

第 2 章：住宅发展密度

1. 住宅发展密度是把可供使用的土地的发展或人口密度，以量化的形式表示出来。人口的分布情况对提供公共设施(例如运输设施、公用设施及社区基础设施)有重大的影响。
2. 有关各个地区内所有住宅发展的最高住用地积比率，撮述于下文各表：

表 1：主要市区

发展密度分区	地区类别	地点	最高住用地积比率	注释
住宅发展密度第 1 区	现有发展区	香港岛	8/9/10 倍(视乎地盘属甲类、乙类或丙类而定)	(i) (ii)
		九龙及新九龙	7.5 倍(根据法定图则订定，与地盘类别无关)	(iii) (iv)
		荃湾新市镇 (涵盖荃湾、葵涌及青衣岛)	8 倍	(ii) (v)
	新发展区及综合发展区	6.5 倍	(vi) (vii)	
住宅发展密度第 2 区			6 倍	(viii) (ix)
住宅发展密度第 3 区			3.6 倍	(viii) (ix)

注释：

一般：

- 表内只显示出某个地区可能获准许的最高地积比率。不过，如发展容量受到很大限制(例如运输或基础设施方面的局限；环境、地形或土力的状况；或文物及自然保育因素)，其他规划原则及城市设计考虑因素(包括当区特色和环境、建筑物的高度轮廓及附近一带稠密程度、通风及对四周的视觉影响、保护山脊线等重要的地理特征)，又或基于设计上的特别考虑，则在适当及可行的情况下，或会订定较低的地积比率。
- 在某些地区，由于须受机场障碍物高度管制，因此所获许可的地积比率，或许未必能够达到最高的水平。

- (i) 住用地积比率最高为 8 倍、9 倍及 10 倍，视乎地盘属甲类、乙类、或丙类而定。
- (ii) 如部分楼面面积属非住用用途，最高住用地积比率会按《建筑物(规划)规例》有关综合用途建筑物计算程式的规定减少。
- (iii) 最高住用地积比率是根据法定图则上所指定的比率订定的，与地盘类别无关。
- (iv) 如非住用用途的楼面面积的地积比率超过 1.5 倍，最高住用地积比率会是把超出的倍数减去后得出的比率。
- (v) 对于第一代新市镇(即屯门、沙田、粉岭 / 上水、大埔、元朗及荃湾)，只有在拟议的发展属规划事务监督所制订或核准的综合重建计划的整个部分或主要部分时，才会获准修订契约，把在一九八一年九月之前所订定的地积比率予以提高。

- (vi) 在考虑区内的情况，例如基础设施的容量后，综合发展区内最高住用地积比率可能会获准提高。不过，在荃湾、葵涌及青衣岛的新发展区和综合发展区，最高地积比率通常是 5 倍。
- (vii) 任何非住用部分的地积比率与住用部分的地积比率的总和，可达致《建筑物(规划)规例》综合用途建筑物计算程式或法定图则所准许的最高水平。
- (viii) 在现有发展区，除非法定图则内已包括有关的地积比率，否则只有在修订契约时或对根据《城市规划条例》第 16 条提出申请时，才可订定这个最高住用地积比率。
- (ix) 在特别发展管制区内，最高住用地积比率可能会受到进一步的限制。

表 2：新市镇的住宅发展密度(不包括荃湾)

住宅发展密度分区	最高住用地积比率
住宅发展密度第 1 区	8 倍(i)(ii)(iii)
住宅发展密度第 2 区	5 倍
住宅发展密度第 3 区	3.6 倍
住宅发展密度第 4 区(iv)	0.8 倍

注释：

一般：表内只显示出某个地区可能获准许的最高地积比率。不过，如发展容量受到很大限制(例如运输或基础设施方面的局限；环境、地形或土力的状况；或文物及自然保育因素)，其他规划原则及城市设计考虑因素(包括当区特色和环境、建筑物的高度轮廓及附近一带稠密程度、通风及对四周的视觉影响、保护山脊线等重要的地理特征)，又或基于设计上的特别考虑，则在适当及可行的情况下，或会订定较低的地积比率。

- (i) 只有在基础设施不受限制的情况下，例如有关地区附近设有容量大的运输系统时，才会准许该地区的住用地积比率订为 8 倍；而其他地区的地积比率，则应根据当区的情况决定。倘基础设施容量和规划考虑因素许可，在大多数的新市镇，住宅发展密度第 1 区的准许最高地积比率为 6 倍。
- (ii) 对于第一代新市镇(即屯门、沙田、粉岭 / 上水、大埔、元朗及荃湾)，只有在拟议的发展属规划事务监督所制订或核准的综合重建计划的整个部分或主要部分时，才会获批准修订契约，把在一九八一年九月之前所订定的地积比率予以提高。
- (iii) 如部分楼面面积属非住用用途，最高住用地积比率会按《建筑物(规划)规例》有关综合用途建筑物计算程式的规定减少。
- (iv) 只有在具有特别理由的情况下，例如在土力状况或基础设施方面受到严重限制，新市镇的用地才应划为住宅发展密度第 4 区。

表 3：乡郊地区

发展密度分区	最高住用地积比率 (i)	最高地盘发展比率 (ii)	一般层数	地点方面的准则
乡郊住宅发展密度第 1 区	3.6 倍	—	12 层	乡郊市镇的商业中心
乡郊住宅发展密度第 2 区	2.1 倍	—	6 层	在乡郊市镇范围内商业中心以外的地方，以及其他有中等容量的运输系统(例如轻便铁路系统)提供服务的重要乡郊发展区。
乡郊住宅发展密度第 3 区	—	0.75 倍	开敞式停车场上加 3 层	乡郊市镇外围的地方或其他乡郊发展区、或在远离现有民居但设有足够基础设施，以及在景观或环境方面并无受到很大限制的地点。
乡郊住宅发展密度第 4 区	—	0.4 倍	3 层，包括开敞式停车场在内	地点与乡郊住宅发展密度第 3 区相同，但发展密度受基础设施或景观方面的限制所规限。
乡郊住宅发展密度第 5 区	—	0.2 倍	开敞式停车场上加两层	取代地区内的临时构筑物，以便改善地区内的环境。
乡村	3.0 倍(iii)	—	3 层	在认可乡村的划定范围界线内。

注释：

一般：表内只显示出某个地区可能获准许的最高地积比率。不过，如发展容量受到很大限制(例如运输或基础设施方面的局限；环境、地形或土力的状况；或文物及自然保育因素)，其他规划原则及城市设计考虑因素(包括当区特色和环境、建筑物的高度轮廓及附近一带稠密程度、通风及对四周的视觉影响、保护山脊线等重要的地理特征)，又或基于设计上的特别考虑，则在适当及可行的情况下，或会订定较低的地积比率。

(i) 住用地积比率适用于地盘净面积(即不包括道路及已划为休憩用地的地方)。

(ii) 发展用地比率适用于整个地盘，包括会用作兴建道路及辟设休憩用地的地方，但不包括斜坡。

(iii) 兴建新界豁免管制屋宇的地盘面积为 65.03 平方米。