

(中文譯本)

可持續發展委員會
優化建築設計 締造可持續建築環境
社會參與過程的分析及報告

最後報告

香港理工大學
公共政策研究所

呈交

2010年6月

目錄

	頁
行政摘要.....	i
第一章：導言.....	1
背景.....	1
社會參與過程的目的.....	1
第二章：分析方法.....	3
資料來源.....	3
分析架構的構建.....	4
編碼及資料分析.....	4
第三章：分析及結果.....	8
主題和頻數.....	8
文字單位頻數.....	9
分析.....	12
總結.....	16
第四章：意見摘要.....	17
所收集到的意見的摘要.....	17
主題 1：可持續建築環境的特點／定義.....	18
主題 2：建築間距.....	21
主題 3：樓宇後移.....	26
主題 4：綠化面積.....	31
主題 5：總樓面面積寬免.....	38
主題 6：具能源效益的建築設計和裝置.....	55
主題 7：樓宇高度.....	65
主題 8：整體取捨.....	68
主題 9：主要持份者的角色.....	71
主題 10：社會參與過程.....	77
主題 11：其他提出事項.....	83
附錄：社會參與活動一覽表.....	94

圖表

	頁
圖表 1：供分析的資料來源.....	3
圖表 2：分析架構的構建及編碼過程.....	6
圖表 3：質性分析的示意圖.....	7
圖表 4：11 個主要意見主題（由多至少排列）.....	8
圖表 5：按資料來源排列的文字單位數量和平均數量.....	9
圖表 6：首 30 位意見類別（由多至少排列）.....	10
圖表 7：首 30 位意見類別的棒狀圖（由多至少排列）.....	11

行政摘要

1. 以下是香港理工大學公共政策研究所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」社會參與過程的結果所提交的報告摘要。
2. 社會參與過程的公眾參與階段於 2009 年 6 月 20 日至 10 月 31 日期間進行。期間舉辦了 47 場社會參與活動，包括 5 場地區討論坊和 42 場由不同團體舉辦的參與活動。該等社會參與活動所收集的意見皆收錄於 47 份活動記錄。其他被分析的文件包括信件、電郵、意見收集表格和網上論壇記錄等書面意見¹，以及媒體的相關報導。被分析的文件共 1,612 份。
3. 每份文件的內容均被分析，而該等文件中每一句句子或一連串句子所代表的某一觀點均被編譯成「文字單位」，並被輸入一套質性資料分析的電腦軟件以便檢索。本報告中括號內所顯示的數字是相關文字單位的數量。

分析結果

4. 社會參與過程徵集了廣泛類別持份者所發表的各式意見。共 6,554 個文字單位被歸納成 11 個主題與 62 個類別。在 11 個主題中，最多文字單位的首兩個主題為「總樓面面積寬免」(1,709 文字單位)及「具能源效益的建築設計和裝置」(1,246 文字單位)。
5. 公眾所發表的意見概述如下：

可持續建築環境的定義 (221 文字單位)

6. 有許多(221)關於可持續建築環境定義的意見，包括：採取整體考慮，在環境、社會和經濟因素方面取得平衡，以及維持人與其環境之間的和諧互動(111)；具體的設計細節，例如建築間距、樓宇後移、提升建築物綠化，以及利用科技支援具能源效益的設計和裝置(29)；採納以人為本的設計，為建築物使用者及公眾提供健康、安全和可享受的環境(15)；不損害自然環境 並以其為依歸(10)；減少對社會和下一代的整體負面影響(8)；關注資源問題(8)；合適的空間規劃(6)；對整個建築生命週期作詳細考慮(5)；公眾參與(4)；減低發展密度(4)；保留地區特色，並保護周遭環境和文物古蹟(3)。

建築間距 (307 文字單位)

7. 大多數所收集到的意見(136 個支持、10 個反對)支持強制性的建築間距，認為有必要立法確保符合規定。有許多意見就有關標準作出建議，並有意見建議建築間距的標準應隨地區特點而定。

¹ 本報告亦分析了截至 2009 年 11 月 27 日所收集的書面意見。

樓宇後移 (171 文字單位)

8. 多數意見(46 個支持、11 個反對)支持強制性規定樓宇後移，以改善狹窄街道的行人環境。反對強制後移者認為有關規定將減低發展商重建舊建築物的意欲，於小型地盤未必可行，亦未必可以改善空氣質素。
9. 意見普遍支持於適當的都市設計中實施後移，當中考慮到各地區的環境、每座建築物，以及建築間距、建築物高度和體積、綠化面積、停車場和行人環境等因素。

綠化的上蓋面積 (584 文字單位)

10. 多數所收集的意見(136 個支持、10 個反對)支持就綠化的上蓋面積作強制性規定。
11. 許多建議(217)針對綠化的上蓋面積，包括對天台綠化(113)、空中花園(37)、垂直綠化(30)和綠化比例(27)的意見。

總樓面面積寬免 (1,709 文字單位)

總樓面面積寬免的整體意見

12. 就以總樓面面積寬免作為鼓勵不同建築特色的誘因，意見的數量相對較少並且存在分歧(75 個支持、80 個反對)。支持者認為寬免有助促進提供理想及必要設施，以及有助創新，而且可以為社會帶來實質的好處。有意見關注更嚴格的總樓面面積寬免政策將減低設計的靈活性、不利於理想的設計和設施的提供，以及會導致樓宇價格上升。反對者認為寬免並無必要，而且會導致建築物的體積增大。有意見建議應強制要求提供必要設施和環保設施。有意見覺得總樓面面積寬免是向發展商輸送利益的渠道。
13. 此外，大部分對總樓面面積寬免的意見均針對特定的寬免：環保設施(304)、停車場(194)、必要設施(128)、完善生活設施(88)及公用通道(56)。意見分為兩類：必要設施(65 個支持、42 個反對)和公用通道(32 個支持、9 個反對)支持的意見較反對的多；相反，完善生活設施(15 個支持、49 個反對)、停車場(23 個支持、80 個反對)和環保設施寬免(92 個支持、113 個反對)的反對意見較支持的多。支持特定寬免的原因包括其必要性、社會利益及環境因素；反對的原因包括寬免被發展商濫用和從中獲得利益，以及需要檢討寬免範圍和標準(例如：停車場)。有意見建議在地下興建停車場，以減低建築物的體積，但亦有意見擔心此舉將增加能源的消耗。亦有意見擔心最終使用者及發展商從獲寬免的設施中得益，而社會則付出代價。

為總樓面面積寬免設上限

14. 多數意見支持(220 個支持、49 個反對)為總樓面面積寬免設上限，以減低體建築物的體積。支持的意見中，大多數支持設立一個整體上限。反對者則擔心設立上限將減低創新和引進環保設施的意欲。

透明度和問責性

15. 許多意見(134)要求提高制度的透明度和問責性。有意見對屋宇署署長的酌情權表示關注，以及就加強監管批核寬免提出建議。

具能源效益的建築設計和裝置 (1,246 文字單位)

強制性規定

16. 為建築物的能源效益設定強制性規定獲顯著的支持(41 個支持、1 個反對)。

能源效益和可再生能源

17. 許多意見(417)提出增進能源效益的建議，尤其是有關可再生能源的應用(205)，包括倡議兩間電力公司更廣泛地應用風力渦輪發電機和太陽能，並鼓勵建築物用戶積極參與能源效益計劃。

節約能源

18. 許多意見就裝飾性照明和公共照明(154)以及空調(47)提出有關節約能源措施的建議。
19. 許多意見(386)對其他節約能源意念提出建議，包括環保建築物料的應用(104)、較佳的隔熱系統(73)、廢物循環再用(44)、具能源效益的建築方法(35)，以及應用天然光線、自然通風及新科技的其他改善建議。

津貼/財政資助

20. 有建議(51)認為政府應該為具能源效益的建築設計和裝置提供津貼和財政資助。

教育

21. 許多意見(73)支持更多有關節約能源和可持續發展的公眾教育，從而改變習慣和文化。

樓宇高度 (284 文字單位)

22. 就政府應否限制樓宇高度，意見有點分歧(91 個支持、107 個反對)。有建議認為應設定絕對上限 – 例如 20 至 40 樓層 – 或具彈性的上限，考慮到沿海或其他地段，而達至越近海的樓宇高度越低。支持者認為高度限制能夠改善空氣流通並保護山脊線。反對者則關注它對單位供應量的影響及其能改善地區空氣流通的成效。

整體取捨(120 文字單位)

短期利益相對長遠利益

23. 許多意見(67)認同要平衡可持續發展的長遠社會和經濟利益及短期代價(包括政府收入的損失)，以及最終使用者不願意負擔該等代價。

特定持份者利益相對公眾利益

24. 許多意見(53)認為有必要平衡特定持份者利益與公眾利益。

主要持份者的角色 (548 文字單位)

政府的角色

25. 許多意見(446)提及政府的角色。普遍意見認為政府應更積極回應問題(78)，提供更多誘因並加重刑罰以鼓勵可持續設施的應用(63)，帶頭落實可持續發展(51)，並在公共建築物樹立良好榜樣(12)。
26. 有意見(25)認為政府應改善不同政府部門執行政策時的協調和效率。亦有意見認為現行制度缺乏公平性(26)、問責性和透明度(39)。

發展商的角色

27. 許多意見(74)提及發展商的角色：意見包括希望發展商能為可持續建築環境多下工夫，亦有意見認為發展商只是在法律範圍內運作及回應市場的需求。

社會參與過程 (246 文字單位)

社會參與過程

28. 有意見(15)歡迎政府就這個公認為非常複雜但重要的議題諮詢公眾和其他持份者的努力。少量意見(3)有所保留，認為諮詢將徵集無理論基礎的回應，而未必能正確地平衡不同意見。

誠邀回應文件

29. 有關「誠邀回應」文件的意見比較兩極化(118) – 有意見認為它的內容太具技術性和專門性；而其他意見覺得它對複雜的議題過於簡化；有意見覺得它過於聚焦於新建的建築物。有意見認為政府不應忽視收集所得有關的「誠邀回應」文件範圍以外的意見。然而有少量意見(3)覺得「誠邀回應」文件為公眾提供了有用的資訊。

教育和行動

30. 有意見(22)強調教育公眾有關可持續發展的重要性。有意見(17)希望政府部門以行動落實是次社會參與過程的建議。

其他意見 (1,118 文字單位)

檢討建築物規管架構

31. 有意見(81)認為《建築物條例》已過時。有意見(114)促請政府定期檢討該條例及其他相關規例、作業備考等。

全面的都市規劃方案

32. 許多意見(155)支持對都市規劃採取全面的方案。包括在城市規劃過程中考慮更廣泛的社會因素、人口的流動、舊區更新、經濟回報、對社會的利益；在社區及地區政策層面考慮建築發展的建議。要有公眾參與，以及應採用三維的規劃。

總結

33. 公眾普遍支持透過建築間距、樓宇後移、綠化面積及能源效益達致一個具質素和可持續的建築環境。亦普遍關注樓宇高度和體積。
34. 對於以總樓面面積寬免作為鼓勵不同建築設施的誘因，意見則較為分歧：較多意見支持為必要設施和公用通道提供寬免；較多意見反對為完善生活設

施、停車場和綠化設施提供寬免。多數意見支持為總樓面面積寬免設上限。當中大部分意見支持設定一個整體上限。

35. 公眾普遍支持對規管建築發展要作整體考慮，顧及社區和區內環境的長遠需要。不應採取「一刀切」的方法。
36. 對於規管架構，公眾普遍支持政府應對有關規管工具進行全面檢討 – 例如：分區計劃大綱圖、地積比率和土地契約條款、建築物規管架構和總樓面面積寬免 – 以確保各措施能一致地實現構建一個優質及可持續的建築環境。

第一章：導言

背景

- 1.1 香港特別行政區政府(簡稱「政府」)委託香港理工大學公共政策研究所(簡稱「公共政策研究所」)收集及分析可持續發展委員會(簡稱「委員會」)就「優化建築設計締造可持續建築環境」社會參與過程(簡稱「社會參與過程」)所收集的公眾意見。本報告總結由 2009 年 6 月 20 日至 10 月 31 日期間舉行的社會參與活動的成果，以及截至 2009 年 11 月 27 日延長截止日所收集的書面意見。
- 1.2 委員會的社會參與過程分包括以下五個階段：
- (a) 確定優先處理的範疇；
 - (b) 編製「誠邀回應」文件 2009，以收集公眾意見；
 - (c) 舉行社會參與活動，並獨立收集和分析公眾意見；
 - (d) 向政府呈交市民的意見和委員會的建議；及
 - (e) 政府回應及行動。
- 1.3 在社會參與活動結束後，委員會將參考所收集的公眾意見，向政府呈交具建議的報告。

社會參與過程的目的

- 1.4 舉行是次社會參與過程的目的如下：
- (a) 培養公眾對政府在以下三方面的現有政策和措施的認識和理解：
 - (i) 在建築間距、樓宇後移和綠化的上蓋面積方面加強樓宇發展項目的可持續建築設計；
 - (ii) 為建築物提供必要設施、環保和完善生活設施，以及對計算總樓面面積所作出的寬免；及
 - (iii) 採用建築物能源消耗的標準；
 - (b) 認識和分析社會對綠化及可持續居住環境的看法和期望，包括加強可持續建築設計、總樓面面積寬免，以及採用建築物能源消耗標準等意見；
 - (c) 提出建議解決該等問題，以及實踐優質和可持續建築環境的步驟；
 - (d) 邀請持份者和公眾人士就不同方案提出意見；及

(e) 考慮持份者及公眾的意見後，制定委員會對優化及締造可持續建築環境的建議。

1.5 作為獨立分析和匯報機構，公共政策研究所負責收集和分析社會參與過程中所收集的意見。

1.6 顧問團隊由公共政策研究所所長阮博文教授領導，其他成員包括李鐸教授、陳漢雲教授、駱湛才博士、何巧清博士、吳偉昌博士、羅天昇博士、陳繼宇博士、霍文先生、李胡韋瑤女士、孫志賢小姐及譚家慧小姐。

第二章：分析方法

資料來源

- 2.1 社會參與過程由 2009 年 6 月 20 日至 10 月 31 日期間進行。截至 2009 年 11 月 27 日所收集的書面意見亦包括在本報告中。
- 2.2 **圖表 1** 列出 3 個資料來源，共舉行 47 場社會參與活動，包括 5 場地區討論坊和由不同團體舉辦的 42 場參與活動，所有活動按時間順序列於附錄「社會參與活動一覽表」。從其他來源收集的書面意見包括信件、電郵、意見收集表格和網上論壇意見，以及媒體的相關報導也被分析。

圖表 1：分析資料的來源

項目	資料來源	數量
1	社會參與活動的記錄 (5 場地區討論坊、42 場社會參與活動)	47
2	書面意見： (a) 透過信件或電郵呈交的意見： <ul style="list-style-type: none"> • 41 份機構、團體意見 • 752 份從攝影比賽所收集的意見 • 150 份從某本地中學收集的意見 • 95 份從某本地大學自行設計問卷的回應 • 226 份其他意見 	1,264
	(b) 地區討論坊所收集的意見收集表格	37
	(c) 網上論壇所收集的意見	108
3	媒體報導 (30 份英文、126 份中文)	156
	總計：	1,612

- 2.3 在 1,612 份文件中，從某本地中學所收集的意見有 150 份。該校鼓勵學生就學校所設計的 6 條開放式問題作出回應：(1) 建築設計；(2) 建築物體積和高度；(3) 解決總樓面面積寬免和公眾關注建築物體積和高度之間的衝突；(4) 應獲核准總樓面面積寬免的設施；(5) 為總樓面面積寬免設上限；以及(6)具能源效益的裝置。
- 2.4 有 95 份意見回應某本地大學所設計的問卷。該所大學的學生(和兩位職員)對問卷的封閉式問題和開放式問題作出回應。
- 2.5 委員會舉行的攝影比賽共收集了 752 份中學生所遞交的意見。參賽的學生需要描述他們對可持續建築環境的期望，以及對優質建築設計的看法。

- 2.6 上述三組學生對封閉式問題和開放式問題的意見亦被分析，有關結果在**第四章「意見摘要」**按相關意見主題陳述。
- 2.7 該三組學生意見共有 997 份，佔所有書面意見的 61.8 個百分點，佔所有文字單位的 34.4 個百分點。

分析架構的構建

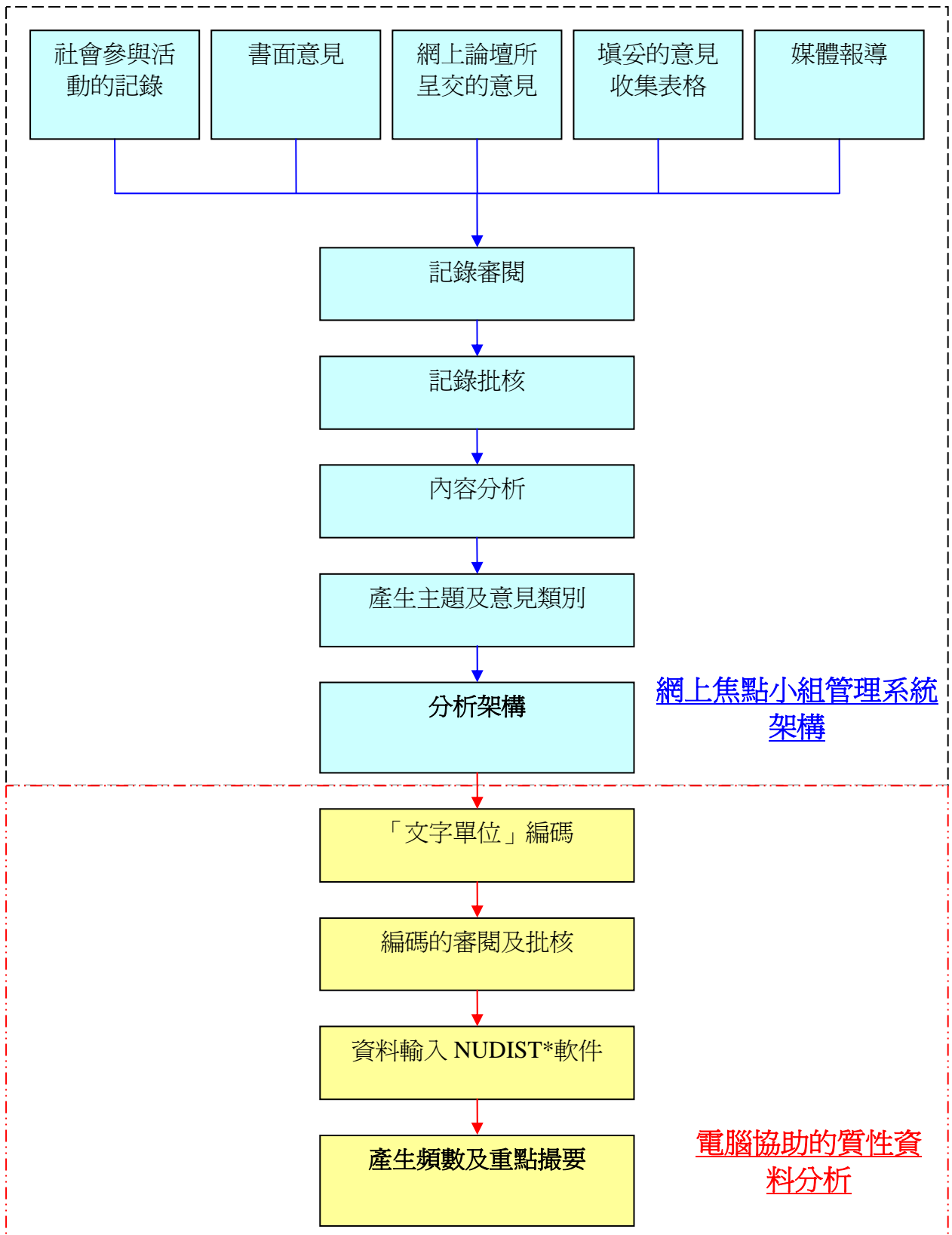
- 2.8 本研究採用了一個資料推動方法(data-driven approach) – 紮根理論方法(Grounded Theory approach) – 通過這理論，一個分析架構從所收集的數據中衍生出來。**圖表 2** 闡述這分析架構的構建。
- 2.9 所有相關資料(包括語音檔案、簡報和社會參與活動的相關記錄、書面意見、電郵、網上論壇的內容、填妥的意見收集表格及相關媒體報導) 均被上載至一個內部開發的「網上焦點小組管理系統架構」(Online Focus Group Management System, OFGMS)，以促進資料分享、內容審閱、內容批核及整體項目管理。「網上焦點小組管理系統架構」需要密碼登入及局限於是次社會參與活動的顧問團隊。
- 2.10 每份所收集意見的記錄會被記錄覆審人檢閱，記錄核准人(並非筆記記錄者或記錄覆審人)會作進一步覆審，以便作最後核准。
- 2.11 顧問團隊對經核准的記錄進行內容分析並摘錄意見，組織成分析架構中的主題、類別、次類別。
- 2.12 分析架構會經多次修改，從而確保所收集的意見獲全面涵蓋。
- 2.13 示意圖(**圖表 3**) 勾劃出不同主題及意見類別之間的等級與關係。首十個主題是從「誠邀回應」文件中的核心議題衍生出來；其他隨後提出的事項，會被歸入主題 11(其他提出事項)。

編碼及資料分析

- 2.14 根據已建立的主題、類別及次類別，顧問會對記錄內每一個意見進行編碼。社會參與過程所表達的意見會由親身出席有關活動的顧問進行編碼。
- 2.15 在編碼前，表達於每個記錄的意見被組成「文字單位」。「文字單位」是一個詞組、一句或一連串句子，代表了回應者的一個論點。
- 2.16 每個「文字單位」的初步編碼由另一位顧問審閱及核准。

- 2.17 非數值型非結構化資料的索引搜索和理論構建(Non-numerical Unstructured Data Indexing Searching and Theorizing, NUDIST)是一套用作質性資料分析的電腦軟件，根據分析架構內特定的類別去組織、分析及總結被編碼的資料。
- 2.18 顧問其後會陳列出不同方面的主要意見的評論摘錄，撰寫成「重點撮要」。「重點撮要」是一個陳述，代表一個「文字單位」或一組相似的「文字單位」。為確保重點撮要具代表性及並無遺漏，顧問會隨機檢查文件，與重點撮要所反映的意見相互比較。
- 2.19 分析架構內每個主題或類別／次類別**文字單位的數量**均由 NUDIST 計算。
- 2.20 從文件摘取文字單位時，顧問會遵從以下法則：
- (a) 討論坊的記錄方面，官員及討論坊主持的意見並不包括在內；及
 - (b) 對社會參與活動的報導並不包括在內，因為該等意見已為社會參與討論坊的記錄所錄取。

