

**當局就可持續發展委員會
「優化建築設計 締造可持續建築環境」
報告書的建議作出的回應**

項目	建議	回應及行動
(a)	可持續建築設計指引	
1	<p>樓宇間距</p> <p>對於新發展項目或重建項目，若地盤面積不少於2公頃或連續闊度不少於60米的建築物，政府應強制性規定，樓宇之間最少須留有相當於建築物正面外牆總面積20%至33.3%的間隔空間（視乎地盤面積及樓宇高度而定）¹。</p> <p>（第4.2.1.1段）</p>	<p>同意。將透過多種方法實施這項規定：在可行的情況下，於規劃許可或於政府賣地、契約修訂／換地的契約中加入附加條件；及在審批就非強制性樓宇設計及設施（例如平台及空中花園、環保及完善生活設施）要求給予總樓面面積寬免的建築方案時，把這項規定列為申請的先決條件。</p>
2	<p>樓宇間距－調整機制</p> <p>設立機制，容許在有關人士可提供科</p>	<p>同意。調整機制將透過擴大現行屋宇署建築小組委員會的方式實施，即在有需要時，讓相關領域的非政府</p>

¹ 「誠邀回應」文件中建議的建築間距，是根據屋宇署就《對應香港可持續發展都市生活空間之建築設計》所進行的顧問研究而訂出的。該研究建議地盤面積少於2公頃而連續闊度為60米或以上，便須有20%的間隔空間。至於面積超過2公頃的地盤，則視乎樓宇的高度，應有25%或33.3%的間隔空間。

項目	建議	回應及行動
	<p>學理據（包括地盤位置和布局、風向、空氣流通和都市氣候因素等），證明即使偏離上述規定亦可達到相同效果時，可就個別個案調整有關規定。</p> <p>（第4.2.1.1段）</p>	<p>專家加入，就申請人因應偏離有關規定而提交的證據或理據，提供專家意見。這個經擴大的建築小組委員會旨在協助審議具可持續性及創新的設計，或各種在技術／專業層面（例如能源效益、環保效益等）出現偏離情況的發展方案。</p> <p>雖然空氣流通評估制度²已獲認可作評估工具，而「風速比」也獲接受作為表現為本的指標，屋宇署將繼續與專家探討在制訂調整機制的標準與準則、實務措施與程序的過程中（尤其是在調整機制內訂定任何以方案／地盤為本的要求），採用其他技術工具（例如都市氣候圖）及相關的科學化考量。</p> <p>在研制空氣流通評估效能基準方面，規劃署現正進行一個名為「都市氣候圖及風環境評估標準可行性研究」的相關研究，並計劃在2010年內完成。</p>
3	<p>樓宇後移</p> <p>在不足15米闊的街道，應強制把新發展項目或重建項目由地面至15米高的部分後移，使街道中央至建築物之間的闊度不少於7.5米。</p> <p>（第4.2.2.1段）</p>	<p>同意。在實施計劃方面，請參考上文第1項。</p>

² 規劃署於2005年完成《空氣流通評估方法可行性研究》後，前房屋及規劃地政局與前環境運輸及工務局於2006年聯合發表《就香港發展項目進行空氣流通評估技術指南》。

項目	建議	回應及行動
4	<p>樓宇後移－調整機制</p> <p>設立機制，容許在考慮地盤面積和布局、風向、空氣流通、都市氣候因素、人流和地區特色等因素後，可就個別個案調整有關規定。</p> <p>（第4.2.2.1段）</p>	<p>同意。在實施計劃方面，請參考上文第2項。</p>
5	<p>樓宇後移－補償制度</p> <p>引入合理的補償計劃，根據地點、對公眾的利益及／或其他相關因素，向遵行強制樓宇後移規定的業主提供合適的補償。</p> <p>（第4.2.2.2段）</p>	<p>強制樓宇後移範圍將獲豁免計入總樓面面積內。此外，如後移範圍是為提供公眾通道，屋宇署會繼續按照法例規定，給予最多相等於後移範圍五倍而又不多於准許地積比率20%的額外總樓面面積。在此之外的任何情況，均不獲給予額外總樓面面積。如不涉及撥出私人土地，又或法定圖則／契約條款因地盤特殊情況（如對管制建築物密度的特別需要）而不容許給予總樓面面積寬免，則不會提供任何補償。</p>
6	<p>樓宇後移－平台的上蓋面積</p> <p>為配合有關樓宇後移的建議，政府應檢討《建築物（規劃）規例》（香港法例第123章，附屬法例F）現行有關高度不超過15米的樓宇非住用部分的准許上蓋面積為百分之一百的上限，以減少平台部分的上蓋面積。</p>	<p>我們認同委員會所說，大平台是引起街道峽谷效應的其中一個成因，因為大平台阻礙了高處與地面之間的空氣流通。</p> <p>我們現正就平台現行的最高上蓋面積進行檢討，並會就《建築物（規劃）規例》第20(3)條進行立法修訂，以降低有關面積。有關規例目前容許綜合用途樓宇非住用部分高度不超過15米的平台可獲百分之一百的上</p>

項目	建議	回應及行動
	(第4.2.2.3段)	蓋面積。降低上蓋面積有助改善街道空間的空氣流通情況和優化行人道環境。降低上蓋面積還可騰出更多空間作樓宇後移和地面綠化之用。
7	<p>綠化的上蓋面積</p> <p>強制性規定地盤面積不少於1,000平方米的新發展項目或重建項目，須劃出20%至30%的固定栽種面積（視乎地盤面積而定）³，在地面、平台和屋頂進行綠化，而地面綠化應優先進行。</p> <p>(第4.2.3.1段)</p>	<p>同意。在實施計劃方面，請參考上文第1項。</p> <p>目前，新發展或綜合重建地區／地盤的規劃大綱／規劃研究一般都已訂明須有20%至30%的綠化覆蓋率，以及最低限度的地面綠化覆蓋率。</p>
8	<p>綠化的上蓋面積－監察機制</p> <p>制訂具約束力的監察機制，確保綠化面積在整個樓宇生命週期中獲得妥善保養。</p> <p>(第4.2.3.1段)</p>	<p>利用契約來幫助執行綠化覆蓋率規定的做法，實屬難以施行而且並不實際。因此我們並不建議設立具約束力的正式監察機制，反之我們會加強公眾教育，鼓勵業主及管理公司妥善保養其物業內的綠化面積。我們知悉在已發展的物業，特別是業權分散出售的住用樓宇，執行這些規定是存在困難的。我們會考慮推出更多措施鼓勵市民保養其物業內綠化面積。</p>

³ 「誠邀回應」文件中建議的綠化上蓋面積，是根據屋宇署就《對應香港可持續發展都市生活空間之建築設計》所進行的顧問研究而訂出的。該研究建議地盤面積達1,000平方米或以上，便須最少有20%的綠化上蓋面積。而面積達2公頃或以上的地盤，則須有最少30%的綠化上蓋面積。

項目	建議	回應及行動
9	<p>綠化的上蓋面積－現有樓宇</p> <p>與其他公營機構、專業團體及／或非政府組織合作提供適當的技術及／或財政支援，以推廣在現有建築物進行綠化。</p> <p>(第4.2.3.2段)</p>	<p>政府一向有跟其他公營機構、專業團體及非政府組織合作，推動現有樓宇進行綠化。康樂及文化事務署亦舉辦多項獎勵計劃，表揚屋苑的良好運作實例。發展局新近成立的綠化及園境辦事處亦會透過舉辦展覽、研討會和經驗交流活動，並在發展局的綠化網頁發布資料，加強公眾意識、發放技術知識和宣傳成功實例，從而協助推動現有樓宇進行綠化活動，特別是高空綠化及垂直綠化。綠化及園境辦事處將與有關持份者合作推動這方面的發展。</p> <p>非牟利機構可就綠化項目向環境及自然保育基金申請財政資助。</p>
10	<p>綠化的上蓋面積－垂直綠化</p> <p>政府應與有關夥伴機構進一步探討垂直綠化的可行性和作出推廣。</p> <p>(第4.2.3.3段)</p>	<p>政府支持在香港更廣泛地應用垂直綠化，而且一直以來都以身作則在政府的新建及翻新樓宇項目中盡量引入垂直綠化的設計。政府會繼續努力推動這方面的發展，致力提升本港的垂直綠化意識，進行有助降低應用此類綠化技術門檻的研究，和讓有關各方進行技術知識交流。</p> <p>此外，屋宇署正考慮接受垂直綠化（具有一定的折減係數）計算入可持續建築設計指引下綠化的上蓋面積，作為符合其中一個就非強制性樓宇設計及設施（例如平台及空中花園、環保及完善生活設施）要求給予總樓面面積寬免的先決條件。</p>

