

# 立法會 *Legislative Council*

立法會CB(1)1668/10-11(05)號文件

檔號：CB1/PL/DEV

## 發展事務委員會

2011年3月29日舉行的會議

### 關於締造優質及可持續建築環境的措施的 最新背景資料簡介

#### 目的

本文件旨在提供政府當局就締造優質及可持續建築環境所採取的措施的背景資料，並綜述委員先前就有關課題進行討論期間提出的主要意見及關注事項。

#### 背景

##### 優化可持續的樓宇設計

2. 可持續發展委員會於2004年展開首次社會參與活動，為包括優化都市生活空間等多項事宜，找出合適的解決方法。政府當局因應可持續發展委員會所擬備的《首個可持續發展策略——社會參與過程報告》，於2005年公布《香港首個可持續發展策略》。首個可持續發展策略的目標之一，是保留及檢討各項指引，其中包括規管可持續設計的指引，更特別關注樓宇影響景觀廊或阻礙空氣流通的問題。

3. 屋宇署其後委託顧問公司進行研究，就優化都市生活空間環境的可持續發展的樓宇設計提供意見。顧問針對改善空氣流通、行人區環境、綠化及減輕市區熱島效應方面，建議若干可持續的樓宇設計指引。有關指引特別提出下列建議：在某些大型發展項目的樓宇之間作出分隔；在某些緊連狹窄街道的發展項目中，把建築物在行人道水平後移；以及加強樓宇發展項目的綠化。

## 在樓宇提供必要、環保及完善生活的設施和寬免總樓面面積

4. 為促進及鼓勵發展商在樓宇發展項目中加入指引所建議的必要、環保及完善生活的設施，《建築物條例》(第123章)訂明，建築事務監督可行使酌情權，不把這些設施計入有關發展項目的許可總樓面面積。附屬停車場、機房、露台、空中花園、平台花園、撥作公用通道的地方及附屬康樂設施(例如會所)，都是可獲寬免計算總樓面面積的設施的例子<sup>1</sup>。

5. 近年，公眾日益關注各項總樓面面積寬免會令樓宇體積、高度及密度增加。在西灣河內地段第8955號發展項目獨立調查小組(為研究嘉亨灣事件而成立的獨立調查小組)於2006年4月發表報告後，政府已審慎檢討寬免總樓面面積的政策及管制樓宇體積、高度和密度的其他措施。獨立調查小組認為，雖然政府鼓勵興建環保和創新的樓宇，以及提供更多完善生活項目、設施及公共空間的政策值得讚賞，但寬免總樓面面積的做法削弱了對樓宇高度、體積及密度的管制。

6. 在2010年6月1日，屋宇署發出一份經修訂的作業備考，要求新的樓宇發展項目獲批的所有總樓面面積寬免的分項資料，包括各個總樓面面積寬免項目的面積，須在建築圖則上列明。此外，在申請簽發樓宇的佔用許可證時，認可人士<sup>2</sup>須呈交所有總樓面面積寬免的資料摘要。有關摘要會於屋宇署的網站公布。經修訂的作業備考適用於2010年9月1日或之後申請簽發佔用許可證的新落成樓宇。

## 建築物能源效益

7. 建築物能源效益有助改善本港空氣質素，以及紓緩氣候變化的不良影響，因此亦會對建築環境的持續性造成影響。機電工程署於1998年發出《建築物能源效益守則》，供各界自願遵守。政府於2009年12月9日向立法會提交《建築物能源效益條例草案》，規定須強制執行有關4類屋宇裝備裝置及若干類型樓宇的能源審核的《建築物能源效益守則》。該條例草案在2010年11月24日獲立法會通過。

---

<sup>1</sup> 目前獲寬免計算總樓面面積的各項設施，詳見政府當局就2008年12月19日發展事務委員會會議提供的立法會CB(1)396/08-09(05)號文件附件B。

<sup>2</sup> 根據《建築物條例》(第123章)，"認可人士"指以(a)建築師身份、(b)工程師身份，或(c)測量師身份名列於根據第3(1)條備存的認可人士名冊的人士。

