

# 締造優質及可持續 建築環境的措施

發展局

(2011年2月修訂版)



# 社會關注

- 建築環境的質素和可持續性
- 樓宇體積及高度、空氣流通、樓宇綠化和能源效益
- 總樓面面積寬免對樓宇體積及高度的影響



# 公眾參與過程

- 政府與可持續發展委員會合作
- 2009年6月至10月廣泛而深入的討論
- 4,000個不同界別的人士／組織（專業團體、發展商、環保團體、公眾）參與超過65個有關活動



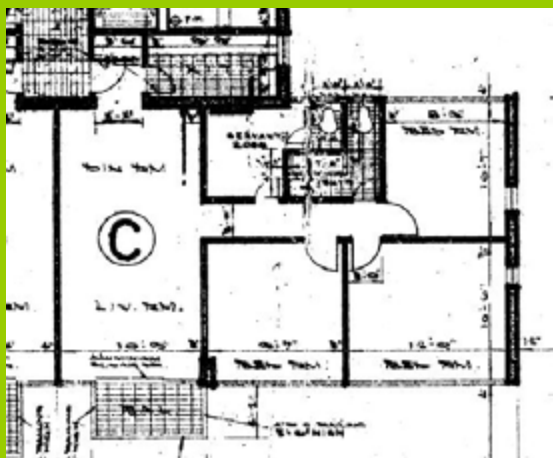
# 公眾參與過程：結果

- 公眾清晰訴求：必須改變現狀
  
- 可持續發展委員會於 2010 年 6 月向政府提出 51 項建議
  - (A) 可持續建築設計指引
  - (B) 總樓面面積寬免
  - (C) 建築物能源效益
  - (D) 物業市場資訊及透明度

