

政府總部
發展局
規劃地政科
香港花園道美利大廈



Planning and Lands Branch
Development Bureau
Government Secretariat
Murray Building, Garden Road
Hong Kong

本局檔號Our Ref.

DEVB(PL-B) 25/03/37

電話 Tel.: 2848 6297

來函檔號Your Ref.

傳真 Fax : 2899 2916

傳真: 2869 6794

香港中環
昃臣道8號
立法會大樓
發展事務委員會秘書
薛鳳鳴女士

薛女士 :

發展事務委員會

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

發展事務委員會曾於2009年7月28日討論上述事宜。委員會要求政府當局：

- (a) 提供資料，說明就規劃和建築監管權力而言，可能會出現的制度架構和法例上的改變；
- (b) 提供規劃署所進行的都市氣候圖及風環境標準可行性研究的預計完成日期；及
- (c) 向政務司司長反映一名委員的建議，即為促進文化創造力，就工務工程項目而言，當局應特

別為與文化藝術範疇有關的設施預留款項；並就有關建議與民政事務局聯絡。

以下為政府當局的回應。

(a) 就規劃和建築監管權力而言，在制度架構和法例上可能會出現的改變

社會參與過程的目的是讓社會各界進行充分而深入的討論，協助就可持續建築環境制訂新政策。為讓讀者了解有關的背景，“誠邀回應”文件載列關於會影響可持續建築設計的既定政策和作業常規(第4.3項，有關內容摘要載於附件)。為了回應公眾對樓宇體積和高度、空氣流通、綠化和樓宇能源效益等問題的關注，我們在現有的規劃、地政和建築物規管架構下，採取了若干措施。例子包括在發展審批過程中進行空氣流通和景觀影響評估；逐步檢討《分區計劃大綱圖》以訂定樓宇高度限制和其他發展參數；及對政府出售的土地訂立更明確的發展參數等。至於在制度架構和立法措施方面的進一步可行方案，“誠邀回應”文件中提出若干建議讓公眾考慮和討論(第5.3項20至24段和第5.5項，有關內容摘要載於附件)。舉例來說，我們邀請公眾考慮應否就總樓面面積的寬免訂定上限，以及應透過行政抑或立法方式來實施這個上限。我們會透過可持續發展委員會舉辦的各項社會參與活動和論壇，向公眾闡述現行政策的背景及建議方案的內容。政府當局會持開放態度，並會考慮各方意見和公眾在參與過程中可能提出的其他建議。在制訂未來路向時，我們會慎重研究可持續發展委員會所作出的結論及建議，亦會向事務委員會匯報。

(b) 都市氣候圖及風環境標準可行性研究

都市氣候圖及風環境標準可行性研究在2006年7月展開。該研究旨在提供更科學化和更客觀的基礎，以便能訂定各項都市氣候課題，為城市規劃和都市設計提供指引；並重點處理行人風環境及行人熱舒適度等事宜。

大部分的技術研究經已完成，包括實地測量研究、部分的風基準風洞研究、都市氣候熱舒適度調查及都市氣候分析草圖。當局已在2009年2月7日舉行技術專家工作坊，以蒐集專家意見，並在邁向下一步工作之前確立應採用的技術模式、方法和該研究(包括都市氣候分析草圖)至今的主要技術分析結果。有關該研究的相關工作文件，可瀏覽規劃署的網頁(<http://www.pland.gov.hk>)。

當局會因應所得的回應，敲定都市氣候分析草圖。該研究的下一步工作是制訂都市氣候規劃建議圖、風標準及完善空氣流通評估系統。當局會就該研究的建議廣泛諮詢公眾和持份者。預計整項研究可在2010年完成。

(c) 透過工務工程項目促進文化創造力

民政事務局一直與相關的政策局／部門緊密合作，致力促進和鼓勵政府部門在其樓宇內展示藝術創作。政府當局已成立一個跨部門工作小組，以探討可否在政府物業(包括正進行規劃的政府項目和現有政府物業)內展示本地的藝術作品。

雖然目前有些海外國家與城市已推行“百分比藝術計劃”，即是從建築工程總額中撥出某個百分比的款項，用以採購或委聘藝術家提供作品，但有關計劃在各地的成效不一，因為各地社會在文化藝術方面的成熟程度各有差異，這項計劃在某些地方亦曾引起爭議。民政事務局會審慎考慮有關建議和評估其影響。

