

2008年12月19日會議  
討論文件

立法會  
發展事務委員會

構建優質和可持續建築環境的措施的  
社會參與過程

## 簡介

本文件旨在諮詢議員對一系列影響建築環境的質素及可持續性的政策選項的意見，並邀請議員持續參與一項將由政府與可持續發展委員會合作，為蒐集公眾意見而進行的社會參與過程的公眾討論。

## 背景

2. 近年，社會日益關注建築環境的質素和可持續性。有關樓宇體積及高度、空氣流通、樓宇綠化和能源效益等事宜，已成為建築專業人士、環保團體、立法會和公眾不時討論的議題。當局已落實了一系列措施，回應這些關注，例如在批核發展階段進行空氣流通評估及視覺影響評估；逐步檢討分區計劃大綱圖，引進樓宇高度限制及其他發展參數；以及於政府出售的土地加入更具體的發展參數等。不過，立法會及環保關注團體期望政府檢討及理順其政策，進一步創建優質及可持續的建築環境。更具體來說，於西灣河內地段 8955 號發展項目(又稱“嘉亨灣”)的事件後，公眾便更為關注，縱使已執行上述的措施以減低樓宇體積，但發展商仍可獲取各式的總樓面面積豁免，導致樓宇體積和高度增加。

3. 針對上述問題，屋宇署曾進行意見調查及聚焦小組討論會，就現行豁免計算總樓面面積以鼓勵提供環保及完善生活設施的政策，蒐集市民意見。該署分別於 2006 年 8 月及 2007 年 6 月進行兩輪對環保及完善生活設施的公眾意見調查，透過電話成功訪問超過 1,000 人。結果顯

示，市民普遍支持鼓勵提供環保設施(如露台、空中花園等)的政策，並贊同繼續推行這項政策。然而，他們同時關注樓宇體積和高度對鄰近環境及生活質素的影響。

#### 4. 意見調查及聚焦小組討論的結果總括如下：

- (a) 受訪者普遍認同各種環保及完善生活措施所帶來的好處，亦普遍支持以豁免計算總樓面面積來鼓勵提供這些設施的政策。
- (b) 大部分受訪者認為目前豁免計算環保及完善生活設施的條件大致上屬合適水平。有意見認為，有關豁免的條件應與可節省能源等的表現指標掛勾。
- (c) 部分受訪者關注樓宇體積及高度對鄰近地區的市容所帶來的影響，而大部分受訪者都認有為各項豁免計算總樓面面積措施設定上限的需要。

### 構建優質和可持續建築環境的建議

5. 發展局及其轄下的部門，包括屋宇署，不時檢討現行政策及措施，以期進一步推廣優質和可持續發展的建築環境，並確立以下列於第 6 至 10 段，多個影響香港建築環境可持續發展的主要範疇。

### 優化可持續的樓宇設計

6. 2005 年，政府發表《香港首個可持續發展策略》(“《策略》”)文件，以回應可持續發展委員會的《首個可持續發展策略－社會參與過程報告》。為跟進《策略》，屋宇署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、減輕市區熱島效應等方面，建議若干可持續的樓宇設計指引。具體來說，指引提出下列建議：

- (a) 在某些大型發展項目的樓宇之間作出分隔；
- (b) 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向後退入；
- (c) 加強發展項目的綠化。

A

---

擬議指引的詳情載於附件 A。

在樓宇提供必要設施和環保及完善生活設施，與豁免計算的總樓面面積

7. 根據現行的政府政策，為促進及鼓勵在樓宇發展項目中加入必要設施和環保及完善生活設施，如符合若干條件，屋宇署署長(作為建築事務監督(“監督”))可行使《建築物條例》(第 123 章)(“《條例》”)所賦予的酌情權，不計算或寬免計算這些設施所佔的總樓面面積，或批出額外樓面面積(統稱為“豁免計算的總樓面面積”)，以供設置有關設施。附屬停車場、機房、露台、空中花園、平台花園、撥作公用通道的用地及附屬的康樂設施(如會所設施)等都是可獲豁免的設施。目前獲豁免計入總樓面面積的各種設施，詳見附件 B。

