

TOWN PLANNING BOARD

城市規劃委員會文件第 11038 號

供城市規劃委員會於 2026 年 1 月 2 日考慮

《觀塘（南部）分區計劃大綱草圖編號 S/K14S/27》

考慮申述編號 TPB/R/S/K14S/27 - R1 至 R33

《觀塘(南部)分區計劃大綱草圖編號 S/K14S/27》
考慮申述編號 TPB/R/S/K14S/27-R1 至 R33

申述事項(修訂項目)	申述人 (編號 TPB/R/S/K14S/27-)
<u>就圖則作出的修訂項目(圖 H-1)</u> <u>項目 A</u> 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。	<u>總數：33</u> <u>支持項目 A(總數：30)</u> R1 ：美盈國際有限公司 R2 至 R30 ：個別人士 <u>反對項目 A 和就圖則《註釋》作出的修訂項目(c)(總數：1)</u> R31 ：個別人士 <u>沒有表達任何意見(總數：2)</u> R32 及 R33 ：個別人士
<u>就圖則《註釋》作出的修訂項目</u> (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)」。	

註：申述人的名單載於附件 III。申述書的軟複本已藉電子方式送交城市規劃委員會（下稱「城規會」）委員。這些申述亦已上載至城規會網站 [https://www\(tpb.gov.hk/tc/plan_making/S_K14S_27.html](https://www(tpb.gov.hk/tc/plan_making/S_K14S_27.html)，以及存放於規劃署位於北角及沙田的規劃資料查詢處，以供公眾查閱。全套硬複本存放於城規會秘書處，以供委員查閱。

1. 引言

1.1 2025 年 9 月 12 日，《觀塘(南部)分區計劃大綱草圖編號 S/K14S/27》（下稱「圖則」）（附件 I）連同《註釋》和《說明書》^[1]根據《城市規劃條例》（下稱「條例」）第 5 條展示，

^[1] 有關的《註釋》和《說明書》載於城規會網站：

[https://www\(tpb.gov.hk/tc/plan_making/S_K14S_27.html](https://www(tpb.gov.hk/tc/plan_making/S_K14S_27.html)

以供公眾查閱。各項修訂載於附件 II 的修訂項目附表，而修訂項目所涉地點的位置則在圖 H-1 上顯示。

- 1.2 在為期兩個月的公眾展示期內，城規會收到 33 份有效的申述。2025 年 11 月 28 日，城規會同意把所有申述合為一組，一併以集體形式考慮。
- 1.3 本文件旨在提供資料，以便城規會考慮各項申述。申述人名單載於附件 III。城規會已根據條例第 6B(3) 條，邀請申述人出席會議。

2. 背景

修訂項目 A—把位於鴻圖道的一幅用地改劃作社會福利設施(殘疾人士院舍)(約 457.56 平方米)

- 2.1 為落實城規會轄下都會規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)於 2024 年 9 月 20 日局部同意^[2]第 12A 條規劃申請編號 Y/K14S/2^[3]的決定，位於觀塘鴻圖道的一幅用地(項目 A 用地)(圖 H-2)已由「商業(1)」地帶(約 84.5%)及「其他指定用途」註明「商貿」地帶(約 15.5%)改劃為「商業(3)」地帶，同時亦已在「商業」地帶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)」，以便落實把用地上的商業樓宇原址局部改建為社會福利設施(殘疾人士院舍)的建議(繪圖 H-1 及 H-2)。有關用地現時的最高地積比率限為 12.0 倍，最高建築物高度限為主水平基準上 100 米，兩者將維持不變。小組委員會會議的會議記錄摘錄載於附件 IV。

就圖則《註釋》作出的修訂

- 2.2 圖則的《註釋》已因應上述修訂項目作出相應修訂。

^[2] 小組委員會局部同意有關申請，將擬議用途列於「商業」地帶的第二欄用途而非申請所建議的第一欄用途。有關詳情載於第 4.2 段。

^[3] 小組委員會文件第 Y/K14S/2A 號連附件載於城規會網站

https://www.tpb.gov.hk/tc/meetings/MPC/Agenda/750_mpc_agenda.html

「商業」地帶

- 因應修訂項目 A，已在「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)」。
- 已修訂「商業」地帶《註釋》的「備註」，以加入新增的「商業(3)」支區的發展限制。

