傳出噪音。

14.5 委員認為不應將宏照道第一期及第二期計劃中間的用地預留作學校用途，因該區多間中小學均出現收生不足的情況。

14.6 委員希望邀請負責營運彩興路簡約公屋的機構出席會議，向委員簡介入伙詳情。

14.7 委員希望房屋署提供安達臣道石礦場一帶房屋項目的適齡學童資料。

14.8 委員詢問安達臣道石礦場一帶的房屋項目的完工時間及入伙時間相距多久。

15. 房屋署代表回應委員意見及查詢如下：

牛頭角及九龍灣分區計劃大綱圖的休憩用地及主要政府、機構或社區設施供應

設施種類	《香港規劃標準與準則》	按照人口標準而計算的設施數量	供應		剩餘／短缺 (與分區計劃大綱圖已規劃的供應比較)
			現有供應	已規劃的供應 (包括現有供應)	
地區休憩用地	每 100 000 人 10 公頃 [#]	19.28 公頃	30.42 公頃	43.33 公頃	+24.05 公頃
鄰舍休憩用地	每 100 000 人 10 公頃 [#]	19.28 公頃	29.79 公頃	36.18 公頃	+16.90 公頃
體育中心	每 50 000 至 65 000 人設 1 間 [#] (按地區估算)	2	3	3	+1
運動場／ 運動場館	每 200 000 至 250 000 人設 1 個／1 間 [#] (按地區估算)	0	1	1	+1
標準游泳池	每 287 000 人設 1 個 場館 [#] (按地區估算)	0	0	0	0
警區警署	每 200 000 至 500 000 人設 1 間 (按區域估算)	0	0	1	+1
分區警署	每 100 000 至 200 000 人設 1 間	0	0	0	0
裁判法院 (8 個法庭)	每 660 000 人設一間 (按區域估算)	0	0	0	0
社區會堂	沒有既定標準	不適用	2	2	不適用
圖書館	每 200 000 人設 1 間 分區圖書館 [#] (按地區估算)	0	1	1	+1
幼稚園／ 幼兒園	每 1 000 名 3 至 6 歲 以下兒童設 34 間課 室 [#]	88 間 課室	99 間 課室	114 間 課室	+26 間 課室
小學	每 25.5 名 6 至 11 歲 兒童設一間全日制學 校課室 [#] (由教育局按 地區／學校網估算)	280 間 課室	245 間 課室	245 間 課室	-35 間 課室

設施種類	《香港規劃標準與準則》	按照人口標準而計算的設施數量	供應		剩餘／短缺 (與分區計劃大綱圖已規劃的供應比較)
			現有供應	已規劃的供應 (包括現有供應)	
中學	每40 名12 至17 歲青少年設一間全日制學校課室 [#] (由教育局按全港估算)	241 間課室	281 間課室	311 間課室	+70 間課室
醫院	每 1 000 人設 5.5 張病床 [^] (由醫院管理局按區域／聯網估算)	1,095 張病床	0 張病床	0 張病床	-1,095 張病床
診所／健康中心	每 100 000 人設 1 間 (按地區估算)	1	2	2	+1
幼兒中心	每 25 000 名兒童設 100 個資助名額 [#] (由社會福利署按社區估算)	772 個名額	113 個名額	301 個名額	-471 個名額 [@] (由社會福利署按較大的範圍估算所訂的長遠目標 [@])
綜合青少年服務中心	每 12 000 名 6 至 24 歲人士設 1 間 [#] (由社會福利署按社區估算)	2	4	4	+2
綜合家庭服務中心	每 100 000 至 150 000 人設 1 間 [#] (由社會福利署按服務範圍估算)	1	2	2	+1
長者地區中心	每個人口約 170 000 人或以上的 新發展區設 1 間 [#] (由社會福利署估算)	不適用	2	2	不適用
長者鄰舍中心	每個人口為 15 000 至 20 00 人的新建和重建的住宅區(包括公營及私營房屋) 設 1 間 [#] (由社會福利署估算)	不適用	7	7	不適用
社區照顧服務設施	每 1 000 名 65 歲或以上長者設 17.2 個資助服務名額 ^{**} (由社會福利署按地區估算)	1,099 個名額	653 個名額	703 個名額	-396 個名額 [@] (由社會福利署按較大的範圍估算所訂的長遠目標 [@])

