

TOWN PLANNING BOARD

城市規劃委員會文件第 11050 號

供城市規劃委員會於 2026 年 3 月 6 日考慮

《茶果嶺、油塘、鯉魚門分區計劃大綱草圖編號 S/K15/28》

考慮申述編號 TPB/R/S/K15/28 - R1 至 R3

《茶果嶺、油塘、鯉魚門分區計劃大綱草圖編號 S/K15/28》
考慮申述編號 TPB/R/S/K15/28-R1 至 R3

申述事項(修訂項目)	申述人 (編號 TPB/R/S/K15/28-)
<p><u>就圖則作出的修訂項目(圖 H-1 至 H-6)</u></p> <p><u>項目 A</u> 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。</p> <p><u>項目 B</u> 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。</p> <p><u>項目 C</u> 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，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」。</p> <p><u>就圖則《註釋》作出的修訂項目</u></p> <p>(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」。</p> <p>(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」。</p>	<p><u>總數：3</u></p> <p><u>反對項目 A 及 B 和對《註釋》作出的修訂項目(h)和(i)，並就這些項目提出負面意見(1)</u> R1：個別人士</p> <p><u>就項目 A 提出意見(1)</u> R2：香港鐵路有限公司</p> <p><u>就項目 B 及 C 提出意見(1)</u> R3：九龍綠色通道</p>

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_K15_28.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 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》(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，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** 及 **H-6** 上顯示。
- 1.2 在為期兩個月的公眾展示期內，城規會收到 3 份有效的申述。2026 年 1 月 30 日，城規會同意把有關申述合為一組，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

項目 A — 把位於茶果嶺道及成業街交界處的一幅用地(項目 A 用地)改劃作住宅發展項目(約 0.96 公頃)

- 2.1 政府的政策方針是以多管齊下的方式增加土地供應，以滿足房屋及其他發展的需要。此外，政府一直持續進行各項土地用途檢討，包括檢討目前空置、以短期租約形式批租，或作其他不同的短期政府用途的政府土地，以物色更多適合轉作住宅用途的用地。一幅位於茶果嶺道的用地先前劃為「商業」地帶，但仍未用作商業用途。考慮到用地位置、暢達度和觀塘區商業用地的供應情況，位於茶果嶺道的用地(項目 A 用地)(**圖 H-1**)獲選定進行有關轉作住宅用途的檢討。

^[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_K15_28.html

2.2 土木工程拓展署(下稱「土拓署」)已進行可行性研究(下稱「該研究」)，以確定在用地進行附連零售、公眾停車場和政府、機構及社區設施的擬議私人住宅發展項目，在技術上可行。為落實建議，項目 A 用地已由「商業」地帶改劃為「住宅(甲類)10」地帶，最高住用地積比率限為 7.5 倍，總地積比率限為 9 倍，最高建築物高度則限為主水平基準上 140 米。

項目 B—把位於油塘灣的一幅用地(下稱「項目 B 用地」)改劃作商業／辦公室重建項目(約 0.46 公頃)

2.3 根據第 12A 條申請編號 Y/K15/6^[2]，申請人建議把項目 B 用地由「綜合發展區」地帶改劃為「商業(1)」地帶，以便把榮山工業大廈重建為商業／辦公室樓宇。最高地積比率及最高建築物高度分別限為 11 倍(相等於榮山工業大廈現時的地積比率)及主水平基準上 130 米，並須提供不少於 15 米闊、面積不少於 1 205 平方米的公眾海濱長廊^[3]，以及一條 24 小時開放 3 米闊的地面公眾行人通道，以連接公眾海濱長廊與茶果嶺道(繪圖 H-7 至 H-9)。申請人建議在《註釋》的第一欄及第二欄用途內分別加入「與海事有關的設施(只限在指定為「商業(1)」的土地範圍內)」及「遊艇停泊處(未另有列明者)^[4](只限在指定為「商業(1)」的土地範圍內)」，以便在公眾海濱長廊設置擬議的公眾登岸梯級，預留彈性容許日後就直接與遊艇停泊處相關的活動作規劃申請，以申請在項目 B 用地關設岸上設施。委員普遍不反對改劃項目 B 用地，理由是擬議計劃將有助逐步淘汰工業營運，並有助提供連貫的公眾海濱長廊惟委員認為須對擬議的「商業(1)」地帶施加公眾海濱長廊的闊度不得少於 20 米，以及最高建築物高度須限為主水平基準上 120 米的規定，理由是(i)若擬議公眾海濱長廊的闊度缺乏管制，或會導致毗鄰地段的公眾海濱長廊突然變闊；以及(ii)擬議建築物高度超出分區計劃大綱圖的限制，並偏離以油塘灣西面兩端建築物較低矮為特徵的梯級式建築物高度輪廓。城規會轄下都會規劃小組委員會(下稱「小

^[2] 小組委員會文件第 Y/K15/6A 號及其附件載於城規會網站

https://www.tpb.gov.hk/tc/meetings/MPC/Agenda/727_mpc_agenda.html

^[3] 根據分區計劃大綱圖編號 S/K15/27 有關「綜合發展區」地帶的《註釋》，須提供不少於 15 米闊及地盤面積不少於 24 700 平方米的公眾海濱長廊。

^[4] 擬議的「遊艇停泊處」並不屬於根據第 12A 條申請編號 Y/K15/6 所提交的概念計劃的一部分。

組委員會」)於 2023 年 9 月 22 日局部同意有關把用地改作擬議「商業(1)」地帶的申請，並把最高地積比率限為 11 倍，最高建築物高度限為主水平基準上 120 米，以及施加公眾海濱長廊的闊度須不少於 20 米的規定。小組委員會的會議記錄摘錄載於附件 IV。

