

立法會 *Legislative Council*

立法會CB(1)605/07-08(05)號文件

檔號：CB1/PL/DEV

發展事務委員會

2008年1月22日舉行的會議

關於"產生屏風效應的發展項目"的背景資料簡介

目的

本文件概述議員及團體代表以往曾於立法會不同的會議上就發展項目造成的屏風效應問題所提出的意見及關注事項。

管制發展密度及模式的現行機制

2. 城市規劃委員會(下稱"城規會")根據《城市規劃條例》(第131章)第3條獲賦予法定職能,擬備香港某些地區的布局設計及適宜在該等地區內建立的建築物類型的法定規劃圖則,以促進社區的衛生、安全、便利及一般福利。城規會擬備的大綱圖載列多項資料,包括訂明個別地區的土地用途地帶以及發展限制的事宜。

3. 整體而言,訂立地積比率限制,是要劃定不同發展密度的地區,以確保許可的發展水平在基礎設施、環境及交通容量方面得以持續發展,並能配合四周環境的特色。訂立建築物高度限制,則是為了保護重要的山脊線、海港景觀以及其他具珍貴地理特徵的景觀,並藉以保留某些地區的特色,以及使建築物與四周的發展和天然景色互相協調。

4. 政府當局在其於2007年5月向事務委員會提供的一份文件中表示,現行的分區計劃大綱圖共有108份,當中的49份已在所有合適的土地用途地帶,納入地積比率/總樓面面積及樓宇高度的發展限制。至於其餘的分區計劃大綱圖,大多數亦已對部分土地用途地帶作出限制。近年,公眾對改善居住環境的關注和期望日益殷切。為處理和回應公眾就降低發展密度、減少擠迫的樓宇布局設計,以及提供更多休憩用地等方面所提出的訴求,城規會已採取更全面的方式,逐步更新分區計劃大綱圖,加入適當的發展限制。

5. 根據政府當局在其於2007年3月發出的文件中表示，當局是透過《建築物條例》及賣地／契約條件執行分區計劃大綱圖所訂出的發展限制。對於一些分區計劃大綱圖並無具體訂明發展限制的土地，而所涉及發展又無須向城規會取得規劃許可者，有關土地的發展密度及樓宇高度可藉賣地／契約條件所載的具體條文加以管制，以及受《建築物條例》的《建築物(規劃)規例》附表1的規定(該附表訂明住用建築物與非住用建築物相對於樓宇高度的地積比率及上蓋面積上限)所限，以較低者為準。此舉旨在管制樓宇的體積及樓宇與街道周圍的空間。

6. 對於環境易受影響的地區或綜合發展區，城規會可要求項目倡議人提交相關的環境及視覺影響評估報告，以確定發展規模不會對環境及視覺造成不良影響。

7. 在2003年，經諮詢公眾後，政府當局推出《城市設計指引》，成為《香港規劃標準與準則》新的一章。該指引內載有城市設計的主要考慮因素，以及評估城市設計所採用的綱領。有關的考慮因素包括樓宇一般的密集程度和布局、為免山脊線和海港景觀被遮擋而採用梯級式樓宇高度設計、提供通風廊、觀景廊、在路面提供建築線後移地帶等。開列實施《城市設計指引》的安排的《香港規劃標準與準則》第十一章載於**附錄I**。

8. 規劃署於2005年完成了"空氣流通評估方法可行性研究"(下稱"可行性研究")，並根據研究結果制定了一套改善空氣流通的設計指引，當中包括透過設定主風道及空曠地方和適當的街道布局，就樓宇的設計及布局提供參考，及利用不一律的樓宇高度和結集程度等，以避免阻擋風的流動。當局已於2006年8月將該指引收納於《香港規劃標準與準則》的《城市設計指引》內。

9. 可行性研究亦提出了以表現效能為本的空氣流通評估方法，用作比較不同發展設計對空氣流通的影響。在2006年7月，政府發出一份聯合技術通告，就與空氣流通評估有關的事宜提供清晰的指引。負責進行大型政府項目的部門／決策局或有關當局須在項目規劃及設計階段進行空氣流通評估，確保會適當地考慮空氣流通方面的影響。該份技術通告為大型政府項目所進行的空氣流通評估提供內部指引。政府亦會為政府可供出售的用地進行空氣流通評估，以評定發展項目對行人道上風環境的影響。

