

《紅磡分區計劃大綱草圖編號 S/K9/29》
考慮申述編號 TPB/R/S/K9/29-R1 至 R121

申述事項 (修訂項目)	申述人 (編號 TPB/R/S/K9/29-)
<u>就圖則作出的修訂項目(圖 H-1)</u> <u>修訂項目(項目)A</u> 把位於庇利街及浙江街交界處的一幅用地由「政府、機構或社區」地帶及「其他指定用途」註明「污水處理廠」地帶改劃為「住宅(甲類)9」地帶，並訂明建築物高度限制。 <u>項目 B</u> 把位於庇利街毗鄰海濱的一幅用地由「政府、機構或社區」地帶及「其他指定用途」註明「污水處理廠」地帶改劃為「休憩用地」地帶。 <u>項目 C</u> 把位於崇平街以北的一幅用地由「其他指定用途」註明「污水處理廠」地帶改劃為「政府、機構或社區」地帶，並訂明建築物高度限制。	<u>總數：121</u> <u>支持項目 A(總數：33)</u> R1 ：市區重建局(下稱「市建局」) R2 至 R33 ：個別人士 <u>反對項目 A(總數：84)</u> R34 ：林博(九龍城區議會議員) R35 ：環海·東岸業主委員會 R36 至 R116 及 R119 ：個別人士 ^{1,2} <u>反對項目 A，支持項目 B，並／未就項目 C 提出意見(總數：3)</u> R117, R118 及 R120 ：個別人士 <u>就項目 A 提出意見(總數：1)</u> R121 ：香港中華煤氣有限公司(下稱「中華煤氣」)

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_m

¹ **R107至R112及R115**反對項目A、B及C，而他們反對三個項目的理由皆相同，並且只與項目A有關。他們僅被視為反對項目A的申述。

² **R119**反對項目A及支持項目B，但項目B的理由與項目A相同，且僅與項目A有關。
R119僅被視為反對項目A的申述。

[aking/S_K9_29.html](http://www.tpb.gov.hk/tc/plan_making/S_K9_29.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，《紅磡分區計劃大綱草圖編號 S/K9/29》(下稱「該圖則」)(**附件 I**)連同《註釋》及《說明書》³根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 5 條展示，以供公眾查閱。對分區計劃大綱圖及其《註釋》所作的各項修訂載於**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 在為期兩個月的法定展示期內，城規會共收到 121 份有效的申述⁴。2025 年 12 月 12 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。申述人的名單載於**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

項目 A—把位於庇利街及浙江街交界處的一幅用地由「政府、機構或社區」地帶及「其他指定用途」註明「污水處理廠」地帶改劃為「住宅(甲類)9」地帶，並訂明建築物高度限制，以作私人住宅發展

- 2.1 如《2023 年施政報告》所述，政府會透過向市建局免地價提供合適土地，提升重建計劃的效益及市建局的可用資產。2025 年 6 月 6 日，政府宣布行政長官會同行政會議批准以私人協約方式，向市建局批出一幅位於紅磡庇利街的用地(**圖 H-2**)，以支援市建局履行其市區重建職能。批出用地可地盡

³ 《註釋》及《說明書》載於城規會網頁：http://www.tpb.gov.hk/tc/plan_making/S_K9_29.html

⁴ 城規會收到 124 份提交的申述。由於未能核實所提供的身份資料，其中兩份提交的申述視為無效，另有兩份提交的申述由同一申述人提交，所以算作一份申述。

其用及為該區增加規劃增益，提供政府、機構或社區設施滿足地區需要，改善當區行人暢達度，以及與毗鄰海心公園結合提供公眾休憩用地。

- 2.2 為推展政府政策，市建局已擬備概念計劃，並進行各項技術評估，以證明於項目 A 用地進行住宅發展並附設政府、機構或社區設施、公眾停車場及地面戶外共用空間是可行之舉。為便利市建局進行擬議發展，項目 A 用地已由「政府、機構或社區」地帶及「其他指定用途」註明「污水處理廠」地帶改劃為「住宅(甲類)9」地帶，最大整體及住用總樓面面積分別為 68 490 平方米及 60 880 平方米，最高建築物高度則為主水平基準上 110 米。

項目 B 及 C—反映項目 A 旁邊已落成的發展及已建狀況

- 2.3 有關修訂包括把項目 A 用地以東的兩塊土地由「其他指定用途」註明「污水處理廠」地帶及「政府、機構或社區」地帶改劃為「休憩用地」地帶(項目 B)，以反映在 2023 年建成的海心公園擴建部分；以及由「其他指定用途」註明「污水處理廠」地帶改劃為「政府、機構或社區」地帶(項目 C)，以反映在 2017 年建成的土瓜灣檢管站。

就分區計劃大綱圖《註釋》作出的修訂

「住宅(甲類)」地帶

- 2.4 「住宅(甲類)」地帶的《註釋》及「備註」已因應上文第 2.1 及 2.2 段的修訂項目 A 作出修訂，以納入「住宅(甲類)9」支區的發展限制條款。另外，只在指定為「住宅(甲類)9」的土地的第一欄用途加入「公眾停車場(貨櫃車除外)」。純粹建造為或擬用作政府規定的政府、機構或社區設施及公眾停車場的樓面空間，在計算「住宅(甲類)9」支區的總樓面面積時可免計算在內。

「其他指定用途」註明「碼頭」地帶

- 2.5 紅磡分區計劃大綱核准圖上有兩個「其他指定用途」註明「碼頭」地帶，分別建有紅磡(北)渡輪碼頭及紅磡(南)渡輪碼頭(圖 H-6)。由於有各種為遊客而設的設施，包括現有酒店、位於兩個碼頭前面新開放的紅磡都市公園，以及維港遊

船隻停泊碼頭，預料該區能吸引更多遊客。因此，當局藉此機會修訂「其他指定用途」註明「碼頭」地帶的《註釋》，以便提供商店及服務行業和食肆服務遊客，並為海濱增添活力。鑑於碼頭一帶對上述商業用途的市場需求持續增長，而這些用途所造成的影響相對較小，或可在申請商業特許權階段規定實施緩解措施，因此刪除「備註」(1)，並在第一欄用途加入「商店及服務行業」及「食肆」，以符合精簡發展程序的精神。

