TOWN PLANNING BOARD

城市規劃委員會文件第 11080 號
考慮日期：2026 年 11 月 13 日

《香港仔及鴨脷洲分區計劃大綱草圖編號 S/H15/34》
考慮申述編號 TPB/R/S/H15/34-R1 及 R2

《香港仔及鴨脷洲分區計劃大綱草圖編號 S/H15/34》
考慮申述編號 TPB/R/S/H15/34-R1 及 R2

申述事項	申述人 (編號 TPB/R/S/H15/34-)
就該圖則作出的修訂項目(圖 H-1) **項目 A** 把位於布廠灣的一幅用地由「政府、機構或社區」地帶、「其他指定用途」註明「海洋公園」地帶、顯示為「避風塘」的地方和顯示為「道路」的地方改劃為「其他指定用途」註明「遊艇停泊設施暨住宅發展及公眾休憩用地」地帶，並訂明建築物高度限制。 **項目 B** 把布廠灣「工業」地帶以南的一幅狹長土地由「政府、機構或社區」地帶改劃為「工業」地帶，並訂明建築物高度限制。 **項目 C** 把深灣道的兩幅土地由「其他指定用途」註明「海洋公園」地帶改劃為顯示為「道路」的地方。 **就該圖則的《註釋》作出的修訂項目** (b) 對《註釋》的說明頁第(7)(a)段作出修訂，即在圖則涵蓋範圍內的土地上，但(a)在個別地帶《註釋》第二欄所載的用途或發展；或(b)《註釋》的說明頁第(8)段有關「海岸保護區」或「具特殊科學價值地點」地帶條文另有規定者除外的經常准許的用途或發展，加入小型無人機起降設施的提供、保養或修葺工程。	**總數：2** **反對項目 A 及 B(總數：1)** **R1**：個別人士 **反對項目 A 及就《註釋》作出的修訂項目(b)、(c)及(g)；以及就項目 B 及 C 提出意見(總數：1)** **R2**：個別人士

申述事項	申述人 (編號 TPB/R/S/H15/34-)
(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)」。 (g) 修訂「具特殊科學價值地點」地帶《註釋》的「備註」，以符合《法定圖則註釋總表》。	

註： 申述人的姓名已上載至城規會網站 https://www.tpb.gov.hk/tc/plan_making/S_H15_34/S_H15_34_index_of_representations_eng_chi.pdf。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。有關申述亦已上載至城規會網站 https://www.tpb.gov.hk/tc/plan_making/S_H15_34.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。硬複本則存放於城規會秘書處，以供委員查閱。

1. 引言

1.1 2026年7月24日，《香港仔及鴨脷洲分區計劃大綱草圖編號 S/H15/34》(下稱「該圖則」)(**附件 I**)連同《註釋》及《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** 上顯示。

1.2 在為期兩個月的法定展示期內，城規會收到兩份有效申述[2]。2026年10月2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] 《註釋》和《說明書》載於城規會網站：https://www.tpb.gov.hk/tc/plan_making/S_H15_34.html。

[2] 在為期兩個月的展示期內，除了上述兩份有效申述外，城規會收到另外一份申述，但該申述欠缺身分資料，城規會經考慮後認為該申述無效，並視為不曾作出。因此，就上述分區計劃大綱圖提出的有效申述數目仍為兩份。

1.3 本文件旨在提供資料，以便城規會考慮各項申述。申述人的名單已上載至城規會網站[3]。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—改劃位於布廠灣一幅用地的用途地帶，以作擬議遊艇停泊設施暨住宅發展及公眾休憩用地

2.1 為提升香港作為首選旅遊目的地的吸引力，《2024 年施政報告》公布政策措施，當中包括推動遊艇旅遊，並計劃邀請私人機構在策略性地點(包括香港仔避風塘擴建部分)建設及營運遊艇停泊設施(**圖 H-2a 及 H-3**)。在 2024 年 12 月公布的《香港旅遊業發展藍圖 2.0》中，香港仔避風塘擴建部分的擬議遊艇停泊設施發展亦被視為拓展海島旅遊的重要措施。《2025 年施政報告》進一步建議措施，在香港仔避風塘擴建部分等地點優化遊艇產業配套，推廣高端遊艇旅遊，把香港打造成亞洲遊艇樞紐。《2026 年施政報告》繼續推動遊艇經濟，發展多項遊艇泊位新項目，包括定於 2027 年上半年招標的香港仔綜合發展項目，集遊艇停泊設施、康樂設施及住宅發展於一身。此外，根據躍動港島南辦事處於 2024 年 7 月公布的《概念總綱計劃 3.0》，布廠灣臨時工業區是一幅重要臨時用地，可檢視未來用途和研究可能發展方案。

2.2 土木工程拓展署(下稱「土拓署」)於 2025 年 11 月委聘顧問就香港仔避風塘擴建部分的擬議遊艇停泊設施暨住宅發展進行可行性研究(下稱「該研究」)[4]，該研究確定上述擬議用途合適和在技術上可行。

---

[3] 申述人的名單已上載至城規會網站：https://www.tpb.gov.hk/tc/plan_making/S_H15_34/S_H15_34_index_of_representations_eng_chi.pdf。