在事務委員會會議席上所作討論

10. 規劃地政及工程事務委員會(現已改名為"發展事務委員會")曾於2007年2月27日舉行的會議席上，與政府當局及18個關注團體和個別人士進行討論。團體代表指出，高的地積比率加上大的土地面積，會容易造成屏風效應。在批地過程中提供額外和獲豁免的總樓面面積，已導致樓宇體積增加。兩家前鐵路公司的物業發展項目通常興建

在大型而狹長的用地，最可能會成為屏風樓。大部分的團體代表均認為，政府當局有迫切需要制訂一套措施，防止再有新的發展項目造成"屏風效應"。有團體代表建議，政府當局應就本港長遠的規劃策略作理性和科學性的檢討，並應改善有關規劃及樓宇建築的批准機制，藉以確保相關的規劃意向得以有效實行。

11. 部分委員促請政府當局責成所有法定機構(包括市區重建局及兩間鐵路公司)在規劃新的發展項目時，須遵守《香港規劃標準與準則》內所載的空氣流通指引，而在長遠而言，應以法例強制規定所有發展計劃必須進行空氣流通評估。他們指出，期望私人發展商不按土地許可發展的潛力盡量發展用地以免造成"屏風效應"¹，是不切實際的想法。因此，政府有責任從各個可行方面着手處理問題，包括行使現行法例所賦予的權力實行規劃管制、堵塞現行法例的漏洞，以防被發展商濫用，以及檢討已規劃的發展項目的可容許的最高地積比率、樓宇高度等。

12. 另一方面，部分委員指出，鑒於香港的獨特環境情況，未必易於找到一個解決問題的萬應靈藥。他們又告誡政府不應使用一些專斷的措施，減低已批准發展項目的發展密度；否則，這會對香港作為國際城市的地位有損。

13. 在事務委員會的會議結束後，政府當局已提供一份文件，載列其就委員於會議席上提出的各點意見所作回應。該份文件(立法會CB(1)1406/06-07(01)號文件)載於**附錄II**。

14. 發展局局長在回應一名委員於2007年10月15日的事務委員會會議席上所提問題時表示，城規會正在全面檢討現時的分區計劃大綱圖，以回應市民希望降低發展密度的訴求。在108份分區計劃大綱圖中，現時約有半數並無訂明發展限制，例如地積比率、樓宇高度限制和最大總樓面面積。雖然因當中涉及大量工作而未有就何時會完成分區計劃大綱圖的檢討訂立時間表，但當局會優先檢討存在巨大發展／重建壓力的地區，以及維多利亞港海旁區的分區計劃大綱圖。

15. 發展局局長亦表示，雖然南昌站和元朗站的物業發展項目已獲城規會批准，但該等項目仍會因應社會各界(特別是當地居民和有關區議會)所表達的關注而作出檢討。政府當局會與鐵路公司進行討論，為該等項目制訂其他方案計劃。政府當局會諮詢公眾和有關的持份者，而該等方案計劃會透過法定的規劃程序進行審批。若因降低發展密度而引致任何損失，亦不會對鐵路公司造成財政方面的影響，因為鐵路公司只是發展有關物業用地的政府代理人。不過，公帑和私人樓宇供應則會受到影響。

¹ 香港地產建設商會在其提交予事務委員會的意見書內表明，發展商有受信責任按土地許可發展的潛力盡量發展用地，否則可能會引致訴訟。解決"屏風效應"問題唯一的合理且實際可行方法，就是在規劃階段及早處理。當局可在有關的用地於市場推出發售之前，訂定較低的發展密度及較小的建築體積。

在立法會會議席上所作討論

16. 譚耀宗議員在2006年12月20日的會議上就"改善空氣流通"提出一項口頭質詢，當中問及多項事宜，其中包括政府有沒有計劃引用"空氣流通意向指引"以評估所有準備發展的鐵路車站上蓋物業發展計劃，以及有沒有計劃制訂法例以執行該等指引。該項質詢的措詞及政府當局的答覆載於**附錄III**。