發展局局長

(方兆偉



代行)

附件

“誠邀回應” 文件的內容摘要

2009年10月6日

副本呈：

民政事務局局長 (經辦人：關曉陽女士)
屋宇署署長 (經辦人：李浩炳先生)

4.2.5. 香港差不多百分之九十的耗電量是來自樓宇，因此是溫室氣體排放的主要成因。樓宇減少消耗能源是我們回應全球氣候變化的關鍵之一。發電亦是香港空氣污染的主要源頭，對空氣質素和市民健康都構成影響。單憑這一點，能源效益的重要性便已值得公眾關注。當考慮到減少能源消耗可節省電力支出時，我們便會發現能源效益是可持續發展的關鍵。近年香港有不少節能方法，圖3則說明部分方法。

圖 3 - 減少能源消耗的方法

通過節約能源節省支出的例子.....



採用遮擋裝置和高效能玻璃把自然光引進室內，大幅減少使用能源



採用嶄新的照明系統，例如遮光簾和牆燈，促進使用自然光和減少使用人造光，藉以減少能源消耗和減輕冷氣的負荷



外部遮陽篷

遮光簾

雙層玻璃幕牆

4.2.6. 我們的整體目標當然是為了加強建築環境的可取之處，締造優質和可持續的建築環境，務求改善地面或高架行人網絡、減輕空氣污染，以及增加公共空間以提升社區活力和美化社區設施。此外，綠化有助改善鄰近環境，而樓宇的設計亦應盡量減低對環境的影響，以及提升用戶的舒適度。

4.3 目前有哪些政策和作業常規會影響建築環境？

4.3.1 隨著城市和經濟發展漸趨成熟，社會的期望也有所改變。上一代著重發掘發展潛力，確保具備各種主要的設施及基建（即在住宅和商業發展、學校、醫院、康樂設施和消防局等之間取得平衡），從而滿足他們在居住、就業和社會福利等方面的基本生活需要。而現今的一代則追求更優質的生活，能與自然環境或這次社會參與過程所涉及的優質和可持續建築環境和諧共存。

4.3.2 為了配合社會不斷變遷，香港現行有關建築環境的政策、法例、指引和作業常規亦不斷演變。雖然這次社會參與過程針對影響樓宇的建築設計和毗鄰環境的政策，但由規劃及發展政策、《香港規劃標準與準則》的實施、分區計劃大綱圖內的城市規劃至個別地契的條款，香港都有更廣的城市規劃政策和作業常規。這些政策與香港建築環境的廣泛討論固然有關，但這次社會參與過程的焦點是那些直接影響建築設計和建築環境的政策和作業常規，它們包括：

- 《建築物條例》(第123章)和《建築物(規劃)規例》(第123章附屬法例F)；
- 《認可人士註冊結構工程師作業備考》和屋宇署、地政總署和規劃署的《聯合作業備考》；及
- 提升建築物能源效益的規管制度和政策(例如自願性《建築物能源效益守則》)

第4.3.3章至4.3.10章詳述了這些管制措施如何促進樓宇具備必要設施和環保及完善生活設施，而第4.3.11章至4.3.15章則描述能源效益的推廣工作。

哪些措施能促進樓宇具備必要設施、環保及完善生活設施？

4.3.3 香港樓宇的發展受《建築物條例》規管。《建築物條例》及其他附屬法例（如：《建築物（規劃）規例》），就香港樓宇建築物的興建制訂規例和指引，同時訂明由屋宇署執行的詳細法定管制措施。

4.3.4 為了讓建築設計在特別情況下可享有彈性，《建築物條例》賦予建築事務監督(即屋宇署署長)酌情權，就具備若干必要設施和環保及完善生活設施的樓宇，寬免總樓面面積和上蓋面積。

總樓面面積 — 簡單而言，總樓面面積為每層建築物外牆以內的面積(包括地面以下的任何樓層)，連同建築物內每個露台的面積。(詳細定義請參閱《建築物（規劃）規例》第23(3)(a)條。)