圖表 2：質性資料分析架構的構建及編碼過程



* 非數值型非結構化資料的索引搜索和理論構建 — 用於質性資料分析的電腦系統

圖表 3：質性分析的示意圖

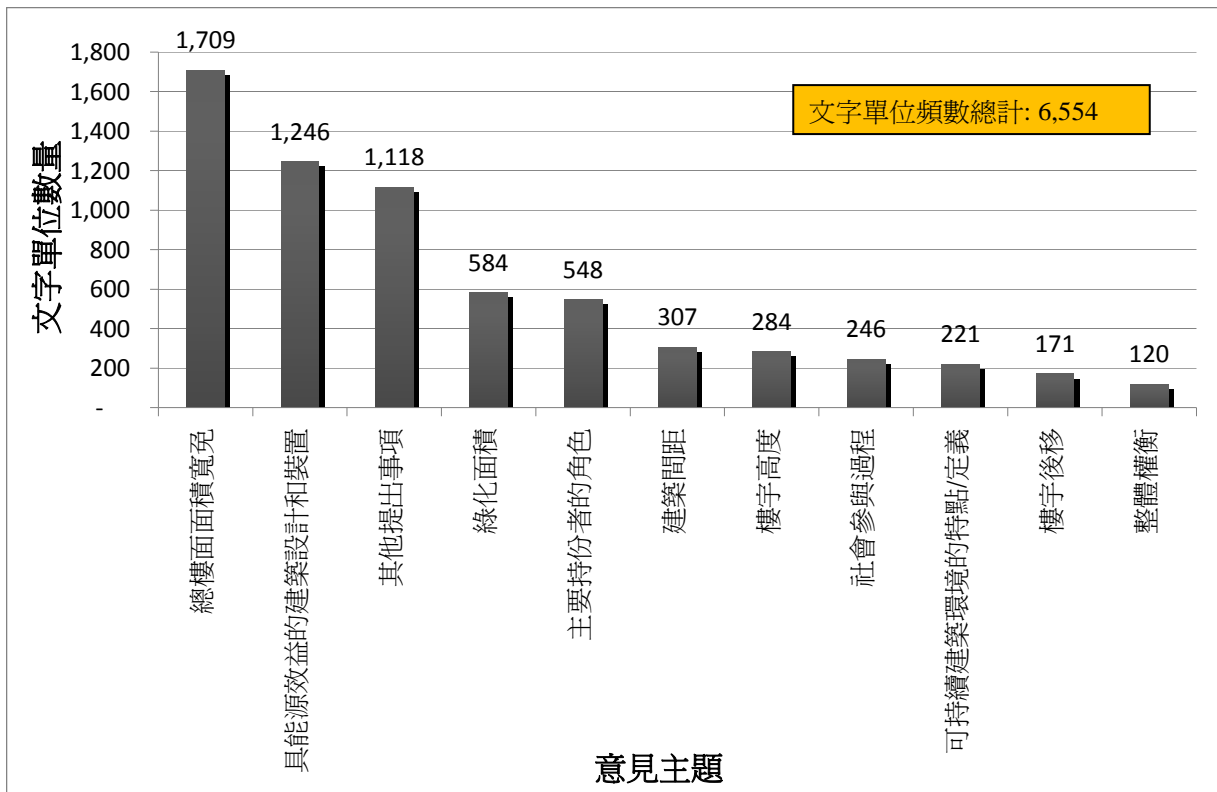
1. 可持續建築環境的特點/定義	2. 建築間距	3. 樓宇後移	4. 綠化面積	5. 總樓面面積寬免	6. 具能源效益的建築設計和裝置	7. 樓宇高度	8. 整體權衡	9. 主要持份者的角色	10. 社會參與過程	11. 其他提出事項
1.1 可持續建築環境的特點/定義	2.1 支持強制建築間距	3.1 支持強制樓宇後移	4.1 支持強制綠化面積	5.1 對總樓面面積的整體意見	6.1 支持強制具能源效益的建築設計和裝置 6.2 反對強制具能源效益的建築設計和裝置 6.3 對改善能源效益的建議 6.4 能源效益的成本 6.5 改善照明系統 6.6 改善空調系統 6.7 特定節約能源的意念 6.8 有關能源效益的其他意見	7.1 支持為樓宇高度設限制 7.2 反對為樓宇高度設限制 7.3 有關樓宇高度及體積的其他意見	8.1 短期利益相對長期利益 8.2 特定持份者利益相對公眾利益	9.1 政府的角色 9.2 發展商的角色 9.3 立法會的角色 9.4 用家的角色	10.1 對社會參與過程的意見 10.2 社會參與過程後的跟進行動 10.3 有關社會參與過程的其他意見	11.1 建築規管架構 11.2 規劃和都市設計 11.3 空氣質素 11.4 公共空間 11.5 熱島效益 11.6 保育 11.7 長期可居住性 11.8 強調改善現有建築 11.9 評核基準 11.10 其他意見
	2.2 反對強制建築間距	3.2 反對強制樓宇後移	4.2 反對強制綠化面積	5.2 支持總樓面面積寬免						
	2.3 對建築間距的建議	3.3 對樓宇後移的建議	4.3 對綠化面積的建議	5.3 反對總樓面面積寬免			5.5 完善生活設施享有總樓面面積寬免 5.6 必要設施享有總樓面面積寬免 5.7 停車場享有總樓面面積寬免 5.8 公共通道享有總樓面面積寬免 5.9 環保設施享有總樓面面積寬免 5.10 為總樓面面積寬免設上限			
	2.4 建築間距的成本	3.4 樓宇後移的成本	4.4 綠化面積的成本	5.4 行政議題(透明度、問責性等)						
	2.5 有關建築間距的其他意見	3.5 有關樓宇後移的其他意見	4.5 有關綠化面積的其他意見							

第三章：分析及結果

主題和頻數

3.1 根據分析架構，意見被組合成 11 個主題與 62 個類別。圖表 4 展示 11 個主題及其相關文字單位的頻數(總計 6,554)。在 11 個主題中，最多文字單位頻數的首三個主題是「總樓面面積寬免」(1,709 文字單位)、「具能源效益的建築設計和裝置」(1,246 文字單位)及「其他提出事項」(1,118 文字單位)。不同資料來源的文字單位數量和相應的平均數量列於圖表 5。

圖表 4：11 個主要意見主題（由多至少排列）



圖表 5：按資料來源排列的文字單位數量和平均數量

	總計	細項						(3) 媒體報導
		(1) 社會參與活動 的記錄	(2) 書面意見					
			(a) 信件/ 電郵 (包括 41 份機構、團體 意見)	(b) 攝影比 賽	(c) 某本地 中學	(d) 某本 地大學	(e) 其他 (例如：意 見收集表 格、網上論 壇等)	
文件數量	1,612	47	267	752	150	95	145	156
文字單位 數量	6,554	2,082	1,859	722	548	982	198	163
每份文件 文字單位 的平均數 量	4.07	44.30	6.96	0.96	3.65	10.34	1.37	1.04

文字單位頻數

3.2 如圖表 5 所示，社會參與活動記錄的意見佔最多(2,082 文字單位)，平均每份文件有 4.07 個文字單位。信件或電郵，包括 41 份機構、團體的意見產生 1,859 個文字單位，平均每份文件有 6.96 個文字單位。

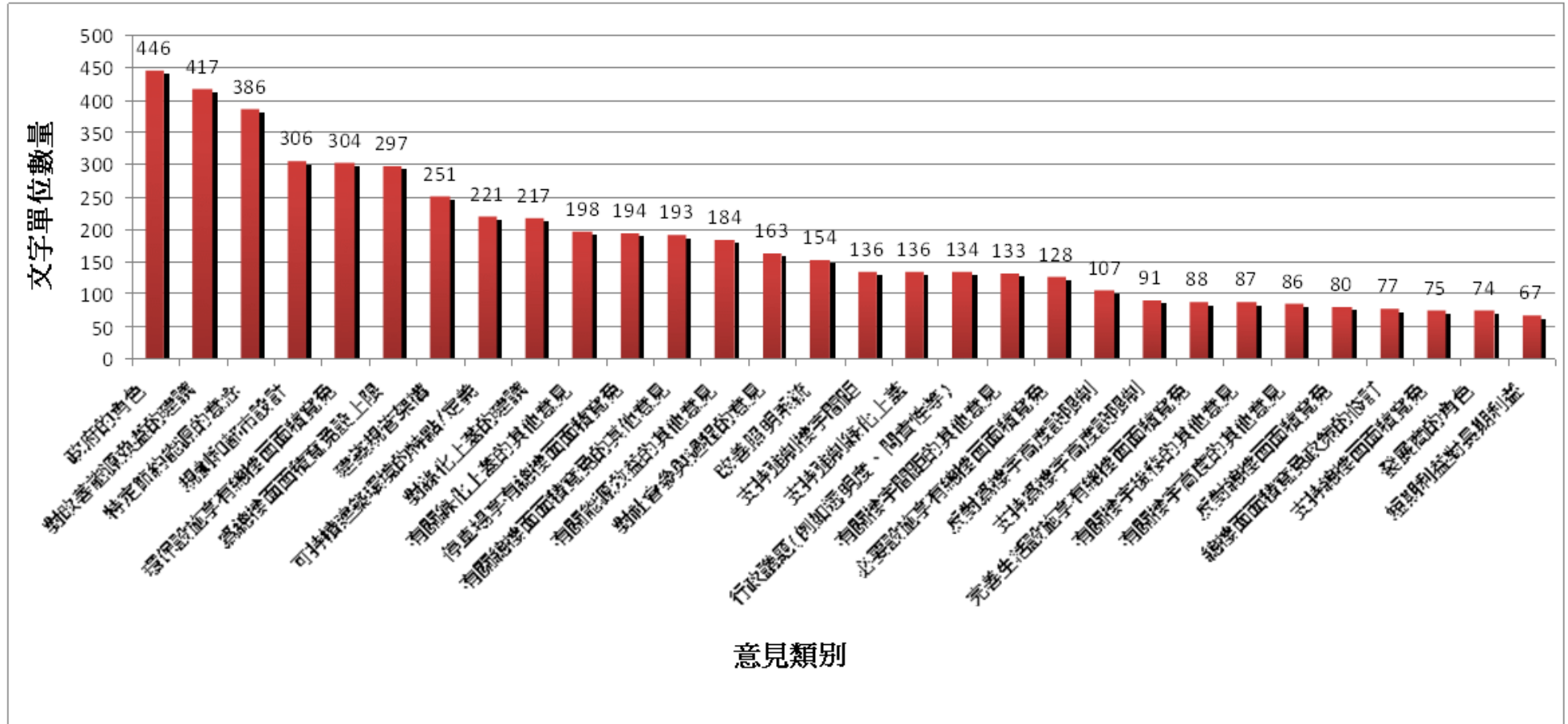
3.3 首 30 位意見類別的文字單位頻數見於圖表 6，並於圖表 7 以棒形圖展示。

圖表 6：首 30 位意見類別（由多至少排列）

項目	類別號碼	內容	頻數
1	9.1	政府的角色	446
2	6.3	對改善能源效益的建議	417
3	6.7	特定節約能源的意念	386
4	11.2	規劃和都市設計	306
5	5.9	環保設施享有總樓面面積寬免	304
6	5.10	為總樓面面積寬免設上限	297
7	11.1	建築規管架構	251
8	1.1	可持續建築環境的特點／定義	221
9	4.3	對綠化面積的建議	217
10	4.5	有關綠化面積的其他意見	198
11	5.7	停車場享有總樓面面積寬免	194
12	5.15	有關總樓面面積寬免的其他意見	193
13	6.8	有關能源效益的其他意見	184
14	10.1	對社會參與過程的意見	163
15	6.5	改善照明系統	154
16	2.1	支持強制建築間距	136
17	4.1	支持強制綠化面積	136
18	5.4	行政議題（例如：透明度、問責性等）	134
19	2.5	有關建築間距的其他意見	133
20	5.6	必要設施享有總樓面面積寬免	128
21	7.2	反對為樓宇高度設限制	107
22	7.1	支持為樓宇高度設限制	91
23	5.5	完善生活設施享有總樓面面積寬免	88
24	3.5	有關樓宇後移的其他意見	87
25	7.3	有關樓宇高度的其他意見	86
26	5.3	反對總樓面面積寬免	80
27	5.11	總樓面面積寬免政策的修訂	77
28	5.2	支持總樓面面積寬免	75
29	9.2	發展商的角色	74
30	8.1	短期利益對長遠利益	67

註：雖然主題 11 中「11.10 其他意見」類別的頻數為 353，但圖表 6 不包括此類別。

圖表 7：首 30 位意見類別的棒狀圖（由多至少排列）



分析

- 3.4 按主題排列，「總樓面面積寬免」是文字單位頻數最多的主題，其次是「具能源效益的建築設計和裝置」、「主要持份者的角色」及「其他提出事項」。
- 3.5 獲最多意見的十個類別是：「政府的角色」、「改善能源效益的建議」、「特定的節約能源意念」、「規劃和都市設計」、「環保設施享有總樓面面積寬免」、「為總樓面面積寬免設上限」、「建築規管架構」、「可持續建築環境的特點／定義」、「有關綠化面積的建議」和「有關綠化面積的其他意見」。
- 3.6 以下總括最常提及的意見，括號內的數字是相關的文字單位數量(如適用)：

可持續建築環境的定義 (221 文字單位)

- 3.7 有許多(221)關於可持續建築環境定義的意見，包括：採取整體考慮，在環境、社會和經濟因素方面取得平衡，以及維持人與其環境之間的和諧互動(111)；具體的設計細節，例如建築間距、樓宇後移、提升建築物綠化，以及利用科技支持具能源效益的設計和裝置(29)；採納以人為本的設計，為建築物使用者及公眾提供健康、安全和可享受的環境(15)；不傷害並依賴自然環境(10)；減少對社會和下一代的整體負面影響(8)；要有資源意識(8)；合適的空間規劃(6)；對整個建築生命週期作詳細考慮(5)；公眾參與(4)；減低發展密度(4)；保留地區特色，並保護周遭環境和文物古蹟(3)。

建築間距 (307 文字單位)

- 3.8 大多數所收集的意見(136 個支持、10 個反對)支持強制性的建築間距，認為有必要立法確保符合規定。有許多意見建議各式標準，並有意見建議建築間距的標準應隨地區特點而定。

樓宇後移 (171 文字單位)

- 3.9 多數意見(46 個支持、11 個反對)支持強制性的樓宇後移，以改善狹窄街道的行人環境。反對強制後移者認為有關規定將妨礙發展商重建舊建築物，於小型地盤未必可行，亦未必可以改善空氣質素。
- 3.10 意見普遍支持於適當的都市設計中實施後移，考慮到各地區的環境、每座建築物，以及建築間距、建築物高度和體積、綠化面積、停車場和行人環境等因素。

綠化的上蓋面積 (584 文字單位)

- 3.11 多數所收集的意見(136 個支持、10 個反對)支持對綠化的上蓋面積設強制性標準。
- 3.12 許多建議(217)針對綠化的上蓋面積，包括對天台綠化(113)、空中花園(37)、垂直綠化(30)和綠化比例(27)的意見。

總樓面面積寬免 (1,709 文字單位)

總樓面面積寬免的整體意見

- 3.13 就以總樓面面積寬免作為鼓勵不同建築特色的誘因，意見的數量相對不多並無共識(75 個支持、80 個反對)，支持者認為寬免有助創新，能推動環保設計及優化必要設施，而且可以對社會有實質的好處。有意見關注更嚴格的總樓面面積寬免政策將減低設計的靈活性、不利於環保及其他設施的提供，以及會導致樓宇價格的提高。反對者認為寬免並無必要，而且會導致建築物的體積增大。有意見建議應為必要設施和環保設施立法。有意見覺得總樓面面積寬免是向發展商輸送利益的一種。
- 3.14 此外，大部分對總樓面面積寬免的意見均針對特定的寬免：環保設施(304)、停車場(194)、必要設施(128)、完善生活設施(88)及公共通道(56)。意見分為兩類：必要設施(65 個支持、42 個反對)和公共通道(32 個支持、9 個反對)支持的意見較反對的多；相反，完善生活設施(15 個支持、49 個反對)、停車場(23 個支持、80 個反對)和環保設施寬免(92 個支持、113 個反對)的反對意見較支持的多。支持特定寬免的原因包括其必要性、社會利益及環境因素；反對的原因包括寬免被發展商濫用和從中獲得利益，以及需要檢討寬免範圍和標準(例如：停車場)。有意見建議在地下興建停車場，以減低建築物的體積，但有意見擔心此舉將增加能源的消耗。亦有意見擔心最終使用者及發展商從寬免所獲的利益是由社會付出。

為總樓面面積寬免設上限

- 3.15 多數意見支持(220 個支持、49 個反對)為總樓面面積寬免設上限，以減低體建築物的體積。支持的意見中，大多數支持設立一個整體上限。反對者擔心設立上限將妨礙創新和環保設施的引進。

透明度和問責性

- 3.16 許多意見(134)要求提高制度的透明度和問責性。有意見對屋宇署署長的酌情權表示關注，而有意見建議如何加強對批核寬免的監察措施。

具能源效益的建築設計和裝置 (1,246 文字單位)

強制性標準

3.17 為建築物的能源效益設定強制性標準獲顯著的支持(41 個支持、1 個反對)。

能源效益和可再生能源

3.18 許多意見(417)提出增進能源效益的建議，尤其是有關可再生能源的應用(205)，包括倡議兩間電力公司更廣泛地應用風力渦輪發電機和太陽能，並鼓勵建築物最終使用者積極參與增加能源效益的項目。

節約能源

3.19 許多意見就裝飾性照明和公共照明(154)及空調(47)提出有關節約能源措施的建議。

3.20 許多意見(386)對其他節約能源意念提出建議，包括環保建築物料的應用(104)、較佳的隔熱系統(73)、廢物回收(44)、具能源效益的建築方法(35)，以及應用天然光線、自然通風及新科技的其他改善建議。

津貼/財政資助

3.21 有建議(51)認為政府應該為具能源效益的建築設計和裝置提供津貼和財政資助。

教育

3.22 許多意見(73)支持更多有關教育公眾節約能源和可持續發展的公眾教育，從而改變習慣和文化。

樓宇高度 (284 文字單位)

3.23 就政府應否限制樓宇高度，意見有點分歧(91 個支持、107 個反對)。有建議認為應設定絕對上限 – 例如 20 至 40 樓層 – 或具彈性，例如沿海或其他特別地段需要有層次。支持者認為高度限制能夠改善空氣流通並保護山脊線。反對者則關注它對單位供應量的影響及其能否改善地區空氣流通的成效。

整體權衡 (120 文字單位)

短期利益相對長遠利益

- 3.24 許多意見(67)認同要平衡可持續發展的長遠社會和經濟利益及短期代價(包括政府收入的損失)，以及最終使用者不願意負擔該等代價。

特定持份者利益相對公眾利益

- 3.25 許多意見(53)認為有必要平衡特定持份者利益與公眾利益。

主要持份者的角色 (548 文字單位)

政府的角色

- 3.26 許多意見(446)提及政府的角色。普遍意見認為政府應更積極回應問題(78)，提供更多誘因並加重刑罰以鼓勵可持續設施的應用(63)，帶頭落實可持續發展(51)，並在以公帑資助的建築物樹立良好榜樣。
- 3.27 有意見(25)認為政府應改善不同政府部門執行政策時的協調和效率。亦有意見認為現行制度缺乏公平性(26)、問責性和透明度(39)。

發展商的角色

- 3.28 許多意見(74)提及發展商的角色：意見包括希望發展商能為可持續建築環境多下工夫，亦有意見認為發展商只是在法律範圍內運作及回應市場的需求。

社會參與過程 (246 文字單位)

社會參與過程

- 3.29 有意見(15)歡迎政府就這個一致認為非常複雜但重要的議題諮詢公眾和其他持份者的努力。少量意見(3)有所保留，認為諮詢將徵集不知情的回應，而未必能正確地平衡不同意見。

誠邀回應文件

- 3.30 意見對「誠邀回應」文件比較兩極化(118) – 有意見認為它的內容太具技術性和專門性；而其他意見覺得它對複雜的議題過於簡化；有意見覺得它過於聚焦於新建的建築物。有意見認為政府不應忽視「誠邀回應」文件範圍以外所收集的意見。然而有少量意見(3)覺得「誠邀回應」文件為公眾提供了有用的資訊。

教育和行動

- 3.31 有意見(22)強調教育公眾有關可持續發展的重要性。有意見(17)希望政府部門以行動落實是次社會參與過程的建議。

其他提出事項 (1,118 文字單位)

檢討建築物規管架構

- 3.32 有意見(81)認為《建築物條例》已過時。有意見(114)促請政府定期檢討該條例及其他相關規例、作業備考等。

都市規劃的整體考慮

- 3.33 許多意見(155)支持對都市規劃採取整體考慮。包括在城市規劃過程中考慮更廣泛的社會問題、人口的流動、舊區重建、經濟回報、對社會的利益；在考慮建築發展的建議時，兼顧鄰近社區的事宜。要有公眾參與，以及應採用三維的規劃。

總結

- 3.34 公眾普遍支持透過建築間距、樓宇後移、綠化面積及能源效益達致一個具質素和可持續的建築環境。亦普遍關注樓宇高度和體積。
- 3.35 對於以總樓面面積寬免作為鼓勵不同建築設施的誘因，意見則較為分歧：較多意見支持為必要設施和公共通道提供寬免；較多意見反對完善生活設施、停車場和綠化設施提供寬免。多數意見支持為總樓面面積寬免設上限。大部分意見支持設定一個整體上限。
- 3.36 公眾普遍支持對規管建築發展要作整體考慮，顧及社區和區內環境的長遠需要。不應使用「一刀切」的方法。
- 3.37 對於規管架構，公眾普遍支持政府應對有關規管工具進行全面檢討 – 例如：分區計劃大綱圖、地積比率和土地契約條款、建築規管架構和總樓面面積寬免 – 以確保各措施能一致地實現構建一個優質及可持續的建築環境。

第四章：意見摘要

所收集到的意見的摘要

- 4.1 以下各節記錄所收集意見的摘要。每節涵蓋一個主題，而且頂部的目錄顯示每個主題所涵蓋的意見類別和次類別(如有)，以及一個餅狀圖顯示意見的分佈。每個主題包含若干類別和次類別。主題、類別和次類別的編號和相應的文字單位數量顯示於括號內。意見的頻數以「文本單位」的數量表示 – 表達某特定觀點的一句句子或一組句子 – 並在括號內顯示(如適用)。各節亦以「重點撮要」方式摘錄所收錄的意見。「重點撮要」是代表一組類似「文字單位」的陳述。
- 4.2 以下各節摘錄了以下主題的意見：
- (a) 主題 1：可持續建築環境的特點／定義；
 - (b) 主題 2：建築間距；
 - (c) 主題 3：樓宇後移；
 - (d) 主題 4：綠化面積；
 - (e) 主題 5：總樓面面積寬免；
 - (f) 主題 6：具能源效益的建築設計和裝置；
 - (g) 主題 7：樓宇高度；
 - (h) 主題 8：總體權衡；
 - (i) 主題 9：主要持份者的角色；
 - (j) 主題 10：社會參與過程；及
 - (k) 主題 11：其他提出事項。

主題 1：可持續建築環境的特點／定義

意見類別：

可持續建築環境的特點／定義 (編號：1.1, 221 文字單位)

整體分析、和諧及平衡 (編號：1.1.1, 111 文字單位)

遵照樓宇指引和能源標準 (編號：1.1.2, 29 文字單位)

以人為本 (編號：1.1.3, 15 文字單位)

自然環境 (編號：1.1.4, 10 文字單位)

未來需要 (編號：1.1.5, 8 文字單位)

資源意識 (編號：1.1.6, 8 文字單位)

合適的空間規劃 (編號：1.1.7, 6 文字單位)

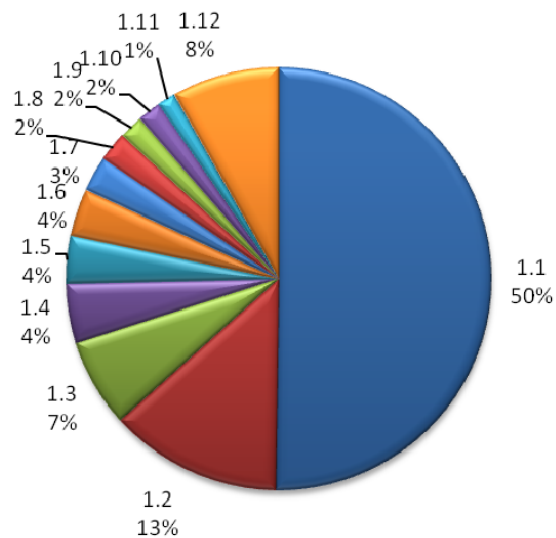
整個樓宇生命週期的考慮 (編號：1.1.8, 5 文字單位)

政策制訂的社會參與 (編號：1.1.9, 4 文字單位)

更低密度 (編號：1.1.10, 4 文字單位)

保育 (編號：1.1.11, 3 文字單位)

其他 (編號：1.1.12, 18 文字單位)



主題 1 的重點撮要：可持續建築環境的特點／定義 (221 文字單位)

可持續建築環境的特點／定義 (編號：1.1, 221 文字單位)

4.3 對可持續建築環境的特徵或定義的建議如下：

整體分析、和諧及平衡 (編號：1.1.1, 111 文字單位)

4.4 一個整體分析，顧及人與環境之間的互動，和諧地體現不同的建築風格，並在環境、社會、都市、經濟、金融、交通事項和不同團體之間取得平衡。

遵照樓宇指引和能源標準 (編號：1.1.2, 29 文字單位)

4.5 建築間距、樓宇後移、樓宇高度限制、加強樓宇綠化、環保的建築物料、理想地使用空間、能源效益設計、綠化面積、自然光線、遮光物、太陽能光伏板、自然通風、循環再用的建築和裝璜物料、節省能源的電力和機械裝置。

以人為本 (編號：1.1.3, 15 文字單位)

4.6 健康、安全、愉快和舒適的居住環境，增加具美感的空間，滿足居民的需要，採納以人為本的設計(室內和室外)。

自然環境 (編號：1.1.4, 10 文字單位)

