



致：立法會發展事務委員會及環境事務委員會全體委員  
由：綠色和平  
事：有關 7 月 27 日立法會發展事務委員會「優化建築設計 締造可持續建築環境」建議之回應

日期：2010 年 7 月 23 日

各位議員：

## 前言

香港作為人口和樓宇高度密集的城市，建築物佔了全港耗電量的 89%，成為排放溫室氣體，加劇氣候變化的主要元凶。綠色和平認同可持續發展委員會(下稱：委員會)有關優化建築設計，以減少建築物耗能的原則，支持為豁免樓面面積設定上限，但本會認為委員會的建議並未能全面對應現時本港建築物的特殊耗電情況(特別是住宅樓宇)，故希望能加強能源耗用資訊的透明度，促使市民購買節能樓宇，令香港發展邁向低碳。

根據 2001 年推出的《聯合作業備考》，政府可透過寬免發展商旗下住宅物業的總樓面面積，鼓勵發展商為旗下的物業，興建更多環保及完善生活設施，包括公共走廊、平台花園、住客會所及郵件派遞室等。自政策推出以來，發展商均極力增加此類公用樓面面積，衍生了不少為市民所垢病的「發水樓」、「蛋糕樓」。

據綠色和平最近一項調查發現，隨著私人屋苑的公用面積不斷增加，政府同時未有監管這些公用地方的碳排放和耗電量，部份私人屋苑住戶單是每年公用地方的耗電量，已經超越全港家庭每年平均 4215 度電的 62%，調查更發現私人屋苑公用耗電接近每戶每年 7000 度電的水平(見附表)。可見《聯合作業備考》中列明之目的(c)：「盡量減少耗用能源，尤其是那些屬於不可再生類別。」根本未能有效達到。

## 第一部份

### 綠色和平對委員會報告的首要建議

從綠色和平的調查中得知，豁免樓面面積內的公用設施已淪為耗電重災區，並由市民支付高昂代價。由於現時缺乏監管，屋苑並不願意公開耗電量資料，本會調查第一階段的回覆率僅 24%。因此，若要對症下藥，本會認為有兩項資訊是必須強制公開：

- 甲. 轄免樓面面積的詳細計算資料；
- 乙. 轄免樓面面積內環保及完善生活設施的環保表現，包括耗電量及碳排放量。

現時委員會僅建議公開轄免樓面面積的詳細計算資料，並未能全面反映有關環保及完善生活設施的環保成效，以及對業主/準業主的長遠電費負擔。所以，為保障業主/準業主的知情權，綠色和平建議以上兩方的資訊都應在是次轄免樓面面積的政策檢討中修訂為強制全面公開，以保障業主及準業主的權益，亦能為業主提供參考和選擇，同時能促進發展商在屋苑節能減排上形成良性競爭，有助轄免樓面面積的政策達至節能減排目的。

## 第二部份

### 綠色和平對委員會的主要建議回應：

- 甲. 支持總樓面面積寬免設定整體上限；撤銷郵件派遞室的總樓面面積寬免，而除非加寬的公用走廊可自然通風，否則其寬免亦應撤銷。
- 乙. 同意應降低停車場的整體總樓面面積寬免水平，但並不同意為地下停車場提供較地面停車場高的總樓面面積寬免，因地下停車場會加劇能源耗用。本會認為規劃應以減少私家車車位數量為目標，鼓勵使用公共交通工具，以減少源自交通的溫室氣體排放。
- 丙. 認同強制規定樓宇間隔，並要求強制發展項目進行微氣候研究和公開研究結果（包括地盤位置和佈局、風向、空氣流通和都市氣候因素等），以減少發展項目對社區造成的「屏障」效應，協助社區適應氣候變化。

## 第三部份

### 綠色和平對委員會報告內其他項目之建議：

可持續發展委員會在提交予發展局的報告中，亦有兩點建議值得發展局盡快跟進，以加快締造可持續建築環境：

- 甲. 將《建築物條例》中對總熱傳送值(OTTV)的應用擴展至所有住宅樓宇，提升住宅在能源效益上的表現。
- 乙. 將可再生能源設施所佔之面積加入豁免總樓面面積的項目內，藉此資助因使用可再生能源而引致之較高成本，以推廣使用可再生能源進行小規模發電，
- 丙. 規劃署已經表示最遲會在 2011 年初完成《都市氣候圖及風環境評估標準可行性研究》，就本港的城市規劃如何進一步配合都市氣候作出建議。由於微氣候研究對新項目如何善用獨特的地理環境以減少耗能非常重要，本會建議規劃署盡快推出該研究報告，並在分區規劃中充分考慮社區適應氣候變化的能力。

### 結語：

綠色和平認為氣候變化問題已經刻不容緩，我們呼籲發展局盡快公佈修訂「總樓面面積寬免」的上限，同時明確要求發展商為旗下項目進行「碳審計」和微氣候研究，並公開耗電量及碳排放量。

綠色和平認為此舉不但有助締造可持續建築環境，更可讓市民享有更多知情權，有助市民了解綠色建築的好處，並掌握評估其環保成效的能力，平衡屋宇措施與環境的影響。一方面保障消費者權益，同時長遠有利香港社會邁向低碳發展，達成真正有效應對氣候變化的減排目標。

如對此文件有任何查詢，或希望進一步了解本會立場，歡迎隨時聯絡綠色和平。

項目主任古偉牧

電話：2854 8303 電郵：wkoo@greenpeace.org

項目主任張潔茵

電話：2854 8340 電郵：ckityan@greenpeace.org

Website: <http://www.greenpeace.org.cn>

致：立法會發展事務委員會及環境事務委員會全體委員

由：綠色和平

事：有關 7 月 27 日立法會發展事務委員會「優化建築設計 締造可持續建築環境」建議之回應

日期：2010 年 7 月 23 日

附表：

私人屋苑公用設施耗電量比較一覽

樓盤名稱	年總耗電量	每戶平均公用耗電	住宅建築樓面面積 平均公用耗電
曼克頓山 (新鴻基)	7620458 度	6834 度/年	7.2 度/年/平方尺
畢架山 1 號 (長實)	4061926 度	6725 度/年	5.2 度/年/平方尺
宇晴軒 (長實+新鴻基)	9834163 度	4359 度/年	7.6 度/年/平方尺
碧海藍天 (恆隆)	5508365 度	3409 度/年	5.3 度/年/平方尺
帝柏海灣 (信和 + 嘉里 + 地鐵)	9670741 度	3294 度/年	8.8 度/年/平方尺
維港灣 (信和 + 嘉里 + 地鐵)	7235729 度	3127 度/年	3.9 度/年/平方尺
MOD595 (華置)	244791 度	2880 度/年	5.5 度/年/平方尺
珀麗灣 (新鴻基)	11632780 度	2226 度/年	10.1 度/年/平方尺
i-home (華置)	446930 度	2456 度/年	8.1 度/年/平方尺
朗庭園 (新鴻基)	1558840 度	1883 度/年	3.5 度/年/平方尺