8. 政府當局一直在政府內部及私營機構推廣節能目標。自2005年起，所有新政府建築物及主要裝修和翻新工程均須符合《建築物能源效益守則》，並須在適合的情況下於設計方面採用節能裝置和可再生能源技術。發展局及環境局於2009年4月就新建及現有政府建築物共同頒布一套以目標為本的綜合性環保表現架構，該架構包括就不同的環保範疇(例如能源效益、可再生能源、室內空氣質素及溫室氣體排放)訂立目標。政府當局與社會不同界別合作，推出多項計劃以鼓勵市民進行碳審計及節約用水，以期達致可持續的建築環境。當局所推行的主要措施，包括於2009年成立香港綠色建築議會，推廣採用環保建築標準和建造環保樓宇，以及於2010年4月推出為香港環境而設的建築環境評審法(即BEAM Plus)。

## 優化建築設計——締造可持續建築環境社會參與過程報告書

9. 政府當局與可持續發展委員會合作，在2009年6月20日公布名為"優化建築設計——締造可持續建築環境"的《誠邀回應文件》<sup>3</sup>，並展開社會參與活動，蒐集公眾對影響本港建築環境的質素及可持續發展的政策方案的意見。可持續發展委員會繼而於2010年6月公布"優化建築設計——締造可持續建築環境"社會參與過程報告書<sup>4</sup>。

10. 可持續發展委員會在該報告所提出而須政府當局採取行動的主要建議如下——

### *總樓面面積寬免*

- 對發展項目可獲的總樓面面積寬免設定整體上限，並採用更符合以表現為本及因應個別地盤情況的方法；
- 檢討及減低一系列現行就環保及完善生活設施訂定的總樓面面積寬免水平，並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；及

<sup>3</sup> 《誠邀回應文件》載於政府當局就2009年7月28日發展事務委員會會議提供的立法會CB(1)2342/08-09(01)號文件的附件。

<sup>4</sup> 該報告書載於政府當局就2010年7月27日發展事務委員會會議提供的立法會CB(1)2601/09-10(01)號文件的附件。

- 降低停車場的整體總樓面面積寬免水平，並為地下停車場提供較地面停車場高的總樓面面積寬免，以鼓勵興建(如技術上可行)地下停車場；

#### *可持續建築設計*

- 在大型樓宇發展項目中強制規定樓宇之間作出分隔，並強制規定緊連狹窄街道的樓宇後移，以紓緩屏風效應和市區熱島效應，以及可因應科學理據容許調整有關的訂明規定；及
- 強制規定在面積大的地盤提供綠化設施；

#### *建築物能源效益*

- 不時檢討日後在強制性的《建築物能源效益守則》下訂立的法定要求，並協助現有樓宇進行翻新改裝；
- 推廣採用建築物能源效益基準和認證制度；
- 就建築物能源效益提供更多建築設計指引；及
- 就在公共樓宇實施節能措施訂立目標，發揮牽頭作用。

### **締造優質及可持續建築環境的其他措施**

11. 城市規劃委員會現正檢討不同地區的分區計劃大綱圖，在有充分理據下會修訂有關規劃參數，以降低發展密度。在檢討分區計劃大綱圖時，當局會優先處理具獨特環境和特色的地區，例如維多利亞港沿岸及位於重要山脊線的景觀廊的地區、可能作賣地用途的用地，以及有較高的發展或重建壓力的地區。

12. 規劃署現正進行"都市氣候圖及風環境評估標準可行性研究"，研究結果會提供更科學化及更客觀的基礎，有助在進行城市規劃時考慮都市氣候因素。

## 事務委員會進行的討論

13. 自2008年12月起，發展事務委員會(下稱"事務委員會")一直在其會議及與環境事務委員會舉行的聯席會議上，監察關於在本港締造優質及可持續建築環境的事宜。在委員進行的討論中，批准寬免計算總樓面面積的政策及做法是重要的課題。雖然部分委員認為必須寬免計算總樓面面積，以鼓勵發展商提供環保設施，但他們關注發展商透過寬免而獲大幅增加總樓面面積。發展商利用此等額外總樓面面積，誇大發展項目的實用面積，導致出現"發水樓"，而有關面積並無反映在地價內。這做法或會給人官商勾結的印象。部分委員亦認為，當局應收緊建築事務監督就批准寬免計算總樓面面積行使的酌情權，並加以密切監察，防止出現貪污或濫權的情況。