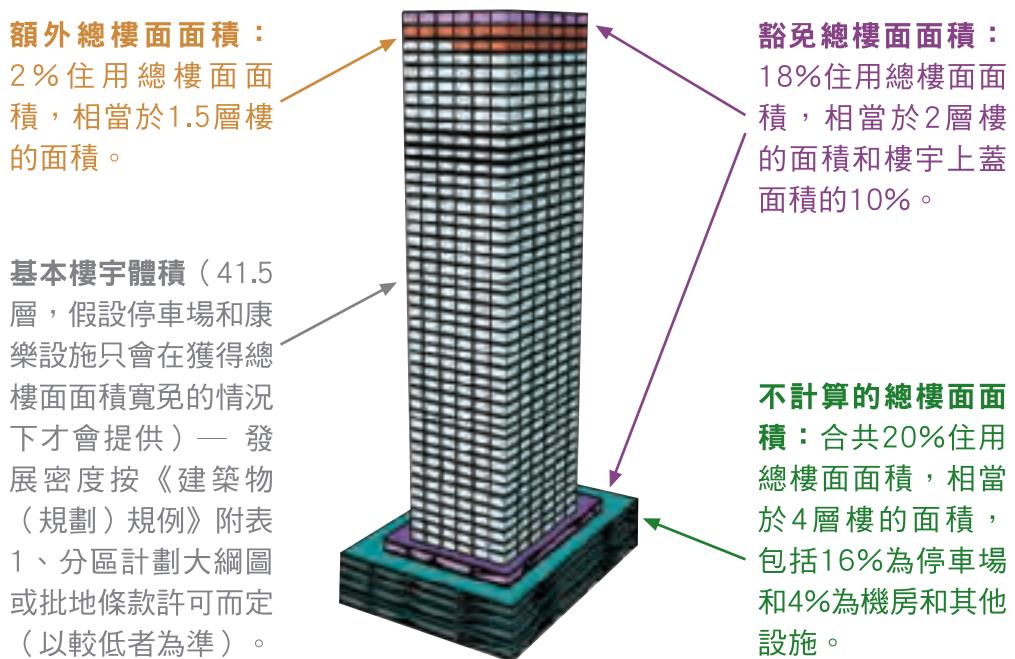
讀者應留意，上述的是建築物的「總樓面面積」，與在樓宇銷售時，適用於個別單位的「建築面積」並不相同。

總樓面面積寬免 — 獲准不計入發展項目總樓面面積的若干建築物設施樓面面積。現時總樓面面積寬免分為三類，分別是不計算的總樓面面積、豁免總樓面面積及額外總樓面面積，詳情請參閱圖4、5及6。簡單而言，總樓面面積寬免越大，可興建的總樓面面積便越大，令建築物更高，體積更大，以致影響建築環境的質素，特別是鄰近範圍的建築環境質素。

上蓋面積 — 地盤被樓宇或結構所覆蓋的面積百分比。

4.3.5 現時總樓面面積寬免共有三種，分別是**a)不計算的總樓面面積**、**b)豁免總樓面面積**和**c)額外總樓面面積**⁷。詳情請參閱圖4、5及6。如獲得總樓面面積寬免，相關設施所佔的面積將不會計算在總樓面面積之內（有關設施的寬免條件、相關總樓面面積及上蓋面積計算方法的詳情載於屋宇署網站登載的《認可人士註冊結構工程師作業備考》）。

圖 4 - 三種總樓面面積寬免方法及如何影響樓宇的體積和高度



註：本例子的總樓面面積寬免是根據屋宇署在一項研究中，在住宅發展密度第1區（住宅發展項目的最高密度，並適用於鄰近鐵路站等高運載量交通運輸系統或其他主要交通交匯處的地區，詳細定義見《香港規劃標準與準則》第二節）內54個調查個案的平均數據計算。

⁷ 總樓面面積寬免規定是根據《建築物（規劃）規例》第23(3)(b)條 / 第23A條准許的「不計算的總樓面面積」；《建築物條例》第42條的「豁免總樓面面積」；以及《建築物（規劃）規例》第22條准許的「額外總樓面面積」實施。