B

---

8. 嘉亨灣事件獨立調查小組在 2006 年 4 月發表報告後，政府已審慎地檢討豁免計算總樓面面積的政策及其他管制樓宇體積、高度及密度的措施。調查小組認為，雖然政府以政策鼓勵興建環保和創新的樓宇，以及提供更多完善生活項目、設施及公共空間的動機是良好的，但同時，豁免計算總樓面面積的做法，減低了對樓宇高度、體積及密度的管制。

9. 樓宇提供必要設施和環保及完善生活設施在一方面有其效益，但同時，樓宇體積和高度卻會對鄰近居民

造成影響。因此，當局有需要在當中仔細地求取平衡，並取得明確的社會共識。

## 樓宇能源消耗量標準

10. 另一項對建築環境的可持續發展有直接影響的重要範疇，就是樓宇的能源消耗量標準。機電工程署於 1998 年發出《建築物能源效益守則》（“《守則》”），供各界自願遵守。政府於 2008 年 3 月結束就強制推行《守則》進行的三個月公眾諮詢。公眾對有關建議表示支持，因此當局現正擬備新法例，規定把新商業大廈、住宅和工業大廈的公用地方、以及政府樓宇納入擬議的強制計劃內。現有樓宇日後在進行大型翻新工程時，亦須提高能源效益。商業大廈須每隔十年進行一次能源審核。建議也包括推行屬自願參與性質的樓宇嘉許機制，以表彰能源效益高於法定標準的樓宇。

## 改善建築環境的政策選項

### 對豁免計算總樓面面積的管制

11. 我們將與可持續發展委員會共同合作，進行公眾參與過程，討論應否收緊豁免計算總樓面面積的措施，以及應否進一步推行其他管制樓宇高度及體積的措施。我們會致力就管制的程度及範圍定下方向，並會說明政策選項的效果。

12. 為跟進獨立調查小組就嘉亨灣事件所提出的建議，當局成立了跨部門工作小組，仔細研究樓宇發展項目獲豁免計算總樓面面積的現行安排，及探討是否需要對整體獲豁免計算的總樓面面積設定上限。工作小組已詳細研究以往獲批豁免計算總樓面面積的 77 項住宅／綜合用途樓宇項目和 20 項非住宅樓宇項目。各項總樓面面積豁免對樓宇體積構成的累積影響，以及相關的例子，詳見附件 C。

C

13. 依據工作小組的研究結果，我們提出下列概括性的政策選項：

(a) 撤銷為強制性設施提供的豁免：目前某些可獲豁免計算總樓面面積的設施，是法例或行政指引訂明必須提供的設施，並有最小尺寸的規定。例如樓宇每層的垃圾及物料回收房、隔火層、電訊廣播設備室等，都是現代樓宇的基本設施，對樓宇的正常和安全運作不可或缺。由於這類設施是強制性設施，發展商有責任興建，並須至少符合最低尺寸規定，因此未必有需要以豁免計算總樓面面積來鼓勵提供這類設施。換言之，在此選項中，上述的強制性設施將須計算入總樓面面積內。

(b) 檢討泊車位供應：《香港規劃標準與準則》（“《準則》”）或個別契約條款都規定，樓宇須設置泊車位，包括泊車位本身及上落客貨區。目前，根據《建築物（規劃）規例》（第 123 章附屬法例 F）（“《規例》”）第 23(3)(b) 條，根據《準則》規定撥作停車場的樓面空間可不計算入總樓面面積。停車場是影響樓宇體積和高度的其中一個重要因素。在一些情況下，地盤面積、項目的設計佈局、加上興建常見的接駁斜道，會引致停車場面積高於正常比例，對樓宇體積和高度產生顯著的負面影響。根據屋宇署的抽樣調查結果，最極端個案中的樓宇，其停車場獲豁免的總樓面面積高達樓宇本身的總樓面面積的約 50 至 110%。如要有效監控樓宇的高度和體積，我們須採取行動，對付停車場總樓面面積的問題。同時，從空氣質素管理的角度來說，減低泊車位的供應亦有助減少擁有和使用車輛的意欲，從而改善路邊空氣質素。

《準則》中，住宅發展的泊車位供應比率對上曾在 2003 年作出檢討，加入了一項調整比率，旨在降低鄰近鐵路站的住宅發展中每戶的泊車位供應比率；又提供根據單位面積按比例而制訂的泊車位供應比率。運輸署正進行顧問研究，以期進一步更新《準則》中對住宅發展的停車場所作的規定。研究預計於二零零九年年中完成。我們會視乎《準則》中相關標準的檢討結果，考慮就監管住宅樓宇設置停車場制訂措施，並諮詢公眾。