[4] 該研究提出的概念計劃由兩個主要部分組成，即水體部分和陸地部分(**圖H-2a及H-3**)。水體部分包括大樹灣的指定停泊區(約9.9公頃)，為船隻提供達200個停泊位，以及在陸地部分西鄰的指定水體(約1.1公頃)，指定作岸邊上落客貨活動和小船泊位。陸地部分(約1.17公頃)位於深灣道以西，將作為遊艇停泊設施會所連相關設施和住宅發展，當中亦包括一個不少於880平方米的公眾休憩用地，位於現有布廠灣防波堤。該公眾休憩用地將在香港仔避風塘擴建計劃下由土拓署設計和興建，其後由遊艇停泊設施的擁有人管理和保養。

2.3 為落實陸地部分的擬議發展[5]，**項目 A** 用地已由「政府、機構或社區」地帶、「其他指定用途」註明「海洋公園」地帶、顯示為「道路」的地方及顯示為「避風塘」的地方改劃為「其他指定用途」註明「遊艇停泊設施暨住宅發展及公眾休憩用地」地帶，整體的最大總樓面面積 46 900 平方米(包括最小總樓面面積 8 900 平方米作非住用用途)。遊艇停泊設施暨住宅發展的建築物高度限制為主水平基準上 130 米(**圖 H-1、H-2a 及 H-2b**)，而現有布廠灣防波堤的公眾休憩用地則並無訂明建築物高度限制。

項目 B 及項目 C—改劃多幅土地的用途地帶，以反映布廠灣和深灣道的現有用途

2.4 **項目 B** 用地位於布廠灣，現時由部分船廠佔用，屬於北面一個範圍較廣工業區的一部分(**圖 H-1**)。該工業區自 1980 年代起陸續發展為多個船廠，為本地船隻提供服務。運輸及物流局表示，仍有需要保留這些船廠，以便在該區提供船隻維修服務，因此，**項目 B** 用地已由「政府、機構或社區」地帶改劃為「工業」地帶，建築物高度限制為兩層，以反映現有用途。

2.5 **項目 C** 用地是現有深灣道的一部分(**圖 H-1 及 H-2b**)。**項目 C** 用地已由「其他指定用途」註明「海洋公園」地帶改劃為顯示為「道路」的地方，以反映現有用途。

就分區計劃大綱圖的《註釋》及《說明書》作出的修訂

2.6 已就分區計劃大綱圖的《註釋》及《說明書》作出以下的修訂：

<u>《註釋》的說明頁</u>

(a) 為促進低空經濟發展，已對《註釋》的說明頁第(7)(a)段作出修訂，即在圖則涵蓋範圍內的土地上經常准許的用途或發展，加入小型無人機起降設施的提

[5] 就水體部分而言，指定水體位於顯示為「避風塘」的地方，而指定停泊區則位於分區計劃大綱圖規劃區範圍外(**圖H-2a**)。當局會根據其他相關條例、規例和行政機制對水體部分施行發展管制。

供、保養或修葺工程，但在個別地帶《註釋》第二欄所載的用途或發展，或《註釋》的說明頁第(8)段有關「海岸保護區」或「具特殊科學價值地點」地帶的條文另有規定者則除外。

「其他指定用途」註明「遊艇停泊設施暨住宅發展及公眾休憩用地」地帶

(b) 因應**項目 A**，已加入新的「其他指定用途」註明「遊艇停泊設施暨住宅發展及公眾休憩用地」地帶的《註釋》，並訂明發展限制及要求。

「其他指定用途」註明「商貿」地帶

(c) 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》內的兩個附表(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)」的管制一致。「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，並相應刪除第一欄用途內的「政府用途(只限報案中心、郵政局)」用途，使有關管制與附表 II 目前的管制相同。

技術修訂

(d) 為配合城規會頒布的最新版本《註釋總表》及納入其他技術和編輯修訂，「商業」、「綜合發展區」、「住宅(甲類)」、「住宅(丙類)」、「住宅(戊類)」、「工業」、「政府、機構或社區」、「休憩用地」、「其他指定用途」註明「商貿」、「其他指定用途」註明「電力供應裝置及酒店」及「具特殊科學價值地點」地帶的《註釋》已予修訂。

修訂《說明書》

(e) 當局已修訂分區計劃大綱圖的《說明書》，以配合上述的擬議修訂。當局亦藉此機會，更新各土地用途地

帶的一般資料，以反映分區計劃大綱圖的最新狀況和規劃情況。

分區計劃大綱草圖

2.7 2026年6月26日，城規會轄下的都會規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)同意，就《香港仔及鴨脷洲分區計劃大綱核准圖編號S/H15/33》(先前的分區計劃大綱圖)所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3/26號可於城規會網站查閱[6]，而上述小組委員會的會議記錄摘錄則載於**附件III**。其後，《香港仔及鴨脷洲分區計劃大綱草圖編號S/H15/34》於2026年7月24日在憲報刊登。

3. 地區諮詢

把擬議修訂提交小組委員會前的諮詢

3.1 2026年5月15日，躍動港島南辦事處聯同規劃署和土拓署，就分區計劃大綱圖的擬議修訂諮詢南區區議會屬下的發展規劃委員會。南區區議會議員普遍支持擬議發展，以推動該區的遊艇旅遊，但對交通影響表示關注。南區區議會議員建議，相關政府部門應充分諮詢業界、相關持份者和地區人士，確保發展建議既能滿足市場需求，又能解決社區關注的問題。就議員對交通影響提出的意見，躍動港島南辦事處回應時表示，交通及運輸影響評估的結果顯示，深灣道及所有相關路口和行人網絡均運力充裕，可應付擬議發展所帶來的交通和行人需求。交通及運輸影響評估亦提出交通改善措施建議，包括改善深灣道的上落客設施及增設行人過路處。日後的發展商須與地區持份者保持聯繫並徵詢其意見，以盡量減少可能造成的影響，特別是在施工階段。他們的觀點和意見載於上文第2.7段所述的小組委員會文件第3/26號，而南區區議會屬下發展規劃委員會的會議記錄摘錄則載於**附件IV**。