4.7 培育對自然環境的歸屬感；不傷害自然環境，建築設計依賴自然風和陽光；為居民提供足夠的綠化環境。

未來需要 (編號：1.1.5, 8 文字單位)

4.8 顧及居民和下一代的未來需要。

資源意識 (編號：1.1.6, 8 文字單位)

4.9 採納最少資源的原則產生最好的興建後成果，毋須犧牲設計但長遠而言可較便宜地進行維護和管理。

合適的空間規劃 (編號：1.1.7, 6 文字單位)

4.10 合適的空間規劃；提供公共空間和綠化。

整個樓宇生命週期的考慮(編號：1.1.8, 5 文字單位)

- 4.11 採用整個樓宇生命週期的考慮，由項目規劃、設計、採購、興建、營運到維護，以及樓宇的興建及維護的成本效益。

政策制訂的社會參與(編號：1.1.9, 4 文字單位)

- 4.12 在政策層面處理更廣泛的發展框架，並以社會參與和用者監控機制來規管及監控可持續發展的質素和開支。

更低密度(編號：1.1.10, 4 文字單位)

- 4.13 減少不必要的新項目；減低發展密度，透過收地創造更多綠化和通風走廊。

保育(編號：1.1.11, 3 文字單位)

- 4.14 保留地區特色和保護周遭環境和歷史遺址。

其他(編號：1.1.12, 18 文字單位)

- 4.15 選擇和彈性、包含健康設施、消極設計、生命週期的應用、樓宇興建、科技發展和消息發放等特色。

主題 2：建築間距

意見類別：

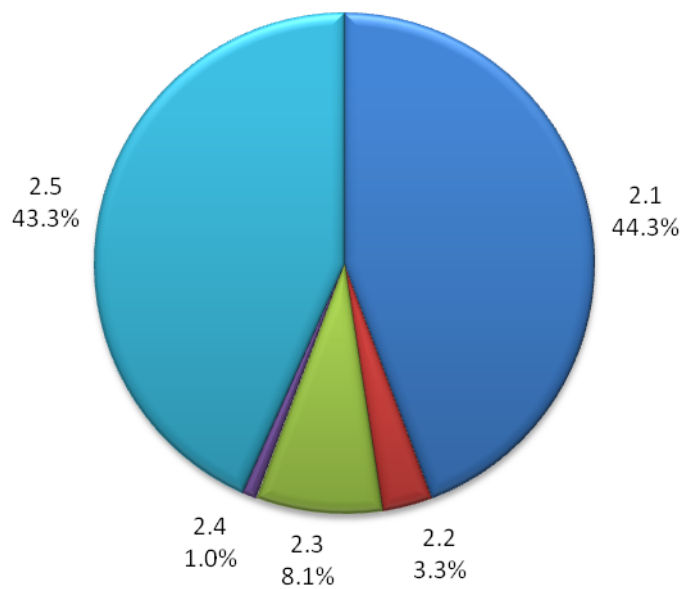
支持強制建築間距 (編號：2.1, 136 文字單位)

反對強制建築間距 (編號：2.2, 10 文字單位)

對建築間距的建議 (編號：2.3, 25 文字單位)

建築間距的成本 (編號：2.4, 3 文字單位)

有關建築間距的其他意見 (編號：2.5, 133 文字單位)



主題 2 的重點撮要：建築間距(307 文字單位)

支持強制建築間距 (編號：2.1, 136 文字單位)

- 4.16 應強制建築間距以確保空氣流通。
- 4.17 就建築間距立法是最具成效的措施。
- 4.18 應在賣地時設定一個建築間距的最低標準。
- 4.19 對建築間距指引的建議如下：
- (a) 凡闊度超過 40 米的建築地盤，地盤每邊應預留 10% 的空間予公眾用途；
 - (b) 如建築地盤內建築物的連續闊度超過 60 米，應強制建築間距；
 - (c) 強制建築物之間有 15 米的間距，間距隨樓宇的高度而增加；
 - (d) 對佔地超過半公頃或建築物的連續闊度超過 40 米的地盤，應設定強制間距；
 - (e) 對佔地超過一公頃或建築物的連續闊度超過 25 米的地盤，應強制建築間距相等於建築物正面外牆總面積的 10% 至 30%；
 - (f) 對佔地超過兩公頃或建築物的連續闊度超過 60 米的地盤，應要求建築間距達建築物正面外牆總面積的 20% 至 33.3%；
 - (g) 對建築物的連續闊度超過 60 米的地盤，應強制建築間距達建築物正面外牆總面積的 30% 至 50%，或強制間距不少於 10 米；
 - (h) 對佔地超過兩公頃的地盤，應實施建築間距；
 - (i) 對高度低於 120 米的建築物，建築間距應不少於 15 米；對高度介乎 121-150 米的樓宇，建築間距應不少於 20 米；對高度介乎 151-200 米的樓宇，建築間距應不少於 30 米；對高度達 200 米或以上的樓宇，建築間距應不少於 40 米；及
 - (j) 應對沿海濱和河岸的建築發展實施更嚴格的建築間距要求。
- 4.20 恰當的建築間距能提升香港的形象和吸引更多投資、容納更多綠化空間、讓陽光穿透及改善空氣流通。
- 4.21 除建築間距外，樓宇的每隔一些樓層便應強制一些空間或通道。
- 4.22 應因應不同地區的特色來實施間距。例如，山腰和沿岸地區的要求應不同。

- 4.23 恰當的建築間距會為樓宇之間提供足夠的緩衝，以確保樓宇的視野和空氣流通。

反對強制建築間距 (編號：2.2, 10 文字單位)

- 4.24 建築間距不應予以強制，因為它會製造出單調的街道景觀。
- 4.25 強制建築間距的法例已足夠。
- 4.26 強制建築間距未必能消除「屏風」效應。
- 4.27 一些科學研究證實，建築間距對空氣流通可能沒有實際影響。
- 4.28 相對於強制建築間距，倒不如設置通風走廊。
- 4.29 在香港這個土地不足而人口稠密的地方，強制建築間距或起不了作用。它會直接影響房屋供應和令樓價上升。

對建築間距的建議 (編號：2.3, 25 文字單位)

- 4.30 政府應就建築間距制訂清晰的指引。
- 4.31 應從一個整體方向考量建築間距，要顧及周邊環境（並非只看個別樓宇）。
- 4.32 為改進可持續建築設計，支持就相關措施立法。然而，這些條例在平衡各持份者的利益後，應是精簡、有系統、易於執行及具彈性的。
- 4.33 鑑於不同的地理特徵(如：山脊線、海岸線、風向、通風等)和土地使用情況(如：地段密度、道路環境)，不同區域應有不同的建築間距要求。
- 4.34 間距標準應因應商業和住宅區的特殊用途而調整。
- 4.35 在較舊的區域，如樓宇(在建築間距方面)受限制，將扼殺重建的潛力。
- 4.36 若某樓宇不阻擋空氣流動，落實間距時應預留一點彈性。
- 4.37 樓宇之間間距應與樓宇的高度成正比。
- 4.38 如果建築間距強制實施，建議居中的空間應相等於樓宇總正面面積的某個百分比，作為量度單位。

建築間距的成本 (編號：2.4, 3 文字單位)

4.39 建築間距是理想的，但應同時考慮所涉及的成本。

有關建築間距的其他意見 (編號：2.5, 133 文字單位)

4.40 建築間距不會嚴重影響建築項目的規模和發展潛力。

4.41 建築間距應因應特定的地盤而度身訂造。每個地盤各有其特色。

4.42 政府應進行區域規劃以解決建築間距的問題。首先，應為不同區域和通風走廊編製一張氣候地圖。其次，以科學方法計算出不同區域的空氣流通情況。

4.43 由於地盤一般太細小，建築間距不適用於已建成區域。這需要規劃署考慮整個區域的布局，以公共道路和開放空間來提供所需的間距，而非依賴私人土地擁有人。

4.44 樓宇之間每 10 至 15 層必須有 20 至 30% 的孔洞或通風設施，確保空氣自由流通，以及樓宇背面或住宅地盤的有效空氣下流「速率」不會少於上流的 30%。

4.45 建築間距應越廣闊越好，以容許陽光覆蓋和空氣流通。

4.46 設定建築間距時，考慮三維空間是有幫助的。

4.47 計算樓宇之間的間距時，應以樓宇高度乘以間距的一定比率。

4.48 鑑於受污染的空氣將能更好的滲透及更快的流動，密集的低建築群將較疏落的高建築群為佳。

4.49 既然低層樓宇有助增強行人道的通風舒適度，低層和高層樓宇應有一個和諧的組合以改善通風，從而舒緩健康問題。

4.50 政府應展開詳細的探討及研究，找出樓宇高度、體積和間距之間的關係。然後，政府應為專業人士制訂參考指引。

4.51 建築間距所產生的區域應用作公眾休憩用途。

4.52 「誠邀回應」文件提出的樓宇之間的最低距離太短，未能達到任何主要目標。

4.53 相比於建築間距問題，城市熱島效應和香港逐漸變暖才是應該處理的根本性問題。

- 4.54 與其主要依賴改善樓宇之間的空間，最有效的方法是制訂交通工具的排放標準，以控制排放。

主題 3：樓宇後移

意見類別：

支持樓宇後移 (編號：3.1, 46 文字單位)

反對樓宇後移 (編號：3.2, 11 文字單位)

對樓宇後移的建議 (編號：3.3, 24 文字單位)

樓宇後移的成本 (編號：3.4, 3 文字單位)

有關樓宇後移的其他意見 (編號：3.5, 87 文字單位)

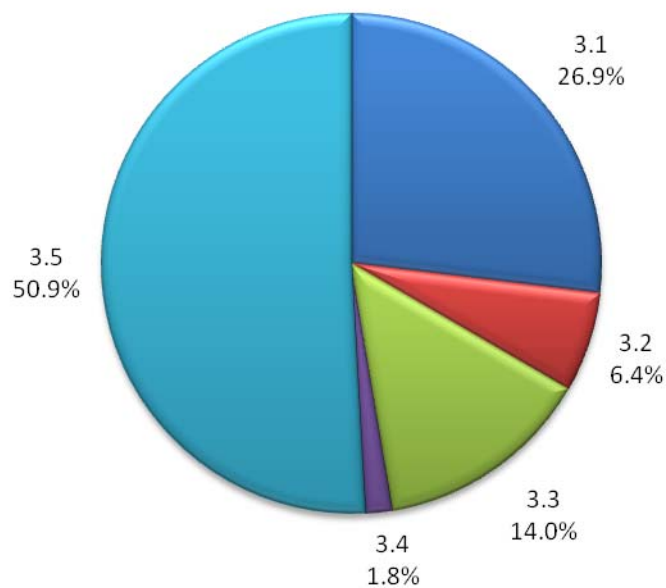
樓宇後移和峽谷效應 (編號：3.5.1, 4 文字單位)

樓宇後移和狹窄街道 (編號：3.5.2, 4 文字單位)

樓宇後移的位置 (編號：3.5.3, 10 文字單位)

在市區進行樓宇後移的可行性 (編號：3.5.4, 11 文字單位)

有關樓宇後移的其他意見 (編號：3.5.5, 58 文字單位)



主題 3 的重點撮要：樓宇後移 (171 文字單位)

支持樓宇後移 (編號：3.1, 46 文字單位)

- 4.55 應設定強制樓宇後移的要求。然而，在平衡各持份者的利益後，這些條例應是精簡、有系統、易於執行及具彈性的。
- 4.56 完全支持為樓宇間距達 15 米的樓宇設定樓宇後移。
- 4.57 樓宇後移有助改善行人環境和空間，並有助建築物之間的分隔。
- 4.58 樓宇後移應在市區狹窄街道相連的樓宇實施。
- 4.59 支持在街道水平推行樓宇正面後移的原則。
- 4.60 政府應對平台式建築實施樓宇後移。
- 4.61 強制樓宇後移的最小闊度應為 2.5 米。
- 4.62 在闊度不足 15 米的街道，新建築由地面至 20 米高的部分應後移，以提供由街道中央至建築物的闊度不少於 8 米的空間(即街道有 7 米闊、兩邊的規劃區域有 2.5 米闊及兩邊的人行道有 2 米闊)。
- 4.63 在闊度不足 16 米的街道，新建築由地面至 20 米高的部分應後移，以提供由街道中央至建築物的闊度不少於 8 米的空間(即街道有 7 米闊、兩邊的規劃區域有 2.5 米闊及兩邊的人行道有 2 米闊)。
- 4.64 在接合點，地面的後移應至少超過 10 米。
- 4.65 所有市區的重建項目應強制後移不少於 5 米。

反對樓宇後移 (編號：3.2, 11 文字單位)

- 4.66 因為某些地區不可能實施樓宇後移，不應強制樓宇後移。故此，樓宇後移應因應地盤面積調整而非予以強制。
- 4.67 應以總樓面面積寬免鼓勵樓宇後移，而非立法。
- 4.68 強制樓宇後移將減低地產發展商重建舊樓宇的意欲，從而影響舊區的重建過程。
- 4.69 與其立法規定樓宇後移，政府倒不如直接向土地擁有人購買並收回土地。

- 4.70 只要現行的額外總樓面面積寬免制度仍生效，支持在鄰近狹窄街道和繁忙行人區域實施樓宇後移。
- 4.71 強制新樓宇後移將導致它們與周遭環境產生不協調。
- 4.72 建築間距和安裝環保或具能源效益設施的效果較樓宇後移更大。
- 4.73 強制樓宇後移將令有關樓宇更加靠攏。
- 4.74 離地面 15 米強制樓宇後移或只會改善行人環境而非空氣質素。
- 4.75 街道景觀不會受惠於後移。

對樓宇後移的建議 (編號：3.3, 24 文字單位)

- 4.76 樓宇後移應與建築間距、樓宇高度及體積、綠化、停車場和行人環境等綜合考慮，而非分開考慮。
- 4.77 因後移而在地面騰出的區域只應用作公共用途、綠化或休憩用途。
- 4.78 只有把盛行風向納入考慮，樓宇後移和擴闊街道才有成效。
- 4.79 制訂後移前，應以通風走廊研究協助樓宇設計。
- 4.80 樓宇後移的效用應與適當的都市設計相輔相成，尤其是哪些擁有被視為香港主要特色之一的活躍街道生活的區域。
- 4.81 樓宇後移只應在選定的街道實施。
- 4.82 應向發展商提供誘因，以推廣樓宇後移。
- 4.83 如果該地皮面積細小，小型發展商一般難以負擔樓宇後移。故此，應容許樓宇設計的彈性，以避免小、大型地產發展商之間的任何潛在不公平競爭。
- 4.84 樓宇後移應根據地區、街道闊度、盛行風向及樓宇高度而調整。
- 4.85 不同地區對樓宇後移有不同需求。推行後移的時候應考慮人口密度。
- 4.86 如果減少平台覆蓋 70 至 80%，將大大改善地面的透光度和容許綠化空間。
- 4.87 每當建築事務監督基於某些原因（如：預留空間作公共運輸總站），將 100% 覆蓋的建築平台由最高 15 米放寬至 20 米的時候，建築事務監督應考慮加入後移的要求。

樓宇後移的成本 (編號：3.4, 3 文字單位)

- 4.88 後移或會縮小地面商鋪的面積，以致減少它們的收入。
- 4.89 雖然後移會減少低層住宅單位或商鋪的數量，它會擴闊行人通道、增加行人流量，從而抵消經濟損失。
- 4.90 後移會增加建築成本，但效益未如理想。

有關樓宇後移的其他意見 (編號：3.5, 87 文字單位)

樓宇後移和峽谷效應 (編號：3.5.1, 4 文字單位)

- 4.91 由於密集高層建築物及體積龐大的建築物靠近而引致的「峽谷效應」會帶來交通和行人阻塞，阻擋景觀和自然空氣流動，以及減少社區互動的空間。
- 4.92 後移能解決「峽谷效應」。

樓宇後移和狹窄街道 (編號：3.5.2, 4 文字單位)

- 4.93 某些具本土特色地區的狹窄街道應獲保育。
- 4.94 與舊有混合使用土地相連的狹窄街道隱藏著最具特色及生氣的市區地方。

樓宇後移的位置 (編號：3.5.3, 10 文字單位)

- 4.95 以提供一個具質素的環境而言，整座樓宇後移比在街道層面後移為理想。
- 4.96 較高層的後移或會改善地面的通風和自然光。
- 4.97 後移或只在最初數層實施，以展現傳統的柱廊特色。
- 4.98 建議容許購物街或類以區域有 100% 的地盤覆蓋，但高度不一定需要 15 米。

在市區進行樓宇後移的可行性 (編號：3.5.4, 11 文字單位)

- 4.99 後移在新市鎮可行，但未必在人口稠密的市區可行。
- 4.100 後移或只能在大型建築地盤可行，但在地積比率小的地盤卻不可行。

- 4.101 有必要合併舊區的地盤，以騰出足夠空間實施所建議的措施（如：後移和綠化）。
- 4.102 需要對市區細小地盤的後移進行評估與監管。
- 4.103 以小型建築發展而言，後移將嚴重破壞發展的完整性。
- 4.104 以城市的舊區而言，個別發展項目的樓宇後移或未能有效地改善空氣流通。可能需要一段非常長的時間達致理想效果。
- 4.105 現有樓宇的後移會引發居民從現有樓宇遷出及大量的拆卸工程，導致不必要的紛爭。

有關樓宇後移的其他意見 (編號：3.5.5, 58 文字單位)

- 4.106 樓宇後移的定義應更清晰，並應從市區重建或再發展方面考慮，以容許可持續「成果」。這不應只應用於一個已界定的「最終」成果（例如，城市的理想形象）。
- 4.107 位於彌敦道重新發展的凱悅酒店所實行的樓宇後移，是應用總樓樓面積寬免的傑出例子。
- 4.108 後移應多作「二維」甚或「三維」考慮。
- 4.109 為賠償發展商因樓宇後移的損失，政府可考慮授予額外樓宇高度或總樓面面積，或放寬樓宇體積。
- 4.110 樓宇後移雖然有益，但它可能增加樓宇的高度。
- 4.111 有需要顧及後移所產生空間的使用及該空間的維護。
- 4.112 在街道層面後移的好處取決於其內容，因而不應一刀切實行。
- 4.113 保障土地業權的私人權益及當該等權益受損而作補償的原則至為重要。
- 4.114 應對低於 15 米、100%的平台覆蓋作全面的檢討。將平台覆蓋減至 70 至 80% 將大大改善地面的透光度和容許綠化的空間。
- 4.115 發展商經常建議不要騰出太多區域以滿足公共通道的需要，反而為其建築物產生恩惠，以及該等區域大多不在街道層面後移，有違條例的原意和條款。

主題 4：綠化面積

意見類別：

支持強制綠化面積 (編號：4.1, 136 文字單位)

反對強制綠化面積 (編號：4.2, 10 文字單位)

對綠化面積的建議 (編號：4.3, 217 文字單位)

綠化比率 (編號：4.3.1, 27 文字單位)

預留綠化空間 (編號：4.3.2, 10 文字單位)

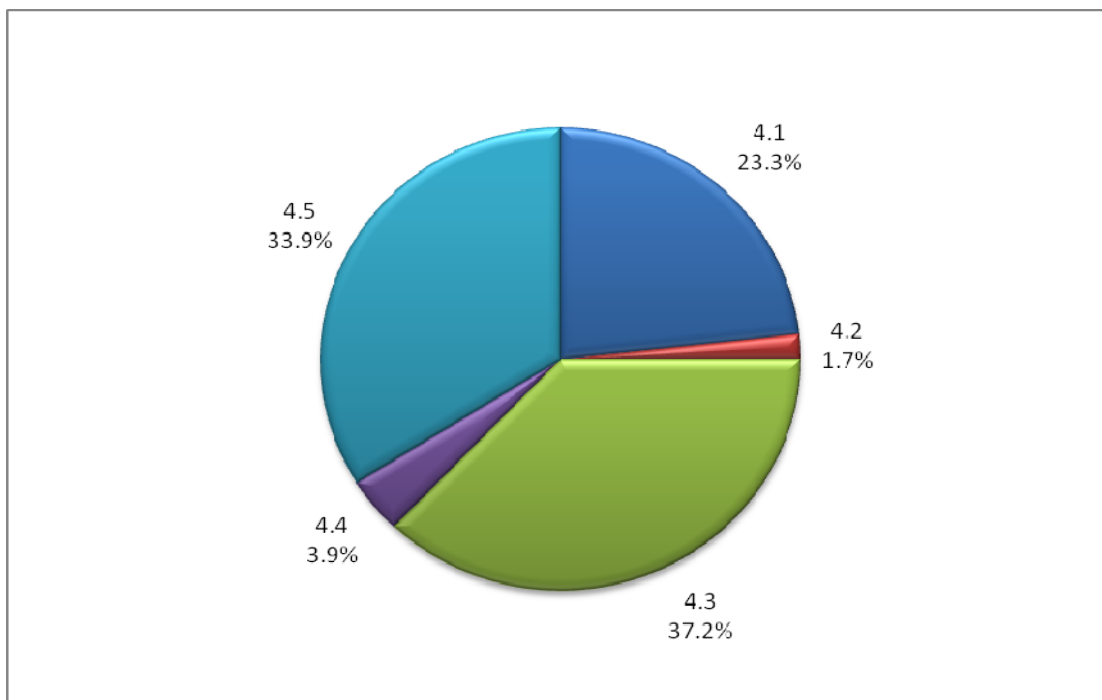
垂直綠化 (編號：4.3.3, 30 文字單位)

天台綠化 (編號：4.3.4, 113 文字單位)

空中花園 (編號：4.3.5, 37 文字單位)

綠化面積的成本 (編號：4.4, 23 文字單位)

有關綠化面積的其他意見 (編號：4.5, 198 文字單位)



主題 4 的重點撮要：綠化面積 (584 文字單位)

支持強制綠化面積 (編號：4.1, 136 文字單位)

- 4.116 應為綠化的上蓋面積設強制性要求。
- 4.117 強制要求覆蓋是達致較佳綠化景觀的最佳方法。
- 4.118 對強制綠化面積(於樓宇、地盤的不同部分，包括地面、平台、天台)的建議包括一系列比例(由 20% 至 50% 不等)。
- 4.119 綠化可以提供舒解繁重工作壓力的空間，故此政府應強制實施。
- 4.120 供應天台花園和空中花園等環保設施應是發展商的責任。
- 4.121 新樓宇發展項目的綠化設施(即：共享的空中花園、共享的平台花園、隔音屏障)應予強制。
- 4.122 綠化政策方面，有意見建議政府應因應持有人、用途、地積比率和發展規模等，對不同的發展項目實施一個強制綠化比例。該比例應是平衡得宜，把綠化的機會增至最大，藉一個可負擔的資本成本改善我們居住環境的質素。

反對強制綠化面積 (編號：4.2, 10 文字單位)

- 4.123 與其強制立法，不如以檢定鼓勵綠化。不一定需要為綠化的規定而設定額外的立法管制。
- 4.124 支持 20-30%的樓宇綠化，但這不應予以強制。
- 4.125 社會必須願意為其所渴望的付出代價。現有的樓宇發展並不包括環境成本。
- 4.126 在逐漸減少誘因條件及必要時將它轉化強制要求前，綠化面積應始於自願基礎，然後以經濟誘因(包括總樓面面積寬免等)實施。

對綠化面積的建議 (編號：4.3, 217 文字單位)

綠化比率 (編號：4.3.1, 27 文字單位)

- 4.127 規劃綠化面積時，政府可參考其他政府所實施的強制要求(例如，新加坡強制 30%-40%綠化、中國強制約 30%綠化等)。

- 4.128 建議的綠化面積應介乎 20%至 30%，展現於天台綠化、牆壁或平台。
- 4.129 在地面，應將地盤面積的 20%範圍專門用作綠化，因為居民以至公眾都會受益。
- 4.130 環境和建築專家都認為樓宇的綠化比例定於 20%至 30%，在香港是可行的。
- 4.131 雖然綠化可減少熱島效應，但 20%至 30%綠化於細小的地盤未必可行。
- 4.132 原則上，建議面積超過 1,000 平方米的地盤有 20 至 30%的地盤面積用作栽種是受支持的。

預留綠化空間(編號：4.3.2, 10 文字單位)

- 4.133 應在設計階段預留綠化帶。
- 4.134 樓宇內一些空間應進一步用作綠化。
- 4.135 每當所興建的道路與發展項目相連時，發展商應謹記預留地方栽種植物、樹木和草的需要。