(c) 調整鼓勵將土地撥作公用通道或用以擴闊街道的措施：《規例》訂明，撥出或交還地面水平的土地作公用通道或用以擴闊街道，可獲當局批出相等於撥出／交還面積 5 倍<sup>1</sup>的額外樓面面積，作為鼓勵。為控制樓宇體積和高度的增長，我們會諮詢公眾是否支持提供這類誘因鼓勵在私人發展項目中提供貫穿樓宇的公眾通道(例如中環的匯豐銀行總行大廈)，及應否調整現行的比率(即撥出／交還土地面積的 5 倍)。

(d) 檢討其他環保及完善生活設施的總樓面面積豁免：由於露台、空中花園及會所等設施大多位於個別住戶單位或只對住戶開放的大廈私人地方，因此大廈業主和住戶是大部分環保及完善生活設施的直接受惠者和用家。支持有關豁免政策的人士，尤其是發展商和建築專業人士，認為豁免計算環保及完善生活設施所佔的總樓面面積可容許更具靈活性和創意的樓宇設計。然而，其他公眾人士關注到提供環保及完善生活設施而引致的樓宇體積和高度問題，會對鄰近地方的空氣流通、照明及景觀構成不良影響。提供上述設施可供大廈住戶享用並帶來方便，但相對而言，樓宇體積和高度又會對鄰近居民造成影響。因此，我們必須小心研究和作出平衡。

部分環保及完善生活設施純為改善私人居住空間，而環境或公眾沒有直接受惠。我們預期公眾人士會特別關注豁免計算這類環保及完善生活設施

所佔的總樓面面積。該等設施的例子包括露台、會所、設有郵箱的郵件派遞室、主要大堂大型入口上方的空間、更大的升降機槽，以及供看更和大廈管理職員使用的設施等。此外，有些項目的停車場構

---

<sup>1</sup> 如撥出／交還的地方位於其他樓層，批出的額外樓面面積則為撥出／交還面積的 2 倍。

成大型的平台而阻擋空氣流通，公眾可能認為並不環保，尤其是那些公共交通設施充足的項目。

(e) 為豁免計算總樓面面積設定上限：在此政策選項中，可考慮設定整體的總樓面面積上限，或者就個別豁免項目設定上限。其中設定整體上限可令樓宇設計更具靈活性，因為發展商可自行決定應提供哪些設施，以及應就哪些設施申請豁免計算總樓面面積。設定上限亦可控制各種總樓面面積豁免累積對樓宇體積和高度的影響。

我們亦可考慮只集中為發展密度較高(即地積比率 5 倍或以上)的用地設定上限；此外，住宅／綜合用途發展項目和非住宅發展項目的上限亦可分開處理，因為這兩類發展項目所獲豁免計算入總樓面面積的範疇不盡相同；我們亦會諮詢公眾上限的水平。跨部門工作小組建議，就住宅／綜合用途樓宇而言，豁免計算的總樓面面積(不包括額外樓面面積和停車場)的整體上限，應介乎 25% 至 35% 之間；至於非住宅樓宇，則應介乎 20% 至 30% 之間。當局會提供示例，說明不同水平的上限所產生的效果，以便公眾考慮。

在解釋上述政策選項時，我們會指出香港可供發展的土地資源稀少(香港約 46% 的土地為郊野公園，已建設區只佔 24%)，引致向高空發展，增加高空密度的問題，而供市民工作及生活空間的標準相對亦較世界其他已發展城市為低。若進一步不加鑒別的限制樓宇發展的高度或密度，可能會令問題在長遠而言更為嚴重。

### 豁免計算總樓面面積的法律地位

14. 獨立調查小組的調查報告建議政府“檢討法例，並修訂《規例》第 23(3)(b) 條，列入環保設施、美化市容設施及類似設施，一律根據該規例予以豁免。此舉還可

避免在一般的情況下引用《條例》第 42 條，從而讓法例可以嚴謹執行。”