「其他指定用途」註明「商貿」地帶

- 2.6 當局亦藉此機會，使分區計劃大綱圖「其他指定用途」註明「商貿」地帶《註釋》內兩個附表(即適用於露天發展或適用於工業樓宇或工業－辦公室樓宇以外的建築物的附表 I，以及適用於工業樓宇或工業－辦公室樓宇的附表 II)對「政府用途(未另有列明者)」的管制一致。在「其他指定用途」註明「商貿」地帶《註釋》內附表 I，已把「政府用途(未另有列明者)」由第二欄用途移至第一欄用途，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)」，以使有關管制與附表 II 目前的管制相同。

分區計劃大綱草圖

- 2.7 2025 年 8 月 15 日，都會規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)同意對《紅磡分區計劃大綱核准圖編號 S/K9/28》作出的上述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 7/25 號載於城規會網頁⁵，而小組委員會會議的會議記錄摘錄則載於附件 IV。《紅磡分區計劃大綱草圖編號 S/K9/29》其後於 2025 年 9 月 12 日在憲報刊登。

3. 諮詢

諮詢海濱事務委員會

- 3.1 規劃署聯同市建局於 2025 年 7 月 28 日就庇利街的擬議住宅發展及「其他指定用途」註明「碼頭」地帶《註釋》的擬議

⁵ 小組委員會文件第 7/25 號載於城規會網頁：

https://www.tpb.gov.hk/tc/meetings/MPC/Agenda/771_mpc_agenda.html

修訂，諮詢海濱事務委員會九龍、荃灣及葵青海濱發展專責小組(下稱「專責小組」)。海濱事務委員會專責小組成員大致上支持市建局在庇利街的擬議發展，並認為有利於優化該用地的長遠發展，改善行人和車輛的連通性，以及締造具活力的海濱空間。此外，海濱事務委員會專責小組建議市建局縮減建築物的體積，以減輕海濱一帶的視覺影響和改善該帶的空氣流通，並確保附近的路旁車位不會因現有停車場關閉而受到負面影響，以及與康樂及文化事務署(下稱「康文署」)緊密合作，進一步改善用地內休憩用地與毗鄰的海心公園之間的銜接問題。市建局備悉成員在會上要求在詳細設計階段告知海濱事務委員會專責小組最新情況。海濱事務委員會專責小組會議記錄摘錄載於**附件 Va**。

諮詢區議會

3.2 規劃署聯同市建局於 2025 年 7 月 24 日就庇利街的擬議住宅發展及「其他指定用途」註明「碼頭」地帶《註釋》的擬議修訂，諮詢九龍城區議會。九龍城區議會大致上對擬議修訂沒有負面意見。區議員關注有關視覺的影響，以及現有道路系統能否應付增加的交通流量。九龍城區議會提議妥善連接庇利街用地與海濱範圍，並建議市建局尋找機會提供更多政府、機構或社區／社會福利設施，以服務當區及地區。九龍城區議會會議記錄摘錄載於**附件 Vb**。

3.3 海濱事務委員會專責小組和九龍城區議會的觀點和意見已納入上文第 2.7 段所述的小組委員會文件第 7/25 號。在分區計劃大綱草圖的法定展示期內，九龍城區議會議員獲通知，公眾人士可就有關修訂向城規會秘書提交書面申述。城規會收到一份由一名九龍城區議會議員提交的申述(**R34**)。

4. 申述用地及其周邊地區

4.1 項目 A 的申述用地

4.1.1 項目 A 用地(0.76 公頃)整幅是政府土地，大部分範圍劃為「政府、機構或社區」地帶(超過 99%)，餘下一幅狹長土地則劃為「其他指定用途」註明「污水處理廠」地帶(少於 1%)。有關用地位於九龍城區庇利街及

浙江街交界處，北至海心公園，南接庇利街，西連浙江街(圖 H-2)。項目 A 用地(劃為「其他指定用途」註明「污水處理廠」的狹長土地除外)先前預留作興建中學校舍，現時用作臨時收費公眾停車場(圖 H-3 及 H-4)。經檢討後，教育局認為可釋出這幅用地作其他用途。劃為「其他指定用途」註明「污水處理廠」地帶的狹長土地目前則空置，無須再用作維護毗鄰的污水處理設施。項目 A 用地目前可經南鄰的庇利街前往。

4.1.2 項目 A 用地靠近海濱，周邊是一些「政府、機構或社區」地帶，建築物高度限制由 3 層至 10 層不等。這些「政府、機構或社區」地帶內的發展項目包括西面一些學校、南面的九龍城政府合署和建業中心(建築署辦公室)，以及東面的土瓜灣污水處理廠和土瓜灣檢管站。項目 A 用地的北面 and 東面是毗鄰維多利亞港的海心公園和公園擴建部分。南面及西南面較遠處是一些劃為「商業」地帶及「其他指定用途」註明「商貿」地帶的地方，最高地積比率為 12 倍，建築物高度限制為主水平基準上 100 米至主水平基準上 120 米不等。西面較遠處越過崇安街主要是劃為「住宅(甲類)」地帶的住宅區，在較低樓層有零售活動(包括市建局的九龍城第一行動區⁶，最高住用／總地積比率為 7.5 倍／9 倍，建築物高度限制為主水平基準上 100 米至主水平基準上 140 米不等)(圖 H-5)。

4.1.3 項目 A 用地已改劃為「住宅(甲類)9」地帶，最大住用／整體總樓面面積為 60 880 平方米／68 490 平方米，最高建築物高度限制為主水平基準上 110 米。在計算總樓面面積時，政府規定的政府、機構或社區設施及公眾停車場，可免計算在內。