- 2.4 為落實上述決定，項目 B 用地由「綜合發展區」地帶改劃為「商業(1)」地帶，最高地積比率及最高建築物高度分別限為 11.0 倍及主水平基準上 120 米。至於公眾海濱長廊，雖然闊度已規劃為 20 米，但最少 15 米的闊度也符合油塘灣「綜合發展區」地帶的規定^[5]，並施加有關公眾海濱長廊面積的要求(即不得少於 1 205 平方米)，以容許在闊度出現起伏時的設計變化。

項目 C—把位於崇信街及仁宇圍交界處的一幅用地(下稱「項目 C 用地」)改劃，以反映已落成的住宅發展項目及已建成的狀況

- 2.5 為落實小組委員會於 2025 年 5 月 23 日就 2023/2025 年度對都會區法定圖則上指定為「綜合發展區」的用地的檢討作出的決定，項目 C 用地(圖 H-6)已由「綜合發展區(5)」地帶改劃為「住宅(甲類)11」地帶，以反映已建成的狀況。項目 C 用地的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(相等於總地積比率為 5 倍)，以及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，並須按圖則《註釋》訂明闢設不少於 15 米闊的公眾海濱長廊(指定作「海濱長廊」)(圖 H-10)，以及一個公眾停車場。

對分區計劃大綱圖的《註釋》及《說明書》作出的修訂

- 2.6 分區計劃大綱圖的《註釋》及《說明書》已因應上述修訂項目作出相應修改。

^[5] 根據分區計劃大綱圖編號 S/K15/27 有關油塘灣「綜合發展區」地帶的《說明書》，公眾海濱長廊的闊度規劃為 20 米。但鑑於用地的限制，同時為容許設計上具有彈性，並保持公眾海濱長廊的總地盤面積(不少於 24 700 平方米)，也可接受在長廊受到嚴重限制的部分路段闊度最少為 15 米。

「商業」地帶

- 因應修訂項目 B，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)」。
- 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。

「綜合發展區」地帶

- 因應修訂項目 B，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。
- 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。
- 修訂「綜合發展區」地帶《註釋》的「備註」第(6)段有關計算地積比率的豁免條文。

「住宅(甲類)」地帶

- 因應修訂項目 A 及 C，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)」。
- 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。

「其他指定用途」註明「商貿」地帶

- 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—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。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)」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)」。

「鄉村式發展」地帶

- 在分區計劃大綱圖上，劃為「鄉村式發展」地帶的鯉魚門村並非認可鄉村(即該村並無納入《在新界小型屋宇政策下之認可鄉村名冊》內)。另一方面，鯉魚門是在維多利亞港旁的一條獨特鄉村，歷史悠久，素以其海鮮酒家馳名，是旅遊勝地。鑑於上述所載有關鯉魚門村的獨特情況，並為旅遊重點，當局已在「鄉村式發展」地帶的第一欄用途內加入「郊野學習／教育／遊客中心」^[6]。

技術修訂

2.7 根據獲城規會同意的經修訂《註釋總表》，已在圖則的《註釋》加入以下技術修訂：

- 在「鄉村式發展」地帶的《註釋》，把「政府垃圾收集站」及「公廁設施」由第二欄用途移至第一欄用途；以及
- 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」。

^[6] 根據最新《法定圖則註釋總表》(下稱「《註釋總表》」)，一般會在「鄉村式發展」地帶的第二欄用途內加入「郊野學習／教育／遊客中心」。

分區計劃大綱草圖

2.8 2025年10月10日，城規會轄下小組委員會同意，對《茶果嶺、油塘、鯉魚門分區計劃大綱核准圖編號 S/K15/27》(下稱「先前的分區計劃大綱圖」)作出的各項擬議修訂適宜根據條例第5條供公眾查閱。相關的小組委員會文件第9/25號可於城規會網站查閱^[7]，而上述小組委員會會議的會議記錄摘錄則載於**附件 V**。其後，《茶果嶺、油塘、鯉魚門分區計劃大綱草圖編號 S/K15/28》於2025年10月31日在憲報刊登。

3. 地區諮詢

3.1 2025年9月29日，規劃署聯同土拓署就茶果嶺道用地的擬議住宅發展項目及對分區計劃大綱圖作出的相應修訂諮詢觀塘區議會。雖然觀塘區議會大致上不反對擬議修訂，但一些區議員提出主要關注事項，當中包括：茶果嶺道用地建議所涉及的行人道路網絡安排及對周邊地區造成的交通影響與相關的緩解措施，以及在擬議發展項目範圍內的公眾停車場落成前，因停用茶果嶺道用地現有臨時公眾停車場而實施的臨時措施。有關人士在會上作出回應，向區議員簡介茶果嶺道用地擬議發展項目中連接觀塘地鐵站及周邊地區的行人道路網絡安排、交通緩解措施及技術評估結果，並表示政府會盡可能監察臨時泊車位的需求，並物色合適用地闢設臨時泊車位。觀塘區議會相關會議記錄摘錄載於**附件 VI**。

3.2 在分區計劃大綱草圖的法定展示期內，觀塘區議會議員獲告知，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申述。