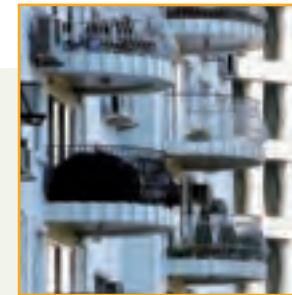
表 1 - 三種總樓面面積寬免的例子

總樓面面積 寬免類型	可考慮總樓面面積寬免的設施	
	強制設施	環保及完善生活設施
豁免總樓面面積	<ul style="list-style-type: none"> • 避火層 • 游泳池的濾水器機房（如設有游泳池） 	<ul style="list-style-type: none"> • 環保設施，包括露台、加闊的公用走廊、遮陽篷、空中花園、平台花園、隔聲牆、工作平台、設有郵箱的郵件派遞室、翼牆、捕風器及風斗、非結構預製外牆及隔音屏障 • 康樂設施 • 喉管槽 • 有蓋花園 / 遊樂場地 • 平面隔板 / 有蓋行人道 • 較大的升降機槽 • 多層住宅樓宇內的小型後勤服務室 • 櫃位、亭子、辦公室貯物用地、守衛室、供看更和管理人員使用的洗手間 • 主要大堂入口上方的空間
不計算的總樓面面積	<ul style="list-style-type: none"> • 機房（例如水箱、電掣房、電錶房、泵房等） • 消防員升降機和殘疾人士升降機的升降機機房 • 垃圾及物料回收房 • 電訊及廣播設備室 	<ul style="list-style-type: none"> • 停車場 • 空調機房（包括爐房） • 貫通不計算的總樓面面積樓層的樓梯和升降機槽的水平面積
額外總樓面面積		<ul style="list-style-type: none"> • 交回位於地面水平的土地作為擴闊道路之用 • 位於地面水平，後移以供撥作公眾通道的地方（街道擴闊）

圖 5 - 三種總樓面面積寬免的例子

(a) 豁免總樓面面積 – 加入完善生活設施和環保設施以改善住戶的居住環境。不過，這些設施同時增加樓宇的體積和高度，對街道景觀和毗鄰環境可能造成負面的影響。

環保設施



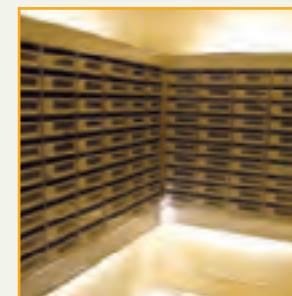
露台



加闊的公共走廊



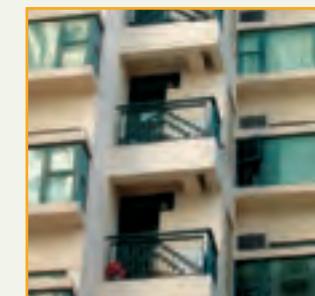
空中花園



郵件派遞室



平台花園



工作平台

完善生活設施



住客會所



有蓋行人路



商場空間

(b) 不計算的總樓面面積 — 停車場樓層為住戶提供停車設施，機房則擺放空調和屋宇設備，但這些輔加設施可能會令樓宇高度增加。



樓宇下的多層停車場



發電機房



消防花灑和消防裝置泵房



垃圾及物料回收房

(c) 額外總樓面面積 — 公共通道和建築物後移會擴闊通道及街道，加強空氣流通和改善市區環境，有助興建環保和完善生活設施，但亦會增加樓宇高度、體積或上蓋面積。



交回位於地面水平的土地作為擴闊街道之用



公共通道 — 位於皇后大道中的匯豐銀行總行是香港最著名的例子。

4.3.6 屋宇署、地政總署和規劃署為促進環保和創新建築物的發展，分別於2001年和2002年發出兩份《聯合作業備考》。《聯合作業備考》中的12項環保和創新設施詳列於下表。這些設施會視乎特定條件而不計入總樓面面積和上蓋面積。

4.3.7 公眾人士必須留意，批出的總樓面面積寬免未必免費，而是根據批地條款，發展商可能需要就《聯合作業備考》所載的個別單位部分設施或純粹由業主和住戶管有和享用的有關設施（即露台、工作平台和非結構預製外牆）支付地價。

《聯合作業備考》第1和第2號所載的環保和創新設施：

- 公用空中花園（包括隔火層的空中花園）；
- 公用平台花園；
- 非結構預製外牆；
- 工作平台；
- 隔音屏障；
- 非住用樓宇的公用空中花園；
- 露台*（必須最少兩邊開敞）；
- 加闊的公用走廊及升降機大堂*；
- 隔聲鰭*；
- 遮陽篷和反光罩*；
- 翼牆、捕風器及風斗*；
- 設有郵箱的郵件派遞室*