---

[6] 小組委員會文件第3/26號連附件已上載至城規會網站：https://www.tpb.gov.hk/tc/meetings/MPC/Agenda/790_mpc_agenda.html。

分區計劃大綱草圖在憲報刊登後的諮詢

3.2 分區計劃大綱草圖於2026年7月24日在憲報刊登後，南區區議會議員獲通知，公眾人士可在法定展示期內，就有關修訂向城規會秘書提交申述。城規會並無收到南區區議會議員的申述。

4. 申述用地及其周邊地區

4.1 申述用地及其周邊地區有以下特徵：

項目 A 的申述用地(圖 H-1、H-2a、H-2b、H-3、H-4a 至 H-4f 及 H-4h)

4.2 **項目 A** 用地(約 1.6 公頃)位於香港仔南避風塘東岸，東面以深灣道為界，全屬政府土地。**項目 A** 用地範圍內大部分為布廠灣臨時工業區，當中主要為以短期租約形式批出的船舶機器工場[7]。用地南端為乘風航[8]的臨時貯物及辦公室設施，同樣以短期租約形式批出；用地西南部則為布廠灣防波堤及一座小神龕[9]。**項目 A** 用地可經深灣道前往。深灣道是一條南北走向的雙線不分隔道路，北連南朗山道，南接海洋徑。

4.3 **項目 A** 用地的周邊地區有以下特徵(**圖 H-2a 及 H-6**)：

(a) 北面毗鄰船廠及醫院管理局(下稱「醫管局」)深灣洗衣工場，建築物高度限制均為兩層。該等船廠為本地船隻提供維修服務(**圖 H-2a**)；

(b) 沿深灣道及南朗山道再往北及東北一帶是一個社區，有低至中層的政府、機構及社區設施，建築物高度介乎主水平基準上約20至90米(部分建築物的高度限制介乎1至12層)和高層住宅發展(即雅濤閣、南濤閣

---

[7] 自1980年代起，布廠灣臨時工業區用地已用以遷置因鴨脷洲北填海工程而須遷離的船舶機器工場及海事相關行業。考慮到布廠灣臨時工業區的歷史背景，政府已作出特別安排，在田灣海旁道物色一幅用地，以局限性招標的方式安置部分船舶機器工場(**圖H-5**)。

[8] 乘風航是一個為青年提供海上康樂及教育訓練課程的機構。該機構將遷往田灣海旁道的一幅用地，以繼續提供服務(**圖H-5**)。

[9] 該神龕並不在任何短期租約／批地／牌照的涵蓋範圍內。

及金寶花園)，建築物高度介乎主水平基準上約 120 至 144 米。區內亦有兩個遊艇俱樂部，即香港仔遊艇會及深灣遊艇俱樂部(**圖 H-2a 及 H-6**)；

(c) 南面為富麗敦海洋公園酒店，建築物高度約為主水平基準上 79 米(建築物高度限制為 14 層)及一條公共海濱長廊。東南面為香港海洋公園水上樂園，建築物高度約為主水平基準上 44 米(建築物高度限制為兩層)(**圖 H-2a 及 H-6**)，而東南面較遠處則為海洋公園；以及

(d) 深灣道公共運輸交匯處及港鐵黃竹坑站分別位於**項目 A** 用地西北面約 400 米及東北面約一公里處(與**項目 A** 用地的步行距離分別為約 10 分鐘及 20 分鐘內)(**圖 H-2a**)。

4.4 **項目 A** 用地在分區計劃大綱圖上劃為「其他指定用途」註明「遊艇停泊設施暨住宅發展及公眾休憩用地」地帶，以作遊艇停泊設施及住宅用途綜合發展，以及闢設公眾休憩用地。擬議遊艇停泊設施會所將配備完善齊全的基本及康樂設施，例如私人休息室、遊艇維修及保養工場、乾泊位、淋浴及洗手間設施、各式餐飲店鋪、運動及康樂場地、精品零售處所，以及附屬泊車位及辦公室。遊艇停泊設施相關用途和因維修所帶來的車流，將與住宅發展及其平台層配套設施妥善分隔，以確保運作效率及行人安全(**繪圖 H-1b 及 H-2**)。由於**項目 A** 用地的擬議遊艇停泊設施會所與大樹灣指定停泊區之間隔着布廠灣防波堤，發展商日後或可提供地面或高架通道以連結兩者(**繪圖 H-1a 及 H-2**)。此外，亦建議於遊艇停泊設施會所地下闢設一間公眾食肆，前臨公眾休憩用地。深灣道與擬議公眾休憩用地之間將設有行人通道，確保可徒步直達(**繪圖 H-6**)。水體部分和陸地部分的概念計劃的設計方案載於**繪圖 H-1a、H-1b 及 H-2**，其詳細發展參數如下：

