



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)
RESIDENTIAL (GROUP E)	R(E)	住宅(戊類)
VILLAGE TYPE DEVELOPMENT	V	鄉村式發展
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
GREEN BELT	GB	綠化地帶
COASTAL PROTECTION AREA	CPA	海岸保護區
COMMUNICATIONS	交通	
RAILWAY AND STATION	(Symbol)	鐵路及車站
RAILWAY AND STATION (UNDERGROUND)	(Symbol)	鐵路及車站(地下)
RAILWAY AND STATION (ELEVATED)	(Symbol)	鐵路及車站(高架)
MAJOR ROAD AND JUNCTION	(Symbol)	主要道路及路口
ELEVATED ROAD	(Symbol)	高架道路
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 (IN NUMBER OF STOREYS)	(Symbol)	最高建築物高度(樓層數目)
PETROL FILLING STATION	P F S	加油站
AREA DESIGNATED FOR 'WATERFRONT PROMENADE'	(Symbol)	指定為「海濱長廊」的地區

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 & % 公頃 百分比	用途
COMMERCIAL	3.53 1.34	商業
COMPREHENSIVE DEVELOPMENT AREA	12.41 4.70	綜合發展區
RESIDENTIAL (GROUP A)	84.42 31.98	住宅(甲類)
RESIDENTIAL (GROUP B)	1.90 0.72	住宅(乙類)
RESIDENTIAL (GROUP E)	5.79 2.19	住宅(戊類)
VILLAGE TYPE DEVELOPMENT	7.75 2.94	鄉村式發展
GOVERNMENT, INSTITUTION OR COMMUNITY	19.18 7.27	政府、機構或社區
OPEN SPACE	18.64 7.06	休憩用地
OTHER SPECIFIED USES	5.37 2.03	其他指定用途
GREEN BELT	57.95 21.95	綠化地帶
COASTAL PROTECTION AREA	0.07 0.03	海岸保護區
RIVER CHANNEL	1.06 0.40	河道
MAJOR ROAD ETC.	45.88 17.39	主要道路等
TOTAL PLANNING SCHEME AREA	263.95 100.00	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/K15/27 的修訂 AMENDMENTS TO APPROVED PLAN No. S/K15/27

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

AMENDMENT ITEM A	(Symbol)	修訂項目 A 項
AMENDMENT ITEM B	(Symbol)	修訂項目 B 項
AMENDMENT ITEM C	(Symbol)	修訂項目 C 項

(參看附表) (SEE ATTACHED SCHEDULE)

2025年10月31日 按照城市規劃條例第5條展示的核准圖編號 S/K15/27 的修訂
 AMENDMENTS TO APPROVED PLAN No. S/K15/27 EXHIBITED UNDER SECTION 5 OF THE TOWN PLANNING ORDINANCE ON 31 OCTOBER 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茶果嶺、油塘、鯉魚門(九龍規劃區第15區)分區計劃大綱圖
TOWN PLANNING ORDINANCE, HONG KONG TOWN PLANNING BOARD
KOWLOON PLANNING AREA No. 15 - CHA KWU LING, YAU TONG, LEI YUE MUN - OUTLINE ZONING PLAN

SCALE 1:5000 比例尺
 METRES 100 0 200 400 600 800 METRES

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/K15/28**

城市規劃委員會根據城市規劃條例（第 131 章）
對茶果嶺、油塘、鯉魚門分區計劃大綱核准圖編號 S/K15/27
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 — 把位於茶果嶺道及成業街交界處的一幅用地由「商業」地帶改劃為「住宅(甲類)10」地帶，並訂明建築物高度限制。
- B 項 — 把位於油塘灣的一幅用地由「綜合發展區」地帶改劃為「商業(1)」地帶，並訂明建築物高度限制。
- C 項 — 把位於崇信街及仁字圍交界處的一幅用地由「綜合發展區(5)」地帶改劃為「住宅(甲類)11」地帶，並訂明建築物高度限制及將此用地毗鄰海濱的地方指定作「海濱長廊」。

II. 就圖則《註釋》作出的修訂項目

- (a) 在「商業」地帶《註釋》的第一欄用途內加入「與海事有關的設施(只限在指定為「商業(1)」的土地範圍內)」及第二欄用途內加入「遊艇停泊處(未另有列明者)(只限在指定為「商業(1)」的土地範圍內)」。
- (b) 修訂「商業」地帶《註釋》的「備註」，以納入新增的「商業(1)」支區的發展限制條款及要求。
- (c) 修訂「綜合發展區」地帶《註釋》的「備註」有關油塘灣公眾海濱長廊的面積要求。
- (d) 修訂「綜合發展區」地帶《註釋》的「備註」，以刪除「綜合發展區(5)」支區。
- (e) 修訂「綜合發展區」地帶《註釋》的「備註」第六段有關計算地積比率的豁免條文。
- (f) 在「住宅(甲類)」地帶《註釋》的第一欄用途內修訂「公眾停車場(貨櫃車除外)(只限在指定為「住宅(甲類)6」、「住宅(甲類)8」及「住宅(甲類)9」的土地範圍內)」為「公眾停車場(貨櫃車除外)(只限在指定為「住宅(甲類)6」、「住宅(甲類)8」、「住宅(甲類)9」、「住宅(甲類)10」及「住宅(甲類)11」的土地範圍內)」。
- (g) 修訂「住宅(甲類)」地帶《註釋》的「備註」，以納入新增的「住宅(甲類)10」及「住宅(甲類)11」支區的發展限制條款及/或要求。
- (h) 在「鄉村式發展」地帶《註釋》的第一欄用途內加入「政府垃圾收集站」及「公廁設施」，並相應刪除第二欄用途

內的「政府垃圾收集站」及「公廁設施」。

- (i) 在「鄉村式發展」地帶《註釋》的第一欄用途內加入「郊野學習／教育／遊客中心」。
- (j) 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)」。
- (k) 修訂「綜合發展區」、「住宅(戊類)」、「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」，以符合《法定圖則註釋總表》。

城市規劃委員會

2025 年 10 月 31 日

《茶果嶺、油塘、鯉魚門分區計劃大綱草圖編號 S/K15/28》
Draft Cha Kwo Ling, Yau Tong, Lei Yue Mun Outline Zoning Plan No. S/K15/28

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/K15/28-R1	TPB/R/S/K15/28-S3	Mary Mulvihill
TPB/R/S/K15/28-R2	TPB/R/S/K15/28-S2	香港鐵路有限公司 MTR Corporation Limited
TPB/R/S/K15/28-R3	TPB/R/S/K15/28-S1	九龍綠色通道 Kowloon Greenway

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_K15_28.html > 查閱就《茶果嶺、油塘、鯉魚門分區計劃大綱草圖編號 S/K15/28》提出的申述。

Representations in respect of the Draft Cha Kwo Ling, Yau Tong, Lei Yue Mun Outline Zoning Plan No. S/K15/28 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_K15_28.html >.

議程項目 4

第 12 A 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

Y/K15/6 申請修訂《茶果嶺、油塘、鯉魚門分區計劃大綱核准圖
編號 S/K15/27》，把位於九龍油塘油塘灣
茶果嶺道 428 號的申請地點由「綜合發展區」地帶
改劃為「商業(1)」地帶
(都會規劃小組委員會文件第 Y/K15/6A 號)

35. 秘書報告，奧雅納工程顧問(下稱「奧雅納公司」)是擔任申請人顧問的其中一家公司。余烽立先生已就此議項申報利益，因為他的公司目前與奧雅納公司有業務往來。由於余烽立先生並無參與這宗申請，小組委員會同意他可留在席上。

簡介和提問部分

36. 以下規劃署的代表及申請人的代表此時獲邀到席上：

規劃署

黎萬寬女士	—	九龍規劃專員
蕭亦豪先生	—	高級城市規劃師／九龍
黃伯昌先生	—	城市規劃師／九龍

申請人

Ever Sun International Holdings Limited

李秀恒博士
游傑智先生

申請人的代表

Arup Hong Kong Limited

楊詠珊女士
林澤康先生
王碩禧先生

Associated Architects Limited

李素筠女士
葉冠麟先生

37. 蔡德昇先生作出申報，他和李秀恒博士同為香港中華出入口商會的會董。由於蔡德昇先生所涉利益間接，以及他從未就這宗申請與李博士進行討論，小組委員會同意他可留在席上。

38. 主席歡迎上述人士出席會議，並解釋會議的程序。他繼而請規劃署的代表向委員簡介申請的背景。

39. 高級城市規劃師／九龍蕭亦豪先生借助投影片，按文件詳載的內容，向委員簡介申請地點的歷史、這宗申請的背景、為有助重建申請地點現有的工業大廈而提出的改劃建議、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。