項目	建議	回應及行動
		發展局現正着手製訂一套有關政府項目應用垂直綠化及高空綠化要求的指引。
11	<p>綠化的上蓋面積－公共範圍的綠化 在政府地盤引入綠化，並加強公共範圍的綠化。 (第4.2.3.4段)</p>	<p>政府一直以來透過積極栽種和妥善修護與保育植被的方法積極推動綠化，以改善居住環境。我們一直都有按照綠化總綱圖在市區各處積極推行綠化措施，並正籌劃一項制訂新界綠化總綱圖的研究。</p> <p>規劃署與房屋署將聯手發出一套有關公共房屋發展綠化覆蓋率的暫行指引。</p>
12	<p>綠化的上蓋面積－綠化總綱圖 加快應用綠化總綱圖，以在規劃過程中引入長遠的綠化策略和措施。 (第4.2.3.4段)</p>	同上。
(b)	總樓面面積寬免（註：有關各類設施的總樓面面積寬免的新安排的詳細摘要載於附錄）	
13	<p>強制性樓宇設施 建議維持現狀。 (第4.3.1.1段)</p>	<p>強制性樓宇設施，如屋宇裝備裝置機房，對樓宇的妥善運作及保養至為重要。如把這些設施計算入總樓面面積之內，發展商可能只會提供符合最低標準要求的強制性設施，因而會影響這些設施的運作及／或保養。基於這個因素，我們認同委員會的建議，保留現行豁免把這些設施計算入總樓面面積的政策及做法。基於一致的原則，我們會把避火層從現時屬透過建築</p>

項目	建議	回應及行動
		事務監督酌情權批核的豁免設施，重新分類為強制性設施。再者，強制性設施的總樓面面積將按其實質情況予以計算，而不會納入總樓面面積寬免的整體上限（請參考下文第24項）。
14	<p>環保設施－露台和工作平台</p> <p>減少露台和工作平台的總樓面面積寬免。</p> <p>（第4.3.2.2段）</p>	<p>同意。我們將削減有關的總樓面面積寬免，只會豁免計算露台總樓面面積的50%，最高豁免面積為3平方米或單位實用樓面面積的2.5%（以較少者為準）。此外，露台的面積下限為2平方米。</p> <p>同樣地，我們將削減工作平台的總樓面面積寬免，只會豁免其面積的50%，最高豁免面積為0.75平方米。</p>
15	<p>環保設施－非結構預製外牆</p> <p>降低非結構預製外牆獲豁免計算入總樓面面積及上蓋面積的厚度上限，而減幅應視乎製作預製外牆的技術發展及現行樓宇安全標準而定。</p> <p>（第4.3.2.3段）</p>	<p>同意。我們將把獲豁免總樓面面積的牆身厚度上限由300毫米減至150毫米。</p>
16	<p>環保設施－郵件派遞室</p> <p>撤銷郵件派遞室總樓面面積寬免，並把其從《聯合作業備考》的環保設施分類中剔除。</p>	<p>同意。郵件派遞室及小型後勤服務室將不再獲豁免計算入總樓面面積內。</p>

項目	建議	回應及行動
	(第4.3.2.4段)	
17	<p>環保設施－加闊的公用走廊</p> <p>除非加闊的公用走廊可自然通風，否則不應獲得寬免。</p> <p>(第4.3.2.5段)</p>	<p>同意。沒有自然通風的加闊公用升降機大堂及走廊，將不再獲豁免計算入總樓面面積內。</p> <p>現行有關窗戶的規定將予以修訂（要求自然通風須由面向露天地方的窗戶提供，而窗戶總面積不少於大堂／走廊樓面空間的5%），以改善公用升降機大堂及走廊的自然通風。</p>
18	<p>完善生活設施－康樂設施</p> <p>減少康樂設施和住客會所的總樓面面積寬免，特別是在住用總樓面面積較高的地盤。</p> <p>(第4.3.3.1段)</p>	<p>同意。我們將根據發展項目的住用總樓面面積，按比例計算其住戶康樂設施（包括會所）可獲得總樓面面積寬免的上限，詳情如下－</p> <ul style="list-style-type: none"> － 不大於25,000平方米：5.0% － 25,001至50,000平方米：4.5%或1,250平方米（以較大者為準） － 50,001至75,000平方米：4.0%或2,250平方米（以較大者為準） － 75,001至100,000平方米：3.5%或3,000平方米（以較大者為準） － 100,001至125,000：平方米3.0%或3,500平方米（以較大者為準） － 超過125,000平方米：2.5%或3,750平方米（以較大者為準）

項目	建議	回應及行動
		此外，我們也將規定專供住戶康樂設施之用的入口大堂中空空間、有蓋行人道以及裝設相關屋宇裝備的地方（例如游泳池的濾水機房）須計入上述上限之內。
19	<p>完善生活設施－管理設施</p> <p>檢討櫃位、亭子、辦公室貯物用地、守衛室和供看更使用的洗手間的總樓面面積寬免。</p> <p>（第4.3.3.2段）</p>	<p>我們將限制管理設施的總樓面面積寬免，確保不會出現過大的情況－</p> <ul style="list-style-type: none"> － 非住用樓宇的相關總樓面面積寬免不得超過合計非住用總樓面面積的 0.2%，最高寬免為 120 平方米；及 － 住用樓宇的相關總樓面面積寬免不得超過總樓面面積的 0.2%，或每 50 個單位可獲 5 平方米的寬免（以較少者為準）。
20	<p>停車場－檢討《香港規劃標準與準則》</p> <p>檢討和更新《香港規劃標準與準則》有關停車場的準則，並考慮以下（但不限於）因素：(1)前往建築物附近的集體運輸系統(例如與港鐵站的距離)及其他公共交通工具的方便程度；(2)交通管理事宜（例如違例泊車、交通流量數據等）；(3)參考樓宇的市場定位對車位的需求，以及其他相關因</p>	<p>我們同意停車場的總樓面面積寬免是導致樓宇體積和高度增加的其中一項主要成因，因而必須作嚴謹檢討。運輸署正進行一項顧問研究，就《香港規劃標準與準則》有關私人住宅發展的停車位供應標準進行檢討。在檢討有關準則時，該署將考慮委員會的建議。有關研究預料將於2010年年底完成。《香港規劃標準與準則》有關停車位的相關規定，將按研究結果予以適當修訂。</p>

項目	建議	回應及行動
	<p>素，作出實際的估計，以容許彈性處理。</p> <p>(第4.3.4.1段)</p>	
21	<p>停車場 – 寬免水平與地下停車場</p> <p>降低停車場的整體總樓面面積寬免水平，並為地下停車場提供較地面停車場高的總樓面面積寬免，以鼓勵興建（如技術上可行）地下停車場。地下停車場的設計亦應考慮其他因素，例如在地下停車場提供照明和通風裝置的能源效益。</p> <p>(第4.3.4.2段)</p>	<p>日後只有地下停車場可獲給予100%總樓面面積寬免。至於地面停車場，除非能提出充分理據證明在有關地點建造地下停車場在技術上不可行（例如地盤位於鐵路沿線或地下公用設施之上）或是絕無需要的，否則只會獲得50%的寬免。</p> <p>此外，為配合政府推動更廣泛使用電動車輛的政策，我們將規定只有有條件配備電動車輛充電裝置⁴的停車位才可獲總樓面面積寬免。</p> <p>亦需注意的是，一旦上文第6項所述的削減平台最高上蓋面積落實後，亦將間接鼓勵把停車場設在地庫層內。</p>
22	<p>公用通道或擴闊道路</p> <p>維持現行的鼓勵政策及措施。</p> <p>(第4.3.5.1段)</p>	<p>我們察悉委員會的意見。</p> <p>要求給予額外總樓面面積的申請必須接受嚴謹的審查，而且只會在所有有關部門，包括屋宇署、規劃署、地政總署、運輸署、路政署均表示贊同後，才會批出此類總樓面面積。我們會繼續秉持這種審慎的做法，並在有需要時加強有關安排。</p>