4.1.4 用作支持改劃用途地帶的擬議住宅發展概念計劃載於繪圖 H-1 至 H-4，發展參數撮述如下：

⁶ 九龍城第一行動區位於有關用地西面約200米(圖H-5)。根據市建局的資料，在有關用地進行擬議發展可與附近的九龍城第一行動區產生協同效應，建立具有活力及格調一致的社區。

表 1：概念計劃的發展參數

地盤面積 (須視乎調查及詳細設計而定)	約 7 610 平方米
整體總樓面面積	約 68 490 平方米(地積比率為 9 倍)
— 住用總樓面面積	— 約60 880平方米(地積比率為8倍)
— 非住用總樓面面積	— 約7 610平方米(地積比率為1倍)
用作政府、機構或社區設施的非住用總樓面面積 ⁽¹⁾ (建議豁免計入總樓面面積)	約 3 100 平方米
建築物高度 (主天台高度)	主水平基準上 110 米
樓層數目	31 層(包括 4 層平台及兩層地庫)
樓宇數目	兩幢
單位數目	1 218 個
平均單位面積	約 50 平方米
擬議上蓋面積 (不包括地庫)	85 %
海濱地面共用空間	約 760 平方米
私人休憩用地	約 2 924 平方米
綠化上蓋面積	最少 20 %
規劃人口 ⁽²⁾	2 924 人
擬議發展項目的內部運輸設施 附屬停車場 — 私家車泊車位 — 電單車泊車位 — 上落客停車處 公眾停車場 旅遊巴士泊車位(與商用車輛共用)	343 個 14 個 11 個 15 個
預計落成年份	2032 年

備註：

- (1) 政府、機構或社區設施方面，有關地點、類型和實際供應情況，有待市建局經諮詢相關政府部門後在詳細設計時確定。
- (2) 假設每個單位的人數為 2.4 人。

4.2 項目 B 的申述用地

- 4.2.1 項目 B 用地(0.32 公頃)位於項目 A 用地以東，是海心公園的擴建部分(在 2023 年建成)，已改劃為「休憩用地」地帶，以反映已建狀況。

4.3 項目 C 的申述用地

- 4.3.1 項目 C 用地(0.07 公頃)夾於項目 B 用地與項目 A 用地之間，目前建有單層的土瓜灣檢管站(在 2017 年建成)，已改劃為「政府、機構或社區」地帶，以反映已建狀況。

4.4 規劃意向

上述申述用地所涉土地用途地帶的規劃意向如下：

- (a) 項目 A 用地的「住宅(甲類)9」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 3 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；
- (b) 項目 B 用地的「休憩用地」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；以及
- (c) 「政府、機構或社區」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。

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 121 份有效的申述。

- 5.1.2 33 份申述(**R1 至 R33**)表示支持項目 A，當中一份由市建局(**R1**)提交，其他由個別人士(**R2 至 R33**)提交。
- 5.1.3 84 份申述(**R34 至 R116 及 R119**)表示反對項目 A，當中一份由一名區議員(**R34**)提交，撮述 446 份問卷調查結果，另有一份由環海·東岸業主委員會(**R35**)提交，載述 72 份環海·東岸居民的問卷調查結果。其餘 82 份由個別人士提交，當中 45 份(**R72 至 R116**)使用標準範本。
- 5.1.4 三份表示反對項目 A 並支持項目 B(**R117, R118 及 R120**)，當中兩份(**R117 及 R120**)就項目 C 提出意見。
- 5.1.5 餘下一份申述由一間公司提交，就項目 A 提出意見(**R121**)。
- 5.1.6 申述提出的主要理由／意見及建議，以及規劃署在諮詢相關政府決策局／部門後的回應，撮述於下文第 5.2 至 5.4 段。

5.2 表示支持的申述

項目 A

主要意見	申述編號
(1) 擬議的用途地帶修訂可以善用珍貴的市區土地資源，盡用發展潛力，以及提供機會在項目 A 用地採取整全的規劃，作附設商業和社區設施的綜合住宅發展。擬議發展可以增加房屋供應，配合日後的需求。	R1 至 R33
(2) 擬議發展提供機會闢設社會設施，對地區有所裨益。	
(3) 在面向海心公園的位置闢設地面共用空	

<p>間和零售帶，可加強內陸與海濱的聯繫，締造具活力和多元化的公共空間，與海心公園產生協同效應，增強海濱地區的活力和吸引力，提升周邊地區的整體生活環境。</p> <p>(4) 擬議發展可帶來莫大的公眾利益，符合政府「一地多用」的措施和「以人為先，地區為本，與民共議」的市區更新工作方針。</p>	
<p>(5) 擬議發展與周邊地區相協調。擬議建築物高度配合經謹慎規劃的建築物布局和預留分拆平台體積的可能性，為擬議發展的建築樓宇提供設計彈性，以及應對地盤限制。綜合發展方式可善用土地潛力，結合住宅、共用空間和政府、機構或社區設施。平台設有政府、機構或社區／零售／會所／泊車設施連同面向海心公園的擬議零售帶，以確保地面空間專門用作讓居民和公眾受惠的用途，並在發展需要與規劃增益之間取得平衡。</p> <p>(6) 擬議發展的目的，是在位於內陸範圍的市建局九龍城第一行動區核心區與海濱之間建立節點，並設零售帶、地面共用空間及社區設施，與毗鄰的海心公園融合，供日後居民和周邊社區人士享用，亦一併帶來多元社區、綠化空間及動態康樂場地，產生實在的社會效益，包括提升宜居度，以及加強社區凝聚力、社會互動及社區連結，並為公共領域帶來更廣泛的正面影響。</p> <p>(7) 市建局會考慮政府在聯合作業備考第八號有關進一步促進建築物採用「組裝合成」建築法的措施，以及地政總署發出的作業備考編號 9/2025 有關私人發展</p>	R1