設施種類	《香港規劃標準與準則》	按照人口標準而計算的設施數量	供應		剩餘／短缺 (與分區計劃大綱圖已規劃的供應比較)
			現有供應	已規劃的供應 (包括現有供應)	
安老院	每 1 000 名 65 歲或以上長者設 21.3 個資助床位 [#] (由社會福利署按聯網估算)	1,361 個床位	910 個床位	1,120 個床位	-241 個床位 [®] (由社會福利署按較大的範圍估算所訂的長遠目標 [®])
學前康復服務	每1 000名0至6歲幼童設23個資助服務名額 [#] (由社會福利署按地區估算)	136 個名額	162 個名額	347 個名額	+211 個名額
日間康復服務	每10 000名15歲或以上人士設23個資助服務名額 [#] (由社會福利署按地區估算)	390 個名額	0 個名額	0 個名額	-390 個名額 [®] (由社會福利署按較大的範圍估算所訂的長遠目標 [®])
院舍照顧服務	每10 000名15歲或以上人士設36個資助服務名額 [#] (由社會福利署按聯網估算)	610 個名額	160 個名額	210 個名額	-400 個名額 [®] (由社會福利署按較大的範圍估算所訂的長遠目標 [®])
日間社區康復中心	每420 000人設1間 [#] (由社會福利署按地區估算)	0	0	0	0
殘疾人士地區支援中心	每280 000人設1間 [#] (由社會福利署按地區估算)	1	1	1	0
精神健康綜合社區中心	每310 000人設1間標準中心 [#] (由社會福利署按地區估算)	1	0	0	-1

註：

規劃居住人口約為 192,800 人。如包括流動人口， 整體規劃人口約為 199,100 人。所有人口數字都已下調至最接近的百位數值。

有關要求不包括規劃流動人口。

^ 欠缺的病床數目是根據分區計劃大綱圖的規劃人口計算得出， 而醫院管理局是根據醫院聯網規劃其服務， 並會在規劃及發展各項公營醫療服務時考慮多項因素。新界東聯網為包括觀塘及西貢區在內的地區的居民提供服務。

* 四成為中心為本的社區照顧服務，六成為家居為本的社區照顧服務。

@ 欠缺的設施數目是根據分區計劃大綱圖的規劃人口計算得出， 而社會福利署(下稱「社署」) 在評估這些設施的供應時所採用的範圍／ 地區較大。當局採用以人口為基礎的規劃標準時， 須考慮福利設施的分布情況、不同地區的供應、人口增長及人口結構轉變所帶來的服務需求， 以及不同福利設施的供應等因素。由於《香港規劃標準與準則》就這些設施所訂立的要求乃長遠目標， 在規劃和發展過程中， 社署會就實際供應作出適當考慮。政府一直採取多管齊下的方式， 透過長、中和短期策略， 物色合適的用地或處所， 以提供更多需求殷切的福利服務。此乃長遠目標，在規劃和發展過程中，社會福利署會就實際提供的服務作出適當考慮。

π 小型圖書館已被計算以符合《香港規劃標準與準則》 的要求。

2025 年 2 月

觀塘區（包括安達臣道石礦場發展）休憩用地及主要政府、機構或社區設施供應

設施種類	《香港規劃標準與準則》	按照人口標準而計算的設施數量	供應		剩餘／短缺 (與分區計劃大綱圖已規劃的供應比較)
			現有供應	已規劃的供應 (包括現有供應)	
地區休憩用地	每 100 000 人 10 公頃 [#]	79.89 公頃	63.15 公頃	115.99 公頃	+36.10 公頃
鄰舍休憩用地	每 100 000 人 10 公頃 [#]	79.89 公頃	121.92 公頃	145.35 公頃	+65.46 公頃
中學	每40名12至17歲青少年設一間全日制學校課室 [#] (由教育局按全港估算)	523 間 課室	939 間 課室	999 間 課室	+476 間 課室
小學	每 25.5 名 6 至 11 歲兒童設一間全日制學校課室 [#] (由教育局按地區／學校網估算)	858 間 課室	941 間 課室	1,061 間 課室	+203 間 課室
幼稚園／ 幼兒園	每 1 000 名 3 至 6 歲以下兒童設 34 間課室 [#]	334 間 課室	398 間 課室	490 間 課室	+156 間 課室
警區警署	每 200 000 至 500 000 人設 1 間 (按區域估算)	1	2	3	+2
分區警署	每 100 000 至 200 000 人設 1 間 (按區域估算)	4	1	2	-2
醫院	每 1 000 人 設 5.5 張病床 [#] (由醫院管理局按 區域／聯網估算)	4,565 張 病床	1,574 張 病床	2,134 張 病床	-2,431 張 病床
診所／ 健康中心	每 100 000 人設 1 間	8	5	8	0
裁判法院 (8 個法庭)	每 660 000 人設一間	1	1	1	0
幼兒中心	每 25 000 名兒童 設 100 個資助名額 ^{#@}	3,196 個 名額	578 個 名額	1,566 個 名額	-1,630 個 名額