17. 梁家傑議員在2007年2月28日的會議上就"屏風式樓宇"提出一項書面質詢，當中問及多項事宜，其中包括政府有否在過去3年內研究樓宇布局對鄰近地區의空氣流通和環境衛生所造成的負面影響，以及會否針對屏風式樓宇密集的地區採取措施以防止屏風效應惡化。該項質詢的措詞及政府當局的答覆載於**附錄IV**。

18. 涂謹申議員在2007年6月13日的會議上就"樓宇造成屏風效應"提出另一項書面質詢，當中問及多項事宜，其中包括政府會否考慮透過立法或制訂臨時的強制性空氣流通評估準則以確保發展商遵守並非法定的空氣流通指引，以及政府會否運用其在兩家鐵路公司董事局的影響力以確保鐵路公司不會基於商業原因而不遵守該指引。該項質詢的措詞及政府當局的答覆載於**附錄V**。

19. 王國興議員在2007年5月9日的會議上就"改善香港規劃及減少屏風式建築物"動議一項議案。該項議案遭否決。議案的措詞載於**附錄VI**。

20. 相關文件一覽表載於**附錄VII**。

立法會秘書處
議會事務部1
2008年1月9日

《香港規劃標準與準則》第十一章開列的
實施《城市設計指引》的安排

8. 實施

- 8.1 城市設計指引可以透過現有的法定和行政機制實施。
- 8.2 法定方式包括(1)透過在根據《城市規劃條例》所擬備的分區計劃大綱圖的《註釋》訂定規範，規管建築物的高度、上蓋面積和地積比率等；(2)規定在分區計劃大綱圖上的「綜合發展區」地帶進行發展時須提交總綱發展藍圖，以規管建築物的布局和設計；(3)引用《建築物條例》管制個別建築物的設計；以及(4)根據《古物及古蹟條例》規管歷史文物。
- 8.3 行政機制包括(1)在擬備發展用地的地契條款時，納入有關城市設計的考慮因素，例如「設計、分布和高度」條文。地契條款可列明建築物的設計和分布、高度、屋宇類別的限制、環境美化項目及總綱發展藍圖等的要求；以及(2)就地區或地方層面的新大型發展或重建項目進行城市設計研究，繼而制定更詳細的指引。

產生屏風效應的發展項目

立法會規劃地政及工程事務委員會成員
於2007年2月27日會議上的提問

當局就事務委員會秘書2007年3月1日來信中(a)至(i)項所提各點的回應

(a) 緩解鐵路發展項目所產生的屏風效應

所有鐵路發展計劃均須符合適用於私人發展項目的法定規定，包括相關分區計劃大綱圖(大綱圖)所施加的發展限制或城市規劃委員會(城規會)批出的規劃許可。此外，所有鐵路發展項目均須符合批地條件及《建築物條例》的條文。

已批予發展商承辦的鐵路發展項目，應准予按照與發展商所簽訂的合約條文開展。至於尚未批出者，鐵路公司在規劃和設計有關項目時，會考慮政府所發出有關空氣流通的指引。我們知道鐵路公司亦有與有關的區議會接觸，聆聽他們對個別發展項目的意見。

(b) 政府處理屏風效應的措施

政府與普羅大眾同樣期望能夠有更理想的居住環境，但香港人煙稠密，我們須充分善用僅有的土地資源，以配合本港的發展需要。因此，我們必須致力在這兩方面取得平衡。

城規會已率先檢討和修訂大綱圖，以訂出清晰的發展規範，為個別發展項目提供指引。當局會透過《建築物條例》及賣地／契約條件執行大綱圖所訂出的發展限制。

對於一些大綱圖並無具體訂明發展限制的土地，而所涉及發展又無須向城規會取得規劃許可者，有關土地的發展密度及樓宇高度可藉賣地／契約條件所載的具體條文加以管制，以及受《建築物條例》的《建築物(規劃)規例》附表1的規定(該附表訂明住用建築物與非住用建築物相對於樓宇高度的地積比率及上蓋面積上限)所限，以較低者為準。此舉旨在管制樓宇的體積及樓宇與街道周圍的空間。

