



民主黨對「優化建築設計 締造可持續建築環境」的意見

前言

1. 過去十年，「發水樓」（透過「豁免樓面面積」將樓宇規模加大，部分面積會納入「銷售面積」）一直為不少市民所詬病。而市區（尤其是九龍、香港島）面對屏風效應亦日益嚴重。「屏風樓」不單影響區內空氣流通，產生熱島效應，令市民使用空調的時間增加，間接使暖化問題惡化。
2. 香港不少地方已有密集的建築物，而 2003 年 SARS 顯示，高密度建築群，以及惡劣的通風環境，會影響傳染病傳播。因此避免繼續出現「屏風樓」，以改善空氣質素，保障居民健康，締造舒適的生活環境是日後規劃建築時作為決策的重點之一。
3. 可持續發展委員會提出「優化建築設計 締造可持續建築環境」的諮詢文件，原意是回應近年市民相當關注的屏風樓、「發水樓」、綠化及節能等問題。但諮詢文件卻開宗明義指不會討論與規劃有關的議題，忽略了上述問題的出現並非只是因一個發展項目或一條街道所引起的，而是牽涉整個地區規劃。例如「分區規劃大綱圖」（OZP）的制定，當中地塊的大小、地積比、是否有高度限制、住宅與其他用途的關係等等，對優化建築環境都十分重要。

總樓面面積

4. 在改變現行的總樓面面積寬免政策的議題上，我們認為總原則應該是收緊整體豁免面積上限，以免樓宇不斷「發水」，增加樓宇體積，影響通風和採光，因而影響市民健康。
5. 政府曾向立法會提供的一個累積總樓面面積豁免所帶來的影響分析個案，一幢 49 層樓（包括 44 層住宅加 5 層停車場及康樂設施），當中豁免總樓面面積高於准許總樓面面積的 40%（包括 2% 額外樓面面積、16% 停車場不計算樓面面積、4% 包括機房等不計算樓面面積及 18% 環保及改善生活設施寬免），累積影響相當於 7.5 層樓層。地盤面積是 2,331 平方米，准許總樓面面積是 21,371 平方米，地積比約為 9.17 倍，但加入豁免總樓面面積後，整幢樓宇的總樓面面積佔地盤面積的比例便上升至 12.8 倍，「發水」40%。

6. 根據政府於 2009 年 10 月 30 日公布的資料顯示，有部分「發水水平」極為嚴重。其中一個位於住宅發展密度第 2 區（即最高住用地積比是 5 倍）的發展項目，單就停車位已佔發展項目准許總樓面面積的 111%！另外，一個位於香港加列山道 78 號的住用/綜合項目，屬發展密度第 3 區（即最高住用地積比是 3 倍），其各項豁免總樓面面積亦合共佔准許總樓面面積的 112%。即原本批出興建 1 層 100 平方米的別墅，可獲批豁免多 112 平方米的停車場及其他寬免面積！位於港島的嘉亨灣，屬發展密度第 1 區（以都會區計算，視乎不同地區類別，最高住用地積比是 6.5 至 10 倍），其各項豁免總樓面面積就合共佔准許總樓面面積的 62%；九龍的一號銀海，同屬發展密度第 1 區，其各項豁免總樓面面積則合共佔准許總樓面面積的 61%。
7. 因此，我們建議把整體寬免總樓面面積收緊至准許住用總樓面面積的 10%，即除了獲准的 10%不用補地價的寬免面積之外，其他的面積均需要計入樓宇的准許住用總樓面面積之內，也要計算補地價。
8. 至於是否只需要對發展密度較高的樓宇設寬免總樓面面積上限，以及對住宅樓宇、非住宅樓宇和多用途樓宇設置不同的上限，我們認為應一視同仁，就所有樓宇無必要地「發水」，設定相同上限。
9. 就實施方式而言，我們建議應是立法進行，以讓大家尊重法治的基礎下，切實執行有關限制，亦有助提升公眾的參與機會。
10. 在停車位設施方面，現時停車場和相關設施（如上落貨區和入口坡道）並不計算在總樓面面積之內，理論上，發展商可以興建一個巨型的停車場而不影響總樓面面積。我們建議目前可根據《香港規劃標準與準則》所建議的泊車設施標準，以設定豁免面積的上限，高於有關標準便需要將多出來的部份計算在總樓面面積之內。我們相信，減少停車設施的豁免能令發展商減少泊車位，亦可以間接鼓勵市民放棄使用私家車而使用公共交通工具，有助改善香港的廢氣排放及空氣污染問題。往後，政府亦須因應這方面的需要，盡快檢討《香港規劃標準與準則》所建議的泊車設施標準。
11. 現時的新建住宅多數會為住戶提供露台（發展商稱之為「環保露台」）和作曬晾衣服之用的「工作平台」，有關設施，以至於公共空中花園、平台花園、遮陽篷、反射器和捕風器等環保設施，亦可納入豁免面積範圍，以鼓勵環保和改善實際居住的環境。
12. 但其餘與環保和綠化較少關係的非強制設施，包括加闊走廊和升降機大堂、

