



締造優質及可持續 建築環境的措施

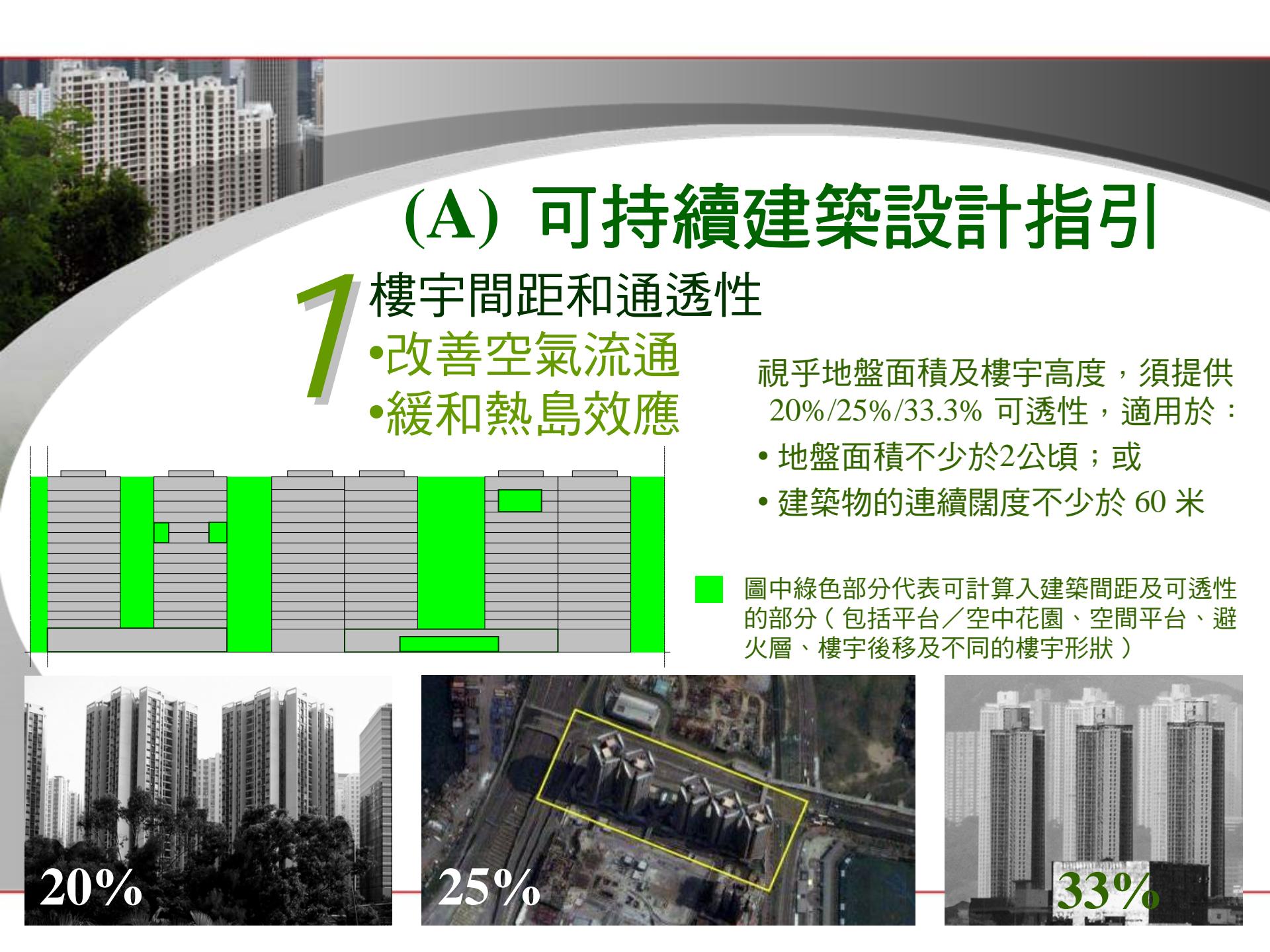
發展局
2010 年 10 月

公眾參與過程

- 政府與可持續發展委員會合作
- 2009 年 6 月至 10 月廣泛而深入的討論
- 於 2010 年 6 月向政府提出 51 項建議
 - (A) 可持續建築設計指引
 - (B) 總樓面面積寬免
 - (C) 建築物能源效益
 - (D) 物業市場資訊及透明度