40. 主席繼而請申請人的代表闡述這宗申請。申請人的代表楊詠珊女士借助投影片作出陳述，要點如下：

申請地點的規劃背景

- (a) 申請地點位於劃為「綜合發展區」地帶的地方。有關地帶是作商業／住宅用途，最高地積比率為 5 倍，最高建築物高度為主水平基準上 120 米；
- (b) 現存於申請地點的榮山工業大廈的非住用地積比率約為 11 倍；
- (c) 就改裝整幢榮山工業大廈作零售用途而制訂的最新一套建築圖則於二零一一年二月十八日獲建築事務監督批准，而申請人已收到地政總署就修訂契約所發出的不反對通知書；
- (d) 沿油塘灣已規劃的公眾海濱長廊會被榮山工業大廈阻礙，因為在茶果嶺、油塘、鯉魚門分區計劃大綱核准圖(下稱「分區計劃大綱圖」)訂明關於闢設公眾海濱長廊的規定前，該建築物早已建成；

擬議發展

- (e) 現時申請人就榮山工業大廈提出的發展建議，有助沿油塘灣落實一條連綿不斷的公眾海濱長廊，從而形成一條無間斷的通道，與九龍東的海濱長廊連為一體；
- (f) 擬議發展(名為 **The Rainbow Tower**)的非住用地積比率將為 11 倍(與現有榮山工業大廈的相同)，建築物高度將為主水平基準上 130 米，而公眾海濱長廊約 20 米闊，比「綜合發展區」地帶的《註釋》所訂明的 15 米最低要求闊 5 米；
- (g) 擬議發展會成為具特色的地標，有助把油塘灣轉型為具活力的東面門廊；
- (h) 除了辦公室外，擬議發展會沿油塘灣的海濱提供零售商店及餐飲用途，以期打造一個維多利亞港沿岸的新景點；
- (i) 擬議發展會把建築物從東面的擬議住宅發展後移，並提供 24 小時開放的行人通道，以連接茶果嶺道與公眾海濱長廊；
- (j) 相關的政府決策局／部門對擬議發展沒有負面意見／原則上不反對擬議發展；以及
- (k) 建議把申請地點由「綜合發展區」地帶改劃為「商業(1)」地帶，最高地積比率為 11 倍，而最高建築物高度則為主水平基準上 130 米，以及提供至少闊 15 米的公眾海濱長廊。亦建議把「與海事有關的設施」及「遊艇停泊處」分別納入擬議「商業(1)」地帶的第一欄及第二欄用途，以便在公眾海濱長廊加設擬議公眾登岸梯級，並為日後在申請地點加入與海事相關的用途提供彈性，以期在油塘灣構建具特色的商業樞紐，以及附設遊艇停泊處的具活力海濱長廊，以供公眾享用；

41. 規劃署的代表及申請人的代表簡介完畢，主席繼而請委員提問。

規劃增益及擬議建築物高度

42. 一名委員認為，雖然擬議的 24 小時行人通道和 20 米闊的公眾海濱長廊會帶來益處，但前者或許並不需要，理由是在申請地點東鄰已有一條已規劃連接茶果嶺道和公眾海濱長廊的行人通道，另根據分區計劃大綱圖的規定，公眾海濱長廊的闊度只須為 15 米。申請人似乎是透過提高建築物高度，以換取擬議規劃增益，導致樓宇體積或會遮擋周邊發展。該名委員詢問規劃署是否需要如申請人所建議，把擬議發展項目在分區計劃大綱圖下的規定高度由主水平基準上 120 米放寬至主水平基準上 130 米。

43. 高級城市規劃師／九龍蕭亦豪先生作出回應，要點如下：

- (a) 申請地點的規劃背景獨特，當中榮山工業大廈以地積比率約 11 倍興建，而申請人已取得相關批准，以改裝整幢現有的榮山工業大廈。申請人在現有的重建建議下建議一系列的規劃增益，包括闊 20 米而面積不少於 1 205 平方米的公眾海濱長廊。由於公眾海濱長廊約佔用地面積的四分之一，因而限制了可供興建高層大廈的面積。在此背景下，申請地點以主水平基準上 130 米的擬議建築物高度達至 11 倍的地積比率並非不合理；
- (b) 申請人為了配合 11 倍的地積比率，曾嘗試盡量增加擬議發展項目的上蓋面積，形成相對大的擬議樓層面積。一如從申請編號 A/K15/112 的已核准總綱發展藍圖和由申請人提交的油塘灣電腦合成照片所見，位於油塘灣北面而面向公眾海濱長廊的擬議住宅樓宇的建築物臨街面與位於申請地點的擬議發展項目相若。基於上述獨特的規劃情況，擬議發展項目與周邊地區並非不相協調；以及
- (c) 關於在申請地點東鄰的行人通道，該地段的發展商並沒有具體的發展時間表，此外亦沒有遷移申請地點以西的政府用途的具體時間表。申請人承諾盡快在申請地點範圍內闢設一條 3 米闊的地面行人路和

20 米闊的公眾海濱長廊，以提高海濱和毗鄰地區之間的暢達度，方便市民大眾享用海濱。

44. 一名委員詢問，若公眾海濱長廊的闊度減至 15 米，即分區計劃大綱圖所訂明的最低要求，可否降低建築物高度。申請人的代表李素筠女士在回應時表示，一般而言，樓宇範圍較大，則每層的樓面範圍亦會較大。根據申請人的建議，擬議甲級寫字樓的樓層採用 4.3 米的樓底高度。作為參考資料，其他發展商建議甲級寫字樓的樓層採用 5 米的樓底高度。在擬議計劃中降低 10 米的高度，會減少三層標準樓層。減少大樓從東面和西面界線向後移以補償減少了的樓面空間，亦非理想的做法。此外，申請人亦建議在地庫闢設停車場，以降低擬議建築物高度。

45. 主席詢問就擬議建築物高度所作出的設計考慮因素。申請人的代表楊詠珊女士作出回應，要點如下：

- (a) 與現有的榮山工業大廈相比，根據現時的擬議計劃，申請地點總面積的四分之一預留作公眾海濱長廊。此外，申請人亦建議大樓從東面和西面界線向後移，使與擬在東面興建的大樓分隔開，並提升景觀開揚度；
- (b) 除了闢設連接毗鄰地區和公眾海濱長廊的三米闊行人通道和 20 米闊的公眾海濱長廊外，申請人亦承諾在公眾海濱長廊設置公眾登岸梯級，作為規劃增益。與公眾海濱長廊一樣，公眾登岸梯級會由申請人負責管理和保養，直到被要求歸還政府為止。擬議發展項目可為由申請地點東面前往油塘灣公眾海濱長廊的訪客和居民提供商業設施；以及
- (c) 申請人曾參照同一分區計劃大綱圖上「商業」地帶的建築物高度。「商業」地帶內最高地積比率為 12 倍的建築物，其建築物高度可達到主水平基準上 140 米，而在沒有公眾海濱長廊闢設規定的用地，其建築物高度則可達到主水平基準上 120 米。申請人已盡力增加擬議發展項目的上蓋面積和降低建築物高度。

46. 一名委員詢問增加目前的上蓋面積是否可行。申請人的代表楊詠珊女士回應時表示，目前的上蓋面積約為 45%。申請地點東面及西面界線旁邊的狹長土地已預留作通風廊。如要進一步增加擬議發展項目的上蓋面積，通風效果將會變差，政府部門未必會接受。

47. 主席詢問，如擬議發展項目的建築物高度被限於主水平基準上 120 米，地積比率將會是多少。申請人的代表楊詠珊女士回應時表示，他們並沒有就此作出計算，因為他們不會考慮地積比率較現時所訂明者低的方案。申請人的代表李秀恒博士補充說，他們須考慮的是要提供在市場上具吸引力的合理樓底高度。

48. 一名委員提出以下問題：

- (a) 是否有任何途徑規管沿海旁關設的公眾海濱長廊的闊度，避免海濱長廊從毗鄰土地去到申請地點便突然增闊至 20 米；以及
- (b) 關於由財團就油塘灣「綜合發展區」地帶提交的核准總綱發展藍圖，其高度輪廓有什麼設計概念。

49. 高級城市規劃師／九龍蕭亦豪先生作出回應，要點如下：

- (a) 根據分區計劃大綱圖「綜合發展區」地帶的《註釋》，該地帶須關設一條公眾海濱長廊，其闊度不少於 15 米及面積不少於 24 700 平方米。其中海濱長廊的面積不少於 24 700 平方米，相當於一條闊度為 20 米並沿整個海旁而建的海濱長廊。鑑於不同用地的潛在發展限制，海濱長廊闊度會稍為闊窄不一，配合採用不同的設計；
- (b) 根據先前的核准總綱發展藍圖，申請地點東面的毗鄰用地會關設最多 18 米至 19 米闊的公眾海濱長廊，而東面較遠處的闊度將因應擬議住宅樓宇的覆蓋範圍而稍為闊窄不一。就申請地點而言，如申請