15. 目前，監督在批核樓宇項目時，會運用《條例》第 42 條賦予的權力(一般稱為“變通”權)，寬免某些設施的總樓面面積。《條例》規定，監督在接獲有關申請和獲付訂明的費用後，如認為因情況特殊而適宜藉書面通知准許對《條例》的條文作出變通，則可以作出變通。這樣的變通屬一般權力，並非專為豁免計算總樓面面積而設。監督藉行使這權力，就環保及完善生活設施(例如露台及空中花園)，給予樓面面積寬免。不過，監督獲《規例》第 23(3)(b)條明文賦予權力，酌情不計算其他設施(例如停車場或機房)的總樓面面積，而批出額外樓面面積也受該規例第 22 條規限。

16. 於法例中加入豁免計算總樓面面積措施的運作細則，除可供立法會在通過法例之前，進行徹底而深入的商討和辯論外，也為監督日後行使酌情權時，提供更正式的基礎和指引。不過，此舉會減低將來調整豁免計算總樓面面積政策的靈活性，並拖長有關過程。我們會與可持續發展委員會就這建議諮詢公眾。此外，我們可考慮修改法例，把豁免總樓面面積的上限(見上文第 13(e)分段)納入法例條文。

## 可持續發展樓宇設計指引

17. 當局將與可持續發展委員會研究如何能有效向公眾說明政策選項，考慮如何落實有關樓宇之間的間距、把樓宇建築位置向後退入和樓宇綠化三方面的指引(參閱第 6 段和附件 A)，該等措施可促進建築環境的可持續發展和改善都市生活空間的質素。雖然我們鼓勵並歡迎發展商自願根據這些指引興建新樓宇，但是如果完全沒有其他規定或誘因，將難以保證指引獲採用。其中一個方案是規定將來豁免計算總樓面面積的條件之一是須應用有關指引。有關規定的內容和涵蓋範疇，可以在社會參與過程中商議。我們可以選擇，訂明豁免計算某些項目所佔總樓面面積的先決條件是須應用上述其中一項設計指

引(例如須加強發展項目內提供的綠化，方可獲豁免計算空中花園所佔的總樓面面積)；也可以採取較為嚴格的方案，規定上述三方面的設計指引必須全部應用，才可豁免計算任何項目所佔的總樓面面積。另外，我們也可在未來的樓宇環境表現評估和評審計劃中，向應用可持續發展設計的樓宇給予良好的評級和卓越標籤，嘉許有關樓宇在這方面的努力。長遠而言，視乎措施的認受程度和公眾的反應，當局會考慮強制執行上述三方面的可持續發展樓宇設計指引的全部或其中部分。

## 樓宇能源消耗量

18. 透過在 2008 年 3 月結束，就強制推行《守則》進行的公眾諮詢，我們諮詢了公眾對通過改善樓宇主要電力裝置而提升能源效益的建議。我們計劃將有關的立法建議在 2009 年內提交立法會。在此之前，我們會諮詢立法會相關事務委員會及其他諮詢組織對立法建議的意見，時間上應會與社會參與過程重疊。在此背景下，我們建議社會參與過程在樓宇能源消耗量方面的焦點，應集中於與各政策選項中與建築元素相關的減低能源消耗量措施。舉例來說，我們可以探討如何鼓勵具能源效益的樓宇設計(例如增加使用天然光、設立天台花園以減少對空調的需求等)。對環保及完善生活設施提供寬免的檢討(上文第 13(d)分段)亦可考慮包括對節能或可再生能源設施的寬免。

## 諮詢策略

19. 建築環境由所有市民共同分享，任何政策改變都會直接影響民生。調查及聚焦小組討論的結果(見上文第 3 及 4 段)顯示，由於市民往往擁有多重不同的身份，如業主、住戶、受樓宇體積及高度影響的人士等，他們會持不同意見。當局不應倉促執行上述有關的政策選項，而應給公眾機會仔細審視上述所有選項的利弊。因此在制定一套能仔細地平衡各方關注的措施，從而推展有關政策的過程中，讓公眾參與理性的討論至為重要。政府將與可持續發展委員會合作，進行社會參與過程，尋求可取的方案，回應公眾對有關課題的關注。在社會參與過程中，我們會邀請公眾討論以下的主要問題：