14. 在2010年7月27日，可持續發展委員會向事務委員會簡介其在"優化建築設計——締造可持續建築環境"社會參與過程報告書所提出的建議。委員提出的主要意見及關注事項，包括政府當局有需要制訂政策，以清楚劃分由政府及發展商提供公眾設施的責任；處理"發水樓"問題，以保障物業買家的利益；檢討在私人樓宇內提供泊車位的做法，包括當局不應鼓勵興建地下停車場，原因是地下停車場須符合額外的通風及照明要求，並不符合可持續發展的原則。委員亦關注維修公眾設施的責任會由物業買家承擔。

### 締造優質及可持續建築環境的新政策措施

15. 行政長官在2010年10月13日發表的施政報告中指出，因應可持續發展委員會提出的建議，政府當局將推出一系列措施，要求新建樓宇加入樓宇分隔或增加建築物的通透度、樓宇後移和綠化等設計元素。當局會提高建築物能源效益標準，並要求發展商提供樓宇的環保和耗能資料，供準用家參考。此外，政府當局已決定收緊總樓面面積寬免的政策，主要的改變包括取消部分設施的寬免，降低停車場、露台、工作平台和會所設施的寬免，以及為多項仍享有寬免的設施加設10%的整體寬免上限。

16. 在推行新措施方面，政府當局表示，屋宇署會向建築專業人士發出經修訂的作業備考，並會徵詢建造業對有關作業備考的意見。經修訂的作業備考將於2011年4月1日生效，並適用於在2011年4月1日或該日後提交予屋宇署核准的建築圖則。

17. 在2010年10月26日的事務委員會會議上，政府當局向委員簡介2010-2011年施政報告所載當局為締造優質及可持續建築環境而採取的新措施。委員提出的主要關注事項包括：

#### *減少總樓面面積寬免*

- (a) 發展商可能會趕在新規定於2011年4月1日生效前，就批准建築圖則遞交申請；
- (b) 就於2011年4月1日之前呈交建築事務監督批准，但其後基於實質理由不獲批准的建築圖則而言，總樓面面積寬免的新規定的適用情況；
- (c) 政府當局應收緊對物業市場上的"發水樓"的管制，以保障物業買家的利益，並應考慮列出實用樓面面積及露台和會所等設施的地價、向買家提供資料，以及要求發展商就物業分項列出實用樓面面積和其他設施的價格；
- (d) 政府當局應透過立法而不是行政手段，推行針對總樓面面積寬免的新措施；

#### *建築設計要求 —— 樓宇間距、樓宇後移及綠化的上蓋面積*

- (e) 新規定會令位於環境密集的工業區的樓宇的可用總樓面面積減少，當局應在總樓面面積或地積比率兩方面向土地擁有人作出補償，以鼓勵他們把樓宇後移；

#### *建築物能源效益*

- (f) 在所有新樓宇必須取得由香港綠色建築議會授予的BEAM Plus評級認證這項新規定下，每幢樓宇所獲的評級應予公布；及
- (g) 政府當局應考慮規定公共房屋發展項目長遠必須取得某個BEAM Plus評級。

## 近期的發展

18. 在2011年1月31日，屋宇署發出了15份作業備考，以落實推行締造優質及可持續建築環境的政策。有關的作業備考將於2011年4月1日生效，包括3份由屋宇署署長、地政總署署長及規劃署署長發出的《聯合作業備考》，以及12份由屋宇署署長發出的《認可人士、註冊結構工程師及註冊岩土工程師作業備考》。上述作業備考訂明在新的私人發展項目中就各項環保及完善生活設施批出總樓面面積寬免，以及實施可持續建築設計(涵蓋範圍包括樓宇後移、樓宇間距及綠化的上蓋面積)的詳細規定及指引。新的作業備考可於屋宇署的網站瀏覽(網址：[www.bd.gov.hk/chineseT/documents/index\\_pnotes.html](http://www.bd.gov.hk/chineseT/documents/index_pnotes.html))。