⁴ 具體而言，停車位必須在樓宇施工階段，將基礎設施和設備狀況（包括敷設電線線路和充足的電力供應）妥為設置。這些設施對日後裝設電動車輛標準充電設備是必需的。

項目	建議	回應及行動
23	<p>不同設施的分類</p> <p>定期檢討強制性設施、環保設施及完善生活設施的分類，以便及早識別需要強制提供的必要設施，並列明其最低標準，同時分辨哪些只是理想的設施，並視乎其對改善環境的貢獻、對居民的好處、增值潛力、市場趨勢及其他相關因素，決定應否繼續提供總樓面面積寬免，以鼓勵提供這些設施。</p> <p>（第4.3.6.1段）</p>	<p>屋宇署定期檢討必要及強制性設施的定義。舉例來說，電訊及廣播服務接收設施及有助推動廢物循環再造的垃圾房及物料回收房，已先後於2000及2008年被列為強制性設施。該署會如報告所建議，繼續作出定期檢討。</p> <p>在今次檢討中，我們以委員會的概括方向為基礎，檢視了每一項可獲總樓面面積寬免的樓宇設計設施。我們認同委員會建議，在強制性設施方面維持現狀，但削減／撤銷部分環保／完善生活設施的總樓面面積寬免。我們已另行處理停車場的問題（請參考上文第20及21項）。再者，除額外總樓面面積、停車場、強制性設施、可改善附近環境的設計設施（如空中花園及平台花園）、必需的機房，以及部分非住用發展項目的中空空間外，所有可獲總樓面面積寬免的其他設施均須受到整體總樓面面積寬免上限規管（請參考下文第24項）。有關總樓面面積寬免的全套建議載於附錄。</p>
24	<p>為總樓面面積寬免設上限</p> <p>對總樓面面積寬免設定整體上限，並在參考現時各類設施的個別上限，以及在實施有關規定時的實際經驗後，長遠考慮採納因應以表現為本及考慮</p>	<p>我們會為新發展項目的住用及非住用樓宇的所有環保及完善生活設施（不包括額外總樓面面積、停車場、強制性設施、空中花園、平台花園、必需的機房，以及部分非住用發展項目的中空空間）的總樓面面積寬免，設定10%的整體上限。</p>

項目	建議	回應及行動
	<p>個別地盤情況的方法，以釐定總樓面面積寬免的整體上限。例如，政府可參考若干基準（如「BEAM Plus」⁵評級），考慮就樓宇整體環保效能釐定不同整體上限水平的可行性，即評級越高，整體上限越高。</p> <p>（第4.3.7.1段）</p>	<p>在較長遠目標方面，我們會與香港綠色建築議會合作，進一步探索透過採用香港綠色建築議會授予的「BEAM Plus」評級等評估工具，根據樓宇環保效能調整整體上限的機制。</p>
25	<p>總樓面面積寬免制度的執行－與業界的溝通渠道</p> <p>建立渠道讓建築事務監督與業界、專業團體和學術界等作定期溝通，以掌握最新的技術、建築設計及物業市場發展，並在檢討總樓面面積寬免政策的執行時考慮這些因素。</p> <p>（第4.3.8.2段）</p>	<p>屋宇署自2009年起，在認可人士、註冊結構工程師及註冊岩土工程師委員會之下成立了一個季度論壇，與建築專業人士就專門議題（例如有關建築業的新科技、物料與業界實務做法，以及政府程序／作業模式及《建築物條例》的應用）交流資訊和分享經驗。我們會繼續留意建築業的最新發展，並於有需要時檢討有關政策。</p>
26	<p>發放有關總樓面面積寬免的資料</p> <p>應在新發展項目的售樓書內，以顯淺易明的方式披露所有因應各項設施而獲得的總樓面面積寬免的資料</p>	<p>為提高面積和價格資訊的透明度，運輸及房屋局在2008年10月統一了未建成一手私人住宅物業的「實用面積」定義和價目表格式。標準價目表範本列明單位的「建築面積」分項細節，包括統一後的「實用面積」</p>

⁵ 新版本的“BEAM Plus”是獲香港綠色建築議會認可，協助業主應用的一套包含所有建築物規劃、設計、建造、管理、運作及維修的最佳實務的評估方法。“BEAM Plus”符合相關的本地及國際標準，用以展現新造、重建或使用中樓宇的整體質素。

項目	建議	回應及行動
	(第4.3.8.3段)	<p>(其中再細分為露台、工作平台(如有)面積)、窗台、冷氣機房、獲分攤的公用地方,以及單位的其他地方如天台、平台等的面積。此外,價目表還列出按個別單位「實用面積」計算的每平方呎/平方米售價。</p> <p>為提高有關發展項目總樓面面積寬免資訊的透明度,屋宇署已發出修訂作業備考,規定凡在2010年9月1日或之後提交佔用許可證申請的發展項目,必須在項目的最後建築圖則中詳細分列有關新發展項目內所有獲得的總樓面面積寬免資料。這些資料的摘要,亦會在有關發展獲發佔用許可證後,在屋宇署的網頁公布。然而,有關的總樓面面積寬免資料以總和形式(而非按個別單位)計算,並且只會在發展完成後(即發出佔用許可證後)才會公布。</p> <p>為進一步提高未建成一手私人住宅物業的售樓說明書內物業資料的透明度,運輸及房屋局會要求獲地政總署批出預售同意書的未建成一手私人住宅發展項目,在售樓說明書內列明下列資料—</p> <ul style="list-style-type: none"> (a) 就所有設施獲得的總樓面面積寬免的分項數字; (b) 獲香港綠色建築議會授予的「BEAM Plus」評級;以及 (c) 預計能源消耗量。 <p>運輸及房屋局會繼續與消費者委員會、香港地產建設</p>

項目	建議	回應及行動
		商會及地產代理監管局合作，致力提高公眾對單位面積資訊，包括統一後的「實用面積」定義的認識。
27	<p>檢討總樓面面積寬免制度的執行</p> <p>不時檢討總樓面面積寬免制度的執行情況，以採納一套宏觀、以表現為本及考慮個別地盤情況的方式，並應盡量顧及不同範疇，包括城市規劃、地盤布局、技術發展、樓宇設施和設計（如樓宇間距、樓宇後移、綠化面積、具能源效益的設施和樓宇高度等）的環保效能、樓宇整體環保效能，以及其他合適的鼓勵措施。</p> <p>（第4.3.8.4段）</p>	<p>屋宇署會按委員會報告書的建議，繼續作出定期檢討。</p> <p>如上文第24項所述，我們會與香港綠色建築議會合作，進一步探索透過採用香港綠色建築議會授予的「BEAM Plus」評級等評估工具，根據樓宇環保效能調整整體上限的機制。</p>
28	<p>延伸窗戶（一般稱為「窗台」）</p> <p>檢討窗台的可取之處，以及現行不將其計入地積比率的政策和做法。有關檢討應考慮窗台能否改善樓宇的整體環保效能，以及其程度。</p> <p>（第4.3.9.1段）</p>	<p>若符合若干準則，延伸窗戶屬於「伸建物」，並不歸屬總樓面面積的定義，因此不會被視為可獲得總樓面面積寬免的環保或完善生活設施。</p> <p>屋宇署會推行新規定，削減最大的延伸幅度（即窗台深度），自外牆外面起計由500毫米減至100毫米。屋宇署亦已展開名為「住宅樓宇能源效益設計及建造規定」的顧問研究。該研究會有助我們更了解延伸窗戶可改善住宅樓宇整體環保效能的程度。</p>

項目	建議	回應及行動
(c)	建築物能源效益	
29	<p>建築物能源效益－檢討《建築物能源效益守則》</p> <p>定期檢討和提升日後強制實施的《建築物能源效益守則》的法定水平，以配合相關技術的迅速發展。</p> <p>(第4.4.1段)</p>	<p>政府不時因應最新科技發展，檢討《建築物能源效益守則》。立法會現正審議《建築物能源效益條例草案》，規定須強制遵守該守則。守則的定期檢討將繼續進行。</p> <p>鑑於最新的科技發展，我們認為或有空間於未來數年進一步收緊屋宇裝備裝置(尤其是照明裝置)的標準。我們會積極考慮有關最新發展，致力提高守則的能源效益標準。</p>
30	<p>建築物能源效益－現有樓宇</p> <p>增加為現有樓宇業主提供技術和／或財政支援，鼓勵他們在物業加裝節能設施及裝置。</p> <p>(第4.4.1段)</p>	<p>政府透過環境及自然保育基金獲得資源，在2009年4月推出建築物能源效益資助計劃。該資助計劃向樓宇業主提供津貼，鼓勵他們為樓宇進行能源及二氧化碳排放綜合審計及能源效益項目。</p> <p>政府一直透過指引或自願計劃等方式，就樓宇的能源效益設施／裝置提供技術意見，例如發光二極管等的能源效益照明選項、水冷式空調系統等。政府會繼續加強這方面工作。</p>
31	<p>建築物能源效益－基準和認證</p> <p>為建築物能源效益和建築物生命週期能源含量進一步推廣使用基準和認證制度(如「BEAM Plus」或香港綠色建築議會就不同建築環保效能制訂的</p>	<p>政府支持推廣各項基準和認證制度。我們認為實施香港綠色建築議會授予的「BEAM Plus」等基準和認證制度是推廣可持續樓宇設計和建造的有效方法。為以身作則，政府已透過一份由發展局及環境局發出的聯合技術通告，公布新建而建築樓面面積超過10,000平</p>