人的建議所示，沿申請地點的公眾海濱長廊闊度維持於 20 米，沒有闊窄波動；以及

- (c) 根據已通過的油塘灣「綜合發展區」地帶規劃大綱，建築物的高度輪廓應該層次分明，並向海濱遞減。為免海濱景致單調乏味和造成屏風效應，設計建議應更具創意，布局也應更為恰當。「綜合發展區」地帶西緣最出的樓宇的建築物高度約為主水平基準上 60 米。油塘邨前方樓宇的高度應盡量降低，把發展項目造成的視覺影響減至最低。

50. 主席詢問，對於擬議建築物高度訂為主水平基準上 130 米，規劃署有否任何意見，高級城市規劃師／九龍蕭亦豪先生回應時表示，由於申請地點特殊的情況及規劃背景，而且小組委員會近年亦曾同意若干沿海濱進行的高層發展建議，例如申請地點西北面的已承諾茶果嶺村公營房屋發展項目(建築物高度限制為主水平基準上 110／130 米)，把申請地點的擬議建築物高度訂為主水平基準上 130 米，在既有情況下屬可以接受，並普遍符合最新的規劃情況。

51. 一名委員詢問，擬議發展項目會否成為先例，高級城市規劃師／九龍蕭亦豪先生回應時表示，如在會議簡介及討論時所提及，由於申請地點特殊的情況及規劃背景，這宗申請應按其個別情況作出考慮，而把擬議建築物高度訂為主水平基準上 130 米，讓地積比率可達 11 倍，在既有情況下並非不合理。

52. 主席詢問申請人的代表，他們會否反對在分區計劃大綱圖的《註釋》按申請人建議加入規定，訂明須闢設 20 米闊的公眾海濱長廊，以及闢設一條 3 米闊南北向的地面行人路，貫通茶果嶺道與公眾海濱長廊。申請人的代表楊詠珊女士確認他們不反對在分區計劃大綱圖上訂明此等規定，而契約亦將會反映有關規定。

53. 一名委員問到，除興建接駁行人通道和公眾海濱長廊外，是否有其他惠及公眾的規劃增益(例如政府、機構或社區設施)。高級城市規劃師／九龍蕭亦豪先生作出回應，要點如下：

- (a) 除 3 米闊的公眾行人通道和 20 米闊的公眾海濱長廊外，申請人亦建議建造一排登岸梯級，開放予公眾使用；
- (b) 已獲通過的規劃大綱訂明在「綜合發展區」地帶設置的所有政府、機構或社區設施，包括綜合青少年服務中心、綜合職業康復服務中心和中度弱智人士宿舍，已獲當局承諾興建，並已納入核准總綱發展藍圖上毗鄰的第一和第二期發展內；以及
- (c) 公眾人士提議的其他社會福利設施，例如幼兒中心，亦已納入申請地點附近的茶果嶺村及前茶果嶺高嶺土礦場發展（第二期）的房屋發展項目內。

54. 申請人的代表楊詠珊女士補充指，其他人（下稱「財團」）提出的「綜合發展區」建議中並無建議闢設陸上支援設施。關於這方面，雖然船隻停泊處並不在申請人的概念計劃之內，但建議把「船隻停泊處」納入《註釋》中作第二欄用途，日後便可彈性處理規劃申請提出在申請地點闢設與船隻停泊處直接有關的陸上支援設施。

擬議商業用途

55. 一名委員向申請人的代表提出以下問題：

- (a) 按照該「綜合發展區」地帶的核准總綱發展藍圖，為何考慮在申請地點進行商業發展項目；以及
- (b) 申請地點怎樣與毗鄰地區銜接及其帶來哪些規劃增益。

56. 申請人的代表楊詠珊女士作出回應，要點如下：

- (a) 油塘灣「綜合發展區」地帶的規劃意向，是把涵蓋範圍綜合發展／重建作住宅及／或商業用途，並提供休憩用地和其他社區及配套設施；

- (b) 根據「綜合發展區」用地最新的核准總綱發展藍圖（由財團提交），第一期及第二期主要為住宅發展，另有一小部分毗鄰油塘港鐵站的商業發展。建議在申請地點進行商業發展可為油塘海濱增添活力，並為區內居民提供零售商店。申請地點的地理位置優越，前往附近的油塘港鐵站極為方便，加上與海濱長廊相連，行人通道一直延伸至茶果嶺和第二個核心商業區，有利於商業發展。申請地點亦擬建一條 24 小時開放的公眾行人通道，加強毗鄰地區與海濱的連接度；以及
- (c) 須留意的是，政府日後可能會要求申請人交回公眾海濱長廊和登岸梯級的範圍。儘管如此，申請人仍建議日後在朝向公眾海濱長廊的地面一層設置零售商店，供公眾享用。

57. 一名委員詢問為何不建議住宅發展項目，與總綱發展藍圖下毗鄰的住宅發展項目相配。申請人的代表李秀恒博士作出回應，要點如下：

- (a) 申請人既無意發展住宅物業，亦沒有這方面的經驗，而且住宅發展與他們的業務計劃並不相符；
- (b) 為了實現連續不斷的公眾海濱長廊的願景，申請人把先前改裝榮山工業大廈作零售／餐飲用途的計劃擱置了 10 年，以待油塘「綜合發展區」發展完善；以及
- (c) 申請地點是建造地標式商業大樓和可能設置的船隻停泊處的首選地點，可吸引從東面駛進維多利亞港的遊輪遊客登岸參觀。

58. 申請人的代表楊詠珊女士補充說，申請地點位於油塘灣一個交通方便的位置，附近有不少已規劃的住宅發展項目。舉例而言，油塘灣「綜合發展區」第一及二期發展的已規劃人口約為 19 000 人，而茶果嶺村的公營房屋發展項目及前茶果嶺高嶺土礦場第二期發展的已規劃人口同樣約為 19 000 人。擬議商業發展連配套的零售及辦公室用途，不但可滿足區內人士

的日常需要，而且亦可在該區提供更多工作機會。至於油塘港鐵站東面的地區(包括油塘邨及油麗邨)，則可透過接駁港鐵站和油塘灣「綜合發展區」第一及二期擬建商場的行人天橋，連接至公眾海濱長廊。

擬議建築物設計

59. 一名委員詢問擬議發展(The Rainbow Tower)的設計概念及物料詳情，又表示關注建築物外牆會否展示廣告。申請人的代表李秀恒博士回應說，The Rainbow Tower 的設計靈感源自傳統燈塔，並會有一個彩虹色的燈籠坐落在通風井上。彩虹色燈籠所使用的物料是透光度達 30% 至 50% 的有色太陽能板，這是一項新興技術，在中國內地已有越來越多公司採用。該彩虹燈籠固定不動，不會旋轉。外牆的對角線建築鱗片在白天的不同時間及不同角度均會反射自然光，不論是近處還是遠處的途人，目光皆會受這幢建築物吸引。申請人無意在建築物外牆或頂部的彩虹色太陽能板上展示廣告。

海濱規劃

60. 一名委員提出以下問題：

- (a) 政府對油塘灣海濱有否任何願景和計劃；
- (b) 如欲對油塘灣海濱進行規劃，需否諮詢海濱事務委員會；以及
- (c) 油塘灣範圍內的水體有否任何規劃。

61. 高級城市規劃師／九龍蕭亦豪先生作出回應，要點如下：

- (a) 根據分區計劃大綱圖的《註釋》及油塘灣「綜合發展區」地帶的核准規劃大綱，「綜合發展區」地帶的整個海濱範圍須闢設用地面積不少於 24 700 平方米的公眾海濱長廊，即相等於約 20 米闊的海濱長廊；

- (b) 就油塘灣「綜合發展區」提交規劃申請的財團須根據先前獲批准申請的規劃許可附帶條件，闢設公眾海濱長廊，並在總綱發展藍圖上反映須闢設公眾海濱長廊這項規定。現時他們正處於修訂契約的過程，而上述規定亦已加入契約之中；
- (c) 就有關的第 12A 條申請而言，倘小組委員會同意改劃申請地點，分區計劃大綱圖的建議修訂在向公眾展示之前，會先提交予城規會考慮，申請人不需就擬議「商業(1)」地帶的擬議發展提交第 16 條規劃申請。規劃署會在分區計劃大綱圖的《註釋》中加入須闢設公眾海濱長廊的規定，以確保有關規定根據所提交的建築圖則及契約予以執行；
- (d) 由於申請地點屬海濱事務委員會的職權範疇，因此申請人已就其方案諮詢海濱事務委員會。海濱事務委員會轄下的九龍、荃灣及葵青海濱發展專責小組的成員已就方案提供了建議及意見。申請人已回應這些建議及意見。海濱事務委員會的專責小組其後並無提出進一步意見；以及
- (e) 現時的分區計劃大綱圖並沒有包括油塘灣的水體。申請人日後如建議進行任何船艇停泊處的發展，必須證明有關發展在技術上可行，並須就有關方案諮詢海事處、附近一帶的持份者及相關小組委員會。申請人除了需要就申請地點的遊艇停泊處相關陸上發展提出第 16 條規劃申請外，當局亦可能會根據《保護海港條例》及《環境影響評估條例》對有關的方案作進一步審核。