19. 政府當局會在2011年3月29日的會議上，向事務委員會簡介新的作業備考。

## 相關文件

20. 附有超文本連結的相關文件一覽表載於**附錄**。

立法會秘書處  
議會事務部1  
2011年3月22日

## 締造優質及可持續建築環境的措施

## 相關文件一覽表

會議／委員會	會議日期	文件
規劃地政及工程事務委員會	2001年2月22日	政府當局就"環保樓宇：一項提升本港生活質素的建議"提交的文件 (立法會CB(1)181/00-01(02)號文件) <a href="http://www.legco.gov.hk/yr00-01/chinese/panels/plw/papers/a181c02.pdf">http://www.legco.gov.hk/yr00-01/chinese/panels/plw/papers/a181c02.pdf</a>  會議紀要(立法會CB(1)516/00-01號文件) <a href="http://www.legco.gov.hk/yr00-01/chinese/panels/plw/minutes/pl211100.pdf">http://www.legco.gov.hk/yr00-01/chinese/panels/plw/minutes/pl211100.pdf</a>
政府帳目委員會	2006年2月	政府帳目委員會第四十五號報告書——第7部第1章西灣河土地發展項目 <a href="http://www.legco.gov.hk/yr05-06/chinese/pac/reports/45/m_7a.pdf">http://www.legco.gov.hk/yr05-06/chinese/pac/reports/45/m_7a.pdf</a>
—	—	西灣河內地段第8955號發展項目獨立調查小組報告(在2006年5月發出) <a href="http://gia.info.gov.hk/general/200605/09/P200605090100_0100_13711.pdf">http://gia.info.gov.hk/general/200605/09/P200605090100_0100_13711.pdf</a>
財務委員會	2006年3月15日	李永達議員及楊森議員提出的補充問題(答覆編號S-HPLB(PL)04) <a href="http://www.legco.gov.hk/yr05-06/chinese/fc/fc/sup_w/s-hplb-pl-c.pdf">http://www.legco.gov.hk/yr05-06/chinese/fc/fc/sup_w/s-hplb-pl-c.pdf</a>  會議紀要(審核2006至07年度開支預算的報告第XIV章：規劃及地政) <a href="http://www.legco.gov.hk/yr05-06/chinese/fc/fc/minutes/sfc_rpt.pdf">http://www.legco.gov.hk/yr05-06/chinese/fc/fc/minutes/sfc_rpt.pdf</a>

會議／委員會	會議日期	文件
立法會會議	2006年4月26日	關於"環保樓宇"的第16號質詢 議事錄(第73至75頁) <a href="http://www.legco.gov.hk/yr05-06/chinese/counmtg/hansard/cm0426ti-translate-c.pdf">http://www.legco.gov.hk/yr05-06/chinese/counmtg/hansard/cm0426ti-translate-c.pdf</a>
立法會會議	2006年5月17日	關於"支持政府帳目委員會就西灣河土地發展項目所作的結論及建議"的 議案辯論 議事錄(第89至138頁) <a href="http://www.legco.gov.hk/yr05-06/chinese/counmtg/hansard/cm0517ti-translate-c.pdf">http://www.legco.gov.hk/yr05-06/chinese/counmtg/hansard/cm0517ti-translate-c.pdf</a>
立法會會議	2006年10月25日	關於"加設環保設施的住宅項目"的第8號質詢 議事錄(第19至21頁) <a href="http://www.legco.gov.hk/yr06-07/chinese/counmtg/hansard/cm1025-translate-c.pdf">http://www.legco.gov.hk/yr06-07/chinese/counmtg/hansard/cm1025-translate-c.pdf</a>
立法會會議	2006年11月1日	關於"環保及創新樓宇政策"的第6號質詢 議事錄(第34至39頁) <a href="http://www.legco.gov.hk/yr06-07/chinese/counmtg/hansard/cm1101-translate-c.pdf">http://www.legco.gov.hk/yr06-07/chinese/counmtg/hansard/cm1101-translate-c.pdf</a>
立法會會議	2007年5月23日	關於"可持續發展的城市發展及環保樓宇政策"的議案辯論 議事錄(第146至176頁) <a href="http://www.legco.gov.hk/yr06-07/chinese/counmtg/floor/cm0523-confirm-ec.pdf">http://www.legco.gov.hk/yr06-07/chinese/counmtg/floor/cm0523-confirm-ec.pdf</a>
立法會會議	2008年4月9日	關於"住宅發展項目的環保設施"的書面質詢 議事錄(第56至70頁) <a href="http://www.legco.gov.hk/yr07-08/chinese/counmtg/floor/cm0409-confirm-ec.pdf">http://www.legco.gov.hk/yr07-08/chinese/counmtg/floor/cm0409-confirm-ec.pdf</a>
發展事務委員會	2008年5月27日	政府當局就"推廣在建築項目中加入環保設施的措施的檢討"提交的文件 (立法會CB(1)1602/07-08(04)號文件)