<p>項目中地面以上泊車位的總樓面面積豁免安排。在其後詳細設計階段將檢討是否採用這些措施。</p> <p>(8) 已就各個方面進行全面的技術評估，以確定擬議發展是否可行，以及沒有收到相關政府部門的負面意見。</p> <p>(9) 交通影響評估(小組委員會文件第 7/25 號的附件 V)確定擬議發展不會對周邊道路交通或行人網絡造成負面影響。建議闢設一個設有 15 個旅遊巴士泊車位的公眾停車場，有關車位會與商用車輛共用，以解決因關閉現有停車場而可能造成的泊車位短缺問題。這個靈活的泊車位設計確保能提供足夠泊車位，避免在社區造成交通擠塞。運輸署署長和警務處處長原則上對交通影響評估不表反對或沒有負面意見。</p> <p>(10) 土瓜灣檢管站沒有任何氣體儲存設施或用以儲存煤氣的儲氣鼓。已諮詢機電工程署(下稱「機電署」)的意見，並確定無須進行定量風險評估以評估土瓜灣檢管站附近的潛在風險。包括在環境評估報告內的生命危害評估(小組委員會文件第 7/25 號的附件 V)亦確定擬議發展不會因為土瓜灣檢管站而導致任何不可接受的風險。</p> <p>(11) 已進行空氣流通評估(小組委員會文件第 7/25 號的附件 V)，並確定在落實擬議的良好設計措施(包括平台上約 15 米的建築物間距和把建築物從庇利街後移最少 10 米)後，將會保留庇利街現有的風道，以及保持氣流進入內陸範圍。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境接</p>	
--	--

<p>納該空氣流通評估。</p> <p>(12) 已進行視覺影響評估(小組委員會文件第 7/25 號的附件 V)，以從地區及區內的角度評估視覺影響。所選定的觀景點是根據《香港規劃標準與準則》釐定，並按照項目情況和區內具有重要價值的景觀選出區內觀景點。視覺影響評估的結論是，擬議發展與附近住宅區現有和已規劃的景觀相協調。雖然預計在街道、海濱沿線和腹地的視覺體驗會有一些改變，但沿庇利街的擬議地面共用空間和平台環境美化會提供視覺通透度，並為該區增添視覺趣味。</p> <p>(13) 就項目 A 用地的擬議發展，市建局已諮詢九龍城區議會和海濱事務委員會專責小組，以及附近四間學校(分別為保良局陳麗玲(百周年)學校、中華基督教會基道中學、慈恩學校和保良局顏寶鈴書院)。九龍城區議會和四間學校的成員對擬議發展不表反對，亦沒有提出負面意見。海濱事務委員會專責小組表示大致上支持擬議發展。</p>	
<p>(14) 項目 A 可改善市建局的財政狀況，使市建局可加快推展其他重建項目(例如「十三街」項目)的進程。</p>	<p>R3、R8、R16 及 R31</p>
<p>回應</p>	
<p>備悉表示支持的意見。</p>	

項目 B

主要理由／意見	申述編號
<p>(1) 支持提供休憩用地。</p>	<p>R117(部分)、R118(部分)及 R120(部分)</p>

回應
備悉表示支持的意見。

5.3 表示反對的申述

項目 A

5.3.1 規劃意向、土地用途及發展密度

主要理由／意見	申述編號
<p><i>規劃意向及土地用途</i></p> <p>(1) 有關用地不應用作十三街項目等其他市建局項目的資金來源。土瓜灣／紅磡地區現有多項市建局重建項目正在進行，無須向市建局提供另一用地。</p> <p>(2) 有關用地與周邊學校及工廠不相協調，不應作私人住宅用途。有關用地應作海濱長廊及海心公園的延伸，使有關用地與海心公園之間有 20 米的緩衝區，以便利公園規劃。有關用地亦應用作如泳地／體育館／圖書館、多層停車場等公共設施。</p>	<p>R34、R35、R37、R38、R39、R40、R43、R44、R46、R49、R50、R56、R61、R63、R64、R66、R67、R70、R72 至 R117(部分)及 R120(部分)</p>
<p>(3) 周邊地區有太多已規劃的住宅發展。在現今的經濟情況下，並無充分理據在這區把有關用地改劃作住宅用途。</p> <p>(4) 把有關用地改劃作住宅發展，將違反維港地區及東維港灣區的規劃意向。</p>	<p>R35、R38、R40、R41、R44、R49、R56、R68、R69 至 R120(部分)</p>
<p><i>發展密度及建築物高度</i></p> <p>(5) 有關用地內擬議高密度住宅發展項目的總地積比率為 9 倍，而建築物高度則為主水平基準上 110 米，與海心公園、周邊發展及紅磡區沿海濱長廊的其他建築</p>	<p>R35、R38、R40 至 R42、R56、R61、R63、R65、R68 至 R70、R72 至 R116 及</p>

<p>物不相協調。應保留分區計劃大綱圖所提及由海濱至內陸的梯級狀高度概念。</p> <p>(6) 採用「組裝合成」建築法將容許建築物高度進一步增加，此舉會對城市景觀造成負面影響。</p> <p>(7) 擬議的概念計劃並未有考慮到地政總署發出的作業備考編號 9/2025《私人發展項目中地面以上停車位的樓面面積豁免安排》所載的內容。由於有關發展將設有地面停車場，採用聯合作業備考第八號容許的「組裝合成」建築法，以及闢設豁免計入總樓面面積的政府、機構或社區設施，建築物日後的體積將遠遠大於合成照片所示。</p> <p>(8) 有關用地應作低層公營房屋發展而非私人住宅發展。</p>	<p>R120(部分)</p>
<p>回應</p> <p>關於(1)至(4)：</p> <p>(a) 政府在《2023 年施政報告》中，承諾會透過向市建局免地價提供合適土地，提升重建計劃的效益及市建局的可用資產，以支援市建局履行其市區重建職能。政府於 2025 年 6 月 6 日宣布批准以私人協約方式向市建局批出項目 A 用地，以提供財政支援，讓其以財政自給模式履行重建和其他法定職能。由於該幅用地已無須再預留作原本的學校用途，因此適宜釋放作其他具增益的發展。由於用地位置鄰近土瓜灣內陸地區的市建局九龍城第一行動區核心範圍，項目 A 用地被建議進行住宅發展。透過綜合規劃進行有關的住宅發展不但能善用珍貴的土地資源，亦會令海濱與腹地之間產生協同效應。</p> <p>(b) 該幅用地所處的海濱附近一帶積極蛻變為新的高層住宅與商貿區，其中亦有政府辦公室和學校(圖 H-1 及 H-2)。而沿旭日街被劃為「住宅(戊類)」地帶的街區毗鄰並緊連海</p>	

