



圖例  
NOTATION

ZONES

COMMERCIAL  
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  
RAILWAY AND STATION (UNDERGROUND)  
RAILWAY AND STATION (ELEVATED)  
MAJOR ROAD AND JUNCTION  
ELEVATED ROAD

RAILWAY AND STATION  
RAILWAY AND STATION (UNDERGROUND)  
RAILWAY AND STATION (ELEVATED)  
MAJOR ROAD AND JUNCTION  
ELEVATED ROAD

交通  
鐵路及車站  
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

MISCELLANEOUS

BOUNDARY OF PLANNING SCHEME  
URBAN RENEWAL AUTHORITY DEVELOPMENT SCHEME PLAN AREA  
BUILDING HEIGHT CONTROL ZONE BOUNDARY  
MAXIMUM BUILDING HEIGHT (IN METRES ABOVE PRINCIPAL DATUM)  
MAXIMUM BUILDING HEIGHT (IN NUMBER OF STOREYS)  
PETROL FILLING STATION

BOUNDARY OF PLANNING SCHEME  
URBAN RENEWAL AUTHORITY DEVELOPMENT SCHEME PLAN AREA  
BUILDING HEIGHT CONTROL ZONE BOUNDARY  
MAXIMUM BUILDING HEIGHT (IN METRES ABOVE PRINCIPAL DATUM)  
MAXIMUM BUILDING HEIGHT (IN NUMBER OF STOREYS)  
PETROL FILLING STATION

其他  
規劃範圍界線  
市區重建局發展計劃範圍  
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

土地用途及面積一覽表  
SCHEDULE OF USES AND AREAS

USES	大約面積及百分率 APPROXIMATE AREA & %		用途
	公頃 HECTARES	% 百分率	
COMMERCIAL	2.73	0.70	商業
RESIDENTIAL (GROUP A)	137.73	35.55	住宅（甲類）
RESIDENTIAL (GROUP B)	14.87	3.84	住宅（乙類）
GOVERNMENT, INSTITUTION OR COMMUNITY	43.30	11.18	政府、機構或社區
OPEN SPACE	41.41	10.69	休憩用地
OTHER SPECIFIED USES	47.15	12.17	其他指定用途
GREEN BELT	28.50	7.36	綠化地帶
RIVER CHANNEL	0.09	0.02	河道
MAJOR ROAD ETC.	66.98	17.29	主要道路等
URBAN RENEWAL AUTHORITY DEVELOPMENT SCHEME PLAN AREA	4.64	1.20	市區重建局發展計劃範圍
TOTAL PLANNING SCHEME AREA	387.40	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/K14S/26 的修訂  
AMENDMENT TO APPROVED PLAN No. S/K14S/26

AMENDMENT EXHIBITED UNDER SECTION 5  
OF THE TOWN PLANNING ORDINANCE

AMENDMENT ITEM A

按照城市規劃條例第 5 條  
展示的修訂

修訂項目 A 項

(參看附表)  
(SEE ATTACHED SCHEDULE)

2025年9月12日 按照城市規劃條例第5條展示的  
核准圖編號 S/K14S/26 的修訂  
AMENDMENT TO APPROVED PLAN No. S/K14S/26 EXHIBITED  
UNDER SECTION 5 OF THE TOWN PLANNING ORDINANCE ON  
12 SEPTEMBER 2025