會議／委員會	會議日期	文件
		<a href="http://www.legco.gov.hk/yr07-08/chinese/panels/plw/papers/dev0527cb1-1602-4-c.pdf">http://www.legco.gov.hk/yr07-08/chinese/panels/plw/papers/dev0527cb1-1602-4-c.pdf</a> 會議紀要(立法會CB(1)2309/07-08號文件) <a href="http://www.legco.gov.hk/yr07-08/chinese/panels/plw/minutes/de080527.pdf">http://www.legco.gov.hk/yr07-08/chinese/panels/plw/minutes/de080527.pdf</a>
發展事務委員會	2008年12月19日	政府當局就構建優質和可持續建築環境的措施的社會參與過程提交的文件(立法會CB(1)396/08-09(05)號文件) <a href="http://www.legco.gov.hk/yr08-09/chinese/panels/dev/papers/dev1219cb1-396-5-c.pdf">http://www.legco.gov.hk/yr08-09/chinese/panels/dev/papers/dev1219cb1-396-5-c.pdf</a> 會議紀要(立法會CB(1)1348/08-09號文件) <a href="http://www.legco.gov.hk/yr08-09/chinese/panels/dev/minutes/dev20081219.pdf">http://www.legco.gov.hk/yr08-09/chinese/panels/dev/minutes/dev20081219.pdf</a> 立法會秘書處就根據《建築物條例》豁免計算總樓面面積擬備的資料摘要(立法會CB(1)416/08-09(01)號文件) <a href="http://www.legco.gov.hk/yr08-09/chinese/panels/dev/papers/dev1219cb1-416-1-c.pdf">http://www.legco.gov.hk/yr08-09/chinese/panels/dev/papers/dev1219cb1-416-1-c.pdf</a>
環境事務委員會	2009年7月15日	政府當局就強制實施《建築物能源效益守則》的立法建議框架提交的文件(立法會CB(1)2197/08-09(03)號文件) <a href="http://www.legco.gov.hk/yr08-09/chinese/panels/ea/papers/ea0715cb1-2197-3-c.pdf">http://www.legco.gov.hk/yr08-09/chinese/panels/ea/papers/ea0715cb1-2197-3-c.pdf</a> 立法會秘書處就強制實施《建築物能源效益守則》擬備的文件(背景資料簡介)(立法會CB(1)2197/08-09(04)號文件) <a href="http://www.legco.gov.hk/yr08-09/chinese/panels/ea/papers/ea0715cb1-2197-4-c.pdf">http://www.legco.gov.hk/yr08-09/chinese/panels/ea/papers/ea0715cb1-2197-4-c.pdf</a> 會議紀要(立法會CB(1)2779/08-09號文件) <a href="http://www.legco.gov.hk/yr08-09/chinese/panels/ea/minutes/ea20090715.pdf">http://www.legco.gov.hk/yr08-09/chinese/panels/ea/minutes/ea20090715.pdf</a>

