

**考慮《啟德分區計劃大綱草圖編號 S/K22/7》的
進一步申述編號 TPB/R/S/K22/7-F1 至 F4
(關於考慮該分區計劃大綱草圖的申述及意見後建議對該草圖作出的修訂)**

進一步申述的內容	進一步申述人 (編號 TPB/R/S/K22/7-)
<p>項目 A： 把位於承豐道西南側及承景街西北側的一幅用地由「住宅(乙類)9」地帶改劃為「商業(7)」地帶</p> <p>項目 B： 把位於承豐道西南側及承景街東南側的一幅用地由「住宅(乙類)10」地帶改劃為「商業(5)」地帶</p>	<p>總數：4</p> <p>支持(2) F1：個別人士 F2：環美航務</p> <p>反對(2) F3 至 F4：個別人士</p>

註：所有進一步申述人的名單載於**附件 III**。進一步申述(**附件 IV**)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，並已上載至城規會網站 https://www.info.gov.hk/tpb/tc/plan_making/S_K22_7.html，以及備存於規劃署位於北角和沙田的規劃資料查詢處，以供公眾查閱。整套進一步申述的印本存放於城規會秘書處，以供委員查閱。

1. 引言

1.1 2021 年 12 月 10 日，《啟德分區計劃大綱草圖編號 S/K22/7》(下稱「分區計劃大綱草圖」)(**附件 I**)根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 5 條展示，以供公眾查閱。修訂項目主要涉及：

- (a) 落實「啟德發展進一步檢討研究」(下稱「檢討研究」)的建議，把位於啟德發展區的 5 幅商業用地改劃作私人住宅用途，並訂明適當的發展限制，以及重訂顯示為「地下購物街」路線的範圍(修訂項目 A 至 D 及 F 至 H)；

- (b) 把位於土瓜灣道及新碼頭街路口的一幅用地由「其他指定用途」註明「隧道通風塔」地帶和「政府、機構或社區」地帶改劃為「商業(9)」地帶，以落實城規會轄下的都會規劃小組委員會就一宗第 12A 條申請所作的決定(項目 I)；
 - (c) 把位於馬頭角土瓜灣道的一幅用地由「其他指定用途」註明「與海旁有關的商業、文化及休憩用途」地帶、「政府、機構或社區」地帶和「休憩用地」地帶改劃為「住宅(甲類)6」地帶，以興建擬議專用安置屋邨(項目 J1 及 J2)；
 - (d) 把位於茶果嶺道的一幅用地由「政府、機構或社區」地帶改劃為「休憩用地」地帶，以作海濱長廊發展(項目 L)；
 - (e) 把其他技術修訂納入分區計劃大綱圖及其《註釋》內，以反映最新的土地用途建議及最新的《法定圖則註釋總表》，以及加強土地用途的靈活性(項目 E1 至 E3 及 K)；以及
 - (f) 修訂「住宅(乙類)」地帶《註釋》，以在第一欄用途內加入「社會福利設施(只限設於指定為「住宅(乙類)8」地帶、「住宅(乙類)9」地帶及「住宅(乙類)10」地帶的土地範圍內)」，以及因應上述項目就圖則《註釋》作出其他相應的修訂項目。
- 1.2 在為期兩個月的展示期內，城規會共收到 115 份有效的申述。2022 年 3 月 4 日，城規會公布申述的內容，為期 3 星期，讓公眾提出意見。在為期 3 星期的公布期屆滿後，城規會共收到 54 份就申述提出的有效意見。
- 1.3 經考慮有關的申述和意見後，城規會在 2022 年 6 月 17 日決定局部接納 34 份申述(**R8(部分)**、**R9(部分)**、**R10(部分)**、**R11 至 R36**、**R39 至 R43**)，並建議修訂分區計劃大綱草圖，把項目 G 及 H 的用地(即啟德發展區中位於前跑道區的用地 4C4 和 4C5)由「住宅(乙類)9」地帶和「住宅(乙類)10」地帶分別還原為「商業(7)」地帶和「商業(5)」地