Ms Donna Tam 譚燕萍  
SECRETARY 城市規劃委員會秘書

本摘要圖於2025年12月11日擬備  
EXTRACT PLAN PREPARED ON 11.12.2025

香港城市規劃委員會依據城市規劃條例擬備的觀塘南部（九龍規劃區第14區部分）分區計劃大綱圖

TOWN PLANNING ORDINANCE, HONG KONG TOWN PLANNING BOARD

KOWLOON PLANNING AREA No. 14 (PART) - KWUN TONG (SOUTH) - OUTLINE ZONING PLAN

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/K14S/27

參考編號 REFERENCE No. R/S/K14S/27



城市規劃委員會根據城市規劃條例(第 131 章)  
對觀塘(南部)分區計劃大綱核准圖編號 S/K14S/26  
所作修訂項目附表

**I. 就圖則所顯示的事項作出的修訂項目**

- A 項 – 把位於鴻圖道的一幅用地由「商業(1)」地帶及「其他指定用途」註明「商貿」地帶改劃為「商業(3)」地帶。

**II. 就圖則《註釋》作出的修訂項目**

- (a) 修訂「商業」地帶《註釋》的「備註」，以納入新增的「商業(3)」支區的發展限制條款。
- (b) 在「商業」地帶《註釋》的第二欄用途內加入「社會福利設施(未另有列明者)(只限設於指定為「商業(3)」的土地範圍內)」。
- (c) 在「其他指定用途」註明「商貿」地帶《註釋》內附表 I 的第一欄用途內加入「政府用途(未另有列明者)」，並相應刪除第一欄用途內的「政府用途(只限報案中心、郵政局)」及第二欄用途內的「政府用途(未另有列明者)」。
- (d) 對「住宅(乙類)」地帶《註釋》的「備註」第三段有關計算地積比率及總樓面面積的豁免條文作出編輯修訂。
- (e) 修訂「商業」、「政府、機構或社區」及「其他指定用途」註明「商貿」地帶《註釋》的「研究所、設計及發展中心」為「研究、設計及發展中心」。

城市規劃委員會

2025 年 9 月 12 日

《觀塘(南部)分區計劃大綱草圖編號 S/K14S/27》  
Draft Kwun Tong (South) Outline Zoning Plan No. S/K14S/27

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/K14S/27-R1	TPB/R/S/K14S/27-S4	美盈國際有限公司 Merry Gain International Limited
TPB/R/S/K14S/27-R2	TPB/R/S/K14S/27-S3	潘百勤
TPB/R/S/K14S/27-R3	TPB/R/S/K14S/27-S6	Leung Ka Yee
TPB/R/S/K14S/27-R4	TPB/R/S/K14S/27-S7	Li Jing Biao
TPB/R/S/K14S/27-R5	TPB/R/S/K14S/27-S8	陳猷順
TPB/R/S/K14S/27-R6	TPB/R/S/K14S/27-S9	黃偉傑
TPB/R/S/K14S/27-R7	TPB/R/S/K14S/27-S10	Angus Leung
TPB/R/S/K14S/27-R8	TPB/R/S/K14S/27-S11	張金
TPB/R/S/K14S/27-R9	TPB/R/S/K14S/27-S12	王俊傑
TPB/R/S/K14S/27-R10	TPB/R/S/K14S/27-S13	胡植銘
TPB/R/S/K14S/27-R11	TPB/R/S/K14S/27-S14	嚴立光
TPB/R/S/K14S/27-R12	TPB/R/S/K14S/27-S15	Mandy Mak
TPB/R/S/K14S/27-R13	TPB/R/S/K14S/27-S16	Yu Yan Qiu
TPB/R/S/K14S/27-R14	TPB/R/S/K14S/27-S17	Keith Ng
TPB/R/S/K14S/27-R15	TPB/R/S/K14S/27-S18	Wong Tak Chi
TPB/R/S/K14S/27-R16	TPB/R/S/K14S/27-S19	潘東培
TPB/R/S/K14S/27-R17	TPB/R/S/K14S/27-S20	彭駿昕
TPB/R/S/K14S/27-R18	TPB/R/S/K14S/27-S21	謝森豪
TPB/R/S/K14S/27-R19	TPB/R/S/K14S/27-S22	葉榮津
TPB/R/S/K14S/27-R20	TPB/R/S/K14S/27-S23	譚慕椿
TPB/R/S/K14S/27-R21	TPB/R/S/K14S/27-S24	Leung Cho Yiu
TPB/R/S/K14S/27-R22	TPB/R/S/K14S/27-S25	鄭偉善
TPB/R/S/K14S/27-R23	TPB/R/S/K14S/27-S26	鄧凱珊
TPB/R/S/K14S/27-R24	TPB/R/S/K14S/27-S27	謝梓樺
TPB/R/S/K14S/27-R25	TPB/R/S/K14S/27-S28	Li Pak Kin
TPB/R/S/K14S/27-R26	TPB/R/S/K14S/27-S29	張國華
TPB/R/S/K14S/27-R27	TPB/R/S/K14S/27-S30	黃印龍