垂直綠化(編號：4.3.3, 30 文字單位)

- 4.136 外牆和屋頂綠化增加樓宇的能源效益。
- 4.137 在建築物或橋上栽種植物可以解決我們部分的環境問題。
- 4.138 由於香港大部分建築物都屬高樓類形，橫向和直向的綠化能有效減輕「熱島」效應。

天台綠化(編號：4.3.4, 113 文字單位)

- 4.139 最重要的環保措施是利用天台綠化吸收熱力，從而減低使用空調的需要。
- 4.140 天台的一個特定範圍應受綠色的植物所覆蓋。
- 4.141 天台頂端的植物不但美化環境，還吸收二氧化碳及過濾懸浮粒子，因而製造更多清新空氣。
- 4.142 天台綠化能減低熱力吸收和美化建築物的外觀。
- 4.143 天台綠化應予以強制實施。

4.144 應推廣天台綠化而，它是現時最易達成的措施。

4.145 天台花園是綠化的一個捷徑。

4.146 天台綠化應是自願性的。

空中花園(編號：4.3.5, 37 文字單位)

4.147 空中花園應具備綠化面積，並安裝太陽能板。

4.148 以香港的氣候而言，空中花園是一個重要的完善生活設施，並能增進能源效益。

4.149 《建築物條例》應在高層樓宇包含設計完善和大型的空中花園，從而增加空氣流通，以及樓宇與周邊區域之間的空氣流動。

4.150 為鼓勵興建空中花園作為第一步，應提供財政誘因。

綠化面積的成本(編號：4.4, 23 文字單位)

4.151 視乎建築地盤的綠化位置，某些位置(例如地面和平台)為綠化而涉及的額外建築成本非常低，儘管這某程度上影響了其後的保養成本。

4.152 應從樓宇整個生命週期的角度考量成本問題，而非單從建築成本的角度。

4.153 綠化可增加一個現代城市的生氣，故此對因為綠化而額外支付 5-10%的保養費用並沒異議。然而，在綠化發展的背景中，應有更多關於「內容」和「方法」方面的指引。

4.154 世上沒有免費午餐，所以我們需要考量綠化的成本和補地價帶來的影響。樓宇內包含環保設施不會對單位的售價有顯著影響，因為它們的交易是建基於價值而非建築成本。

4.155 綠化的保養成本並非那麼高，而是業主所能負擔的。所增加的資本金和保養費用可以與被節省的電費相抵消。

有關綠化面積的其他意見(編號：4.5, 198 文字單位)

不同持份者的角色

- 4.156 政府除了除了致力於建築地盤確保綠化之外，可鼓勵居民在其生活環境參與綠化行動，大幅擴展住宅區的綠化區域，例如利用露台位置、花槽或花盆栽種更多盆栽。
- 4.157 透過帶頭推廣「環保家居」、「天然房屋」、「自建」模式等綠化運動，政府應積極鼓勵普羅大眾。
- 4.158 關於為我們提供更多綠化是否政府的責任的問題，發展商最終會將綠化的成本轉嫁予買家。
- 4.159 康樂及文化事務署可發展更多綠化區域、草坪，以及在公園種植更多植物。
- 4.160 政府應根據居住者、用途、地積比率和發展規模，對不同的發展項目實施強制綠化比率。
- 4.161 應給予發展商彈性採納不同類型的綠化設施，例如園林花園或天台綠化，達致強制的綠化比率。

驅動力

- 4.162 當綠化覆蓋超過地盤面積的 20%，政府應提供誘因。
- 4.163 應為行人層面的公共空間制定可量度的綠化和栽種指標。
- 4.164 應為綠化設定可量度的指標，而我們應把種植包括在行人層面的公共空間內。

綠化的影響

- 4.165 植樹方面，每年因植樹而減少的碳排放僅有微不足道的 0.01%。然而，心理上這已起了一點鼓舞作用。
- 4.166 除了只提及綠化的可見影響，對於綠化和可持續之間的關係是否有一個可量化的指標是存疑的。
- 4.167 應關注未來的問題，如結構破損、漏水、多年後出現危險樹木、高樹遮擋景觀等。一棟樓宇的正常壽命是 50 年，但樹木卻可存活上百年。
- 4.168 甚麼是綠化的視覺影響 – 將來的高層樓宇應否變成「植物架」而大量綠化會否引致失去設計特色。
- 4.169 綠化兼備空氣過濾和隔熱功能。

4.170 雖然在空中花園及天台栽種獲得認可，我們必須察覺植物的根部可能損害樓宇結構的事實。

4.171 綠化會減少能源消耗和改善溫室效應。

特別考慮

4.172 空中花園的綠化設施方面，如要植樹，現有的高度限制(6米)並不足夠。

4.173 基於低使用率和高保養成本，樓宇的綠化面積不是一個實際的議題。然而，在空中花園和庇護層的綠化較為恰當和獲支持。

4.174 可在策略性位置栽種多行的樹木和花朵，以緩和城市建築群的石屎森林外觀。

4.175 應給予發展商彈性以採用不同種類的綠化設施，例如園林花園或天台綠化，以達致強制的綠化比率。

4.176 發展項目方面，應考慮優化地盤保育樹本的工作。應在地盤內和鄰近地方開展樹木調查（如適用），辨識具高度保育和文化價值的樹木或樹木群，決定哪些值得保存。

4.177 應就經濟和社會考慮提出一些想法，例如：合否對樓宇或土地價值帶來負面或正面影響？會否阻礙或有利於城市更新？

4.178 綠化不應只集中在路旁，而是可以擴展至行車線道間的阻隔物。應引入「道路設計準則」，在人行道和馬路中心引入沒有設施的規劃區域，闊度足夠容納較大的樹木。

4.179 在地面綠化引入「高氧」植物是理想的。

4.180 應從一個睦鄰的基礎考量綠化，以及在發展公共和私人土地時制定特定百分比的綠化面積指標。

4.181 可在策略性位置栽種多行樹木和花朵，以緩衝石屎森林的外觀。

4.182 大部分人會認為城市綠化即栽種樹木和花草。我們的想法可否更進一步？城市農耕和漁業又如何？

4.183 建議引入「道路設計準則」，在人行道和馬路中心引入沒有設施的規劃區域，闊度足夠容納較大的樹木。

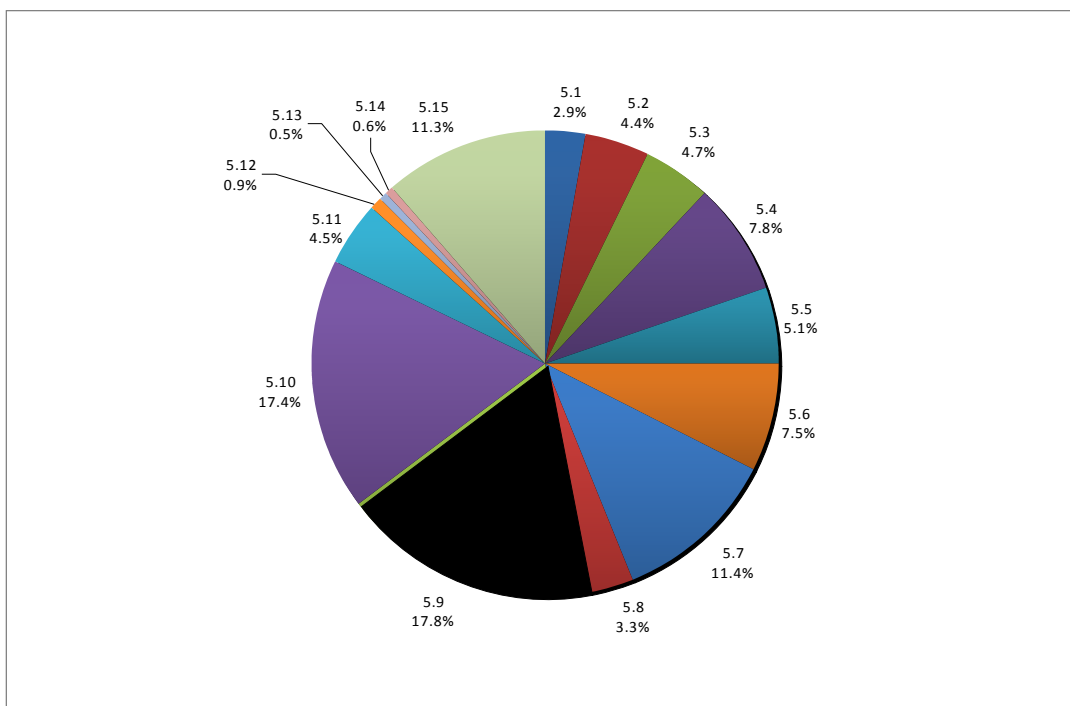
4.184 應鼓勵興建公共的空中和平台花園，而其高度不應限制在 6 米，以提高設計的彈性和種植所需的日光。

- 4.185 發展項目方面，應考慮優化地盤保育樹本的工作。應在地盤內和鄰近地方開展樹木調查（如適用），辨識具高度保育和文化價值的樹木或樹木群，決定哪些值得保存。

主題 5：總樓面面積寬免

意見類別：

- 對總樓面面積寬免的整體意見 (編號：5.1, 49 文字單位)
- 支持總樓面面積寬免 (編號：5.2, 75 文字單位)
- 反對總樓面面積寬免 (編號：5.3, 80 文字單位)
- 行政議題 (如：透明度、問責性等) (編號：5.4, 134 文字單位)
- 完善生活設施享有總樓面面積寬免 (編號：5.5, 88 文字單位)
- 必要設施享有總樓面面積寬免(編號：5.6, 128 文字單位)
- 停車場享有總樓面面積寬免(編號：5.7, 194 文字單位)
- 公共通道享有總樓面面積寬免(編號：5.8, 56 文字單位)
- 環保設施享有總樓面面積寬免(編號：5.9, 304 文字單位)
- 為總樓面面積寬免設上限 (編號: 5.10, 297 文字單位)
- 總樓面面積寬免政策的修訂 (編號：5.11, 77 文字單位)
- 社區享有總樓面面積寬免(編號：5.12, 15 文字單位)
- 空中花園享有總樓面面積寬免(編號：5.13, 8 文字單位)
- 節省能源設施享有總樓面面積寬免(編號：5.14, 11 文字單位)
- 有關總樓面面積寬免的其他意見 (編號：5.15, 193 文字單位)



主題 5 的重點撮要：總樓面面積寬免 (1,709 文字單位)

對總樓面面積寬免的整體意見 (編號：5.1, 49 文字單位)

總樓面面積寬免的目的 (編號：5.1.1, 25 文字單位)

- 4.186 折讓的總樓面面積和不計算的總樓面面積旨在鼓勵供應非強制但必要和有益的設施，以增強樓宇的功能和為居住者提供更好服務。
- 4.187 總樓面面積寬免是一個管制手段。
- 4.188 總樓面面積寬免是一個誘因而非一個要求，鼓勵發展商興建特定的設施以滿足公眾的需要，並非給發展商利益。正如「誠邀回應」文件所提及，總樓面面積寬免不構成由政府向發展商輸送利益。

成本 (編號：5.1.2, 15 文字單位)

- 4.189 關乎這些設施的附帶成本並不清晰，因為計算建築面積和實用可用面積有很多不一致的方法。
- 4.190 取消總樓面面積寬免會減低土地價值。發展商不為補地價付款，故最終買家需要多付。
- 4.191 視乎環保或完善生活設施的質素和可持續性，消費者願意額外付出 5% 至 10%。
- 4.192 樓宇高度和體積帶來的最終得益不能抵消其損害。
- 4.193 如總樓面面積寬免減少 20%，公眾應有心理準備其居住面積將縮減 20%，除非政府透過開發郊野公園的土地來提供更多地方。
- 4.194 總樓面面積寬免的成本實際上已包括在補地價內，並反映於物業的價值裡。
- 4.195 為住客提供一個安全、健康和環保環境的標準設施方面，成本應由住客、業主和發展商共同分擔。

總樓面面積寬免是最重要的議題 (編號：5.1.3, 6 文字單位)

- 4.196 總樓面面積寬免是一個重要、複雜的議題，需要正視。

對總樓面面積寬免一詞的意見 (編號：5.1.4, 3 文字單位)

- 4.197 應檢討「總樓面面積寬免」一詞，原因如下：
- (a) 避免公眾人士對這些措施的良好意圖有所誤解；及
 - (b) 正如「誠邀回應」文件中所提及，這個詞的原意是為對發展商提供誘因而非政府向發展商輸送利益。

支持總樓面面積寬免 (編號：5.2, 75 文字單位)

- 4.198 總樓面面積寬免提供許多理想設施，例如露台、較寬敞的通道、較寬闊的道路，以及必要、環保和完善生活的設施（例如電機房、消防升降機、停車場、會所、綠化、實用平台等）。
- 4.199 應給予樓宇總樓面面積寬免，透過供應具能源效益的設施、應用環保概念和建築方法，此等寬免提供真正的益處和改善居住環境。
- 4.200 儘管總樓面面積寬免或會引致較大型樓宇的事實，哪些設施是必要的。在所有發展項目採用相同的總樓面面積寬免是恰當的。
- 4.201 總樓面面積寬免應予保留。應有對總樓面面積寬免的指引和條例。政府應評估個別建築地盤是否應獲取總樓面面積寬免。
- 4.202 現有的大部分酌情豁免和額外批核都能夠處理特定的問題。

反對總樓面面積寬免 (編號：5.3, 80 文字單位)

- 4.203 除消防逃生門外，所有總樓面面積寬免應予取消。露台和工作平台並非新的設施，而它們以往亦不享有總樓面面積寬免。環保露台不應享有總樓面面積寬免。再沒有需要給予總樓面面積寬免，應減少總樓面面積寬免或全面廢除。
- 4.204 總樓面面積寬免只不過給發展商更多賺錢的藉口。建築成本因寬免而下降，但單位仍以市場的全價出售。它們亦會導致樓面面積的使用率越來越低。政府應立法規定一個住宅單位應包含最低限度的設施，包括一間睡房、客廳、廚房和浴室。人們需要為住宅單位付出不少。政府像向發展商大量分發金錢。

- 4.205 總樓面面積寬免容許發展商在樓宇增加更多設施，使之變得龐大。
- 4.206 哪些建築設施是必要的；故此，毋須提供任何誘因。應有法例管制，使地產發展商需要提供可改善居住環境的必要設施和環保設施。無論有沒有總樓面面積寬免，發展商必須提供該等設施。如缺少此類設施，人們不會購買。
- 4.207 那些獲總樓面面寬面的樓宇對社區並沒有益處。
- 4.208 不應有任何總樓面面積寬免，因為它們很容易被誤會成為政府與私營部門之間的勾結，亦會帶來反效果 – 負責的官員會成為被迫害的主角。

行政議題 (如：透明度、問責性等) (編號：5.4, 134 文字單位)

- 4.209 由於總樓面面積寬免的批核有深遠的含意，透明度和監管機制是需要的，包括：
- (a) 以一個更清晰、更透明和更公平的系統決定總樓面面積寬免的幅度；及
 - (b) 根據發展項目的不同情況和地點（分區），存有一定的靈活性。
- 4.210 屋宇署署長獲賦予太大權力是有問題的。建築事務監督批准總樓面面積寬免的酌情權應予清晰界定，提供確定性，加強透明度及平等。應為業界和屋宇署職員制定附帶科學指引、清晰而明確的規則和條例。
- 4.211 應建立監管措施，避免政策被發展商濫用和利用。總樓面面積寬免應按物有所值的基礎批核。考慮到新的或新衍生的要求，以及改善居住環境，總樓面面積寬免的基本理據應予清楚說明。
- 4.212 相關的政策應予定期檢討和更新。
- 4.213 現行的做法應予保留，因為它已為本地專家和業界所接受。要由行政管制轉變成法定（強制）要求或需投入大量人力資源和資金。在特定地盤及被認定為必要或理想的情況下，屬意同時採用法定要求和某程度的酌情權。
- 4.214 如政府想維持總樓面面積寬免政策，它應設立一個委員會行使批核寬免的權力。有如城市規劃委員會一樣，該委員會的一些成員應包括非政府組織人士。

完善生活設施享有總樓面面積寬免 (編號：5.5, 88 文字單位)

支持完善生活設施享有總樓面面積寬免 (編號：5.5.1, 15 文字單位)

- 4.215 為完善生活設施寬免總樓面面積是絕對需要的，因為它們對住客有利。
- 4.216 泳池、會所、花園、兒童遊樂場等一些可建於住宅大廈內的設施，應可獲總樓面面積寬免，因為它們會舒緩對公共設施的需求。
- 4.217 撤銷總樓面面積寬免將導致理想的部分被免除，如康樂設施、露台等。
- 4.218 輔助康樂設施是必要的，應維持寬免。

反對完善生活設施享有總樓面面積寬免(編號：5.5.2, 49 文字單位)

- 4.219 完善生活設施不應享有總樓面面積寬免，因為地產發展商可能利用這些設施作為賣點。
- 4.220 寬免一個用作商業用途的平台的總樓面面積是不恰當的。

對完善生活設施享有總樓面面積寬免的建議(編號：5.5.3, 24 文字單位)

- 4.221 任何樓層面積超過 100,000 平方米的項目，即約五棟 40 層的樓宇，應有一個獲寬免總樓面面積的會所。
- 4.222 現行的總樓面面積寬免應予維持，建議作一些修改，包括：減少康樂設施的最大百分比，以及採用滑動折算制。
- 4.223 將完善生活設施總樓面面積寬免的上限由 5% 下調至不多於 5%，視乎當地總樓面面積的比例：當地總樓面面積是 100,000 平方米或以上，寬免上限應是 3%；當地總樓面面積是 50,000 平方米或以下，寬免上限應是 5%。
- 4.224 對私人會所的總樓面面積寬免應改為「一換一寬免」，即凡有一呎寬免，發展商便需提供一呎的樓層空間。

必要設施享有總樓面面積寬免(編號：5.6, 128 文字單位)

支持必要設施享有總樓面面積寬免(編號：5.6.1, 65 文字單位)

- 4.225 必要設施應享有總樓面面積寬免，強制設施亦應繼續享有寬免。
- 4.226 應在賣地指引中指定提供必要設施的需要。
- 4.227 設施或特色（如垃圾房）應享有總樓面面積寬免。

- 4.228 反對就必要設施的不計算總樓面面積進行根本性的調整。
- 4.229 提供必要樓宇設備是必需的，該等空間應繼續不計算在總樓面面積內。
- 4.230 現行的寬免做法應予維持，但作為該些用途的空間可減至最小，以減少不利影響。
- 4.231 如發展商欲在要求的標準之上提供更好和更大的設施（如：電機房），應享有總樓面面積寬免。

反對必要設施享有總樓面面積寬免(編號：5.6.2, 42 文字單位)

- 4.232 必要設施不應享有總樓面面積寬免。譬如說，設施如升降機槽、公共走廊、升降機等是必需的，故此它們不應享有總樓面面積寬免。
- 4.233 應立法規定提供必要設施。
- 4.234 應對設備房的總樓面面積寬免設立一些管制，以避免濫用，如不合理的超大型房間。此外，必要設施的總樓面面積寬免一直都給發展商利用。發展商或會把電機房轉作其他用途。
- 4.235 當某些設施成為必需品，便不應享有總樓面面積寬免。儘管沒有寬免，發展商仍將繼續供應它們。
- 4.236 垃圾房不應享有總樓面面積寬免。否則，它們會越來越大，但使用偏低。

對必要設施享有總樓面面積寬免的建議(編號：5.6.3, 21 文字單位)

- 4.237 必要設施的尺寸必須合理，以及受相關政府部門的監督。
- 4.238 應廣泛諮詢建築業界，以訂定必要設施的最低要求。
- 4.239 應小心界定必要設施，它們應計算在整體地積比率內。如某些設施被認定於建築質素和可持續性方面是必要或必需的，它們應在土地契約條款中列作強制要求 – 但這應因應地盤而改變。

停車場享有總樓面面積寬免(編號：5.7, 194 文字單位)

支持停車場享有總樓面面積寬免(編號：5.7.1, 23 文字單位)

- 4.240 應維持對停車場總樓面面積的寬免，以提供足夠空間予安全停泊。若政府改變現行政策，人們會被逼把車子停泊在街上，帶來非法泊車、道路阻塞和增加停車費等問題。
- 4.241 停車場應享有總樓面面積寬免，因為它們提供便利並提高生活質素。不應犧牲可達性。停車場的供應或會影響購買單位的意欲。
- 4.242 在平台層面興建停車場是為符合環境保護署的噪音管制要求。停車場可用作噪音屏障。
- 4.243 為應對樓宇高度和體積而取消停車場寬免，可能是把問題過於簡化的做法。
- 4.244 停車場不納入「不計算的總樓面面積」的原則應予保留。
- 4.245 應維持現行對停車場批核總樓面面積寬免的做法，因它是基於一個行之已久的政策。

反對停車場享有總樓面面積寬免 (編號：5.7.2, 80 文字單位)

- 4.246 停車場會影響行人環境和街道景觀。
- 4.247 它們是必需設施；故此，它們不應享有總樓面面積寬免。它們供應的需要應包含在賣地條款中。
- 4.248 反對停車場享有總樓面面積寬免，因為地產發展商從車位的出售或租賃停車場而牟利。

對停車場享有總樓面面積寬免的建議 (編號：5.7.3, 91 文字單位)

- 4.249 因應多條港鐵支線的開通，應檢討停車場的需求。停車場不應建在港鐵站旁，以鼓勵人們使用公共交通工具並舒緩交通。應檢討停車空間的供應，減低供應比例，尤其是鄰近鐵路站的發展項目。應鼓勵大型交通系統。
- 4.250 因為停車空間可能過多，有需要檢討相關政策。應檢討計算車位供應的機制。
- 4.251 應因應不同地區的需要和特點而提供停車場。應集中減少住宅區的停車場數目，以及增加非住宅區域的停車場數目。
- 4.252 建在第一層或以上的停車場的總樓面面積寬免應減半。建在地庫或地面的停車場的總樓面面積寬免應維持，但需要確保有足夠的自然風和光線。

- 4.253 現行的總樓面面積寬免應大幅減少 50%，以鼓勵使用公共交通和/或拼車出行。應仿效《香港規劃標準與準則》（HKPSG）對公眾停車設施所訂定的標準。
- 4.254 自動堆疊泊車可縮小樓宇的體積。
- 4.255 停車場建在地庫較為理想。在考慮譬如成本考量、可行性（尤其在較舊區域）、通風等因素後，被認定為適合建於地庫的停車場應享有總樓面面積寬免。
- 4.256 在檢討停車場供應的同時，有關減少交通的短期策略應予優先考慮。
- 4.257 當地庫樓層被計算在樓層的總數時，政府應檢討和放寬相關的土地契約條款。
- 4.258 寬免應收緊至一個上限，跟隨《香港規劃標準與準則》對公眾停車設施的標準，排除起卸區域和出入區域。所有在標準之上的樓層面積應包含在總樓面面積的計算內。
- 4.259 在廢除對停車位的總樓面面積寬免前，有必要全面檢討《香港規劃標準與準則》，以反映現時需求。
- 4.260 地庫停車場可降低平台的高度和體積，但未必在所有地盤可行，而且有自然通風和較高能源消耗的問題。
- 4.261 強制地庫停車場的要求可透過分區計劃大綱圖和土地契約條款制定。應要求地庫停車場的詳細設計。
- 4.262 根據現時的 B(P)R，依照《香港規劃標準與準則》而建的停車和相關設施可享有總樓面面積豁免。政府應參考在空氣質素指標（AQO）檢討的諮詢中，公眾對「減少停車空間供應」的意見和回應。
- 4.263 應對交通政策進行檢討。
- 4.264 對停車場的總樓面面積寬免應根據停車場的樓層而調整：
 - (a) 位於一樓或以上的停車場，總樓面面積寬免應減半，即一換一寬免；及
 - (b) 位於地面或地庫的停車場，總樓面面積寬免應維持原有水平。

公共通道享有總樓面面積寬免(編號：5.8, 56 文字單位)

支持公共通道享有總樓面面積寬免(編號：5.8.1, 32 文字單位)

- 4.265 由於為公眾通道而在地面層面的樓宇後移會改善人流和街道景觀的質素，應批准總樓面面積寬免。
- 4.266 由於公共通道有助減少污染和熱力，應批准總樓面面積寬免。
- 4.267 為了公共通道和道路擴闊而提供專用或捨棄區域寬免的做法，應予維持。
- 4.268 現行做法對發展商和普羅大眾都公平。