A. 水體部分	
總地盤面積 – 指定停泊區 – 指定水體	約 11 公頃 約 9.9 公頃 約 1.1 公頃
泊位數目	不超過 200 個

B. 陸地部分(項目 A 用地)		
總地盤面積	約 1.6 公頃[a]	
遊艇停泊設施暨住宅發展的淨地盤面積	約 1.17 公頃[b]	
總樓面面積 – 非住用(包括遊艇停泊設施會所及其附屬乾泊位和維修工場，以及供公眾使用的食肆) – 住用	約 46 900 平方米(地積比率約為 4 倍[c]) 約 8 900 平方米(地積比率約為 0.76 倍[c]) 約 38 000 平方米(地積比率約為 3.24 倍[c])	
最高建築物高度(至主屋頂)	不超過主水平基準上 130 米	
層數	在 4 至 5 層平台之上[d][e]，設 24 至 30 層住用樓層，容納遊艇停泊設施會所、住客會所、為住宅發展及遊艇停泊設施而設的停車場，以及食肆	
住宅樓宇數目	3 幢[d]	
預計單位數目	約 252 個[d]	
預計人口	約 705 人[d]	
公眾休憩用地	約 880 平方米[f]	
私人休憩用地	約 705 平方米[d]	
內部運輸設施	住宅發展項目	遊艇停泊設施
– 私家車泊車位	252 個	230 個[g]
– 電單車泊車位	3 個	12 個
– 貨車上落貨處	3 個	1 個
– 訪客泊車位	10 個	不適用
預計落成年份	2032 年	

備註

[a] 包括現有布廠灣防波堤及新建議的公眾休憩用地。

[b] 可作發展的淨地盤面積有待詳細的地盤測量而定。

[c] 地積比率按淨地盤面積計算。

[d] 在詳細設計階段或會予以調整。

[e] 根據概念計劃，遊艇停泊設施會所將具備鮮明的建築特色，與其坐落香港仔海峽的臨海景致互相呼應。平台將採用梯級式設計，而會所將設於遊艇停泊設施暨住宅發展的南部，面向防波堤。此項設計把擬議公眾休憩用地與布廠灣防波堤連為一體，凸顯低層海濱特色。會所地下將開設食肆(如咖啡廳)，面向休憩用地，並

會於正對布廠灣防波堤的位置設專用公眾出入口，以方便進出，並同時把人流與私人區域分隔。此外，沿深灣道一帶擬進行園景美化，以柔化建築物邊緣，加強綠化，與毗鄰行人路構成和諧的街道景觀。平台邊緣的梯級式綠化亦會增添視覺趣味，並提升與海濱的連結(**繪圖 H-1a 及 H-3**)。

[f] 布廠灣防波堤的擬議公眾休憩用地面積，是以擴建香港仔避風塘項目作參考，須待詳細設計階段方能敲定。

[g] 包括為船隻泊位及遊艇停泊設施會所而設的私家車泊車位。建議按 1:1 的比例，為船隻泊位配備共 200 個泊車位(每個濕泊位配一個泊車位)。該比例參照附近同類遊艇停泊設施發展而訂定。另外，根據《香港規劃標準與準則》的相關規定，建議為遊艇停泊設施會所提供 30 個泊車位。

項目 B 及項目 C 的申述用地(圖 H-1、H-2a、H-2b、H-3、H-4a 至 H-4d、H-4g 及 H-4h)

4.5 **項目 B** 用地(約 373 平方米)位於布廠灣臨時工業區以北，是一幅狹長的政府土地，目前由短期租約編號 SHX799 所涉的部分船廠佔用。**項目 B** 用地以北的範圍劃為「工業」地帶，建築物高度限為兩層，自 1980 年代起陸續發展為船廠，為本地船隻提供服務，醫管局深灣洗衣工場亦在該範圍內。**項目 B** 用地劃為「工業」地帶，建築物高度限制為兩層。

4.6 **項目 C** 用地(約 49 平方米)是深灣道的一部分，劃為顯示為「道路」的地方。

4.7 <u>規劃意向</u>

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** 的「其他指定用途」註明「遊艇停泊設施暨住宅發展及公眾休憩用地」地帶的規劃意向，是作遊艇停泊設施及住宅用途綜合發展，並設置公眾休憩用地；以及

(b) **項目 B** 的「工業」地帶的規劃意向，主要是作一般工業用途，以確保工業樓面空間的供應，足以應付生產工業的需求。在此地帶內，資訊科技及電訊業、與工業用途有關的辦公室，以及與工業生產相似且不會影

響樓宇和消防安全的選定用途，亦屬經常准許的用途。

5. 申述

5.1 申述事項

5.1.1 在為期兩個月的展示期內，城規會收到兩份有效申述，包括：

(a) 一份由一名個別人士提交的申述(**R1**)，表示反對**項目 A** 及**項目 B**；以及

(b) 一份由一名個別人士提交的申述(**R2**)，表示反對**項目 A** 及就《註釋》所作出的修訂項目(b)、(c)及(g)，並就**項目 B** 及**項目 C** 提出意見。

5.1.2 申述所提出的主要理由／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 和 5.3 段。

5.2 表示反對的申述

5.2.1 **項目 A**

5.2.1.1 對水體部分施加土地用途管制

主要理由／意見	**申述編號**
(1) 並無清楚交代日後的遊艇停泊設施發展將如何利用其沿岸海床進行船隻維修保養時的吊運和下水工序。遊艇停泊設施的界線必須包括土地和海床，才可確保運作完善。指定用作遊艇停泊設施的土地所對出的海床範圍，需用以配合維修保養船隻時的繫泊、吊運和下水工序，故應包括在該圖則之內。	**R1**
(2) 並無清楚交代指定用作遊艇停泊設施	