申述編號 Representation No.	提交編號 Submission No.	申述人名稱 Name of Representer
TPB/R/S/K14S/27-R28	TPB/R/S/K14S/27-S31	楊文迪
TPB/R/S/K14S/27-R29	TPB/R/S/K14S/27-S32	嚴福全
TPB/R/S/K14S/27-R30	TPB/R/S/K14S/27-S33	方啟聰
TPB/R/S/K14S/27-R31	TPB/R/S/K14S/27-S5	Mary Mulvihill
TPB/R/S/K14S/27-R32	TPB/R/S/K14S/27-S1	Tsang Chi-ho
TPB/R/S/K14S/27-R33	TPB/R/S/K14S/27-S2	Pang Chor-fu

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\\_K14S\\_27.html](https://www.tpb.gov.hk/tc/plan_making/S_K14S_27.html) > 查閱就《觀塘(南部)分區計劃大綱草圖編號 S/K14S/27》提出的申述。

Representations in respect of the Draft Kwun Tong (South) Outline Zoning Plan No. S/K14S/27 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\\_K14S\\_27.html](https://www.tpb.gov.hk/en/plan_making/S_K14S_27.html) >.



2024年9月20日小組委員會會議記錄摘錄

九龍區

議程項目3

第 12 A 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

Y/K14S/2 申請修訂《觀塘(南部)分區計劃大綱核准圖編號 S/K14S/26》，把位於九龍觀塘鴻圖道 90 號的申請地點由「商業(1)」地帶及「其他指定用途」註明「商貿」地帶改劃為「商業(3)」地帶  
(都會規劃小組委員會文件第 Y/K14S/2A 號)

---

3. 下列規劃署的代表及申請人的代表此時獲邀到席上：

規劃署

馮智文先生	—	九龍規劃專員
李玉倩女士	—	高級城市規劃師／九龍
吳佩珊女士	—	城市規劃師／九龍

申請人的代表

美盈國際有限公司  
鄭紹民先生

尚源顧問有限公司  
林定楓先生

構建(國際)有限公司  
劉鳳兒女士  
李嘉豪先生  
馬澄先生

[黃幸怡女士此時到席。]

## 簡介和提問部分

4. 主席歡迎各人出席會議，並解釋會議的程序。他繼而請規劃署的代表向委員簡介這宗申請的背景。

5. 高級城市規劃師／九龍李玉倩女士借助投影片，按文件詳載的內容，向委員簡介這宗申請的背景；把申請地點由「商業(1)」地帶及「其他指定用途」註明「商貿」地帶改劃為「商業(3)」地帶，以便把一幢現有的商業樓宇原址局部改建為擬議社會福利設施(殘疾人士院舍)連附屬辦公室和員工宿舍的建議；政府部門和公眾的意見；以及規劃考慮因素和評估。規劃署原則上不反對這宗申請。

[黃煥忠教授在規劃署的代表陳述期間到席。]

6. 主席繼而請申請人的代表闡述這宗申請。申請人的代表李嘉豪先生、鄭紹民先生、林定楓先生和劉鳳兒女士借助投影片作出陳述，要點如下：

### *背景*

(a) 位置—申請地點位於觀塘商貿區邊緣，鄰近翠屏河、麗港城和麗港公園，多種公共交通工具均可到達。申請地點坐落於多個在《觀塘(南部)分區計劃大綱核准圖編號 S/K14S/26》(下稱「分區計劃大綱圖」)上劃為「商業(1)」地帶(約佔 85%)及「其他指定用途」註明「商貿」地帶(約佔 15%)的範圍內。由於申請地點屬「其他指定用途」註明「商貿」地帶部分的面積太小，難以獨立發展，將整個申請地點改劃為「商業(3)」地帶則可配合地段界線，方便申請地點作整體發展；

(b) 主要發展參數—根據初步計劃，現有商業樓宇內八個樓層會進行改建，當中 1 樓至 5 樓會作殘疾人士院舍，6 樓至 7 樓會作護理員的員工宿舍，樓宇的地下作附屬辦公室。殘疾人士院舍內會提供約 120 至 180 個床位；



