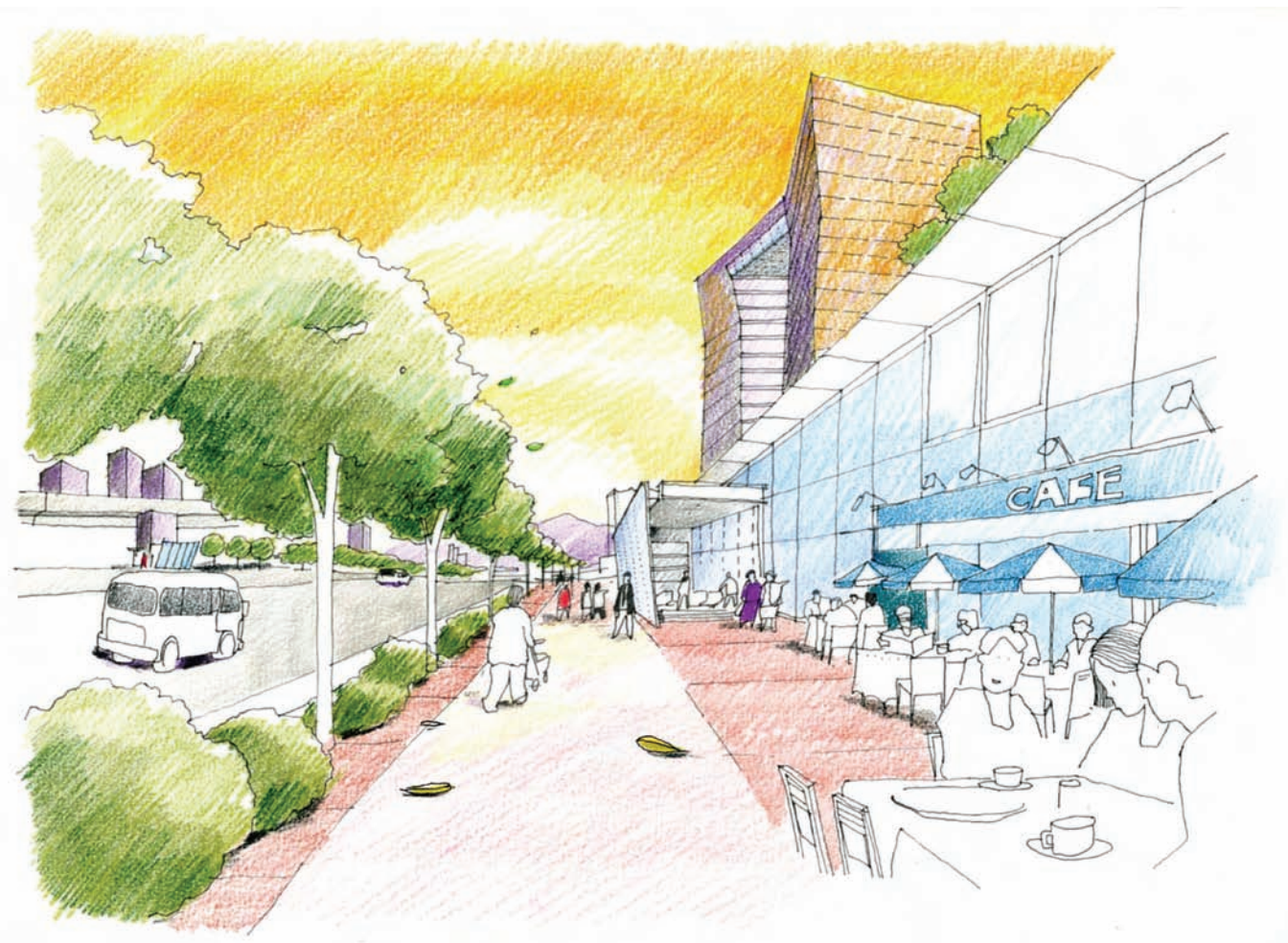


8. 土地用途建議

研究範圍佔地約328公頃，當中包括舊機場附近約48公頃已發展的土地。為了迎合公眾的需求及期望，同時亦要符合各政府政策的發展方向，及考慮整體規劃發展及城市設計的框架，我們擬議以均衡發展的模式把啟德建立為一個嶄新的都市匯點。主要發展包括商業地帶、住宅區、多元化政府、機構及社區設施、面向維港的多用途體育館、位於前跑道末端的郵輪碼頭及旅遊中心，以及都會公園。擬議的主要土地用途包括：