「發水樓」和「縮水單位」

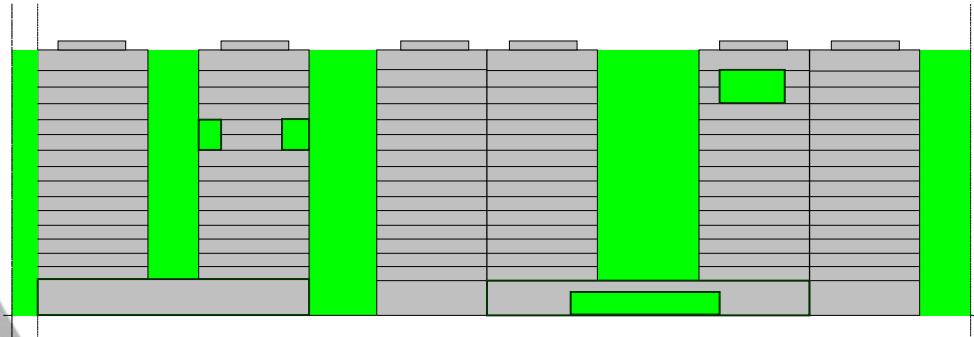
- “41. 政府當年讓私人樓宇增加樓面面積，引進環保及生活設施，目的是改善樓宇的宜居環境。近年社會關注發展商利用這項寬免政策，大量增加樓面面積，造成所謂「發水樓」問題。”
- “33. ...運輸及房屋局會成立督導委員會，具體討論立法規管一手樓宇銷售事宜，...當中包括以實用面積作為公布呎價唯一標準，防止誤導買家，全面杜絕「縮水單位」的情況。”