- (c) *殘疾人士院舍供應的挑戰*—院舍服務有兩種，分別是安老院舍和殘疾人士院舍。市場上約有 612 間安老院舍(輪候冊上約有 16 800 人)和 63 間殘疾人士院舍(輪候冊上約有 11 068 人)，反映差距接近十倍。由二零二二年至二零二四年期間，城市規劃委員會(下稱「城規會」)轄下鄉郊及新市鎮規劃小組委員會僅批准了一個殘疾人士院舍發展項目。目前這宗申請是城規會轄下都會規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)所處理的唯一一宗殘疾人士院舍申請。殘疾人士院舍供應有限緣於各項挑戰，包括(i)業主立案法團反對設置殘疾人士院舍；(ii)社會上因誤解殘疾人士院舍所帶來的社會影響而加以抗拒；以及(iii)殘疾人士院舍的住客流動率較安老院舍低，以致市場上供應的殘疾人士院舍床位更少。然而，殘疾人士院舍的供應對社會而言不可或缺，而殘疾人士院舍內經過培訓的專業人員(包括保健員、起居照顧員、護士和社工)會為有需要的人士提供專業照顧；
- (d) *選址*—安老院舍大部分訪客通常都是住客的子孫，而殘疾人士院舍的訪客與之不同，主要是住客的父母，往往年紀較長。大部分現有的殘疾人士院舍均位於鄉郊地方，令年長訪客較難前往。因此，應在市區提供更多殘疾人士院舍，以便更有效地滿足這些訪客的需要。雖然這宗申請的申請人擁有一些無須取得規劃許可便可發展殘疾人士院舍的物業，但他們所持有的業權比例並不足以使用有關建築物，而且可能會遭到其他業主反對。關於申請地點，申請人持有的業權比例(即 61%)足以讓他們發展殘疾人士院舍。由於現有的土地用途地帶並不允許作擬議用途，因此申請人根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 12A 條提交改劃申請，以供城規會考慮；

#### *理據*

- (e) *土地用途協調性*—自二零零一年起，觀塘商貿區的規劃情況不斷改變，周邊地區已轉型為主要建有商

業樓宇和辦公樓宇的商貿區。擬議的殘疾人士院舍與周邊地區並非不相協調。申請地點的位置便利，能縮短護理員和訪客往返申請地點的時間，並減輕他們的壓力。此外，現有建築物的 6 樓和 7 樓現時作住宅用途，有關用途在建築物於一九六五年落成時已為地契所容許，並已納入在佔用許可證內。由於住宅用途在首份分區計劃大綱圖於憲報刊登之前已經存在，因此不應視作新用途；

- (f) 滿足迫切的社會需求—殘疾人士院舍的輪候冊上約有 11 068 人，即約須興建 55 間殘疾人士院舍才能滿足需求。有關建議有助解決殘疾人士院舍服務短缺的問題，而且原址改建現有建築物可節省建築費用和時間，以便及早提供殘疾人士院舍，滿足迫切的需求；
- (g) 響應政府的措施—近期公布的《施政報告》、《財政預算案》和立法會(福利事務委員會)文件均鼓勵私人界別提供殘疾人士院舍。政府的措施旨在增加殘疾人士院舍照顧服務名額，並鼓勵私人發展商在其項目興建和營運殘疾人士院舍，以及在市區重建項目中加入殘疾人士院舍／安老院舍。雖然地政總署在二零二三年公布了「鼓勵在新私人發展物業內興建殘疾院舍計劃」的作業備考，但至今仍未收到就私人殘疾人士院舍處所提出的新申請。在二零二三年，只有一間透過改建整幢現有建築物而開始興建的新私人殘疾人士院舍。現時的計劃符合政府在市區增加殘疾人士院舍供應的政策；
- (h) 床位方面符合發牌要求—初步發展計劃是根據社會福利署(下稱「社署」)的設計指引擬備的。擬議殘疾人士院舍將提供每人約 19.1 平方米的床位，高於社署所訂的要求(即每人 9.5 平方米的床位)；
- (i) 回應不斷轉變的社區需要—根據「商業」地帶的《註釋總表》，「社會福利設施」屬第一欄用途，即經常准許的用途。目前這宗申請的主要目的是把申請地點由「商業(1)」地帶及「其他指定用途」



註明「商貿」地帶改劃為「商業(3)」地帶，並把「社會福利設施(涉及住宿照顧者除外(指定用作「商業(3)」地帶的土地範圍內除外))」列為第一欄用途，以配合《註釋總表》，藉以取得彈性闢設殘疾人士院舍。改劃建議不會損害申請地點其他擁有人的利益；

- (j) 對周邊地區無重大影響—有關建議不會對周邊地區造成重大負面交通影響。運輸署和路政署對這宗申請不表反對或沒有負面意見。若當局把擬議用途納入為「商業(3)」地帶的第二欄用途，相關政府部門對技術方面(包括空氣、噪音、排水及排污)所關注的問題將於日後的第16條申請階段處理；以及