4. 申述用地及其周邊地區

4.1 申述用地具有以下特色：

^[7] 小組委員會文件第9/25號及其附件可於城規會網站查閱：

https://www.tpb.gov.hk/tc/meetings/MPC/Agenda/774_mpc_agenda.html

項目 A 用地(圖 H-1 至 H-5)

- 4.1.1 項目 A 用地(約佔 0.96 公頃)(圖 H-1)完全坐落於政府土地上，位於觀塘商貿區邊緣，東南至茶果嶺道，西南至成業街，西北為經活化的翠屏河，東北及東北面較遠處則分別是名為新城工商中心的工業大廈及一個加油站(圖 H-2)。有關用地可經由茶果嶺道前往，位置靠近現有的行人天橋網絡，其中包括連接觀塘地鐵站及附近政府、機構及社區設施的行人天橋(編號 KF 90)(圖 H-2 及 H-3)。項目 A 用地目前北部有供私家車及貨車使用的臨時公眾停車場，而南部則為分配予渠務署的臨時工地，作堆存物料及工地辦公室用途。一個介乎 4 米至 7 米闊的 L 形渠務預留區貫穿南部(繪圖 H-1)。有關用地公共交通便利，觀塘地鐵站位於其西北面約 350 米，而在其東面界線則設有巴士站。
- 4.1.2 項目 A 用地周邊地區的土地用途屬混合性質(圖 H-1 至 H-5)，西面為觀塘商貿區，正處於從工業用途轉型為商貿用途的階段，劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶，最高地積比率限為 12 倍，建築物高度限制則為主水平基準上 130 米。南面橫過成業街是一些休憩用地，即翠屏河花園及麗港公園，以及住宅發展項目麗港城。麗港城現有建築物高度由主水平基準上 80 米至主水平基準上 92 米不等，並涵蓋「住宅(甲類)1」地帶及「住宅(甲類)2」地帶，最大住用及非住用總樓面面積限制分別相等於總地積比率 5.15 倍及 5.08 倍，。北面及東北面較遠處的發展項目屬住宅性質，劃為「住宅(甲類)」地帶，最高住用地積比率／總地積比率分別為 7.5 倍／9 倍。各項政府、機構及社區設施與休憩用地散布在項目 A 用地的東面、東南面及南面。
- 4.1.3 項目 A 用地劃為「住宅(甲類)10」地帶，最高住用地積比率／總地積比率分別為 7.5 倍／9 倍，最高建築物高度則限為主水平基準上 140 米。根據分區計劃大綱圖的《說明書》，用地範圍內須闢設公眾停車場及社會福利設施。此外，亦須闢設一條 24 小時開放的公共

行人通道，連接現有的行人天橋網絡及翠屏河附近的地面層。在項目 A 用地範圍內，須沿西北面界線面向翠屏河一帶闢設一塊不少於 3 米闊的非建築用地，並須在東南至西北方向闢設一塊不少於 20 米闊的非建築用地(繪圖 H-1)，兩者均旨在加強空氣流通。

4.1.4 為說明目的，概念計劃的總綱發展示意圖、剖面圖及園境設計總圖載於繪圖 H-1 至 H-3。概念發展參數載列如下：

地盤面積	約 0.96 公頃
最高地積比率	9 倍
- 住用地積比率	7.5 倍
- 非住用地積比率	1.5 倍
最大總樓面面積(平方米)	86 400
- 住用總樓面面積	72 000
- 非住用總樓面面積 ⁽¹⁾	14 400
最高建築物高度	主水平基準上 140 米
樓宇數目	2 幢
樓層數目	在 5 層平台及兩層地庫停車場之上，設有 30 層住用樓層
預計單位數目 ⁽²⁾	約 1 440 個
預計人口 ⁽³⁾	約 3 744 人
附屬泊車設施	<p>私家車</p> <p>住宅發展項目(包括訪客泊車位)：194 個泊車位</p> <p>零售：48 個泊車位</p> <p>電單車</p> <p>住宅發展項目：11 個泊車位</p> <p>零售：3 個泊車位</p>
上落客貨車位	<p>住宅發展項目：2 個</p> <p>零售：12 個</p>
公眾停車場 ⁽⁴⁾	<p>私家車：107 個泊車位</p> <p>貨車：43 個泊車位</p>
配套設施	<p>- 零售設施</p> <p>- 社會福利設施⁽⁴⁾⁽⁵⁾，當中包括：</p> <ul style="list-style-type: none"> • 為精神復元人士的照顧者

	而設的家長／親屬資源中心
預計落成年份	2031／32 年度

備註：

- (1) 非住用用途包括零售用途。
- (2) 假設平均單位面積為 50 平方米。
- (3) 假設每個單位的人數為 2.6 人。
- (4) 建議把按政府要求闢設的公眾停車場和政府、機構及社區設施的總樓面面積豁免計入分區計劃大綱圖的總樓面面積。這些設施在技術評估中已予考慮。實際供應情況須視乎詳細設計及與相關政府部門達成的協議而定。
- (5) 社會福利署與其他決策局／部門磋商後，已就觀塘區社會福利設施的規劃和提供進行檢討，檢討過程中考慮到當地或附近社區的需要、現有和計劃提供的服務及其位置和交通便利程度，以及成本效益等因素。在檢視後，在項目 A 用地的初步康復設施申請已被撤回。

項目 B 用地(圖 H-6 至 H-9)