「其他指定用途」註明「商貿」地帶

- 當局藉此機會，修訂圖則「其他指定用途」註明「商貿」地帶的《註釋》，使兩個附表(即附表 I：適用於露天發展或工業樓宇或工業一辦公室樓宇以外的建築物，以及附表 II：適用於工業樓宇或工業一辦公室樓宇)就「政府用途(未另有列明者)」的規管一致。與目前對附表 II 的規管相同，「其他指定用途」註明「商貿」地帶《註釋》內附表 I 的「政府用途(未另有列明者)」用途已由第二欄用途移至第一欄用途，並已刪除第一欄用途內的「政府用途(只限報案中心、郵政局)」用途。

圖則

2.3 2025 年 8 月 15 日，城規會轄下的小組委員會同意對《觀塘(南部)分區計劃大綱核准圖編號 S/K14S/26》(先前的分區計劃大綱圖)作出的擬議修訂適宜根據條例第 5 條展示，以供公眾查閱。相關的小組委員會文件第 8/25 號載於城規會網站^[4]，並存放於城規會秘書處，以供委員查閱。而小組委員會會議記錄摘錄則載於附件 V。《觀塘(南部)分區計劃大綱草圖編號 S/K14S/27》其後於 2025 年 9 月 12 日刊憲。

3. 地區諮詢

在圖則的法定展示期內，觀塘區議會議員獲悉，公眾人士可就有關修訂向城規會秘書提交申述。城規會沒有收到由觀塘區議會議員提交的任何申述。

^[4] 小組委員會文件第 8/25 號及附件載於城規會網頁
https://www.tpb.gov.hk/tc/meetings/MPC/Agenda/771_mpc_agenda.html。

4. 申述用地及其周邊地區

項目 A 用地(圖 H-1 至 H-5)

- 4.1 有關用地緊連鴻圖道與敬業街交界的轉角處，位於觀塘商貿區邊緣，毗鄰已活化的翠屏河及發展成熟的住宅項目麗港城(圖 H-1)。這些街道上的鄰近建築物，除了兩幢主要用作貨倉及辦公室用途的工業樓宇外，大部分已改建或重建為商業／辦公室及酒店發展。有關用地位於觀塘港鐵站的西南面，相距約 500 米(圖 H-1)。現有一幢建於 1965 年的 9 層高商業樓宇，主要用作食肆用途，最高兩層為員工宿舍。
- 4.2 根據申請編號 Y/K14S/2，申請人擬在「商業」地帶的《註釋》加入一個新支區，並在新支區的第一欄用途內加入社會福利設施(涉及住宿照顧者)，最高地積比率限為 12 倍，最高建築物高度限為主水平基準上 100 米，與圖則就「商業」地帶所訂明的發展限制相同。根據申請人就上述申請提交的初步發展計劃，現有商業樓宇內 8 個樓層會改建為殘疾人士院舍，1 樓至 5 樓會提供約 120 至 180 個床位，6 樓至 7 樓會用作護理員的員工宿舍，樓宇的地下會用作附屬辦公室^[5]。委員普遍支持改劃土地用途地帶，以便闢設需求殷切的殘疾人士院舍，但認為將擬議用途納入第二欄用途內會較恰當，理由是(i)就申請提交的技術評估尚未處理相關政府部門所關注的事宜；(ii)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(iii)儘管在有關用地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，以回應社會殷切的需要，值得鼓勵。小組委員會局部同意有關申請，將擬議用途加入「商業」地帶《註釋》的第二欄用途，使申請人須在第 16 條申請證明殘疾人士院舍在技術上可行(附件 IV)。

^[5] 申請人並非擁有整幢樓宇。建築物地下的主要部分及閣樓現時用作食肆。

4.3 規劃意向

項目 A 位處的「商業(3)」地帶是「商業」地帶的一個支區，「商業」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，以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、娛樂場所和食肆。劃作此地帶的地點，往往是重要的就業中心。

5. 申述

5.1 申述事項

5.1.1 在為期兩個月的展示期內，城規會收到 33 份有效的申述。一份申述(**R1**)由申請編號 Y/14S/2 的其中一名申請人(即美盈國際有限公司)提交，其餘申述(**R2** 至 **R33**)則由個別人士提交。