62. 一名委員詢問有關毗連海濱水體的規劃事宜，高級城市規劃師／九龍蕭亦豪先生回應表示，除非水體位於有計劃為大型發展或指定用途而填海的地方，否則通常不會納入分區計劃大綱圖。無論如何，水體屬其他條例的管制範圍。

63. 由於委員再無提問，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。

[馮英偉先生及蔡德昇先生此時離席。]

商議部分

64. 主席扼要重述，申請人建議將申請地點由「綜合發展區」地帶改劃為「商業(1)」地帶作商業發展。有關「綜合發展區」地帶位於油塘灣，其規劃意向是把該區綜合發展／重建，而第一和第二期發展已落實此規劃意向，契約正在修訂中，各建築圖則已根據核准總綱發展藍圖獲批准。目前申請的申請人已表示無意根據核准總綱發展藍圖所建議在申請地點興建酒店大樓。反之，申請人建議重建申請地點作商業用途，並按照現有工業樓宇水平，將最高地積比率訂為 11 倍，以及將建築物高度上限訂於主水平基準上 130 米，以容納營造地標建築物所需的樓面空間。考慮到各項規劃和設計優點及獨特的規劃背景，擬議建築物高度訂於主水平基準上 130 米並非屬不可接受水平。另須留意擬議「遊艇停泊處」僅供說明之用，並不構成目前申請的初步概念計劃的一部分。

65. 委員普遍不反對將申請地點由「綜合發展區」地帶改劃為「商業(1)」地帶，以便重建現有工業樓宇。部分委員支持申請，因為擬議計劃將逐步淘汰油塘灣區內一幢龐大工業大廈／業務場所，並有助闢設連貫的公眾海濱長廊，以供公眾享用，從而營造更具活力、倍添生氣的海濱。擬議商業用途可創造就業機會，亦因此獲得支持。

66. 一名委員則表示對擬議改劃有所保留，認為此舉可能會立下不良先例。土地擁有人可創造規劃增益，將建築物高度訂於超過分區計劃大綱圖限制的水平，以取得商業利益，亦可能變相助長土地擁有人就個別用地提出改劃建議，以致用地偏離「綜合發展區」地帶的規劃意向。此外，一般城市設計指引主張營造階級式建築物高度輪廓，於海濱區興建低矮的建築物，而較高的建築物則建於內陸地區，惟有關改劃建議則與此原則不符。

67. 主席重申，這宗申請屬特別個案，有關用地情況和規劃背景獨特，日後任何改劃建議會按個別情況予以考慮。基於委員關注的事項，小組委員會可局部同意將申請地點改劃為「商業(1)」地帶，建築物高度訂於主水平基準上 120 米，並在分區計劃大綱圖的《註釋》訂明施加適當的發展限制，而規劃署會在加以詳細審視此等發展限制後，才向小組委員會提出對分區計劃大綱圖作出的修訂項目以供考慮，亦會藉此機會因應最新實施進度及相關規劃申請的結果檢討毗鄰土地用途。

68. 經商議後，小組委員會決定局部同意這宗申請，並須就擬議「商業(1)」地帶施加適當的發展限制(例如公眾海濱長廊闊度須不少於 20 米)，建築物高度訂於主水平基準上 120 米。擬對茶果嶺、油塘、鯉魚門分區計劃大綱圖作出的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。

[余烽立先生、區英傑先生、蔡明暉先生及黃幸怡女士在商議部分進行期間離席。]

[余偉業先生及吳沅清女士此時離席。]

九龍區

議程項目 7

[公開會議]

擬修訂《茶果嶺、油塘、鯉魚門分區計劃大綱核准圖編號 S/K15/27》
(都會規劃小組委員會文件第 9/25 號)

18. 秘書報告，就茶果嶺、油塘、鯉魚門分區計劃大綱圖作出的擬議修訂，涉及改劃兩幅在油塘的用地(即修訂項目B及C)。黃傑龍教授已就此議項申報利益，因為他的公司在油塘擁有物業。由於黃傑龍教授的公司所擁有的物業並非直接望向相關的修訂項目用地，小組委員會同意他可留在席上。

簡介和提問部分

19. 下列政府的代表和顧問此時獲邀到席上：

規劃署

黎萬寬女士	—	九龍規劃專員
李玉倩女士	—	高級城市規劃師／九龍
黃伯昌先生	—	城市規劃師／九龍

土木工程拓展署(下稱「土拓署」)

勞智祥先生	—	總工程師
劉力榮先生	—	高級建築師

顧問

阿特金斯睿萊亞洲有限公司

鍾志恆先生

20. 規劃署高級城市規劃師／九龍李玉倩女士借助投影片，按文件詳載的內容，向委員簡介就分區計劃大綱圖作出擬議修訂的背景、技術考慮因素、已進行的諮詢及政府部門的意見。擬議修訂主要包括：

- (a) 修訂項目A—把位於茶果嶺道的一幅用地(項目A用地)由「商業」地帶改劃為「住宅(甲類)10」地帶，最高住用地積比率／總地積比率限為7.5倍／9倍，最高建築物高度限為主水平基準上140米，並須闢設公眾停車場；
- (b) 修訂項目B—把位於油塘灣的一幅用地(項目B用地)由「綜合發展區」地帶改劃為「商業(1)」地帶，最高地積比率限為11倍，最高建築物高度限為主水平基準上120米，以落實一宗已獲小組委員會局部同意的第12A條申請；以及
- (c) 修訂項目C—把位於崇信街及仁宇圍交界處的一幅用地由「綜合發展區(5)」地帶改劃為「住宅(甲類)11」地帶，最大住用總樓面面積和最大非住用總樓面面積分別限為44 750平方米和7 900平方米，最高建築物高度分別限為主水平基準上80米和主水平基準上100米，以反映已落成的住宅發展項目。

21. 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。其他擬議修訂項目包括修訂「其他指定用途」註明「商貿」地帶的《註釋》，以便作政府用途，以及修訂「鄉村式發展」地帶的《註釋》，以促進鯉魚門的旅遊業發展。

22. 由於規劃署的代表已陳述完畢，主席請委員提問。

23. 余偉業先生申報利益，因為他的公司在油塘營運過渡性房屋。由於余先生所涉利益間接，小組委員會同意他可留在席上。

修訂項目A

非建築用地

24. 一名委員注意到項目A用地的概念方案建議在兩幢住宅樓宇之間闢設闊20米的非建築用地，以改善空氣流通，遂詢問項目A用地在賣地時會以單一用地還是分為兩幅個別用地出

售，因為倘項目A用地以單一用地出售，公眾或許不能進入非建築用地。規劃署九龍規劃專員黎萬寬女士借助投影片作出回應，表示項目A用地會以單一用地出售。雖然概念方案未就非建築用地是否開放予公眾及其開放時間訂明規定，但有建議在該兩幢住宅樓宇面向非建築用地的地面闢設商業設施，例如零售設施和食肆，並建議在項目A用地闢設公眾停車場。公眾人士可在這些設施的正常營業時間進入非建築用地。

交通影響及行人連接性

25. 副主席及兩名委員提出以下問題：

- (a) 備悉擬在項目A用地闢設設有150個泊車位的公眾停車場及社會福利設施。因此，會否為日後的居民及不同設施的使用者另設車輛入口；
- (b) 擬議公眾停車場營運方面的詳情，包括日後的收費、管理及維修保養安排；
- (c) 行人連接性，尤其是連接項目A用地西北面的翠屏河的通道；以及
- (d) 備悉觀塘區議會在交通方面提出的關注，而概念方案下的交通改善措施主要旨在改善茶果嶺道及成業街的情況。因此，為擬議發展進行交通及運輸影響評估時，有否顧及較廣泛的交通情況，特別是開源道與觀塘道交界的迴旋處，以及有否提出任何相關的改善措施。

26. 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) 鑑於成業街和茶果嶺道的交通繁忙，概念方案建議擬議發展內不同用途的車輛共用同一入口(經茶果嶺道)和出口(經成業街)，以減少周邊地區的交通流量。擬議發展日後的發展商會負責設計項目A用地內部的車流及泊車安排，以容納不同類型的車輛；

