

可持續發展委員會

優化建築設計 締造可持續建築環境

社會參與過程報告書

(2010年6月)

# 目錄

1	行政摘要	4
2	簡介及背景	12
3	社會參與過程報告	14
4	委員會的建議	16
4.1	公眾對優質和可持續建築環境的期望概覽	16
4.2	可持續建築設計指引	18
4.2.1	樓宇間距	18
4.2.2	樓宇後移	18
4.2.3	綠化的上蓋面積	19
4.3	總樓面面積寬免	20
4.3.1	強制性樓宇設施的總樓面面積寬免	21
4.3.2	環保設施的總樓面面積寬免	21
4.3.3	完善生活設施的總樓面面積寬免	22
4.3.4	停車場的總樓面面積寬免	22
4.3.5	公用通道或擴闊道路的總樓面面積寬免	23
4.3.6	不同設施的分類	23
4.3.7	為總樓面面積寬免設上限	24
4.3.8	總樓面面積寬免制度的執行	24
4.3.9	另一項課題—窗台	25
4.4	建築物能源效益	25
4.5	從更宏觀角度看建築環境的有關建議	27
4.5.1	政府的角色	27
4.5.2	檢討規管制度	28
4.5.3	規劃事宜	28
4.5.4	資訊和透明度	30
4.5.5	教育工作	30

4.6	建議概覽	31
5	結語 — 另一項「建議」	33

# 1 行政摘要

- 1.1 香港是全球建築物最密集的城市之一。可持續發展委員會(「委員會」)深明都市化與可持續發展的關係非常重要，故委員會於首個社會參與過程中把都市生活空間列為三大議題之一<sup>1</sup>。
- 1.2 作為首次社會參與過程的跟進工作，政府於 2005 年就該三項議題發表了《香港首個可持續發展策略》(《首個策略》)。在都市生活空間議題上，《首個策略》的目標之一是維持並檢討規管可持續設計等的指引，並特別顧及影響觀景廊或阻礙空氣流通的建築物等問題。是次社會參與過程旨在實踐上述目標，以締造優質及可持續建築環境。
- 1.3 為反映市民的關注及促進有意義的公眾討論，是次社會參與過程以三項議題為核心，即(1)有關建築間距、樓宇後移及綠化面積的可持續建築設計指引；(2)總樓面面積寬免；及(3)建築物能源效益。
- 1.4 在社會參與過程期間，委員會與諮詢組織、專業團體、環保組織、區議員及其他主要持份者舉行了各類型的會議及論壇。委員會於 2009 年下半年進行為期四個多月的公眾參與階段期間，共收到約 1,600 份意見來源<sup>2</sup>。所有意見均由社會參與過程的獨立匯報機構，即香港理工大學公共政策研究所，收集及分析。獨立匯報機構就所收集意見編製的最終報告及分析已上載於 [www.susdev.org.hk](http://www.susdev.org.hk) 供瀏覽。
- 1.5 於本報告書中，委員會反映公眾心目中理想的優質及可持續建築環境，並就政府應如何處理三項核心議題及相關事宜作出建議。在社會參與過程的最後階段<sup>3</sup>，政府將就本報告書作出回應。

---

<sup>1</sup> 首次社會參與過程探討三項議題，包括都市生活空間、固體廢物管理及可再生能源。

<sup>2</sup> 意見來源包括約 1,400 份透過信件、電郵、意見收集表格及網上論壇收集的書面意見，以及約 200 份社會參與過程活動紀錄及相關傳媒報導。

<sup>3</sup> 委員會的社會參與過程包括五個階段：1)確定優先處理的範疇；2)編製「誠邀回應」文件以收集公眾意見；3)直接讓社會大眾參與，收集意見；4)獨立分析公眾的意見及編製委員會報告書；5)政府回應及行動。

1.6 委員會在就核心議題制訂建議的過程中，致力平衡各種不同因素，例如可取性相對可行性、公眾利益相對私人利益、業主／準業主的權益相對發展商的權益、成本相對效益等各方面的考慮，從而締造優質和可持續建築環境。事實上，這個過程本身正實踐可持續發展：平衡發展中的環境、社會和經濟因素。

1.7 社會對優質和可持續建築環境有以下的期望，這些期望為改變現狀提供了堅實的民意基礎：

香港應該發展成爲一個人類與環境可以和諧互動的大都會，大家對自然環境和可持續的生活方式都擁有一份歸屬感，這關乎在環境及人類各種活動之間取得平衡。「環境」一詞既指自然環境，亦指構成地區特色的人造環境。這樣的大都會提供健康、綠化而空間開揚的理想生活環境，並同時具備以下特點：

- 從**整體規劃**，設理想發展密度、提供休憩空間及綠化，並促進文化、休閒活動及文化保育的多元性。
- 在實施有關建築環境的各項政策時，其規管框架應以**表現爲本及按個別地盤的情況提供彈性**。
- 整個**建築物生命週期**，從項目規劃、設計、物料採購、建造方法，以至樓宇運作、維修及拆卸，過程中的每個步驟都應融合及實踐可持續發展的概念。
- **建築物**作爲建築環境的基本單位會採用以**人爲本**的設計，並具備可持續建築設計的特色，包括建築間距、樓宇後移、綠化面積、節能設施和裝置、可再生能源裝置及能保留通風廊及天然光照的設計。
- 確保**物業市場具透明度**，讓準買家獲得所有相關資料，在**充份知情**的情況下作出決定。
- 能以**具成本效益**的方法達致上述的特點。

1.8 是次社會參與過程顯示了公眾對改變現狀的清晰訴求，以及對優質及可持續建築環境的熱切期望。維持現狀並不爲公眾所接受。公眾求變這一清晰訊息爲委員會制訂以下的

具體建議的總體方向提供基礎：

(a) 可持續建築設計指引	建議
(i) 樓宇間距	<ul style="list-style-type: none"> <li>對於新發展項目或重建項目，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)<sup>4</sup>。</li> <li>政府應設立機制，容許在有關人士可提供科學理據（包括地盤位置和佈局、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。</li> </ul>
(ii) 樓宇後移	<ul style="list-style-type: none"> <li>在不足 15 米闊的街道，應強制把新發展或重建項目由地面水平至 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。</li> <li>應該設立機制，容許在考慮地盤面積和佈局、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。</li> <li>應該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。</li> <li>為配合樓宇後移的建議，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。</li> </ul>
(iii) 綠化的上蓋面積	<ul style="list-style-type: none"> <li>政府應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)<sup>5</sup>，在地面、平台和屋頂進行綠化，而地面綠化應優先進行。</li> <li>應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。</li> <li>政府應與其他公營機構、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。</li> </ul>

