

立法會  
規劃地政及工程事務委員會

環保樓宇  
一項提升本港生活質素的建議

## 引言

社會上有愈來愈多人希望可以透過更妥善的規劃和發展更加環保的樓宇，紓緩部分因市區發展而對環境造成的壓力。屋宇署借鑑了各地其他切合香港情況的有關經驗，構思出各種不同的方法，以回應這些期望。

2. 屋宇署現提出各項有關推廣綠化及環保樓宇的建議，而本文件的目的旨在徵詢各委員對這些建議的意見。

## 新措施

3. 二零零零年七月，屋宇署成立屋宇創新小組，以推動建築界興建環保樓宇。這個小組專注於就樓宇的興建和使用周期的各個階段(包括規劃、設計、建造及保養階段)尋找及推廣有利環保的方法。

4. 二零零零年九月，屋宇署成立了一個跨部門工作小組，負責探索可用作鼓勵業界建造環保樓宇的可行新措施，以及推行這些新措施的方法。這個工作小組將成為一個常設的工作小組，由屋宇署署長擔任主席，為樓宇的發展進行改革。

## 環保設施

5. 目前有很多可以提升我們的生活質素的環保措施。我們認為，推動業界在發展新樓宇時採用例如下述的環保措施，將會有助提高我們的環境質素：

- 廣建露台
- 加闊公用走廊和升降機大堂
- 公用空中花園
- 大廈前增加綠化空間

- 預製外牆
- 太陽能電板
- 循環用水設施
- 環保建築方法
- 自動垃圾收集系統
- 環保物料及
- 高能源效益的屋宇裝備系統

### 鼓勵措施

6. 我們會考慮提供一些鼓勵措施，例如快速審批圖則、豁免將環保設施計入總樓面面積內、採用環保建築方法興建的樓宇可獲額外的樓面面積，以及設立一個嘉許優秀環保樓宇的制度。這些措施將有助於市場建立動力和消費者對興建環保樓宇的需求。上述工作小組現正研究這些建議的細節。

7. 我們將於下文各段闡釋各項不同措施可獲豁免計入總樓面面積的初步構思。

### 露台

8. 我們積極提倡廣建露台，因為露台可以增加天然的照明及通風、為個別單位的佔用人提供綠化和康樂地方、遮擋強烈陽光和隔聲，同時亦可以改善樓宇的建築外觀和城市的面貌。豁免將露台計入總樓面面積，將以獲准的總樓面面積的某一個百分比來計算，但會為面積較少的單位定下一個最少的豁免面積，而面積較大的單位則定下一個最大的豁免面積。我們的目標是希望香港的一般家庭均可以享有露台在居住環境上所帶來的各種好處。這項措施意味着我們在改善市民居住環境的質素方面會邁出重要的一步。

### 加闊公用走廊及升降機大堂

9. 提供加闊的公用走廊及升降機大堂可改善在這些地方經常出現的侷促情況及使人容易通過及容易搬運大件傢具。如果有關的公用走廊及升降機大堂提供天然通風及採光，則更加可以改善空氣質素及光線強度，並且可能會節省

電力。我們打算豁免將有關加闊至訂明闊度的走廊及升降機大堂的擴闊部分計入總樓面面積內。此外，提供天然通風及採光的走廊及升降機大堂更加可以獲得額外的豁免。

### 公用空中花園

10. 在住宅樓宇設置空中花園可以紓緩市民對地面花園的需求。這些空中花園亦可為佔用人提供容易到達的康樂地方，改善樓宇之間的空氣流通情況、尤其是在市區更可以協助驅散街道上的塵埃及暑熱，並且為居住在高樓大廈的居民創造開揚的景觀。此外，在高位置提供綠化地方，更可以消除由於樓宇密集所帶來的封牆效應。為了達到這個目的，我們建議這些空中花園必須至少高 5 米，而四周並無任何遮擋以促進對流通風，並須栽種足夠的植物，使該處地方能夠作為花園用途。

### 商業/工業樓宇的公用平台花園

11. 我們打算透過類似上文第 10 段所述的方法，鼓勵業界為商業/工業樓宇提供平台花園。

### 預製非結構外牆

12. 以預製組件建造的方法可提高樓宇的建築質素，同時可減少建築期間所產生的建築廢料、噪音和空氣污染。然而，設計和建造預製非結構外牆會令這種外牆較採用傳統方法建造的牆壁略厚，而且成本亦較昂貴。因此，我們擬准許不超逾某一合適厚度範圍的預製非結構外牆可獲豁免計入總樓面面積內。

### 其他環保措施

13. 其他並不佔用額外樓面空間的環保措施的例子如下：

- 使用太陽能電板或光電池板，以便使用可再生能源；
- 提供可減少耗用淡水及棄置洗滌污水的循環用水設施；
- 使用可循環使用的綜合模板(以減少使用木材)和環保物料，如纖維增強聚合物、粉煤灰及氬質阻擋物料；及

- 使用高能源效益的屋宇裝備系統，如用於照明裝置的電子鎮流器、用於空調及發熱的變速推動器等設備。

14. 上述措施將可改善樓宇的質素和環保效用及樓宇之間的微觀氣候，但卻會增加額外的初期安裝成本。為了吸引業界採用這些措施，我們會研究可否提供額外的樓面面積，以抵消所增加的額外成本。

15. 我們會在稍後時間向建築專業人士及業界人士提供有關佔額外樓面面積，以及不佔額外樓面面積但須增加額外成本，的環保措施可獲豁免計入總樓面面積的詳細指引及申請程序。

#### 諮詢意見

16. 我們歡迎各委員就上述新措施、環保設施及鼓勵方式提供意見。我們現正和建造業(包括專業學會、承建商和發展商，以及學術界及其他有關團體)就我們的建議進行積極的對話。

屋宇署

二零零零年十一月