- **住宅發展 (43公頃)** – 住宅區主要是設於啟德城中心的中等密度房屋(地積比率由3.5倍至5.0倍)及位於跑道中央的低密度房屋(地積比率為3.0倍)。位於北停機坪區的兩個公共房屋則以較高的地積比率發展(由5.5至6.3倍)。一些小型的住宅區則設於體育場館區及南停機坪的混合發展區(新發展的地積比率為5.0倍)及馬頭角海濱(地積比率為4.0倍)。於啟德內擬議的住宅發展將容納約86,500的人口。
- **商業發展 (20.3公頃)** – 擬議的商業用途發展密度則視乎實地情況而有所不同，包括：
 - 啟德城中心的北面伸延至沙中線車廠的一帶地方將發展成優質的辦公室大樓，並設有酒店及零售店舖，沙中線的啟德站將位於這個商業地帶的中心位置。擬議的辦公室面積約為700,000平方米的非住宅樓面面積，以滿足香港遠期的辦公室需求。
 - 除了商業地帶外，總綱圖亦建議在旅遊及休閒中心和體育場館區附近發展酒店，以配合旅遊設施及體育活動的發展。初步估計總綱圖內所有的酒店項目可提供6,800個酒店房間。
 - 主要購物中心將位於商業地帶和旅遊及休閒中心。為了增加街道的活力及特色，零售店舖將設於體育館廣場附近的住宅區及面向次場館、跑道休閒區，以及沙中線車廠。擬議的零售用途預計可提供約450,600平方米的非住宅樓面面積。

- **多用途體育館 (23.2公頃)** – 多用途體育館包括一個設有45,000個座位，配有開合式天幕及可移動草地的主場館，以及一個設有5,000個座位的次場館。此外，還有一個設有4,000個座位，配有游泳池、球場、健身室和活動室等的室內體育館，以及其他休閒及康樂設施。以上各個場館將構成一個體育場館區的焦點。整個體育館將以園景平台連接啟德站和都會公園。
- **郵輪碼頭 (7.6公頃)** – 將設有兩個靠岸泊位及一座郵輪碼頭大樓，樓高約是主水平基準面上35米，總樓面面積約50,000平方米，提供商業及零售設施。郵輪碼頭將設有園景平台，方便公眾直達海濱。
- **旅遊中心 (5.7公頃)** – 將包括一個綜合酒店、零售、休閒和娛樂發展的中心，並設有公共交通交匯處。該中心將設置綠化區及行人設施，以配合附近公園的整體設計。這個分區將成為維港畔的一個地標，並提供160,000平方米的非住宅樓面面積，建築物最高的高度約為主水平基準面上100米。



連綿的商舖設計有助紓緩鐵路車廠潛在的視覺影響，並為該地增添動感

• 都會公園和休憩用地網絡 (102.5公頃)

除了擬建的都會公園作為東九龍區主要的休憩用地之外，啟德發展將設立區域及地區性休憩用地。

- 都會公園： 24公頃
 - 車站廣場： 7公頃
 - 宋皇臺公園： 5公頃
 - 跑道公園： 5.5公頃
 - 海濱長廊： 21.5公頃
 - 其他休憩用地： 39.5公頃
- **政府、機構及社區設施 (44.5公頃)** - 位於南停機坪的混合用途發展區將設有區域性醫院，而啟德城中心將興建政府服務中心及政府辦公室大樓，還有其他地區性設施，包括學校、社區中心、室內康樂中心、警署、消防局，以及救護站等。
 - **交通設施** - 包括啟德站及沙中線車廠，以及中九龍幹線、T2主幹路和連接啟德和九龍灣的交匯處。另外，亦將設有連接土瓜灣及新蒲崗的道路。
 - **航空設施** - 保留啟德航空文化的特色，包括機場跑道的外貌及現時位於宋皇臺道的航空及體育設施，以及設立以航空為主題的公園，並且於跑道末端設立跨境直昇機場。
 - **海事設施**：土瓜灣和觀塘避風塘將被保留。部份茶果嶺公眾貨物裝卸區將會擬作海濱長廊，而剩餘土地則用作興建T2公路及政府設施，這些用途的詳細規劃需作進一步的研究。長遠而言，觀塘公眾貨物裝卸區將發展作海濱長廊之用。
 - **環保設施**
 - 在啟德提供環保的接駁交通設施，以便本地及海外遊客往返啟德內主要的景點。
 - 區域冷卻系統及其他措施，需作進一步研究。