<sup>4</sup> 「誠邀回應」文件中建議的建築間距是根據屋宇署的《顧問研究：對應香港可持續發展都市生活空間之建築設計》而作出的。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%至 33.3%的間隔空間。

<sup>5</sup> 「誠邀回應」文件中建議的綠化上蓋面積是根據屋宇署的《顧問研究：對應香港可持續發展都市生活空間之建築設計》而作出的。該研究建議地盤面積達 1000 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。

(a) 可持續建築設計指引	建議
	<ul style="list-style-type: none"> <li>政府應與上述夥伴機構進一步探討垂直綠化的可行性和作出推廣。</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>政府應在政府地盤加入綠化和加強公共範圍的綠化。</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>政府應加快應用綠化總綱圖，以便在規劃過程中引入全面的綠化策略和措施。</li> </ul>

(b) 總樓面面積寬免	建議
(i) 強制性樓宇設施	<ul style="list-style-type: none"> <li>建議維持現狀。</li> </ul>
(ii) 環保設施	<ul style="list-style-type: none"> <li>應減少露台和工作平台的總樓面面積寬免。</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>應降低非結構預製外牆獲總樓面面積寬免的厚度上限，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。</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>政府應撤銷郵件派遞室的總樓面面積寬免，並把郵件派遞室從《聯合作業備考》的環保設施分類中剔除。</li> <li>除非加闊的公用走廊可自然通風，否則不應獲總樓面面積寬免。</li> </ul>
(iii) 完善生活設施	<ul style="list-style-type: none"> <li>應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大的地盤。</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>政府應檢討櫃位、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。</li> </ul>
(iv) 停車場	<ul style="list-style-type: none"> <li>政府應檢討和更新《香港規劃標準與準則》有關泊車位的準則，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，以及其他相關因素，作出實際的估計，以容許彈性處理。</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>政府應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。</li> </ul>
(v) 公用通道或擴闊道路	<ul style="list-style-type: none"> <li>政府可維持現行的鼓勵政策及措施。</li> </ul>
(vi) 不同設施的分類	<ul style="list-style-type: none"> <li>政府應定期檢討強制性設施、環保設施及完善生活</li> </ul>

(b) 總樓面面積寬免	建議
	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。
(vii) 為總樓面面積寬免設定上限	<ul style="list-style-type: none"> <li>政府應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<sup>6</sup>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。</li> </ul>
(viii) 總樓面面積寬免制度的執行	<ul style="list-style-type: none"> <li>應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。</li> <li>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。</li> <li>政府應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、地盤佈局、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。</li> </ul>
(ix) 窗台	<ul style="list-style-type: none"> <li>政府應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。</li> </ul>

(c) 建築物能源效益	建議
建築物能源效益	<ul style="list-style-type: none"> <li>政府應定期檢討和提升日後能源效益守則的法定</li> </ul>

<sup>6</sup> 新版本的 BEAM Plus 是獲香港綠色建築議會認可,協助業主應用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 更符合相關的本地及國際標準,展示新造樓宇、重建樓宇或使用中樓宇的整體質素。

(c) 建築物能源效益	建議
	水平，以配合相關技術的迅速發展。
	<ul style="list-style-type: none"> <li>政府應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。</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>政府應為樓宇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。</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>政府應在香港合適地點廣泛應用區域供冷系統<sup>7</sup>。</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>政府應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。</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>政府應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，為私營機構樹立榜樣，展示具能源效益的建築設計和方法。</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>政府可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。</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>政府考慮節能措施時，亦應同時考慮樓宇間距、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。</li> <li>政府應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。</li> </ul>

(d) 宏觀建築環境	建議
(i) 政府的角色	<ul style="list-style-type: none"> <li>政府應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、基建配套、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。</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>政府應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，推動措施締造優質可持續建築環境。</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>政府應率先在政府樓宇採用可持續建築設計和安裝節能設施，並與夥伴機構合作，向其他私人發展項目推廣有關設計和設施。</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>政府應與夥伴機構合作，引入和／或提倡使用認證</li> </ul>

<sup>7</sup> 區域供冷系統是一個非常大型的集中式空調系統，包括一座或以上生產冷凍水的供冷站，以及一個地下閉路管道網絡，該網絡把冷凍水供應給服務區域內各座樓宇作空調之用。冷凍水被泵送到各座樓宇供空調系統使用後，會回流到中央供冷站再行冷凍。

(d) 宏觀建築環境	建議
	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。
(ii) 檢討規管制度	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 政府應參考世界各地的最新發展，並根據建築設計、科技和可持續性等問題的變化，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。就此，委員會促請政府注意以下的公眾意見，以便政府考慮如何開展有關工作：(1)檢討屋宇署的部分作業備考，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)建議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百分之一百的上限。</li> <li>• 政府應引入適當的建築設計標準作為基準，例如空氣流通評估、建築物生命週期碳審計等。</li> <li>• 政府應推廣使用認證制度(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)。</li> </ul>
(iii) 規劃事宜	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 政府應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／地區的發展／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。</li> <li>• 政府應制訂都市設計圖，以作出詳細的宏觀規劃，例如建築物密度分佈、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。</li> <li>• 政府應加快使用綠化總綱圖，以在規劃過程中引入全面的綠化策略和措施。</li> <li>• 政府應參考本文件所述的各項建議，特別是有關停車場的供應，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，以檢討及更新《香港規劃標準與準則》。</li> </ul>
(iv) 資訊和透明度	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 政府應規定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。</li> <li>• 除了要列明「實用面積」所包括的項目外，亦應規定在新發展項目的售樓書內，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</li> </ul>

(d) 宏觀建築環境	建議
	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。
(v) 教育工作	<ul style="list-style-type: none"> <li>政府應採取具體的行動，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。</li> </ul>

1.9 公眾已表達了他們的意願 — 希望香港擁有更美好的將來。除了考慮上述建議，以及按以往社會參與過程的做法採取相應行動外，委員會建議政府應該仔細研究市民的期望，作為日後制訂建築環境政策時的指引。

1.10 儘管締造優質和可持續建築環境需要各界別共同努力，但市民均認為政府應該擔當領導的角色，委員會亦認同此意見。隨著更多跨界別協作及公眾參與，委員會相信我們正朝著正確的方向構建可持續發展的香港。