反對公共通道享有總樓面面積寬免(編號：5.8.2, 9 文字單位)

- 4.269 公共通道的闊度應予規管。它們不應獲得豁免總樓面面積寬免。在重建該地盤前，應設公共通道、公共完善生活設施和道路。
- 4.270 對後移的總樓面面積寬免不應超過公共通道面積的兩倍。
- 4.271 公共通道的面積應包含在實際或建築樓面面積內。

對公共通道享有總樓面面積寬免的建議(編號：5.8.3, 15 文字單位)

- 4.272 應給予總樓面面積寬免，以鼓勵樓宇使用者使用有蓋通道或隧道，連接鄰近的交通交匯處或港鐵站。
- 4.273 如果業主不保養公共通道，政府應負責保養費用。
- 4.274 若樓價因興建一條三米高的有蓋公共通道而上升，地價應相應調整。
- 4.275 透過給予額外地積比率而增加的樓宇高度和體積，能否以道路擴闊帶來的利益補償，需要從更廣泛的範疇考慮。實際上，不同地點的捨棄樓面面積的價值都不同。因此，現行不論地點而給予額外地積比率的做法只能鼓勵擁有便宜地皮的發展商，並已證明對擁有貴價地皮的發展商沒有吸引力。就此而論，額外地積比率實際上是一項交易。因應其性質，額外地積比率應與為總樓面面積寬免設上限的一般考慮分開。故此，應考慮一個較為合理和靈活的方法補償發展商。

環保設施享有總樓面面積寬免(編號：5.9, 304 文字單位)

支持環保設施享有總樓面面積寬免(編號：5.9.1, 92 文字單位)

- 4.276 公眾會較接受一個想法，就是發展商因透過增加公共空間、環保設施和改善空氣流動使公眾得益，而享有總樓面面積寬免。環保設施享有總樓面面積寬免是必須的。
- 4.277 應鼓勵公共空中花園和平台花園。
- 4.278 由於環保設施會減低碳排放，應享有總樓面面積寬免。
- 4.279 建築設計不應有管制，政府不應削減額外樓層空間的數量，發展商可透過在項目加入環保設施而獲取這些空間。
- 4.280 環保設施如遮光物、隔音屏、襟翼、風洞等不會增加樓宇高度和體積。它們提供遮陰、平衡溫差、促進通風和隔音。
- 4.281 撤銷環保設施享有的總樓面面積寬免將阻礙環保設施和措施。
- 4.282 大部分給環保設施的總樓面面積寬免是正面的。
- 4.283 撤銷環保設施的總樓面面積寬免將阻礙環保設施和措施。這和是次社會參與過程所推廣的相違背。

反對環保設施享有總樓面面積寬免(編號：5.9.2, 113 文字單位)

- 4.284 對露台、空中花園、預製外牆等的總樓面面積寬免原意是爲了推廣綠化環境。然而，這系統被濫用，衍生重大問題，包括樓宇面積膨脹及城市不平衡發展。這應徹底檢討，以達致政策的原本目的。
- 4.285 給設施（如露台）的總樓面面積寬免，業主不一定會得到更多空間。
- 4.286 應立法使發展商符合綠化、設置天台綠化和空中花園的法定要求。

對環保設施享有總樓面面積寬免的建議(編號：5.9.3, 99 文字單位)

- 4.287 環保露台提供個人綠化的額外空間，故能改善生活質素。
- 4.288 環保露台設計容許更多自然光進入樓宇的內部。
- 4.289 有必要保持樓宇露台的設計，因已證明露台有助減少能源消耗。
- 4.290 除提供空間予永久綠化，環保露台還帶來額外益處，例如避免樓宇平鋪（而單調）的外觀、促進空氣流通、減少能源消耗，以及用作遮擋陽光的設備。

- 4.291 露台用作遮擋陽光的設備，阻擋陽光直射，以節省用於空氣調節的能源消耗。
- 4.292 露台改善新鮮空氣的流通，為住客維持一個健康、高質素的生活，節省醫療開支。
- 4.293 露台提供晾衣的開放空間，節省乾衣的電力。
- 4.294 環保露台容許乾衣和栽種，應豁免總樓面面積計算。就此，給露台的總樓面面積寬免不應超過整體總樓面面積的 3%。
- 4.295 對環保和完善生活設施的總樓面面積寬免，應包括具能源效益和可再生能源設施。
- 4.296 預製外牆所佔的最高厚度可由 300 毫米減至 200 毫米，而地方覆蓋不應享有豁免。
- 4.297 應考慮給予特定創新的環保設施具時限的總樓面面積寬免，直至該科技在行業內廣泛應用，或該設施已被其他創新設施所取代為止。
- 4.298 應採用一個認可的本地建築環境評估方法，可寬免的總樓面面積與評分成正比。
- 4.299 對面積超過或不足 1,000 平方米的地盤應有詳細的指引。
- 4.300 發展商應根據制訂的條款和標準，承擔興建更好及更環保建築的成本。我們應朝著一個方向努力，使環保和完善生活設施融入在各方面皆增值的新發展項目中。
- 4.301 應參考新加坡建設局的綠色標織計劃。
- 4.302 有需要重新檢討聯合作業備考和一些已獲准提供的環保設施（如：更寬闊的走廊、隔音屏、聲樂鰭、遮光物、反射物、翼牆、風捕器和管道等）應納入強制供應範圍，以及依據 B(P)R 23(3)(b)成為「不計算的總樓面面積」，向實行以表現為本的方向邁進。
- 4.303 現時的總樓面面積寬免應予維持，建議一些調整，包括：(a)放寬公共空中花園和平台花園 6 米的高度限制；及(b)露台和工作平台佔一定的面積(如：50%)。

為總樓面面積寬免設上限 (編號: 5.10, 297 文字單位)

支持為總樓面面積寬免設上限 (編號: 5.10.1, 220 文字單位)

- 4.304 所有環保和有助改善居住環境的設施（停車場和必要設施除外），都應享有總樓面面積寬免，上限為 7%。
- 4.305 露台、升降機大堂和會所的總樓面面積寬免應降低。總樓面面積寬免應設以總樓面面積的 10% 為上限。這應盡快實行。
- 4.306 應有一個上限，例如總樓面面積的 8%。
- 4.307 同意對總樓面面積寬免設一個上限，以管制樓宇體積和高度。
- 4.308 應考慮為私人康樂設施的總樓面面積寬免設上限。
- 4.309 總樓面面積寬免應有一個上限 – 對可以增加售價如綠化、空中花園、露台等，避免給予慷慨的寬免。
- 4.310 在為環保和完善生活設施總樓面面積寬免設上限，以及促進創新和與鄰和睦的建築，贊成在兩者之間取得一個整體平衡。
- 4.311 建議設定一個全面整體的上限，而酌情權應由一個以專業人士、學者和相關機構的代表所組成的評審委員會行使。公眾應可評價每一項申請。
- 4.312 應只對地面以上的總樓面面積寬免設上限。上限應繼續為環保建築設施提供靈活性和誘因。
- 4.313 不反對總樓面面積寬免設上限。特殊個案應由一個獨立的機構考慮，決定和原因應向業界和公眾披露。
- 4.314 一個不多於總樓面面積 15% 的總樓面面積寬免的上限。容許發展商自行選取設施的組合。
- 4.315 應對發展密度較高的建築物設定一個總樓面面積上限。

反對為總樓面面積寬免設上限 (編號：5.10.2, 49 文字單位)

- 4.316 與其限制或設上限，應向發展商提供足夠誘因去考慮和推行創新設計、方案，以落實它們及讓樓宇使用者受益。為總樓面面積寬免設上限將扼殺創新的建築設計。
- 4.317 應設一個最低標準而不是為總樓面面積寬免設上限。
- 4.318 為總樓面面積寬免設上限未能適應不同地盤的不同情況，而這是一個短視的方法。
- 4.319 每一類總樓面面積寬免有其自身的目的；故此它不應設上限。

- 4.320 如果設定一個上限，發展商便不會有誘因建造哪些有助改善居住環境的設施，它們可能選擇性興建環保設施。這亦表示居民會得到較少有益的設施。這會影響樓價。實施的限制越多，對樓價的影響越大。
- 4.321 爲了彌補一個人工的缺口而在不同種類的理想設施之間作出抉擇，這並不理想。一個整體上限是不必要的。
- 4.322 相對於設上限，制訂建築指引對處理樓宇高度或體積的問題更爲有效。
- 4.323 不應爲機房設上限。
- 4.324 不應爲地庫設施設上限。
- 4.325 減少總樓面面積寬免將減少樓宇的體積，爲總樓面面積寬免設上限只是一個數值上的調整，與實際建築環境成果並沒有一個客觀的關係。
- 4.326 除非和直至建築管制措施、有效的可持續建築設計指引（如建築間距、平台後移和綠化面積）和/或全面建築環境評估方法密切地配合，否則上限不能確保我們建築環境的質素和可持續性有任何實際得益。
- 4.327 不同意現時的問題只由總樓面面積寬免所引致。這是過於簡化的看法。故此，爲總樓面面積寬免設上限或調整未能解決高度和體積的問題。
- 4.328 未曾對「甚麼是總樓面面積」或「甚麼可計算總樓面面積」進行詳盡和整體的檢討，而對總樓面面積寬免設定一個整體上限，是危險和不專業的。

對爲總樓面面積寬免設上限的建議 (編號：5.10.3, 28 文字單位)

- 4.329 上限的推行應在社會參與過程之後詳細討論。
- 4.330 最好保持某程度的靈活性和誘因，以提供有助改善居民居住環境的建築特色和設施。
- 4.331 與其爲總樓面面積寬免設上限，不如管制地積比率。
- 4.332 一個爲所有相關團體而設的有效對話將會更有成效。
- 4.333 這議題應由一個官方和非官方成員組成的獨立機構討論和批准。
- 4.334 上限只適合完善生活設施，如非強制，這些設施是理想的。
- 4.335 應有一些彈性。由於景觀不同，不應對所有地盤實施同一個百分比的上限。亦應有設計方面的考慮。

- 4.336 有需要再評估一些寬免。因一些寬免條款已成為標準，應透過移除酌情的過程加以鼓勵；牽涉總樓面面積的計劃應保持為「不計算的總樓面面積」；其他供應，如大型發展的停車位數量、平台覆蓋和輔助康樂設施等，應作進一步研究。

總樓面面積寬免政策的修訂 (編號：5.11, 77 文字單位)

大幅修訂 (編號：5.11.1, 15 文字單位)

- 4.337 應大幅減少納入總樓面面積寬免的總樓面面積。
- 4.338 應收緊有關措施。這對發展商沒有直接影響。
- 4.339 大幅修改是需要的。使用者應承擔成本。

小幅修訂 (編號：5.11.2, 17 文字單位)

- 4.340 小幅修改是最適合的策略，以推廣可持續建築設計的概念。
- 4.341 不應一次性取消總樓面面積寬免。為減少樓宇高度和體積，可以在參數中訂定一個百分比。
- 4.342 支持溫和的修改和逐步引入發展管制。
- 4.343 以下有關聯合作業備考的問題應予處理：
- (a) 移除聯合作業备考的編號 1 和 2；
 - (b) 透過頒布更多聯合作業備考如稅務減免，鼓勵在可持續建築設計中使用興建和拆卸物料，提供誘因框架；
 - (c) 2001 和 2002 年頒布的聯合作業備考修訂版中所涵蓋的有限環保和創新設施；及
 - (d) 有如聯合作業備考中所示，應鼓勵更具創意的設計方案。

毋須修改 (編號：5.11.3, 30 文字單位)

- 4.344 應維持現行的總樓面面積寬免政策。
- 4.345 修改現行的總樓面面積寬免政策將帶來意想不到的後果。

以立法修訂(編號：5.11.4, 15 文字單位)

- 4.346 以立法制訂一個上限是邁進可持續建築環境的第一步。
- 4.347 應透過立法手段修改總樓面面積政策。
- 4.348 所有總樓面面積寬免類別應受相關的條例監管。
- 4.349 由於對總樓面面積寬免政策進行修改的影響重大而深遠，在任何措施生效前應有一個合理的寬限期，如 12 個月。

社區享有總樓面面積寬免(編號：5.12, 15 文字單位)

- 4.350 應只在對社區有利的情況下給予。應優先改善公共領域。
- 4.351 由於具能源效益的建築設計和裝置的好處（如節省電費）只會令業主受惠，由社區透過鼓勵計劃（如總樓面面積寬免）支付該等裝置的費用是不合邏輯的做法。
- 4.352 在某些發展項目中，在社區供應一些完善生活設施，如運輸總站、公眾停車場、行人天橋、平台（用作隔音屏障）、通道（在地面和平台層面）等，原本是政府的要求。這些完善生活設施肯定不是由總樓面面積寬免所引致，但它們對樓宇高度和體積的影響卻被視作檢討總樓面面積寬免的原因。
- 4.353 應考慮地盤位置，總樓面面積寬免會否為社區帶來實際益處，如可持續發展、更高舒適度和改善生活質素等。

空中花園享有總樓面面積寬免(編號：5.13, 8 文字單位)

- 4.354 空中花園不應享有總樓面面積寬免，因為住客很少使用它們。
- 4.355 支持興建空中花園但應有管制。

節省能源設施享有總樓面面積寬免(編號：5.14, 11 文字單位)

- 4.356 如果提供了環保設施（如綠化區域），可再生能源裝置、具能源效益的設施和水冷卻系統，改善通風設施等，應給予總樓面面積寬免。

- 4.357 對用作安裝水冷卻系統的空間，應保留總樓面面積豁免。
- 4.358 有必要考慮如何量化每一個獨立能源效益設計的寬免，因為它們可能變成無限。
- 4.359 有鑑於總樓面面積寬免帶來的反效果，它們不應用來推廣具能源效益的建築設計。為實踐能源效益，應考慮其他措施。
- 4.360 應考慮給予總樓面面積寬免或稅務豁免，以鼓勵具能效益的建築設計和裝置。
- 4.361 不應以寬免鼓勵採用具能源效益的設計。
- 4.362 寬免總樓面面積的批核應與能源效益或一系列的環境積效指標相掛勾。

有關總樓面面積寬免的其他意見 (編號：5.15, 193 文字單位)

- 4.363 應制訂總樓面面積寬免的資格準則。
- 4.364 應參考國際做法和標準。
- 4.365 總樓面面積寬免應基於發展商個別的建議書，並在有條件的情況下批核。
- 4.366 與其只依賴總樓面面積寬免去減低樓宇高度或體積，有需要鼓勵發展商。
- 4.367 應以總租賃面積 (Gross Tenatable Area) 取代總樓面面積。
- 4.368 若採用可持續設施引致額外成本，與其給予總樓面面積寬免，政府應考慮減少補地價向發展商提供補償。
- 4.369 應減少總樓面面積限制或地積比率。
- 4.370 如果是為長者提供住屋，總樓面面積寬免可予考慮。
- 4.371 只可為顯然尖端和創新的設施提供誘因，其他設施不應享有總樓面面積寬免。
- 4.372 應以行政方式監管 (如實務守則和作業備考)，給設計師留有彈性，以迎合個別情況。
- 4.373 新的總樓面面積寬免政策將有重大而深遠的影響，故此應容許一個合理的寬限期，如 12 個月。
- 4.374 收緊總樓面面積寬免不會影響參與土地拍賣的意欲。雖然較低密度會減少政府收入，但這帶來更佳的居住環境而因此提升物業的價值 – 一個正面而長期

的影響。此外，較低發展密度代表較低的資本成本，反而會吸引小型發展商參與土地拍賣。

- 4.375 有效使用土地契約條款中的「設計、排列、高度」條款，以及檢討分區計劃大綱圖，是管制樓宇高度和密度的較佳方法。政府應設立一個跨部門委員會，研究總樓面面積寬免相關的問題。
- 4.376 在一些為樓宇高度設上限較為理想及有需要的地點（如：海濱），地庫面積可以享有總樓面面積寬免，以減低樓宇高度。
- 4.377 對保養費用昂貴的設施或設備，應考慮以減低政府租金和稅率等形式提供寬免。
- 4.378 有關總樓面面積寬免的討論不應與「發水樓」的討論混為一談，後者只是發展商的標纖策略。這與享有的寬免總額沒有直接關係。
- 4.379 當全面寬免或限制不能提供答案時，給具備地盤特定特質的酌情考慮是必需的。有必要同時達地盤特有的靈活性和更大規模的地區規劃。
- 4.380 如因體積問題而不接納額外寬免，公開收回是唯一的公平做法。
- 4.381 應考慮要求所有私人發展商採納一個認可的本地建築環境評估方法，作為給予環保和完善生活設施任何總樓面面積寬免的先決條件；它們達到的等級越高，可享有的總樓面面積寬免越高。認可的本地建築環境評估方法應特別處理環境挑戰，如通風評估、舒緩熱島效應、綠色覆蓋等。
- 4.382 應參考新加坡最新的規管經驗。
- 4.383 現時是適當時候檢討現行的總樓面面積寬免政策，以重新確保它們的公平性和合理性。
- 4.384 不建議對複雜的建築規管系統作出任何零碎的修改。
- 4.385 應考慮對窗台設一個限制，因為窗台使樓宇看來稍為變大。
- 4.386 建議檢查窗台的規定。
- 4.387 最有效的方法是降低地積比率，並非移撤銷總樓面面積寬免。

主題 6：具能源效益的建築設計和裝置

意見分類：

支持強制具能源效益的建築設計及裝置 (編號：6.1, 41 文字單位)

反對具能源效益的建築設計及裝置 (編號：6.2, 1 文字單位)

改善能源效益的建議 (編號：6.3, 417 文字單位)

 指引的靈活性 (編號：6.3.1, 2 文字單位)

 可再生能源的使用 (編號：6.3.2, 205 文字單位)

 鼓勵節省能源的誘因 (編號：6.3.3, 23 文字單位)

 對能源效益和可持續發展的教育 (編號：6.3.4, 73 文字單位)

能源效益的成本 (編號：6.4, 16 文字單位)

改善照明系統 (編號：6.5, 154 文字單位)

改善空調系統 (編號：6.6, 47 文字單位)

特定的節省能源意見 (編號：6.7, 386 文字單位)

 太陽光為面向 (編號：6.7.1, 21 文字單位)

 建築物料 (編號：6.7.2, 104 文字單位)

 使用預製組件的建築物料 (編號：6.7.2.1, 47 文字單位)

 窗戶的對流 (編號：6.7.5, 22 文字單位)

 水管和水的處理 (編號：6.7.5, 22 文字單位)

 循環再用 (編號：6.7.7, 44 文字單位)

 其他特定的節省能源意見 (編號：6.7.8, 117 文字單位)

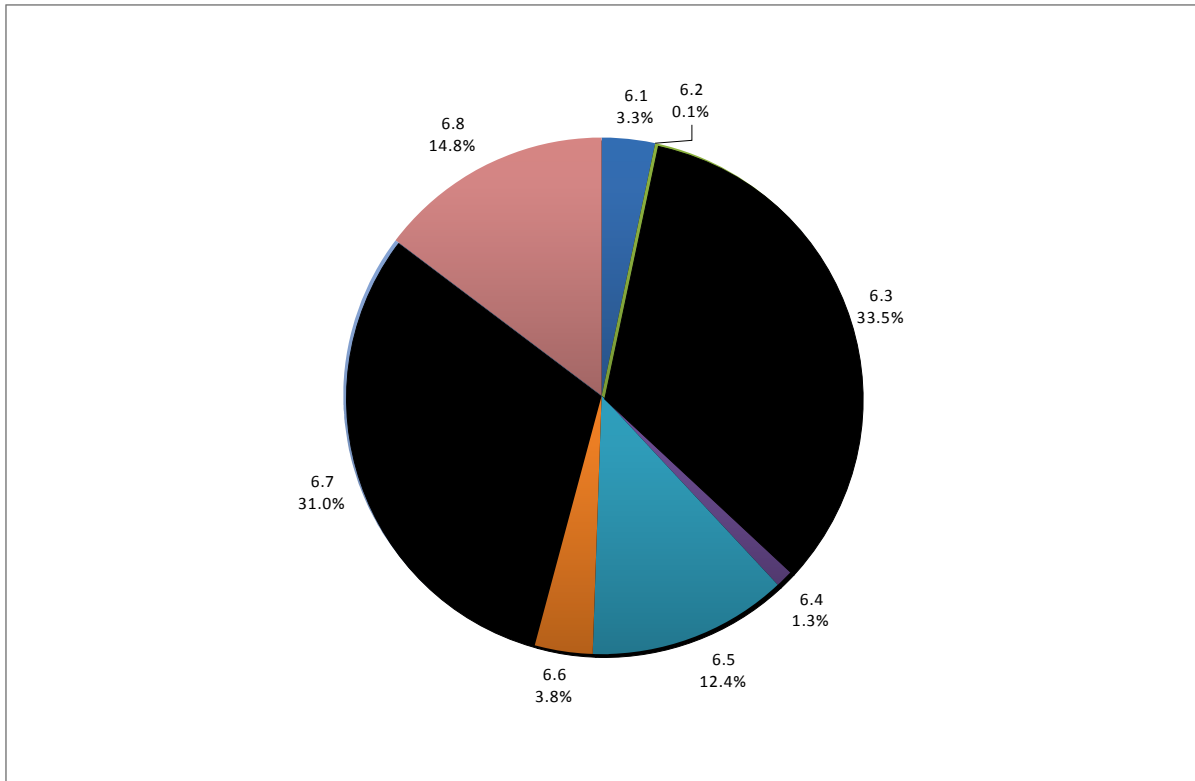
 空氣流動評估 (編號：6.7.8.1, 15 文字單位)

 電器用品 (編號：6.7.8.2, 17 文字單位)

 隔熱 (編號：6.7.8.3, 73 文字單位)

 管理系統 (編號：6.7.8.4, 12 文字單位)

其他能源效益的意見 (編號：6.8, 184 文字單位)



主題 6 的重點撮要：具能源效益的建築設計和裝置 (1,246 文字單位)

支持強制具能源效益的建築設計及裝置 (編號：6.1, 41 文字單位)

- 4.388 應有具能源效益的建築設計及裝置的強制措施。
- 4.389 以立法手段推廣可再生能源的採用。
- 4.390 通過政府立法 – 強制推行能源效益的建築守則，應該是邁向使用可持續建築設計的第一步。
- 4.391 政府所提供的指引基本上是足夠的。不過，有需要立法以確保發展商使用更多能源效益設計及裝置。
- 4.392 應有規管措施，推動使用環保設計、設備及物料。
- 4.393 在消費者、發展商和政府共同參與的情況下，政府應制定有關目標。
- 4.394 我們應透過立法規定可再生能源的使用。
- 4.395 應透過立法，制定有關使用能源效益指引（如環保標籤）的強制條例。
- 4.396 可以透過新規則或法案取代鼓勵和獎勵發展商，以實施能源效益。同樣道理，設定新的汽車排放標準更為有效。

- 4.397 條例將限定最低的要求，但應有獎勵以推動超越最低要求，而這些獎勵不一定是總樓面積寬免。
- 4.398 應立即通過強制性《建築物能源效益守則》和擴大的強制性能源效益標籤計劃。
- 4.399 是時候把能源效益計劃擴展至強制性，以及把它們引進至在建築物（能源效益）規例（第 123 章）。

反對具能源效益的建築設計及裝置 (編號：6.2, 1 文字單位)

- 4.400 以強制方法改善能源效益是不需要的。事實上，香港的發展商和建築商都自願採用高能源效益的建築設計，以提升物業的潛在價值。

改善能源效益的建議 (編號：6.3, 417 文字單位)

指引的靈活性 (編號：6.3.1, 2 文字單位)

- 4.401 指引應有一定程度的靈活性，以改善能源效益。

可再生能源的使用 (編號：6.3.2, 205 文字單位)

- 4.402 作為一個較先進和發達的城市，香港應率先使用可再生能源。總的來說，應考慮以可再生能源取代傳統的供電設施。
- 4.403 引進太陽能發電板可有助減低燃燒化石燃料所產生的污染。
- 4.404 應在香港的樓宇廣泛安裝太陽能發電板，達致在樓宇內加熱水、隔熱和供電等應用。可在樓宇頂部安裝風力渦輪發電機和太陽能發電板，以產生電力予樓宇內部使用。
- 4.405 應給予新樓宇獎勵，以發展配額可再生能源設施的分配能源系統。
- 4.406 應設定於指定時間內達成 40% 總供電量來自可再生能源的目標。
- 4.407 應制定研究和開發可再生能源的長遠計劃，以應付與氣候變化相關的問題。香港應利用杜邦公司在本地為各種可能應用而設的太陽能發電板研究和開發中心。
- 4.408 因香港高度曝露於陽光下，香港有適當地方安裝太陽能發電板。