#### 總結

- (k) 擬議殘疾人士院舍響應政府推動興建私營殘疾人士院舍的措施，以紓緩對私營殘疾人士院舍的迫切需求。有關建議與緊鄰地區互相協調，而殘疾人士院舍的設計亦符合相關政府部門的技術及發牌要求。申請人促請城規會在規劃制度方面提供更大彈性，以便在申請地點興建殘疾人士院舍。

7. 由於規劃署的代表及申請人的代表陳述完畢，主席請委員提出問題。

#### 土地用途的協調性

8. 一名委員注意到觀塘商貿區仍在轉型為商貿區，詢問為弱智人士而設的擬議殘疾人士院舍能否與周邊地區互相協調。高級城市規劃師／九龍李玉倩女士回應時表示，申請地點位於觀塘商貿區的邊緣，大部分地方都被商業／辦公樓宇包圍，而東面跨過翠屏河及觀塘繞道是麗港城的住宅發展項目。主席進一步詢問，毗鄰申請地點的工業大廈(即志聯中心及越秀工業大廈)會否對擬議殘疾人士院舍造成負面影響。高級城市規劃師／九龍李玉倩女士回應時表示，志聯中心的商業用途短期豁免書已被終止，其工業大廈的性質維持不變。從規劃署最近進行的實地視察可見，除了志聯中心地下的一個工場外，志聯中心及

越秀工業大廈主要用作辦公室及倉庫，並沒有污染工業用途。因此，申請地點工業與住宅為鄰所產生的問題並不嚴重。

### 規劃管制

9. 一名委員詢問把涉及住宿照顧的「社會福利設施」用途列為「商業」地帶《註釋》的第一欄及第二欄用途，兩者之間有何分別。九龍規劃專員馮智文先生和高級城市規劃師／九龍李玉倩女士回應時解釋，如在分區計劃大綱圖《註釋》中指定為「商業(3)」地帶的土地範圍內，把「社會福利設施」用途列為第一欄用途，且不設任何限制，則所有社會福利設施(包括提供住宿照顧服務的設施，例如殘疾人士院舍及安老院舍)，均可在申請地點興建，而無須向城規會申請規劃許可。另一方面，如「社會福利設施(涉及住宿照顧者除外)」用途訂明為第一欄用途，而涉及住宿照顧的「社會福利設施」用途則列於指定只用作「商業(3)」地帶的土地範圍的第二欄，則任何在申請地點涉及住宿照顧的社會福利設施，均須取得城規會發出的規劃許可。由於擬議發展尚未確定在技術上是否可行，因此建議把有關用途列為第二欄用途，以便日後任何發展建議可在第 16 條申請階段由城規會審視。九龍規劃專員馮智文先生回應一名委員的提問時表示，申請人向社署申請殘疾人士院舍牌照前，須先取得規劃許可。

### 設計方面

10. 副主席及一些委員提出以下問題：

- (a) 留意到殘疾人士院舍擬設 120 至 180 個床位，會否預留足夠空間設置附屬設施(例如殘疾人士廁所及淋浴間、廚房、日間護理活動空間、戶外區域及訪客室)，以照顧住客的需要；以及陽光及新鮮空氣能否透進擬議殘疾人士院舍；
- (b) 除了原址改建外，有沒有其他更全面發展殘疾人士院舍的計劃，例如放寬現有建築物高度或重建整幢建築物；



- (c) 建築物餘下不包括在擬議殘疾人士院舍內的部分有何用途；
- (d) 留意到建築物建於一九六零年代，建築物結構和設施(例如升降機)能否應付擬議殘疾人士院舍在未來數十年的運作；以及
- (e) 建築物共用通道的安排如何。