## 2 簡介及背景

- 2.1 香港是全球人口最稠密的城市之一，雖然人口與日俱增，香港仍能在住屋、交通及其他基建方面迎合市民的需要。眼前所見，香港高樓大廈林立，市民在熙來攘往的街道中穿插，所有設施都集中在佔香港整體面積四分之一的土地上，而且極具效率和活力。顯而易見：人口密度越高，人與環境之間的互動便越多。
- 2.2 可持續發展委員會(「委員會」)自 2003 年成立至今，一直明瞭社會各界必須共同努力，為香港作出最佳的取捨，才能謀求可持續發展的方案。委員會在 2004 年推出的首次社會參與過程，開啓了一個獨特的模式，讓市民能參與構建香港未來的重要討論，分享當前面對的問題，並構想一些可能出現的情況和方案供公眾討論及發表意見。
- 2.3 在有關都市生活空間、固體廢物管理及可再生能源的首次社會參與過程中，委員會已意識到都市化與可持續發展之間的重要關係，從而促成政府在 2005 年就上述三項議題發表《香港首個可持續發展策略》(《首個策略》)。
- 2.4 在都市生活空間這項議題上，《首個策略》的目標之一是維持並檢討規管可持續設計等的指引，並特別顧及影響觀景廊或阻礙空氣流通的建築物等問題。
- 2.5 近年，公眾益發關注與建築物相關的議題，例如體積龐大的建築物、屏風效應及熱島效應等。委員會藉此機會與政府攜手在 2009 年 6 月推出第四次以「優化建築設計 締造可持續建築環境」為題的社會參與過程，旨在實踐上述《首個策略》的目標，締造優質及可持續建築環境。
- 2.6 鑑於建築設計所涉及的範圍甚廣，我們必須確立一些重點以促進公眾進行有意義的討論。是次社會參與過程的核心議題分別為(1)有關樓宇間距、樓宇後移及綠化面積的可持續建築設計指引；(2)總樓面面積寬免；以及(3)建築物能源效益。這三項議題均反映近年公眾所關注的範疇。我們已在為是次社會參與過程所發表的「誠邀回應」文件中解釋為何要相對地收窄討論範疇，集中討論地盤內建築物的設

計及佈局，以及其對鄰近範圍的環境質素及可持續性方面的影響，故不再在此重覆。然而，委員會相信是次社會參與過程中，就不少市民熱切關注的其他事項，向政府反映意見，也是理所當然的，以便該些意見也能讓政策制訂者一併考慮。

- 2.7 委員會於本報告書中就政府應如何處理三項核心議題及相關事宜作出建議。
- 2.8 委員會於 2009 年下半年進行了為期四個多月的緊湊的公眾參與階段，當中包括諮詢組織、專業團體、環保組織及區議員等的積極參與。獨立匯報機構，即香港理工大學公共政策研究所，共分析了約 1,600 份意見來源<sup>8</sup>。獨立匯報機構就所收集到的意見而編製的最終報告及分析，已上載於 [www.susdev.org.hk](http://www.susdev.org.hk) 供瀏覽。
- 2.9 鑑於是次社會參與過程的議題是委員會迄今為止所處理過的議題當中最具技術性和最複雜的，委員會特別採用新的安排，讓委員會、其轄下的可持續發展策略工作小組（策略工作小組）及締造可持續建築環境支援小組（支援小組）舉行聯席工作會議，以集思的方式討論和擬訂建議，讓委員會能透過直接深入（特別是與支援小組成員進行的）討論中有所裨益。支援小組由相關專業人士（如建築師、城市規劃師、工程師、測量師、學者及環保團體等建築專業人士）及業界人士組成，負責協助委員會進行是次社會參與過程。
- 2.10 在進行社會參與過程及向政府作出建議時，我們一直貫徹信念，即可持續發展關乎平衡 — 平衡環境、社會及經濟發展，平衡個人及社會的利益，以及平衡我們這一代及子孫後代的利益。
- 2.11 本報告書標示委員會是次社會參與過程的第四階段<sup>9</sup>的結束。我們期待政府就本報告書作出回應及採取行動，完成社會參與過程的最後階段。

---

<sup>8</sup> 意見來源包括約 1,400 份透過信件、電郵、意見收集表格及網上論壇所收集的書面意見，以及約 200 份社會參與過程活動紀錄及相關傳媒報導。

<sup>9</sup> 委員會的社會參與過程包括五個階段：1) 確定優先處理的範疇；2) 編製「誠邀回應」文件以收集公眾意見；3) 直接讓社會大眾參與，收集意見；4) 獨立分析公眾的意見及編製委員會報告書；5) 政府回應及行動。

### 3 社會參與過程報告

- 3.1 是次社會參與過程是委員會進行的第四輪社會參與過程，亦是議題最複雜、最具技術性的一次。在 2009 年 6 月 20 日舉行的啓動禮吸引了超過 2,000 人出席。在 30 個夥伴機構的支持下，期間共舉辦了 47 個不同形式的活動（不包括啓動禮），其中五個為全港性的地區討論坊，此外亦與不同諮詢組織、專業團體、環保團體、區議員及其他主要持份者召開會議及論壇。總共約 2,400 名來自不同界別的人士參與這些活動。委員會亦舉辦了 18 場巡迴展覽介紹有關資料，以邀請公眾深入思考有關建築環境的問題及可行方案。
- 3.2 爲了吸引年青人的注意，委員會特別推出專屬網站以互動的方式提供資訊及娛樂，並設立網上論壇，讓互聯網用戶就不同議題發表意見。此外，委員會透過民政事務局的公共事務論壇向其成員收集意見，同時亦舉辦中學生攝影比賽，並通過電視宣傳短片、電台宣傳聲帶、電台專題特寫環節、記者會、印刷及電子媒體訪問等宣傳社會參與過程。
- 3.3 委員會共考慮了約 1,600 份意見來源。社會參與過程再次引起公眾討論體積龐大建築物的相關事宜，即使在草擬本報告書時，有關討論仍然持續。另外有近 160 份有關社會參與過程的傳媒報導。獨立匯報機構已獨立分析所有資料，並向委員會提交報告，以便整合公眾對不同議題的意見。
- 3.4 各界提交的意見不但回應了「誠邀回應」文件所載的議題，更顯示公眾對從更宏觀的角度就締造優質和可持續建築環境的意見。總括而言，市民表明了對改變現狀的清晰訴求，以及支持採納一套容許以表現爲本及按個別地盤的情況在政策上作彈性處理的全面方案。本報告第四章「委員會的建議」將列出與建議相關的市民期望及意見以供參考。如欲查閱全部意見書的詳細定性分析，請瀏覽已上載於委員會網站([www.susdev.org.hk](http://www.susdev.org.hk))的獨立匯報機構報告。
- 3.5 爲了善用支援小組成員的專業知識來探討未來的路向，委員會與其轄下的策略工作小組及支援小組舉行多次聯合會議，直接與兩個小組的專家及專業人士進行交流。由於委員會所提出的建議除須具備公信力外，亦同時是技術上可