主要土地用途

建議土地用途	面積(公頃)	%
商業用地 (辦公室/酒店/零售)	20.3	6.2
混合用途 (住宅、酒店及/或零售)	1.4	0.4
高至中等密度住宅	34.5	10.6
低密度住宅	8.5	2.6
政府、機構及社區/學校/其他指定用途	44.5	13.6
多用途體育館	23.2	7.1
郵輪碼頭和旅遊中心	13.3	4.0
休憩用地(包括園景平台/園景行人天橋)	102.5	31.3
道路網*	70.9	21.6
美化市容地帶	8.9	2.7
總面積	328	100%

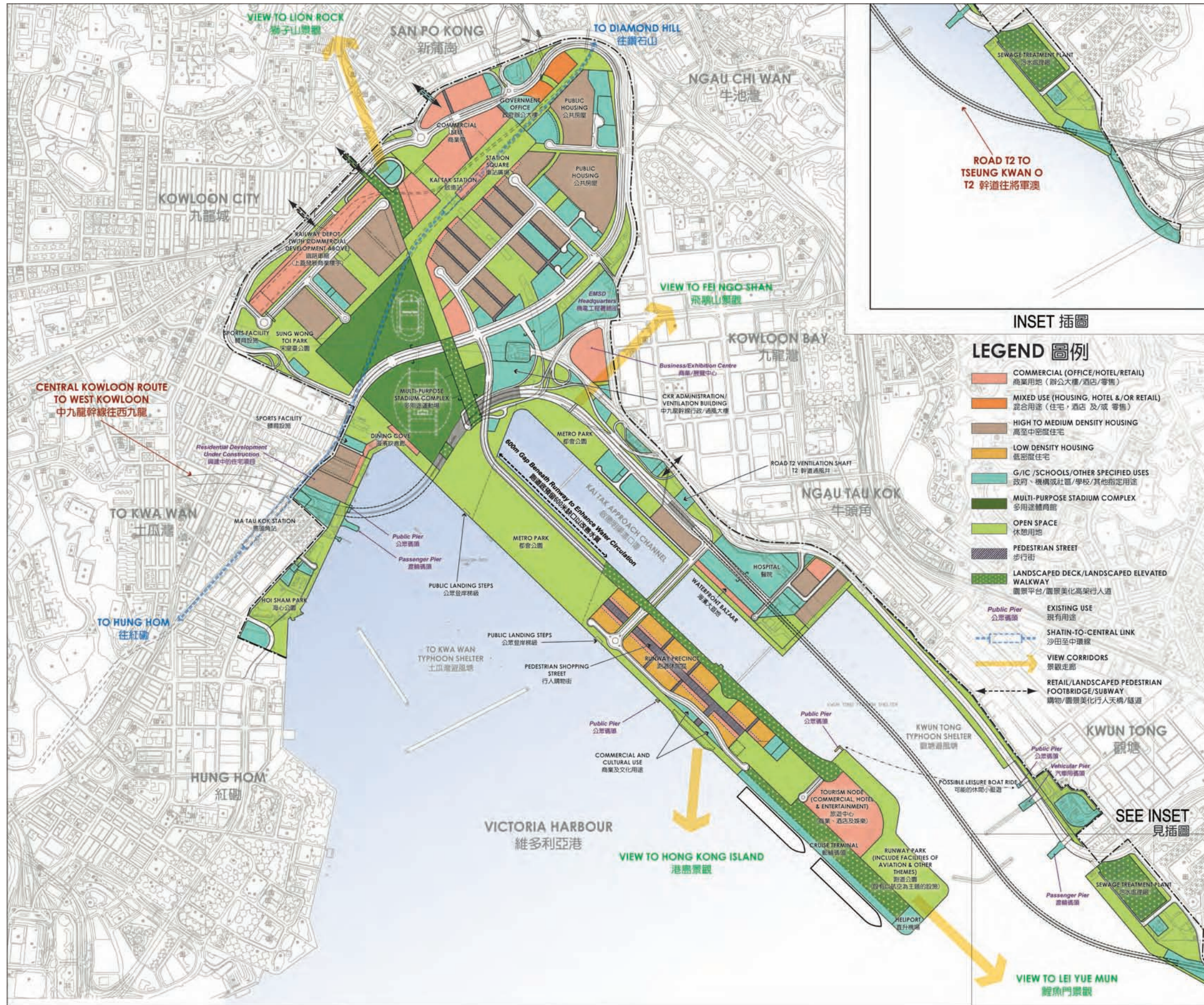
* 包括：14.9 公頃 (4.5%) 現有道路
51.6 公頃 (15.7%) 新建道路
4.4 公頃 (1.4%) 行人路