	繫泊位的海上(避風塘)範圍，以及當中屬海事處管轄的範圍。該圖則應清楚劃出指定用作繫泊船隻的水域，並訂明這些繫泊位會否納入日後遊艇停泊設施的管轄範圍、以私人繫泊方式出租，抑或由海事處規管。	
(3)	擴建香港仔避風塘須得到城規會批准，因為有關工程會對景觀構成不良影響，包括從海洋公園眺望的未經發展天然海岸線景觀，以及居民和遊客沿鴨脷洲至鴨脷排海岸步行徑所欣賞到的玉桂山燈塔景致(**圖 H-3**)。公眾應獲充分機會提出意見，包括要求將擬議繫泊位限於本島海岸線。	**R 2**

回應

關於(1)及(2)：

(a) 該研究的概念計劃提出，擬議發展由水體部分和陸地部分組成。水體部分包括(i)陸地部分海濱的指定水體，以供進行上落客貨活動及用作遊艇停泊設施的小船泊位；以及(ii)布廠灣防波堤以南的指定停泊區，為遊艇停泊設施提供多達 200 個船隻泊位。陸地部分則設有遊艇停泊設施會所連相關配套設施，以及位於現時布廠灣防波堤的公眾休憩用地(**繪圖 H-1b、H2 及圖 H-2a**)。

(b) 擬議發展的指定水體坐落於顯示為「避風塘」的地方，而指定停泊區位於擴建的香港仔避風塘內，但在分區計劃大綱圖規劃區範圍外。當局僅會把陸地部分指定為「其他指定用途」註明「遊艇停泊設施暨住宅發展及公眾休憩用地」地帶，並訂明建築物高度和總樓面面積限制；而水體部分則會根據其他相關條例、規例及行政手段予以規管或管理。至於有關界線及水體部分內的用途，包括船隻維修保養時的吊運和下水工序，以及在遊艇停泊設施繫泊船隻，當局會藉行政手段或合約方式予以管制。

(c) 擴建香港仔避風塘項目屬公務計劃，由躍動港島南辦事處領導，旨在應對市場(特別是遊樂船隻)對香港避風泊位的殷切需求，並支持南區的旅遊、休閒和康樂發展。根據該項目，擴建部分的西面範圍將撥作公眾繫泊用途，毗鄰大樹灣的東面範圍則用作發展遊艇停泊設施(**圖 H-2a 及 H-3**)。香港仔避風塘完成擴建後，當局會根據《商船(本地船隻)(避風塘)規例》(第 548E 章)，在憲報刊登新的香港仔避風塘範圍，以作公布並供公眾查閱。避風塘範圍內的用途(包括繫泊區)將受《商船(本地船隻)(避風塘)規例》(第 548E 章)、《船舶及港口管制條例》(第 313 章)和《船舶及港口管制規例》(第 313A)規管。
關於(3)： (d) 雖然香港仔避風塘擴建部分位於分區計劃大綱圖規劃區範圍外，但當局有既定機制評估擴建項目的技術可行性和進行公眾諮詢。該項目已根據《環境影響評估條例》(下稱「《環評條例》」)(第 499 章)進行環境影響評估，包括視覺和景觀影響評估。評估結果顯示，在落實緩解措施的情況下，擴建項目在景觀和視覺方面的剩餘影響屬可接受水平。上述環境影響評估已根據《環評條例》規定展示，以供公眾查閱。擴建香港仔避風塘項目的環境影響評估報告於 2025 年 7 月 3 日獲環境保護署署長批准。環境許可證於 2025 年 7 月 4 日發出，環境保護署署長其後於 2026 年 7 月 16 日作出修訂。項目的工程亦已按既定機制根據《前濱及海床(填海工程)條例》(第 127 章)在憲報刊登，並於 2025 年 9 月 26 日獲核准。此外，當局已於 2024 年 5 月 23 日及 2025 年 9 月 18 日諮詢南區區議會，區議員均認同擴建香港仔避風塘可推動香港遊艇經濟，對該項目表示支持。

5.2.1.2 對擬議發展為區內居民帶來的益處存疑

主要意見／建議	申述編號
(1) 雖然申請人聲稱擬議遊艇停泊設施發展	**R2**

可促進海島旅遊，但並無清楚交代遊客增加所帶來的好處，亦未有提及相關維修、人力及其他資源所需的額外開支金額。當區居民享受區內環境及景點的樂趣很可能會受負面影響。普通市民負擔不起遊艇或私人會所會籍，所得裨益甚微。	
(2) 擬議面積 880 平方米的公眾休憩用地，不過是一條延伸的行人天橋，只有 6 米闊，無法容納單車徑。除非要步行前往該遊艇停泊設施，否則使用價值極微。闢設該公眾休憩用地之舉，純粹是藉一個小型公共設施作為改劃「政府、機構或社區」地帶的補償手段。	

回應

關於(1)：

(a) 擬議發展與 2024 年、2025 年及 2026 年《施政報告》及《香港旅遊業發展藍圖 2.0》的方向一致，旨在推動遊艇旅遊及遊艇經濟，特別是邀請市場在香港仔避風塘擴建部分建設並營運遊艇停泊設施、康樂設施及住宅發展。擬議發展將為南區注入活力、改善環境並刺激區內經濟。此外，該發展將帶動相關行業的增長，涵蓋遊艇租賃、保險、維修，以至高端陸上服務。

(b) 除推動遊艇旅遊及遊艇經濟外，擬議發展將增加房屋供應，並會在現有布廠灣防波堤闢設公眾休憩用地，以及開設一間望向防波堤的食肆，讓公眾享用**(繪圖 H-1b)**。此外，該發展會為該地區增添活力，並與南區的其他藍綠資源及景點產生協同效應。