- (b) 由於公眾停車場是擬議發展的一部分，日後的發展商會負責其營運、管理及維修保養事宜；以及
- (c) 項目A用地鄰近一條現有的行人天橋，而該行人天橋是現有行人天橋網絡的一部分，連接附近的政府、機構及社區設施、港鐵觀塘站及觀塘市中心地區。為提升行人連接性，建議由日後的發展商設計及建造新的行人天橋，以便把擬議發展連接現有的行人天橋網絡，並在竣工後將其交由政府負責維修保養。擬議發展內將設連接點，作為通往翠屏河、茶果嶺道及成業街的行人連接。

27. 土拓署總工程師勞智祥先生回應上文第25(d)段的提問，表示當局就項目A用地的擬議發展進行交通及運輸影響評估時，已考慮到用地附近的已規劃發展、已竣工和計劃中的主要運輸基礎設施項目，以及其相關改善工程。擬議發展以二零三一／三二年度竣工為目標，而主要運輸基礎設施(例如T2主幹路)連同茶果嶺道／成業街和成業街／敬業街交界處的擬議改善工程會於此前落成，因此預計擬議發展不會對區內交通情況造成任何不可接受的影響。至於項目A用地的車輛通道，他補充說已就擬議安排諮詢運輸署。該通道的出口設於成業街，以避開茶果嶺道和觀塘道的繁忙交通，並為日後道路使用者另闢路線選擇。通勤者可經茶果嶺道前往觀塘市中心一帶，並可沿成業街和偉發道到達觀塘繞道，或可經偉發道前往偉業街，這些安排有助紓緩觀塘道的交通擠塞問題。

28. 主席補充說，T2主幹路和中九龍幹線將於未來一至兩年內竣工，屆時車輛可經將軍澳—藍田隧道、T2主幹路和中九龍幹線由將軍澳直達西九龍。車輛亦可南行駛至觀塘繞道，避免加重觀塘道的交通負荷。

擬議社會福利設施的可達性

29. 一名委員詢問擬設於項目A用地的社會福利設施的布局為何，以及會否為擬議社會福利設施的使用者／訪客和擬議發展的居民另設行人入口。規劃署九龍規劃專員黎萬寬女士回應時表示，在考慮多項因素例如擬議社會福利設施的性質和項目

A用地的地盤面積後，概念方案下的擬議社會福利設施將與住宅部分實際隔開，各設有獨立入口。

30. 另一名委員留意到如剖面圖(文件繪圖2)所示，擬議社會福利設施將設於擬議發展的一樓至三樓，唯一的出入口設於一樓，連接現有行人天橋，但無法直達地下，因而對這些設施的可達性和有關的緊急支援是否足以應付所需表示關注，尤其擬議社會福利設施的類型(包括長期護理院和智障人士輔助宿舍)可能需要直達的地面通道作緊急用途。

31. 規劃署九龍規劃專員黎萬寬女士回應時解釋，該等繪圖展示了在項目A用地作擬議發展的一個概念方案，以證明該建議在技術方面可行。在項目A用地闢設社會福利設施的實際情況(包括設計和通道安排)將視乎日後發展商的詳細設計，以及與相關政府決策局／部門協商而定。社會福利設施的具體類型和要求會納入賣地條件中，如有需要，社會福利設施的設施明細表可夾附於賣地文件中。日後發展商在闢設社會福利設施時，須遵循社會福利署(下稱「社署」)發出的任何營運指引、作業備考和設計要求。

32. 主席補充說，目前建議中包括的社會福利設施旨在證明闢設此類設施在技術上可行。此外，經諮詢社署後，在出售用地的土地契約中訂明須闢設的社會福利設施及其要求屬常見做法，而且闢設該等設施的情況須符合社署要求。

修訂項目B

油塘灣遊艇停泊處及與海事有關的設施

33. 副主席詢問位於項目B用地的遊艇停泊處及與海事有關的設施如何與油塘灣整體海濱規劃融合。規劃署九龍規劃專員黎萬寬女士借助投影片解釋時表示，小組委員會決定局部同意一宗第12A條申請，以便把位於項目B用地的榮山工業大廈重建為商業／辦公室發展，附設零售用途。據此，如申請人所建議，當局提出將「與海事有關的設施(只限在指定為「商業(1)」的土地範圍內)」和「遊艇停泊處(未另有列明者)(只限在指定為「商業(1)」的土地範圍內)」用途分別新增至「商業」地帶《註釋》的第一欄和第二欄用途內，以便在項目B用地的

公眾海濱長廊闢設擬議公眾登岸梯級，並提供彈性予申請人日後可透過提交第16條申請，以闢設與船隻停泊處活動直接有關的陸上支援設施。主席補充說，現行分區計劃大綱圖並未包括油塘灣的水體。有關建議修訂旨在推展於項目B用地闢設陸上設施。

34. 一名委員認為，油塘的規劃情況不斷演變，有需要對油塘(尤其是油塘灣東面的地區)進行全面規劃，以呼應政府推動遊艇經濟和鯉魚門旅遊發展的政策。在整個規劃過程中，與文化體育及旅遊局緊密協調亦十分重要。主席建議規劃署應在評估油塘區日後的發展建議時考慮這些因素，而小組委員會表示同意。主席亦表示，建議對「鄉村式發展」地帶的《註釋》作出修訂，在第一欄加入「郊野學習／教育／遊客中心」用途旨在促進鯉魚門的旅遊業發展。

35. 主席扼要重述，修訂項目A位於觀塘商貿區邊緣，鄰近住宅發展，旨在方便進行有相關技術評估支持的私人住宅發展。此外，亦建議闢設行人天橋和通風廊等規劃增益。其他修訂旨在落實小組委員會先前就第12A條申請所作的決定，並反映已完成的發展項目。倘小組委員會同意擬議修訂，分區計劃大綱草圖將會刊憲供公眾查閱，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。

36. 經商議後，小組委員會決定：

「(a) 同意對《茶果嶺、油塘、鯉魚門分區計劃大綱核准圖編號 S/K15/27》作出的擬議修訂，並同意載於文件附件 II 的《茶果嶺、油塘、鯉魚門分區計劃大綱草圖編號 S/K15/27A》(展示時將重新編號為 S/K15/28)及文件附件 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《茶果嶺、油塘、鯉魚門分區計劃大綱草圖編號 S/K15/27A》(展示時將重新編號為 S/K15/28)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的，而

經修訂的《說明書》適宜連同該分區計劃大綱圖一併公布。」

37. 委員備悉，按照一般做法，在根據《城市規劃條例》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，會稍作微調。如有重大修訂，會提交城規會考慮。

[主席多謝政府代表及顧問出席會議。他們此時離席。]

~~議程項目 8~~

~~其他事項~~

~~[公開會議]~~

~~38. 餘無別事，會議於上午十時十五分結束。~~

第七屆觀塘區議會
第十一次全會會議記錄

日期： 2025 年 9 月 29 日(星期一)

時間： 上午 10 時正至下午 1 時 01 分

地點： 九龍觀塘觀塘道 392 號創紀之城 6 期 20 樓 05-07 室
觀塘民政事務處會議室

主席

何立基先生, JP

議員

余邵倫先生

余敏先生, MH

余嘉明先生

吳庭鋒先生

呂東孩先生, MH

李淑媛女士, MH

李嘉恒先生

房逸君先生

林峰先生, MH

林瑋先生

金堅女士

柯創盛先生, MH

洪錦鉉先生, MH

馬軼超先生, MH

張姚彬先生

張培剛先生

張琪騰先生, MH

梁思韻女士

符碧珍女士, MH

許有為先生

連浩民先生, MH

陳耀雄先生, MH

曾榮輝先生

程海欣女士

馮韻斯女士

黃春平先生, BBS, MH, JP

黃啟燊先生

楊莉瑤女士

詹寶瑜女士

劉嘉華先生

歐陽均諾先生

諸樂為女士

鄧咏駿先生

鄭強峰先生

賴永春先生, MH

簡銘東先生, MH

譚肇卓先生

關堅榮先生

龐智笙先生

列席者

陳慧珍女士

張家朗先生

張天頤總警司

謝翠恩總警司

李沛賢先生

文卓禧先生

鍾玉明先生

觀塘民政事務助理專員(1)

觀塘民政事務助理專員(2)

警務處觀塘警區指揮官

警務處秀茂坪警區指揮官

警務處觀塘警區警民關係主任

警務處秀茂坪警區警民關係主任

土木工程拓展署高級工程師/1(東)