11. 申請人的代表李嘉豪先生及鄭紹民先生借助一些投影片作出回應，要點如下：

- (a) 雖然初步計劃建議提供 120 至 180 個床位，但床位數目會有所調整，以提供充足的日間護理活動空間，並確保陽光和新鮮空氣可透進殘疾人士院舍。擬議設計會符合社署的相關指引及發牌規定；
- (b) 現有建築物的地基未必能承受額外荷載。因此，放寬現有建築物高度在技術上並不可行。倘若申請地點重建為較高的建築物，准許上蓋面積將會減少。鑑於社會福利設施因消防安全理由而須設於建築物的 24 米以下，擬建殘疾人士院舍的可用樓面面積可能會減少；
- (c) 除了將會設於建築物 1 樓至 5 樓的擬議殘疾人士院舍之外，建築物地下將設有附屬辦公室，以支援殘疾人士院舍的運作，而殘疾人士院舍護理員的員工宿舍則擬設於 6 樓及 7 樓。建築物地下的主要部分及閣樓層現時用作食肆；
- (d) 建築物最近已按屋宇署的規定進行強制驗樓，而建築物結構的狀況良好。此外，建築物內的兩部升降機已於二零二零年更換，能夠應付殘疾人士院舍的運作；以及
- (e) 樓梯及升降機不屬於殘疾人士院舍持牌範圍(即 1 樓至 5 樓)的一部分，而會視作建築物的共用地

方。建築物的所有樓層均可經升降機及樓梯到達，而閣樓層的食肆則可經另一條單獨樓梯前往。

### 技術評估

12. 一名委員詢問相關政府部門對於有關建議在環境、排污及排水方面主要關注的事宜是什麼。九龍規劃專員馮智文先生回應說，申請人未有在空氣質素影響評估和噪音影響評估中提供足夠資料供相關政府部門考慮。申請人未有提交排污影響評估及排水影響評估，以證明擬議殘疾人士院舍不會對周邊地區造成負面影響。環境保護署助理署長(環境評估)譚卓偉先生補充說，由於申請地點的用途改變，申請人須提交對排污及排水影響的評估。由於觀塘尚未完全轉型為商貿區，因此該區仍有一些工業用途和天台冷卻器。申請地點位於敬業街，建築物後移距離少於 5 米，因此須採取緩解措施處理潛在的空氣及噪音影響。然而，只要申請人提供適當的緩解措施，這些技術問題未必無法克服。倘小組委員會同意目前這宗申請，擬議用途可納入「商業」地帶的第二欄用途，從而使有關技術問題可在第 16 條申請階段處理。

13. 一名委員注意到，申請地點毗鄰觀塘繞道，可能會受到負面的空氣及噪音影響，遂詢問申請人會採取什麼緩解措施，以及在技術上是否可行。申請人的代表鄭紹民先生回應說，他們會根據噪音影響評估的結果採取適當的緩解措施，包括在建築物面向翠屏河的一面設置減音窗，以減少毗鄰觀塘繞道和附近道路可能產生的噪音影響。

### 營運方面

14. 一些委員提出下列問題：

- (a) 擬議殘疾人士院舍以何模式營運，包括住客的殘疾類別和所需的照顧程度；
- (b) 準住客須繳付的服務費是多少。假如申請地點無法容納所建議的床位數目，申請人在財政上是否仍能負擔租用該處所作殘疾人士院舍；

- (c) 假如申請地點獲容許作殘疾人士院舍，準經營者會否終止他們目前在其他地方的業務；
- (d) 擬議發展的社會影響；以及
- (e) 住宿照顧服務在聘請專業護理員方面往往遇上困難，此問題在日後會否加劇，並影響擬議殘疾人士院舍的營運。

15. 申請人的代表鄭紹民先生及林定楓先生作出回應，要點如下：

- (a) 申請地點將出租予一間私營殘疾人士院舍，主要向需要中至高度照顧的弱智人士提供服務。由於該殘疾人士院舍屬私營性質，因此可接收不同殘疾類型及照顧程度的人士，但他們或會居住於不同樓層；
- (b) 服務費約為每月 5,000 元，以服務來自草根家庭的人士。按供應 120 至 180 個床位計算，殘疾人士院舍的租金收入與食肆的收入相若；
- (c) 準經營者將維持他們目前的營運，並在申請地點設立一所新的殘疾人士院舍；
- (d) 設立殘疾人士院舍後遭到區內人士強烈反對的情況極為罕見。在大部分情況下，公眾會理解殘疾人士院舍不會對社區構成傷害。儘管當區居民的反對是設立殘疾人士院舍的難題，但根據過往的經驗，在公營房屋發展項目設立殘疾人士宿舍不大可能遭居民反對；以及
- (e) 政府已主動紓緩護理人手不足的情況，包括放寬院舍輸入護理員的特別計劃，容許更多外地勞工在香港工作。位於 6 樓及 7 樓的員工宿舍為護理員提供住宿，可為外地勞工在殘疾人士院舍工作提供誘因。