項目	建議	回應及行動
	<p>其他評估方法)，以提高樓宇運作和興建階段的能源效益，同時亦可輔以溫室氣體基準。政府亦可在網上公佈樓宇認證結果供市民參考，以提高市民的認知。</p> <p>(第4.4.2段)</p>	<p>方米的政府建築物至少需達到認可評估制度(例如香港綠色建築議會授予的「BEAM Plus」)第二最高評級。</p> <p>為推動私人樓宇的參與，我們建議樓宇發展項目如擬就非強制性設施和環保及完善生活設施要求獲得總樓面面積寬免，先決條件是樓宇須獲香港綠色建築議會授予的「BEAM Plus」評級，並呈交公用部分(適用於住用發展項目)或整幢樓宇(適用於非住用發展項目)的能源效能/消耗估值。有關的資料需要在售樓說明書中向準買家披露。在樓宇發出佔用許可證後，屋宇署會在該署網頁公布有關資料。</p>
32	<p>建築物能源效益－區域供冷系統</p> <p>在香港合適地點廣泛應用區域供冷系統。</p> <p>(第4.4.3段)</p>	<p>政府現正於啓德發展項目落實設立區域供冷系統。政府會在適當情況下，積極探索在其他地點及發展類似系統的可行性，以及認真考慮強制啓德發展項目內的物業使用區域供冷系統。</p>
33	<p>建築物能源效益－額外的建築設計指引</p> <p>考慮提供額外的建築設計指引，為業界提供設計具能源效益樓宇的清晰方向。</p> <p>(第4.4.4段)</p>	<p>政府一直推廣《能源效益守則》的應用。該守則規定了樓宇內大部分能源消耗裝置的最低能源效能標準，包括照明、空調、電力及升降機和電動樓梯裝置。政府一直鼓勵樓宇設計者落實《能源效益守則》。政府會不時根據最新科技發展，檢討《能源效益守則》。</p> <p>政府亦會把握新發展區(例如啓德)公共項目所產生的新機會，探索實施可達到更高能源效能標準的計劃。</p>

項目	建議	回應及行動
		<p>屋宇署已展開名為「住宅樓宇能源效益設計及建造規定」的顧問研究。該研究會探討為使住宅樓宇的設計及建造更具能源效益而制訂強制性標準及規定的可行性。該署的目標是在2011-12年度完成有關顧問研究。</p>
34	<p>建築物能源效益－政府的角色</p> <p>率先就公共樓宇實施節能措施訂立目標，同時制訂實踐目標的時間表，為私營機構立下榜樣，展示具能源效益的建築設計和方法。</p> <p>（第4.4.4段）</p>	<p>政府致力以身作則，推廣環保樓宇。在2009年4月，發展局及環境局合力為新建及現有政府樓宇制訂全面的目標為本環保效能框架準則，就各環保指標（例如能源效益、可再生能源裝置、室內空氣質素及溫室氣體的排放）訂立目標。除非技術或功能上不可行，或經濟上相對整體項目成本過高，否則新建及現有政府樓宇均須落實有關框架準則。</p> <p>舉例來說，全部現有政府樓宇應繼續節省能源，由2009-10年度至2013-14年度，經扣除活動變更後，須節省5%總電力消耗。</p> <p>我們亦會因應科技的發展而定期檢討有關目標。</p> <p>為加強我們行動的力度，2009-10年度財政預算案已預留了1.3億元進行增加政府樓宇及公共設施能源效益的工程。有關項目完成後，估計每年可節省1,200萬元電費。我們亦正推行一套4.5億元的小型工程項目，改善政府樓宇的環保效能。在4.5億元中，2.065億元會用作在政府樓宇及學校推行節能項目及翻新改裝附有省水裝置的污水管設備配件。措施完成後，估計每年可</p>

項目	建議	回應及行動
		節省1,930萬元電費。
35	<p>建築物能源效益－檢討現有準則及規例</p> <p>考慮檢討建築設計和樓宇建造的相關規例，以減少樓宇的能源消耗，同時亦應檢討樓宇總熱傳送值的應用範圍，以擴展至住宅樓宇。</p> <p>（第4.4.5段）</p>	<p>為節省商業樓宇及酒店內空調的耗電量，《建築物（能源效率）規例》（第123章，附屬法例M）規定，這些建築物的外牆及屋頂須按適當的總熱傳送值設計和建造（該數值已列明於《樓宇的總熱傳送值守則》）。屋宇署最近檢討了總熱傳送值的標準，並將把現行的總熱傳送值標準收緊20%（高樓由每平方米30瓦特收緊至24瓦特，平台則由每平方米70瓦特收緊至56瓦特）。初步評估顯示，將標準收緊20%的做法可節省2.4至4.4%的能源（視乎有關樓宇的樓面布局與採用的空調系統而定）。</p> <p>如上文第33項所述，屋宇署已展開名為「住宅樓宇能源效益設計及建造規定」的顧問研究，以研究如何使住宅樓宇的設計及建造更具能源效益。</p>
36	<p>建築物能源效益－配合可持續建築設計</p> <p>考慮樓宇間距、樓宇後移及都市綠化等事宜，從而減少電動通風裝置、樓宇空調系統、人工照明等的整體能源需求。</p> <p>（第4.4.6段）</p>	請參閱上文第1、3、7及35項。

項目	建議	回應及行動
37	<p>建築物能源效益－公眾教育</p> <p>進一步加強綠色生活的宣傳及公民教育，以進一步提升樓宇硬件的最大能源效益。</p> <p>（第4.4.7段）</p>	<p>政府會繼續加強宣傳及教育，培養公眾的環保生活態度。</p>
(d)	從更宏觀角度看建築環境	
38	<p>政府的角色－加強協調</p> <p>加強與建築環境相關的政策局／部門之間的協調，使整個過程從規劃、提供基建、土地銷售以至樓宇的設計、發展和運作均包含可持續發展元素。</p> <p>（第4.5.1.2段）</p>	<p>政府會繼續加強各政策局與部門之間的協調。舉例來說，屋宇署、地政總署及規劃署共同發出《聯合作業備考》第3及4號，理順土地及樓宇發展項目的處理程序，以及列明三個部門大致上採納相同做法的發展管制參數。</p>
39	<p>政府的角色－與持份者的合作關係</p> <p>與其他持份者建立更穩固的合作關係，包括不同界別的建築專業人士、發展商、非政府組織和公眾，推動措施締造優質和可持續建築環境。</p> <p>（第4.5.1.3段）</p>	<p>環保樓宇推廣成功與否，在很大程度上關乎包括專業人士在內的公眾及社會各界的支持。而香港綠色建築議會的成立正是專業人士協作的成果。</p> <p>香港綠色建築議會將推動社會各界、業界及政府加入，共同制訂環保樓宇措施，並加以推廣使之獲廣泛應用，在樓宇生命周期的每一階段追求質素及可持續性。香港綠色建築議會在2010年4月1日為香港制訂了一套獨特的環保樓宇評估方法（「BEAM Plus」）。</p>

項目	建議	回應及行動
		<p>如上文第25項所述，屋宇署自2009年起在認可人士、註冊結構工程師及註冊岩土工程師委員會下設立了季度論壇，定期與建築界專業人士交流意見。</p>
40	<p>政府的角色－樹立榜樣</p> <p>率先在公帑建造的樓宇採用可持續建築設計和安裝節能設施，並向其他私人發展項目推廣有關設計和設施。</p> <p>(第4.5.1.4段)</p>	<p>正如上文第31及34項所述，政府樓宇會根據2009年4月列出的框架準則應用環保樓宇設計及能源效益設施。所有建築樓面面積超過10,000平方米的新建政府樓宇均以至少取得本地或國際認可的評估制度第二最高評級為目標。</p>
41	<p>政府的角色－提倡認證制度</p> <p>引入和／或提倡使用認證制度作為衡量樓宇整體、各項建築設計、設施和裝置的環保效能的基準。</p> <p>(第4.5.1.4段)</p>	<p>請參閱上文第31項。</p>
42	<p>檢討規管制度－樓宇建築監管</p> <p>參考世界各地的最新發展，並根據建築設計、科技和可持續性等議題的變化，掌握市民對建築環境的期望，加強檢討和更新規管制度及屋宇署的作業備考。以下公眾意見可能有助政府考慮如何開展有關工作：(1)檢討屋宇</p>	<p>如上文所述，屋宇署會繼續檢討及更新各項規例。</p> <p>關於建議(1)（檢討屋宇署的作業備考，以鼓勵／推廣優質建築設計），屋宇署已就挑簷下的面積在計算總樓面面積方面的接受準則進行內部檢討。屋宇署會於短期內諮詢業界並實施方案。</p> <p>關於建議(2)及(3)（檢討總熱傳送值及最高上蓋面積為100%的規定），請分別參閱上文第35及6項。</p>