行及符合環保原則，並切合香港的實際情況。這種交流對是次社會參與過程尤其重要。

- 3.6 委員會發現公眾的回應不但為委員會提供重要的材料以制訂建議，同時亦為政府在未來制訂有關建築環境的政策時提供參考。委員會這個由下而上的社會參與模式，全賴支援小組、夥伴機構、主要持份者及公眾的支持才得以完成。

## 4 委員會的建議

4.0.1 是次社會參與過程聚焦於第 2.6 段所述的三個核心議題，當中牽涉的問題相當複雜。除涉及專門技術外，委員會所作出的任何建議亦可能對公眾、準業主、私人物業業主和建築界專業人士的利益造成不同程度的影響。所以委員會在就核心議題制訂建議的過程中，致力平衡各種不同因素，例如可取性相對可行性、公眾利益相對私人利益、業主／準業主的權益相對發展商的權益、成本相對效益等各方面的考慮，從而締造優質和可持續建築環境。事實上，這個過程本身正實踐可持續發展：平衡發展中的社會、環境和經濟因素。有關提供及維修各項樓宇設施的成本及費用的負擔問題，委員會認為原則上應由相關樓宇設施的使用者／受惠者承擔。

4.0.2 是次社會參與過程顯示了公眾對改變現狀的清晰訴求，以及對優質及可持續建築環境的熱切期望。維持現狀並不為公眾所接受。公眾對建築環境要求改變這一清晰訊息為委員會制訂具體建議的總體方向提供基礎。專業人士和業界的意見（透過在社會參與過程中收集，以及委員會、策略工作小組和支援小組內的專業人士和業內人士所表達的意見），讓委員會能從實用性、成本效益、海外經驗和本地實際情況等方面全面討論可能造成的影響、潛在效益和可行性等問題，以便按照整體方向作出相關建議。

### 4.1 公眾對優質和可持續建築環境的期望概覽

4.1.1 市民積極回應「誠邀回應」文件，就優質和可持續建築環境的特點發表了大量意見。雖然這些意見未必直接回應第 2.6 段所述的三個核心議題，但有助委員會設定制訂建議的前提，其重要性不容忽視。同樣，這些意見亦應作為政府日後制訂政策時的參考。

4.1.2 因此，就三個核心議題提出具體建議前，有必要先概述市民的期望：

### **理想的優質和可持續建築環境**

香港應該發展成爲一個人類與環境可以和諧互動的大都會，大家對自然環境和可持續的生活方式都擁有一份歸屬感，這關乎在環境及人類各種活動之間取得平衡。「環境」一詞既指自然環境，亦指構成地區特色的人造環境。這樣的大都會提供健康、綠化而空間開揚的理想生活環境，並同時具備以下特點：

- 從**整體規劃**，設定理想的發展密度、提供休憩空間及綠化，並促進文化、休閒活動及文化保育更多元性。
- 在實施有關建築環境的各項政策時，其規管框架應容許以**表現爲本及按個別地盤的情況提供彈性**。
- 整個**建築物生命週期**，從項目規劃、設計、物料採購、興建方法，以至樓宇運作、維修及拆卸，過程中的每個步驟都應融合及實踐可持續發展的概念。
- **建築物**作爲建築環境的基本單位會採用**以人爲本的設計**，並具備可持續建築設計的特色，包括建築間距、樓宇後移、綠化面積、節能設施和裝置、可再生能源裝置及能保留通風廊及天然光照的設計。
- 確保**物業市場具透明度**，讓準買家獲得所有相關資料，在**充份知情**的情況下作出決定。
- 能以**具成本效益**的方法達致上述的特點。

4.1.3 從市民的期望可見，優質和可持續建築環境由多項元素組成，但最終可歸納爲人爲因素和環境因素。前者包括生活方式和習慣對建築環境的影響，而這方面可透過教育帶來改變。至於環境因素方面，最大的難題是實際情況與理想之間的落差，當中牽涉全面的規劃，包括考慮相關科學數據以達致最佳效果，以及權衡包括社會價值在內的各項考慮因素。很多市民均表達了在建築規管制度引入彈性的重要性。這些意見讓我們了解到市民對香港未來的願景。雖然這些願景並非未來發展路向的明確建議，但就爲**改變現狀提供了堅實的民意基礎**，對政府制訂未來的建築環境政策提供有用的參考。

## 4.2 可持續建築設計指引

4.2.0.1 「誠邀回應」文件就樓宇間距、樓宇後移及綠化的上蓋面積提出了具體的建議方案，就政府應否採納這些方案收集市民的意見。

### 4.2.1 樓宇間距

4.2.1.1 關於「誠邀回應」文件第 5.2.5 段所述的建議方案，市民普遍支持通過實施強制性樓宇間距規定，來回應空氣流通問題和「屏風效應」。而部分專業團體和業界亦指出實施時應保持彈性，例如考慮小型地盤（面積少於 2 公頃）、風向、日照、樓宇高度等各項因素。委員會**建議**採用樓宇間距方案，即是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）<sup>10</sup>。根據民意取向，為使規管框架能以表現為本及按個別地盤的情況作出彈性處理，委員會**建議**設立機制，容許在有關人士可提供科學理據（包括地盤位置和佈局、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。

### 4.2.2 樓宇後移

4.2.2.1 儘管部分市民對於樓宇後移如何在小型地盤實施和如何保留地區特色方面表示關注，市民普遍支持通過樓宇後移以減低街道峽谷效應，改善行人環境，以及紓緩都市熱島效應（參見「誠邀回應」文件第 5.2.8 段）。委員會**建議**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。而根據民意取向，為了使規管框架能容許以表現為本及按個別地盤的情況作出彈性處理，委員會**建議**設立機制，容許在考慮地盤面積和佈局、風向、空氣流通、

<sup>10</sup> 「誠邀回應」文件中建議的建築間距是根據屋宇署的《顧問研究：對應香港可持續發展都市生活空間之建築設計》而作出的。該研究建議地盤面積小於 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% 至 33.3% 的間隔空間。

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。

4.2.2.2 由於樓宇低層可作商業零售處所用途，其價值通常較高，強制樓宇後移可能損及私人業權，因此委員會**建議**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。制訂補償機制時，可參考現行就擴闊道路及公用通道授予額外總樓面面積的機制。