## 其他

16. 申請人的代表李嘉豪先生和鄭紹民先生在回應主席有關申請地點上落客貨活動安排的提問時解釋，根據土地契約，申請地點毗連後巷的後移範圍已劃設為上落客貨區。根據一宗擬在申請地點興建酒店的先前申請所進行的交通檢討，已劃設的上落客貨區將可應付擬議酒店發展項目的上落客貨需求。鑑於酒店和殘疾人士院舍性質類似，該上落客貨區亦可應付殘疾人士院舍的上落客貨需求。如有需要，可安排職員管理申請地點的上落客貨活動。主席進一步詢問後巷的上落客貨活動會否對毗鄰的建築物造成影響。申請人的代表鄭紹民先生在回應時表示，申請地點旁邊的建築物(即志聯中心)有其本身的上落客貨區，而沿上落客貨區的現有公眾後巷仍會保留，因此，志聯中心的上落客貨活動不會受到影響。

17. 一名委員詢問其他土地擁有人對申請地點的用途有沒有表達關注。申請人的代表李嘉豪先生在回應時表示，申請人已遵守條例第 12A 條有關「取得擁有人的同意／向擁有人發給通知」的規定。由於第 12A 條申請並無有關公眾意見的規定，因此至今未有收到其他土地擁有人的意見。預計當局將於圖則修訂和第 16 條申請階段收集公眾意見。此外，對「商業」地帶《註釋》作出的建議修訂不會影響「商業」地帶內其他第一欄和第二欄用途。

18. 由於申請人的代表再無提出進一步意見，而委員亦沒有提出進一步問題，主席告知申請人的代表這宗申請的聆聽程序已經完成，小組委員會會在他們離席後就這宗申請進行商議，稍後會把小組委員會的決定通知申請人。主席多謝規劃署的代表和申請人的代表出席會議。他們此時離席。

## 商議部分

19. 主席重述，根據把觀塘工業區轉型為商貿區的規劃意向，所有住用相關的用途(包括住宿照顧的「社會福利設施」)已明確從分區計劃大綱圖中「其他指定用途」註明「商貿」地帶和「商業(1)」地帶的第一欄及第二欄剔除，以鞏固觀塘商貿區作為經濟和就業樞紐的特色和意向。由於申請地點四周主要為商業／辦公樓宇，沒有工業與住宅樓宇為鄰的嚴重問題，因



此，具備「住宿」元素的擬議殘疾人士院舍與周邊地區並非不相協調。發展局起動九龍東專員對這宗申請沒有負面意見。目前這宗申請旨在為「商業」地帶引入更大彈性，以便在申請地點興建殘疾人士院舍。由於擬議殘疾人士院舍尚未確定在技術上是否可行，規劃署建議可局部同意這宗申請，把擬議用途歸入第二欄用途，以便日後的發展建議可在第 16 條申請階段提交小組委員會審批。

20. 委員普遍同意這宗申請，把申請地點由「商業(1)」地帶及「其他指定用途」註明「商貿」地帶改劃為「商業(3)」地帶，以便闢設殘疾人士院舍。一名委員表示，由於觀塘已逐步轉型為商業區，而且申請地點位於觀塘商貿區的邊緣，故可以把擬議用途列作在「商業(3)」地帶內准許的第一欄用途。在申請地點闢設具備「住宿」元素的社會福利設施，與周邊地區並非不相協調。如把擬議用途納入為第二欄用途，所涉及的規劃申請程序或會阻礙準經營者推展殘疾人士院舍項目。

21. 大部分委員認為把擬議用途納入為第二欄用途是較恰當的做法，理由如下：

- (a) 鑑於由申請人所提交的技術評估尚未處理相關政府部門所關注的事宜，故應把擬議用途放在第二欄，使申請人須在第 16 條申請的階段證明擬議殘疾人士院舍在技術上可行，以供城規會考慮；
- (b) 由於殘疾人士院舍須有足夠空間供住客進行日間護理活動，如要把殘疾人士院舍視作「商業」地帶內經常准許的用途，便需要有面積較大的用地，以容許採用較佳的設計及提供足夠設施；以及
- (c) 考慮到申請地點面積較細及周邊的環境，儘管在申請地點闢設殘疾人士院舍未必十分理想，但私營機構主動增建殘疾人士院舍，以應付社會殷切的需要，值得鼓勵。申請地點位於觀塘商貿區的邊緣，毗鄰翠屏河，適宜用作推行殘疾人士院舍先導項目。