- (a) 如何解決為鼓勵樓宇提供必要設施和環保及完善生活設施而豁免總樓面面積的措施，與公眾關注樓宇的高度和體積引起環境及視覺問題這兩方面理念之間的明顯對立？
- (b) 應否強制樓宇遵守綠化、可持續及能源效益的更嚴格標準？若然，如何在新建及現存樓宇中實施？若否，則應採取何種措施或誘因，鼓勵落實有關標準？
- (c) 提升建築環境的可持續性時，可能須增加建造成本，但會為整體社會帶來好處。在此前提下，如何推動建築業界和公眾更廣泛地認同和支持該等措施？

20. 社會參與過程的目的是先讓社會各界深入及徹底地討論，然後才敲定和推行新政策。我們會審慎地擬備諮詢文件，確保能深入淺出地闡明課題中複雜的概念，讓市民易於理解，並可引導不同持份者和界別提出有用的意見。我們會與可持續發展委員會所聘用的顧問合作，擬備說明資料，一方面展示必要設施和環保及完善生活設施所帶來的好處，另一方面亦會展示有關設施增加的樓宇高度及體積，對建築環境造成的不良影響。說明資料會輔以適當的照片、繪圖、合成圖片。此外，我們會展示不同政策選項對管制樓宇高度及體積的不同成效，方便公眾考慮。

21. 預料不同界別的意見各異。在社會參與過程中，市民或會在我們的政策選項之上，提出更多方案及建議。我們會持開放態度，慎重考慮市民所提出的建議。

## 持續的檢討

22. 除了上述的較長期的措施外，屋宇署一直定期檢討和調整豁免計算總樓面面積的政策。該署正籌劃在社會參與過程完結前，先更新部分作業政策。這些調整將有助處理樓宇體積及高度的問題：

- (a) 將空中花園的高度限制定為 6 米；
- (b) 規定空中花園與隔火層設於一幢樓宇的同一樓層(如適用的話)；
- (c) 將平台花園的高度限制定為 6 米；
- (d) 規定非結構預製外牆可獲豁免計算總樓面面積的最大厚度，由 300 毫米減至 150 毫米；以及
- (e) 在計算康樂設施的總樓面面積豁免時，有關機房的面積須完全計算在康樂設施的面積之內。

23. 屋宇署會透過既定的諮詢機制，徵詢建築專業人士和業界的意見。預計業界會普遍接受上述建議。

## 時間表

24. 我們的目標是在 2009 年第一季展開社會參與過程，為期三個月。我們會透過不同途徑，邀請所有持份者參與討論和表達意見。我們也會印製小冊子、問卷，設立專用網站，便利市民提出意見；並會舉辦多項社會參與活動，包括專題小組討論、簡介會和論壇等，蒐集不同界別的持份者意見。在社會參與過程完結前，我們會舉行策略高峰會，以檢討和總結在這段期間接獲的公眾意見。

發展局  
2008 年 12 月

## 擬議的可持續樓宇設計指引

### 可持續樓宇設計要素

- 有關促進可持續都市生活空間的樓宇設計要素以及其應用準則的建議，現簡述如下：

可持續樓宇 設計要素	應用準則	目的
<b>I) 樓宇的間距</b>		
規定大型發展項目內的樓宇之間須有分隔空間	適用於面積不少於 2 公頃的地盤，或闊度多於 60 米連續立面的樓宇  視乎樓宇設計而定，分隔樓宇的空間的垂直平面面積，應相等於樓宇的立面面積及分隔空間的垂直平面面積總和的 20%至 33.3%	加強空氣流通，改善行人區的環境，以及紓緩熱島效應
<b>II) 把建築物向後退入</b>		
規定緊連狹窄街道發展的建築物在行人道水平向後退入	適用於緊連不足 15 米闊的街道的地盤  由地面量起高度 15 米的建築物部分，應由街道向後退入，以提供不少於 7.5 米闊的行人專用區（由緊連街道中間線的位置量起）	加強空氣流通，改善行人區的環境，以及紓緩熱島效應
<b>III) 綠化的上蓋面積</b>		
規定根據地盤面積提供綠化	適用於面積 1 000 平方米以上的地盤  在地面、平台、天台等地方提供固定種植範圍，其總面積應相等於地盤面積的 20%至 30%	改善生活空間和環境的質素，以及紓緩熱島效應