5.1.2 **R1** 至 **R30** 支持項目 A，而 **R31** 則反對項目 A，以及反對就圖則「其他指定用途」註明「商貿」地帶《註釋》作出的修訂項目(c)。另有兩份申述並沒有表達任何意見(**R32** 及 **R33**)。申述提出的主要理由，以及規劃署在諮詢相關決策局／部門後所作的回應，概述於下文第 5.2 至 5.3 段。

5.2 表示支持的申述

項目 A

主要意見	申述編號
(1) 項目 A 符合政府鼓勵私營機構參與闢設殘疾人士院舍的政策方針。項目能回應社會對殘疾人士院舍的服務需求，紓緩短缺問題，並縮短服務輪候時間。	R1 至 R7 及 R9 至 R30

(2) 項目 A 的擬議殘疾人士院舍符合相關政府部門的相關服務標準及指引。	R 2、R 4 及 R 9
(3) 由於現有樓宇部分已獲准作住用用途，故項目 A 用地適合用作殘疾人士院舍用途。	R 1 、 R 6 、 R 11 、 R 16 、 R 18 及 R 27
(4) 項目 A 的擬議殘疾人士院舍與周邊地區相容，該區已發展為以商業及辦公室為主的地區，所受滋擾會較以往少。	R 1 、 R 6 、 R 7 、 R 9 、 R 11 、 R 12 、 R 14 、 R 16 、 R 18 、 R 19 、 R 24 、 R 25 及 R 27 至 R 29
(5) 相關政府部門認為項目 A 在技術上可行並屬可接受，預計不會對環境及交通造成重大／無法克服的影響。	R 1 至 R 3 、 R 5 、 R 7 、 R 9 、 R 12 、 R 14 、 R 21 —及 R 24 至 R 28 及 R 31
(6) 申請人已提出擬議緩解措施，以處理潛在工業與住宅樓宇為鄰的問題。	R 1 、 R 8 及 R 11
(7) 項目 A 用地毗鄰交通設施及休憩用地，包括翠屏河、麗港公園及海濱設施，位置便利，為闢設殘疾人士院舍的理想地點。擬議殘疾人士院舍面向翠屏河及觀塘道，視野開闊，並可引入自然採光。	R 1 至 R 4 、 R 6 、 R 8 、 R 11 、 R 12 、 R 20 —及 R 29 及 R 31
(8) 項目 A 將現有建築物局部改建為殘疾人士院舍，耗時較少且更具成本效益，因而能更快回應服務需求。	R 1 、 R 5 、 R 6 、 R 10 、 R 19 、 R 24 、 R 25 及 R 27

(9) 項目 A 的擬議殘疾人士院舍具可持續營運及社區連結能力。	R 9
回應	
(a) 備悉有關支持意見。	

5.3 表示反對的申述／負面意見

項目 A

主要意見	申述編號
(1) 反對項目 A 及就圖則《註釋》作出相應修訂的項目(b)。把有關用地改劃為「政府、機構或社區」地帶更為合適。殘疾人士院舍倘若設於商業地帶，易予人臨時性的印象，並預期日後有關建築物將重建為商業用途。這正是殘疾人士院舍院友所關注的問題。	R 31
回應	
(a) 項目 A 及就圖則《註釋》作出相應修訂，在「商業(3)」地帶加入「社會福利設施」，是回應申請人在第 12A 條申請編號 Y/K14S/2 中所提出的建議。經考慮有關用地的規劃意向、周邊環境、地盤情況(包括其發展歷史、面積及位置)、技術因素及部門意見後，小組委員會於 2024 年 9 月 20 日局部同意把有關用地由「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(附件 IV)。擬議修訂主要為落實上述申請，並透過在「商業」地帶引入更大彈性，讓申請人在取得規劃許可後可於有關用地闢設殘疾人士院舍。	
(b) 有關用地位於觀塘商貿區，該區預期將轉型為第二個核心商業區。有關用地為私人所擁有，自 1987 年首份《觀塘分區計劃大綱圖編號 S/K14/1》發布以來已劃為「商業」地帶。這些年來，周邊不少建築物已逐步改建或重建作商業及商貿用途，以達至觀塘商貿區的長遠目	

	標。周邊地區的整體規劃意向仍然維持作商業用途。由於有關用地是第二個核心商業區的組成部分，因此保留有關用地為「商業」地帶實屬恰當。有關修訂將社會福利設施列為「商業(3)」地帶的第二欄用途，申請人日後須於第 16 條申請階段提交發展建議，供城規會審批。
--	--