4.2.2.3 「建築物上蓋面積」是指樓宇體積佔用地盤總面積的百分比，即上蓋面積越大，地盤剩餘的空間面積越小。處於街道水平的龐大建築物會影響街道環境，並妨礙自然通風。為配合上文有關樓宇後移的建議，委員會**建議**政府檢討《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。

### 4.2.3 綠化的上蓋面積

4.2.3.1 由於綠化可改善環境、空氣質素和都市氣候情況，市民普遍支持強制規定建築物提供綠化面積的方案(見「誠邀回應」文件第 5.2.12 段)。部分專業團體／環保團體建議應在地面水平提供規定綠化面積的三分之一至一半，同時應推廣垂直綠化。委員會**建議**政府應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)<sup>11</sup>，在地面、平台和屋頂進行綠化，而地面綠化應優先進行。由於綠化的可持續性是有效改善環境的先決條件，委員會**建議**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。

4.2.3.2 為推廣在現有建築物進行綠化，委員會**建議**政府與其他公營機構、專業團體及／或非政府組織合作提供適當的技術

---

<sup>11</sup> 「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作出的。該研究建議地盤面積達 1000 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。

及／或財政支援。

4.2.3.3 隨著垂直綠化在日本等海外地區越趨普及，委員會**建議**政府應與第 4.2.3.2 段所述的夥伴機構進一步探討垂直綠化的可行性和作出推廣。

4.2.3.4 為增強政府於推廣樓宇綠化的領導角色，委員會**建議**政府在政府地盤引入綠化，並加強公共範圍的綠化。從規劃的角度而言（另見第 4.5 段「從更宏觀角度看建築環境的有關建議」），委員會亦**建議**政府應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。

### 4.3 總樓面面積寬免

4.3.0.1 總樓面面積寬免是社會參與過程中最複雜和最具爭議性的議題。正如「誠邀回應」文件所述，總樓面面積寬免是用作鼓勵在新發展項目提供各種建築設計和設施。儘管這些設施可改善居民的生活質素，但公眾認為總樓面面積寬免是增加樓宇體積的原因之一。

4.3.0.2 在總樓面面積寬免的議題上，大部分意見都是圍繞個別強制性設施、環保設施和完善生活設施（包括停車場）的總樓面面積寬免，而非針對總樓面面積寬免此一作為鼓勵提供各項樓宇設施的措施。總樓面面積寬免的問題沒有簡單的答案，公眾的回應反映出難以用簡單一刀切的方式解決總樓面面積寬免的相關問題。話雖如此，市民已就總樓面面積寬免的具體問題表達了他們的取態，表明**不能接受維持現狀**。

4.3.0.3 委員會在制訂相關建議時非常審慎。委員會參考過獨立匯報機構就公眾意見所進行的獨立分析後，曾仔細思量如何推動這些議題的進程，以達致委員會的唯一目標 — 可持續發展。整個過程涉及到研究可行性、成本效益、實用性、對樓宇運作的潛在影響，並在沒有預設立場及沒有偏袒或針對任何社群的情況下權衡各方利益。

### 4.3.1 強制性樓宇設施<sup>12</sup>的總樓面面積寬免

4.3.1.1 支持豁免計算強制性樓宇設施總樓面面積的意見略多於要求改變的意見，主要原因是，若沒有總樓面面積寬免，發展商可能只按最低要求提供有關設施，影響樓宇日後維修。與此同時，亦有市民認為不應就已被視為不可或缺的設施提供總樓面面積寬免。在此情況下，委員會不建議就現行機制作出任何修訂。

### 4.3.2 環保設施<sup>13</sup>的總樓面面積寬免

4.3.2.1 公眾認同環保設施可對環境帶來正面影響，亦能提升個別業主的生活質素。但公眾對豁免計算某些環保設施的總樓面面積表達了不滿，認為這樣會增加樓宇體積，並對鄰近社區造成不良影響。有見及此，委員會認為應作出以下段落所述的修訂。

4.3.2.2 對許多香港人而言，露台和工作平台都是具吸引力的設施，能為現代住宅樓宇增值。但有些人認為這些設施只被個別住戶所享用並增加樓宇體積。委員會認為儘管應繼續鼓勵提供露台和工作平台，但調整露台和工作平台的總樓面面積寬免應不會影響新發展項目提供這些設施。故此，委員會**建議**應減少露台和工作平台的總樓面面積寬免。

4.3.2.3 使用非結構預製外牆有助減少建築過程中所造成的污染，但現時可獲豁免計算入總樓面面積的非結構預製外牆的最大厚度（300 毫米）似乎過大。在探討此問題時，委員會考慮到在技術上可行的最小厚度，以及外牆厚度應否與其隔熱表現掛鈎等因素。委員會得悉屋宇署已要求發展商須提供資料，解釋需使用最厚的預製外牆的原因。委員會**建議**應降低非結構預製外牆獲豁免計算入總樓面面積的厚度上限，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。

---

<sup>12</sup> 強制性樓宇設施包括泵房、二氧化碳房、污水處理設施、中央通風或排煙系統井道、隔火層、機電房、升降機機房、垃圾及物料回收房，以及電訊及廣播設備室。

<sup>13</sup> 《聯合作業備考》第 1 和第 2 號界定的環保設施包括露台、加闊的公用走廊、遮陽篷、空中花園、平台花園、隔聲簷、工作平台、設有郵箱的郵件派遞室、翼牆、捕風器及風斗、非結構預製外牆及隔音屏障。

4.3.2.4 由於郵件派遞室難以被視為能改善環境的設施，委員會**建議**政府應撤銷其總樓面面積寬免，並同時參考第 4.3.6.1 段的建議，在檢討不同設施的分類時，把郵件派遞室從《聯合作業備考》的環保設施分類中剔除。

4.3.2.5 現時加闊的公用走廊列為環保設施，可獲總樓面面積寬免。委員會考慮到當中的環保因素後，**建議**除非加闊的公用走廊可自然通風，否則不應獲得寬免。

### 4.3.3 完善生活設施<sup>14</sup>的總樓面面積寬免

4.3.3.1 「完善生活設施」涵蓋一系列樓宇設施。雖然這些設施並非樓宇運作上強制規定提供的「必要」設施，但它們一般來說有助改善住戶的居住環境。較多市民認為部份完善生活設施已成為發展項目的賣點，因此不應獲總樓面面積寬免。康樂設施和住客會所已成為將物業包裝成豪宅的常見招徠手法，以提升發展項目的市場價值。市民亦認為過大的康樂設施和住客會所，加上其可獲的總樓面面積寬免，大幅增加了樓宇體積。有見及此，委員會**建議**應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大的地盤。