- 當獲豁免計算的總樓面面積超出准許總樓面面積的某個百分比，便可能需要進行空氣流通評估，確保鄰近地區的通風不會受到不良影響。
- 如因地盤的限制，而未能遵從有關可持續樓宇設計的要求，可考慮按個別情況採取補償措施。例如一項發展項目因位於現有鐵路站上蓋而未能按規定提供足夠的樓宇分隔間距(即上述的第 I 項)，發展商或須進行空氣流通評估，證明擬議的發展不會對鄰近地區的通風構成不良影響。

## 現行的總樓面面積寬免規定

**A. 根據《建築物(規劃)規例》(第 123 章附屬法例 F) (“《規例》”)第 23(3)(b)條<sup>1</sup>及第 23A(3)條<sup>2</sup>不計算的總樓面面積**

項目	設施	是否強制提供此項設施	空間設計方面的強制規定
1	水箱機電房、電掣房、電錶房、電力變壓房、發電機房、泵房、直立電纜管道房、二氧化碳房、消防喉轆間、污水處理機房、中央通風或排煙系統井道	是	電力裝置須符合電力公司有關供電規則的空間規定 消防裝置的規格須按照《最低限度之消防裝置及設備守則》、《裝置及設備之檢查、測試及保養守則》所訂的標準 其他設施在空間設計方面並無強制規定
2	消防員升降機和殘疾人士升降機的升降機機房	是	有關設施須符合《建築物(建造)規例》(第 123 章附屬法例 B) 第 9A 條的規定，並符合《升降機與自動梯建築工程守則》的

---

<sup>1</sup> 《規例》第 23(3)(b)條：為施行第 20、21 及 22 條而釐定總樓面面積時，建築事務監督如信納任何樓面空間有以下情況，即可不計算該樓面空間的面積：該樓面空間是純粹為下述用途而建或擬純粹用於下述用途的，即停泊汽車、汽車上落客貨、或垃圾房、垃圾及物料回收房、物料回收房、垃圾及物料回收室、垃圾槽、垃圾漏斗室以及為方便分隔垃圾而提供並令建築事務監督滿意的其他類型的設施、或為電訊及廣播服務而設的接達設施；或該樓面空間是純粹由任何升降機、空調或暖氣系統或任何相類設施的機械或設備所佔用的。

<sup>2</sup> 《規例》第 23A(3)條：為施行第 20、21 及 22 條而釐定旅館建築物或建築物中的旅館部分的總樓面面積時，建築事務監督如信納其中的任何樓面空間是純粹為下述用途而建或擬純粹用於下述用途的，即可不計算該樓面空間的面積—  
 (a) 供人離開或到達該旅館時上落汽車之用；或  
 (b) 任何下述用途—  
     (i)  洗衣房、木工工場、機械或電氣工場；  
     (ii) 賽存乾貨、食物、飲料、布料製品或傢俬的地方；  
     (iii) 職工福利設施，包括職工飯堂、更衣室及休息室；或  
     (iv) 建築事務監督批准的其他輔助性設施。

項目	設施	是否強制提供此項設施	空間設計方面的強制規定
			空間規定
3	消防員升降機和殘疾人士升降機以外的其他升降機的機房	否	如提供有關設施，該等設施須符合《建築物(建造)規例》第 9A 條的規定，並符合《升降機與自動梯建築工程守則》的空間規定
4	空調機房 ( 包括爐房 ) (酒店的中央空調機除外)	否	空間設計方面並無強制規定
5	停車場及上落客貨區	須按照《香港規劃標準與準則》訂明的最低標準	須符合《香港規劃標準與準則》訂明的標準尺寸
6	垃圾及物料回收房	是	須符合《建築物(垃圾及物料回收房及垃圾槽)規例》(第 123 章附屬法例 H)和相關的作業備考訂明的最低空間規定
7	貫通不計算總樓面面積的樓層的樓梯和升降機槽的水平面積	否	空間設計方面並無最低規定
8	電訊及廣播設備室	是	有關設施須符合《規例》第 28A 條的規定，並符合相關的作業備考訂明的空間規定
9	酒店的後勤設施	否 ( 除非申請人根據《規例》第 23A 條申請獲得旅館發展寬免，否則不屬於強制規定。旅館地盤的批地條件也可能規定須提供後勤設施。 )	空間設計方面並無最低規定