(A) 可持續建築設計指引

1 樓宇間距和通透性

- 改善空氣流通
- 緩和熱島效應



視乎地盤面積及樓宇高度，須提供 20%/25%/33.3% 可透性，適用於：

- 地盤面積不少於2公頃；或
- 建築物的連續闊度不少於 60 米

■ 圖中綠色部分代表可計算入建築間距及可透性的部分（包括平台／空中花園、空間平台、避火層、樓宇後移及不同的樓宇形狀）



20%



25%



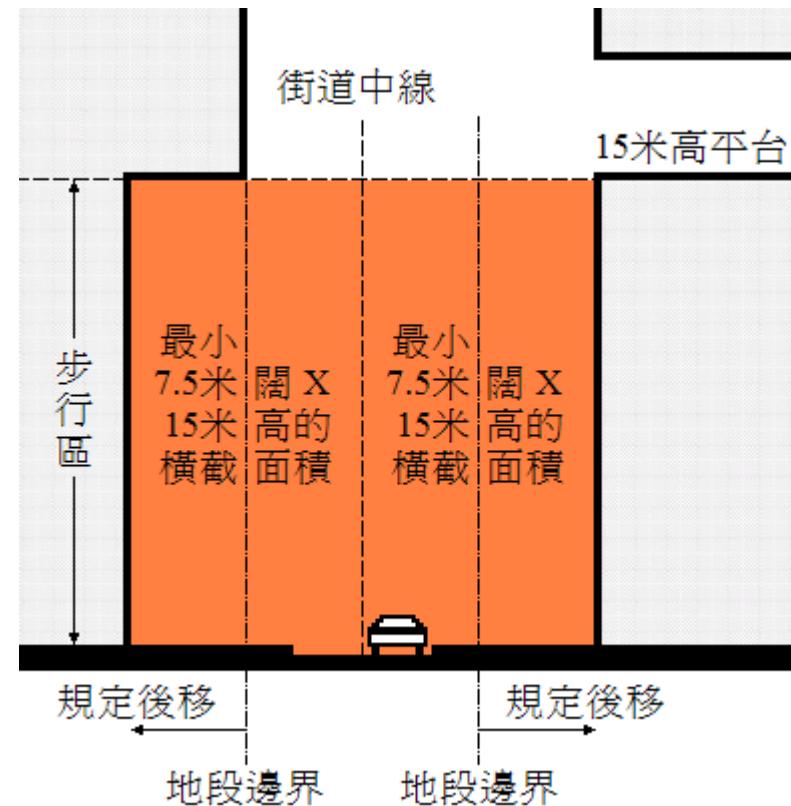
33%

(A) 可持續建築設計指引

2 樓宇後移

- 改善街道氣流
- 緩和熱島效應
- 優化行人道的環境質素

- 適用於寬度不足 15 米的街道
(例如：廟街、譚臣道)
- 要求街道峽谷的最小橫截面積：
7.5 米闊 x 15 米高

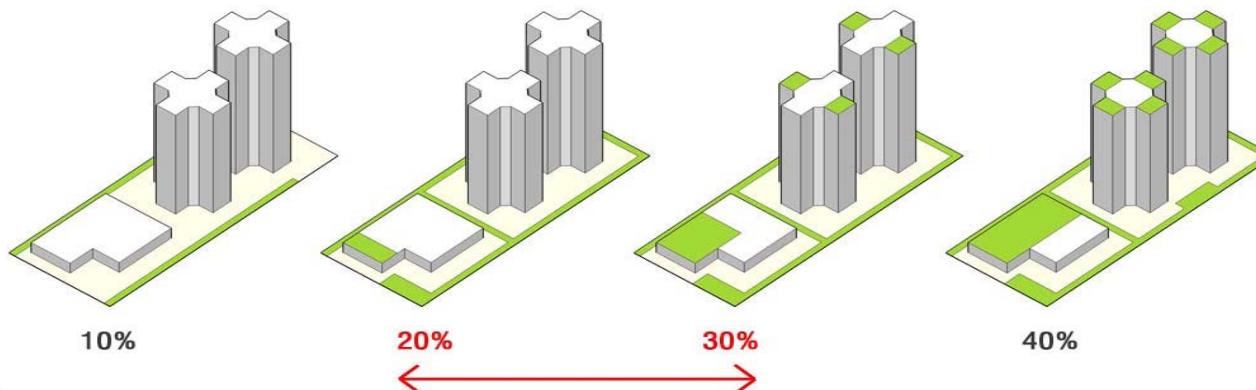


剖面圖

(A) 可持續建築設計指引

3. 綠化的上蓋面積

- 緩和熱島效應
 - 優化生活環境



最少綠化的上蓋面積 * :

- 地盤面積不少於 1,000 平方米 : 20%
 - 地盤面積達 2 公頃或以上 : 30%

* 有蓋的綠化面積並不計算在內

(B) 總樓面面積寬免及其他措施

- 當局已重新檢視每項現時可獲總樓面面積寬免的設施及其他措施，現決定：
 - 維持強制性設施（如避火層、垃圾及物料回收房等）可獲的總樓面面積寬免
 - 環保及完善生活設施
 - 只對樓宇居民帶來裨益的：設定整體寬免上限
 - 對社區帶來裨益的：不會被納入整體寬免上限，但設其他規管
 - 收緊停車場可獲的總樓面面積寬免
 - 收緊延伸窗戶（即窗台）的設計規限

(B) 總樓面面積寬免

就住用及非住用發展項目中環保和完善生活設施獲取總樓面面積寬免：

- 先決條件：
 - 符合上述可持續建築設計指引
 - 提交由「香港綠色建築議會授予的 BEAM Plus 評級」及能源效益數據
- 就可供選擇的環保及完善生活設施設定整體上限（對社區帶來裨益的環保及完善生活設施除外）：10%（適用於住宅和商業樓宇）

(B) 總樓面面積寬免 – 寬免上限

以下設施會被納入整體 10% 的上限，部分設施亦個別加強管制：

■ 環保設施

- 露台（寬免減半）
- 工作平台（寬免減半）
- 加闊的共用走廊及升降機大堂
(必須有天然通風設計才獲寬免)
- 非結構預製外牆（寬免厚度減半，
由 300 毫米下調至 150 毫米）
- 翼牆、捕風器及風斗
- 隔音屏障
- 隔聲鰭



■ 完善生活設施

- 住宅康樂設施（包括住客會所和游泳池濾水房等）（按發展規模遞減，
寬免上限2.5% 至 5%；相對於目前一律可享有 5%）
- 有蓋行人道／花棚
- 管理設施（如管理員室）
- 較大的升降機槽
- 尊貴入口（只限非住用發展，取消對住用發展的寬免）
- 中空空間
- 喉管槽／空氣槽／烟囪管道
- 非強制性的機房（如中央空調機房）
- 機房及有蓋的地面空間（用作放置提高能源效益
或環保系統／設施，如雨水／污水循環系統）



(B) 總樓面面積寬免 – 寬免上限

以下不會被納入整體上限：

- 強制性設施

- 必要的機房及其他設施
- 避火層
- 公眾通道



- 對社區環境帶來益處、或實際運作所需的設施

- 公用空中花園
- 有蓋花園／遊樂場地／公用平台花園
- 電影院、商場等內的高樓底／中空空間



- 其他項目（功能設施）

- 停車場及上落客貨設施（另行規管）
- 遮陽篷及反光罩
- 旅館的輔助性設施





(B) 總樓面面積寬免

以下設施的寬免將被撤銷：

- 住用項目的入口中空空間／尊貴式入口
- 郵件室／設有郵箱的郵件派遞室
- 小型後勤服務室（適用於住宅樓宇）

(B) 總樓面面積寬免 – 停車場

- 設於地下：100% 寬免
設於地上：50% 寬免（除非設於地下在技術上不可行）
- 寬免先決條件：
有條件配備電動車輛充電裝置
- 年底前完成檢討私人住宅項目內所需的車位數目，並修訂《香港規劃標準與準則》中車位數目的標準
- 建築圖則的車位數目繼續由運輸署審議