主要發展參數

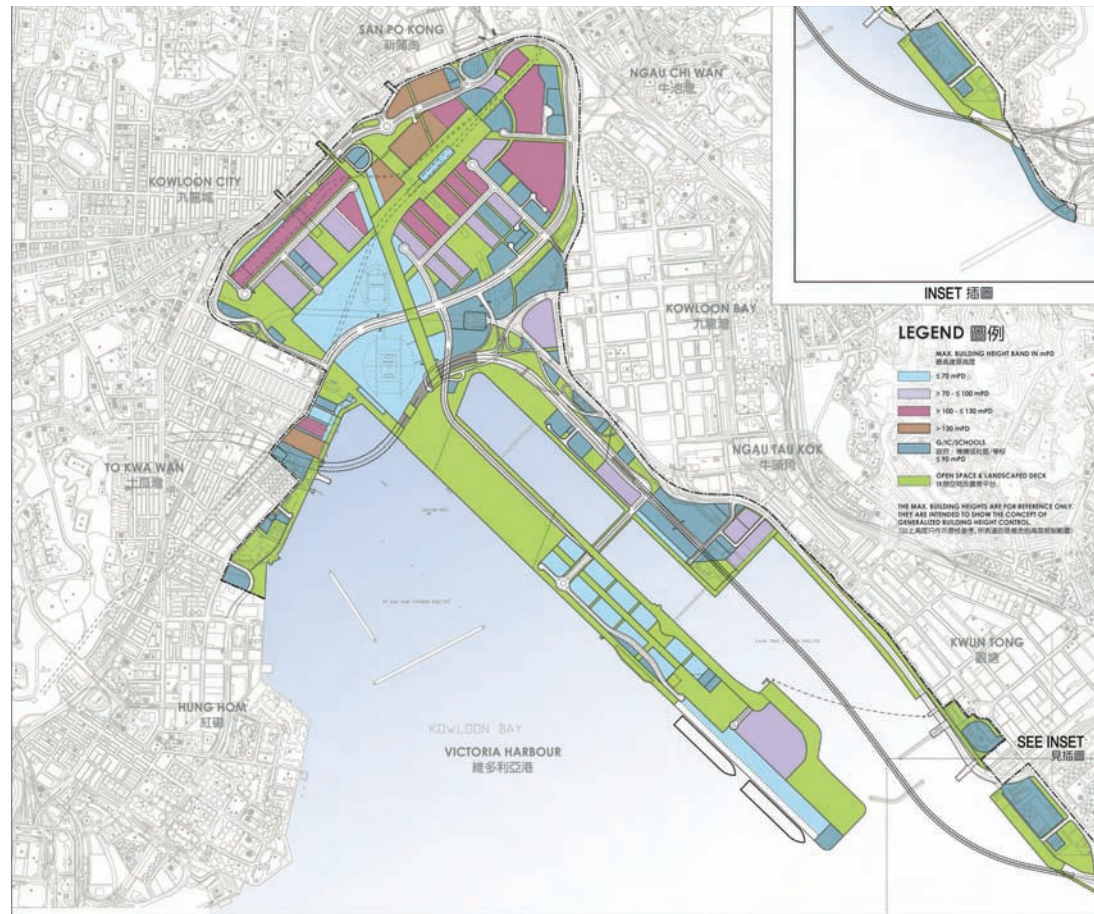
人口	86,500
住宅單位數目 **	30,500
住宅地積比率 *	3.5 至 5.0
住宅總樓面面積**	2,044,700
就業人數	85,400
非住宅地積比率	4 至 9.5
辦公室總樓面面積**	882,500
零售總樓面面積 **	450,600
酒店總樓面面積	351,100
酒店房間數目	6,800

* 已承諾建設的兩個公共房屋地積比率約由5.5至6.3倍

**包括現有馬頭角的翔龍灣住宅發展及在九龍灣的新太平洋貿易中心及國際展覽中心的商貿用途



總綱圖



建築物高度圖



建築物分佈圖