

2008年5月27日
討論文件

立法會發展事務委員會

推廣在建築項目中 加入環保設施的措施的檢討

引言

本文件概述政府當局就推廣在建築項目中加入環保設施的措施所進行的檢討，以及徵詢各委員對此的意見。

背景

2. 爲了鼓勵建築項目加入環保設施，以提高生活空間的素質和加強建築項目的可持續發展性，屋宇署、地政總署和規劃署在諮詢過有關持份者，包括建築專業人士、業界和當時的立法會規劃地政及工程事務委員會後，先後於2001年2月及2002年2月發出兩份《聯合作業備考》。這兩份備考涵蓋合共12個環保設施，即：

- (a) 露台；
- (b) 加闊的公用走廊和升降機大堂；
- (c) 公用空中花園；
- (d) 公用平台花園；
- (e) 隔聲簷；
- (f) 遮陽篷和反光罩；
- (g) 翼牆、捕風器和風斗；
- (h) 非結構預製外牆；
- (i) 工作平台；
- (j) 設有郵箱的郵件派遞室；
- (k) 隔音屏障；及
- (l) 非住宅樓宇的公用空中花園。

3. 具體而言，提供這些設施的目標如下：

- (a) 在規劃、設計、建造和保養樓宇方面，採取顧及樓宇整體使用周期的方法；

- (b) 充分利用天然可再生資源及可循環使用／環保的建築物料；
- (c) 盡量減少耗用能源，尤其是那些屬於不可再生類別的能源；及
- (d) 減少建造及拆卸廢料。

4. 個別建築項目如符合指明的條件和設計規定，這些環保設施可獲豁免計入總樓面面積和上蓋面積。

推廣環保設施的措施的檢討

5. 自公布兩份《聯合作業備考》以來，多個建築項目已加入環保設施。根據至2008年2月底的統計數字，共有183個落成住宅項目已根據《聯合作業備考》的安排加入環保設施。而在同一期間，新落成的建築項目共有529個。在這183個建築項目中，環保設施的分類統計資料如下：

環保設施	有關的建築項目數目
露台	174
工作平台	118
加闊的公用走廊／升降機大堂	81
非結構預製外牆	31
設有郵箱的郵件派遞室	21
公用空中花園	14
遮陽篷／反光罩	10

6. 當局成立了一個跨部門工作小組，由屋宇署、地政總署和規劃署代表組成，負責檢討《聯合作業備考》的成效和所訂安排。因應西灣河內地段第 8955 號發展項目獨立調查小組於 2006 年 4 月作出的建議，當局把該跨部門工作小組的工作範圍擴展，包括檢討是否需要設定上限，規管根據《建築物條例》批出豁免的總樓面面積，而跨部門工作小組由屋宇署署長擔任主席。

7. 小組曾進行多項調查和研究，以評估《聯合作業備考》的成效和蒐集市民對環保設施政策的意見。小組亦在有提供環保設施的建築項目中選取了樣本樓宇，向有關的業主和住

戶進行問卷調查，以及向認可人士、學術界、專業團體和業界的持份者，就《聯合作業備考》的安排徵詢意見。屋宇署除了在樣本樓宇進行實地視察，以評估環保設施的使用情況外，亦與環保團體、專業機構舉行專題小組會議，以及進行有關的公眾意見調查。

8. 從問卷調查、實地視察和專題小組會議的結果得知，受訪者大致上確認各類環保設施的效益。在實地視察中，並無發現有違規使用環保設施的情況。受訪的大廈管理公司人員表示，在維修保養這些設施方面，並無重大問題。調查中的大多數受訪者，均表示在購買住宅單位時，有關建築項目有否提供各類環保設施，是他們的一項重要考慮因素。

9. 儘管個別的環保設施，例如遮陽篷及捕風器，至今仍較少，甚或未獲採用，但調查所得的意見認為，這些設施符合環保原則，值得繼續推廣。

10. 然而，把各類環保設施納入建築項目並豁免計算總樓面面積／上蓋面積，自然會增加建築物的高度和體積，以致超越了分區計劃大綱圖原來就發展所訂的限制。根據調查收集到的意見，我們可能須要就一些環保設施的豁免準則再作檢討。值得考慮的課題包括：空中花園所在位置和其最高通行高度；以及各類環保設施，如露台、空中花園的面積和設計布局等。有受訪者認為，政府應就提供環保設施和這些設施對建築物高度和體積造成的影響方面，取得適當的平衡。

未來路向

11. 建築項目加入環保設施為所在樓宇業主帶來的益處，相對增加樓宇的體積和高度，以致影響鄰近地區公眾的利益。這是一個需要仔細考慮，並要取得平衡的課題。我們會在工作小組完成對環保設施及有關事項的研究和檢討後，邀請持份者和公眾進行更積極和深入的討論。我們也會就工作的進展向委員作出匯報，並歡迎委員提出意見。

發展局

2008年5月