帶。相關的城市規劃委員會文件第 10842 號和上述城規會會議記錄已存放於城規會秘書處供委員查閱，並已上載至城規會網頁¹。

- 1.4 2022 年 7 月 8 日，城規會根據條例第 6C(2)條，展示分區計劃大綱草圖的建議修訂，以供公眾查閱。整套建議修訂項目附表、修訂圖則編號 R/S/K22/7-A1 及對分區計劃大綱草圖的《註釋》和《說明書》所作的建議修訂載於附件 II。在截至 2022 年 7 月 29 日止為期 3 個星期的展示期內，城規會共收到 6 份進一步申述。
- 1.5 2022 年 8 月 5 日，城規會根據條例第 6D(3)條決定 F5 和 F6 無效，應視為不曾作出。城規會亦決定把餘下有效的進一步申述(F1 至 F4)歸為一組，一併以集體形式進行聆聽。
- 1.6 本文件旨在向城規會提供資料，以便考慮進一步申述。4 名進一步申述人的名單和整套進一步申述分別載於附件 III 和附件 IV。進一步申述地點的位置顯示於圖 FH-1。
- 1.7 城規會已按照條例第 6F(3)條，邀請(如有關修訂建議是在考慮某申述／意見後建議的)曾提出申述／意見的原申述人／提意見人和進一步申述人 F1 至 F4 出席聆聽會議。

2. 背景

- 2.1 鑑於最新的經濟情況、市場反應及市民對房屋持續有殷切的需求，土木工程拓展署(下稱「土拓署」)於 2020 年展開檢討研究，以探討把啟德發展區內的 5 幅商業用地改作私人住宅用途的可行性。有關用地包括位於前跑道區的進一步申述用地(即用地 4C4 和 4C5)(圖 FH-1 及 FH-2)。檢討研究所得結論是，在充分顧及規劃、城市設計、基礎設施供應、交通及環境方面的考慮因素後，認為經檢討的用地適合改作住宅用途，而且在技術上可行。

¹ 城市規劃委員會文件第 10842 號和城規會會議記錄可在城規會網站查閱，分別載於：
https://www.info.gov.hk/tpb/tc/whats_new/Website_S_K22_7.html；以及
https://www.info.gov.hk/tpb/en/meetings/TPB/Minutes/m1273tpb_e.pdf。

2.2 2022年6月17日，城規會在會議上考慮了各項申述及意見後，決定把進一步申述用地還原為原來的「商業」地帶，理由是(i)把進一步申述用地改劃作住宅用途會影響商業總樓面面積的羣聚效應，致令啟德跑道末端難以成為吸引海外和本地訪客前往的旅遊樞紐和休閒勝地，並有損旅遊中樞的活力和啟德郵輪碼頭(下稱「郵輪碼頭」)的經營前景；以及(ii)進一步申述用地的位置獨特，坐擁海港景觀，貼近郵輪碼頭及旅遊中樞，適宜作商業用途及酒店發展，有助構建旅遊樞紐。城規會在同一個會議上，決定不接納其餘的申述，包括有關把其他三幅商業用地改劃作私人住宅用途的申述。

3. 進一步申述用地及其周邊地區

3.1 進一步申述用地及其周邊地區(圖 FH-1 至 FH-4c)

3.1.1 在啟德發展區的前跑道區內，承豐道兩旁有兩排合共 14 幅發展用地。南排的 7 幅用地面向維多利亞港，北排的另外 7 幅用地則面向啟德明渠進口道／觀塘避風塘。所涉的兩幅進一步申述用地位於南排發展用地的末端，現時空置。除了進一步申述用地及用地 4B5 外，兩排發展用地全部劃為「住宅(乙類)4」地帶、「住宅(乙類)5」地帶及「住宅(乙類)7」地帶，並已全數出售作私人住宅發展。用地 4B5 位於劃為「住宅(乙類)8」地帶的地方，屬分區計劃大綱草圖的修訂項目。城規會在 2022 年 6 月 17 日決定不接納有關用地 4B5 的申述。

3.1.2 進一步申述用地的南面及東南面較遠處是現有的郵輪碼頭，以及一幅劃為「其他指定用途」註明「與旅遊業有關的用途包括商業、酒店及娛樂」地帶擬發展作旅遊中樞的用地。旅遊中樞用地的規劃意向，主要是用作與旅遊業有關的用途，包括商業、酒店和娛樂設施，以及一個公眾觀景廊。該用地現時設有社區隔離和檢疫設施(圖 FH-4c)。

3.2 進一步申述用地的規劃意向

「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，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、食肆和酒店。

4. 進一步申述

4.1 進一步申述所涉事項

4.1.1 城規會共收到 4 份進一步申述，當中有兩份表示支持(**F1** 及 **F2**)，分別由個別人士和環美航務提交，另外兩份(**F3** 及 **F4**)由個別人士提交，表示反對建議修訂。

