

當局就香港地產建設商會提出的意見的回應

2008 年建築物(垃圾及物料回收房及垃圾槽)(修訂)規例 (修訂規例)

1. 根據建築物（規劃）規例第 23(3)(b)條，垃圾及物料回收室可以不計入總樓面面積。而根據建築物(垃圾及物料回收房及垃圾槽)規例第 4B 及 8(1)條，垃圾及物料回收室的尺寸不得少於 1.5 米。在中型至大型的住宅發展項目的一般住宅樓層內，垃圾及物料回收室的面積通常約 2.3 平方米。因此，在一般住宅樓層內加進垃圾及物料回收室應不會就有關樓宇的設計對上蓋面積的計算構成重大影響。

就小型住宅發展項目而言，因有相當部份樓層面積已被用於樓梯、升降機及大堂等公共設施，在樓層的設計上可能會產生限制，雖然垃圾及物料回收室面積細小，其設置仍可能會給建築設計造成困難。

綜觀上述原因，當局提出新修訂規例第 3A(6)(d)條，豁免在少於 500 平方米地盤上興建的住用建築物及綜合用途建築，毋須依從於每一住用樓層設置垃圾及物料回收室的強制規定。這有助小型住宅發展項目的規

劃和設計更具靈活性。當局已諮詢了土地及建設諮詢委員會轄下的屋宇建設小組委員會的意見，並獲得委員的支持。此外，我們就 2008 年 4 月至 5 月份屋宇署批准的住用/綜合用途的樓宇個案進行了分析，結果(請參閱附件)顯示把垃圾及物料回收室包括於上蓋面積的計算內對樓宇的設計並無影響。因此，當局認為沒有需要豁免垃圾及物料回收室於上蓋面積的計算內。

最後，修訂規例並沒有就住用樓宇設置垃圾槽作出強制規定。

2. 當局已注意到商會的提議並會考慮在有需要時給予業界指引。

分析屋宇署於 2008 年 4 月至 5 月份批准的住用/綜合用途的樓宇

個案號碼	屋宇署檔案編號	發展類型	地盤面積	准許上蓋面積比率	實際上蓋面積比率	註解
1	2/9133/99	3 層高的單一家庭住宅在 1 層地庫停車場之上(共 13 棟住宅)	5290 平方米	66.6%	19.868%	單一家庭住宅，毋須遵守規定
2	2/9189/97	1 棟 2 層高的單一家庭住宅	2588.25 平方米	66.6%	14.91%	單一家庭住宅，毋須遵守規定
3	2/9058/06	4 棟由 26 至 32 層高的住宅大廈	29696 平方米	33.33%	11.913%	沒有困難遵守新的垃圾及物料回收室的規定
4	2/9177/07(1)	1 個大型發展中的 1 棟 9 層高的新住宅大廈	158650 平方米	39%	2.188%	沒有困難遵守新的垃圾及物料回收室的規定
5	2/9004/07	3 棟 2 層高的住宅樓宇	2670 平方米	66.6%	23.704%	沒有困難遵守新的垃圾及物料回收室的規定
6	2/4093/07	4 層高的住宅樓宇	614.548 平方米	55%	53.503%	沒有困難遵守新的垃圾及物料回收室的規定
7	2/4094/07	29 層高的住宅樓宇	437.790 平方米	33.33%	32.562%	小地盤，毋須遵守規定
8	2/4061/07	5 棟 39/40 層高的住宅樓宇	11353 平方米	33.33%	22.286%	沒有困難遵守新的垃圾及物料回收室的規定
9	2/4025/03	7 層高的住宅樓宇	1702.9 平方米	49%	33.71%	沒有困難遵守新的垃圾及物料回收室的規定

個案號碼	屋宇署檔案編號	發展類型	地盤面積	准許上蓋面積比率	實際上蓋面積比率	註解
10	2/4069/07	5 棟 40 層高的住宅樓宇	9502 平方米	37.5%	24.014%	沒有困難遵守新的垃圾及物料回收室的規定
11	2/4045/06	25 層高的住宅樓宇	338.290 平方米	37.5%	36.80%	小地盤，毋須遵守規定
12	2/4114/07	1 棟 46 層高、2 棟 5 層高的住宅樓宇	2071.272 平方米	33.33%	32.01%	沒有困難遵守新的垃圾及物料回收室的規定
13	2/4007/08	22 層高的住宅樓宇	308.368 平方米	37.5%	37.459%	小地盤，毋須遵守規定
14	2/4008/08	27 層高的住宅樓宇	618.54 平方米	40%	33.723%	沒有困難遵守新的垃圾及物料回收室的規定
15	2/7196/98(2)	6 棟住宅樓宇(由 36 至 39 層高)及 2 棟分別 33 層及 31 層高的酒店	39,990 平方米	40%	6.194%	沒有困難遵守新的垃圾及物料回收室的規定
16	2/9022/08	26 層高的住宅樓宇	356.64 平方米	33.33%	19.156%	小地盤，毋須遵守規定
17	2/9036/03	3 棟分別 43、47 及 51 層高的住宅樓宇	7300 平方米	33.33%	19.161%	沒有困難遵守新的垃圾及物料回收室的規定
18	2/9177/05	6 棟 20 層高的住宅樓宇、1 棟 18 層高的住宅樓宇、37 棟 3 層高的單一家庭住宅	15873.066 平方米	33.33%	29.6%	沒有困難遵守新的垃圾及物料回收室的規定
19	2/9165/07	1 棟 2 層高的單一家庭住宅	661.91 平方米	40%	40%	單一家庭住宅，毋須遵守規定
20	2/2011/08	28 層高的酒店	145.834 平方米	60%	58%	酒店，毋須遵守規定
21	2/2007/08	31 層高的酒店	253.990 平方米	60%	59.06%	酒店，毋須遵守規定
22	2/2030/08	3 層高的住宅樓宇	975.47 平方米	22.64%	21.607%	沒有困難遵守新的垃圾及物料回收室的規定
23	2/2066/07	30 層高的住宅樓宇	428.440 平方米	33.33%	29%	小地盤，毋須遵守規定
24	2/2069/07	34 層高的住宅樓宇	779.830 平方米	33.33%	30.5%	沒有困難遵守新的垃圾及

個案號碼	屋宇署檔案編號	發展類型	地盤面積	准許上蓋面積比率	實際上蓋面積比率	註解
						物料回收室的規定
25	2/2025/07	32 層高的酒店	612.397 平方米	65%	53.2%	酒店，毋須遵守規定
26	2/2026/07	27 層高的酒店	623.194 平方米	65%	64.09%	酒店，毋須遵守規定
27	2/2067/07	4 層高的住宅樓宇	3252.538 平方米	66.6%	23.753%	沒有困難遵守新的垃圾及物料回收室的規定
28	2/2006/07	26 層高的酒店	145.952 平方米	60%	58.9%	酒店，毋須遵守規定
29	2/2054/07	3 層高的單一家庭住宅	2921 平方米	34.28%	34.28%	單一家庭住宅，毋須遵守規定
30	2/3044/07	27 層高的住宅樓宇	540 平方米	40%	39.358%	沒有困難遵守新的垃圾及物料回收室的規定
31	2/3039/07	2 層高的單一家庭住宅	873.281 平方米	66.6%	31.12%	單一家庭住宅，毋須遵守規定
32	2/3001/06	39 層高的住宅樓宇	1870 平方米	40%	39.861%	沒有困難遵守新的垃圾及物料回收室的規定