凌煒傑先生	房屋署物業管理總經理(東九龍)
廖健威先生	運輸署總運輸主任/九龍 2
羅潔娜女士	食物環境衛生署觀塘區環境衛生總監
梁保華先生	社會福利署觀塘區福利專員
張綺美女士	康樂及文化事務署總康樂事務經理(九龍)
吳見青女士	康樂及文化事務署觀塘區康樂事務經理
方嘉瑩女士	康樂及文化事務署觀塘區副康樂事務經理(分區支援)
周德心女士	觀塘民政事務處高級行政主任(地區管理)
馮志文先生	觀塘民政事務處高級聯絡主任(1)
易慧思女士	觀塘民政事務處高級聯絡主任(2)
鄧俊明先生	觀塘民政事務處高級聯絡主任(3)
葉玉薇女士	觀塘民政事務處高級聯絡主任(4)
許寶如女士	觀塘民政事務處一級行政主任(區議會)

秘書

周立根先生	觀塘民政事務處高級行政主任(區議會)
-------	--------------------

應邀出席者

黎萬寬女士	規劃署九龍規劃專員	議項 II
李玉倩女士	規劃署高級城市規劃師/九龍 5	
黃伯昌先生	規劃署城市規劃師/九龍 2	
勞智祥先生	土木工程拓展署總工程師/東 5	
劉力榮先生	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	
鍾卓明先生	運輸署總機電工程師/巴士安全	議項 III
林檳先生	運輸署高級機電工程師/巴士安全	
胡倩倩女士	百度智能駕駛海外業務港澳區域總經理	
黃文晞女士	百度智能駕駛香港項目發展高級經理	
董錫洲先生	百度智能駕駛香港項目發展高級經理	
陳永祥先生	百度智能駕駛高級安全顧問	
黃明慈先生	香港中旅汽車服務有限公司董事總經理	
曾生龍先生	香港中旅汽車服務有限公司副總經理	

缺席者

吳承華先生	
-------	--

主席歡迎各位議員和政府部門代表出席第七屆觀塘區議會第十一次全會會議。

2. 主席表示，秘書處在會前收到吳承華議員缺席是次會議的書面通知，待

收到相關補充資料後，會就該項缺席申請徵詢議員意見。

(會後備註：秘書處於會後以傳閱文件徵詢議員意見，由於吳承華議員的申請符合《觀塘區議會常規》第 64(1)條，議員同意上述缺席申請。)

~~議項 I 通過上次會議記錄~~

~~3. 第十次會議的會議記錄並無修訂，獲得通過。~~

議項 II – 擬議修訂《茶果嶺、油塘、鯉魚門分區計劃大綱核准圖編號 S/K15/27》 (觀塘區議會文件第 16/2025 號)

4. 主席歡迎規劃署九龍規劃專員黎萬寬女士、高級城市規劃師/九龍 5 李玉倩女士、城市規劃師/九龍 2 黃伯昌先生；土木工程拓展署(下稱「土拓署」)總工程師/東 5 勞智祥先生、高級建築師/1(東)劉力榮先生；阿特金斯睿萊亞洲有限公司項目經理劉毅強先生，向議員匯報擬議修訂《茶果嶺、油塘、鯉魚門分區計劃大綱核准圖編號 S/K15/27》的詳情。

6. 規劃署及土拓署代表介紹文件所載的三個發展的擬議修訂項目，包括茶果嶺道私營房屋發展計劃(下稱「修訂項目 A」)、茶果嶺道 428 號榮山工業大廈用地(下稱「修訂項目 B」)及油塘崇信街 18 號蔚藍東岸用地(下稱「修訂項目 C」)。

7. 議員提出意見及查詢如下：

7.1 柯創盛議員對於修訂項目 A 將茶果嶺道一幅商業用地改劃為私營房屋用途表示關注。他希望新的發展項目不會增加觀塘區的交通壓力，並強調相關地段北面臨時停車場的過渡安排至為關鍵，須避免因項目施工或現時泊於該處過百部車輛轉至其他位置停泊而導致觀塘區的交通更為擠塞。此外，他期望擬議的發展項目能為社區帶來正面效益，並建議利用其西側翠屏河的優勢，加強該項目對外的連接，例如興建行人天橋或其他配套設施等。

7.2 呂東孩議員表示支持文件中的三個修訂項目。他關注修訂項目 A 如何妥善安排原有泊車位的過渡措施，並且關心項目周邊是否有足夠的泊車位。另一方面，他讚賞修訂項目 C 中關設的公眾海濱長廊，並期望修訂項目 B 所關設的公眾海濱長廊能同樣保持其連貫性。他亦關注修

訂項目 B 旁油塘灣的水體發展，建議在該處增設水上活動或旅遊項目，並增建上落船設施。

- 7.3 鄧咏駿議員對修訂項目 A 表示支持，指出該處原先規劃作環保捷運系統的其中一個車站及其相關商業發展項目，現時擬議改劃作私營房屋用途，當時擬議的成業街公園已改為對面翠屏河公園的一部分。他希望政府推行修訂項目 A 以繼續發展相關地段，並在該處興建有蓋行人通道，方便市民前往港鐵觀塘站及麗港城。他亦指出，該項目位置現時臨時停車場提供不少泊車位，而觀塘區亦面對泊車位短缺的問題，因此，他建議將來該發展項目招標時，應明確規劃一定數目的公眾泊車位，以紓緩區內的交通壓力及市民的泊車困難。
- 7.4 鄭強峰議員對修訂項目 A 表示關注，指出將相關地段由商業項目改為私營住宅項目，將為該區新增約三千名居民，對附近交通構成壓力。他提到，原有規劃中會興建 24 小時可使用的接駁設施，連接至現有行人天橋，希望相關設施可以保留並且能夠無障礙使用。此外，他亦希望進一步瞭解項目的交通改道安排。
- 7.5 簡銘東議員指出，觀塘區缺乏中大型車輛停泊地點，若取消修訂項目 A 地段的臨時停車場而不作補充，區內違例泊車問題恐會加劇。他建議參考大角咀港灣豪庭預留空間供中大型車輛停泊，希望茶果嶺道項目能同樣考慮實際泊車需求。此外，他提議若將來觀塘碼頭巴士總站重建後未能提供足夠空間以容納現有巴士路線及泊車位，可考慮將擬議私營房屋項目作為替代選址。此外，他希望有關部門重新考慮在港鐵觀塘站加建並延伸至觀塘法院的行人天橋，以提升步行便利性。
- 7.6 楊莉瑤議員表示，雖然修訂項目 A 擬議的私營房屋計劃已包含部分基礎設施，但面對人口增加，現有設施難以滿足居民需求，交通和公共設施壓力也隨之上升。她建議規劃時增設休憩空間、綠化地帶、健康及教育設施等，以提升居民生活質素並應對未來需要。
- 7.7 張培剛議員關注修訂項目 A 涉及的臨時停車場，認為應妥善安排中大型車輛泊車位的過渡措施。他指出觀塘上坡地區如秀茂坪或安達臣新發展區的馬路旁已加設多個中大型車輛泊車位，導致晚間部分道路只剩單線通行。另一方面，他認為發展項目應預先做好規劃，並詢問規劃署為何提出修訂項目 C 以補回修訂已落成住宅項目的規劃。

8. 規劃署代表的綜合回應如下：

- 8.1 關於修訂項目 C：署方表示修訂項目 C 所涵蓋的蔚藍東岸用地，原先與鄰近的油塘工業區用地一樣，均屬於綜合發展區。由於蔚藍東岸住宅項目已竣工，現時將相關用地改劃為住宅用途，旨在反映最新的發展參數，並無對原有規劃產生實質影響。此外，綜合發展區的規劃程序相對嚴格，而住宅類別的規劃則具有較大彈性；如日後需作規劃調整，相關程序將更為簡化。
- 8.2 關於修訂項目 A：署方指出修訂項目 A 所涉及的用地原本規劃為商業用途，並已配套相關社區設施以支持商業發展。現時該幅用地擬議改劃為住宅用途，將保留有利社區的建議，包括能連接至觀塘游泳池及港鐵觀塘站的全天候行人天橋系統。經研究後，署方認為有需要增設公眾停車場，並已獲運輸署同意，將根據實際需求提供合適數目的泊車位，涵蓋私家車及重型車輛，以滿足不同車種的泊車需求。此外，署方補充，該幅用地早前規劃作商業用途時，未有配置社會福利設施；而改劃為住宅後，將新增包括社會福利設施在內的相關配套。
- 8.3 關於臨時停車場：署方表示修訂項目 A 的現有臨時停車場將於項目施工時停止運作；待住宅項目竣工後，該幅用地新規劃的停車場方可重新提供泊車位。在過渡期間，有部分車輛可轉移至其他停車場，包括設於公營或私營發展用地的臨時泊車設施。此外，房屋署亦會開放公營房屋項目的剩餘泊車位予公眾使用，涵蓋私家車及大型車輛泊車位。
- 8.4 關於觀塘碼頭的發展：署方表示，觀塘碼頭重建屬商業發展項目，目前尚未確定具體實施時間，因此現階段該處的公共設施會維持原狀。署方亦指出，在用地規劃時會檢討公眾設施配置，並根據實際用途分配空間，以納入實用及便利的設施，同時配合地區在商業及公共用途上的需求。
- 8.5 關於修訂項目 B：署方表示，各界正積極研究如何善用修訂項目 B 之用地以推動發展。該項目於規劃階段已預留設置登岸階梯的空間。原申請人亦曾建議在用地增設商業設施，配合水體日後可作遊艇港發展。