4.1.2 進一步申述的主要理由和意見，以及規劃署經諮詢相關政府決策局／部門後所作的回應，撮述於下文第 4.2 段。

4.2 進一步申述的主要理由／意見及規劃署的回應

4.2.1 表示支持的進一步申述(**F1** 及 **F2**)的主要理由及意見撮述如下。

主要理由／意見	進一步申述
(1) 有關改劃可確保已規劃的啟德發展區具有活力。	F1
(2) 旅客前往郵輪碼頭主要是坐車(尤其是的士)。公共運輸服務營辦商和運輸署應考慮開設新的路線，連接該區與不同港鐵站或全港交通樞紐。	F1
(3) 雖然當局建議在旅遊中樞關設一個公共運輸交匯處，但旅遊中樞用地現時設有檢疫設施和社區隔離設施，而擬議發展的推行時間表尚未確定。因此建議在用地 4C5(項目B)／用地4B5 ² 的東南部分關設一個公共運輸交匯處。	F1 及 F2

² 用地 4B5 並非建議修訂的一部分。

(4) 應提供足夠的泊車位／「泊車後登船」設施，以配合用地4C4(項目A)和4C5(項目B)的商業發展項目及郵輪碼頭，以及服務該區的旅客、居民、工人和訪客。有關的泊車設施可設於用地4C5的平台樓層。	F1 及 F2
(5) 應把為水上活動和海上康樂活動提供配套支援的政府、機構及社區用途和商業用途納入用地4C4和4C5的商業發展項目的沿海部分。	F1
(6) 用地4C5的入口可設於面向其東南鄰「休憩用地」地帶界線的一邊，方便行人進出郵輪碼頭。	F2
(7) 登岸梯級應設在前跑道區的東南端，以便提供渡輪／街渡服務。	F2
(8) 啟德區內的物業應提供有蓋的單車泊位，以推廣使用單車。	F1
回應	
(a) 關於(1)： 備悉表示支持的意見。	
(b) 關於(2)： 郵輪碼頭的地面層現時設有一個公共交通總站，內設 3 條巴士路線及一條綠色專線小巴路線，連接前跑道區／郵輪碼頭及多個港鐵站(包括觀塘站、牛頭角站、九龍灣站、九龍塘站和土瓜灣站)及毗鄰地區(包括新蒲崗和九龍城)。 政府會密切監察旅客對跑道區和郵輪碼頭內公共運輸服務的需求，並與相關營辦商聯絡，以便按需要調整公共運輸服務，以滿足乘客需求。由於發展商可能會提供穿梭巴士服務，政府會視乎情況提供協助。政府亦正計劃延長現時行走西九龍至啟德郵輪碼頭的巴士路線，並打算開設一條新的巴士路線，往返啟	

德郵輪碼頭和尖沙咀。此外，連接承啟道和承豐道的 D3 道路(都會公園段)於 2022 年啟用後，政府會積極考慮把一些現有的巴士路線分流至 D3 道路，或者開設行經 D3 道路的新巴士路線，以提高啟德發展區(包括郵輪碼頭)的公共運輸服務的運作效益及改善其連接。

為疏導大量抵港的郵輪旅客，政府會在郵輪抵達郵輪碼頭前，預先通知巴士公司、綠色專線小巴經營者及的士業界，以加強公共運輸服務。郵輪碼頭的經營者或會開辦接駁巴士服務，接載郵輪旅客前往不同目的地。

(c) 關於(3)：

當局已在旅遊中樞用地預留總樓面面積 7 450 平方米，以發展公共運輸交匯處³，應付旅遊中樞所產生的需求，並配合啟德跑道末端的訪客和郵輪碼頭的旅客所需。現時設於旅遊中樞用地的檢疫和社區隔離設施是以臨時撥地形式批出，屬臨時性質。由於已有計劃在鄰近的旅遊中樞用地闢設公共運輸交匯處，因此沒有有力的理由支持在用地 4B5 或 4C5(項目 B)闢設額外的公共運輸交匯處。無論如何，公共運輸交匯處屬啟德發展區指定為「商業」地帶的土地範圍(涵蓋用地 4C4 及 4C5)內的經常准許的用途。擬議修訂並不涵蓋劃為「住宅(乙類)8」地帶的用地 4B5。

(d) 關於(4)：

位於用地 4C4 及 4C5 的商業發展項目將按最新的《香港規劃標準與準則》採用較高標準的附屬泊車和上落客貨設施。此外，位於郵輪碼頭旁邊的旅遊中樞(圖 FH-2)計劃用作與旅遊相關的用途，將會提供約 1 000 個泊車位及 53 個旅遊巴士公眾停車位。這些計劃闢設的泊車位大部分將會開放予公眾(包括使用郵輪的人士)使用，如有需要，也可給相關人士用作「泊車後登船」用途。

