

## 第 2 章：住宅發展密度

1. 住宅發展密度是把可供使用的土地的發展或人口密度，以量化的形式表示出來。人口的分佈情況對提供公共設施(例如運輸設施、公用設施及社區基礎設施)有重大的影響。
2. 有關各個地區內所有住宅發展的最高住用地積比率，撮述於下文各表：

**表 1：主要市區**

發展密度分區	地區類別	地點	最高住用地積比率	註釋
住宅發展密度第 1 區	現有發展區	香港島	8/9/10 倍(視乎地盤屬甲類、乙類或丙類而定)	(i) (ii)
		九龍及新九龍	7.5 倍(根據法定圖則訂定，與地盤類別無關)	(iii) (iv)
		荃灣新市鎮 (涵蓋荃灣、葵涌及青衣島)	8 倍	(ii) (v)
	新發展區及綜合發展區	6.5 倍	(vi) (vii)	
住宅發展密度第 2 區			6 倍	(viii) (ix)
住宅發展密度第 3 區			3.6 倍	(viii) (ix)

註釋：

一般：

- 表內只顯示出某個地區可能獲准許的最高地積比率。不過，如發展容量受到很大限制(例如運輸或基礎設施方面的局限；環境、地形或土力的狀況；或文物及自然保育因素)，其他規劃原則及城市設計考慮因素(包括當區特色和環境、建築物的高度輪廓及附近一帶稠密程度、通風及對四周的視覺影響、保護山脊線等重要的地理特徵)，又或基於設計上的特別考慮，則在適當及可行的情況下，或會訂定較低的地積比率。
- 在某些地區，由於須受機場障礙物高度管制，因此所獲許可的地積比率，或許未必能夠達致最高的水平。
  - (i) 住用地積比率最高為 8 倍、9 倍及 10 倍，視乎地盤屬甲類、乙類、或丙類而定。
  - (ii) 如部分樓面面積屬非住用用途，最高住用地積比率會按《建築物(規劃)規例》有關綜合用途建築物計算程式的規定減少。
  - (iii) 最高住用地積比率是根據法定圖則上所指定的比率訂定的，與地盤類別無關。
  - (iv) 如非住用用途的樓面面積的地積比率超過 1.5 倍，最高住用地積比率會是把超出的倍數減去後得出的比率。
  - (v) 對於第一代新市鎮(即屯門、沙田、粉嶺／上水、大埔、元朗及荃灣)，只有在擬議的發展屬規劃事務監督所制訂或核准的綜合重建計劃的整個部分或主要部分時，才會獲准修訂契約，把在一九八一年九月之前所訂定的地積比率予以提高。

- (vi) 在考慮區內的情況，例如基礎設施的容量後，綜合發展區內最高住用地積比率可能會獲准提高。不過，在荃灣、葵涌及青衣島的新發展區和綜合發展區，最高地積比率通常是 5 倍。
- (vii) 任何非住用部分的地積比率與住用部分的地積比率的總和，可達致《建築物(規劃)規例》綜合用途建築物計算程式或法定圖則所准許的最高水平。
- (viii) 在現有發展區，除非法定圖則內已包括有關的地積比率，否則只有在修訂契約時或對根據《城市規劃條例》第 16 條提出申請時，才可訂定這個最高住用地積比率。
- (ix) 在特別發展管制區內，最高住用地積比率可能會受到進一步的限制。

表 2：新市鎮的住宅發展密度(不包括荃灣)

住宅發展密度分區	最高住用地積比率
住宅發展密度第 1 區	8 倍(i)(ii)(iii)
住宅發展密度第 2 區	5 倍
住宅發展密度第 3 區	3.6 倍
住宅發展密度第 4 區(iv)	0.8 倍

註釋：

一般：表內只顯示出某個地區可能獲准許的最高地積比率。不過，如發展容量受到很大限制(例如運輸或基礎設施方面的局限；環境、地形或土力的狀況；或文物及自然保育因素)，其他規劃原則及城市設計考慮因素(包括當區特色和環境、建築物的高度輪廓及附近一帶稠密程度、通風及對四周的視覺影響、保護山脊線等重要的地理特徵)，又或基於設計上的特別考慮，則在適當及可行的情況下，或會訂定較低的地積比率。

- (i) 只有在基礎設施不受限制的情況下，例如有關地區附近設有容量大的運輸系統時，才會准許該地區的住用地積比率訂為 8 倍；而其他地區的地積比率，則應根據當區的情況決定。倘基礎設施容量和規劃考慮因素許可，在大多數的新市鎮，住宅發展密度第 1 區的准許最高地積比率為 6 倍。
- (ii) 對於第一代新市鎮(即屯門、沙田、粉嶺／上水、大埔、元朗及荃灣)，只有在擬議的發展屬規劃事務監督所制訂或核准的綜合重建計劃的整個部分或主要部分時，才會獲批准修訂契約，把在一九八一年九月之前所訂定的地積比率予以提高。
- (iii) 如部分樓面面積屬非住用用途，最高住用地積比率會按《建築物(規劃)規例》有關綜合用途建築物計算程式的規定減少。
- (iv) 只有在具有特別理由的情況下，例如在土力狀況或基礎設施方面受到嚴重限制，新市鎮的用地才應劃為住宅發展密度第 4 區。

表 3：鄉郊地區

發展密度分區	最高住用地積比率 (i)	最高地盤發展比率 (ii)	一般層數	地點方面的準則
鄉郊住宅發展密度第 1 區	3.6 倍	—	12 層	鄉郊市鎮的商業中心
鄉郊住宅發展密度第 2 區	2.1 倍	—	6 層	在鄉郊市鎮範圍內商業中心以外的地方，以及其他有中等容量的運輸系統(例如輕便鐵路系統)提供服務的重要鄉郊發展區。
鄉郊住宅發展密度第 3 區	—	0.75 倍	開敞式停車間上加 3 層	鄉郊市鎮外圍的地方或其他鄉郊發展區、或在遠離現有民居但設有足夠基礎設施，以及在景觀或環境方面並無受到很大限制的地點。
鄉郊住宅發展密度第 4 區	—	0.4 倍	3 層，包括開敞式停車間在內	地點與鄉郊住宅發展密度第 3 區相同，但發展密度受基礎設施或景觀方面的限制所規限。
鄉郊住宅發展密度第 5 區	—	0.2 倍	開敞式停車間上加兩層	取代地區內的臨時構築物，以便改善地區內的環境。
鄉村	3.0 倍(iii)	—	3 層	在認可鄉村的劃定範圍界線內。

註釋：

一般：表內只顯示出某個地區可能獲准許的最高地積比率。不過，如發展容量受到很大限制(例如運輸或基礎設施方面的局限；環境、地形或土力的狀況；或文物及自然保育因素)，其他規劃原則及城市設計考慮因素(包括當區特色和環境、建築物的高度輪廓及附近一帶稠密程度、通風及對四周的視覺影響、保護山脊線等重要的地理特徵)，又或基於設計上的特別考慮，則在適當及可行的情況下，或會訂定較低的地積比率。

- (i) 住用地積比率適用於地盤淨面積(即不包括道路及已劃為休憩用地的地方)。
- (ii) 發展用地比率適用於整個地盤，包括會用作興建道路及闢設休憩用地的地方，但不包括斜坡。
- (iii) 興建新界豁免管制屋宇的地盤面積為 65.03 平方米。