*此類設施可獲豁免的累積總樓面面積不得超逾獲准合計總樓面面積的8%。

- 4.3.8 總樓面面積寬免的政策不斷更新和修訂，與時並進，以配合香港的發展需要。這些政策和作業常規衍生出一套發展模式，在這種模式下，新發展項目會加入不同的環保和完善生活設施(見圖7)。這些設施對使用者帶來的好處不勝枚舉，並帶來更完善的私人和公用空間、露台、空中花園、升降機大堂、郵件派遞室和停車設施。這些設施能為物業增值，還帶來長遠的經濟效益。同樣，具能源效益的遮陽蓬和工作平台等設施也有助降低能源支出。
- 4.3.9 另外，也有一系列可考慮的可持續設計能補足現有政策框架，特別是建築物在狹窄的街道的後移，將會改善街道的空氣流通。根據現行政策，如發展項目把地面及地面以上樓層後移及騰出用作公共通道，則可分別獲得相等於有關面積5倍及2倍的額外總樓面面積。
- 4.3.10 然而，考慮這些好處的同時，也要平衡樓宇體積及高度增加對鄰近環境以至廣大市民的生活質素的影響。為了要達致平衡的發展規模，我們需要清晰的社會共識。

現行有甚麼措施能提升樓宇的能源效益？

- 4.3.11 在1998年至2002年期間，機電工程署(機電署)推出四項自願性的《建築物能源效益守則》(能源效益守則)，列明照明、空調、電力、升降機和自動梯裝置最低的能源效率標準。在2003年，機電署推出第五項守則一《成效為本能源效益守則》，透過評核建築物的總能源效益表現，以決定建築物能否符合能源效益的規定。機電署亦於1998年推出香港建築物能源效益註冊計劃，為符合自願性能源效益守則的建築物和處所提供認證。
- 4.3.12 鑑於私營機構採用建築物能源效益註冊計劃不太踴躍，故此政府於2007年12月至2008年3月期間進行強制性實施能源效益守則的公眾諮詢，並獲得社會廣泛支持，因此政府計劃於2009年向立法會提出立法建議，強制實施能源效益守則。此舉會規定建築物內固定服務裝置的能源效益表現最低法定標準，但我們亦應考慮採取進一步行動鼓勵減少建築物能源消耗。

圖 7 — 香港新發展模式具備各種必要設施和環保及完善生活設施

加闊的行人路和綠化緩衝帶



把建築物後移能加闊行人路，容許有空間在馬路和行人路之間設置綠化緩衝帶。

平台花園



興建平台花園的好處眾多，不但能改善樓宇的舒適度、引入更多自然光、改善通風和景觀外，更為住戶提供園林空間作休憩之用。



4.3.13 政府於2008年7月為建築物頒布一套碳審計指引，協助建築物使用者及管理人計算樓宇操作所產生的溫室氣體量，並探討改善空間。為鼓勵社會各界進行碳審計，並實施措施以減少建築物的碳排放量，政府於同年推行「綠色香港・碳審計」活動。

4.3.14 此外，建築隔熱也是推動建築物能源效益的重要一環。現有的主要法例為《建築物(能源效率)規例》(第123章附屬法例M)，該規例管制商業或旅館建築物的外牆和屋頂傳送的熱量(稱為總熱傳值)，以減少空調系統消耗的能源。如建築物主樓的總熱傳值不得超過每平方米30瓦特，平台的總熱傳值則不得超過每平方米70瓦特。為鼓勵改善總熱傳值，計算總樓面面積時可豁免計入遮陽蓬。此外，按照《聯合作業備考》第1及第2號提供露台及工作平台，也能提升樓宇的能源效益。

4.3.15 行政長官曾蔭權在2008年的《施政報告》中重申，為應付氣候變化，承諾會致力透過提升能源效益、使用環保燃料、減少使用化石燃料和推動低碳經濟，即減低能源消耗和污染的經濟體系。為鼓勵社會一同參與，環境及自然保育基金撥備1.5億元資助大廈業主進行能源及二氧化碳排放綜合審計，協助計算建築物的能源耗用和排放的溫室氣體量，務求尋找改善的機會。鑑於能源效益項目涉及大額資本投資，環境及自然保育基金會再預留3億元資助有關項目。

4.4 現行方法有何利弊？

4.4.1 建築環境是大家共享的資源，而我們對建築環境都有不同的要求。然而，建築環境內可用作迎合社會不同需要的資源有限，在討論締造優質和可持續建築環境的建築設計措施時，必須謹慎考慮和平衡這些因素。為促進討論，下文列出現有採納環保和完善生活設施及能源效益設計政策的利與弊：