³ 根據旅遊中樞的發展大綱，位於旅遊中樞的擬議公共運輸交匯處將設有(i) 4 個巴士站和 6 個巴士輪候處；(ii)兩個綠色專線小巴士站和 3 個小巴輪候處；以及(iii)智能公共運輸交匯處設施，包括顯示預計到站時間的電子屏、公共運輸資訊的互動屏、電動車輛充電設施和乘客候車處。

旅遊事務署大致歡迎在郵輪碼頭附近增設公眾泊車設施的建議，透過靈活調配泊車位，可惠及區內不同使用者，包括郵輪旅客。旅遊事務署指出，就使用郵輪碼頭的泊車位，郵輪碼頭的使用者會與該區的其他訪客競爭。有關的泊車位或未能夠為郵輪旅客提供所需的泊車服務。運輸署署長對有關建議並無意見，但表示有關建議需要提交進一步的可行性研究考慮日後的道路網絡的容量。有見及此，增設公眾泊車設施／「泊車後登船」設施的需要以及其技術可行性，有待相關政府部門進行研究和考慮。無論如何，「公眾停車場(貨櫃車除外)」用途屬啟德發展區指定為「商業」地帶的土地範圍(包括用地 4C4 及 4C5)內經常准許的用途。

(e) 關於(5)：

在啟德發展區指定為「商業」地帶的土地範圍內，「食肆」、「商店及服務行業」及「康體文娛場所」等可配合水上運動及康樂活動的附屬用途，以及多項政府、機構及社區用途大致上是經常准許的用途。為提升海旁的活力，在用地 4C4 毗連海濱長廊及步行街的地方將闢設零售商店。至於在用地 4C4 及 4C5 的商業發展項目內所提供的水上運動及康樂活動的附屬用途，有待日後的發展商在詳細設計階段考慮。

(f) 關於(6)：

用地 4C5 與郵輪碼頭之間將設有足夠的行人通道連接。市民可從用地 4C5 經承景街再乘坐升降機和經由樓梯前往郵輪碼頭一樓的到埗長廊，又或經承豐道前往郵輪碼頭地下。此外，亦會有一條高架行人通道，由用地 4C5 經啟德空中花園通往旅遊中樞及郵輪碼頭(圖 FH-2)。對於用地 4C5 會否加設行人入口通往毗連的休憩用地，則有待該用地日後發展商設計和考慮。

(g) 關於(7)：

與一般海事活動直接有關的登岸梯級，視為「與海事有關的設施」，在分區計劃大綱圖上屬經常准許的用途。登岸梯級可設置在啟德發展區的合適位置，惟須顧及技術可行性，並經由相關部門考慮。目前，有 8 個由土拓署負責維修保養的現有公眾碼頭／登岸梯級位處啟德分區計劃大綱圖的範圍內(圖 FH-5)，

包括位於前跑道區前啟德消防局附近的跑道公園碼頭。該碼頭在周末及公眾假期提供前往觀塘及北角的渡輪服務，日後亦會成為水上的士服務的一個停靠點。此外，政府現正進行初步工程檢討，以審視有關在觀塘避風塘及附近一帶加設海上通道(包括登岸梯級)的技術問題。當局備悉增加渡輪服務的建議。政府會按既定機制考慮營辦新渡輪服務的申請。

(h) 關於(8)：

在啟德發展區的住宅發展項目需根據《香港規劃標準與準則》提供單車泊位。此外，當局計劃在啟德發展區興建全長 13 公里的大型行人單車共融通道網絡，貫通海濱長廊與休憩用地。土拓署在 2021 年委聘顧問就共融通道進行研究，以檢視其設計、管理和實施(包括單車泊位)。共融通道將會分階段落實，第一階段將於 2023 至 2024 年分期竣工，餘下部分則於 2025 年後落成。

4.2.2 表示反對的進一步申述(F3 及 F4)的主要理由及建議撮述如下：

主要理由／建議	進一步申述
(1) 劃為「住宅(乙類)9」地帶及「住宅(乙類)10」地帶的進一步申述用地所提供的房屋供應，對市區的短中期房屋供應至關重要，不應過分着重發展商的利益。	F3
(2) 進一步申述用地應作休憩用地或康樂用途。此舉既可令海濱增添活力，亦可供公眾享用。	F4
回應	
(a) 關於(1)及(2)： 城規會在考慮有關申述和意見後，決定把進一步申述用地還原為原本的「商業」地帶，理由是(i)把進一步申述用地改劃作住宅用途，會影響商業總樓面面積的羣聚效應，致令啟德跑道末端難以成為吸引海外和本地訪客到訪的旅遊樞紐和休閒勝	