4.3.3.2 在其他完善生活設施中，市民認為櫃位、亭子、辦公室貯物用地、守衛室及供看更使用的洗手間均有助樓宇管理，但亦有市民指出上述設施已成為現代樓宇的標準設施。委員會**建議**政府應檢討櫃位、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。

### 4.3.4 停車場總樓面面積寬免

4.3.4.1 《香港規劃標準與準則》規定樓宇必須興建停車場，以提供足夠的泊車位迎合居民的需要。然而，不少市民就各種原因反對豁免計算停車場的總樓面面積。有市民認為停車場對環境和鄰近居民造成不良影響（如增加樓宇體積和高度、鼓勵市民使用私家車而棄用公共交通工具等），所以不

---

<sup>14</sup> 完善生活設施包括康樂設施、喉管槽、有蓋花園／遊樂場地、平面隔板／有蓋行人道、較大的升降機槽、多層住宅樓宇內的小型後勤服務室、櫃位、亭子、辦公室貯物用地、守衛室、供看更和管理人員使用的洗手間、主要大堂入口上方的空間。

應提倡。另外亦有人認為停車場是必要設施，毋須提供誘因。有人則認為停車場會為發展商帶來租金收入／利潤，故不須提供誘因。委員會認為停車場的需求視乎多種因素而定，包括樓宇地點、公共交通配套、居民擁有私家車的負擔能力等。委員會**建議**政府檢討和更新《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，以及其他相關因素，作出實際的估計，以容許彈性處理。

4.3.4.2 樓宇體積增加會造成都市熱島效應，及堵塞自然通風廊。雖然地下停車場會增加建築成本，但是不會增加樓宇體積，所以許多市民支持地下停車場比地面停車場更應獲得總樓面面積寬免。委員會**建議**政府應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。

#### 4.3.5 公用通道或擴闊道路的總樓面面積寬免

4.3.5.1 由於劃出私人範圍／空間作為公用通道或擴闊道路用途可改善行人環境及有助交通管理，支持就此提供總樓面面積寬免的意見較反對的多。委員會**建議**政府可維持現行的鼓勵政策及措施。

#### 4.3.6 不同設施的分類

4.3.6.1 多年來，個別業主對所住樓宇的期望隨著科技進步而改變，市場趨勢亦隨之轉變。部分強制性設施可能變得過時，同時亦會出現一些現代樓宇不可或缺的新興設施。委員會認為政府可進一步修訂強制性設施和完善生活設施的現行分類，使兩類設施的清單更合乎邏輯。因此，委員會**建議**政府應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。

#### 4.3.7 為總樓面面積寬免設上限

4.3.7.1 支持設定總樓面面積寬免上限的意見較反對的為多。根據獨立匯報機構的分析，大部分支持者贊成設定總樓面面積寬免的整體上限，以控制建築物的體積。委員會也認同公眾的意見，認為設定總樓面面積寬免的整體上限可令樓宇的設計更具彈性。委員會**建議**政府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<sup>15</sup>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。需澄清一點，委員會認為有關設定整體上限的建議，並不代表要剔除為達致某些目標（例如確保發展商不會只提供具市場價值的設施）而為某一設施訂立（或正在研究訂立）的個別寬免上限。

#### 4.3.8 總樓面面積寬免制度的執行

4.3.8.1 不少意見均要求通過訂立清晰指引、守則及／或規則，提升建築事務監督（即屋宇署署長）批出總樓面面積寬免過程的透明度和問責性。除了需要定期檢討和更新相關政策外，公眾亦指出不應劃一應用總樓面面積寬免，而應視乎相關的地盤而定。

4.3.8.2 為確保總樓面面積寬免制度能緊貼時代需要，委員會**建議**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。

---

<sup>15</sup> 新版本的 BEAM Plus 是獲香港綠色建築議會認可，協助業主應用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 更符合相關的本地及國際標準，展示新造樓宇、重建樓宇或使用中樓宇的整體質素。

4.3.8.3 委員會得悉屋宇署已規定發展商由 2010 年 9 月 1 日起須於建築圖則中，詳細列明新發展項目所獲得的所有總樓面面積寬免。爲了進一步回應市民對提升透明度的訴求，委員會**建議**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。

4.3.8.4 委員會進一步**建議**政府應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、以表現爲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、地盤佈局、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。

### 4.3.9 另一項課題 – 窗台

4.3.9.1 一些專業團體認爲窗台會增加樓宇整體體積和吸熱程度。雖然窗台目前不獲總樓面面積寬免，但只要符合若干準則，窗台便不會被計算在地積比率之內。委員會認爲雖然這個問題超出總樓面面積寬免的範疇，但亦應回應相關的意見。委員會**建議**政府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。

## 4.4 建築物能源效益

4.4.1 使用化石燃料所產生的碳排放導致氣候變化是關乎全球的問題，亦日漸受到香港市民的關注。市民贊成強制建築物納入具能源效益的設計和設施，亦有不少意見建議進一步推廣使用可再生能源進行小規模發電（如在屋頂安裝太陽能光伏板），以及兩間電力公司以可再生能源發電。專業團體支持強制實施《建築物能源效益守則》（《能源效益守則》），以及把總熱傳送值的應用擴展至所有住宅樓宇。市民亦關注建築材料和訂立基準的問題。知悉政府已採取多項措施推廣建築物能源效益，例如啓動立法程序強制實施《能源效益守則》，以及推出 4.5 億港元的建築物能源效益資助計劃等，委員會**建議**政府定期檢討和提升日後能源效益守則的法定水平，以配合相關技術的迅速發展。對於現

有樓宇，委員會**建議**政府增加為業主提供技術和／或財政支援，鼓勵他們在物業加裝節能設施及裝置。

- 4.4.2 委員會亦**建議**政府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。
- 4.4.3 空調佔香港耗電量的一大部分。區域供冷系統<sup>16</sup>將有助減少空調系統的能源消耗。知悉政府將在「東南九龍發展計劃」採用區域供冷系統，委員會**建議**政府應在香港合適地點廣泛應用區域供冷系統。
- 4.4.4 為了進一步鼓勵私營機構採用具能源效益的建築設計，委員會**建議**政府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。為加強推動作用，委員會亦**建議**政府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。
- 4.4.5 《建築物條例》是建築環境規管框架中的主要法例之一，政府可進一步加強條例中有關能源效益的規定。委員會**建議**政府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。
- 4.4.6 由於樓宇的整體能源效益備受各方因素影響，在考慮節能措施之餘，委員會亦**建議**政府同時考慮樓宇間距、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。
- 4.4.7 除硬件外，人為因素亦是影響能源消耗的重要因素。市民的生活方式會直接影響環境。因此，委員會**建議**政府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