較大升降機槽、管理員設施及住客會所、設有郵箱的郵件派遞室等等，我們認為可完全取消豁免，原因是這些設施不會損害居民的基本居住質素。

13. 就現時可獲豁免的強制性樓宇設施，包括垃圾房、物料回收房及機房等，我們亦建議不納入豁免範圍，但當局需要同時提升「最低空間要求」，以預防發展商在取消豁免後只會按照要求的下限提供有關設施，削弱為處理固體廢及維修樓宇所需的地方。

法定「變通權力」

14. 現時，建築事務監督如認為情況特殊，可行使《建築物條例》第 42 條賦予的「變通權力」，就若干建築項目批出總樓面面積寬免。嘉亨灣事件中，建築事務監督行使「變通權力」，令項目「發水」62%，受到社會廣泛批評。諮詢文件提到「按法律基準就綠化設施和完善生活設施批出總樓面面積寬免，可為建築事務監督日後行使酌情權時提供更正式的基準和指引」，**民主黨支持這觀點，認為應就行使這「變通權力」作出法例上的限制。民主黨並建議建築事務監督行使這法定權力，批出總樓面面積寬免前，須諮詢城規會、當區區議會及立法會的意見，或最低限度要通知上述組織，以增加政府的透明度及公眾參與的機會。**

增加建築物之間距離

15. 諮詢文件建議，地盤面積大於 2 公頃的或連續闊度超過 60 米的建築物，須留有相當於建築物正面外牆總面積 20% 至 33.3% 的間隔空間。而以建築闊度為 60 米的建築物為例，其兩邊即需要預留不少於 12 米至 20 米的間隔空間。12 米的寬度，大概與一條雙線街道（7.3 米）連兩側行人路（各 2.75 米）的寬度相若，**我們支持增加建築物之間的寬度，以增加建築物的距離，而在寬度空間上可採取彈性處理，因為過於苛刻的限制會影響建築設計的靈活性和創意發揮。**
16. 我們認同，把發展項目在狹窄街道後移，能夠減低街道峽谷效應，為行人提供一個更優質的環境。在旺角、元朗市等舊區的行人路往往過於狹窄。人車爭路的情況經常發生。諮詢文件建議，在不足 15 米闊的街道，把新建築發展項目由地面至 15 米高部分後移退入，使街道中央至建築物之間的闊度不少於 7.5 米。**我們認為，由於各區的行人環境均有不同，建議因應區域不同需要規劃街道寬度，部份人流較多的地區，應該把街道闊度擴張。**
17. 諮詢文件建議，面積大於 1,000 平方米的地盤必須進行綠化，並劃出 20% 至

30%的面積，包括地面、平台和屋頂為固定綠化用地。我們建議政府可把建築物所處地區作為考慮因素，因為市區的建築比郊區的建築更需要進行綠化，使用漸進式要求可以反映這個理念。例如建築物座落於市區，綠化比例需要達到 30%；座落於市郊及新市鎮，綠化比例需要達到 25%；座落於郊區地帶，綠化比例只需達到 20%便可。

民主黨

2009 年 12 月 14 日