為了能夠就個別發展項目提供更明確一致的發展限制，我們已檢討和加強適用於釐定用地發展密度及樓宇高度的現行安排，以便納入賣地／契約條件內。正如傳媒所報道，我們最近已降低了幾幅可供申請售賣土地的地積比率及樓宇高度。

對於環境易受影響的地區或綜合發展區，城規會可要求項目倡議人提交相關的環境及視覺影響評估報告，以確定發展規模不會對環境及視覺造成不良影響。

(c) 緩解現有發展項目屏風效應的措施

為緩解現有發展項目的屏風效應，我們會繼續透過綠化總綱圖進行廣泛的綠化工程，以改善行人環境。綠化可有助改善微氣候，並可遮蔭、散熱及隔阻污染物，令行人倍感舒適，更可點綴大型建築物，改善行人道的街景。

只要有機會，我們便會透過進行街景改善工程，或把毗連地區的樓宇建築位置移後，以減輕現有發展項目所產生的屏風效應。對於區內受政府管轄的現有用地重建項目或發展項目，我們亦會採取設計改善措施，特別顧及對空氣流通及視覺的影響。

(d) 已批准但未開展的發展項目

根據一般原則，已批准的發展項目如符合各項法定規定及批地條件，則可合法進行。

(e)及(h) 空氣流通指引及空氣流通評估

2005年完成的「空氣流通評估方法可行性研究」(空氣流通評估研究)，就樓宇體積、高度、位置及滲透度可如何改善行人道上風環境的空氣流通，建議了指引。指引屬意向性質而非提供可量化指標。採用有關指引時須適當考慮個別用地的獨特情況。

上述指引已納入《香港規劃標準與準則》內，空氣流通已正式成為規劃大型發展及重建項目時其中一個考慮因素。政府工程項目的倡議部門／局或機關必須進行空氣流通評估。我們會繼續鼓勵半官方機構及私人發展商在規劃和設計其項目時自發進行空氣流通評估。

我們亦會為政府可供出售的用地進行空氣流通評估，以評定發展項目對行人道上風環境的影響，空氣流通評估因而可間接有助改善於行人道水平上的設計和空間布局。

(f) 由有關的機關或半政府機構防止屏風效應

市區重建局(市建局)一向嚴格規定轄下所有工程均須符合環境方面的現行規定。為此，市建局決定，對於仍在規劃階段的項目，均須參考空氣流通評估的指引，以符合市民對環境

方面的期望。事實上，市建局已為卑利街／嘉咸街及利東街兩個項目進行空氣流通評估。

至於鐵路公司為處理鐵路沿線發展項目產生屏風效應而採取的措施，請參看上文(a)段。

(g) 規劃署處理屏風效應所採取的措施

規劃署過去幾年已推行了不同的規劃措施，以促進可持續城市規劃和建築設計，務求締造更理想的居住環境。這些措施包括擬定和公布城市設計、空氣流通、休憩用地、綠化等方面的標準和指引，為公眾和私人發展商提供指引。

按照制定法定圖則的程序，當局一向施加適當的發展限制，日後仍會這樣做，以管制樓宇體積和高度。在處理須取得規劃許可的發展建議時，規劃署會與其他相關政府部門磋商，繼續在評估發展建議過程中考慮所有相關因素，當中包括環保和視覺影響。在批准規劃申請時，城規會會在適當時附加條件，以緩解視覺和環境方面的影響。

(i) 空氣流通評估技術指引

規劃署展開了一項名為「都市氣候圖及風環境評估標準」的研究(都市氣候圖研究)，以鑑定氣候易受影響的地區，從而為日後的評估工作確立適合區內氣候條件的空氣流通標準。都市氣候圖研究會包括探討能否就風環境確立更多可量化準則／標準。

結論

與民規劃，是我們持續進行的工作。為此，我們會透過公開、具透明度和廣納民意的程序，繼續與各方持份者、專業團體和廣大市民合作，群策群力，共同促進可持續的發展，共建理想居住環境。