項目	建議	回應及行動
	<p>署的部分作業備考，以鼓勵／推廣優質建築設計（例如以靈活方式計算樓宇突出和退入部分的總樓面面積和上蓋面積）；(2)更新總熱傳送值及擴展總熱傳送值規定的應用範圍；以及(3)檢討現行高度不超過15米的樓宇非住用部分的准許上蓋面積為100%的上限。</p> <p>（第4.5.2.1段）</p>	
43	<p>檢討規管制度－基準</p> <p>引入適當的建築設計標準作為基準，例如空氣流通評估、建築物生命周期碳審計等。</p> <p>（第4.5.2.2段）</p>	<p>規劃署已展開都市氣候圖研究，以擬備都市氣候規劃建議圖及完善空氣流通評估系統。根據研究所得，將提供一個更科學化及客觀基礎，以評估發展方案對都市氣候及空氣流通的影響。</p>
44	<p>檢討規管制度－認證制度</p> <p>推廣使用認證制度（例如「BEAM Plus」）以區分可持續建築（例如政府只租用已獲認證的樓宇）。</p> <p>（第4.5.2.3段）</p>	<p>請參閱上文第31項。</p>
45	<p>規劃事宜－規劃考慮</p>	<p>規劃署在展開地方規劃時，已在適當情況下進行空氣</p>

項目	建議	回應及行動
	<p>考慮在規劃過程中納入更多科學化的考量，例如收集和應用都市氣候圖、空氣流通評估結果等科學數據，輔以三維立體模型，以釐定合適的地盤／地區發展／設計參數。由於為小型地盤進行空氣流通評估及視覺影響評估的作用可能不大，亦未必符合成本效益，所以政府應視乎個別情況決定是否要求進行空氣流通評估及視覺影響評估。</p> <p>(第4.5.3.3段)</p>	<p>流通評估、視覺影響評估及三維立體模型製作。在這些技術性評估涉及收集系統性數據及客觀分析的同時，它們或無可避免地牽涉專業判斷，未必完全「科學化」。而規劃過程本身就是平衡各項考慮（包括社會價值）的藝術。</p> <p>前房屋及規劃地政局和前環境運輸及工務局已在2006年就空氣流通評估聯合發出技術通告，當中訂明在規劃階段需要進行空氣流通評估的主要政府工程類別。</p> <p>城市規劃委員會已於2010年7月批准並頒布向該會提交視覺影響評估資料的指引。空氣流通評估及視覺影響評估的要求是參照項目可能造成的影響而訂定。</p>
46	<p>規劃事宜－都市設計圖</p> <p>採用全面的方案，制訂都市設計圖，以作出詳細的宏觀規劃，例如建築密度分布、山脊線、海濱、基建、保育、地區特色等，以至微觀規劃，例如建築環境與自然環境的和諧關係（例如保留通風廊、自然透光度、自然綠化等）、街道景觀、人本比例考慮等。</p> <p>(第4.5.3.4段)</p>	<p>現時，《香港規劃標準與準則》第11節城市設計指引載有一套規劃的意向指引，包含策略及地方規劃水平的重要城市設計元素。城市設計框架已在策略規劃框架中制訂，例如都會計劃及海港計劃檢討，以及個別計劃研究。在檢討分區計劃大綱圖及進行個別發展項目時，已適當地應用及納入與城市設計原則一致的發展參數。</p> <p>我們預期可在市區策略重建檢討下擬進行的「市區更新諮詢平台」討論「4R」（即重建、修復、保育及活化）時，提議納入城市設計元素。</p>

項目	建議	回應及行動
47	<p>規劃事宜－綠化總綱圖</p> <p>加快應用綠化總綱圖，以在規劃過程中引入全面的綠化策略和措施。</p> <p>（第4.5.3.5段）</p>	<p>請參閱上文第12項。</p>
48	<p>規劃事宜－檢討《香港規劃標準與準則》</p> <p>參考本文件所述的各項建議，特別是停車場的供應，並充分考慮外國的最佳做法、最新科技發展和本地實際情況，檢討及更新《香港規劃標準與準則》。</p> <p>（第4.5.3.6段）</p>	<p>《香港規劃標準與準則》會不時修改及更新，以納入最新規定。</p> <p>請同時參閱上文第20項。</p>
49	<p>資訊和透明度－總樓面面積寬免</p> <p>規定在新發展項目的售樓書內，以顯淺易明的方式提供因應各項設施而獲得的總樓面面積寬免的資料。</p> <p>（第4.5.4.2段）</p>	<p>請參閱上文第26項。</p>
50	<p>資訊和透明度－計算的公用地方</p> <p>除了要列明「實用面積」所包括的項</p>	<p>為提高面積和價格資訊的透明度，運輸及房屋局在2008年10月統一了未建成一手私人住宅物業的「實用面積」定義和價目表格式。標準價目表範本則列明單</p>

項目	建議	回應及行動
	<p>目外，亦應規定以顯淺易明的方式列明「建築面積」內所獲攤分的公用地方面積的詳細資料，讓準買家得知單位範圍以外，但被計入為單位「建築面積」及計算在樓價內的其他範圍的資料。</p> <p>(第4.5.4.3段)</p>	<p>位的「建築面積」分項細節，包括統一後的「實用面積」(其中再細分為露台、工作平台(如有)面積)、窗台、冷氣機房、獲分攤的公用地方，以及單位的其他地方如天台、平台等的面積。此外，價目表還列出按個別單位「實用面積」計算的每平方呎/平方米售價。</p> <p>該局會在參考相關專業團體的專業意見後，要求發展商進一步提供獲分攤的公用地方面積的詳細分項資料。</p>
51	<p>教育工作</p> <p>採取具體的行動，推動不同範疇的可持續發展，特別是能源消耗、運輸模式和廢物循環再造等範疇，以改變市民的習慣，邁向可持續的生活方式。</p> <p>(第4.5.5.1段)</p>	<p>政府正與各界別協作，為香港推行可持續發展。政府會繼續牽頭及促進可持續發展元素融入政府的新措施及計劃，以及普遍融入社區。</p>

發展局

2010年10月

管制總樓面面積寬免的新安排

設施	現有寬免準則	新安排
整體上限		
就環保和完善的 整體上限	不適用	<ul style="list-style-type: none"> ● 就新樓宇發展項目的合計總樓面面積寬免設定整體上限（不包括額外總樓面面積，以及對停車場、公用空中／平台花園、強制性設施、必需的機房及非住用發展項目內的商場、戲院、演奏廳等的中空空間的總樓面面積寬免） ● 上限為 10.0%（住用和非住用發展項目均適用） ● 整體上限涵蓋下列設施－ <ul style="list-style-type: none"> － 環保設施（包括露台、工作平台、加闊的公用走廊和升降機大堂、非結構預製外牆、翼牆、捕風器和風斗、隔音屏障及隔聲簷） － 完善生活設施（包括住宅康樂設施、有蓋行人道的平面隔板／花棚、管理設施、較大的升降機槽、複式住宅單位／屋宇內的中空空間、喉管槽／空氣槽／煙囪管道、非強制性機房、容納具能源效益或環保的