關於(2)：

(c) 在擴建香港仔避風塘項目下的新防波堤落成後，現有的布廠灣防波堤將無須再用於保護避風塘。當局藉此契機修整堤頂，並將防波堤改建為一個公眾休憩用地供公眾

享用，而非拆卸整個防波堤結構。此舉回應了區內居民要求開放防波堤作休憩用途的意見。 (d) 位於布廠灣防波堤的公眾休憩用地，預期主要供進行拍照、漫步及觀賞日落景致等靜態活動，並建議在合理時段開放供公眾享用。在陸地部分亦可開設一間望向該公眾休憩用地的食肆，為公眾提供服務並豐富使用者體驗。 (e) 該位於布廠灣防波堤的公眾休憩用地可乘公共交通工具前往，步行距離內有深灣道公共運輸交匯處及海洋公園水上樂園的巴士站，距離**項目 A** 用地約 400 至 500 米**(圖 H-2a)**。遊客亦可乘搭舢舨或其他水上交通工具前往擬議東面防波堤的登岸設施**(圖 H-2a)**，繼而步行到該公眾休憩用地，也是另一種出行體驗。此外，在擬議發展毗鄰的深灣道擬設路旁停車處，徒步可到該休憩用地(約 200 米距離)。該停車處可供闢設一個巴士及小巴站，以配合日後可能延伸巴士及小巴路線**(繪圖 H-5)**。

5.2.1.3 視覺、交通及環境影響

主要理由／意見	**申述編號**
(1) 三幢擬議的住宅大樓將對原有不受遮擋的翠綠山坡景觀造成嚴重負面影響。為保存山脊線，凡在此處進行的任何發展均應施加高度上限。	**R2**
(2) 接近 500 個泊車位，加上額外的旅遊巴士及的士上落客活動，將使交通流量大增，以及造成噪音及空氣污染。	
回應	
關於(1)： (a) 擬議遊艇停泊設施暨住宅發展位於布廠灣海旁，附近一帶有中層政府、機構及社區設施、旅遊設施和高層住宅發展。附近住宅發展有雅濤閣及南灣(與香港仔海峽對岸的環境相若)，其建築物高度限制均為主水平基準上	

140米(**圖 H-6**)。擬議發展的最高建築物高度訂於主水平基準上130米，與周邊地區並非不相協調(**繪圖 H-3**)。

(b) 正如景觀及視覺影響評估所示，雖然從某些短中距離觀景點所看到的現有景觀會因擬議發展會而有所改變，但只要採取擬議設計措施，例如建築物後移／間距、美化建築物結構及適當種植花卉樹木，初步建築物體積及建築物高度與周邊環境並非不協調(**繪圖 H-4a 至 H-4i**)。分區計劃大綱圖《說明書》已訂明這些設計措施，為日後的發展商提供指引。從視覺影響的角度而言，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對**項目 A**沒有負面意見。

關於(2)：

交通方面

(c) 該研究已進行交通及運輸影響評估，以評估擬議發展對交通運輸的影響。根據該評估，所有經評估的路口均運力充裕，而所有行人設施亦足以應付擬議發展所帶來的額外行人需求。評估結果亦顯示，擬議發展在施工或運作時，不會對周邊道路及行人網絡造成不良影響。此外，發展商須按《香港規劃標準與準則》的規定為擬議住宅發展提供內部運輸設施。擬建發展項目內將設有專屬的上落客設施，以避免深灣道出現車龍。至於遊艇停泊設施的內部運輸設施，則已參考區內一個相類遊艇停泊設施發展的配置，以確保足以應付遊艇停泊設施的泊車需求及運作要求。

(d) 為進一步改善深灣道的交通情況，建議日後的發展商落實改善措施，包括在深灣道闢設路旁停車處，以應付潛在公共交通需求；在深灣道近擬議發展的位置闢設行人過路處，以便行人過路及加強發展用地與周邊地區的連接；以及在毗連擬議發展的深灣道旁闢設闊度不少於3.5米的行人徑(**繪圖 H-5**)。運輸署署長、路政署總工程師／港島和警務處處長對交通及運輸影響評估及**項目**

A 沒有負面意見。

環境方面

(e) 該研究已進行環境評估，結果顯示在落實適當的緩解措施後，預計擬議發展不會造成無法克服的環境問題。

(f) 可能對擬議住宅發展造成影響的主要排放源包括道路交通、海上交通及醫管局深灣洗衣工場的煙囪(**圖 H-2a 及 H-3**)。環境評估證明，在所有具代表性的易受空氣污染影響的地點，備受關注的污染物(包括二氧化氮、可吸入懸浮粒子、微細懸浮粒子及二氧化硫)的累積濃度完全符合空氣質素指標。

(g) 至於道路交通噪音影響，環境評估的結果顯示，在落實消減噪音措施後，擬議住宅大樓內所有噪音感應強的地方均符合噪音準則。環保署署長對環境評估及**項目 A** 沒有負面意見。

5.2.1.4 安置現有船舶機器工場

主要理由／意見	**申述編號**
(1) 並無提供資料說明，田灣海旁道用地能否容納**項目 A** 用地上所有有意繼續營運的現有船舶機器工場。	**R2**

回應

關於(1)：

(a) 布廠灣臨時工業區現時涉及 91 份短期租約，當中有 89 份用作船舶機器工場及相關用途，另外兩份則分別用作管理辦公室和公用地方。2026 年年初，躍動港島南辦事處逐戶探訪在布廠灣臨時工業區的工場，以進一步了解其營運情況。探訪結果顯示，該區的整體營運並不活躍，有很多工場已經停業。在該 89 個工場中，約 20%至 30%的租戶表示有意在遷出**項目 A** 用地後繼續經營相關業務。政府已作出特別安排，在田灣海旁道物色一