心公園，當中的工業樓宇正進行或已完成住宅發展項目的重建工程。同樣地，在崇安街一帶(包括市建局的九龍城第一行動區)被劃為「住宅(甲類)」地帶的老舊樓宇亦正重建為新的住宅大廈。項目 A 用地以南工廠林立的地方被劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶，以便工廠逐步重建或改建為辦公室及商店。改劃用地作住宅用途配以適當的社區設施及其他用途發展，與正值轉型的周邊地區的用途相協調。

- (c) 改劃用地的土地用途地帶能帶來契機，藉以安排和加快闢設政府、機構或社區設施，以及加強與海心公園的銜接。這項土地用途改劃建議預留 3 100 平方米總樓面面積(約為住用總樓面面積的 5%)用作興建一項福利設施，例如安老院舍。此外，這項土地用途改劃將會透過善用雨水排放設施專用範圍作為地面戶外共用空間(不少於 760 平方米)，並在用地內提供直接通道，從而改善庇利街與海心公園之間的實際連接及視覺聯繫(繪圖 H-3)。
- (d) 目前，項目 A 用地被圍起作臨時泊車用途。概念計劃提出沿面向海港的臨街位置設置零售帶和露天食肆，為日後發展項目與海心公園之間提供過渡區，同時為社交互動及經濟活動締造空間。
- (e) 總括而言，擬議發展符合「海港規劃原則」，既能滿足社區需要，提升周邊地區的整體宜居度，也能為海濱帶來活力，並優化遊客在海濱的體驗。

關於(5)至(8)：

- (f) 海濱一帶的住宅用地屬高密度性質，最高住用／總地積比率為 7.5 倍／9 倍，涵蓋橫過崇安街劃為「住宅(甲類)」地帶的腹地用地(包括市建局的九龍城第一行動區)，以及沿旭日街劃為「住宅(戊類)」地帶的海濱用地，建築物高度限制為主水平基準上 100 米至主水平基準上 140 米(圖 H-5)。考慮到用地的環境和區內的海濱發展，擬議 8 倍／9 倍的住用／總地積比率已獲政策及技術評估支持。把建築物高度限制訂為主水平基準上 110 米，已計及最高地積比率，以及須加入的政府、機構或社區設施要求，亦已考慮

到屬地盤限制的渠務專用範圍會發展為地面公用空間，以及可在詳細設計階段提供設計彈性，例如按照新的政策措
施興建地面停車場。擬議建築物高度限制雖略高於緊鄰海
濱的用地，但就較大範圍而言，特別是位於腹地的發展項
目和鄰近的「商業」地帶與「其他指定用途」註明「商
貿」地帶建築羣(建築物高度限制為主水平基準上 120
米)，整體建築物高度輪廓(向海濱方向遞減)仍可維持。

- (g) 如市建局概念計劃的剖面圖(繪圖 H-2)所示，在符合建築物高度限制的情況下，用地內可容納一項福利設施和一層地面停車場。倘因採用「組裝合成」建築法或減少地庫停車場而須進一步增加建築物高度，市建局須尋求城規會的規劃許可，並須提交充分理據和技術評估。當局會在規劃申請的過程中徵詢公眾意見並作出考慮。

5.3.2 視覺及空氣流通方面

主要理由／意見	申述編號
(1) 項目 A 用地的建築物高度限制為 8 層。把建築物高度限制從 8 層提高至主水平基準上 110 米會遮擋附近建築物的海景，對周圍住宅發展所享景色及物業價值造成負面影響。擬議建築物高度限制亦會影響輪廓線。	R34 至 R43、 R52、R54、 R56、R58 至 R66、R68、 R70、R72 至 R120(部分)
(2) 應盡量減少阻擋區內的視野，維持街道與公共空間的聯繫。所提交的其中一張合成照片未能反映擬議發展龐大的體積，而另一合成照片則是從公眾不可到達的地方拍下。	
(3) 擬議發展會阻擋通風廊，妨礙海風從海邊吹向內陸。這會造成「屏風效應」，對空氣流通及天然採光造成負面影響，亦會對周邊地區產生壓迫感。應保持該用地的開揚度。阻擋通風廊亦會導致「熱島效應」。	

<p>建議</p> <p>建築物高度限制不應超過主水平基準上 80 米，並應在該用地內闢設 30 米闊的通風廊，改善空氣流通。</p>	<p>R70</p>
<p>回應</p>	
<p>(a) 市建局已進行視覺影響評估(小組委員會文件第 7/25 號的附件 V)。從公眾可到的不同觀景點所拍的合成照片顯示，擬議發展不免會導致內陸／公園觀景點在近距離所看到的海景和視野開揚度局部縮窄。然而，沿庇利街觀景廊望向海濱的景色大致會維持不變，而且擬議發展的規模、密集程度和高度與周邊環境並非不相協調(繪圖 H-5 至 H-13)。此外，視覺影響評估證明，相關的主要中至長距離公眾觀景點(包括位於香港會議展覽中心的策略性觀景點)均不會出現重大的負面視覺影響。有關結果顯示，若落實緩解措施(例如作出配合周邊環境的建築物配置、設 15 米闊的建築物間距、把建築物後移，以及闢設地面公共空間)，擬議發展對周遭環境造成的視覺影響並非不可接受。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對視覺影響評估的結論沒有負面意見。</p> <p>(b) 關於「屏風效應」，概念計劃已採取設計措施，例如設 15 米闊的建築物間距以緩解可能出現的負面空氣流通影響。此外，把建築物從庇利街後移最少 10 米，亦有助保留現有的風道，讓吹向內陸的氣流更順暢。根據市建局進行的空氣流通評估(小組委員會文件第 7/25 號的附件 V)，若落實上述的良好設計措施，預計不會造成負面空氣流通影響。據市建局所述，擬議發展亦會遵從《可持續建築設計指引》，以改善空氣流通、提升行人層面的環境質素，以及紓緩熱島效應。從空氣流通角度而言，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對分區計劃大綱圖的擬議修訂沒有負面意見。</p> <p>(c) 考慮到渠務專用範圍所致的地盤限制，以及須加入政府、機構或社區設施和地面停車場，訂明主水平基準上 80 米的建築物高度限制無可避免會令整體地積比率下降，有違充</p>	