設施	現有寬免準則	新安排
		<p>系統／設施的機房和有蓋樓面空間，以及非住用樓宇入口的中空空間）</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 就非強制性設施和環保及完善生活設施給予總樓面面積寬免的先決條件－ <ul style="list-style-type: none"> － 須遵從《可持續建築設計指引》中有關樓宇間距、樓宇後移和綠化的上蓋面積的要求（如適用） － 須提交公用部分（適用於住用發展項目）或整幢樓宇（適用於非住用發展項目）的能源效能／消耗估值，以及就該樓宇由香港綠色建築議會授予的「BEAM Plus」臨時評級（但不規定應達到的等級） ● 有關發展項目的售樓說明書須披露下列資料（如適用），以作為就非強制性設施，例如公用平台和空中花園、環保和完善生活設施獲總樓面面積寬免的條件，並在發出有關發展項目的佔用許可證後，在屋宇署網站公布該等資料－ <ul style="list-style-type: none"> － 能源效能／消耗估值及由香港綠色建築議會授予的「BEAM Plus」臨時評級 － 在屋宇署發出佔用許可證後 3 個月內披露由香港綠色建築議會授予的「BEAM Plus」正式評級（亦應向屋宇署提交）

設施	現有寬免準則	新安排
指定的環保設施的上限	<ul style="list-style-type: none"> ● 涵蓋露台、加闊的公用走廊和升降機大堂、遮陽篷、隔聲簷、翼牆、捕風器和風斗，以及設有郵箱的郵件派遞室 ● 上限為獲准的合計總樓面面積的 8% 	<ul style="list-style-type: none"> ● 撤銷 ● 將以一個整體上限控制建築物的體積並提供彈性
環保設施（納入整體上限）		
(1) 露台	<ul style="list-style-type: none"> ● 總樓面面積寬免=單位的「實用樓面空間」的 4%（最小= 2 平方米） ● 每個住宅單位的最大總樓面面積寬免= 5 平方米 ● 最小露台面積= 2 平方米 	<ul style="list-style-type: none"> ● 只豁免露台面積的 50% ● 總樓面面積寬免=單位的「實用樓面空間」的 2.5%（最小= 1 平方米） ● 每個住宅單位的最大總樓面面積寬免= 3 平方米 ● 最小露台面積 = 2 平方米 ● 對住宅單位日後合併並無限制¹ <p>例子 – 一個實用樓面空間為 50 平方米的住宅單位，其露台（總露台面積= 2.5 平方米）將可獲 1.25</p>

¹ 現時露台／工作平台的總樓面面積寬免是以每個住宅單位計算的，即每個住宅單位可獲最小 2 平方米和最大 5 平方米的面積。因此，在現時並無總樓面面積寬免整體上限的管制下，合併設有露台／工作平台的單位可能會被視為違反豁免準則（例如：每個合併後的單位的露台／工作平台的總面積超逾 5 平方米／1.5 平方米）。在新安排下，露台和工作平台將受整體上限管制，故此可放寬有關限制。

設施	現有寬免準則	新安排
		平方米的總樓面面積寬免，而在現行制度下，則可有2平方米的露台並獲全數豁免計算總樓面面積
(2) 工作平台	<ul style="list-style-type: none"> ● 最大總樓面面積寬免 = 1.5 平方米 	<ul style="list-style-type: none"> ● 只豁免工作平台面積的 50% ● 最大總樓面面積寬免 = 0.75 平方米 ● 對住宅單位日後合併並無限¹
(3) 郵件室／設有郵箱的郵件派遞室	<ul style="list-style-type: none"> ● 一幢有 320 個住用單位的樓宇可佔 16 平方米 ● 非住用樓宇可佔 60 平方米 	<ul style="list-style-type: none"> ● 撤銷 ● 沒有總樓面面積寬免
(4) 加闊的公用走廊及升降機大堂	<ul style="list-style-type: none"> ● 沒有天然通風－ 介乎 1,200 毫米至 1,800 毫米的走廊闊度²（即豁免 ≤ 0.6 米）和介乎 1,650 毫米至 2,200 毫米的升降機大堂闊度（即豁免 ≤ 0.55 米）可獲豁免 ● 有天然通風－ 介乎 1,200 毫米至 2,200 毫米的走廊闊度²（即豁免 ≤ 1 米）和介乎 	<ul style="list-style-type: none"> ● 只有提供天然通風的有關設施才獲豁免 ● 如有天然通風，則跟隨現有準則 ● 天然通風應由面向露天地方及總面積 ≥ 公用走廊／大堂樓面空間 5%的窗來提供 ● 只適用於住宅樓宇主入口大堂以外的樓層 <p>例子－ 一條闊度為 2,000 毫米而長度為 10 米並有天然通風的公用走廊，可獲 8 平方米的總樓面面</p>

² 在現代樓宇中提供逃生途徑的走廊及升降機大堂的一般闊度分別為 1,200 毫米和 1,650 毫米。只有在此一般闊度以上的走廊及升降機大堂加闊部分才會獲總樓面面積寬免。

設施	現有寬免準則	新安排
	<p>1 650 毫米至 2 500 毫米的升降機大堂闊度（即豁免 ≤ 0.85 米）可獲豁免</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 只適用於住宅樓宇主入口大堂以外的樓層 	<p>積寬免 〔 = (2,000 - 1,200) 毫米 x 10 米 〕</p>
(5) 非結構預製外牆	<ul style="list-style-type: none"> ● ≤ 300 毫米厚 ● 如 ≥ 150 毫米厚，須證明此有結構上的需要（屋宇署內部指引下的做法） ● 如因露台或工作平台而設置門口，設置門口的該部分不會獲豁免（屋宇署內部指引下的做法） 	<ul style="list-style-type: none"> ● ≤ 150 毫米厚 ● 牆身 ≥ 150 毫米厚的部分須計入總樓面面積和上蓋面積覆蓋率 ● 在《聯合作業備考》中公布屋宇署的內部指引（如因露台或工作平台而設置門口，設置門口的該部分不會獲豁免）
(6) 翼牆、捕風器及風斗	<ul style="list-style-type: none"> ● 翼牆伸出物 ≤ 1.5 米 ● 須就較大翼牆提供理據 ● 翼牆應為非承重（本身的重量和其表面所受的風壓而產生的荷載除外） ● 捕風器及風斗可獲豁免的尺寸是按每宗申請個案的情況作考慮 ● 設施應有助增加樓宇的天然通風 	<ul style="list-style-type: none"> ● 須在節省能源／加強通風方面提供量化理據 ● 其他維持不變

設施	現有寬免準則	新安排
(7) 隔音屏障	<ul style="list-style-type: none"> ● 可獲豁免的尺寸是按每宗申請個案的情況作考慮 ● 不是作商業用途 ● 可以是一道獨立牆（不論是否附有伸出物），並且不附連於有關的主體樓宇，或以懸臂方式附連於平台外牆 	<ul style="list-style-type: none"> ● 須在減少噪音方面提供量化的理據 ● 其他維持不變
(8) 隔聲簷	<ul style="list-style-type: none"> ● 伸出物 ≤ 1.5 米 ● 須就較大伸出物提供理據 ● 隔聲簷應為非承重（本身的重量和其表面所受的風壓而產生的荷載除外） 	<ul style="list-style-type: none"> ● 須在減少噪音方面提供量化的理據 ● 其他維持不變
完善生活設施（納入整體上限）		
(1) 住宅康樂設施 （例如：會所）	<ul style="list-style-type: none"> ● ≤ 住用總樓面面積的 5% ● 普遍獲接納的設施 – <ul style="list-style-type: none"> – 動態設施 – 游泳池、多用途球場／排球／壁球場、籃球／足球場、網球／羽毛球場、兒童遊樂用地、遊戲室、室內高爾夫球室、乒乓球室、健身室、體育館、舉重健身／有氧 	<ul style="list-style-type: none"> ● 上限按比例計算如下 – <ul style="list-style-type: none"> – ≤ 25 000 平方米：住用總樓面面積的 5% – 25,001~50,000 平方米：4.5%／1,250 平方米（以較大者為準） – 50,001~75,000 平方米：4.0%／2,250 平方米（以較大者為準） – 75,001~100,000 平方米：3.5%／3,000 平方

設施	現有寬免準則	新安排
	<p>健身／運動室、保齡球場、溜冰場</p> <p>– 靜態設施 –</p> <p>休憩間／休息室、桌球室、桑拿／水療設施、閱讀室／溫習室／圖書館、活動室、電腦／視像遊戲室、音樂室／卡拉 OK 房</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 現時或可包括的輔助設施（須視乎規模和與主要功能的關係而定） – 會所管理處／職員室、小食店及茶水間、急救室、茶水間及小型酒吧（不超逾 10 平方米）、不帶有商用樓面空間的地盤內的廚房（不超逾 15 平方米） ● 擁有餐廳和其他明顯是會員專用和作商業用途設施的豪華會所不會獲接受 ● 僅供業主和住戶及其訪客專用 	<p>米（以較大者為準）</p> <ul style="list-style-type: none"> – 100,001~125,000 平方米：3.0%／3,500 平方米（以較大者為準） – >125,000 平方米：2.5%／3,750 平方米（以較大者為準） <ul style="list-style-type: none"> ● 所有專供康樂設施之用的中空空間、機房（包括游泳池濾水房）、有蓋行人道等的面積均受康樂設施的上限規限（按上列比例計算） ● 其他維持不變 <p>例子 –</p> <p>一個住用總樓面面積為 90,000 平方米的發展項目（約相等於 3 幢有 45 層的大廈）將可設有面積為 3,150 平方米的會所〔= 90,000 平方米 x 3.5%〕</p>
<p>(2)</p> <p>有蓋行人道的平面隔板／花棚</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● 闊度 ≤ 2 米 ● 位於公用地方 ● 人口、發展規模和隔板的設計會被納入考慮範圍 	<p>有蓋行人道的平面隔板</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 維持不變 <p>花棚</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 不多於天台面積的 5%或 2 平方米（以較大