會議／委員會	會議日期	文件
發展事務委員會	2009年7月28日	<p>政府當局就可持續發展委員會的"優化建築設計——締造可持續建築環境"社會參與過程提交的文件(立法會CB(1)2342/08-09(01)號文件)  <a href="http://www.legco.gov.hk/yr08-09/chinese/panels/dev/papers/dev0728cb1-2342-1-c.pdf">http://www.legco.gov.hk/yr08-09/chinese/panels/dev/papers/dev0728cb1-2342-1-c.pdf</a></p> <p>會議紀要(立法會CB(1)479/09-10號文件)  <a href="http://www.legco.gov.hk/yr08-09/chinese/panels/dev/minutes/dev20090728.pdf">http://www.legco.gov.hk/yr08-09/chinese/panels/dev/minutes/dev20090728.pdf</a></p> <p>政府當局提供的跟進文件(立法會CB(1)2744/08-09(01)號文件)  <a href="http://www.legco.gov.hk/yr08-09/chinese/panels/dev/papers/dev0728cb1-2744-1-c.pdf">http://www.legco.gov.hk/yr08-09/chinese/panels/dev/papers/dev0728cb1-2744-1-c.pdf</a></p>
立法會會議	2009年11月11日	<p>關於"總樓面面積寬免"的第5號質詢  <a href="http://www.info.gov.hk/gia/general/200911/11/P200911110211.htm">http://www.info.gov.hk/gia/general/200911/11/P200911110211.htm</a></p>
發展事務委員會與環境事務委員會	2009年12月14日	<p>政府當局就構建優質和可持續建築環境的措施的社會參與過程提交的文件(立法會CB(1)396/08-09(05)號文件)  <a href="http://www.legco.gov.hk/yr08-09/chinese/panels/dev/papers/dev1219cb1-396-5-c.pdf">http://www.legco.gov.hk/yr08-09/chinese/panels/dev/papers/dev1219cb1-396-5-c.pdf</a></p> <p>政府當局就強制性實施《建築物能源效益守則》的立法建議框架提交的文件(立法會CB(1)2197/08-09(03)號文件)  <a href="http://www.legco.gov.hk/yr08-09/chinese/panels/ea/papers/ea0715cb1-2197-3-c.pdf">http://www.legco.gov.hk/yr08-09/chinese/panels/ea/papers/ea0715cb1-2197-3-c.pdf</a></p> <p>聯席會議紀要(立法會CB(1)1428/09-10號文件)  <a href="http://www.legco.gov.hk/yr09-10/chinese/panels/dev/minutes/devea20091214.pdf">http://www.legco.gov.hk/yr09-10/chinese/panels/dev/minutes/devea20091214.pdf</a></p>
發展事務委員會	2010年7月27日	<p>政府當局就環保樓宇及締造可持續建築環境的建築設計提交的文件(立法會CB(1)2601/09-10(01)號文件)  <a href="http://www.legco.gov.hk/yr09-10/chinese/panels/dev/papers/dev0727cb1-2601-1-c.pdf">http://www.legco.gov.hk/yr09-10/chinese/panels/dev/papers/dev0727cb1-2601-1-c.pdf</a></p>

會議／委員會	會議日期	文件
		會議紀要(立法會CB(1)3022/09-10號文件) <a href="http://www.legco.gov.hk/yr09-10/chinese/panels/dev/minutes/dev20100727.pdf">http://www.legco.gov.hk/yr09-10/chinese/panels/dev/minutes/dev20100727.pdf</a>
—	—	立法會參考資料摘要——締造優質及可持續建築環境的措施 (檔號：DEVB(PL-CR) 12/2010)(在2010年10月13日發出) <a href="http://lcsfcbtlbs1.legco.gov.hk/sharedoc/r&amp;d/Quality&amp;Sustaninable_Built_Enviroment(Measures-Foster)c.pdf">http://lcsfcbtlbs1.legco.gov.hk/sharedoc/r&amp;d/Quality&amp;Sustaninable_Built_Enviroment(Measures-Foster)c.pdf</a>
發展事務委員會	2010年10月26日	政府當局就締造優質及可持續建築環境的措施提交的文件 (立法會CB(1)155/10-11(06)號文件) <a href="http://www.legco.gov.hk/yr10-11/chinese/panels/dev/papers/dev1026cb1-155-6-c.pdf">http://www.legco.gov.hk/yr10-11/chinese/panels/dev/papers/dev1026cb1-155-6-c.pdf</a>  電腦投影片介紹資料(立法會CB(1)252/10-11(01)號文件)(只備中文本) <a href="http://www.legco.gov.hk/yr10-11/chinese/panels/dev/papers/dev1026cb1-252-1-c.pdf">http://www.legco.gov.hk/yr10-11/chinese/panels/dev/papers/dev1026cb1-252-1-c.pdf</a>  會議紀要(立法會CB(1)736/10-11號文件) <a href="http://www.legco.gov.hk/yr10-11/chinese/panels/dev/minutes/dev20101026.pdf">http://www.legco.gov.hk/yr10-11/chinese/panels/dev/minutes/dev20101026.pdf</a>