**B. 根據《建築物條例》(“《條例》”)(第 123 章)第 42 條<sup>3</sup>獲寬免的總樓面面積**

項目	設施	是否強制提供此項設施	空間設計方面的強制規定
1	<p>《聯合作業備考》第 1 和第 2 號所載的環保設施包括：</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 露台*</li> <li>• 加闊的公用走廊及升降機大堂*</li> <li>• 遮陽篷*</li> <li>• 空中花園</li> <li>• 平台花園</li> <li>• 隔聲鰭*</li> <li>• 翼牆、捕風器及風斗*</li> <li>• 工作平台</li> <li>• 設有郵箱的郵件派遞室*</li> <li>• 非結構預製外牆</li> <li>• 隔音屏障</li> </ul> <p>* 此類環保設施可獲豁免的累積總樓面面積，不得超逾發展項目獲准的合計總樓面面積的 8%。</p>	否	不適用
2	喉管槽	否	不適用
3	避火處	是	須符合《1996 年提供火警逃生途徑守則》訂明的空間規定

<sup>3</sup> 《條例》第 42(1)條：建築事務監督在接獲有關申請和獲付訂明的費用後，如認為因情況特殊而適宜藉書面通知准許對本條例的條文作出變通，則可如此變通。

項目	設施	是否強制提供此項設施	空間設計方面的強制規定
4	康樂設施 (例如：會所、壁球場、健身室、多用途室等) (註：每個發展項目的康樂設施的寬免面積的上限為住用總樓面面積的 5%)	否	不適用
5	有蓋花園／遊樂場地	否	不適用
6	平面隔板／有蓋行人道	否	不適用
7	游泳池的濾水器機房	是 (如有提供游泳池，有關設施屬於強制規定)	空間設計方面並無最低規定
8	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	否	不適用
9	大型工、商樓宇的郵件室	否	不適用
10	較大的升降機槽	否	不適用
11	多層住宅樓宇內的小型後勤服務室	否	不適用
12	主要大堂入口上方的空間	否	不適用
13	在電影院、劇院樓座、銀行大堂、商場等前方的空間	否	不適用
14	複式單位及單一家庭洋房的樓板中空	否	不適用

項目	設施	是否強制提供此項設施	空間設計方面的強制規定
15	在建築物內或穿過建築物，並位於地面水平或其他樓層而撥供作公眾通道的地方	除非規劃條件或批地契約有所要求，否則不屬強制規定	空間設計的規定，視乎有關政府部門需要或接納用作公眾通道的範圍而定

### C. 根據《規例》第 22 條<sup>4</sup>獲得的額外總樓面面積

項目	設施	是否強制提供此項設施	空間設計方面的強制規定
1	位於地面水平，向後退入以撥供作公眾通道的地方（街道擴闊）	除非規劃條件或批地契約有所要求，否則不屬強制規定	空間設計的規定，視乎所需的街道擴闊範圍及預計人流而定
2	交回位於地面水平的土地作為街道擴闊之用	除非規劃條件或批地契約有所要求，否則不屬強制規定	空間設計的規定，視乎街道擴闊所需的土地範圍而定