設施	現有寬免準則	新安排
		者為準)，但以 20 平方米為上限 ● 不適用於面積小於 4 平方米的天台
(3) 管理設施	<ul style="list-style-type: none"> ● 位於公用地方 住用－ ● 每 50 個住宅單位可佔 5 平方米(屋宇署內部指引下的做法) 非住用－ ● 面積並非過大 	<ul style="list-style-type: none"> ● 位於公用地方 住用－ ● 公布已作以下調整的屋宇署內部指引：不多於合計總樓面面積的 0.2%或每 50 個住宅單位可佔 5 平方米，以較小者為準 非住用－ ● 不多於合計總樓面面積的 0.2%或 120 平方米，以較小者為準 <p>例子－</p> <p>一幢有 400 個住宅單位(或合計總樓面面積為 20,000 平方米)的住宅樓宇，就其管理設施將可獲 40 平方米的總樓面面積寬免</p>
(4) 小型後勤服務室(適用於住宅樓宇)	<ul style="list-style-type: none"> ● 一幢有 240 個住宅單位的樓宇可佔 8 平方米 	<ul style="list-style-type: none"> ● 撤銷 ● 沒有總樓面面積寬免
(5) 較大的升降	升降機機廂／升降機槽－ <ul style="list-style-type: none"> ● ≥ 1.82 平方米／4.12 平方米(住用) 	<ul style="list-style-type: none"> ● 維持不變

設施	現有寬免準則	新安排
機槽	<ul style="list-style-type: none"> ● ≥ 2.1 平方米 / 4.4 平方米 (辦公室 / 商業用途) 容許獲豁免的面積 – ● 住用：不多於住用總樓面面積的 3.5% ● 非住用 – <ul style="list-style-type: none"> – 總樓面面積 $< 10,000$ 平方米：不多於合計總樓面面積的 3% – 總樓面面積 $\geq 10,000$ 平方米：不多於合計總樓面面積的 2.5% 或最大 300 平方米，以較大者為準 ● 須提供升降機證明書以顯示日後提供的升降機服務在可載容量和等候時間方面會高於可接受的服務水平，並且有足夠的活動空間進行維修保養工作 	
(6) 入口中空空間 / 尊貴式入口	<ul style="list-style-type: none"> ● 真正作此用途而不易被不當使用，以及須視乎個別情況而定 	住用樓宇 – <ul style="list-style-type: none"> ● 撤銷 ● 沒有總樓面面積寬免 非住用樓宇 – <ul style="list-style-type: none"> ● 維持不變

設施	現有寬免準則	新安排
<p>(7) 複式住宅單位／獨立屋宇內的中空空間</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● 中空空間應位於客廳、飯廳或入口大堂 ● 應採取有效措施以預防可能出現的濫用情況，例如：直立樑設計、面向室外的大玻璃、沒有毗鄰結構牆或樑等 <p>複式住宅單位(屋宇署內部指引下的做法)</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 住宅單位的實用樓面空間 ≥ 150 平方米 ● 中空空間 \leq 住宅單位的實用樓面空間的 10% ● 每幢樓宇最多 2 層中空 ● 最大寬免 = 合計住用總樓面面積的 0.5% ● 淨空高度 ≤ 6.5 米 <p>獨立屋宇(屋宇署內部指引中的做法)</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 住宅單位的實用樓面空間 ≥ 250 平方米 ● 中空空間 \leq 住宅單位的實用樓面空間的 5% 	<ul style="list-style-type: none"> ● 公布屋宇署的內部指引為作業備考

設施	現有寬免準則	新安排
	<ul style="list-style-type: none"> ● 淨空高度 ≤ 7.0 米 	
<p>(8) 喉管槽／空氣槽／煙囪管道</p>	<p>喉管槽／空氣槽</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 真正作此用途而設計恰當，並設有足夠的通道供檢查及維修之用 <p>煙囪管道</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 構成樓宇其中的組成部分 	<ul style="list-style-type: none"> ● 維持不變
<p>(9) 非強制性機房（例如：送風櫃房、空調機房）</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● 視乎個別情況的理據 ● 送風櫃房 – ≤ 合計總樓面面積的 4% ● 空調機房 – ≤ 合計總樓面面積的 1% 	<ul style="list-style-type: none"> ● 維持不變
<p>(10) 機房和有蓋樓面空間（以容納具能源效益或環保的系統／設施（例如雨水／洗盥污水循環系統等））</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● 視乎個別情況的理據 	<ul style="list-style-type: none"> ● 須在節省能源／對環境的益處方面提供量化理據

設施	現有寬免準則	新安排
環保及完善生活設施（不納入寬免上限）		
(1) 公用空中花園	<ul style="list-style-type: none"> ● 容許的最多空中花園數目 – <ul style="list-style-type: none"> – 住宅樓宇每 15 層 1 個 – 非住宅樓宇每 20 層 1 個 ● 綠化 ≥ 25% ● 空中花園佔用 ≥ 1/3 樓面面積 ● 其他技術規定 – <ul style="list-style-type: none"> – 只可由公用地方通往這類花園 – 淨高度 ≥ 4.5 米 – 可設有避火層，惟須遵守有關防火守則的規定 – 如位於工業大廈內，不准作動態康樂用途 – 僅供業主和住戶及其訪客專用 	<ul style="list-style-type: none"> ● 如須設有避火層而不擬將其設在天台，應合併避火層和空中花園 ● 不可緊接在平台花園之上或之下提供空中花園（除非有足夠的環境理據） ● 增加綠化至 ≥ 30% ● 如整體樓宇高度受到關注，空中花園可能不獲總樓面面積寬免 ● 其他維持不變 <p>例子 – 一幢有 55 層的樓宇將可有 2 個避火層暨空中花園，以及 1 個獨立的空中花園</p>
(2) 有蓋花園／遊樂場地／公用平台花園	<ul style="list-style-type: none"> ● 只包括在塔式大廈的樓層底部範圍內的地方 ● 僅供業主和住戶及其訪客專用住宅樓宇 ● ≤ 住用總樓面面積的 5%（屋宇署內部指引下的做法） 	<ul style="list-style-type: none"> ● 公布屋宇署有關住宅樓宇的 5% 上限的內部指引 ● 其他維持不變

設施	現有寬免準則	新安排
	<ul style="list-style-type: none"> ● 場地屬開放式的設計 商業／工業大廈 ● 淨空高度 ≥ 4.5 米 ● 只作休憩之用，即不准作動態康樂用途 ● 綠化 ≥ 25% 	
(3) 在電影院、商場等的高淨空／中空空間	<p>在電影院和劇院樓座、銀行大堂和商場、位於單梯建築物地面層上的閣樓層前方、演奏廳、體育館、學校禮堂、宗教場所的高淨空／中空空間－</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 真正作此用途而不易被不當使用，以及須視乎個別情況而定 	<p>商場的中空空間－</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 上限為商場面積的 10% <p>其他在戲院等商場以外的地方的中空空間－</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 維持不變
強制性設施（不納入整體上限）		
(1) 必需的機房 ³ 和其他裝備	<ul style="list-style-type: none"> ● 視乎個別情況的理據 	<ul style="list-style-type: none"> ● 維持不變
(2)	<ul style="list-style-type: none"> ● 跟從有關逃生途徑的作業守則 	<ul style="list-style-type: none"> ● 將與空中花園結合（如適用）

³ 必需的機房包括消防裝置機房、垃圾房、垃圾及物料回收房／室、物料回收房、垃圾槽、垃圾漏斗室、電訊及廣播服務室、水箱、電掣房、電錶房、電力變壓房、發電機房、消防／飲用水／沖廁水泵房、二氧化碳房、消防喉轆間、污水處理機房、排煙系統井道、升降機機房