幅用地(**圖 H-5**)，以局限性投標的方式安置部分船舶機器工場。有關事宜將會另行處理。

5.2.2 **項目 B**

主要理由／意見	**申述編號**
(1) 反對減少可供船廠使用的土地，特別是失去部分位於深灣道 29 號的船廠。香港正大力推展遊艇經濟，因此需要更多土地供船廠之用。船廠用地不應減少。	**R1**
回應	
關於(1): (a) **項目 B** 用地由短期租約編號 SHX799 所涉的部份船廠(即深灣道 29 號)佔用，屬於北面一個範圍較廣工業區的一部分。該工業區自 1980 年代起陸續發展為多個船廠，為本港船隻提供服務。運輸及物流局表示，仍有需要保留這些船廠，以便在該區提供船隻維修服務。把**項目 B** 用地由「政府、機構或社區」地帶改劃為「工業」地帶，旨在反映現有用途，以及與**項目 B** 用地以北的「工業」地帶用途保持一致。現有船廠獲准許保留在申述用地。改劃用途地帶不會影響作船廠用途的土地供應。	

5.2.3 **就《註釋》作出的修訂項目(b)、(c)及(g)**

主要理由／意見	**申述編號**
(1) 反對就《註釋》所作出的修訂項目(b)，因認為應嚴格禁止使用無人機。容許在公用地方隨意操作低空無人機會對公共場所(例如公園)帶來滋擾、造成噪音污染及構成危險；同時亦可能會侵犯市民私隱、影響家居休閒享樂，以及引致公共安全問題。鑑於中國內地已收緊無人機操作管制，當局在未經充分考	**R2**

慮和諮詢的情況下作出相關決定，實屬倉促。	
(2) 反對就《註釋》所作出的修訂項目(c)，因認為此舉或會容許當局在發展中任意設置其選定的作業設施，而完全不用顧及佔用人及社區同意與否。	
(3) 反對就《註釋》所作出的修訂項目(g)，因為此舉可能促使政府興建觀景平台及其他設施，招來不守規或不愛護大自然的遊人。社區內有不少意見反對這些工程。城規會委員應維護社區和受影響人士的權利，監察這些「公務計劃」，因為這些工程通常具侵擾性，而且會對易受影響的地方造成破壞。	

回應

關於(1)：

(a) 對分區計劃大綱圖《註釋》的說明頁作出修訂，旨在方便在分區計劃大綱圖的界線範圍內(在特定保育相關地帶除外)提供小型無人機起降設施，以及對設施進行保養或修葺工程，從而配合政府推動低空經濟發展的政策。

(b) 為配合小型無人機的應用及發展，並同時保障航空及公眾安全，《小型無人機令》(第448G章)規管小型無人機的操作。小型無人機的操作須按機身重量及操作風險水平遵從相應的監管要求。除《小型無人機令》外，小型無人機的操作亦須遵守香港其他法例所規定的所有其他法律或規管要求，並按需要遵從任何其他政府決策局／部門、規管機構、土地擁有人或其他持份者所訂明的相關規定及／或指引，以確保小型無人機時刻安全操作。

關於(2)：

(c) 「政府用途」是指直接用於或支援政府行政的用途，或指提供政府服務及設施，而有關服務及設施是供公眾使用和為公眾利益而設的。政府設施的供應受政府既定機制監察。

(d) 有關修訂旨在簡化規劃申請程序，以及使分區計劃大綱圖「其他指定用途」註明「商貿」地帶《註釋》中兩個附表(即附表 I：適用於露天發展或適用於工業樓宇或工業－辦公室樓宇以外的建築物及附表 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。有關修訂與最近推行的精簡措施相符，旨在便利惠及公眾的發展。

關於(3)：

(e) 2021 年 8 月 6 日，城規會同意經修訂的《法定圖則註釋總表》，在適用地帶的「備註」加入一條有關「由政府統籌或落實的公共工程」的豁免條款，以精簡有關不會造成重大負面影響的小型政府工程的規劃申請程序。所作出的修訂與《法定圖則註釋總表》最新版本的內容相符。

(f) 有關豁免條款只適用於預計不會造成重大負面影響的公共工程和小型工程。由政府統籌或落實的公共工程受既定監管機制規管，有關工程須獲相關的政府決策局／部門同意，並須符合現行的相關政府規定、條例及規例。若有用途按照分區計劃大綱圖《註釋》的規定須取得城規會的規劃許可(即第二欄用途)，則有關用途本身仍須取得規劃許可，而與此用途相關的任何填土或挖土工程(視乎何者適用)，亦須納入為發展建議的一部分。對於准許用途或發展(即第一欄用途或《註釋》的說明頁中指定的用途)下的填土或挖土工程，如在有關地帶的分區計劃大綱圖《註釋》的「備註」內並無獲得豁免，則仍須取得規劃許可。當局對於在「具特殊科學價值地點」地帶內的發展所施行的法定規管並不會被削弱。