<sup>4</sup>《規例》第 22 條：

- (1) 位於甲、乙或丙類地盤上的任何建築物，如在地面水平至其上不少於 5.5 米或(如建築事務監督信納不會阻礙使用街道的車輛交通)3.3 米的高度之間，自建有該建築物的地段與街道緊連的界線向後退入，而在政府同意下，該部分不興建建築物的地段撥供公眾作通道用途—
  - (a) 則該建築物或該建築物任何一部分的上蓋面積可超逾准許上蓋面積百分率，但其上蓋面積仍不得超逾相等於以下總和的地盤面積百分率：該建築物或建築物該部分(視屬何情況而定)的准許上蓋面積百分率，以及將 1500 與如此撥供公眾的地段面積相乘的積除以該地盤面積與該建築物高度相乘的積所得的數字，兩者相加所得的總和；及
  - (b) 該建築物或(如該建築物是綜合用途建築物)該建築物的住用部分的地積比率可超逾准許地積比率，但其地積比率仍不得較該建築物或建築物該部分(視屬何情況而定)的准許地積比率大百分之二十以上，或超逾以下總和：該建築物或建築物該部分(視屬何情況而定)的准許地積比率，以及將 5 與如此撥供公眾的地段面積相乘的積除以建有該建築物的地盤面積所得的數字，兩者相加所得的總和，兩個比率以較小者為準。
- (2) 凡任何地段緊連街道的部分因街道擴闊而被政府以協議方式或以根據《收回土地條例》(第 124 章)收回土地的方式徵用，建築事務監督可准許—
  - (a) 建於該地段(不論屬甲、乙或丙類地盤)上的建築物或該建築物任何一部分的上蓋面積超逾准許上蓋面積百分率，但其上蓋面積仍不得超逾相等於以下總和的地盤面積百分率：該建築物或建築物該部分(視屬何情況而定)的准許上蓋面積百分率，以及將 1500 與該地段如此被政府徵用的部分的面積相乘的積除以該地盤面積與該建築物高度相乘的積所得的數字，兩者相加所得的總和；及
  - (b) 該建築物或(如該建築物是綜合用途建築物)該建築物的住用部分的准許地積比率超逾准許地積比率，但其地積比率仍不得較該建築物或建築物該部分(視屬何情況而定)的准許地積比率大百分之二十以上，或超逾以下總和：該建築物或建築物該部分(視屬何情況而定)的准許地積比率，以及將 5 與該地段如此被政府徵用的部分的面積相乘的積除以建有該建築物的地盤面積所得的數字，兩者相加所得的總和，兩個比率以較小者為準。

## 各項總樓面面積豁免對樓宇體積構成的影響

- 跨部門工作小組調查97個抽樣個案中，總樓面面積豁免佔樓宇本身總樓面面積的百分比的範圍，現詳列如下：

豁免計算的總樓面面積	住用/綜合樓宇						非住用樓宇	
	住宅發展密度第 1 區 <sup>#</sup>		住宅發展密度第 2 區 <sup>#</sup>		住宅發展密度第 3 區 <sup>#</sup>			
	範圍	平均	範圍	平均	範圍	平均	範圍	平均
額外樓面面積*	0%-10%	1%	沒有個案		沒有個案		1%-17%	4%
不計算的樓面面積 (停車場)	0%-37%	13%	4%-111%	42%	6%-64%	32%	0%-33%	12%
其他不計算的樓面面積(例如 機房等，但不包括停車場)	3%-17%	9%	4%-17%	10%	3%-33%	11%	6%-29%	15%
寬免計算的樓面面積(例如環 保及完善生活設施)	3%-29%	17%	9%-24%	15%	2%-19%	14%	0.3%-15%	6%
	總計	40%	總計	67%	總計	57%	總計	37%

註：該調查涵蓋獲豁免計算總樓面面積的 77 個住用/綜合及 20 個非住用項目。

\* 當中共有 25 個獲批額外樓面面積。

# 住宅發展密度第 1 區，包括最高密度的住宅發展，適用於有容量大的公共運輸系統服務(例如火車站或其他主要交通交匯處)的地區。

住宅發展密度第 2 區，包括中密度的住宅發展，這些地區雖然有容量大的公共運輸系統服務，但卻算不上方便。

住宅發展密度第 3 區，其住宅發展密度最低，這些地區的公共運輸系統容量極為有限；又或在交通方面受到特別的限制。

在上述抽樣個案中一座普通樓宇的累積總樓面面積豁免所帶來的影響的分析

地盤面積 (m <sup>2</sup> )	層數	准許住用 總樓面面積 (m <sup>2</sup> )	豁免計算的總 樓面面積高於 准許總樓面面 積的百分比	豁免計算的總樓面 面積類別	准許總樓面面積的百分比	豁免計算總樓面面積對樓 宇高度及體質的影響
2 331	49 (44 層住宅 加上 5 層 高基座， 包括停車 場及康樂 設施)	21 371	40%	額外樓面面積	2%	相當於 1.5 層樓層
				不計算的樓面面積 (停車場)	16%	相當於 3.5 層樓層
				其他不計算的樓面 面積(例如機房等， 但不包括停車場)	4%	相當於 0.5 層樓層
				寬免計算的樓面面 積(例如環保及完善 生活設施)	18%	相當於大廈上蓋面積的 10%
				露台、工作平台、 喉管槽、有蓋行人 道、較大的升降機 槽等		
				避火層		相當於 1 層樓層
				康樂設施		相當於 1 層樓層
				總計累積影響	相當於 7.5 層樓層及大廈 上蓋面積的 10%	