- 4.1.5 項目 B 用地(約佔 0.46 公頃)位於油塘灣北翼，可經由茶果嶺道前往。該用地的東面四周為由油塘灣「綜合發展區」地帶大部分地段業權人組成的財團(下稱「財團」)所擁有的空置土地，西面則為水務署轄下的茶果嶺海水抽水站(圖 H-7)。項目 B 用地距離油塘港鐵站以西約 450 米，現有一幢 16 層高的工業大廈(即榮山工業大廈)。該工業大廈建於 1984 年，主要作貨倉用途。
- 4.1.6 為落實城規會就一宗第 12A 條申請作出的決定，項目 B 用地由「綜合發展區」地帶改劃為「商業(1)」地帶，最高地積比率及最高建築物高度分別限為 11.0 倍及主水平基準上 120 米。在《註釋》施加公眾海濱長廊不得少於 15 米闊及面積不得少於 1 205 平方米的要求。《說明書》訂明亦須在項目 B 用地闢設一條 24 小時開放 3 米闊的地面公共行人通道，以連接公眾海濱長廊與茶果嶺道。

項目 C 用地(圖 H-6 及 H-10 至 H-12)

4.1.7 項目 C 用地(約佔 1.06 公頃)現建有名為蔚藍東岸的住宅發展項目。該住宅發展項目於 2023 年落成，並已改劃為「住宅(甲類)11」地帶，以反映已落成的發展狀況。項目 C 用地的限制與「綜合發展區(5)」地帶所施行的限制相同，即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(相等於總地積比率為 5 倍)，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，並須關設公眾海濱長廊(圖 H-10)，而其闊度須不少於 15 米。圖則《註釋》亦訂明須關設一個公眾停車場。

4.2 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 及 C 分別所涉的「住宅(甲類)10」地帶及「住宅(甲類)11」地帶的規劃意向，主要是作高密度住宅發展。在建築物的最低三層，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 所涉的「商業(1)」地帶的規劃意向，主要是作商業發展，其涵蓋範圍的重點功能為地方購物中心，為所在的一帶地方提供服務，用途可包括商店、服務行業、娛樂場所和食肆。

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 3 份有效申述。一份申述(R1)由個別人士提交，另外兩份申述由兩個機構(即港鐵公司(R2)及九龍綠色通道(R3))提交。R1 反對項目 A 及 B 和對《註釋》作出的修訂項目(h)和(i)，並就這些項目提出負面意見。R2 就項目 A 提出意見。R3 就項目 B 及 C 提出意見。

5.1.2 申述提出的主要理由／意見，以及規劃署在諮詢相關政府決策局／部門後的回應，概述於下文第 5.2 至 5.3 段。

5.2 表示反對的申述／負面意見

項目 A

5.2.1 規劃意向及土地用途

主要理由／意見／建議	申述編號
(1) 項目 A 用地與另一幅近期改劃位於鴻圖道的「商業」地帶用地(下稱「鴻圖道用地」)的情況相同，兩幅用地均是毗鄰翠屏河，而且建議提供社區設施。項目 A 用地現由「商業」地帶改劃為「住宅(甲類)10」地帶，但鴻圖道用地的「商業」地帶則保留，就不同的處理方式欠缺理據。	R 1
回應	
關於(1)：	
(a) 政府一直以多管齊下的方式，循序漸進地提供足夠的房屋用地，以滿足市民對房屋的殷切需求。相關措施包括持續進行各項土地用途檢討。該用地位於觀塘商貿區邊緣(即翠屏河東面)，毗鄰住宅區。為增加房屋用地供應和善用空置政府土地，經檢討後，將該用地改劃作住宅用途實屬恰當。	
(b) 鴻圖道用地(圖 H-1)屬私人擁有，而且自 1965 年起已建有一幢商業樓宇。有關分區計劃大綱圖修訂項目旨在落實申請人根據第 12A 條申請編號 Y/K14S/2 ^[8] 提出關設社會福利設施(殘疾人士院舍)的建議。鴻圖道用地位於翠屏河西面，是觀塘商貿區不可或缺的部分，因此保留「商業」地帶的做法恰當。修訂項目把社會福利設	

^[8] 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

施列作第二欄用途，以便小組委員會可審核擬議設施。

5.2.2 建築物高度限制及非建築用地

主要理由／意見／建議	申述編號
(1) 不支持項目 A 的擬議建築物高度限制。擬議建築物高度比觀塘商貿區附近街區的建築物高 10 米。為闢設停車場而增加的高度存在問題。	R 1
(2) 較高的建築物會妨礙空氣流通和自然光滲透。闢設非建築用地會導致高平台(5 層)的設計，亦會妨礙空氣流通。樓宇的後移空間不足，以及除了園景平台花園外，未有提供休憩用地。	
回應	
關於(1)： (a) 項目 A 用地位於觀塘商貿區邊緣，該區正從工業用途轉型為商貿用途，其特徵是高層和高密度發展以及訂下 4 個建築物高度級別，(則主水平基準上 100 米、主水平基準上 130 米、主水平基準上 160 米及主水平基準上 200 米) 並向內陸遞增(圖 H-5)。項目 A 用地位於過渡地帶、在觀塘商貿區的建築物高度級別屬主水平基準上 130 米。在觀塘繞道以南，項目 A 用地毗鄰住宅區，夾雜低至中層由政府、機構及社區設施和休憩用地。根據該研究的景觀及視覺影響評估所進行的視覺評估，項目 A 用地的擬議住宅發展概念計劃，與最初提出的商業發展項目相比(建築物高度限制為主水平基準上 130 米)，不太可能對周邊的城市景觀特色造成重大負面影響(繪圖 H-4 至 H-6)。擬議建築物高度限制在主水平基準上 140 米，即使比觀塘商貿區附近街區的建築物高度限制高 10 米，亦在該區的建築物高度級別範圍之內。這緩衝旨在提供設計靈活性，包括提供零售、政府、機構及社區設施和公眾停車場，採用「組裝合成」建築法、配合不同的地盤限制(例如渠務保留地	