- 4.409 小型建築項目不會受惠於太陽能發熱能源。
- 4.410 政府應對香港中華電加和香港電燈在珠江三角洲發展可再生能源發展的項目給予一些支持。
- 4.411 香港兩所供電公用事業公司應建設更多風力渦輪發電機和太陽能電力設施，以取代依賴化石燃料的傳統發電廠。
- 4.412 應發展其他可再生能源，包括波浪發電和水力發電。
- 4.413 應發展儲備太陽能的設施。
- 4.414 有建議認為應為執行一系列具前瞻性的守則設定目標，例如在 2020 年之前，可再生能源佔整體電力來源的 40%。

鼓勵節省能源的誘因(編號：6.3.3, 23 文字單位)

- 4.415 政府應鼓勵節省能源，透過撥款審核能源效益，設立高質量建築獎項以推廣可持續建築設計，或資助樓宇安裝太陽能發電板。
- 4.416 政府應提供誘因以減少在高負荷時的電力消耗。
- 4.417 政府應培養發展節省能源的主動性，以及應為供應商達致能源效益而提供支援。
- 4.418 應為具能源效益的建築設計和裝置提供總樓面面積寬免和稅務寬減。

對能源效益和可持續發展的教育(編號：6.3.4, 73 文字單位)

- 4.419 有需要促進業界和社會大眾心態的轉變。
- 4.420 有必要向公眾提供有關能源效益的教育。
- 4.421 社會參與已強調於不同層面進行更廣泛教育活動的需要，以增進公眾對可持續生活環境的城市規劃的關注。更重要的是，讓公眾人士參與基於知識的多角度討論，以塑造我們的城市。
- 4.422 小學、中學和大學的課程應包括能源效益的課題。
- 4.423 應就可持續的生活方式進行教育。
- 4.424 為誘發日常生活中的能源效益活動，一個可持續發展的文化是重要的。

- 4.425 政府應就「可持續發展」的概念教育社會，以激勵持份者在討論新發展項目時，驗證能平衡各範疇的可行方案、建議和構想。

其他改善能源效益的建議 (編號：6.3.5, 113 文字單位)

- 4.426 應有全面的節約能源方法。
- 4.427 應發展施行能源效益的準則。
- 4.428 政府應建設一個模範村，以示範有效的能源效益。應採用定期更新的指引，並以世界先進的案例作為教育和標竿。
- 4.429 房屋委員會轄下的公屋應採取措施減少浪費電力。
- 4.430 應以表現為本的方法評估能源效益。
- 4.431 應鼓勵使用控制系統和科技。這些應用應包括安裝具能源效益的空調系統、發光二極管燈泡，具能源效益的電器用品、建築能源控制及照明管理系統。
- 4.432 政府可以使用資助或補償作為誘因，以減低安裝能源效益設備的成本。
- 4.433 應提倡強制《建築物能源效益守則》（如：照明、空調、電力裝置等）。
- 4.434 應設立推動因素或誘因以達致所渴求的改變。例如，應創造雙贏局面、稅務減免、改善對環境的關注和教育的實施。
- 4.435 政府可為審核能源效益提供撥款。
- 4.436 因為政府最近擬推行《建築物能源效益守則》（《能源效益守則》），在一段合理的試用期後，政府應檢討《能源效益守則》的成果和成效。
- 4.437 建議實施積效測試。發展商需要顯示其建築設計的可持續表現。當局應設立多個可持續指標作為參考（如電力消耗、通風、溫度減低等）。
- 4.438 應考慮引進建築物於環保表現的評估，如香港建築物環保評估方法。
- 4.439 應建立全面的環保表現評估和註冊系統，以提升建築物於能源消耗和其他環保環節的整體表現。
- 4.440 應盡力使香港所有建築物於 2020 年前符合或超越現行的樓宇《能源效益守則》。能源消耗將因而減低。
- 4.441 可在舊型及新型建築物安裝可改善隔熱的雙層玻璃窗戶。

能源效益的成本 (編號：6.4, 16 文字單位)

- 4.442 應考慮關於能源效益的成本，包括對環境的影響、安裝和保養。
- 4.443 大部分能源效益裝置是昂貴而償還期是較長的。
- 4.444 成本是發展商的重要因素。
- 4.445 在能源消耗與增加或提升建築設計的成本之間取得足夠和合理平衡是重要的。
- 4.446 應提供更多因減少能源使費引致潛在節約成本的資料，以及使用能源效益設施對環境的好處。
- 4.447 長期節約使用能源將令新式樓宇用戶受益。
- 4.448 可持續建築設計所節省的能源成本，遠超額外所投入的資本成本。
- 4.449 中國的「綠色」建築物的成本並不像人們所想的昂貴，一般是新建建築物成本的約 4-5%。
- 4.450 應考慮長遠經濟利益。例如，如果太陽能發電板的成本仍然相當高，廣泛安裝可能並不可行。
- 4.451 對購置一個新物業的用家來說，新建築物包含可持續特色和設施並不可能是一個重要的成本因素。

改善照明系統 (編號：6.5, 154 文字單位)

- 4.452 應減少使用外置的裝飾照明。
- 4.453 政府應在公共設施實施能源控制和能源效益照明系統。
- 4.454 強化的透明玻璃可用於建築物的外牆，讓自然光更好地透進公寓。
- 4.455 在空房或周圍有高度集中燈光的時候，為走廊和房間的燈安裝照明閘或感應器，以節省能源或燈光。
- 4.456 香港某物業的天井是使用具能源效益而採用自然光的完美例子。
- 4.457 應使用發光二極光 (LED) 燈泡，因為它們可減少能源消耗。
- 4.458 在其他國家，有些道路沒有燈光，需靠每輛汽車開著其車頭燈。

改善空調系統 (編號：6.6, 47 文字單位)

- 4.459 使用空調時應節省能源。
- 4.460 空調溫度應設定在攝氏 25 度，以減少電力消耗。
- 4.461 應使用水冷系統改善空調的能源效益。
- 4.462 因樓宇的冷氣機置於不利的位置，所排放的熱力會導致熱力聚積。採用一個不同的建築計改變冷氣機的方位，將可改善問題。
- 4.463 就算是本地建築物，中央空調系統較為可取。
- 4.464 建議在空調系統使用吸收式製冷機，以取代壓縮式製冷機。
- 4.465 建議在大型的新發展地區（如啓德）和在轉型的地區（如觀塘）推廣區域性冷凍系統的使用。
- 4.466 建議使用分體式冷氣機取代窗口式機，以增加效率和減少傳到室內的噪音。

特定的節省能源意見 (編號：6.7, 386 文字單位)

太陽光為面向 (編號：6.7.1, 21 文字單位)

- 4.467 應鼓勵使用可採用自然光的建築設計，以減少照明所耗用的電力。

建築物料 (編號：6.7.2, 104 文字單位)

使用預製組件的建築物料 (編號：6.7.2.1, 47 文字單位)

- 4.468 應鼓勵使用預製組件的物料，以減少和再使用建築工程所產生的廢料。

環保物料 (編號：6.7.2.2, 57 文字單位)

- 4.469 應鼓勵使用環保物料，以減少建築工程所產生的整體廢料和污染。
- 4.470 使用高質量的建築物料可以長年保持建築物於良好的外型和狀態。這包括架構和外部。
- 4.471 竹是非常環保的，因為它可進行生物分解和快速生長。

使用新科技 (編號：6.7.3, 16 文字單位)

- 4.472 應基於新興科技，使用更多創新的能源效益方案，包括恢復熱能科技、隔熱和循環用水。
- 4.473 我們應利用科技的突破（如：可增加人流的雙層電梯）。
- 4.474 可在建築物設施和能源效益增加縱與橫的兩種太陽遮蔭。

建築方法 (編號：6.7.4, 35 文字單位)

- 4.475 需要檢討已採用的建築方法，以確保整個過程是環保的及減少建築所產生的廢物。

窗戶的對流 (編號：6.7.5, 22 文字單位)

- 4.476 必須確保建築物所安裝的窗戶能產生對流效應，以達致能源效益。
- 4.477 必須嚴格執行管制窗戶的條例和公眾關注運動，是居民和工人享有自然光和空氣流通的權利。

水管和水的處理 (編號：6.7.5, 22 文字單位)

- 4.478 考慮整體能源效益時，需要研究建築物內水管和水處理系統的安裝和維修。
- 4.479 可收集雨水，再用於為植物澆水和沖水。

循環再用 (編號：6.7.7, 44 文字單位)

- 4.480 需要鼓勵循環再用。
- 4.481 對於今後建成的新建築物，政府可以強制發展公司為每戶建立內置的循環再用滑道，讓人們可以即時把可再用的物品掉棄於滑道，滑至地面讓清潔人員收集。

其他特定的節省能源意見 (編號：6.7.8, 117 文字單位)

空氣流動評估 (編號：6.7.8.1, 15 文字單位)

- 4.482 應鼓勵採用自然空氣流通的建築設計，以減少空調所耗用的電力。
- 4.483 建議將建築物重置於迎風的方位，並安裝足夠的窗戶以作對流。
- 4.484 設計方面，應設有「中空空間」作自然的空氣流動。
- 4.485 空氣流動評估 (AVA) 是香港及其他國家都接受的工具。

電器用品 (編號：6.7.8.2, 17 文字單位)

- 4.486 應鼓勵使用控制系統和科技。這些應用應包括安裝具能源效益的空調系統，發光二極管燈泡、具能源效益的電器用品、建築物能源控制和照明管理系統。
- 4.487 當能源效益設備越來越多，它們的成本將會下降。

隔熱 (編號：6.7.8.3, 73 文字單位)

- 4.488 應採用天台綠化，以提供隔熱和減少電力消耗。
- 4.489 應鼓勵安裝環保的隔熱窗戶。
- 4.490 可在舊型及新型建築物安裝可改善隔熱的雙層玻璃窗戶。
- 4.491 應安裝遮光窗簾，以減少受熱。
- 4.492 建議使用雙層玻璃窗、雙層牆壁或其他有關的科技，以減少熱加的增長或耗損。

管理系統 (編號：6.7.8.4, 12 文字單位)

- 4.493 物業管理擔當重要的角色，執行改善能源效益的實務。
- 4.494 應在公眾參與的情況下有效監察能源的使用。
- 4.495 應建立能源效益的執行準則。
- 4.496 優秀的物業管理可以維持或改善建築環境的健康和衛生狀況。

其他能源效益的意見 (編號：6.8, 184 文字單位)

- 4.497 地產發展商應在興建建築物時提供節省能源裝置。他們應獲得某些透因。
- 4.498 電力公司應與樓宇用戶一起引進具能源效益的方案。
- 4.499 香港應參考中國和其他國家有關能源效益的經驗，例如參考內地政府透過資助推廣太陽能的做法。
- 4.500 香港在能源效益的建築設計方面落後於其他已發展國家。香港應參考其他國家關於能源效益的基準。
- 4.501 能源效益涉及人們的生活習慣。人們應考慮「碳足跡」和達到零碳的目標。
- 4.502 有需要研究能源效益方案的益處，以及考慮它們的生命週期對環境的影響。
- 4.503 政府應開展調查，為更具能源效益的建築、系統及設計等建立新的規則及設計規範。
- 4.504 發展商可以安裝一些經濟回報更明顯的能源效益裝置，然後利用所得利潤投資於其他經濟回報較低的能源效益裝置。
- 4.505 應鼓勵雙層電梯，因為它們可乘載更多人從而節省能源。
- 4.506 在興建初期，應根據可持續的原則興建建築物。這比其後改善一棟低能源效益較低的建築物為佳。
- 4.507 自然空氣流動方面，新的本地建築物傾向採用頂揭式窗戶取代傳統的邊揭式窗戶。研究顯示，前者的自然空氣流動效能較後者弱。
- 4.508 擴大產品能源效益標籤計劃可以鼓勵安裝最好而非最便宜的器具，以在住宅樓宇的能源效益達到顯著的改善。
- 4.509 贊成政府強制執行機電工程署於 1998 年所頒布的《能源效益守則》。
- 4.510 應要求所有建築物向公眾公布每平方米所耗用能源和水的用量。
- 4.511 政府應向物業業主和發展商展示能源效益建築設計所帶來的長遠利益，如營運成本、對環境和社會的利益。

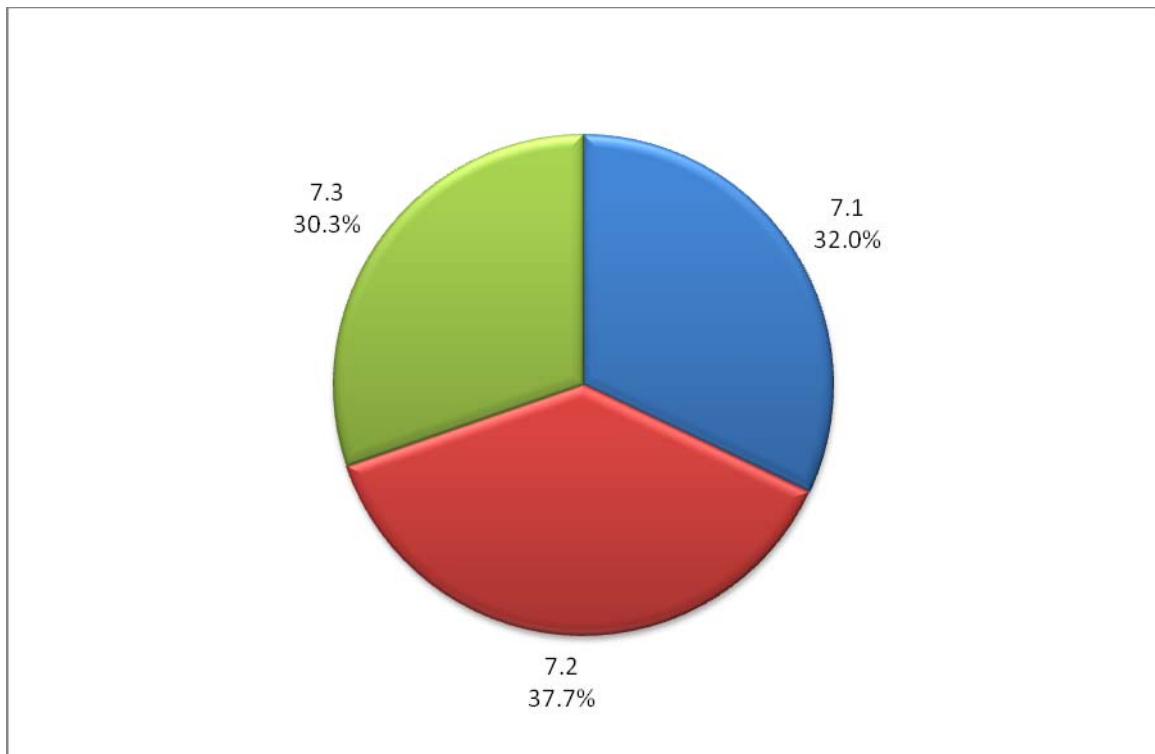
主題 7：樓宇高度

意見類別：

支持對樓宇高度設限制 (編號：7.1, 91 文字單位)

反對對樓宇高度設限制 (編號：7.2, 107 文字單位)

有關樓宇高度和體積的其他意見 (編號：7.3, 86 文字單位)



主題 7 的重點撮要：樓宇高度 (284 文字單位)

支持對樓宇高度設限制(編號：7.1, 91 文字單位)

- 4.512 政府應設立一個專責小組或委員會，限制樓宇高度和密切監察新市鎮的發展密度。
- 4.513 政府應為樓宇高度和體積制訂標準，但重點應是樓宇的體積。
- 4.514 政府應立法限制樓宇的樓層數量：建議由 20 至 40 層不等。
- 4.515 為提供更好的通風效果，應管制維港或海邊面對盛行風向建築物的高度。
- 4.516 建築物應分層次，靠近海邊的建築物應屬低層，理想高度為少於 12 至 30 層高。
- 4.517 政府應要求地產發展商提交樓高超過 10 層建築物的工程數據（通過「計算流體力學」、「模擬程式」等）。該等文件應由專業機械工程師認可，檢查建築設計會否阻礙市區的通風。
- 4.518 規劃署應對不同地區的建築物高度制訂不同標準。
- 4.519 分區計劃大綱圖（OZP）和地積比率不能有效地限制樓宇的高度。
- 4.520 應在分區計劃大綱圖中以「地面以上樓層數目」說明高度的限制。
- 4.521 限制樓宇高度和基層地台，有助改善空氣流通和空氣質素。
- 4.522 為保護山脊線，應參考城市規劃委員會所制訂的指引，對樓宇高度設定一些限制。

反對對樓宇高度設限制(編號：7.2, 107 文字單位)

- 4.523 不應限制樓宇高度，因為上限應取決於人口、行人流量等因素。
- 4.524 在地積比率相同的情況下，限制樓宇高度甚至會導致建築物更靠攏及更嚴重的空氣流通問題。
- 4.525 鼓勵建築間距的同時，應同時放寬樓宇高度。
- 4.526 保護山脊線比放寬樓宇高度更為重要。
- 4.527 對建築間距和樓宇體積的規管較對樓宇高度的規管更有成效。

- 4.528 限制樓宇高度只會減少 5 至 10% 的「屏風樓」效應。
- 4.529 提升樓宇高度可以在同一土地面積上興建更多單位而容納更多居民，這能解決香港土地不足的問題。
- 4.530 應透過視覺效果研究和空氣流動評估制訂一套獨立的監管參數或要求，以應對樓宇高度和體積問題。
- 4.531 樓宇高度應因應發展地盤而改變。在對樓宇高度下任何定論前，應利用風洞、模擬和科學計算等工程工具。
- 4.532 訂立一個簡單的樓宇高度限制而不改變其他設計參數，未能減低密度，甚或使「屏風」效應進一步惡化。

有關樓宇高度和體積的其他意見(編號：7.3, 86 文字單位)

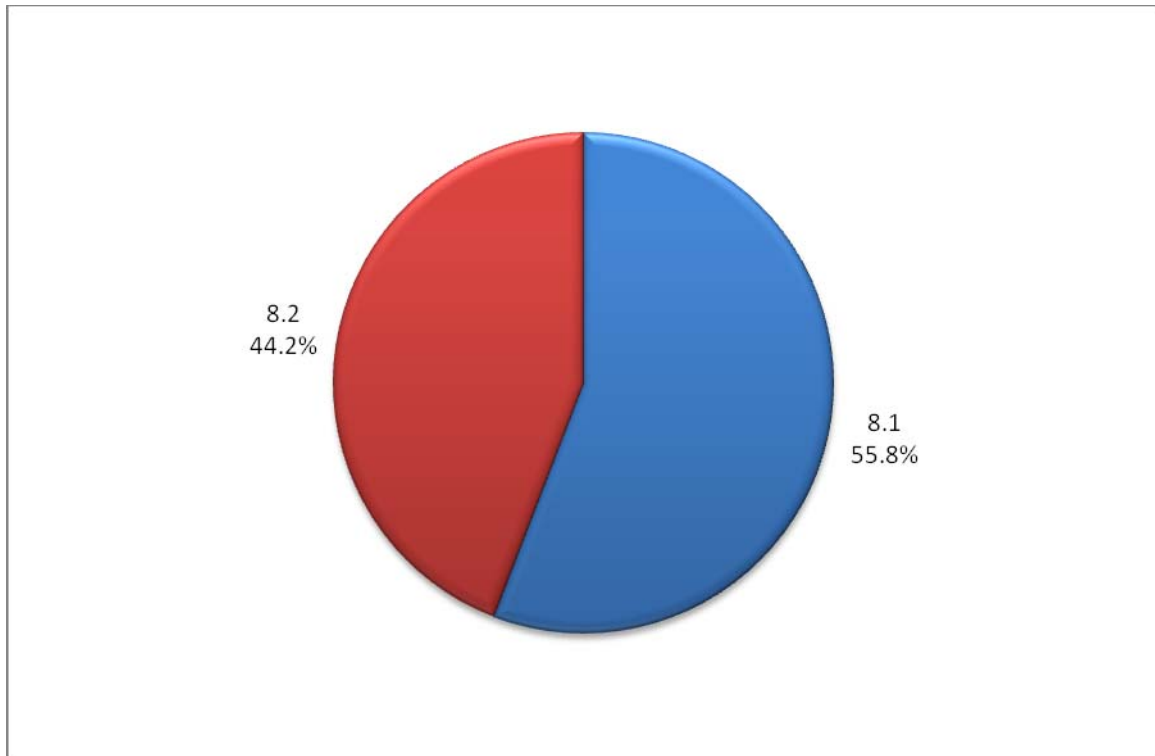
- 4.533 總樓面面積寬免與樓宇體積和高度之間有所聯繫。
- 4.534 在私人發展項目中容納政府、機構和社區設施，增加了該等樓宇的整體高度和體積。
- 4.535 樓宇高度和體積是影響視覺和空氣質素的重要因素。
- 4.536 地庫樓層計算在樓層數目內，政府應檢討和放寬相關的土地契約條款。

主題 8：整體取捨

意見類別：

短期利益相對長期利益 (編號：8.1, 67 文字單位)

特定持份者利益相對公眾利益 (編號：8.2, 53 文字單位)



主題 8 的重點撮要：整體取捨 (120 文字單位)

短期利益相對長期利益 (編號：8.1, 67 文字單位)

- 4.537 房地產是政府的一項非常重要的稅收來源。市民應在更佳環境和政府收入損失之間取得一個平衡。
- 4.538 雖然收緊總樓面面積寬免的規管將導致政府收入減少，但居住環境會因此得以改善。這改善將增加住宅單位的價值，為地產業界及整體經濟帶來長遠利益。
- 4.539 環保設施能改善社會環境和減低住宅單位的營運成本。這會達致長遠的成本節約。
- 4.540 短期得益最大化和達致可持續的長遠價值之間存在衝突。
- 4.541 長遠而言，應平衡經濟和社會環境的利益。
- 4.542 西九管理局應向公眾列出成本效益分析，而非一個表面化的結論。
- 4.543 更健康生活和道德價值不能單純以金錢衡量。
- 4.544 一個更可持續建築環境將為香港帶來長遠利益和價值。故此，即使導致收入的短期下降，仍需要一個全面的計劃。
- 4.545 一個整體發展密度低、設有更多綠化和通風走廊的公眾空間，長遠而言會為香港帶來更大好處。

特定持份者利益相對公眾利益 (編號：8.2, 53 文字單位)

- 4.546 主要持份者的特定利益和公眾利益之間應取得平衡。
- 4.547 當考慮成本效益時，應採用「集體得益」的概念；即是說，整體環境因特定建築設計或設施的改善。
- 4.548 應在規管、誘因及投資回報之間取得平衡。這樣，可持續設施和可持續投資會攜手運作。
- 4.549 公眾健康比政府或某些少數利益團體的經濟福祉更為重要。
- 4.550 政府應顧及整個地產市場和經濟發展。如果成本要由最終使用者承擔，地產市場將受影響。

- 4.551 樓價高企時，很難要求最終使用者自行承擔「可持續設施」的費用。
- 4.552 環保和完善生活設施會被增加樓宇的體積。這涉及一個考慮整體經濟影響的取捨。
- 4.553 如建立可持續建築環境的成本由最終使用者承擔，他們未必願意支付使公眾受益的設施。
- 4.554 應考慮社會成本。
- 4.555 政府應集中於可持續性和生活質素，而非財政考慮。
- 4.556 或會形成一個惡性循環，使物業業主和公眾蒙受損失。若為改善建築環境的質素而損害了投資者的合理回報，發展商的投資意慾或會減弱。結果，建造業工人的就業機會將受影響、建築項目的數目會減少、住宅單位的供應會減少，以及樓價最終會上升。
- 4.557 為平衡不同團體的利益，改善建築環境的受惠者應支付成本。

主題 9：主要持份者的角色

意見類別：

政府的角色 (編號：9.1, 446 文字單位)

 領導 (編號：9.1.1, 51 文字單位)

 應答 (編號：9.1.2, 78 文字單位)

 協調 (編號：9.1.3, 25 文字單位)

 公平性 (編號：9.1.4, 26 文字單位)