分發揮發展潛力的政策目標。

(d) 第 5.3.1(f)段所載有關建築物高度的回應亦適用。

5.3.3 技術方面

主要理由／意見	申述編號
<p><i>交通方面</i></p> <p>(1) 擬議發展會導致現有道路及公共交通不勝負荷，對交通造成負面影響。</p> <p>(2) 把使用率極高的公眾停車場重建為住宅發展，將導致非法路旁停車增加。市建局未就失去公眾停車場提出任何緩解措施。</p> <p>(3) 未有如社區所期望，沿海濱一帶闢設單車泊位。</p> <p><i>基礎設施的容量、氣體和消防安全及衛生影響</i></p> <p>(4) 土瓜灣用地周邊的大型發展項目數量劇增。人口增長將使區內基礎設施的容量不勝負荷，可能對檢管站的氣體安全、該區的消防安全及衛生造成潛在風險。</p>	<p>R34 至 R38、 R40、R45、 R47 至 R49、 R52 至 R57、 R60、R63、 R64、R68、 R70、R72 至 R120(部分)</p>
<p><i>建築噪音和空氣影響</i></p> <p>(5) 施工期間，可能會對周邊發展項目造成負面的噪音和空氣質素影響，以及建築廢料的影響。這亦可能對海洋生態造成影響。</p> <p><i>砍伐樹木</i></p> <p>(6) 該區的生物多樣性亦可能受到影響，因</p>	<p>R38、R68 及 R72 至 R116</p>

砍伐樹木或導致泥土流失。	
<p>水浸</p> <p>(7) 由於用地鄰近海濱，可能存在水浸風險。把用地由公眾停車場轉為住宅發展，可能降低滲水性和增加水浸風險。</p>	R35 及 R38
<p>可持續發展</p> <p>(8) 高密度發展會偏離推動低碳作業和鼓勵綠化的可持續發展目標。</p>	R38、R40、 R56、R63、 R69 及 R72 至 R116
回應	
<p>關於(1)至(3)</p> <p>(a) 市建局已進行交通影響評估(小組委員會文件第 7/25 號的附件 V)，以評估擬議發展對交通造成的影響。隨着紅磡道／大環道東的擬議交界處改善工程完成後，所有經評估的交界處在擬議發展落成後均能保持在可負荷範圍內運作。至於公共交通設施的供應，相關政府部門將不時檢討，以確保提供足夠的公共交通設施滿足地區需要。運輸署署長及警務處處長從交通工程角度而言，原則上對交通影響評估及用途地帶修訂不表反對／沒有負面意見。</p> <p>(b) 為應付該區的泊車位需求及現有公眾停車場關閉所致的需求，除擬議發展的附屬泊車設施外，建議增設一個設有 15 個旅遊巴士泊車位(與商用車輛共用)的公眾停車場。此外，在未來幾年落成的九龍城第一行動區的核心區內亦有公眾泊車設施提供，以滿足區內需要。運輸署署長認為，鑑於現有公眾停車場的旅遊巴士泊車位使用率極高，擬議的 15 個共用商用車輛泊車位恐難以滿足區內龐大需求。因此，市建局應繼續研究增加擬議公眾停車場的商用車輛泊車位數量的可行性，並就此事諮詢相關持份者。</p> <p>(c) 雖然擬議發展的概念計劃未見闢設單車泊位，但沿啟德一帶的 13 公里長共融通道延伸至海心公園，設有指定泊位。沿共融通道的多個地點均設有指定泊位供騎單車人士使</p>	

用。政府將繼續尋找機會增加泊位。

關於(4)

- (d) 擬議發展將新增人口約 3 000 人，為評估對基礎設施、排水、排污及供水的承受力可能造成的影響，當局已進行相關的影響評估(小組委員會文件第 7/25 號的**附件 V**)，以證明擬議發展可行。擬議發展排放的雨水建議由擬議尾井收集，並經由擬設的新排水管道，排放至專為處理極端情況下雨水徑流而設計的箱形暗渠。現時所有下游污水渠均足以應付擬議發展於預計流量高峰期時所產生的污水。在食水及海水供應方面，現有水務設施可應付增加的需求。因此，預計擬議發展不會對基礎設施造成負面影響。相關政府部門(包括渠務署、環境保護署(下稱「環保署」)及水務署)對擬議發展不表反對或沒有負面意見。
- (e) 土瓜灣檢管站並不包含任何氣體儲存設施或用以儲存煤氣的儲氣鼓。經諮詢環保署和機電署後，確認土瓜灣檢管站及次高壓 B 管道既非具有潛在危險的裝置，亦非香港法例第 51 章下的應具報氣體裝置。因此，無須進行定量風險評估。儘管如此，市建局已進行生命危害評估，並將其納入環境評估報告(小組委員會文件第 7/25 號的**附件 V**)，該評估確定擬議發展不會因為土瓜灣檢管站而導致任何不可接受的風險。為進一步降低潛在風險，該評估提出多項緩解措施，例如要求在直接面向檢管站的地方裝設安全圍欄，以及確保建築物布局不會有窗戶或露台直接面向檢管站等。機電署和消防處處長分別從氣體及消防安全角度而言，對土地用途地帶修訂沒有負面意見。機電署建議市建局就任何安全問題及後移距離的規定與中華煤氣商討，並落實環境評估報告中生命危害評估(小組委員會文件第 7/25 號的**附件 V**)所提出的風險緩解措施。在闢設緊急車輛通道方面，消防處處長表示須遵守相關消防安全守則所訂的規定。
- (f) 其他有關衛生方面的問題，會由食物環境衛生署(下稱「食環署」)等相關政府部門審議。