設施	現有寬免準則	新安排
避火層	<ul style="list-style-type: none"> ● 或與空中花園結合 	<ul style="list-style-type: none"> ● 其他維持不變
(3) 公用通道	<ul style="list-style-type: none"> ● 根據契約／分區計劃大綱圖的規定，豁免計算撥出地方的面積 	<ul style="list-style-type: none"> ● 維持不變
其他項目（不納入整體上限）		
(1) 停車場及汽車上落客貨的空間（和有關斜道及其他設施）	<ul style="list-style-type: none"> ● 只限僅供住戶及他們的真正訪客使用的私人停車場 ● 停車位數目由運輸署評定，該署會考慮發展項目的地點、規模和單位面積，以及項目與鐵路運輸的距離，並會參考《香港規劃標準與準則》 <p>根據《香港規劃標準與準則》</p> <p><u>(i) 私人住宅樓宇</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ● 標準比率 = R1xR2 ● R1（根據住宅單位面積）－ <40 平方米：0.067-0.1／住宅單位 40-69.9 平方米：0.11-0.17／住宅單位 70-99.9 平方米：0.28-0.42／住宅單位 100-159.9 平方米：0.56-0.83／住 	<ul style="list-style-type: none"> ● 根據特定地盤需求證明設計與布局合理，並達至運輸署滿意的程度：如實際需求較《香港規劃標準與準則》的為低，總樓面面積寬免會根據實際需求而定 ● 地下停車場可獲 100%總樓面面積寬免；地面停車場可獲 50%總樓面面積寬免 ● 如有足夠證據證明個別地盤因受現場限制而使興建地下停車場在技術上不可行，又或地面停車場不會對周邊地方造成環境或視覺上的不利影響，地面停車場亦可獲 100%總樓面面積寬免 ● 受地盤限制而使興建地下停車場在技術上不可行的例子包括－ <ul style="list-style-type: none"> (a) 位於附表所列地區第 1 號（半山）內的地盤，其大型挖掘工程的規模受到限制，以減少對山坡整體穩定性的不利影響；

設施	現有寬免準則	新安排
	<p>宅單位 >159.9 平方米：1-1.5／住宅單位</p> <ul style="list-style-type: none"> ● R2（根據火車站 500 米半徑範圍） 500 米半徑範圍內：0.85 500 米半徑範圍外：1 <p><u>(ii) 零售設施</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ● 發展密度第 1 區－ 1 個車位／每 200~300 平方米的總樓面面積－ ● 發展密度第 2 及 3 區 （首 2,000 平方米）1 個車位／每 40~50 平方米的總樓面面積 （超過 2,000 平方米）1 個車位／每 150~200 平方米的總樓面面積 <p><u>(iii) 辦公室</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ● （首 15,000 平方米）1 個車位／每 150~200 平方米的總樓面面積 ● （超過 15,000 平方米）1 個車位／每 200~300 平方米的總樓面面積 <p><u>(iv) 酒店</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ● 主要市區及新市鎮－ 1 個車位／每 100 個房間；0.5-1 	<ul style="list-style-type: none"> (b) 位於附表所列地區第 2 號（新界西北部）和第 4 號（馬鞍山）內的地盤，當中的大理岩基岩中可能有體積較大的溶洞，而這些土地狀況可能令進行大規模的地下建造工程遇到重大困難； (c) 位於附表所列地區第 3 號（鐵路保護區）內的地盤，因鐵路構築物和港鐵站的存在使地下建造工程的進行受到限制；或 (d) 位於主要地下設施之上或受其他複雜岩土限制的地盤 <ul style="list-style-type: none"> ● 接納地面停車場不會對周邊地方造成環境或視覺上的不利影響的擬議準則－ <ul style="list-style-type: none"> (a) 地盤位於偏遠地區，以及設有地面停車場的擬建發展項目可獲規劃署接納；或 (b) 地盤位於相關分區計劃大綱圖的住宅發展密度第 3 區，而按照《就香港發展項目進行空氣流通評估技術指南》進行的空氣流通評估顯示設有地面停車場的擬建發展項目的行人風環境屬良好，以及視覺影響研究證實有關方案不會對周邊地方造成視覺上的不利影響 ● 所有將獲寬免的停車位均有條件配備電動車輛充電裝置，即備有設置支援電動汽車充電

設施	現有寬免準則	新安排
	<p>個車位／每 200 平方米的會議中心及宴會廳總樓面面積</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 其他地區 – 不少於 1 個車位／每 10 個房間； 2-5 個車位／每 200 平方米的會議中心及宴會廳總樓面面積 <p><u>(v) 一般工業用途</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ● 工業用途 – 1 個車位／每 1,000~1,200 平方米的總樓面面積 ● 工業/辦公室用途 – 1 個車位／每 600~750 平方米的總樓面面積 <p><u>(vi) 商貿用途 (「其他用途 (商業)」)</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ● 工業或工業／辦公室用途 – 1 個車位／每 600~750 平方米的總樓面面積 ● 辦公室樓宇 – (首 15,000 平方米) 1 個車位／每 150~200 平方米的總樓面面積 (超過 15,000 平方米) 1 個車位／每 200~300 平方米的總樓面面積 	<p>的基本設施和條件，包括敷設電線線路和充足電力供應，作為未來安裝電動汽車標準充電設施之用</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 作為長遠措施，我們亦會研究採用機械泊車系統以助減小樓宇體積

設施	現有寬免準則	新安排
	<ul style="list-style-type: none"> ● 商貿樓宇 – 1 個車位 / 每 200~300 平方米的總樓面面積 	
(2) 延伸窗戶，一般稱為「窗台」 ⁴	<p>不計入總樓面面積，惟須遵從下列的接納準則（但仍計入上蓋面積覆蓋率） –</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 只適用於住用樓宇 ● 每個房間一個窗台（只限客廳、飯廳或睡房） ● ≤（每個立面的）正面外牆總面積的 50% ● 從外牆外面伸出 ≤ 500 毫米 ● 高於建成地面水平 ≥ 500 毫米 ● 距離建成天花板底面 ≥ 500 毫米 	<ul style="list-style-type: none"> ● ≤ 窗戶位處的房間的外牆面積的 50% ● 從外牆外面伸出 ≤ 100 毫米 ● 距離建成地面水平 ≥ 500 毫米 ● 每個房間一個窗台（只限客廳、飯廳或睡房） ● 不計入總樓面面積或上蓋面積
(3) 遮陽篷和反光罩 ⁵	<ul style="list-style-type: none"> ● 伸出物 ≤ 1.5 米 ● 須就較大伸出物提供理據 ● 遮陽篷和反光罩應為非承重（本身 	<ul style="list-style-type: none"> ● 須就 ≥ 0.5 米的伸出物提供量化的理據 ● 其他維持不變 ● 可不計入總樓面面積和上蓋面積，惟須遵從

⁴ 「窗台」一詞並不準確，因為現時容許的延伸窗戶須從建成的地面水平升高 500 毫米，並不會佔用由地面至天花的整個高度。延伸窗戶屬外牆的伸出物，如遵從尺寸準則，便不屬總樓面面積的定義所指。

⁵ 遮陽篷和反光罩，如遵從《建築物（能源效率）規例》（第 123 章，附屬法例 M）中的某些準則，屬外牆的伸出物以及不屬總樓面面積的定義所指，故不須計入地積比率和上蓋面積。

設施	現有寬免準則	新安排
	的重量和其表面所受的風壓而產生的荷載除外)	相關規例所訂定的準則 ● 此項將從《聯合作業備考》中刪除，而有關準則將在另一作業備考中列明
(4) 貫通獲接納不計入總樓面面積的樓層的樓梯、升降機槽和直立管道的水平面積	<ul style="list-style-type: none"> ● 按每宗申請個案的情況並根據其位置和功用而作考慮 	<ul style="list-style-type: none"> ● 如有關設施同時供需要計入總樓面面積樓層使用(不論在其之上或之下), 則不獲總樓面面積豁免 ● 適用於安放下列設施的樓層: 公用空中花園、有蓋花園/遊樂場地/公用平台花園、必需的機房和其他裝備、非強制性機房、機房和有蓋樓面空間(以容納具能源效益或環保的系統/設施), 以及停車場及汽車上落客貨的空間 ● 其他維持不變
(5) 酒店的後勤設施	<ul style="list-style-type: none"> ● ≤ 酒店總樓面面積的 5% ● 對於旅館運作獨特而必要的輔助設施 	<ul style="list-style-type: none"> ● 維持不變

發展局

2010 年 10 月