22. 此外，部分委員表示，政府要提供充足的社會福利設施（包括殘疾人士院舍），以應付社會的龐大需求，亦有各種限制。因此，應鼓勵私營機構為社區增建殘疾人士院舍，政府則可給予更多支持。

23. 主席總結，設置殘疾人士院舍須受社署規管，包括基於消防安全，所處高度不可超過 24 米，以及須遵守有關每名住客的人均面積及建築物設計的規定。政府已採取便利發展及協同合作的思維（包括最近公布的技術通告），處理與土地發展相關的申請。規劃署鼓勵準規劃申請人善用呈交申請前的查詢機制，該機制會把呈交申請前的查詢轉交相關政府部門，以徵詢意見，而相關意見將交予申請人，以便申請人在正式呈交規劃申請前於初步階段採取跟進行動。主席亦表示，倘小組委員會同意這宗申請，把申請地點改劃為合適用途地帶的制訂圖則程序將會展開。

24. 經商議後，小組委員會決定局部同意這宗申請。就觀塘（南部）分區計劃大綱圖作出的相關擬議修訂項目連同經修訂的《註釋》和《說明書》，會先提交小組委員會考慮，然後根據《城市規劃條例》在憲報刊登。

[會議小休五分鐘]

2025年8月15日小組委員會會議記錄摘錄

(b) 採納載於文件附件IV的《紅磡分區計劃大綱草圖編號 S/K9/28A》(展示時會重新編號為 S/K9/29)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。」

20. 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。

[主席多謝發展局、規劃署及市建局的代表出席會議。他們此時離席。]

[葉頌文博士此時返回席上。]

[九龍規劃專員黎萬寬女士、高級城市規劃師／九龍黃偉賢先生和李玉倩女士，以及城市規劃師／九龍張陽薇女士和黃伯昌先生此時獲邀到席上。]

## 議程項目6

[公開會議]

擬修訂《觀塘(南部)分區計劃大綱核准圖編號 S/K14S/26》  
(都會規劃小組委員會文件第 8/25 號)

### 簡介和提問部分

21. 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《觀塘(南部)分區計劃大綱核准圖編號 S/K14S/26》作出建議修訂的背景、技術考慮因素及政府部門的意見。擬議修訂主要是為了推展一宗獲城市規劃委員會(下稱「城規會」)轄下都會規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)局部同意的第12A條申請。當中涉及把一幅位於鴻圖道的用地由「商業(1)」地帶及「其他指定用途」註明「商貿」地帶改劃為「商業(3)」地帶，並訂明最高地積比率限為 12 倍，以

及最高建築物高度限為主水平基準上 100 米，並在「商業」地帶《註釋》的第二欄用途內加入「社會福利設施(未另有列明者)」(只限設於指定為「商業(3)」的土地範圍內)(而非按第 12A 條申請所建議加入在第一欄用途內)，以回應小組委員會的決定。分區計劃大綱圖的《註釋》亦因應對圖則所作的修訂而有所修改，並修訂「其他指定用途」註明「商貿」地帶的《註釋》，以便進行政府用途。

22. 由於規劃署的代表已陳述完畢，主席請委員提問。

23. 委員並無就擬議修訂提出問題。

24. 主席表示，分區計劃大綱圖的擬議修訂主要是為了落實小組委員會對該宗第 12A 條申請所作的決定。倘小組委員會同意這些擬議修訂，分區計劃大綱草圖將會在憲報公布，以供公眾查閱，為期兩個月，而所收到的申述(如有的話)會提交城規會，以供考慮。

25. 經商議後，小組委員會決定：

「(a) 同意對《觀塘(南部)分區計劃大綱核准圖編號 S/K14S/26》作出的擬議修訂，以及載於文件附件 II 的《觀塘(南部)分區計劃大綱草圖編號 S/K14S/26A》(展示時會重新編號為 S/K14S/27)和載於文件附件 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《觀塘(南部)分區計劃大綱草圖編號 S/K14S/26A》(展示時會重新編號為 S/K14S/27)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。」

26. 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。

[主席多謝規劃署的代表出席會議。黃偉賢先生和張陽薇女士此時離席。]