* * * *

在2006年12月26日立法會會議席上提出的
關於"改善空氣流通"的口頭質詢及政府的答覆

(本質詢由譚耀宗議員提出)

問題：

鑒於市民非常關注新建樓宇的布局會否造成屏風效應，不利區內空氣流通，政府可否告知本會，為了改善空氣流通：

- (一) 有沒有計劃為勾地表內的臨海用地設定建築物高度限制；若有，有關的詳情；若沒有，原因是甚麼；
- (二) 有沒有計劃引用規劃署發出的《城市設計指引》內新訂的"空氣流通意向指引"，評估所有準備發展的鐵路車站上蓋物業發展計劃，並要求有關的發展商按照該指引修改樓宇設計；若有，有關的詳情；若沒有，原因是甚麼；及
- (三) 有沒有計劃制訂法例，以強制執行"空氣流通意向指引"；若有，有關的詳情；若沒有，原因是甚麼？

答覆：

主席女士：

政府同意及支持市民對優質居住環境的訴求。我們除強調建築物的結構與安全外，亦重視樓宇的設計與布局，包括對空氣流通方面的影響。

我們進行了"空氣流通評估方法可行性研究"，並制訂了"空氣流通意向指引"及有關進行空氣流通評估的綱領。該指引亦已加入《香港規劃標準與準則》的"城市設計指引"一章內。

本局與環境運輸及工務局亦已於本年七月發出關於空氣流通評估的聯合技術通告，為大型政府工程進行空氣流通評估事宜提供清晰的指引，讓有關部門先行落實執行。我們希望此舉會為業界帶來示範作用。

就問題的三部分，我的答覆如下：

- (一) 香港所有土地的發展，都必須依從分區計劃大綱圖的發展規範，高度限制是其中重要的一環。分區計劃大綱圖所定的高度限制適用於該區所有有關土地，包括勾地表內的用地。

在現行的勾地表內，臨海土地，都已設有高度限制。

現時尚未有高度限制的用地，當局會逐步審視進行評估後設定適當的高度限制，並透過土地契約執行。這安排適用於有待出售的政府土地，以及須經政府批准的修改土地契約申請。

(二) "空氣流通意向指引"現時只適用於大型政府工程。至於私人項目，包括鐵路上蓋物業，當局鼓勵項目倡議者在進行規劃和設計時，參考及採用該指引。

(三) 我們現時沒有計劃制訂法例，強制執行"空氣流通意向指引"，主要原因是考慮到指引的內容涉及一些非量化的規劃和設計上的內容，在採用指引時，必須適當地考慮每一幅土地的獨特情況及周邊相關因素，現時不宜立法強制執行。

在2007年2月28日立法會會議席上提出的
關於"屏風式樓宇"的書面質詢及政府的答覆

(本質詢由梁家傑議員提出)

問題：

一個環保組織去年年底進行的一項調查發現，在138個於最近10年內落成的私人屋苑中，有104個被評定為屏風式樓宇；而即將動工的9個鐵路上蓋項目，全部均包括高逾50層屬高密度屏風式設計的樓宇。就此，政府可否告知本會：

- (一) 過去3年，有否研究樓宇布局對鄰近地區的空气流通和環境衛生所造成的負面影響；若有，研究的結果及有何改善建議；若否，原因為何；及
- (二) 會否針對屏風式樓宇密集的地區採取措施，防止屏風效應惡化，例如修訂有關的分區計劃大綱圖或在新批出該等地區的土地時加入適當的地契條款；若會，措施的詳情；若否，原因為何？

答覆：

主席：

政府了解亦認同市民對樓宇設計和布局影響空氣流通的關注。事實上，我們近年已積極提高政府內部及業界在空氣流通方面的認知，並採取各種措施，把空氣流通納入為規劃及設計發展項目時應考慮的元素，更致力推動可持續發展，以回應市民追求優質生活環境的期望。

就問題的兩個部分，我的答覆如下：

- (一) 規劃署於2005年完了成"空氣流通評估方法可行性研究"，並根據研究結果制定了一套改善空氣流通的設計指引，當中包括透過設定主風道及空曠地方和適當的街道布局，就樓宇的設計及布局提供參考，及利用不一律的樓宇高度和結集程度等，以避免阻擋風的流動。當局已於2006年8月將該指引收納於《香港規劃標準與準則》的《城市設計指引》內。