及兩塊非建築用地)，而不會限制縮小地庫發展的可能性。擬議建築物高度與周邊高層及高密度社區的視覺輪廓大致上協調。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對建築物高度限制沒有負面意見。

- (b) 擬議的發展密度已考慮到社區的布局、周邊地區現行住宅發展項目的地積比率、與公眾觀景點角度相稱的建築物高度輪廓(圖 H-5)，以及該地區的基礎設施容量。

關於(2)：

- (c) 申請人已根據周邊的發展情況、空氣流通評估中建議劃設的兩塊非建築用地(包括(i)沿西北界線面向翠屏河闢設一塊至少 3 米闊的非建築用地，以及(ii)在兩幢擬建樓宇之間沿東南—西北方向闢設一塊不少於 20 米闊的非建築用地)，以及《香港規劃標準與準則》就道路交通的空氣污染物排放提供緩衝的要求，制定了擬議住宅發展項目的概念計劃(繪圖 H-1 和 H-2)。根據在該研究下進行的空氣流通專家評估，兩塊非建築用地大致上已納入概念計劃內。該兩塊非建築用地將沿翠屏河和東南—西北方向並沿茜發道的走向，已肯定能提供更佳的空氣流通情況和視覺緩解。預計不會對周邊行人的風環境產生重大負面影響。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對擬議住宅發展項目沒有負面意見。
- (d) 同時，也藉此機會在非住用平台為觀塘區劃設零售、公眾停車場和政府、機構及社區設施的樓面空間。考慮到空氣流通、提供非建築用地和社區設施的要求，經評估後，非住用平台樓高五層的建議不屬過多。根據擬議住宅發展項目的概念計劃，項目將合共提供 5 648 平方米的休憩用地，包括平台層 3 810 平方米和地面層 1 838 平方米，以及兩塊非建築用地和後移。屋宇署對擬議的後移安排沒有負面意見，並且在《建築物條例》下不反對擬議修訂。日後的建築物設計包括自然光滲透、後移及休憩用地須視乎詳細設計而定，亦須符合《建築物條例》、《認可人士、註冊結構工程師及註冊岩土工程師作業備考》APP-152—《可持續建築設計

指引》和有關部門的相關規定。

5.2.3 政府、機構及社區設施的供應

主要理由／意見／建議	申述編號
(1) 擬議政府、機構及社區設施的服務對象是受精神健康困擾人士，他們需要幽靜的環境。由於用地鄰近觀塘繞道，因此對道路交通噪音方面表示關注。	R 1
(2) 關注到在毗鄰政府、機構及社區設施的平台上提供附設電動車輛充電設施的泊車位，會存在火警隱患。	
回應	
關於(1)至(2)： (a) 根據該研究就項目 A 用地概念計劃(繪圖 H-1 及 H-2)進行的初步環境審查，只要採取緩解措施(例如裝設固定的玻璃窗、建築簷片及／或減音窗及／或強效減音露台)，在該用地擬議闢設的政府、機構及社區設施(須視乎詳細設計)均不會受到負面的道路交通和鐵路噪音影響。考慮到上述情況，環境保護署署長(下稱「環保署署長」)原則上不反對擬議修訂項目 A，並規定須在詳細設計階段就計劃提交已更新的噪音影響評估。 (b) 概念計劃所示的發展布局屬初步性質，以確定有關建議在技術上可行，仍須視乎詳細設計而定。日後的項目倡議人仍須遵循相關部門(例如社會福利署)和法例所施加的相關規定。	

項目 B

5.2.4 規劃意向及土地用途

主要理由／意見／建議	申述編號
(1) 留意到申請編號 A/K15/112 建議在項目 B 用地東面、位於油塘灣的「綜合發展區」用地進行住宅發展，而申請人則表示該用地並不適合作住宅發展，但沒有提供合理理由。	R 1
(2) 申請人表示有意把該用地打造成具活力的商業樞紐(甲級寫字樓)，然而用地的布局和位置使樞紐概念顯得不合理。	
回應	
關於(1)及(2)： (a) 為了推展城規會同意的第 12A 條申請，考慮到油塘灣「綜合發展區」地帶的規劃意向和發展進度，把部分「綜合發展區」地帶(即項目 B 用地)改劃為「商業(1)」地帶，與「綜合發展區」地帶的規劃意向一致，符合在「綜合發展區」地帶進行分期發展，並有機會逐步淘汰位於油塘灣地區體積龐大的工業樓宇／工業營運，而同時亦可提供公眾休憩用地和連貫的公眾海濱長廊。項目 B 用地位於油塘西面邊緣的油塘灣西北部，屬油塘和茶果嶺之間的過渡地帶，並於上一份總綱發展藍圖(編號 A/K15/112 ^[9])規劃作商業(酒店)發展羣。目前擬議商業發展大致上符合上一份總綱發展藍圖就項目 B 用地所構想的土地用途概念。由於用地位處邊緣地帶，而且擬議發展會提供開放予公眾使用的公眾海濱長廊和公眾登岸梯級(納入「與海事有關的設施」的涵蓋範圍)，因此改劃土地用途地帶作商業發展，並於較	