(B) 窗台設計的規管

可持續發展委員會的另一關注點

- 現行準則：
從外牆外面伸出不多於 500 毫米
- 修訂準則：
從外牆外面伸出不多於 100 毫米



新措施對樣本個案的影響

(B) 總樓面面積寬免 – 住宅發展個案(1)

將納入整體上限的設施	現行寬免	新措施下的寬免	不會納入整體上限的設施	現行寬免	新措施下的寬免	
環保設施						
(1) 露台	3.9%	1.95%	有蓋花園／遊樂場地／公用平台花園	0.1%	0.1%	
(2) 工作平台	2.6%	1.3%	強制性設施			
(3) 郵件室／設有郵箱的郵件派遞室	0.1%	-	(1) 必要的機房及其他設施	3.9%	3.9%	
(4) 加闊的公用走廊及升降機大堂 [#]	1.1%	-	(2) 避火層	1.7%	1.7%	
(5) 非結構預製外牆	3%	3%	(3) 公眾通道	0.4%	0.4%	
完善生活設施						
(1) 住宅康樂設施 (例如住客會所)	3%	3%	不納入整體上限的設施的總樓面面積寬免	6.1% (1,304m ²)	6.1% (1,304m ²)	
(2) 較大的升降機槽	1.1%	1.1%	其他項目			
(3) 喉管槽／烟囪管道	0.2%	0.2%	停車場及上落客貨設施 [^] (及有關的斜路和設施)	16%	16% (設於地下)	
(4) 非強制性的機房 (例如送風櫃、空調機房)	0.1%	0.1%	總樓面面積寬免 (不包括停車場)	21.2% (4,531m ²)	16.1% (3,441m ²) (-1,090 m ²)	
將納入整體上限的環保及完善生活設施的總樓面面積寬免	15.1% (3,227m ²)	10.65% (10%上限*/ 2,137m ²)				
新措施下減少的總樓面面積寬免		-5.1% (-1,090 m ²)				

[#]原有加闊公用走廊及升降機大堂並未提供天然通風。

^{*}設施將受制於10% 的整體上限。

[^]在新措施下，假設停車場將設於地底。

(B) 總樓面面積寬免 – 住宅發展個案(2)

將納入整體上限的設施	現行寬免	新措施下的寬免
環保設施		
(1) 露台	2.3%	1.15%
(2) 工作平台	1.6%	0.8%
(3) 加闊的公用走廊及升降機大堂 [#]	3.8%	-
(4) 非結構預製外牆	5.1%	3.8%
完善生活設施		
(1) 住宅康樂設施 (例如住客會所)	5%	3.5%
(2) 游泳池的濾水器機房	0.2%	
(3) 管理設施	0.2%	0.2%
(4) 較大的升降機槽	2.9%	2.9%
(5) 尊貴入口	0.5%	
(6) 中空空間	2%	2%
(7) 喉管槽／烟囱管道	0.8%	0.8%
(8) 非強制性的機房 (例如送風櫃、空調機房)	7%	7%
將納入整體上限的環保及完善生活設施的總樓面面積寬免	31.4% (31,902m ²)	22.15% (10% 上限* / 10,159m ²)
新措施下減少的總樓面面積寬免		- 21.4% (- 21,742 m ²)

不會納入整體上限的設施	現行寬免	新措施下的寬免
環保設施及完善生活設施		
有蓋花園／遊樂場地／公用平台花園	3.0%	3.0% (- 472 m ²)
強制性設施		
(1) 必要的機房及其他設施	10%	10% (- 185 m ²)
(2) 避火層	1%	1%
不納入整體上限的設施的總樓面面積寬免	14% (14,223m ²)	14% (13,566m ²)
其他項目		
停車場及上落客貨設施 [^] (及有關的斜路和設施)	19%	19% (設於地下)
總樓面面積寬免 (不包括停車場)	45.4% (46,126m ²)	24% (23,727m ²) (-22,399 m ²)