---

<sup>16</sup> 區域供冷系統是一個非常大型的集中式空調系統，包括一座或以上生產冷凍水的供冷站，以及一個地下閉路管道網絡，該網絡把冷凍水供應給服務區域內各座樓宇作空調之用。冷凍水被泵送到各座樓宇供空調系統使用後，會回流到中央供冷站再行冷凍。

件的最大能源效益。

- 4.4.8 考慮到成本效益的問題，儘管委員會沒有就進一步推廣在屋頂安裝太陽能板和風力渦輪，利用可再生能源進行小規模供電作出建議，政府亦應留意不少人士提出這些建議。此外，也有公眾人士建議兩間電力公司利用可再生能源作全港供電。與此同時，市民亦關注環保建材的問題。

## 4.5 從更宏觀角度看建築環境的有關建議

- 4.5.0.1 締造優質和可持續建築環境涉及廣泛而且複雜的問題。由於要涵蓋所有相關問題並不可行，所以是次社會參與過程並沒有試圖探討所有問題。故此，不難理解為何有意見指出「誠邀回應」文件過於聚焦在某些問題，而沒有試圖探討範圍更廣的建築環境問題。雖然是次社會參與過程的範疇是跟進 2004 年「都市生活空間」社會參與過程的建議，務求讓市民參與討論具體的建築設計問題，但委員會亦認為有必要就更宏觀的課題回應公眾的訴求。

### 4.5.1 政府的角色

- 4.5.1.1 市民普遍認為政府應更積極回應問題，提供更多誘因和罰則，以鼓勵採用可持續設施，以及帶頭實踐可持續發展。委員會亦期望政府能以身作則，在政府樓宇引入可持續發展的概念，為業界樹立榜樣。
- 4.5.1.2 在社會參與過程中，其中一項主要民意是，希望採用全面的方案為香港締造可持續環境，而此舉則建基於相關部門的通力合作。因此，委員會**建議**政府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。
- 4.5.1.3 政府內部的協調只是第一步，實現改變亦需要私營機構的參與。委員會**建議**政府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。

4.5.1.4 根據公眾的意見，委員會**建議**政府應率先在政府樓宇採用可持續建築設計和安裝節能設施，並與第 4.2.3.2 段所述的夥伴機構合作，向其他私人發展項目推廣有關設計和設施。委員會亦**建議**政府應第 4.2.3.2 段所述的夥伴機構合作，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。

## 4.5.2 檢討規管制度

4.5.2.1 不少市民認為現行規管框架和作業備考與香港的城市發展「脫節」，原因包括未能以表現為本而作出彈性處理，以及沒有納入可持續發展元素等。委員會**建議**政府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。就此，委員會促請政府注意以下公眾意見，以便政府考慮如何開展有關工作：(1)檢討屋宇署的部分作業備考，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)按照第 4.4.5 段的建議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)如第 4.2.2.3 段所述，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百分之一百的上限。

4.5.2.2 為了在釐定規劃和建築參數時納入更多科學化的考量，委員會**建議**政府引入適當的建築設計標準作為基準，例如空氣流通評估、建築物生命週期碳審計等。

4.5.2.3 如第 4.5.1.4 段及其他段落所述，訂立環保效能基準是實現可持續建築環境的重要一環。委員會**建議**政府應推廣使用認證制度（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）。

## 4.5.3 規劃事宜

4.5.3.1 許多意見表示，如不考慮規劃和設計過程中所涉及的廣泛問題，將難以締造優質和可持續建築環境。雖然普遍意見認為總樓面面積寬免會增加建築物高度和體積，但部分持份者表示締造優質和可持續建築環境的另一個重要因素，

是在分區計劃大綱圖，以及土地契約條款和設計大綱中列明發展參數，例如新發展項目的地積比率、高度和體積等。

- 4.5.3.2 部分市民希望降低都市環境的密度，並建議通過不同策略實踐。但公眾意見顯示沒有任何單一的方法特別為市民所偏好。有市民建議修訂土地使用政策，或放寬市區邊緣地區的地積比率。也有市民支持管制密度，以及訂立基準和推行環保效能評估。
- 4.5.3.3 對於市民要求採用有科學數據支持的規劃參數，委員會**建議**政府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。委員會亦注意到政府正檢討分區計劃大綱圖，務求加入綜合發展限制，例如以限制樓宇高度作為第一步。另一方面，規劃署亦正進行《都市氣候圖及風環境評估標準可行性研究》。這些措施無疑將會有助改善整個規劃流程。
- 4.5.3.4 委員會**建議**政府採用全面的方案，制訂都市設計圖，以作出詳細的宏觀規劃，例如建築密度分佈、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。
- 4.5.3.5 綠化是可持續環境的重要一環，因此應納入規劃流程之中。委員會歡迎土木工程拓展署在個別地區制訂綠化總綱圖，推行市區綠化。為進一步加強城市綠化，委員會**建議**政府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。
- 4.5.3.6 有市民要求檢討《香港規劃標準與準則》的各個範疇。委員會**建議**政府應參考本文件所述的各項建議，特別是第4.3.4.1段所述有關停車場的供應，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》。

#### 4.5.4 資訊和透明度

- 4.5.4.1 許多市民對物業市場的透明度表示不滿，特別指出難以獲得各種設施的總樓面面積寬免的資料。地政總署自 2008 年 10 月起已在「預售樓花同意書方案」統一「實用面積」的定義，但市民表示政府應考慮採取更多措施，提高公眾和準買家對「實用面積」標準定義的認識。
- 4.5.4.2 委員會歡迎財政司司長就改善銷售安排及公布一手私人住宅物業定價和交易資料的九項措施。由 2010 年 9 月 1 日起，屋宇署會實施新規定要求發展商在建築圖則中詳細列明新發展項目所獲得的所有總樓面面積寬免，並將在網上公布有關資料。此舉朝正確方向邁進一步。正如第 4.3.8.3 段所載，委員會**建議**政府規定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。
- 4.5.4.3 爲了讓準買家充份知悉其所考慮購買的單位的資料，委員會**建議**除了要列明「實用面積」所包括的項目外，亦應規定在新發展項目的售樓書內，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，但被計入爲單位「建築面積」及計算在樓價內的其他範圍的資料。

#### 4.5.5 教育工作

- 4.5.5.1 如第 4.1.3 段所述，教育可改變人類的行爲，從而改變生活方式，否則便無法真正實現優質和可持續建築環境。可持續生活方式可提供動力，進一步提升建築環境的可持續性。市民亦指出教育的重要性，故此委員會**建議**政府應採取具體的行動，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。