^[9] 根據總綱發展藍圖(申請編號 A/K15/112)，油塘灣「綜合發展區」地帶將分三期發展。其中財團地段將在第一和第二期發展，而政府土地和其他持反對意見的業權人的地段將在剩餘期數發展。油塘灣的擬議土地用途在財團地段期數主要是住宅、商業、政府、機構或社區及公眾停車場，以及西北部剩餘期數(包括項目 B 用地)的酒店用途及與海事有關的設施(登岸梯級)。

低樓層附設活動功能的建議，符合油塘灣的規劃意向及與周邊已規劃的土地用途協調。

5.2.5 發展密度及建築物高度

主要理由／意見／建議	申述編號
(1) 項目 B 用地擬議商業／辦公室發展的發展密度有所增加。擬議發展項目將比周邊的樓宇更高更龐大，並會造成光污染，影響周邊的樓宇。	R 1
(2) 項目 B 用地擬議商業／辦公室發展的覆蓋面積過多，因為唯一並未覆蓋的地方為通道和公眾海濱長廊。因此，所有地面空間均會被覆蓋。位於平台上的綠化設施將無法讓公眾享用，不會為社區帶來任何益處。	
回應	
<p>關於(1)及(2)：</p> <p>(a) 改劃項目 B 用地的土地用途地帶是為了推展獲局部同意的第 12A 條申請編號 Y/K15/6，以便把榮山工業大廈重建為商業／辦公室樓宇，並提供零售及餐飲用途。項目 B 用地由一幢於 1984 年竣工、樓高 16 層的榮山工業大廈完全佔用。該用地的現有建築物在興建時的密度(地積比率約為 10.925 倍)，遠超現行 4.5 倍的地積比率限制，是油塘灣「綜合發展區」唯一一幅用地有此情況。此外，該用地涉及多項先前的規劃許可，小組委員會已准許把該建築物以地積比率 11 倍進行大規模改建／加建工程作商業用途。小組委員會考慮到各種規劃和設計優點(包括提供面積不少於 1 205 平方米的公眾海濱長廊，約佔該用地面積四分之一)，以及該用地的獨特規劃背景，認為擬議發展密度(即地積比率)及建築物高度並非不可接受。</p> <p>(b) 有關就覆蓋面積及其對綠化覆蓋率和公眾享用綠化設施的影響的關注，該用地受到須提供公眾海濱長廊的要求，以及《建築物(規劃)規例》的限制所規管。根據申</p>	

請人為支持第 12A 條申請而提交的概念計劃，儘管公眾海濱長廊佔用項目 B 用地逾 26% 的面積，但在可發展用地內仍可實現至少提供 30% 的綠化覆蓋率，包括部分在地面和沿公眾海濱長廊提供綠化，均可讓公眾進入(繪圖 H-9)。此外，《說明書》所述的設計規定包括長廊的設計應包括公眾園景綠化種植，其界線應和毗鄰公眾海濱長廊的界線吻合，以避免出現突然變闊的情況，並須闢設一條 24 小時開放的三米闊公共行人通道，以連接公眾海濱長廊和茶果嶺道。日後的建築物設計，包括燈塔設計、覆蓋面積和綠化設施供應有待詳細設計，但亦須符合《建築物條例》、《認可人士、註冊結構工程師及註冊岩土工程師作業備考》APP-152—《可持續建築設計指引》及有關部門的相關規定，包括《說明書》中就行人連接的規定。從城市設計、視覺影響和空氣流通的角度而言，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對擬議發展項目沒有負面意見。

5.2.6 政府、機構及社區設施的供應

主要理由／意見／建議	申述編號
(1) 項目 B 用地的擬議商業／辦公室發展不涉及提供任何政府、機構及社區設施。	R 1
回應	
關於(1)：	
(a) 項目 B 用地屬於油塘灣「綜合發展區」地帶的一部分，在已核准的規劃大綱中指定為「綜合發展區」地帶提供的所有政府、機構及社區設施，均已承諾在毗鄰由財團擁有的多幅用地內落實。社會福利署署長亦對擬議發展項目不表反對及沒有負面意見。此外，政府將繼續採取多管齊下的方式，透過長、中及短期策略，物色合適的用地或處所，以提供更多福利服務，配合區內對福利服務的持續需求。	

就圖則《註釋》作出的修訂項目(h)

主要理由／意見／建議	申述編號
(1) 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」，會令這些設施的位置及設計可逃避公眾監察。	R 1
回應	
關於(1)：	
(a) 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」，與城規會最新頒布的《註釋總表》內容相符，旨在精簡在鄉村地區設置這些常見必要設施的流程。根據現行做法，相關政府部門(例如食物環境衛生署)會視乎情況，就提供有關設施諮詢當區居民／區議會。	

就圖則《註釋》作出的修訂項目(i)

主要理由／意見／建議	申述編號
(1) 在「鄉村式發展」地帶《註釋》的第二欄用途內加入「郊野學習／教育／遊客中心」，會鼓勵濫用新界豁免管制屋宇政策，並導致發展項目售予外人。	R 1
回應	
關於(1)：	
(a) 鯉魚門村並非認可鄉村，(即該村並無納入《在新界小型屋宇政策下之認可鄉村名冊》內)，因此在第一欄用途內加入「郊野學習／教育／遊客中心」不會對小型屋宇政策造成任何影響。	
(b) 鯉魚門是在維多利亞港旁的一條獨特鄉村，歷史悠久，素以其海鮮酒家馳名，是旅遊勝地。憑藉其獨特的旅遊資源，鯉魚門將納入《香港旅遊業發展藍圖 2.0》下的	