就圖則《註釋》作出的修訂項目(c)

主要理由／意見	申述編號
(1) 反對圖則「其他指定用途」註明「商貿」地帶《註釋》作出的修訂項目(c)。此等改變容許有關「政府用途」在無需問責的情況下運作，並規避社會監察。	R 31
回應	
(a) 「政府用途」是指直接用於或支援政府行政，或提供政府服務及設施，以供公眾使用和為公眾利益而設的用途。政府設施的供應受既定機制規管，並須受審核及符合最新標準。有關修訂與最近為便利惠及公眾的發展而採取的精簡措施一致。	
(b) 有關修訂旨在使圖則「其他指定用途」註明「商貿」地帶《註釋》中兩個附表(即附表 I：適用於露天發展或工業樓宇或工業－辦公室樓宇以外的建築物，以及附表 II：適用於工業樓宇或工業－辦公室樓宇)就「政府用途(未另有列明者)」的規管一致。	

6. 政府部門傳閱文件

6.1 規劃署曾諮詢以下決策局／部門，他們對各項申述沒有意見：

- (a) 發展局起動九龍東專員；
- (b) 勞工及福利局局長；

- (c) 社會福利署署長；
- (d) 建築署總建築師／3；
- (e) 屋宇署總屋宇測量師／九龍；
- (f) 水務署總工程師／建設；
- (g) 渠務署總工程師／九龍及新界南；
- (h) 路政署總工程師／九龍；
- (i) 環境保護署署長；
- (j) 食物環境衛生署署長；
- (k) 康樂及文化事務署署長；
- (l) 地政總署地政專員／九龍東；
- (m) 民政事務總署觀塘民政事務專員；
- (n) 消防處處長；
- (o) 警務處處長；
- (p) 土木工程拓展署東拓展處處長；
- (q) 運輸署署長；
- (r) 發展局局長；以及
- (s) 規劃署總城市規劃師／城市設計及園境。

7. 規劃署的意見

7.1 備悉 **R1** 至 **R30** 對項目 A 表示支持的意見，亦備悉 **R32** 及 **R33** 沒有就圖則表達任何意見。

根據上文第 5.3 段的評估，規劃署不支持 R31，並認為不應順應申述而修訂圖則，理由如下：

項目 A

- (a) 項目 A 旨在落實城規會對一宗已獲同意的第 12A 條申請所作的決定，並透過在「商業」地帶引入更大彈性，讓申請人可於第 16 條申請解決技術問題，在有關用地發展殘疾人士院舍。劃設「商業(3)」支區的做法適宜，不但能提供所需的彈性，亦符合有關用地的整體規劃意向，而該用地同時是觀塘商貿區的組成部分；以及

對圖則「其他指定用途」註明「商貿」地帶的《註釋》作出的修訂

- (b) 有關修訂旨在使圖則上「其他指定用途」註明「商貿」地帶《註釋》中兩個附表就「政府用途(未另有列明者)」的規管一致，同時符合精簡措施。政府設施的供應受既定機制規管，並須受審核及符合最新標準。

8. 請求作出決定

- 8.1 請城規會在審議各項申述時，同時考慮在聆聽會上提出的論點，然後決定建議／不建議順應／局部順應申述而修訂圖則。
- 8.2 倘城規會決定無須順應有關申述而修訂圖則，請委員同意，整份圖則連同其《註釋》及《說明書》適合根據條例第 8 條，呈交行政長官會同行政會議核准。

9. 附件

附件 I	《觀塘(南部)分區計劃大綱草圖編號 S/K14S/27》(縮圖)
附件 II	《觀塘(南部)分區計劃大綱核准圖編號 S/K14S/26》的修訂項目附表
附件 III	申述人名單
附件 IV	2024年9月20日小組委員會討論第12A條申請編號Y/K14S/2的會議記錄摘錄
附件 V	2025年8月15日小組委員會的會議記錄摘錄
繪圖 H-1	一樓圖則
繪圖 H-2	截視圖
圖 H-1	位置圖
圖 H-2	平面圖
圖 H-3	航攝照片
圖 H-4 至 H-5	實地照片

規劃署

2026年1月