關於(5)

- (g) 環境評估(小組委員會文件第 7/25 號的**附件 V**)中已評估在
施工期間可能出現的噪音和空氣質素影響及廢物管理情
況，結果顯示只要妥為落實緩解措施(例如盡量收窄從窗戶
望向道路交通的角度和採用依照相關指引和作業備考的最
佳做法)，預計擬議發展不會在噪音、空氣質素及環境方面
造成負面影響。
- (h) 從環境角度而言，環保署署長對土地用途地帶修訂沒有負
面意見。若能妥善進行廢物管理，在施工階段，海洋生態
不會受到影響。至於有申述對海洋生態表示關注，漁農自
然護理署署長(下稱「漁護署署長」)對此沒有意見。

關於(6)

- (i) 根據市建局擬備的概念園景設計圖及樹木調查報告(小組委
員會文件第 7/25 號的**附件 V**)，在有關用地內受擬議發展
影響的 20 棵現有樹木中，有 19 棵狀況屬一般至欠佳，將
會砍除(包括 6 棵屬不良品種的樹木)，餘下一棵則會在用
地之內移植。為符合 1:1 的補償比例，在用地內(主要在地
面的公共空間)會種植 13 棵新樹。預計生物多樣性亦不會
受到負面影響。從園境規劃的角度而言，規劃署總城市規
劃師／城市設計及園境對土地用途地帶修訂沒有意見。

關於(7)

- (j) 市建局提交的排水影響評估(小組委員會文件第 7/25 號的
附件 V)已確認，若敷設擬議的新管道，擬議住宅發展不會
對排水造成負面影響，發生水浸的風險不大。
- (k) 當局已促請市建局評估沿岸風險(例如風暴潮及越堤浪導致
沿岸水浸或設施損毀)，並在有需要時落實適當的海岸保護
措施，以減低用地及周邊地區的沿岸風險。

關於(8)

- (l) 發展項目受現行規例及標準規管，包括綠色建築設計及綠

化覆蓋面積。擬議發展會據市建局所表示，遵守《可持續建築設計指引》，並須在提交建築圖則階段由屋宇署審核。

5.3.4 公共設施供應

主要理由／意見	申述編號
<p>(1) 把有關用地由政府、機構或社區用途改劃作私人住宅用途，會減少為附近社區而設的公共設施供應，而且住宅發展所帶來的新增人口將會加重公共設施(包括福利設施、康體設施及休憩用地)服務量的負擔，令居住環境變差。</p> <p>(2) 擬議計劃沒有為日後的住戶及附近居民提供政府、機構或社區設施和休憩用地。</p>	<p>R34、R35、R37、R38、R39、R43、R44、R47、R49、R50、R51、R63、R67、R69、R70、R117(部分)、R118(部分)、R119及R120(部分)</p>
回應	
<p>(a) 有關用地本預留作興建中學，教育局經檢討後釋出。為及時善用土地資源，各政府決策局／部門對於把有關用地改劃作住宅發展沒有負面意見。</p> <p>(b) 如九龍城區議會地區範圍內的主要社區設施和休憩用地供應(附錄 VI)所顯示，根據《香港規劃標準與準則》的規定及相關政府決策局／部門的評估，除若干長者、幼兒及康復服務／設施外，該區現有及已規劃的主要政府、機構或社區設施的供應大致上足以應付整體規劃人口的需求。</p> <p>《香港規劃標準與準則》就這些福利設施所訂立的要求乃長遠目標，實際供應會視乎社會福利署在規劃和發展過程中按適當情況所作考慮。相關的政府決策局／部門會審慎地規劃／檢討政府、機構或社區服務／設施的供應，以及在有機會時，可在日後的發展／重建項目中加入以處所為單位的政府、機構或社區設施。政府亦已落實在新的公營房屋發展中把 5% 的住用總樓面面積撥作社會福利設施的政策。此外，市建局的九龍城第一行動區的核心區在未來數</p>	

年亦將設有各類政府、機構或社區設施，例如安老院舍及體弱長者家居照顧服務隊，以應付區內需求。

- (c) 如上文第 5.3.1(c)段所述，擬議發展已預留空間闢設政府、機構或社區設施和休憩用地。

5.3.5 公眾諮詢

主要理由／意見	申述編號
應進行更多公眾諮詢及加入居民的意見。	R38 及 R63
回應	
自政府於 2025 年 6 月宣布把有關用地批予市建局以來，規劃署已聯同市建局諮詢九龍城區議會及海濱事務委員會專責小組，市建局更就擬議發展進一步諮詢附近四間學校。應諮詢對象的要求，市建局須在其後的詳細設計階段繼續諮詢相關各方。	

5.4 提出意見的申述

項目 A

主要理由／意見	申述編號
由於擬議發展十分靠近海心公園及土瓜灣檢管站的次高壓 B 管道，因此建議市建局進行定量風險評估，根據預測的最終人口評估潛在風險，並決定所需的緩解措施。市建局應在設計和施工階段諮詢中華煤氣，並提供保護措施。	R121
回應	
機電署表示，土瓜灣檢管站不包括任何氣體儲存設施或用以儲存煤氣的儲氣鼓。此外，土瓜灣檢管站及次高壓 B 管道均不屬具有潛在危險的裝置，亦非香港法例第 51 章所指定的應具報氣體裝置。因此，無須進行定量風險評估。	
儘管如此，市建局應在設計和施工階段與中華煤氣保持聯繫，以	

處理任何安全問題，確認後移距離的要求，以及落實環境評估報告中生命危害評估(小組委員會文件第 7/25 號的附件 V)所提出的風險緩解措施。

項目 C

主要理由／意見	申述編號
應在此修訂項目下，就建築物的重建提供更多資料。	R117(部分)
無須把土地改劃為「其他指定用途」地帶，因為該檢管站與污水處理廠一樣，屬服務設施。	R120(部分)
回應	
把有關用地改劃為「政府、機構或社區」地帶旨在反映已建成的單層土瓜灣檢管站。目前沒有計劃重建該建築物。	