"空氣流通評估方法可行性研究"亦提出了以表現效能為本的空氣流通評估方法，用作比較不同發展設計對空氣流通的影響。房屋及規劃地政局和環境運輸及工務局並據此於2006年7月發出有關

空氣流通評估的聯合技術通告，正式確認空氣流通為政府規劃大型工程及重建項目時須考慮的因素。我們希望此舉會為業界帶來示範作用，亦鼓勵私營及半公營機構在進行規劃和設計發展項目時，參考及採用該指引。

- (二) 隨著社會經濟發展的需要，我們會不時檢討及修訂分區計劃大綱圖的土地用途，並設定適當的發展規範，例如高度限制及地積比率等。在制定規劃圖則和審議發展項目時，我們會參考《城市設計指引》，並會仔細考慮倡議發展項目的樓宇設計及布局在景觀及空氣流通方面所造成的影響。當局並會按個別情況，透過規劃審批機制，要求申請人提交空氣流通評估。

此外，我們亦會透過規劃圖則及建築物條例等機制為個別地點制訂合適的發展密度，讓我們城市可持續發展之餘，仍可兼顧市民期望擁有優質起居及工作環境的目標。再者，我們會將有關的發展規範，註明在地契上以配合該發展地點的規劃意向。

在2007年6月13日立法會會議席上提出的
關於"樓宇造成屏風效應"的書面質詢及政府的答覆

(本質詢由涂謹申議員提出)

問題：

關於樓宇造成屏風效應的問題，政府可否告知本會：

- (一) 鑒於規劃署於2005年11月與本人舉行會議時曾表示，該署將會要求地政總署在大角咀海輝道一幅土地（九龍內地段第11146號）的賣地條件中加入預留非建築用地條件，以確保在該土地上興建的樓宇與現存樓宇之間留有空隙，從而改善空氣流通和減低屏風效應；然而，地政總署近日公布的賣地條件卻不包括該條件，地政總署沒有加入該條件的理由為何；
- (二) 鑒於現時空氣流通指引不具法律約束力，政府會否考慮透過立法或制訂臨時的強制性空氣流通評估準則，確保發展商遵守該指引；
- (三) 鑒於政府曾表示，鐵路公司在規劃和設計有關項目時，會考慮政府所發出有關空氣流通的指引，政府會否運用其在兩家鐵路公司董事局的影響力，確保鐵路公司不會基於商業原因而不遵守該指引；及
- (四) 會否研究現時被指為屏風式建築的項目對附近環境的影響，以及會否研究哪些待售政府土地有可能發展屏風式建築；若不會研究，原因為何，以及政府如何協助公眾瞭解屏風式發展項目對附近環境的影響？

答覆：

主席女士：

我就問題四部分的答覆如下：

- (一) 位於海輝道的用地(九龍內地段第11146號)的賣地條款是經各有關專業部門審核後，才納入"供申請售賣土地一覽表"(俗稱"勾地表")內。同時，該地段的用途及可發展的規模均符合現行有效的分區計劃大綱圖的規劃意向。

在大角咀及西九龍新填海區一帶，新道路網與舊區的東西走向道路相銜接，並直達新海旁，除提供交通連接之外，亦可為該區提供通風及觀景廊。從地區性的布局設計方面而言，該地區並非依賴九龍內地段11146號作為通風口。

在發展密度方面，該地段的地積比率為7.5倍，比九龍其他同類發展為低，而賣地條款亦已列明高度限制(主水平基準140米)，將來在該地段的建築物將低於毗鄰的樓宇。

- (二) 2005年完成的"空氣流通評估方法可行性研究"，就樓宇體積、高度、位置及滲透度可如何改善行人道上風環境的空氣流通，建議了指引。指引屬意向性質而非提供可量化指標，在採用指引時，必須適當地考慮每一幅土地的獨特性及周邊相關因素，現時不宜立法強制執行。