 問責性和透明度 (編號：9.1.5, 39 文字單位)

 公眾參與 (編號：9.1.6, 35 文字單位)

 誘因和懲罰 (編號：9.1.7, 63 文字單位)

 定義可持續建築設計 (編號：9.1.8, 7 文字單位)

 樓宇投影面積 (編號：9.1.9, 7 文字單位)

 樓宇管理 (編號：9.1.10, 5 文字單位)

 資金 (編號：9.1.11, 5 文字單位)

 政府的其他角色 (編號：9.1.12, 105 文字單位)

發展商的角色 (編號：9.2, 74 文字單位)

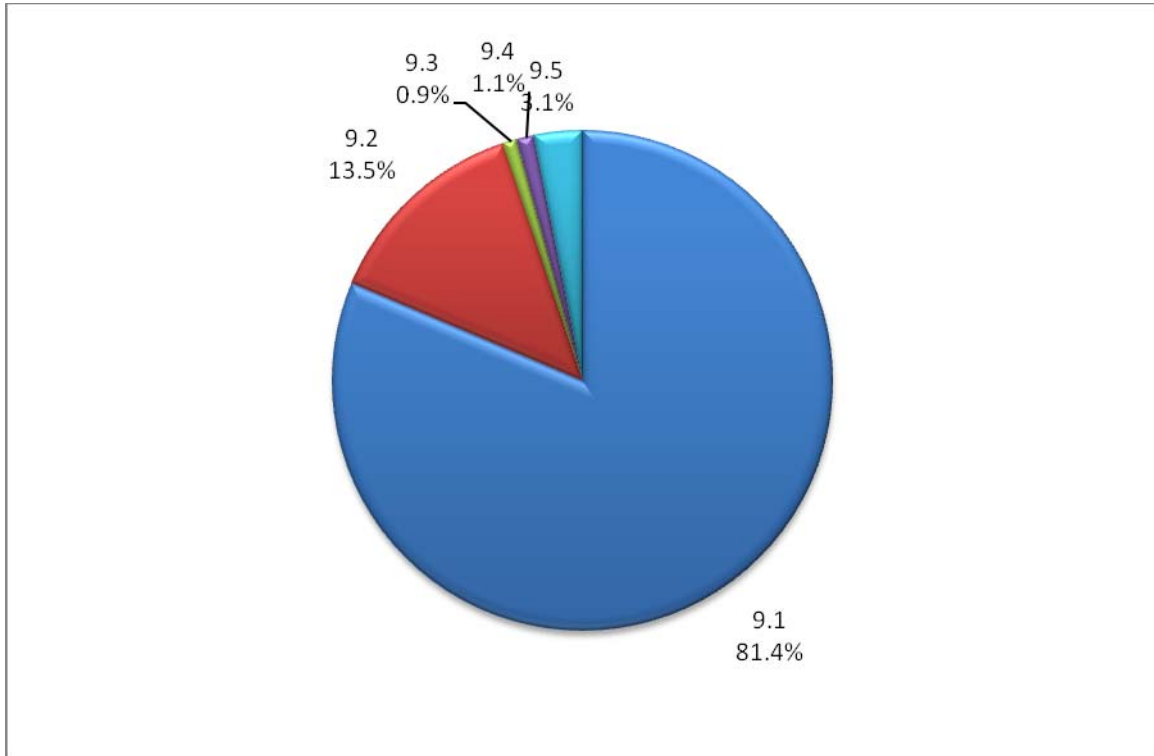
 興建非強制設施 (編號：9.2.1, 5 文字單位)

 發展商的其他角色 (編號：9.2.2, 69 文字單位)

立法會的角色 (編號：9.3, 5 文字單位)

用家的角色 (編號：9.4, 6 文字單位)

不同持份者的協作 (編號：9.5, 17 文字單位)



主題 9 的重點撮要：主要持份者的角色 (548 文字單位)

政府的角色 (編號：9.1, 446 文字單位)

領導 (編號：9.1.1, 51 文字單位)

- 4.558 政府應帶頭改善居住環境和生活質素，以及應有強勢領導，擔當「管理者」的角色。它應制訂更清晰的指引和目標。
- 4.559 政府應在分區計劃大綱圖、檢定要求和立法方面擔當領導角色。
- 4.560 政府應運用權力監管樓宇體積或高度，以及應對規劃署施加更多管制。
- 4.561 政府應提供示範，公帑資助的建築物應具備可持續建築元素。
- 4.562 政府應策劃一項全面性的可持續發展政策，建築指引應因地區而異，而非採用一個一籃子的方法。指引的實施應顧及本地情況和需要。

應答 (編號：9.1.2, 78 文字單位)

- 4.563 許多建議、指引及措施都未能實施或推行。
- 4.564 政府應更主動推廣能源效益。

- 4.565 政府應採取行動應對屏風建築，應進一步限制樓宇高度和密度，以及必須正視城市熱島效應的問題。
- 4.566 應迅速的落實。
- 4.567 應逐步落實，有適當的寬限期。

協調(編號：9.1.3, 25 文字單位)

- 4.568 許多政府的政策和部門的實務相互矛盾。政府應協調，並解決土地、規劃、建築監管、地產和發展等政策之間的分歧。

公平性(編號：9.1.4, 26 文字單位)

- 4.569 政府無視發展商從中獲利，導致樓價高企和實用面積細小。
- 4.570 政府應避免向發展商輸送利益，以及避免高級官員於退休後投身旗下。寬免環保設施的總樓面面積無疑是對發展商輸送利益的明確例子。
- 4.571 大型發展商較小型發展商在獲取土地上有優勢。

問責性和透明度(編號：9.1.5, 39 文字單位)

- 4.572 政策的制訂和實務應有更大透明度。
- 4.573 政府的目標應是可量度的、透明的。
- 4.574 城市規劃委員會的主席應透過選舉產生，以代表公眾利益。

公眾參與(編號：9.1.6, 35 文字單位)

- 4.575 政府應就分區計劃大綱圖引進評估，容許地區居民參與。
- 4.576 政府和公眾之間需要真正的伙伴關係。
- 4.577 在任何大型發展前，政府應向鄰近居民進行意見調查，而區議會應有拒絕政府和私人發展商建議書的權利。

誘因和懲罰(編號：9.1.7, 63 文字單位)

- 4.578 規管、誘因和投資回報之間應取得平衡。這樣，可持續設施和可持續投資會攜手運作。
- 4.579 政府應逐步減少為建築項目平台所提供的誘因，並對「發水部分」施加罰則。
- 4.580 應對未能落實最低能源標準的發展商施加懲罰。

定義可持續建築設計(編號：9.1.8, 7 文字單位)

- 4.581 政府應清晰界定可持續建築設計由甚麼構成，並進行宣傳。政府應為具可持續設施的建築提供某些形式的鑑定、獎勵具能源效益的建築、為樓宇正面的廣泛使用提供誘因。可通過稅務獎勵和/或土地補價的寬減來推廣可持續建築設計。

樓宇投影面積(編號：9.1.9, 7 文字單位)

- 4.582 「樓宇投影面積」運用的成效可以更高。

樓宇管理(編號：9.1.10, 5 文字單位)

- 4.583 政府應推廣更佳的樓宇管理，以及為改善舊區設立一個基金。

資金(編號：9.1.11, 5 文字單位)

- 4.584 政府應為改善舊區設立一個基金。

政府的其他角色(編號：9.1.12, 105 文字單位)

- 4.585 政府應於建築條例制定凌駕條款，以保障公眾利益。應立法訂明實用面積和總樓面面積的計算。
- 4.586 以還款期作為能源效益裝置的準則存在問題。

- 4.587 政府需要撤銷高強度政策。
- 4.588 相對於道路交通，鐵路應獲優先。
- 4.589 政府應提供誘因，增加電子車的充電站。
- 4.590 政府應減少對土地補價的依賴。
- 4.591 應推行「人人踏公共單車」計劃。
- 4.592 應廢除有關居住密度區域的定義。
- 4.593 政府應推廣低碳行動、公布能源效益指引、實施廚餘徵費，以及鼓勵企業投資回收行業。
- 4.594 政府應以全面地區模型和微觀氣象分析進行研究。
- 4.595 政府應向承建商發放興建和拆卸（C&D）廢物的資訊。
- 4.596 政府應為預製公園指定地方。
- 4.597 政府應自行進行環境評估，而非委託私人公司進行。
- 4.598 政府不應在民居附近興建大型的交通設施。
- 4.599 政府應考慮規定新建建築物進行微觀氣候研究。
- 4.600 政府應為香港編製一幅都市氣候圖。

發展商的角色 (編號：9.2, 74 文字單位)

興建非強制設施 (編號：9.2.1, 5 文字單位)

- 4.601 發展商應與城市規劃委員會商量解決辦法。
- 4.602 應鼓勵發展商興建更多環保設施，以及應設立一個監察系統以確保環保設施獲得適當保養。

發展商的其他角色 (編號：9.2.2, 69 文字單位)

- 4.603 大部分地產發展商皆守法，以賺取利潤為營商目標。太多管制將抑制發展商在港投資。

- 4.604 可持續建築環境的發展應依靠市場力量。地產發展商之間的競爭使建築水平有所改善，包括更多及更好的完善生活設施等。
- 4.605 地產發展商只想盡用地盤和迎合市場的需求。
- 4.606 發展商會回應消費者的環保需求，以及後者爲此而付出代價的意願。
- 4.607 發展商參與鐵路上蓋的發展項目，使香港擁有世界上最佳的鐵路系統之一。
- 4.608 地產發展商缺乏社會良心，而且未能符合有關要求。
- 4.609 地產發展商應優先考慮社區的利益，以及履行其企業社會責任。
- 4.610 發展商應向有關當局提交模型以供審批，以避免更多屏風建築。
- 4.611 發展商提交的室內裝置應符合 EEL1 標準。
- 4.612 發展商應提供更多資訊（例如隱藏能源），使買家能判辨環保方面的價值。
- 4.613 大發展商的「發水率」比小發展商的爲高。
- 4.614 發展商所遵照的最低標準並非好的標準。

立法會的角色 (編號：9.3, 5 文字單位)

- 4.615 立法會議員的共識是需要的。
- 4.616 立法措施應是最後一著。
- 4.617 立法措施會更具成效。

用家的角色 (編號：9.4, 6 文字單位)

- 4.618 消費者願爲可持續建築設計付出更多。
- 4.619 應將寬免所帶來的益處歸於用家，不應歸於地產發展商。

不同持份者的協作 (編號：9.5, 17 文字單位)

- 4.620 不同持份者之間應有緊密的協作。

主題 10：社會參與過程

意見類別：

對社會參與過程的評價 (編號：10.1, 163 文字單位)

支持社會參與過程 (編號：10.1.1, 15 文字單位)

反對社會參與過程 (編號：10.1.2, 3 文字單位)

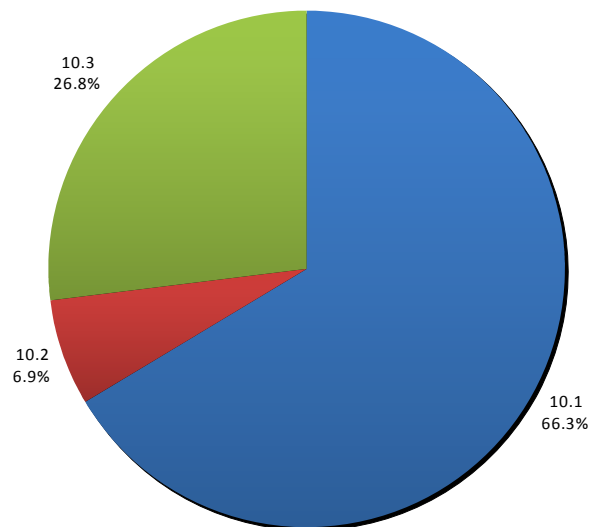
對「誠邀回應」文件的評價 (編號：10.1.3, 118 文字單位)

教育公眾 (編號：10.1.4, 22 文字單位)

社會參與過程應有更清晰目標 (編號：10.1.5, 5 文字單位)

社會參與過程後的跟進行動 (編號：10.2, 17 文字單位)

有關社會參與過程的其他意見 (編號：10.3, 66 文字單位)



主題 10 的重點撮要：社會參與過程 (246 文字單位)

對社會參與過程的評價 (編號：10.1, 163 文字單位)

支持社會參與過程 (編號：10.1.1, 15 文字單位)

- 4.621 基於香港的發展密度，喚起對可持續建築環境的關注是恰當的。
- 4.622 非常支持政府不斷努力嘗試透過社會參與過程，收集有關可持續建築環境的意見。
- 4.623 歡迎開展社會參與過程，收集持份者對一個既複雜又迫切的議題的意見。
- 4.624 雖然社會參與過程是一項困難的工作，但我們仍需要這過程。整個社會已被這問題纏擾了一段時間。
- 4.625 我們可在過程中得到遠見。
- 4.626 在社區層面進行諮詢是恰當的。
- 4.627 參與過程由專業人士和公眾誠懇地發動。

反對社會參與過程 (編號：10.1.2, 3 文字單位)

- 4.628 這社會參與過程將徵集不知情的回應。
- 4.629 這社會參與過程或許不能恰當地處理不同團體、不同份量的意見。

對「誠邀回應」文件的評價 (編號：10.1.3, 118 文字單位)

正面評價 (3 文字單位)

- 4.630 「誠邀回應」文件內的建議是努力的成果，亦涵蓋主題的最微小細節，但內容重覆及某些地方讓讀者難以理解。
- 4.631 「誠邀回應」文件為社會討論提供了有價值的資訊和建議。

負面評價 (115 文字單位)

- 4.632 「誠邀回應」文件難以理解，而且不方便讀者。

- 4.633 「誠邀回應」文件具誤導性。它只交待某些議題的細節，而忽略最重要的負擔能力問題。
- 4.634 「誠邀回應」文件只強調設計政策和私人發展的實務，忽略了公帑資助建築物。
- 4.635 「誠邀回應」文件缺乏技術數據和科學論證。它沒有為公眾人士提供有關選項的經濟和社會成本數據，譬如舊樓的貶值、地價可能急劇上升。它沒有向用家指出可持續選項（如：綠化）可能引致的成本上漲。
- 4.636 應對我們和未來世代的成本和效益作出謹慎和全面的考慮，以及向公眾說明當中的取捨。
- 4.637 雖然許多市民對有關議題表達了關注，但對於一般公眾來說，「誠邀回應」文件的內容太複雜和難以理解。故此，他們未能積極發表意見。
- 4.638 「誠邀回應」文件是偏頗的，側重於新建築物 – 應考慮是否活化現有建築物的問題。
- 4.639 為迎合外行的讀者，「誠邀回應」文件將問題或議題過於簡單化。
- 4.640 公眾應知道「誠邀回應」文件內總樓面面積寬免的計算被誇大了。
- 4.641 「誠邀回應」文件錯誤地把公眾的想法局限於「他們地盤邊界的建築設計」，同時試圖處理「具質素和可持續建築環境」這更高、更大的背景。
- 4.642 「誠邀回應」文件的有限內容錯誤地引導公眾，以為「總樓面面積寬免」是問題的根本所在，抑或樓宇體積和高度議題是唯一的問題。
- 4.643 「誠邀回應」文件是不完善的，可能產生的意外後果是撤銷了現有的一些可持續設計設施，降低了建築質素。
- 4.644 它錯誤地只聚焦於總樓面面積的監管，過份簡化了樓宇的「體積和高度」問題。
- 4.645 它並無試圖處理所有涉及的議題。這支離破碎的諮詢或會導致不良後果。
- 4.646 在不質疑現有架構和方案的情況下，「誠邀回應」文件實際上已認定了它們是展望將來的基礎。
- 4.647 該文件承認現行方案對廣泛社區的效益有限，卻沒有正視問題。
- 4.648 支持具能源效益建築設計的推廣，但「誠邀回應」文件未能在這方面提供足夠資料，以勾劃出目標和路線圖。
- 4.649 「誠邀回應」文件的問題是它沒對有關政策和法例作出大幅修改的建議。

- 4.650 對總樓面面積和地積比率的誤解被誇大了 – 這混淆情況在「誠邀回應」文件中被放大了和確認了。
- 4.651 「誠邀回應」文件只列舉和討論總樓面面積寬免的可見影響，該等寬免背後的原則和論據完全未被提及。
- 4.652 可持續發展委員會應重新撰寫「誠邀回應」文件。
- 4.653 「誠邀回應」文件應提供樓宇後移相對於不後移的例子。
- 4.654 「誠邀回應」文件沒提及城市規劃如何協助解決相關問題。
- 4.655 「誠邀回應」文件似在暗示必須向發展商作出補償，以換取理想的設施。
- 4.656 「誠邀回應」文件應避免使用「總樓面面積」一詞 – 應以其他名稱代替。
- 4.657 「誠邀回應」文件聚焦於許多次要的議題上。
- 4.658 「誠邀回應」文件沒有包括實用面積方面的議題。
- 4.659 「誠邀回應」文件沒有清楚提及處理有關問題時，對私有產權的侵害。
- 4.660 「誠邀回應」文件提及的總樓面面積豁免存在許多限制，它們並非「誠邀回應」文件所說的那般直接。
- 4.661 「誠邀回應」文件欠缺對香港特區政府三個主要發展和建築管制系統的整體考慮，即：(a)土地契約條款的監管、(b)城市規劃的監管及(c)《建築物條例》的監管。
- 4.662 看來「誠邀回應」文件從一個錯誤的討論出發 – 由一個狹窄、單一的建築角度出發，而並非視香港為一個高質素、環保及低碳生活城市的整體角度出發。

教育公眾 (編號：10.1.4, 22 文字單位)

- 4.663 社會參與過程應更強調教育公眾，以及提高對環境議題和解決方法的意識。
- 4.664 社會參與過程會有助提高公眾和專業人士的意識，應徵求更多意見。

社會參與過程應有更清晰目標 (編號：10.1.5, 5 文字單位)

- 4.665 為避免混淆，應在起始階段便清晰說明和傳達此社會參與過程的關鍵議題和目標。

- 4.666 可持續發展委員會可以清晰說明如何討論可持續原則、經濟回報、環境影響、社會效益及生活福利設施等。

社會參與過程後的跟進行動 (編號：10.2, 17 文字單位)

- 4.667 需要闡明在這社會參與過程完結後將採取甚麼行動。可持續發展委員會應在未來撰寫年度報告，為實施的進度和指引提供最新訊息。此諮詢提及的新設施可包含在修訂的聯合作業備考中。
- 4.668 香港市民期望看到的，不是可持續發展委員會把公眾的意見搬字過紙，而是政府部門（尤其是房屋署）切實地制訂和推行節省能源的政策。
- 4.669 環保組織擔心社會參與過程的結果最終被忽視。
- 4.670 可持續發展委員會把營運政策的檢討，押後至是次社會參與過程完結後才作決定，這是合理的。
- 4.671 政府應就具質素和可持續建築設計的題目制訂更深入的建議。希望相關部門能夠推動有關團體，實行環保建築風格及支持香港的環保運動。

有關社會參與過程的其他意見 (編號：10.3, 66 文字單位)

- 4.672 有建議認為社會參與過程應容許區議會的參與，以在社區層面收集意見。
- 4.673 應把轉變的成本量化。可持續發展委員會應聘請顧問進行有關評估。
- 4.674 電視頻道上的「公共訊息宣傳片」（API）太短和太簡略。
- 4.675 要屢次致電不同政府部門才能成功索取意見收集表格。
- 4.676 宣傳的力度不足及進度緩慢。民政事務局應協助徵集公眾意見。
- 4.677 可持續發展委員會不應只聚焦於「誠邀回應」文件所涵蓋的議題，而忽略了透過諮詢活動所收集的其他意見。
- 4.678 可持續發展委員會應採用不同的處理方法，先找出有問題的發展項目（如過高、過大、屏風效應等），然後研究其原因。
- 4.679 應改善對分區計劃大綱圖（OZP）、整體發展規劃（ODP）和布局規劃過程的社區諮詢。
- 4.680 有需要在公眾意見和持份者意見之間取得一個平衡。

- 4.681 「誠邀回應」文件內許多建議都可以實行，毋須進一步諮詢。
- 4.682 應對專業團體的意見給予更重份量。
- 4.683 市民的個人意見應有更重份量。
- 4.684 我們需要找出一個方法，將整體建築環境等同整個規劃、發展及環境方面給予社區和公眾領域的價值。
- 4.685 應開展一個全面性的公眾諮詢，以找出接近問題核心的根本議題，如樓面面積的量度標準、發展項目中可出售和不可出售的面積、為何政府允許的總樓面面積寬免和實際出售給公眾的樓面面積之間出現巨大差別的原因，以及地產市場的不當行為等。
- 4.686 可持續發展委員會應嘗試不同方法，從而找出一個鼓勵和收集公眾意見的最佳方法，避免強大的既得利益集團「騎劫」社會參與過程。
- 4.687 可持續建築並沒有清晰的定義。對議題確切認識才能作出有意義的回應。
- 4.688 綠化、後移和可持續設備應有更清晰的定義。
- 4.689 就建築環境的討論通常是妥協。沒有簡單答案，需要所有相關團體的參與。
- 4.690 可持續發展委員會應與區議會議員合作，制訂保育文化，以及維持居民和舊區和諧關係的政策。

主題 11：其他提出事項

意見類別：

建築規管架構 (編號：11.1, 251 文字單位)

規劃和都市設計 (編號：11.2, 306 文字單位)

空氣質素(編號：11.3, 56 文字單位)

公共空間 (編號：11.4, 32 文字單位)

熱島效應 (編號：11.5, 28 文字單位)

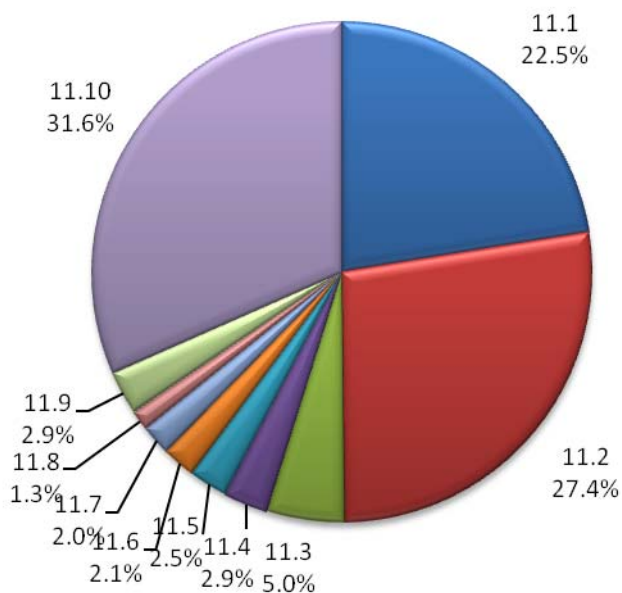
保育 (編號：11.6, 24 文字單位)

長期可居性 (編號：11.7, 22 文字單位)

強調改善現有樓宇 (編號：11.8, 14 文字單位)

評核基準 (編號：11.9, 32 文字單位)

其他意見(編號：11.10, 353 文字單位)



主題 11 的重點撮要：其他提出事項 (1,118 文字單位)

建築規管架構 (編號：11.1, 251 文字單位)

建築物條例 (編號：11.1.1, 81 文字單位)

- 4.691 社會參與過程的範圍應包括檢討現行《建築物條例》，因為它自 1975 年以來沒有作出重大修改。現行的《建築物條例》缺乏創造力而且過於籠統，影響城市形象。《建築物條例》是主要議題和問題的根本成因。
- 4.692 現行的政府條例過於約束性。
- 4.693 在「誠邀回應」文件中的建議應包括在樓宇條例內。
- 4.694 在《建築物條例》(第 123 章)訂定的總熱傳送值 (OTTV) 應予修改，從而推廣能源效益和可持續性。
- 4.695 現行的建築規管架構是足夠的。
- 4.696 可持續建築指引不應與總樓面面積寬免掛鈎。現行的規管架構應予改善。

建築規管架構的檢討 (編號：11.1.2, 114 文字單位)

- 4.697 政府應設立委員會，檢討有關議題。
- 4.698 政府應檢討規劃標準、行為守則及指引。

地積比率 (編號：11.1.3, 4 文字單位)

- 4.699 「誠邀回應」文件針對總樓面面積寬免，但事實上，由於地積比率決定了樓宇的高度和體積，所以整體地積比率才是問題的癥結。
- 4.700 由政府決定的地積比率是發展商使用的發展參數。
- 4.701 政府應檢討新建築物、海濱地區及靠近主要公共交通總站的地盤的地積比率。
- 4.702 應處理以下有關地積比率的議題：
 - (a) 劃一地積比率的計算方式；