地，並有損旅遊中樞的活力和郵輪碼頭的經營前景；以及(ii)進一步申述用地的位置獨特，坐擁海港景觀，貼近郵輪碼頭及旅遊中樞，適宜作商業用途及酒店發展，有助構建旅遊樞紐。

啟德發展區的休憩用地供應充足，合共約有 100 公頃。就前跑道區而言，前跑道區兩旁有約 7.2 公頃的土地被劃為「休憩用地」地帶，以形成連綿的公眾海濱長廊；而面積約 9.1 公頃的啟德跑道公園，則位於跑道區南面末端。這些休憩用地有助提供康樂用途，打造充滿活力的海濱，以供公眾享用。現無有力的理由支持進一步使用項目 A 和 B 用地作休憩用地和康樂用途。

鑑於進一步申述用地位處策略位置，鄰近郵輪碼頭和旅遊中樞，進一步申述用地適宜作商業用途。政府會採取多管齊下的方式，繼續探討增加房屋土地供應的各種方案。

5. 諮詢政府部門

規劃署曾諮詢以下政府部門，他們的意見已適當地收錄在上文第 4 段：

- (a) 發展局局長；
- (b) 旅遊事務專員；
- (c) 土木工程拓展署署長；
- (d) 地政總署署長；
- (e) 運輸署署長；以及
- (f) 康樂及文化事務署署長。

6. 規劃署的意見

6.1 備悉 **F1** 及 **F2** 表示支持的意見。規劃署就這兩項進一步申述的其他意見所作的回應載於上文第 4.2.1 段。

6.2 根據上文第 4.2.2 段的評估，規劃署不支持 **F3** 及 **F4**，並認為應按建議修訂而修訂該分區計劃大綱草圖，理由如下：

- (a) 擬議修訂項目所涉用地位於啟德跑道末端的海濱區，位置獨特，適合作商業用途。擬議修訂有助維持旅遊中樞的活力和郵輪碼頭的經營前景，並實現在啟德跑道末端創造旅遊樞紐和休閒勝地的規劃意向(F3)；以及
- (b) 啟德發展區的休憩用地供應充足，合共約有 100 公頃，包括設於前跑道區的海濱長廊及位於啟德跑道末端最南端的啟德跑道公園。沒有充分理由支持進一步把擬議修訂項目所涉的兩幅用地作休憩用地用途(F4)。

7. 請求作出決定

- 7.1 請城規會在審議各項進一步申述時，亦考慮在聆聽會上提出的論點，然後決定是否按建議修訂或按聆聽會上再作更改的建議修訂，修訂該分區計劃大綱草圖。
- 7.2 請城規會同意，該分區計劃大綱草圖(按建議修訂或按再作更改的建議修訂而修訂)連同其《註釋》及已更新的《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。

8. 下一步工作

- 8.1 倘城規會決定按建議修訂或按再作更改的建議修訂而修訂該分區計劃大綱草圖，城規會所作的該等修訂會成為分區計劃大綱草圖編號 S/K22/7 的一部分。根據條例第 6H 條，分區計劃大綱圖須於其後作為包括該等修訂的圖則而理解。該等修訂會供公眾查閱，直至行政長官會同行政會議根據條例第 9 條就該分區計劃大綱草圖作出決定為止。
- 8.2 行政方面，當局會把城規會的決定通知建築事務監督和相關的政府部門，並會適當地向他們提供該等修訂的文本。

9. 附件

圖 FH-1	進一步申述用地的位置圖
圖 FH-2	進一步申述用地的平面圖
圖 FH-3	進一步申述用地的航攝照片
圖 FH-4a、4b 及 4c	進一步申述用地及周邊地區的實地照片
圖 FH-5	啟德發展區內的登岸梯級
附件 I	《啟德分區計劃大綱草圖編號 S/K22/7》 (縮圖)
附件 II	建議修訂項目附表、修訂圖則及建議對 《啟德分區計劃大綱草圖編號 S/K22/7》 的《註釋》和《說明書》作出的修訂
附件 III	進一步申述人名單
附件 IV	在展示期內收到的進一步申述

規劃署

2022年9月