5.3 提出意見

5.3.1 **項目 B 及項目 C**

主要意見	申述編號
(1) 該兩項屬內務管理工作。	**R 2**
回應	
(a) 大體意見已經備悉。	

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) 發展局古物古蹟辦事處執行秘書(古物古蹟)；
(c) 運輸及物流局局長；
(d) 文化體育及旅遊局局長；
(e) 環境及生態局局長；
(f) 海事處處長；
(g) 地政總署港島西及南區地政專員；
(h) 地政總署總產業測量師／土地供應；
(i) 環保署署長；
(j) 社會福利署署長；
(k) 漁農自然護理署署長；
(l) 康樂及文化事務署署長；
(m) 消防處處長；
(n) 機電工程署署長；
(o) 食物環境衞生署署長；
(p) 土木工程拓展署(下稱「土拓署」)南拓展處處長；
(q) 土拓署土力工程處處長；
(r) 土拓署總工程師／海港工程；
(s) 土拓署總工程師／填料管理；
(t) 運輸署署長；
(u) 路政署總工程師／港島；
(v) 警務處處長；

(w) 屋宇署總屋宇測量師／港島西；
(x) 香港天文台台長；
(y) 水務署總工程師／建設；
(z) 渠務署總工程師／香港及離島渠務部；
(aa) 規劃署總城市規劃師／城市設計及園境；以及
(bb) 民政事務總署南區民政事務專員。

7. 規劃署的意見

7.1 備悉**R2(部分)**的意見。

7.2 根據上文第 5.2 段的評估，規劃署不支持**R1**及**R2(部分)**，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) **項目 A** 旨在落實香港仔避風塘擴建部分的遊艇停泊設施發展內陸地部分的擬議發展，項目與《施政報告》及《香港旅遊業發展藍圖 2.0》所公布有關推動遊艇旅遊及遊艇經濟的措施一致。擬議遊艇停泊設施將為南區注入活力、改善環境及刺激區內經濟，並能帶動相關行業的增長。擬議發展亦會帶來其他益處，包括提供額外房屋單位和公眾休憩用地(**R2**)；

(b) **項目 A** 用地附近一帶有中層政府、機構及社區設施、旅遊設施和高層住宅發展。擬議發展的最高建築物高度為主水平基準上 130 米，在落實設計措施後，與周邊地區並非不相協調。有關設計措施載於《說明書》，為日後的發展商提供指引。技術評估涵蓋多方面，包括交通運輸、海上交通、環境、視覺、景觀、空氣流通和基礎設施，而評估結果亦證實，在**項目 A** 用地進行遊艇停泊設施暨住宅發展，不會有無法克服的技術問題(**R2**)；

(c) 「其他指定用途」註明「遊艇停泊設施暨住宅發展及公眾休憩用地」地帶會容許「遊艇停泊處」用途，包括附屬設施，例如船艇小型維修工場，而水體部分內的用途會根據其他相關條例、規例及行政機制予以規管或管

理。**項目 A** 的改劃土地用途地帶及相關發展管制實屬恰當(**R1 及 R2**)；

項目 B

(d) **項目 B** 反映用地用作船廠的現有用途，不會影響作船廠用途的土地供應。**項目 B** 的改劃土地用途地帶實屬恰當(**R1**)；

就小型無人機起降設施對《註釋》說明頁作出的修訂

(e) 在分區計劃大綱圖《註釋》的說明頁加入小型無人機起降設施的提供、保養或修葺工程，旨在促進低空經濟發展。任何有關上述用途的建議均受香港其他法例所規管，並須遵從相關政府決策局／部門及規管機構所訂明的相關規定及指引(**R2**)；

就「其他指定用途」註明「商貿」地帶對《註釋》作出的修訂

(f) 有關修訂旨在使分區計劃大綱圖「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，並且與精簡措施相符。政府設施的供應均依循既定政府程序處理(**R2**);以及

就「具特殊科學價值地點」地帶對《註釋》作出的修訂

(g) 加入豁免條款，凡由政府統籌或落實進行的與公共工程相關的填土或挖土工程，無須申請規劃許可。此做法符合城規會所頒布的最新《法定圖則註釋總表》的規定，亦有助精簡規劃申請程序。有關豁免條款只適用於預計不會造成重大負面影響的公共工程和小型工程，不會削弱當局對於在「具特殊科學價值地點」地帶內的發展所施行的法定規管(**R2**)。

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分區計劃大綱圖。

8.2 倘城規會決定無須順應申述而修訂分區計劃大綱草圖，請委員同意，該圖則連同其《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	《香港仔及鴨脷洲分區計劃大綱草圖編號 S/H15/34》(縮圖)
附件 II	《香港仔及鴨脷洲分區計劃大綱核准圖編號 S/H15/33》的修訂項目附表
附件 III	2026 年 6 月 26 日都會規劃小組委員會的會議記錄摘錄
附件 IV	2026 年 5 月 15 日南區區議會屬下發展規劃委員會的會議記錄摘錄
繪圖 H-1a 至 H-1b	擬議發展的示意布局圖(**項目 A**)
繪圖 H-2	擬議發展的截視圖(**項目 A**)
繪圖 H-3	擬議發展的美術概念圖(**項目 A**)
繪圖 H-4a 至 H-4i	擬議發展的電腦合成照片(**項目 A**)
繪圖 H-5	交通安排方案(**項目 A**)
繪圖 H-6	行人通道方案(**項目 A**)
圖 H-1	申述用地的位置圖
圖 H-2a 及 H-2b	申述用地的平面圖
圖 H-3	申述用地的航攝照片
圖 H-4a 至 H4-h	申述用地的實地照片
圖 H-5	船舶機器工場及乘風航的新選址
圖 H-6	**項目 A** 用地附近的建築物高度輪廓
圖 H-7	**項目 A** 用地附近現有發展的地積比率

規劃署
2026 年 11 月