4.4.2 利：

- 行之有效，發展商可安心採用，並尊重發展權利
- 在建築物內提供所需設施，而不會大幅增加發展成本
- 透過提升建築物質素，為業主及使用者提供價值
- 改善樓宇及鄰近範圍環境
- 為業主 / 用戶提供更完善的社區設施
- 可稍為改善能源效益及節省能源開支

4.4.3 弊：

- 增加總樓面面積，因而令建築物的高度或體積增加，而視乎樓宇的環境及與其他建築物的相互關係，可能對環境、行人及鄰近居民帶來負面影響。
- 由於能源效益設計或裝置並非吸引置業人士的特色，並可能增加管理費用以維修保養有關設施，故在現行政策和作業常規下，物業發展商或業主可能缺乏動力採用有關設計，也不會持續提升樓宇的能源效益。
- 對廣大市民的益處有限

為總樓面面積寬免設上限

5.3.16 另一項管制總樓面面積寬免的建議政策機制，是為個別類型總樓面面積寬免訂立上限，或者設定整體總樓面面積寬免的上限，為新建築設計提供彈性。

5.3.17 就總樓面面積寬免的累計影響設定上限，一方面可控制樓宇高度和體積，另一方面能保留一定的彈性，並鼓勵樓宇增設建築設施以改善用戶的生活質素。然而，劃一地限制總樓面面積寬免或會令提供某些理想設施的意欲降低。從宏觀層面而言，此建議或會導致市區範圍需要延伸擴大，構成其他可持續性問題。

5.3.18 我們可考慮只就發展密度較高的樓宇（如樓高12層或以上的住宅物業）設置總樓面面積寬免上限。我們亦可對住宅樓宇、非住宅樓宇和多用途樓宇設置不同的上限。委員會徵詢各界的意見，決定應否設立上限和實施的方式（作出法定還是行政管制）。

5.3.19 政府最近進行的研究建議，住宅/綜合發展項目的總樓面面積寬免整體上限（不包括額外總樓面面積和停車場）可介乎樓宇總樓面面積的25%至35%，而非住宅樓宇則介乎20%至30%。建議摘自政府最近進行的研究，僅供參考。有關理據請參閱附錄3表2。

現行總樓面面積寬免政策的建議修訂

5.3.20 **法定「變通權力」和總樓面面積寬免** — 目前，建築事務監督如認為情況特殊，適宜藉書面通知准許對《建築物條例》的條文作出變通，則可行使有關條例第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。

5.3.21 這項權力並非特別為總樓面面積寬免而設。建築事務監督可運用此權力就綠化設施和完善生活設施（如露台和空中花園）批出「獲豁免的總樓面面積」。然而，《建築物（規劃）規例》第23(3)(b)和23A條則明確賦予建築事務監督酌情權，就停車場或機房等設施批出「不計算的總樓面面積」，寬免計算這些設施的總樓面面積。同樣，《建築物（規劃）規例》第22條亦規管「額外總樓面面積」的批授事宜。

5.3.22 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。然而，此舉較缺乏靈活性，並可能拖長未來調整總樓面面積寬免政策的程序。

5.3.23 對於應否通過行政手段（即通過建築事務監督的變通權力（酌情權））實施任何新措施或上述上限，又或應否制訂新法例強制規定總樓面面積寬免上限，值得進行公開討論。

5.3.24 正如前文所述，行政機制較具靈活性，但由於沒有法定詮釋，公眾可能難以確定發展項目的最終總樓面面積。相反，立法方案則會比較清晰肯定，但卻缺乏彈性。

5.4 具能源效益的建築設計和裝置

5.4.1 除了通過提升樓宇服務裝置的能源效益表現以提高建築物的能源效益外，我們亦應探索其他方法，通過更有效能的建築設計以減少能源消耗。香港和世界各地現時都有多種具能源效益的建築設計，其中可在香港採用的設計或裝置例子如下：

照明系統

- 透過窗戶增加採用自然光，並運用適當的遮陽裝置和低能源透度玻璃，以減少吸熱；

5.4.2 此外，在樓宇加入可再生能源裝置，能有助減少對化石燃料的依賴，從而減少溫室氣體排放。

5.4.3 像其他綠化設施一樣，總樓面面積寬免可用作進一步推廣具能源效益的建築設計。正如前文提及總樓面面積上限時所述，公眾在考慮為這些設施提供總樓面面積寬免時，應作出平衡及整體的考慮。我們也可採用其他機制達到相同或類似目的，有關機制將於下文詳述。

