

屏風效應

香港近期熱門樓宇設計問題「屏風效應」其實已存在了好幾年，直至建築設計師近期在多個新大型樓盤將傳統「點式」設計，在滿足現有建築物條例及規劃限制下，改為「板式」以遷就景觀，例如儘量令最多單位的客廳、主人房等能夠同時朝向海景、維港景、開揚景等，加上市民的投訴繼而傳媒的報導，問題才成為焦點。由於廣大市民隨着經濟生活改善，對環境及空間質素的要求便不斷增高，作為地產行政人員亦必須針對問題所在，而加以控制和提供解決方法。

「屏風效應」問題雖與高度及密度有關，但不應完全與高密度建築混為一談。隨了以上提及的「點式」變「板式」設計以遷就景觀外，其他屏風效應成因還包括政府為着提高用地效率，而將容積率及覆蓋率最大尺度制訂在位置較佳、發展潛質較強之地塊上，導致臨海港或某單邊開揚之地盤極容易有超長、闊、高型單向式的板塊設計出現，以滿足發展商尋求最大回報的意願。建築物的形狀及座向設計亦經常受到規劃地塊的形狀限制，例如很多時候在規劃成線形或條狀的地塊上，設計成線形或條狀的車站上蓋建築設計，均很難有突破板式建築設計的機會。參考內地經驗，大城市如上海早已訂立規範管制板式樓宇總闊度不能超過60米等之限制，目的是除了日照考慮外，還要控制該等樓宇設計成為龐然大物所帶來之擋風效應，更需顧及發展為鄰近四周現有樓宇可能帶來景觀、視覺及視線方面的影響。最近有多位學者提議政府規定凡超出某一特定體積的建築物設計，須作日照及風洞實驗以證明發展對四周現有屋宇，在自然光線照射及通風方面沒有壞影響，才批准興建。香港地產行政學會原則上支持有關建議，但限制須訂明何等體積，及何等長、闊、高度以上的建築設計會納入監管範圍。這樣才能發揮到理想的控制效果，而又不致導致在建築設計審批過程中，尤其對其他送審的小型建築物設計產生不必要的延誤。另外，要注意的是任何在實驗室進行的科學測試均不能百分百準確地反映發展現場實際情況。例如街道上空氣流通的情況、天氣的影響、建築物本身的凹凸面如冷氣罩、裝飾線、窗台等設計、牆體與窗體的通實開密度比例、在某日某時段開、關窗戶總數量加上不同風向對空氣流通的影響。另外還須考慮發展的周邊情況隨時有變，如在區內有新發展建築物時，已審批通過的日照、通風指標屆時亦將會有一定的影響。

政府在引入地契及建築物條例的限制時，可參考在日本及星加坡成功減少「屏風效應」的方法和例子，集合本地機構如最近香港房屋委員會在牛頭角上邨發展所作的地方氣候分析結果而進行專家諮詢。另外，政府還須注意實驗室或理論數據之可行性及真確性，制訂清晰的指引，並考慮容許條例管制上有一定程度之彈性，以便靈活處理個別發展及其周邊情況。這樣發展商及建築師，規劃師等專業便能夠實際配合並掌握美化環境所需執行的過程。

香港地產行政學會

副會長

施家殷