上述指引已納入《香港規劃標準與準則》內，空氣流通已正式成為規劃大型發展及重建項目時其中一個考慮因素。政府工程項目的倡議部門／局或機關必須進行空氣流通評估。我們會繼續鼓勵半官方機構及私人發展商在規劃和設計其項目時自發進行空氣流通評估。

- (三) 所有鐵路發展計劃均須符合法定規定。如有個別個案需要交由鐵路公司的董事會考慮，出任董事的政府人員會因應個案的具體情況，包括鐵路公司提出的理據，考慮向董事會提出合適的意見。個案最終如何處理是董事會的集體決定。
- (四) 城市規劃委員會（下稱"城規會"）透過檢討和修訂分區計劃大綱圖，以訂出清晰的發展規範，為個別發展項目提供指引。而《建築物(規劃)規例》附表1訂明住用建築物與非住用建築物相對於樓宇高度的地積比率及上蓋面積上限，此舉旨在管制樓宇的體積及樓宇與街道周圍的空間。

對於環境易受影響的地區及綜合發展區，城規會可要求項目倡議人提交相關的環境及視覺影響評估報告，以確定發展規模不會對環境及視覺造成不良影響。

政府土地在納入"勾地表"之前，規劃署會作出適當評估。在評估時，會研究發展密度及樓宇高度等發展參數，並會對一些大型地盤進行空氣流通評估。正如上文所述，賣地條款是經各有關專業部門審核後，才加入"勾地表"內。

有關城市設計標準及空氣流通評估等事宜的資料，詳載於《香港規劃標準與準則》，這是一份公開文件，供業界及市民參考，整份文件已上載於規劃署的網頁(http://www.pland.gov.hk/tech_doc/hkpsg/chinese/index.htm)。

**在2007年5月9日立法會會議席上遭否決的
關於"改善香港規劃及減少屏風式建築物"的議案**

(本議案由王國興議員提出)

"雖然現行《香港規劃標準與準則》對建築物的密度、布局、城市設計和空氣流通等訂有規劃指引，但由於該等指引並沒有法律約束力，以致近年屏風式建築物湧現，不但影響毗鄰地方的通風和採光等，甚至對整個社區的交通和公共空間等配套設施的規劃亦構成不良影響；有見及此，本會促請政府全面檢討《香港規劃標準與準則》，並考慮以立法形式規範建築物的密度和高度、空氣流通和採光等，同時保護山脊線和海港景觀，以確保香港的規劃更完善。"

屏風效應

相關文件一覽表

日期	會議	參考資料
2006年12月20日	關於"改善空氣流通"的口頭質詢於立法會會議席上提出。	議事錄 (第23至28頁) http://www.legco.gov.hk/yr06-07/chinese/counmtg/hansard/cm1220-translate-c.pdf
2007年2月27日	規劃地政及工程事務委員會與政府當局及團體代表就有關"產生屏風效應的發展項目"的課題進行討論。	討論文件 http://www.legco.gov.hk/yr06-07/chinese/panels/plw/papers/plw0227cb1-983-7-c.pdf 會議紀要 http://www.legco.gov.hk/yr06-07/chinese/panels/plw/minutes/pl070227.pdf 跟進文件 http://www.legco.gov.hk/yr06-07/chinese/panels/plw/papers/plw0227cb1-1406-1-c.pdf 其他文件及意見書 http://www.legco.gov.hk/yr06-07/chinese/panels/plw/papers/plw_ia.htm
2007年2月28日	關於"屏風式樓宇"的書面質詢於立法會會議席上提出。	議事錄 (第7至8頁) http://www.legco.gov.hk/yr06-07/chinese/counmtg/hansard/cm0228-translate-c.pdf
2007年5月9日	關於"改善香港規劃及減少屏風式建築物"的議案於立法會會議席上動議及遭否決。	議事錄 (第118至170頁) http://www.legco.gov.hk/yr06-07/chinese/counmtg/hansard/cm0509-translate-c.pdf
2007年6月13日	關於"樓宇造成屏風效應"的書面質詢於立法會會議席上提出。	議事錄 (第61至63頁) http://www.legco.gov.hk/yr06-07/chinese/counmtg/floor/cm0613-confirm-ec.pdf