

	根据唐人街区域重建计划的现有土地使用			提议的土地使用与区域重建计划的修改		
	标准密度	额外密度	附注	标准密度	额外密度	附注
建筑物高度	46 米 (150 英尺或 约 15 层楼高)	-	如果阴影并没有负面影响到公共区域或私人设施；且现场或附近公共区域的其他地方能另外获得大量阳光，则允许增加高度	无限制	-	善乐公园和河岸有保护阳光规定的高度限制
容积率 (FAR)	住宅区： 6.5 FAR	+1.0 FAR	要额外提高密度，需要投入资金到唐人街投资基金(CIF)或提供非营利的政府补助房屋	3.0 FAR	+9.0 FAR	只需有住宅用途的工程即可额外提高 9.0 FAR
	商业区： 3.0 FAR	+1.0 FAR	要额外提高密度，需要投入资金到唐人街投资基金(CIF)	3.0 FAR	+5.0 FAR	要额外提高密度，需要提供：公共艺术；供大众使用的开放空间；或投入资金到唐人街投资基金(CIF)
	混合区： 6.5 FAR	+1.0 FAR	商业办公室部分最高 3.0 FAR；要额外提高 FAR，需要投入资金到 CIF 或提供非营利的政府补助房屋	3.0 FAR	+5.0/+9.0 FAR	结合以上各项，最高可额外获得 12.0 FAR。

FAR: 容积率 – 开发密度的测量值，即土地面积与其各楼总面积之比。5.0 的容积率是指允许建筑的各楼层总面积为土地面积的 5 倍。

土地使用申请

当前土地使用权允许的用途 (1980 年土地使用权细则)	提议土地使用下的当今对等用途	新用途 (即在旧使用权细则下无对等用途的新用途或者场地新增用途)
附属建筑; 游乐场 公寓楼 (C.U.) 体育和娱乐设施 桌球厅 儿童看护设施 饮酒场所 住宅单元 娱乐场所 基本公共服务 金融机构	无对等用途 在拟定土地使用下不允许 多家庭住宅开发 健身中心; 小区娱乐设施; 室内娱乐设施 桌球厅 儿童看护设施 饮酒场所— 中小型 住宅单元 餐饮表演场所、夜总会、电影院 保护性和紧急服务 金融机构	附属食品服务 附属酒品服务 艺术家工作室 饮料容器快速退瓶设施 各类酿酒厂 配餐服务— 小型 计算机游戏设施 咨询服务 食品售卖亭 一般工业— 轻工业 健康服务实验室— 为患者提供服务

日用品商店 (C.U.)	便利食品店	居家儿童看护— 1 类
家庭经营	家庭经营—1 和 2 类	旅馆
医疗诊所	医疗诊所	信息与服务提供商
办公室	办公室	教学设施；
公园和游乐园	公园	酒品商店
停车场和建筑物	停车场— 等级 (临时) — 泊车建筑物	可居住工作单位
个人服务；	零售及消费者服务	市场— 小型
私人会所和组织；	服务组织； 社会组织	医用大麻咨询
私立学校	学校— 私立	室外咖啡馆
公共和半公共建筑物	图书馆； 敬拜场所— 中小型	典当行
餐馆 (C.U.) ；	各类餐馆	支薪日贷款
零售店	零售及消费者服务	表演艺术中心
零售食品店	超市	宠物护理服务
老人院	生活协助	大专院校
标志	标志—A -G 类	打印中心

特殊护理设施	戒瘾治疗；监护或家庭护理	广播和电视播音室
多层排屋	多家庭住宅开发	季节性售卖区域
Tong Houses	Tong Houses	特殊功能— 2 类
排屋	多家庭住宅开发	特殊食品店
公共事业	公共事业、公共事业建筑	外卖食品服务
		兽医诊所

额外密度：可以通过提供公共福利的项目而提高的密度。

在审视申请时必须记住，目前所提出的要求是变更物业的土地用途，即区域划分。这意味着我们正在评估是否变更一组适用于土地的*开发规定*，而非一个特定开发案的细节。那些细节，如建筑物的外观或停车位的数量等，将在“开发许可”阶段进行评估。

我们在审视某一块地时，所提议的主要变更内容是建筑高度，以及以容积率(FAR)表示的密度。

这些变更归纳于上表之中。更详细的解释如下。

建筑高度：

现有的区域划分规定允许建筑物的高度达到 46 米，即 150 英尺左右或约 15 层楼高。现有规定允许建得更高，但是建筑物的阴影不得对公园等公共场所或阳台等私人设施造成负面影响，同时也必须从其他地方获得额外的阳光。

拟议的规定将完全删除 46 米的限制。高度限制将依据建筑物的阴影对善乐公园和河岸的影响而决定，即不允许造成比目前更多的阴影。

密度：

密度是通过容积率，即 FAR 来测量。容积率即土地面积与建筑物各楼总面积之比。5.0 的容积率是指允许建筑各楼层总面积为土地面积的 5 倍。

密度也可以获得“增值”。这意味着，在所允许的基本密度之外，可以通过提供“额外”的项目而进一步提高密度，这一般是指提供一些公共福利的项目。例如，目前的“区域重建计划”创建了一个“唐人街投资基金”(CIF)。该投资基金的设立是为了让卡城筹资改善唐人街的公共基础设施。要为某些开发方案提高密度，开发商可以投注资金于“唐人街投资基金”。

根据目前的规定，一个纯住宅区的开发方案（也就是完全没有商业区）建筑密度可以高达 6.5 FAR。如果开发商投注资金于“唐人街投资基金”，或是提供政府补助的非营利性住房，还可以额外提高 1.0 FAR。

根据拟议的规定，一个纯住宅区密度可以高达 3.0 FAR，但是可以额外提高 9.00 FAR。要额外提高密度，开发商必须提供住宅用途。

根据目前的规定，一个纯商业区允许的建筑密度最高 3.0 FAR。如果投注资金于“唐人街投资基金”，则可以额外提高 1.0 FAR。

根据拟议的规定，一个纯商业区允许的建筑密度最高仍是 3.0 FAR。但可以额外提高 5.00 FAR。要额外提高密度，可以投注资金于“唐人街投资基金”、提供大众能使用的开放空间、或提供公共艺术。

根据目前的规定，一个混合区允许兴建密度高达 3.0 FAR 的商业区，以及 3.5 FAR 的住宅区，共计 6.5 FAR。如果投注资金于“唐人街投资基金”，或是提供政府补助的非营利性住房，还可以额外提高 1.0 FAR 的住宅区或 1.0 FAR 的商业区。

根据拟议的规定，一个混合区允许的限制为 3.0 FAR。如果投注资金于“唐人街投资基金”、提供大众能使用的开放空间、或提供公共艺术，最多可以额外提高 5.0 FAR 的商业区密度。此外，如果提供住宅用途，最多可以额外提高 9.0 FAR 的住宅区密度。在所有的情况下，FAR 最高可为 12.0。