5.5 可供考慮的政策方案的考慮因素

5.5.1 如前文所述，從多個角度而言，雖然在建築物加入綠化、完善生活和具能源效益的設施都十分可取，但有關設施可能會增加樓宇高度或體積，同時阻礙景觀視野和過度遮蔽其他樓宇，因而影響鄰近的居住環境。

5.5.2 如何能平衡加入這些設施和其相關的代價，是值得公眾討論的重要議題。在本文件中，我們概述了香港目前的情況、一些可行的設計方案和管制機制。

5.5.3 儘管管制總樓面面積寬免是其中一個解決方法，它卻非唯一的方法，我們還有其他可能適用的機制。因此，決定適當的管制範圍非常重要。我們必須考慮應否強制規定建築物提供若干設施，並把有關設施計入總樓面面積之內，又或如上文所述，應否就這些設施的總樓面面積寬免制訂上限。委員會希望所有持份者都能參與討論，以便在社會參與過程後能夠向政府提出平衡各方意見的合適建議。

5.5.4 整體而言，我們必須考慮是否需要強制規定提供部分設施；若然，應強制規定提供哪些設施，然後要考慮應否削減或不再寬免總樓面面積，及可採取哪些措施鼓勵發展商自願提供部分設施，同時評估實施總面面積寬免是否最有效的方法。

5.5.5 嘗試平衡這些方案時，我們須考慮多項因素，並仔細權衡各方利益，以歸納出理想的解決方案。可考慮的方案如下：

方案一 —— 維持現狀：我們繼續提供誘因鼓勵物業發展項目提供必要設施、環保設施和完善生活設施，在批出總樓面面積寬免時不施加任何發展管制。我們注意到很多持份者都關注本港樓宇高度和體積增加的問題，並日益關注空氣流通、公眾健康和都市熱島效應的影響。我們可通過現有的規劃及樓宇管制措施處理樓宇發展項目，例如檢討分區計劃大綱圖和註明發展限制。

方案二 —— 適量修訂政策：我們可以逐步引入適量的發展管制，控制物業發展項目所提供的必要設施及環保和完善生活設施。例如，我們可削減若干設施的總樓面面積寬免比例，同時就總樓面面積寬免設立上限。此舉既有助降低樓宇高度和縮減體積，又容許增設環保和創新設施。正如前文所述，如要提供相同水平的設施，便要佔用發展項目的部分可銷售面積。另外，由於誘因被逐步削減，在沒有總樓面面積寬免的情況下，新發展項目可能會提供較少的理想樓宇設施。此情況固然由市場主導，在土地發展與物業價值、及建築質素與可持續性之間難免需要互相作出妥協。另一方面，也可採用其他鼓勵措施和抑制機制，例如認證 / 嘉許制度、修訂地價、就採用《可持續建築設計指引》或提供具能源效益設施的建築物批出總樓面面積寬免，以及徵收建築徵費等。此外，香港大部分人口只佔用本港24%的土地，因此亦可考慮放寬市區邊緣或郊區的發展密度，以紓緩本已擠逼的市區的發展壓力。

方案三 — 大幅修訂政策：對發展項目引入更嚴謹的管制參數，例如不再寬免若干樓宇設施的總樓面面積、就整體總樓面面積寬免施加嚴謹的上限，以及強制規定採用《可持續建築設計指引》和提供具能源效益的設施。雖然降低樓宇高度和縮減體積能惠及鄰近環境，但卻可能使到這些珍貴土地的發展潛力未能盡用，而降低發展密度可能令現存的低密度地區承受人口密度增加的壓力。此外，這樣會導致物業提供的理想設施不足，或如建築物仍然提供這些設施，使用者便可能需要支付較現在更高昂的物業價格。

5.5.6 在考慮如何達致平衡的可持續發展時，必須考慮有助實踐目標的各種政策，包括（但不限於）第5.3和5.4節所述的政策方案。正如上述各小節所述，還有其他機制能達到相同目標，因此亦應考慮：

- 其他財政誘因—用於可能需要持續提供誘因的情況，例如在樓宇四周保持理想的綠化環境，或繼續維持具能源效益的機器和設備的運作。
- 可調整地價以反映可發展空間的價值減少。
- 可實施更全面的規劃管制，限制樓宇發展項目的高度和發展密度。