6. 諮詢政府部門

6.1 規劃署曾諮詢以下政府決策局／部門，他們的意見(如有的話)已適當納入上文各段：

- (a) 發展局局長；
- (b) 發展局轄下海港辦事處；
- (c) 教育局局長；
- (d) 發展局執行秘書(古物古蹟)；
- (e) 建築署總建築師／3；
- (f) 土木工程拓展署東拓展處處長；
- (g) 運輸署署長；
- (h) 警務處處長；
- (i) 水務署總工程師／建設；
- (j) 渠務署總工程師／九龍及新界南；
- (k) 路政署總工程師／市區；
- (l) 消防處處長；

- (m) 衛生署署長；
- (n) 康樂及文化事務署署長；
- (o) 社會福利署署長；
- (p) 機電工程署署長；
- (q) 環境保護署署長；
- (r) 地政總署總產業測量師／市區重建；
- (s) 地政總署九龍西區地政專員；
- (t) 屋宇署總屋宇測量師／九龍；
- (u) 食物環境衛生署署長；
- (v) 漁農自然護理署署長；
- (w) 民政事務總署九龍城民政事務專員；以及
- (x) 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 **R33**、**R117(部分)**、**R118(部分)**及 **R120(部分)** 表示支持的意見，以及 **R117(部分)**、**R120(部分)**及 **R121** 提出的意見。

7.2 根據上文第 5 段的評估，規劃署不支持 **R34** 至 **R116**、**R117(部分)**、**R118(部分)**、**R119** 及 **R120(部分)**的申述，並認為不應順應申述而修訂分區計劃大綱草圖，理由如下：

項目 A

- (a) 為落實《2023 年施政報告》加大市建局財務能力的承諾，政府批准向市建局批出項目 A 用地，以提供財政支援，讓市建局以財政自給模式履行重建和其他法定職能。考慮到用地環境、該區的特色及基礎設施的容量等多項因素，把有關用地改劃作高密度住宅發展，符合地盡其用及為該區增加規劃增益的政策方針。項目 A 用地的最高總地積比率及住用地積比率分別為 9 倍和 8 倍，建築物高度限制為主水平基準上 110 米，與周邊土地用途互相協調。擬議發展將設有新的休憩用地、政府、機構或社區設施、零售用途及公眾停車場，提升前往海濱的可達性，既可讓區內人士及公眾受惠，亦為海濱增添活力(**R34** 至 **R116**、**R117(部分)**、**R118(部分)**、**R119** 及 **R120(部分)**)；

- (b) 就交通、環境、視覺、空氣流通、生命危害、排水、排污和供水方面進行的相關技術評估確定，倘若落實適當的緩解／改善措施，擬議發展不會在技術方面造成無法克服的影響。擬議發展的發展詳情及其他技術方面的資料，會在其後的發展階段中，由相關政府部門根據相關指引、規定及條例審議(**R34 至 R116、R117(部分)、R118(部分)、R119 及 R120(部分)**)；
- (c) 由於土瓜灣檢管站及次高壓 B 管道既非具有潛在危險的裝置，亦非《氣體安全條例》(第 51 章)下的應具報氣體裝置，因此無須進行定量風險評估。儘管如此，市建局已進行生命危害評估，確定擬議發展不會因為土瓜灣檢管站而導致任何不可接受的風險，並在該評估中提出多項緩解措施，以進一步降低潛在風險(**R40 及 R121**)；
- (d) 根據《香港規劃標準與準則》的規定，除長者、幼兒及康復服務／設施外，九龍城區議會地區的休憩用地及政府、機構或社區設施的整體供應大致上足以應付規劃人口的需求。相關的政府決策局／部門會審慎地規劃／檢討這些服務／設施的供應，以及在有機會時，可在日後的發展／重建項目中加入以處所為單位的政府、機構或社區設施。設有一項福利設施的擬議住宅發展可加快提供所需的服務，而地面共用空間則提升前往毗鄰的海心公園的可達性，並與其產生協同效應(**R34、R35、R37、R38、R39、R43、R44、R47、R49、R50、R51、R63、R67、R69、R70、R117(部分)、R118(部分)、R119 及 R120(部分)**)；以及
- (e) 當局已妥為遵從改劃工作的諮詢程序。市建局會在其後的詳細設計階段與相關各方進一步聯繫(**R38 及 R63**)。

8. 請求作出決定

- 8.1 請城規會在審議有關申述時，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該圖則。
- 8.2 倘城規會決定無須順應申述而修訂該圖則，請委員同意，該圖則連同其《註釋》及《說明書》² 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

附錄 I	《紅磡分區計劃大綱草圖編號 S/K9/29》
附錄 II	《紅磡分區計劃大綱核准圖編號 S/K9/28》的修訂項目附表
附錄 III	申述人名單
附錄 IV	2025 年 8 月 15 日都會規劃小組委員會會議記錄摘錄
附錄 Va	2025 年 7 月 28 日海濱事務委員會專責小組會議記錄摘錄
附錄 Vb	2025 年 7 月 24 日九龍城區議會會議記錄摘錄
附錄 VI	九龍城區議會地區的主要社區設施和休憩用地供應
繪圖 H-1	示意樓宇位置圖(項目 A)
繪圖 H-2	示意截視圖(項目 A)
繪圖 H-3	園景設計概念圖(項目 A)
繪圖 H-4	概念計劃的美術概念圖(項目 A)
繪圖 H-5 至 H-13	合成照片(項目 A)
圖 H-1	位置圖
圖 H-2	平面圖
圖 H-3	航攝照片
圖 H-4a 至 H-4b	實地照片

圖 H-5

現有建築物高度及分區計劃大綱圖的建築物高度
限制

圖 H-6

位置圖(碼頭)

規劃署

2026 年 1 月