[#]原有加闊公用走廊及升降機大堂並未提供天然通風。

* 設施將受制於10%的整體上限。

[^]在新措施下，假設停車場將設於地底。

(B) 總樓面面積寬免 – 非住宅發展個案

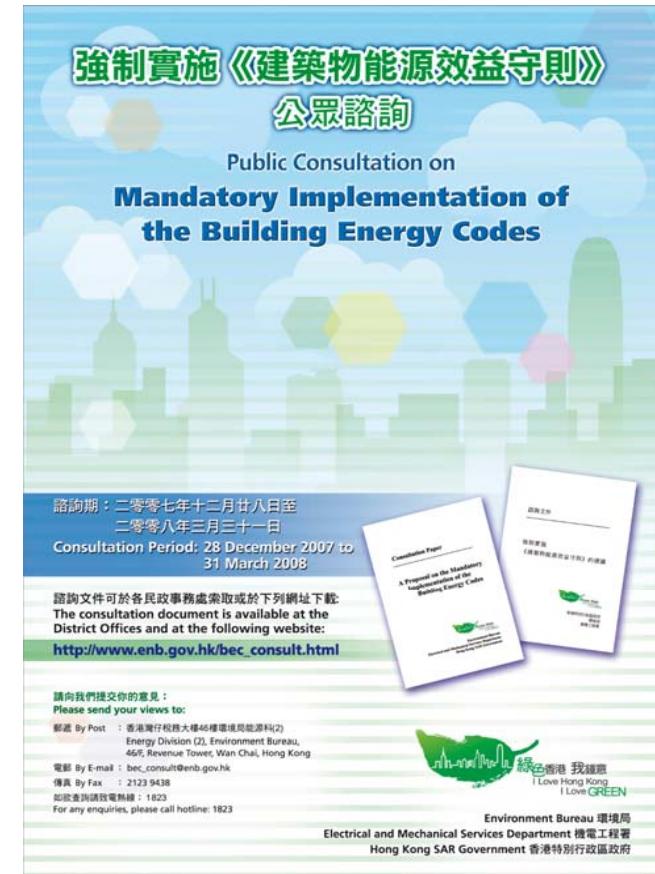
將納入整體上限的設施	現行寬免	新措施下的寬免	不會納入整體上限的設施	現行寬免	新措施下的寬免
環保設施	沒有供應				
完善生活設施					
(1) 較大的升降機槽	0.8%	0.8%	(1) 必要的機房及其他設施	24%	23%
(2) 尊貴入口	2.1%	2.1%	(2) 避火層	3.1%	3.1%
(3) 喉管槽／烟囪管道	0.4%	0.4%	不納入整體上限的設施的總樓面面積寬免	27.1% (7,087m ²)	26.1% (6,825m ²)
(4) 非強制性的機房 (例如送風櫃、空調機房及機房用作放置提高能源效益或環保系統／設施)	7.1%	6.8%	其他項目		
將納入整體上限的環保及完善生活設施的總樓面面積寬免	10.4% (2,719m ²)	10.1% (10% 上限* / 2,615m ²)	停車場及上落客貨設施(及有關的斜路和設施)	26%	26% (設於地下)
新措施下減少的總樓面面積寬免		-0.4% (- 104m ²)	總樓面面積寬免 (不包括停車場)	37.5% (9,806m ²)	36.1% (9,440m ²) (-366 m ²)

* 設施將受制於10%的整體上限。

^在新措施下，假設停車場將設於地底。

(C) 建築物能源效益

- 立法會現正審議有關法案，強制實施《建築物能源效益守則》
- 建議收緊總熱傳送值20%，可節省2.4%至4.4%能源



(D) 物業市場的資訊及透明度

- 從 2010 年 9 月 1 日起，屋宇署會發布新落成發展項目所有設施獲總樓面面積寬免的分項數字
- 運輸及房屋局要求在預售樓花同意方案下的售樓說明書列明以下資料：
 - 就所有設施獲總樓面面積寬免的分項數字
 - 由香港綠色建築議會授予的 BEAM Plus 評級
 - 預計能源消耗量
- 運輸及房屋局會諮詢相關專業團體，要求進一步提供獲分攤的公用地方面積的詳細分項資料

確保建築物的設計有展示創意空間—擴大建築小組委員會

- 擴大現行屋宇署建築小組委員會，有需要時加入相關領域的非政府專家
- 申請人須提供科學理據（例如地盤位置和布局、風向、空氣流通和都市氣候因素）
- 考慮彈性處理可持續建築設計方案

實施時間表

- 就修訂作業備考諮詢業界
- 2010年年底發出經修訂的作業備考
- 新措施將適用於 2011 年 4 月 1 日或以後呈交予屋宇署審批的建築圖則
- 進一步研究採納以表現為本和考慮個別地盤的情況的措施



謝謝