9. 土拓署代表就修訂項目 A 作出的綜合回應如下：

- 9.1 關於交通規劃：署方指出，修訂項目 A 包括已規劃的交通舒緩措施，預計未來會要求發展商將現時成業街的雙線東行車道擴展為三線車道，以改善交通流量。相關工程涉及拆除該處花槽，從而擴闊路面以增設第三條車道。此外，由於項目的車輛入口將設於茶果嶺道，而出口則將設於成業街，車輛離開時可選擇在成業街右轉前往觀塘市中心，

或左轉經偉發道再上觀塘繞道，以分流車輛路線，減低對茶果嶺道和觀塘道路口的交通壓力。

9.2 關於附近大型交通項目的影響：署方指出，在項目規劃階段已考慮鄰近交通發展，包括即將啟用連接至將軍澳的 T2 主幹路，預期通車後能有效舒緩觀塘區內交通流量。基於上述交通配套的規劃，署方預計將來住宅項目入伙時，並不會對觀塘區內交通運作構成無法克服的技術困難。

9.3 關於行人連接性：署方表示，項目規劃包括興建 24 小時可使用的行人天橋，連接觀塘游泳池及通過觀塘市中心發展項目連接至港鐵觀塘站。另外，鑑於項目毗鄰翠屏河，亦將設置行人出入口通往翠屏道、成業街及茶果嶺道，提升整體步行可達性。

10. 議員接着提出的意見及查詢如下：

10.1 張琪騰議員表示，修訂項目 A 將車輛的入口和出口分別設於茶果嶺道及成業街，此舉有助舒緩觀塘道的交通壓力。然而，他指出成業街現時道路燈號時間較短，經常出現交通擠塞情況，且成業街近工業大廈的路段經常因上落貨或違泊車輛而被阻塞，使車輛由成業街繞往觀塘道變得困難。他建議相關部門研究改善該處交通問題的措施，例如調整茶果嶺道經觀塘法院旁轉往觀塘道的道路設計。此外，土拓署提及的 T2 主幹路，車輛由觀塘區駛進 T2 主幹路較為轉折，未必如由將軍澳前往九龍西便捷，因此他關注項目的交通設計能否應對落成後帶來的人口增長。

10.2 曾榮輝議員指出，修訂項目 A 位於觀塘市中心商貿區的樞紐位置，其毗鄰的翠屏河經過改善工程後，周邊景觀得到美化，因此項目具有發展為區內地標的潛力。該項目雖擬用作私營房屋發展，但他認為亦可如灣仔喜帖街住宅項目般，於重建後成為市民休閒及打卡地點，促進地區經濟。同時，他提及項目周邊缺乏民生設施，居民需到翠屏邨或麗港城購買所需用品，認為項目與周邊地區的連接性值得關注。

10.3 吳庭鋒議員就修訂項目 A 於成業街的交通安排提出關注。他指出，若相關路段由現有設計增設為三條行車線，將經成業街駛往觀塘商貿區的車流需從三線匯入兩線，進一步加劇該處的交通壓力。他擔憂此舉可能導致嚴重交通擠塞，認為相關部門應作更全面及審慎的道路設計評估。另一方面，他提到目前該處的臨時停車場主要供大型貨車使用，而一般公共屋邨或未能提供足夠泊位以容納該等車輛。因此，他希望相關部門積極研究並提出具體可行的配套方案，以應對上述問題。

10.4 鄧咏駿議員指出成業街的交通十分繁忙，現有交通燈位經常出現嚴重塞車，因此他建議相關部門及早檢討並規劃交通改善措施，例如調整部分巴士路線，避免途經敬業街再轉入成業街及茶果嶺道，以提升道路通行效率。此外，他提到過往多見居民遷入住宅項目後，相關社會福利設施才陸續落實，導致某些復康、青少年或長者服務項目引發附近居民爭議。因此，他建議在規劃初期即清晰界定項目內社會福利設施內容及落實順序，以加深居民對社區功能的認識，促進設施與周邊環境協調融合。

11. 規劃署代表就修訂項目 A 作出的補充回應如下：

11.1 關於地點：署方表示該幅用地交通便利，毗鄰商貿區，並設有行人天橋連接至鄰近住宅區，項目包括私營住宅及商業發展，商業部分包括零售設施和食肆，以應對周邊居民及上班人士的需求。考慮到翠屏河美化的環境，擬訂方案主要在河畔設置零售設施，為遊客及附近居民提供合適的環境和配套。

11.2 關於社福設施：署方表示項目會要求社會福利設施須與住宅發展同期完成。發展商及未來居民可參考地契內容，了解相關設施規劃要求。

11.3 關於臨時停車場：根據委託顧問公司調查，發現有 5.5 噸大型車輛停放於現有臨時停車場。此類輕型貨車可轉移至其他尚未發展的政府土地，其他車輛則可前往私人或政府用地例如公共屋邨停泊。

11.4 關於觀塘碼頭：署方回應議員關注，指出修訂項目 A 與觀塘碼頭的協調由運輸署等部門適時評估。

12. 土拓署代表就修訂項目 A 作出補充回應如下：

12.1 關於成業街：署方回應議員對成業街交通安排的關注，項目將車輛出口設於成業街的同時，預計於出口位置設置燈控路口，以配合敬業街及成業街的交通燈操作，使車輛按燈號有序進出，加強車流管控。署方表示已就此設計與相關部門商討，預計項目對周邊交通影響有限。

12.2 關於 T2 主幹路：署方表示 T2 主幹路可降低駛入觀塘區的車輛數目，以紓緩區內整體交通壓力，並非透過將區內車輛分流至 T2 主幹路。根據顧問報告評估，該項目預計不會對觀塘區內交通構成技術上無法解決的困難。

13. 議員接着提出的意見及查詢如下：

- 13.1 簡銘東議員指出，在觀塘區工作的市民對交通運輸及車位供應均十分關注。由於商貿區大部分土地已完成發展並建為商業樓宇，地面空間不足以劃設足夠車位。他認為泊車位充足與否，應於規劃階段優先考量，而不應待發展完成後由運輸署作出補救措施。他強調，對泊車位數目的重視不僅關乎住宅項目，更涉及區內就業人口的日常通勤需求。
- 13.2 龐智笙議員表示，目前成業街常見交通擠塞，車輛經常在臨時停車場附近滯留。他憂慮若將來項目的車輛出口設於成業街且僅依賴燈控管理車流，將難以有效改善塞車情況，可能對居民日常生活構成影響。此外，他關注觀塘區大型車輛泊車位不足，擔心臨時停車場停用後，現有公共屋邨或區內其他地點未必能容納該處的大型車輛。
- 13.3 張培剛議員認為現時停泊於臨時停車場的車輛缺乏妥善安排，他建議相關部門主動提供周邊停車場的泊車位資訊，以協助車輛分流。他提到近年運輸署於觀塘北包括秀茂坪及安達邨一帶劃定車道供大型車輛於晚間停泊，惟道路因此收窄且光線不足，未能充分保障道路安全。他期望規劃署有效解決修訂項目 A 的大型車輛泊車問題，而非僅將責任轉交運輸署，導致方案缺乏實質改善措施。
- 13.4 譚肇卓議員指出，觀塘區被定位為香港的第二核心商業區(下稱「CBD2」)，因此交通規劃需與該定位相符。他認為泊車位的規劃不應只著眼於數目是否足夠，而是應該納入整體交通規劃，例如若泊車位不足，可能會造成交通擠塞，進而對商業區發展及投資、居住、就業等產生影響。他建議規劃署提前與運輸署就修訂項目 A 的交通規劃進行商討，以解決潛在的交通問題。
- 13.5 張琪騰議員表示，雖然項目 A 預計增加約 1 400 伙住宅單位，新增車輛數目有限，但仍須審慎規劃整體交通路線。他提到觀塘區內有多個發展項目，包括碧雲道、油塘灣及安達臣道石礦場發展區等，屆時各項目產生的車流均會使用觀塘區的道路。因此，他促請規劃署預先統籌交通路線，以配合社區未來發展。
- 13.6 洪錦鉉議員對修訂項目 A 將商業發展改劃為住宅項目表示保留。他指項目周邊道路繁忙，擔心將來的居民難以適應。此外，他指項目毗鄰商貿區，儘管交通評估指影響有限，他仍關注將來居民出入可能加劇商貿區的交通壓力。同時，他留意到茶果嶺將增建多個住宅單位，而修訂項目 A 若改劃為住宅用途，雖可增加約一千多伙單位，但對觀塘區整體住宅供應未必帶來顯著幫助；相反地，由於項目地段優越，維持商業用途在賣地時可能為政府帶來更大收益。