- (b) 減低地積比率；
- (c) 非扣減面積的地積比率 (並非額外的總樓面面積)；
- (d) 地盤的分區和合併；
- (e) 比率的大小；及
- (f) 對《建築物條例》的修訂。

分區計劃大綱圖 (編號：11.1.4, 24 文字單位)

4.703 應處理以下有關分區計劃大綱的議題：

- (a) 它們的施行以控制發展；
- (b) 分區計劃大綱的檢討及降低發展密度的限制；
- (c) 一個綜合分區計劃大綱圖、分區、《建築物條例》的檢討等多層次議題的方法；
- (d) 把城市景觀設計體圖納入發展的參考標準，以實踐整體城市景觀規劃；
- (e) 城市規劃的水平；
- (f) 在分區計劃大綱圖標示後移的程度；
- (g) 改善對分區計劃大綱圖、發展大綱圖及發展藍圖過程的公眾及／或社區諮詢工作，以促進一個透明建築設計；
- (h) 在分區計劃大綱圖和地契中對高度和體積所訂明的限制；
- (i) 在相關的法定分區計劃大綱圖中，對個別地盤制訂適當的具體管制；及
- (j) 規劃署與城市規劃委員會合作加強管制，以便對分區計劃大綱圖作出適當限制。

綜合發展區 (編號：11.1.5, 6 文字單位)

4.704 應處理綜合發展區 (CDA) 的相關議題：

- (a) 一個將所有發展項目納入城市規劃委員會監管的系統，或至少將主要地盤納入綜合發展區，以達致更好的規劃監管。

- (b) 若干分區規劃的政策；及
- (c) 不鼓勵綜合發展區內的銷售項目，贊成政府進行適當規劃和實施公共項目。

銷售樓宇單位的透明度 (編號：11.1.6, 2 文字單位)

- 4.705 政府應就發展商對「銷售樓面面積」的定義，檢討監管系統。
- 4.706 「發水」樓宇方面，發展商在計算樓宇的價格時已將公眾空間包含在實用面積內。這是強迫市民付款購買公眾空間，而且推動樓價上升。

規劃和都市設計 (編號：11.2, 306 文字單位)

都市設計的整體考慮 (編號：11.2.1, 155 文字單位)

- 4.707 都市設計應建基於整體考慮，考慮以下觀點：
 - (a) 對於計劃、設計、執行、建築和保養應採取一個整體考慮，並非只建基於地盤的考慮；
 - (b) 設計前，進行城市、都會及/或區域規劃；
 - (c) 有清晰的發展計劃和時間表，使附近的居民或小型企業可以在了解情況後才作決定；
 - (d) 把各個建築環境的不同主題、建築物的周遭環境、社區願望和鄰里視作一個整體；
 - (e) 與不同團體分享都市設計的資訊，避免缺乏長遠規而在不同地盤進行分割的發展；
 - (f) 城市規劃和流動性等更廣泛的社會議題，以及重建香港的某些地區；
 - (g) 在空間、經濟回報、補充總樓面面積政策、社區的整體利益以及改善城市的整體規劃中取得平衡；
 - (h) 一個專門部門進行調查、設計和整體都市設計的規劃，為香港擬就一個未來藍圖；
 - (i) 適當地調整政策，以及在科學原則的基礎上作出更好的規劃；
 - (j) 對土地使用的政策和整體設計議題進行宏觀的檢討；

- (k) 三維的城市規劃可以幫助多層次城市規劃圖，在街道層面制定建築地盤的理想體積和高度，並決定體積和高度的界限；及
- (l) 隨著許多先進基建體系竣工，為香港制定一個總體規劃以監管密度的分配。

市區重建(編號：11.2.2, 64 文字單位)

- 4.708 市區重建和新市鎮發展的策略應覆蓋於範疇中，以達致一個結合現代文化和歷史背景的建築環境。
- 4.709 應同時建築設計的提升包含在市區重建或新的市區設計項目中。

建築設計和靈活性(編號：11.2.3, 49 文字單位)

- 4.710 範疇針對總樓面面積、樓宇高度和體積，但它們並不是問題的根源；應進行深入的建築設計研究。
- 4.711 應研究建築物的靈活性，以和建築設計與人類行為之間的關係。有太多規定和條例，建築設計已沒有創新的空間。

行人和街道環境(編號：11.2.4, 20 文字單位)

- 4.712 應考慮行人的需要。
- 4.713 良好的行人環境規劃應考慮視覺開放的增強、光線透入、排放污染物、空氣流通、綠化景觀與美學。

更佳的城市景觀規劃(編號：11.2.5, 9 文字單位)

- 4.714 更佳的城市景觀規劃是需要的。

過份擁擠(編號：11.2.6, 4 文字單位)

- 4.715 應考慮居住環境的擁擠程度，避免城市過份擁擠。

連接性 (編號：11.2.7, 3 文字單位)

4.716 範疇中應覆蓋以下有關連接性的議題：

- (a) 地盤與更廣闊區域框架的聯繫、連接性和延續性；
- (b) 透過綜合建築設計、基建設施和交通的連接，而不是隔離了街道景觀；
及
- (c) 與海濱的連接性及通達性。

山脊線 (編號：11.2.8, 2 文字單位)

4.717 範疇應覆蓋山脊線的議題。因為半山建有許多高樓大廈，已埋藏了太平山頂的山脊線。

空氣質素(編號：11.3, 56 文字單位)

- 4.718 在 2003 年爆發非典型肺炎的主要原因是空氣流通差，所以需要改善空氣質素。
- 4.719 住宅樓宇的自然通風可以使室內的環境更健康，以及顯著地節約能源。
- 4.720 改善空氣質素需要科學數據而非膚淺的意見。
- 4.721 應進行研究，為評估主要規劃及發展建議對外部空氣流通的影響建立範本，以改善宏觀的風環境。
- 4.722 由於商務中心區的關係，市區的購物區通常比其他地區炎熱，而且路邊污染物也通常達到警戒級別。
- 4.723 為改善空氣質素，政府應預留六十億元設立一個「路邊清潔空氣基金」。基金可用作更換比新型巴士排放更多碳的舊型巴士。
- 4.724 如果高層建築的空間佈置得宜，可以改善空氣質素。
- 4.725 如果香港的空氣質素持續惡化，將浪費更多社會資源。
- 4.726 為進一步改善市區的空氣質素，應提供更多單車徑，以鼓勵踏單車取代駕駛。

- 4.727 規劃師可以慎重選擇可以拆卸舊建築物的地盤，以及尚未發展的土地，以積極改善空氣流通。

公共空間 (編號：11.4, 32 文字單位)

- 4.728 社區應有更多公共空間。
- 4.729 政府應考慮使用政府土地或收回公眾土地，提供公共空間。
- 4.730 應有條例確保各發展項目提供社區空間。
- 4.731 零散的公共空間對公眾是沒有用處的。需要更多公共空間用作休閒、綠化和通風。
- 4.732 公共空間是公眾財產。近來，公共空間已受高度重視，「以人為本」的原則已被忽略。
- 4.733 公共空間和設施應是多元性的和名副其實地屬於市民的。
- 4.734 政府應與發展商進行商談為社會創造好處，爭取更多公共空間甚或購買一些公共空間。
- 4.735 「發水」樓宇方面，發展商在計算樓宇的價格時已將公眾空間包含在實用面積內。這是強迫市民付款購買公眾空間，而且推動樓價上升。
- 4.736 需要為「共同空間」一詞訂立更清晰的說明。對於住宅樓宇，共同空間應佔總面積約 25%。
- 4.737 所有公共空間應交還予政府管理。
- 4.738 公共空間的提供應由一個獨立的團體監督，它有權反對任何對公眾產生負面影響的安排。
- 4.739 提供開放空間應增加至每人最少 2 平方米的標準。某些區域的供應面積應更大，以反映公眾對更多環保和康樂設施的空間需求。
- 4.740 應設法勸阻一些導致平台公共空間被私有化的較大型平台發展項目。
- 4.741 紅磡、北角及其他地區應有公共公園。

熱島效應 (編號：11.5, 28 文字單位)

- 4.742 解決熱島效應的問題需要整體考慮。

- 4.743 引致香港熱島效應的原因包括：
- (a) 全球暖化；
 - (b) 城市化；
 - (c) 混凝土建築物所吸收熱量的排放；
 - (d) 空氣流通的阻塞；
 - (e) 市區溫度的上升；及
 - (f) 使用更多能源。
- 4.744 減少熱島效應的方法包括：
- (a) 樓宇後移；
 - (b) 新發展項目可提升兩至三層；
 - (c) 減少汽車運輸；
 - (d) 興建更多行人區域；
 - (e) 減少在街道層面的停車場；或
 - (f) 增加種植。
- 4.745 在減少熱島效應、減少 10% 的居住空間所進行的樓宇後移、天台綠化和其他可持續建築措施之間有一個取捨。
- 4.746 需要規管路面上許可的或建議的特性，特別是有必要確保行人路面不會吸收過多熱量而產生熱島效應。

保育 (編號：11.6, 24 文字單位)

- 4.747 應有保護樹木的條例。
- 4.748 政府應在原地保育活樹。
- 4.749 有需要加強現有樹木的保育和管理措施。
- 4.750 應保護香港的生態環境。
- 4.751 香港需要一個自然保育政策。
- 4.752 應保留一些歷史遺址和古蹟或與現代發展相配合，讓下一代欣賞它們。

4.753 應保留邊境地區，它是香港唯一的綠化地帶。

長期可居性 (編號：11.7, 22 文字單位)

4.754 當代人應有責任為下一代建設一個宜居的城市。

4.755 真正的發展應朝向一個讓下一代得以享受的簡單生活。

4.756 需要一個願景解決現有的問題。有必要考慮香港在 2020 年的模樣，以及我們如何達成此願景。

強調改善現有樓宇 (編號：11.8, 14 文字單位)

4.757 應考慮新發展項目及現有的建築物。

4.758 在功能、活動、網絡等方面，新建築物需要與舊的和現有的建築物共存。

4.759 現有建築物可透過更新和保育而改善。

4.760 現有建築物的可持續性和能源效益積效可以改善。

4.761 新樓宇和現有樓宇需要不同的處理方式。應透過鼓勵而不是強迫現有建築物業主在其物業安裝環保設施。

4.762 有關可持續發展環境的討論不應忽視物理環境、舊樓宇需要適應物理環境的變化、經濟和社會情況的改變，以及社會對建築物角色期望的轉變。

評核基準 (編號：11.9, 32 文字單位)

4.763 應有能源效益和碳排放方面的基準。

4.764 設立一個建築物基準的數據庫是重要的。

4.765 香港建築環境評估計劃 (HK-BEAM) 和美國能源與環保設計 (LEED) 等標準是適當的，應予採納。

4.766 能源效益方面，政府應要求港鐵公司和市區重建局等符合香港建築環境評估計劃的白金等級。

4.767 香港應採納總熱傳送植 (OTTV) 的標準。

4.768 應改善香港技術評估的標準。應進行微型氣候評估。

- 4.769 政府應考慮更客觀和更定期的視覺影響評估。
- 4.770 政府應立法為所有新建築物設定標準的空氣流通評估（AVA）。
- 4.771 發展商在進行任何重建或再發展工程前，應獲取空氣流通評估的證書。
- 4.772 政府可以提供誘因，例如在物業買家（而不是發展商）購買達香港建築環境評估計劃（HK-BEAM）優良等級的物業時減少印花稅。

其他意見(編號：11.10, 353 文字單位)

- 4.773 優質的建築物不應只是可持續的，還應要有功能性和美觀的外表。
- 4.774 政府應確保建築物料從合法途徑取得。
- 4.775 為我們的社會構建一個可持續環境是重要的，但當局在實施任何變化時也需要確保經濟的可持續性。
- 4.776 政府可向英國和台灣學習。在英國，商業銀行會兼顧小型的環保工程，而政府會對這些工程提出保證。
- 4.777 以人為本應是可持續發展的一項重要原則。有需要教育市民有關以人為本的原則。
- 4.778 考慮到香港獨特的社會、地理和環境情況，可持續建築設計的特色應盡快強制執行。
- 4.779 應就建築設計、質素和保養等方面多作討論。
- 4.780 為了減少對補地價收入的依賴，政府可以考慮進一步開放新界的土地和發展機會。政府可學習紐約的相關經驗。
- 4.781 從規劃角度看，政府應透過充分利用一些荒廢農田，擴充市區的範圍。
- 4.782 對住宅單位不足的地區，政府應改變區內被棄置的工業樓宇及興建廉價的住宅單位。
- 4.783 為了維持可持續性，香港應避免橫向發展。城市的核心區域應維持密集的發展（地積比率為 8 的住宅發展和地積比率為 15 的非住宅發展）。
- 4.784 政府應強制所有大型發展商進行環境影響評估，以保護自然光和空氣流通。
- 4.785 每一建築設計應考慮到經濟保養和管理，而且預留足夠彈性以適應未來的再使用或修改。

- 4.786 在大規模地面覆蓋範圍的發展地盤（尤其在市區），應減少露台結構的面積。
- 4.787 應鼓勵地下發展。
- 4.788 物業業主和發展商害怕政府在新政策生效之前對賣地施行新措施。
- 4.789 由政府、港鐵公司和市區重建局地盤的尺寸必須降低，以提供更多以人本比例為考慮的街道和公共空間。
- 4.790 建築環境與政治相關。
- 4.791 應徵收廢水處理費用。
- 4.792 應有環境設計的策略。
- 4.793 綠化和公共空間應與藝術和文化掛鉤。
- 4.794 香港有許多創新的設計，但由於工作和交通考慮，它們通常不被一些監管的政府部門所接受。
- 4.795 建築師應具創意去改善建築物的多樣性。
- 4.796 當配合鄰近社區的環境和地盤特色，應鼓勵具創新和創意的建築設計。
- 4.797 香港的生活質素在世界排行第七十位，這是不理想的。
- 4.798 構建築一個可持續的環境時，應考慮填海政策。
- 4.799 政府決定不在荃灣、深井和將軍澳進行填海後，土地資源變得不足。
- 4.800 填海政策只是暫時性的舒緩，但不是真正的解決藥方。填海工程會增加經濟活動、更高的交通要求及隨之而來的交通擠塞。交通擠塞反過來又需要更多填海工程。
- 4.801 復墾土地應被用作種植場，以改善環境。
- 4.802 考慮可持續建設環境時，也應考慮香港的競爭力。
- 4.803 活化中環最終可以提升香港的國際競爭力。
- 4.804 為減少市區的居住密度，需要發展現時尚未發展的地區（例如：大嶼山），但應考慮相關的配套。

附錄：社會參與活動一覽表

項號	日期及時間	活動名稱	地點	估計參與人數 (總計 2,437)
1.	2009年7月8日 (三) 7:00pm – 8:30pm	城市土地研究院會議	中環德輔道中 19 號環球大廈 16 樓	20
2.	2009年7月10日 (五) 2:30pm – 5:00pm	第一次地區討論坊 – 香港島	中環皇后大道中 345 號上環市政大廈 6 樓	84
3.	2009年7月11日 (六) 9:00am	香港建築師學會及環保建築專業議會的論壇	灣仔香港會議展覽中心 L2 會議室 S226-S227	157
4.	2009年7月24日 (五) 9:30am – 12:30pm	建設小組委員會及認可人士及註冊結構工程師委員會會議	旺角彌敦道 750 號始創中心 1861 室屋宇署	20
5.	2009年7月24日 (五) 2:30pm – 5:00pm	第二次地區討論坊 – 九龍西	長沙灣發祥街 55 號地下長沙灣社區中心	62
6.	2009年7月25日 (六) 2:00pm – 5:00pm	香港規劃師學會及香港園境師學會論壇	鰂魚涌百福道 21 號香港青年協會大廈 7 樓演講室	80
7.	2009年7月28日 (二) 11:00am	香港地產建設商會簡報會	中環德輔道中 19 號環球大廈 1403 室香港地產建設商會辦工室	40
8.	2009年7月28日 (二) 2:30pm	立法會發展事務委員會會議	中環立法會大樓 會議室 A	30
9.	2009年8月13日 (四) 6:00pm – 8:00pm	專業學會(香港建築師學會、香港規劃師學會、香港園境師學會、香港工程師學會、香港測量師學會、環保建築專業議會、香港能源工程師學會及香港環保建築協會)簡報會	九龍塘達之路 77 號賽馬會環保樓 地下商界環保協會 (演講廳)	24
10.	2009年8月14日 (五) 9:05am	城市規劃委員會會議 (*公開予傳媒)	北角渣華道 333 號北角政府合署 1537 室會議室	40
11.	2009年8月18日 (二) 2:30pm – 5:00pm	第三次地區討論坊 – 新界西	荃灣大河道 72 號 荃灣大會堂	49
12.	2009年8月20日 (四) 5:00pm – 6:00pm	香港能源服務協會	九龍達之路 78 號 生產力大樓香港 生產力促進局	20
13.	2009年8月21日 (五) 5:15pm	消費者委員會就有關居住住宅問題簡報會	北角渣華道 191 號嘉華國際中心 22 樓消費者委員會會議室	20
14.		香港理工大學 (建設及地政學院) : 專業議題公開論壇		100

15.	2009年8月28日(五) 5:30pm – 7:00pm	香港浸會大學工作坊	九龍塘聯福道香港浸會大學逸夫校園永隆銀行商學大樓1樓NAB 104室	30
16.	2009年9月2日(三) 4:00pm – 5:30pm	香港總商會會議：部長會議	香港金鐘道95號統一中心22樓香港總商會演講室	80
17.	2009年9月3日(四) 11:00am – 1:00pm	香港房屋委員會、香港房屋協會、香港鐵路有限公司、領匯及市區重建局簡報會	九龍塘達之路77號賽馬會環保樓地下商界環保協會(演講廳)	58
18.	2009年9月4日(五) 9:00am	樓宇施工前期工作小組簡報會	中環中區政府合署西座933室	30
19.	2009年9月4日(五) 2:30pm – 5:00pm	第四次地區討論坊- 新界東	新界沙田源禾路1號沙田大會堂	44
20.	2009年9月10日(四) 9:30am – 11:30am	非政府組織、環保團體和智囊組織簡報會	九龍塘達之路77號賽馬會環保樓地下商界環保協會(演講廳)	40
21.	2009年9月12日(六) 9:00am – 12:00noon	香港測量師學會：建築設計公眾參與論壇	中環康樂廣場1號怡和大廈8樓801室測量師研習中心	61
22.	2009年9月17日(四) 11:30am – 12:00noon	十八區區議會主席及副主席簡報會	灣仔軒尼詩道130號修頓中心30樓民政事務總署總部會議室	29
23.	2009年9月17日(四) 3:30pm – 5:00pm	嶺南大學系列演講： (b)「綠色人居環境與綠色新政」講座，講者公共專業聯盟主席、公民黨副主席黎廣德先生 (註：在2009年9月14日林雲峰教授太平紳士主講的講座因颱風關係取消活動)		75
24.	2009年9月19日(六) 2:00pm – 5:30pm	聚焦小組會議(香港規劃師學會及香港園境師學會聯合舉辦)	銅鑼灣怡和街68號18樓香港日本人俱樂部	40
25.	2009年9月19日(六) 2:00pm – 5:00pm	香港社會服務聯會、聖雅各福群會及三十會舉辦的一系列講座、工作坊、實地考察和論壇 (a) 時光倒流：香港居民住屋設計的歷史變遷	灣仔石水渠街85號聖雅各福群會8樓D房	26
26.		香港工程師學會會員大會		100
27.	2009年9月24日(四) 3:00pm – 5:30pm	香港浸會大學：優化建築設計締造可持續建築環境社會論壇	九龍塘香港浸會大學逸夫校園永隆銀行商學大樓1樓WLB 103室夏利萊博士演講廳	50

28.	2009年9月25日(五) 12:30pm – 2:00pm	香港教育學院舉辦「建設美好的建築環境，由你話事！」研討會(1)本土行動：朱凱迪先生(2)香港大學司徒薇博士	大埔露屏路10號 香港教育學院 D2-G/F-01 室	20
29.	2009年9月26日(六) 9:30am – 12:00noon	第五次地區討論坊-九龍東	九龍塘達之路77號賽馬會環保樓地下商界環保協會(演講廳)	54
30.	2009年9月26日(六) 2:00pm – 5:00pm	香港社會服務聯會、聖雅各福群會及三十會舉辦的一系列講座、工作坊、實地考察和論壇 (b) 活在當下：現代港人的住屋與生活選擇	灣仔石水渠街85號聖雅各福群會7樓 AV 房	33
31.	2009年10月7日(三) 4:30pm – 6:00pm	嶺南大學系列演講 (c) 屏風樓與可持續發展，講者環保觸覺主席譚凱邦先生		30
32.	2009年10月9日(五) 9:30am – 11:30am	香港環保建築協會：海港商界論壇及氣候變化商界論壇簡報會，由商界環保協會舉辦	九龍塘達之路77號賽馬會環保樓地下商界環保協會(演講廳)	32
33.	2009年10月10日(六) 9:00am – 1:15pm	香港能源工程師會就工程專業、建築設計和「優化建築設計締造可持續建築環境」的建築管理公眾參與論壇	灣仔愛群道6號香港專業教育學院摩利臣山分校禮堂	111
34.	2009年10月10日(六) <u>Tour</u> 10:00am – 1:00pm <u>Sharing</u> 2:00pm – 5:00pm	香港社會服務聯會、聖雅各福群會及三十會舉辦的一系列講座、工作坊、實地考察和論壇 (c) 尋找理想居所「另類睇樓團」	灣仔石水渠街85號聖雅各福群會7樓 AV 房	33
35.	2009年10月10日(六) 1:30pm – 6:00pm	環保建築專業議會：路線1：為教師和學生選定香港島獲獎的綠色建築半天遊	路線1：香港島導賞團 赤柱市政大廈 > 港島東中心 > 逸樺園 > 太古地鐵站	44
36.	2009年10月13日(二) 2:30pm – 4:30pm	區議員及樓宇相關機構簡報會	九龍塘達之路77號賽馬會環保樓地下商界環保協會(演講廳)	12
37.	2009年10月16日(五) 6:00pm – 10:00pm	香港公開大學：辯論比賽	何文田香港公開大學 P01 室楊雪姬演講廳	50
38.	2009年10月17日(六) 10:30am – 11:30am	香港房屋協會：為 HK200 協會和大學學生而設的兩個參觀團	荃灣沙咀道141 – 169 號滿樂大廈	31
39.	2009年10月17日(六) 10:00am – 12:30pm	「乙城話第七回 - 宜居密度」論壇		150

40.	2009年10月17日 (六) 1:30pm – 6:00pm	環保建築專業議會：路線2：為教師和學生選定九龍獲獎的綠色建築半天遊	路線2:九龍東導賞團 香港理工大學－香港專上學院(紅磡灣) > 牛頭角上村 > 尖沙咀九龍酒店	30
41.	2009年10月19日 (一) 10:00am – 12:00noon	政府部門(建築署、屋宇署、機電工程署、地政總署、規劃署、房屋署及運輸署)簡報會	北角渣華道33號 北角政府合署5樓演講廳	126
42.	2009年10月19日 (一) 6:30pm	Project Chambers 簡報會	中環昃臣道1號 香港會所	14
43.	2009年10月21日 (三) 10:45am – 12:45pm	規劃署簡報會	北角渣華道33號 北角政府合署5樓526室	80
44.	2009年10月31日 (六) 2:00pm – 6:00pm	香港社會服務聯會、聖雅各福群會及三十會舉辦的一系列講座、工作坊、實地考察和論壇 (d) 公開論壇：可居的生活環境及「一人一故事劇場」	中環遮打花園	61
45.	2009年11月9日 (一) 4:30pm – 6:30pm	土地及建設諮詢委員會簡介	中環花園道美利大廈1201室	23
46.	2009年11月14日 (六) 9:30am – 12:00noon	香港中文大學建築學系舉辦「綠屋及鄰」論壇	石硤尾白田街30號賽馬會創意藝術中心中央庭園	46
47.	2009年11月14日 (六) 2:00pm – 4:30pm	香港中文大學建築學系及優環長學建築設計研究中心舉辦可持續發展建築設計比賽：「綠屋及鄰」最後評估和頒獎典禮	石硤尾白田街30號賽馬會創意藝術中心中央庭園	48