

	根據唐人街區域重建計劃的現有土地使用			擬議的土地使用與區域重建計劃的修改		
	標準密度	額外密度	附註	標準密度	額外密度	附註
建築物高度	46 公尺 (150 英尺或 約 15 層樓高)	-	如果陰影未有負面影響到公共區域或私人設施；且現場或附近公共區域的其他地方能另外獲得大量陽光，則允許增加高度	無限制	-	善樂公園和河岸有保護陽光規定的高度限制
容積率(FAR)	住宅區： 6.5 FAR	+1.0 FAR	要額外提高密度，需要投入資金到唐人街投資基金(CIF)或提供非營利的政府補助房屋	3.0 FAR	+9.0 FAR	只需有住宅用途的工程即可額外提高 9.0 FAR
	商業區： 3.0 FAR	+1.0 FAR	要額外提高密度，需要投入資金於唐人街投資基金(CIF)	3.0 FAR	+5.0 FAR	要額外提高密度，需要提供：公共藝術；供大眾使用的開放空間；或投入資金到唐人街投資基金(CIF)
	混合區： 6.5 FAR	+1.0 FAR	商業辦公室部分最高 3.0 FAR；要額外提高 FAR，需要投入資金到 CIF 或提供非營利的政府補助房屋	3.0 FAR	+5.0/+9.0 FAR	結合以上各項，最高可額外獲得 12.0 FAR。

FAR：容積率 – 開發密度的測量值，即土地面積與其各樓總面積之比。5.0 的容積率是指允許建築的各樓層總面積為土地面積的 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;	无对等用途		附属食品服务
游乐场	在拟定土地使用下不允许		附属酒品服务
公寓楼 (C.U.)	多家庭住宅开发		艺术家工作室
体育和娱乐设施	健身中心; 小区娱乐设施; 室内娱乐设施		饮料容器快速退瓶设施
桌球厅	桌球厅		各类酿酒厂
儿童看护设施	儿童看护设施		配餐服务— 小型
饮酒场所	饮酒场所— 中小型		计算机游戏设施
住宅单元	住宅单元		咨询服务
娱乐场所	餐饮表演场所、夜总会、电影院		食品售卖亭
基本公共服务	保护性和紧急服务		一般工业— 轻工业
金融机构	金融机构		健康服务实验室— 为患者提供服

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

額外密度：可以通過提供公共福利的項目而提高的密度。

在審視申請時必須記住，目前所提出的要求是變更物業的土地用途，即區域劃分。這表示我們正在評估是否變更一組適用於土地的開發規定，而非一個特定開發案的細節。那些細節，如建築物的外觀或停車位的數量等，將在「開發許可」階段進行評估。

我們在審視某一塊地時，所提議的主要變更內容是建築高度，以及以容積率(FAR)表示的密度。

這些變更歸納於上表之中。更詳細的解釋如下。

建築高度：現有的區域劃分規定允許建築物的高度達到 46 公尺，即 150 英尺左右或約 15 層樓高。現有規定可以允許建得更高，但是建築物的陰影不得對公園等公共場所或陽台等私人設施造成負面影響，同時也必須從其他地方獲得額外的陽光。

擬議的規定將完全刪除 46 米的限制。高度限制將依據建築物的陰影對善樂公園和河岸的影響而決定，即不允許造成比目前更多的陰影。

密度：

密度是通過容積率，即 FAR 來測量。容積率即土地面積與建築物各樓總面積之比。5.0 的容積率是指允許建築的各樓層總面積為土地面積的 5 倍。

密度也可以獲得「加值」。這表示在所允許的基本密度之外，可以通過提供「額外」的項目而進一步提高密度，這一般是指提供一些公共福利的項目。例如，目前的「區域重建計劃」創建了一個「唐人街投資基金」(CIF)。該投資基金的設立是為了讓卡城籌資改善唐人街的公共基礎設施。要為某些開發方案提高密度，開發商可以投注資金於「唐人街投資基金」。

根據目前的規定，一個純住宅區的開發方案（也就是完全沒有商業區）建築密度可以高達 6.5 FAR。如果開發商投注資金於「唐人街投資基金」，或是提供政府補助的非營利性住房，還可以額外提高 1.0 FAR。

根據擬議的規定，一個純住宅區密度可以高達 3.0 FAR，但是可以額外提高 9.00 FAR。要額外提高密度，開發商必須提供住宅用途。

根據目前的規定，一個純商業區允許的建築密度最高 3.0 FAR。如果投注資金於「唐人街投資基金」，則可以額外提高 1.0 FAR。

根據擬議的規定，一個純商業區允許的建築密度最高仍是 3.0 FAR。但可以額外提高 5.00 FAR。要額外提高密度，可以投注資金於「唐人街投資基金」、提供大眾能使用的開放空間、或提供公共藝術。

根據目前的規定，一個混合區允許興建密度高達 3.0 FAR 的商業區，以及 3.5 FAR 的住宅區，共計 6.5 FAR。如果投注資金於「唐人街投資基金」，或是提供政府補助的非營利性住房，還可以額外提高 1.0 FAR 的住宅區密度或 1.0 FAR 的商業區密度。

根據擬議的規定，一個混合區允許的限制為 3.0 FAR。如果投注資金於「唐人街投資基金」、提供大眾能使用的開放空間、或提供公共藝術，最多可以額外提高 5.0 FAR 的商業區密度。此外，如果提供住宅用途，最多可以額外提高 9.0 FAR 的住宅區密度。在所有的情況下，FAR 最高可為 12.0。