東九龍及啟德發展區，作為一個大型改善項目，以發揮其作為旅遊熱點的潛力。文化體育及旅遊局已改善鯉魚門海旁一帶的設施，並加強其連繫。而民政事務總署已將「鄉村式發展」地帶內一間空置官立校舍改建為教育、文化、文物及藝術中心。鑑於上述鯉魚門村的獨特情況及為旅遊重點，在「鄉村式發展」地帶的第一欄用途內加入「郊野學習／教育／遊客中心」的做法實屬恰當，並與旅遊策略相符。

5.3 提出意見的申述

項目 A

主要理由／意見／建議	申述編號
(1) 關注現行做法未能全面記錄整體鐵路噪音影響。第 1 座園景平台對上西北面外牆的較高樓層，有兩處可直接望到觀塘綫高架軌道，但該處並未列作噪音感應強的地方。若不計算這個位置，則擬議發展項目能否符合規定將屬未知之數，尤其是距離高架軌道較遠的指定評估點(例如 T1-38)，其噪音水平亦只是僅僅符合上限。	R 2
(2) 建議作出澄清及提供補充評估，以確保第 1 座所有噪音感應強的相關外牆均納入考慮之列，使擬議發展項目全面符合法定噪音規定。	
(3) 此外，由於擬議發展將受到觀塘綫經空氣傳送的噪音(例如附近鐵路道岔基礎設施產生的噪音)影響，故亦建議進行詳細的鐵路噪音影響評估，採用與路軌交叉口相關的修正系數，以便更準確地預計鐵路噪音影響。	

(4) 建議在規劃大綱、法定圖則及／或土地行政文件加入相關規定。

回應

關於(1)至(3)：

- (a) 為支持改劃項目 A 用地的土地用途地帶，該研究的初步環境審查已進行噪音影響評估。根據土拓署澄清，在初步環境審查下，由於在 T1-38 附近第 1 座西北面外牆的視角遠小於 T1-38，故在初步環境審查中選取 T1-38 作為噪音感應強的地方，而非第 1 座西北面外牆。就預計夜間的鐵路噪音水平而言，T1-38 及 T1-38 附近西北面外牆的噪音分別為 60 分貝(A)及 58 分貝(A)，T1-38 所受的鐵路噪音影響將高於 T1-38 附近的西北面外牆。初步環境審查的噪音評估在作出考慮時，已假設較高樓層會直接望到觀塘綫高架軌道。在評估鐵路噪音影響時，已根據概念計劃考慮第 1 座承受鐵路噪音影響的最壞情況(即 T1-38，包括正面及側面均面向鐵路)。如採取噪音緩解措施，例如固定的玻璃窗、建築簷片及／或減音窗及／或強效減音露台(須視乎日後發展商的進一步評估及詳細設計而定)，則擬議發展項目不會受到鐵路噪音的負面影響。有鑑於此，環保署署長原則上不反對擬議修訂項目 A，並規定須在詳細設計階段就計劃提交已更新的噪音影響評估。
- (b) 此外，初步環境審查包括根據英國運輸部發出的「鐵路噪音計算方法(1995 年)」進行鐵路噪音評估，此方法廣泛應用於環境影響評估研究，並獲環境保護署(下稱「環保署」)接納。評估時已採用不同的修正系數，包括屏障修正、路軌損蝕及路軌交叉口修正。初步環境審查旨在確認改劃有關用地的用途地帶不會對環境造成無法克服的影響。考慮到以上所述，環保署署長認為現行研究方法可以接受。

關於(4)：

- (c) 環保署署長已要求以土地行政方式加入「噪音影響評估條款」，規定須在詳細設計階段就計劃提交已更新的噪音影響評估。

項目 B

主要理由／意見／建議	申述編號
<p>(1) R3 留意到發展局轄下的海港辦事處及土拓署將展開「東九龍海濱長廊－可行性研究」，具體細節有待研究。如果研究採用「先駁通再優化」的策略，則擔心海濱長廊的發展時間表及走線(是否需要繞過項目 B 用地)會否受到私人發展項目重建計劃的限制。建議海濱用地的用途／土地用途與「東九龍海濱長廊－可行性研究」的願景一致。</p>	R3
回應	
<p>關於(1)：</p> <p>(a) 「東九龍海濱長廊－可行性研究」(下稱「該海濱研究」)將探討改善九龍東海濱地區的暢達性和連通性的方案，當中涉及多個私人擁有的地段。政府正準備與私人地段的業權人討論他們提出的可行方案，以期提供更多海濱空間。除了「先駁通再優化」的策略外，政府亦會先改善較容易處理的用地，以提升其暢達性和連通性，再處理較困難的用地。是次改劃土地用途的相關資料會適當納入該海濱研究中予以考慮。</p> <p>(b) 根據分區計劃大綱圖的《註釋》，在項目 B 和 C 的用地、油塘灣的「綜合發展區」地帶及油塘工業區的「綜合發展區」地帶，須提供不少於 15 米闊的公眾海濱長廊。這些規定有助延伸東九龍的公眾海濱長廊及日後的提升工程。</p>	