設施種類	《香港規劃標準與準則》	按照人口標準而計算的設施數量	供應		剩餘／短缺 (與分區計劃大綱圖已規劃的供應比較)
			現有供應	已規劃的供應 (包括現有供應)	
綜合青少年服務中心	每 12 000 名 6 至 24 歲人士設 1 間 [#]	6	13	14	+8
綜合家庭服務中心	每 100 000 至 150 000 人設 1 間 [#] (由社會福利署按服務範圍估算)	5	7	8	+3
長者地區中心	每個人口約 170 000 人或以上的新發展區設 1 間 [#] (由社會福利署估算)	不適用	4	4	不適用
長者鄰舍中心	每個人口為 15 000 至 20 00 人的新建和重建的住宅區(包括公營及私營房屋)設 1 間 [#] (由社會福利署估算)	不適用	21	24	不適用
社區照顧服務設施	每 1 000 名 65 歲或以上長者設 17.2 個資助服務名額 ^{**@}	4,881 個名額	2,237 個名額	2,955 個名額	-1,926 個名額
安老院	每 1 000 名 65 歲或以上長者設 21.3 個資助床位 ^{#@} (由社會福利署按聯網估算)	6,045 個床位	2,536 個床位	3,616 個床位	-2,429 個床位
學前康復服務	每 1 000 名 0 至 6 歲幼童設 23 個資助服務名額 [#]	520 個名額	576 個名額	1,181 個名額	+661 個名額
日間康復服務	每 10 000 名 15 歲或以上人士設 23 個資助服務名額 [#]	1,645 個名額	1,146 個名額	1,646 個名額	+1 個名額
院舍照顧服務	每 10 000 名 15 歲或以上人士設 36 個資助服務名額 [#]	2,576 個名額	1,108 個名額	1,698 個名額	-878 個名額

設施種類	《香港規劃標準與準則》	按照人口標準而計算的設施數量	供應		剩餘／短缺 (與分區計劃大綱圖已規劃的供應比較)
			現有供應	已規劃的供應 (包括現有供應)	
	(由社會福利署按聯網估算)				
日間社區康復中心	每420 000人設1間 [#]	2	1	1	-1
殘疾人士地區支援中心	每280 000人設1間 [#]	3	2	2	-1
精神健康綜合社區中心	每310 000人設1間標準中心 [#]	2	2	2	0
社區會堂	沒有既定標準	不適用	9	10	不適用
圖書館	每 200 000 人設 1 間分區圖書館 ^π	4	6	7	+3
體育中心	每 50 000 至 65 000 人設 1 間 [#]	12	9	11	-1
運動場／運動場館	每 200 000 至 250 000 人設 1 個／1 間 [#]	3	1	1	-2
標準游泳池	每 287 000 人設 1 個場館 [#]	2	1	1	-1

註：

在觀塘區議會範圍內的所有分區大綱圖（S/K13/33, S/K14N, S/K14S/26, S/K15/27 及 S/K22/8(部分)）的設施及休憩用地數據均包括在內。

觀塘區（包括安達臣道石礦場發展）的規劃居住人口約為 798,900 人。如包括流動人口，整體規劃人口約為 830,100 人。所有人口數字都已調整至最接近的百位數值。

有關要求不包括規劃流動人口。

^ 醫院床位的供應將由醫院管理局按區域進行評估。

* 四成為中心為本的社區照顧服務，六成為家居為本的社區照顧服務。

@ 這些要求是長期目標，在規劃和發展過程中，社署會就實際供應作出適當考慮。

π 小型圖書館已被計算以符合《香港規劃標準與準則》的要求。

& 安達臣道石礦場發展屬西貢區議會範圍。

2025 年 7 月