13.7 林瑋議員對修訂項目 A 持保留態度。他提及安達臣道石礦場發展區在居民相繼遷入後，現時該區的交通狀況較規劃初期的評估結果出現更多問題。雖然他認同地區持續發展有助推動經濟，但在落實發展項目時，應全面評估並審慎處理對周邊居民生活可能造成的影響。

14. 運輸署代表回應議員意見表示，修訂項目 A 改劃為住宅用途後，署方在審視顧問提交的交通影響力評估時，會考慮居民出行的便利性，以讓他們可便捷地乘坐公共交通工具，以及項目對地區交通的影響。署方指出，觀塘區尤其是商貿區早期規劃的道路較狹窄且路網複雜，部分路段行車較為繁忙，要在區內進一步提供泊車位亦具挑戰性。署方表示將根據議員提出的意見，進一步配合相關部門及顧問公司作檢視和跟進。

15. 規劃署代表就修訂項目 A 作出補充回應如下：

15.1 關於議員建議的優化方案：署方感謝議員積極提出意見，除建議審視項目本身外，亦提倡將鄰近空置土地作臨時用途，及研究新增巴士路線等整體交通規劃，以紓緩茶果嶺道及成業街等地區現有交通壓力。署方表示，將與相關部門如運輸署進一步檢討需求和各項優化方案，以確保項目的評估與執行能切合標準，並有效回應公眾關注。

15.2 關於保留為商業用途：署方回應議員提出項目不宜改劃為住宅，而應該繼續作商業用途的建議時表示，土地規劃應因時制宜，項目由原定的商業用地更改為住宅用途，是因應現時社會及經濟對住宅供應的需求。署方指出，是次評估研究聚焦於解決該地段發展的問題，包括交通及噪音等環境因素，並確保所有措施均符合相關法例要求，同時配合緩解措施以保障新發展合法合規及適合宜居。署方表示會參考議員意見，待項目獲得支持後，會繼續與相關部門協作，推動切合地區需要的土地發展，並善用翠屏河等已美化的周邊環境。署方期望透過推動此項目，便利居民日常生活，促進社區長遠福祉。

16. 主席促請規劃署、土拓署及運輸署備悉議員對項目提出的意見，並在日後工作階段審慎評估及適當回應或納入相關建議。

17. 大會備悉文件。

~~議項 III — 九龍東自動駕駛車輛測試項目
(觀塘區議會文件第 21/2025 號)~~

~~18. 主席歡迎運輸署的總機電工程師/巴士安全鍾卓明先生、高級機電工程~~

觀塘區議會地區(包括安達臣道石礦場[&])的主要社區設施和休憩用地供應

設施種類		《香港規劃標準與準則》的要求	《香港規劃標準與準則》的要求 (按規劃人口計算)	供應		剩餘／短缺 (與已規劃的供應比較)
				現有供應	已規劃的供應 (包括現有供應)	
休憩用地 [%]	地區休憩用地	每100 000人 10公頃 [#]	80.17 公頃	63.39 公頃	116.02 公頃	+35.85 公頃
	鄰舍休憩用地	每100 000人 10公頃 [#]	80.17 公頃	122.32 公頃	147.00 公頃	+66.83 公頃
體育中心		每50 000至 65 000人 設1個 [#] (按地區估算)	12	9	11	-1
運動場／ 運動場館		每200 000至 250 000人 設1個 [#] (按地區估算)	3	1	1	-2
游泳池場館－ 標準池		每287 000人 設1個場館 [#] (按地區估算)	2	1	1	-1
警區警署		每200 000至 500 000人 設1間 (按區域估算)	1	2	2	+1

設施種類	《香港規劃標準與準則》	《香港規劃標準與準則》的要求 (按規劃人口計算)	供應		剩餘／短缺 (與已規劃的供應比較)
			現有供應	已規劃的供應 (包括現有供應)	
分區警署	每100 000至 200 000人 設1間 (按區域估算)	4	1	2	-2
裁判法院 (8個法庭)	每660 000人 設1間 (按區域估算)	1	1	1	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 [#] (按地區估算)	4	6	8	+4
幼稚園／ 幼兒園	每1 000名 3至6歲以下 幼童設34個 課室 [#]	335個 課室	397個 課室	491個 課室	+156個 課室
小學	每25.5名 6至11歲兒童 設1個全日制 課室 [#] (由教育局按 地區／學校網 估算)	861個 課室	971個 課室	1 061個 課室	+200個 課室
中學	每40名 12至17歲 青少年設1個 全日制課室 [#] (由教育局按 全港估算)	525個 課室	939個 課室	999個 課室	+474個 課室

設施種類	《香港規劃標準與準則》	《香港規劃標準與準則》的要求 (按規劃人口計算)	供應		剩餘／短缺 (與已規劃的供應比較)
			現有供應	已規劃的供應 (包括現有供應)	
醫院	每1 000人 設5.5張病床 (由醫院管理局 按聯網估算)	4 576張 病床	1 574張 病床	2 134張 病床	-2 442張 病床 [^]
診所／ 健康中心	每100 000人 設1間 (按地區估算)	8	5	8	0
幼兒中心	每25 000人 設100個資助 服務名額 ^{#@} (由社會福利署 (下稱「社署」) 按社區估算)	3 207個 名額	644個 名額	1 644個 名額	-1 563個 名額 ^{**}
綜合青少年 服務中心	每12 000名 6至24歲的人士 設1間 [#] (由社署按社區 估算)	6	13	14	+8
綜合家庭服務 中心	每100 000至 150 000人 設1間 [#] (由社署按服務 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 [#] (由社署估算)	不適用	4	4	不適用

設施種類	《香港規劃標準與準則》	《香港規劃標準與準則》的要求 (按規劃人口計算)	供應		剩餘／短缺 (與已規劃的供應比較)
			現有供應	已規劃的供應 (包括現有供應)	
長者鄰舍中心	每個人口為15 000至20 000人的新建和重建的住宅區(包括公營及私營房屋)設1間# (由社署估算)	不適用	21	25	不適用
社區照顧服務設施	每1 000名65歲或以上的長者設17.2個資助服務名額#* (由社署按地區估算)	4 898個名額	2 237個名額	2 985個名額	-1 913個名額**
安老院舍	每1 000名65歲或以上的長者設21.3個資助床位#@ (由社署按聯網估算)	6 066個床位	2 536個床位	3 676個床位	-2 390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# (由社署按地區估算)	522個名額	576個名額	1 169個名額	+647個名額**

設施種類	《香港規劃標準與準則》	《香港規劃標準與準則》的要求 (按規劃人口計算)	供應		剩餘／短缺 (與已規劃的供應比較)
			現有供應	已規劃的供應 (包括現有供應)	
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# (由社署按地區估算)	1 651個名額	1 156個名額	1 656個名額	+5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# (由社署按聯網估算)	2 585個名額	1 235個名額	1 915個名額	-670個名額**
日間社區康復中心	每420 000人設1間# (由社署按地區估算)	2	1	1	-1
殘疾人士地區支援中心	每280 000人設1間# (由社署按地區估算)	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# (由社署按地區估算)	2	2	2	0

註：

在觀塘區議會地區範圍內所有分區計劃大綱圖(S/K13/34、S/K14N/16、S/K14S/27、S/K15/28及S/K22/8(部分))的設施及休憩用地數據均包括在內。

觀塘區議會地區(包括安達臣道石礦場)的規劃居住人口約為 801 700 人。如包括流動人口，整體規劃人口約為 832 100 人。所有人口數字均已調整至最接近的百位數字。

備註：

& 安達臣道石礦場坐落於西貢區議會地區內。

% 當局於 2025 年 12 月 30 日公布的《香港規劃標準與準則》第 4 章最新休憩用地供應標準及可計算準則的修訂內容，因相關數據仍在更新中，目前尚未在此表反映。休憩用地供應標準或可計算準則的變更，不會影響市民大眾對現有的休憩用地的使用及享用。

有關要求不包括規劃流動人口。

^ 病床的供應數目是根據觀塘區議會地區(包括安達臣道石礦場)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。在進行中的第一個十年醫院發展計劃及現正規劃的第二個十年醫院發展計劃下，政府及醫院管理局將推行醫院發展項目，以提供額外病床及其他醫療設施，從而滿足預期的服務需求。九龍東聯網為包括觀塘及西貢區在內的地區的居民提供服務。

π 小型圖書館亦計算在內，以符合《香港規劃標準與準則》的要求。

* 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。

** 欠缺的設施數目是根據區議會的規劃人口計算得出，而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。

2026 年 3 月