項目 B 及 C

主要理由／意見／建議	申述編號
<p>(1) 根據啟德共融通道(即行人及單車的共同徑)的計劃，共融通道的路線會沿擬議的茶果嶺公眾海濱長廊近天后廟位置終止。留意到多項研究(包括該海濱研究)正探討在東九龍提供海濱長廊和連接鯉魚門及將軍澳第 132 區的可能性，現建議考慮以下措施：(i)興建一條約 6 米至 8 米闊的通道作為長遠措施，供行人及單車共用；(ii)鼓勵在私人發展項目提供相關配套設施；(iii)避免建造任何永久的私人登岸或碼頭結構；以及(iv)採用以人為本的街道設計。</p>	<p>R 3</p>
回應	
<p>關於(1)：</p> <p>(a) 該海濱研究在考慮改善九龍東海濱時，會顧及現有及正在進行的規劃和城市設計研究。土拓署正研究能否提升將軍澳第 132 區及鯉魚門的行人連通性，並會將建議提交相關部門作適當考慮。</p>	

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)已適當地收錄在上文：

- (a) 發展局局長；
- (b) 海濱事務專員；
- (c) 發展局起動九龍東專員；
- (d) 文體旅局旅遊事務專員；
- (e) 建築署總建築師／技術諮詢及圖則審核；
- (f) 屋宇署總屋宇測量師／九龍；

- (g) 警務處處長；
- (h) 運輸署署長；
- (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) 渠務署總工程師／污水處理 2；
- (l) 路政署鐵路拓展處總工程師／鐵路拓展部 1-1；
- (m) 路政署總工程師／市區；
- (n) 社會福利署署長；
- (o) 食物環境衛生署署長；
- (p) 康樂及文化事務署署長；
- (q) 消防處處長；
- (r) 機電工程署署長；
- (s) 漁農自然護理署署長；
- (t) 環保署署長；
- (u) 地政總署土地供應組／地政處；
- (v) 地政總署地政專員／九龍東；
- (w) 土拓署土力工程處處長；
- (x) 土拓署東拓展處處長；
- (y) 土拓署總工程師／海港工程；
- (z) 海事處處長；
- (aa) 民政事務總署觀塘民政事務專員；以及
- (bb) 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 **R2** 對項目 A 和 **R3** 對項目 B 及 C 的意見。

7.2 根據上文第 5.2 段的評估，規劃署不支持 **R1** 的申述，並認為不應順應這份申述而修訂分區計劃大綱草圖，理由如下：

項目 A

- (a) 政府一直以多管齊下的方式，循序漸進地提供足夠的房屋用地，以滿足市民對房屋的殷切需求。相關措施包括持續進行各項土地用途檢討。該用地位於觀塘商貿區邊緣，正轉型為商貿用途，並毗鄰住宅區及多項政府、機構及社區設施，該區主要特徵是高層和高密度發展。為增加房屋用地供應和善用空置政府土地，將該用地作住宅用途實屬恰當。申請人曾進行涵蓋多

方面(例如交通、環境、園景、景觀和空氣流通)的技術評估，確認把該用地作住宅發展不會有無法克服的技術問題。

項目 B

- (b) 項目 B 是為了落實獲城規會就一宗第 12A 條申請的決定，以便把榮山工業大廈重建為商業／辦公室樓宇，並提供零售及餐飲用途。擬議發展與油塘灣的規劃意向相符，與周邊環境並非不相協調。而已進行的相關技術評估證明，預計項目不會對周邊地區造成無法克服的影響。相關政府決策局／部門對在該用地進行的擬議發展項目不表反對或沒有負面意見。劃設「商業(1)」支區及施加相關的發展限制條款實屬恰當；

就分區計劃大綱圖《註釋》作出的修訂項目

- (c) 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」，做法符合城規會所頒布最新的《註釋總表》。如要闢設這些設施，必須遵循既定的政府程序；以及
- (d) 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」，做法符合《香港旅遊業發展藍圖 2.0》。由於鯉魚門村並非認可鄉村，因此有關修訂不會對小型屋宇政策造成任何影響。

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分區計劃大綱草圖。
- 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，圖則連同其《註釋》及已更新的《說明書》適合根據條例第 8(1)(a)條，呈交行政長官會同行政會議核准。

9. 附件

附件 I	《分區計劃大綱草圖編號 S/K15/28》(縮圖)
附件 II	《分區計劃大綱核准圖編號 S/K15/27》的修訂 項目附表
附件 III	申述人名單
附件 IV	2023 年 9 月 22 日小組委員會討論 第 12A 條申請編號 Y/K15/6 的會議記錄摘錄
附件 V	2025 年 10 月 10 日小組委員會的會議記錄摘錄
附件 VI	2025 年 9 月 29 日觀塘區議會會議記錄摘錄
附件 VII	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
繪圖 H-1	示意總綱發展藍圖(項目 A)
繪圖 H-2	截視圖(項目 A)
繪圖 H-3	示意園景設計總圖(項目 A)
繪圖 H-4 至 H-6	合成照片(項目 A)
繪圖 H-7	示意總綱發展藍圖(項目 B)
繪圖 H-8	截視圖(項目 B)
繪圖 H-9	示意園景設計總圖(項目 B)
圖 H-1	位置圖(項目 A)
圖 H-2	平面圖(項目 A)
圖 H-3	航攝照片(項目 A)
圖 H-4	實地照片(項目 A)
圖 H-5	茶果嶺道用地(項目 A)附近的建築物高度輪廓
圖 H-6	位置圖(項目 B 及 C)
圖 H-7	平面圖(項目 B)
圖 H-8	航攝照片(項目 B)
圖 H-9	實地照片(項目 B)
圖 H-10	平面圖(項目 C)
圖 H-11	航攝照片(項目 C)
圖 H-12	實地照片(項目 C)

規劃署

2026 年 3 月