

對九龍和新九龍施加的地積比率限制

背景

在法案委員會二零零零年四月二十六日的會議席上，委員要求當局提供有關透過修訂 16 份分區計劃大綱圖，對九龍和新九龍施加地積比率限制的資料。

16 份分區計劃大綱圖的修訂項目

2. 一九九三年十二月二十四，城市規劃委員會（下稱「城規會」）於憲報公布 16 份分區計劃大綱圖。這些圖則已納入「九龍及新九龍建築密度和高度限制檢討」（下稱「檢討」）建議採納的修訂項目。當局委聘顧問公司進行這項檢討，目的是在《建築物發展密度（九龍及新九龍）暫時管制條例》（下稱「管制條例」）的有效期於一九九三年年底屆滿時，以及因啟德機場搬遷而撤銷一切機場高度限制後，確立一個新的根據，以管制發展密度。

3. 這 16 份分區計劃大綱圖納入的修訂項目大致如下：

- 一般而言，當局於整個九龍已建設的地區，對每一類土地用途施加劃一的密度管制，即商業及工業用地的比積比率均為 12 倍；
- 對「住宅（甲類）」用地實施一個「兩級」地積比率制度（即佔地 400 平方米以上，並提供足夠的車位和上落客貨設施的地盤，其住用部分地積比率為 7.5 倍；至於佔地 400 平方米以下，或不能提供車位和上落客貨設施的地盤，其住用部分地積比率則為 6 倍），以鼓勵把土地合併發展和改善區內交通情況。一般來說，住用部分加上非住用部分的當然整體准許地積比率為 7.5 倍，而在較大的地盤，其整體准許地積比率為 9.0 倍；

- 重建計劃的地積比率，最高可達至現有建築物的地積比率，或新訂的准許地積比率，兩者中以數目較大者為準；以及
- 已指定為「商業／住宅」地帶的地盤改劃作「商業」或「住宅」地帶，以便在規劃基礎設施和供應各類設施時，有較明確的基礎。

施加限制造成的影響

4. 在施加地積比率限制後，大部分地區會有少量額外發展（或與現有建築物的地積比率相比，最少並無損失）。在與管制條例准許的地積比率相比時，79%住宅用地和86%工業用地的發展潛力會有所提高。鑑於不少舊住宅區現時的平均地積比率相對較低，例如土瓜灣是5.5倍，紅磡則是6.2倍，即使施加地積比率限制，仍應足以吸引發展商進行住宅重建計劃。雖然69%商業用地的准許地積比率會下降，但下降幅度大部分不足1倍。此外，重建地盤的地積比率最高可達現有建築物地積比率的規定，亦可令重建計劃付諸實行，就如國賓酒店的重建計劃一樣，重建商業樓宇的地積比率為15倍。檢討報告的結論為，建議採用的密度管制會容許進行適度的重建。事實上，重建所面對的最大障礙，是擁有權分散的問題。

5. 在法案委員會二零零零年四月二十六日的會議席上，委員就彌敦道重慶大廈提出一個具體問題。請委員注意，在尖沙咀分區計劃大綱核准圖編號S/K1/11上，重慶大廈坐落在「商業」地帶內，其重建計劃的最高地積比率規定為12倍，或現有建築物的地積比率，兩者中以數目較大者為準。

對施加的限制提出的反對

6. 一九九四年一月十四日，香港地產建設商會（下稱「商會」）就上述16份分區計劃大綱圖載述的發展密度限制和其他一般規劃原則，提出反對。一九九五年四月二十一日，城規會決定不針對反對意見而建議對這16份分區計劃大綱圖作出任何修訂。主要理由是這些圖則所施加的限制實符合檢討的建議，而在擬議這些建議時，已對各種因素，例如基礎設施的容量限

制、政府、機構或社區設施不足、現有管制下的發展權利、推動重建計劃的需要，以及其他方面的事宜（包括全港和次區域研究），給予合理均衡的考慮。

7. 其後，商會就城規會對其反對意見作出的決定，提出司法覆核。商會要求寬免的理由，其中特別包括城規會對建築物施加地積比率限制的權力屬越權。一九九六年六月八日，高等法院駁回這宗司法覆核申請。高等法院在作出裁決時，引用了上訴庭在律政司訴 *C.C. Tse (Estates) Ltd.* [1982] 一案中所作的決定，即城規會有權施加地積比率限制，因為根據條例第 3 條的規定，城規會有權在擬備圖則時，指示適當的「建築物類型」；同時，地積比率是一種特徵，足以把同一地積比率的建築物算作同一類型。由於高等法院受上訴庭約束，因此，高等法院拒絕接納商會的理由。

規劃署

二零零零年五月