## 4.6 建議概覽

建議	涉及各方	報告索引
強制規定樓宇間距	政府	4.2.1.1
設立以表現為本的機制為強制樓宇間距提供彈性	政府	4.2.1.1
強制規定樓宇後移	政府	4.2.2.1
設立以表現為本的機制為強制樓宇後移提供彈性	政府	4.2.2.1
就樓宇後移設立補償制度	政府	4.2.2.2
檢討樓宇非住用部分百分百上蓋面積的規定	政府	4.2.2.3
強制規定上蓋面積的綠化	政府	4.2.3.1
為保養綠化面積而設立監察機制	政府	4.2.3.1
為現有樓宇提供技術和／或財政支援，推廣綠化	政府及夥伴機構	4.2.3.2
探討和推廣垂直綠化	政府及夥伴機構	4.2.3.3
綠化公共範圍	政府	4.2.3.4
促進應用綠化總綱圖	政府	4.2.3.4
強制性設施的總樓面面積寬免維持不變	政府	4.3.1.1
減少露台和工作平台的總樓面面積寬免	政府	4.3.2.2
減少非結構預製外牆的總樓面面積寬免	政府	4.3.2.3
撤銷郵件派遞室作為環保設施可獲得的總樓面面積寬免	政府	4.3.2.4
只豁免計算可自然通風的加闊走廊的總樓面面積	政府	4.3.2.5
減少康樂設施／住客會所的總樓面面積寬免，特別是住用總樓面面積較高的地盤	政府	4.3.3.1
檢討櫃位、亭子、辦公室貯物用地、守衛室及供看更使用的洗手間的總樓面面積寬免	政府	4.3.3.2
檢討《香港規劃標準與準則》有關泊車位的條文	政府	4.3.4.1
減少地面停車場的總樓面面積寬免，並以相對較高的總樓面面積寬免鼓勵興建地下停車場	政府	4.3.4.2
公用通道和擴闊道路的總樓面面積寬免維持不變	政府	4.3.5.1
檢討各類設施的分類及其總樓面面積寬免	政府	4.3.6.1
設立總樓面面積寬免整體上限，並長遠考慮採用按照以表現為本及考慮個別地盤情況的方法	政府	4.3.7.1
建築事務監督與相關主要持份者建立溝通渠道	政府、業界、專業團體、學術界等	4.3.8.2
在售樓書列明總樓面面積寬免的資料	政府、認可人士、發展商	4.3.8.3
全面檢討總樓面面積寬免制度的執行	政府、業界、專業	4.3.8.4

建議	涉及各方	報告索引
	團體、學術界等	
檢討窗台的可取之處	政府	4.3.9.1
不時檢討能源效益守則	政府	4.4.1
提供支援協助現有樓宇進行翻新改裝	政府	4.4.1
推廣使用樓宇能源效益基準和認證制度	政府	4.4.2
在合適的地區使用區域供冷系統	政府	4.4.3
提供關於樓宇能源效益的額外建築設計指引	政府	4.4.4
率先設定在公共樓宇實施能源效益措施的目標，以及制訂實踐目標的時間表	政府	4.4.4
檢討建築設計的樓宇規管制度，以減少能源消耗，以及擴展總熱傳送值的應用範圍	政府	4.4.5
考慮樓宇能源效益措施時，亦同時考慮其他相關事宜	政府	4.4.6
加強綠色生活的宣傳和公民教育	政府	4.4.7
加強與建築環境相關的政策局/政府部門之間的協調	政府	4.5.1.2
與其他持份者建立更緊密的合作關係	政府、建築專業人士、發展商、非政府組織及公眾	4.5.1.3
在公共樓宇實施節能措施，樹立榜樣	政府、及夥伴機構	4.5.1.4
提倡採用認證制度以衡量環保效能	政府、及夥伴機構	4.5.1.4
檢討樓宇規管制度	政府	4.5.2.1
引入建築設計標準作為基準	政府	4.5.2.2
提倡使用認證制度以區分可持續建築	政府	4.5.2.3
考慮在規劃過程中納入更多科學化的考量	政府	4.5.3.3
採用都市設計圖	政府	4.5.3.4
加快應用綠化總綱圖	政府	4.5.3.5
檢討和更新《香港規劃標準與準則》	政府	4.5.3.6
在售樓書提供總樓面面積寬免的資料	政府、認可人士、發展商	4.5.4.2
在售樓書列明物業單位「建築面積」內所獲攤分的公用地方面積的詳細資料	政府、發展商	4.5.4.3
採取具體措施推動可持續發展	政府	4.5.5.1

## 5 結語 — 另一項「建議」？

- 5.1 在整個社會參與過程中，和公眾一樣，委員會曾對所有涉及的議題進行極具建設性的內部討論。這個過程甚具挑戰性。委員會在獨立匯報機構的協助下分析收集所得的意見，然後在其轄下的策略工作小組和支援小組的協助下制訂各項建議。委員會、策略工作小組和支援小組成員之間的討論激發思維，亦增進彼此對議題的理解，尤其是在制訂建議時，委員會竭力確保建議實際可行，理據充足而有效，既切合現今的需要，亦不偏不倚，顧及各方的利益與負擔，而並非硬性的規定，而最重要的是向實踐優質和可持續建築環境的共同目標前進。
- 5.2 然而，故事尚未完結。市民已表達了他們的意願，期望為香港締造更美好的未來。香港市民高瞻遠矚，實在值得引以自豪。有見及此，委員會希望強調一點 — 這次社會參與過程的得着不止於委員會的建議。
- 5.3 除了考慮委員會的建議，以及一如過往的社會參與過程一樣採取相應行動外，委員會亦建議政府仔細審視市民的期望，並以此作為未來制訂建築環境政策的指引。儘管內容或會有所重複，但亦在此重申部分重要主題，以歸納市民希望政府作出行動的方向：(1)採用全面的手法，在城市規劃中納入更多科學化的考量；(2)在規管框架中容許以表現為本及按個別地盤的情況提供更多彈性；(3)採納可持續建築物生命週期；(4)鼓勵採用以人為本的建築設計；以及(5)提高物業市場的透明度，保障準買家的利益。
- 5.4 有必要澄清一點，委員會並非要求政府獨力承擔所有責任，社會上每一份子都有其應承擔的責任。然而，正如公眾所指出，政府應擔當領導的角色。隨著更多跨界別合作及公眾參與，委員會相信我們正朝著正確的方向建構可持續發展的香港。

\*\*\*\*\*