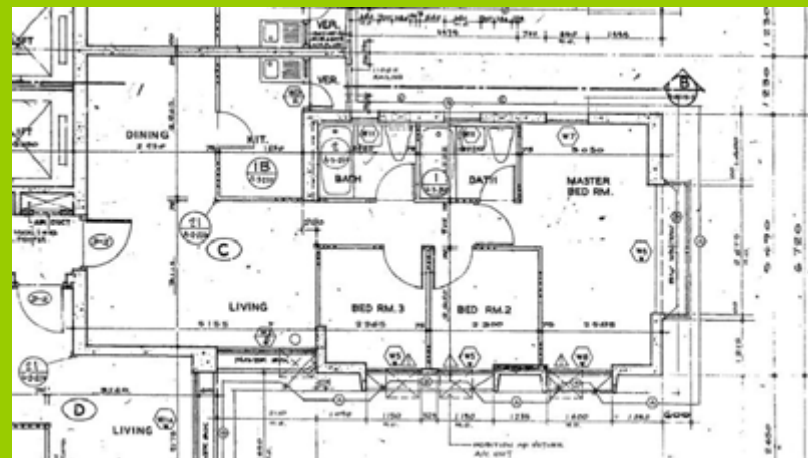
## 「發水樓」和「縮水單位」

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

# 住宅單位設計的演變



1972年設計的單位

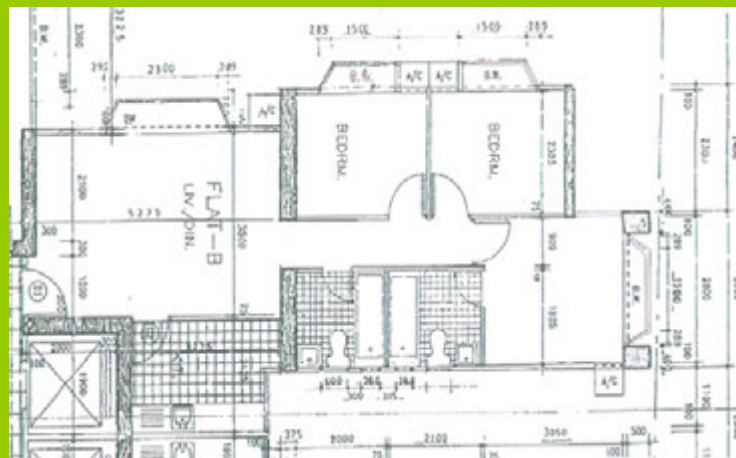


1986年設計的單位

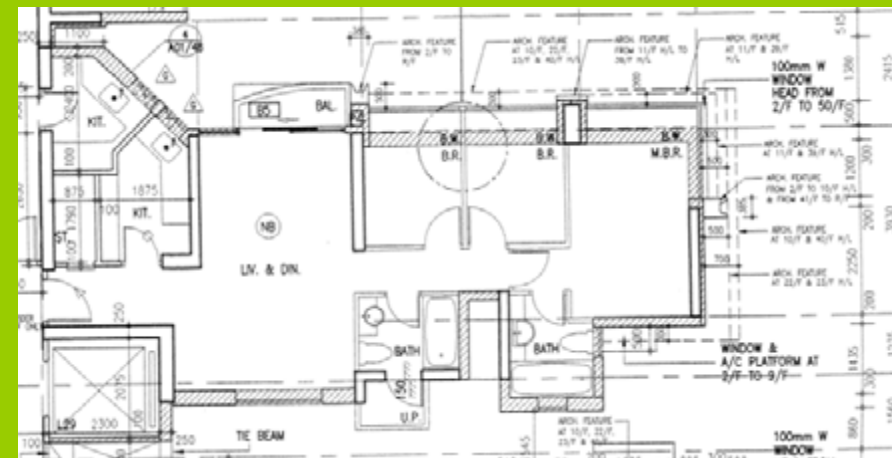
平方呎	實用面積 (A) (包括A1, A2及A3)	露台 (A1)	工作 平台 (A2)	外牆* (A3)	窗台 (B)	單位有 蓋面積 (C) = (A) + (B)	單位所分 攤的公用 地方面積 (D)	建築面積 (C) + (D)
1972年 設計	793	36	0	45	0	793	57	850
1986年 設計	817	0	0	75	16	833	74	907

\* 現時售樓說明書並無特別列出此項 # 上述資料由屋宇署根據批准圖則及售樓資料綜合所得

# 住宅單位設計的演變



1993年設計的單位



2010年設計的單位

平方呎	實用面積 (A) (包括A1, A2及A3)	露台 (A1)	工作 平台 (A2)	外牆* (A3)	窗台 (B)	單位有 蓋面積 (C) = (A) + (B)	單位所分 攤的公用 地方面積 (D)	建築面積 (C) + (D)
1993年 設計	732	0	0	61	52	784	161	945
2010年 設計	785	22	16	132	34	819	211	1,030

\* 現時售樓說明書並無特別列出此項 # 上述資料由屋宇署根據批准圖則及售樓資料綜合所得

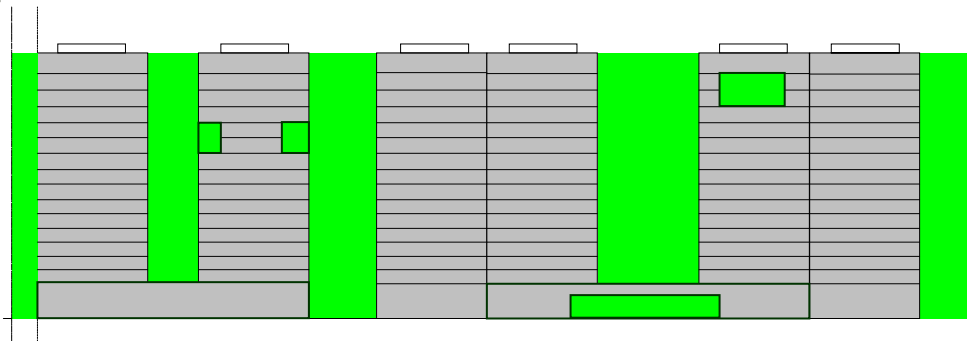
# (A) 可持續建築設計指引

## 7 樓宇間距和通透性

- 改善空氣流通
- 緩和熱島效應

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

- 地盤面積不少於2公頃；或
- 建築物的連續闊度不少於 60 米



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



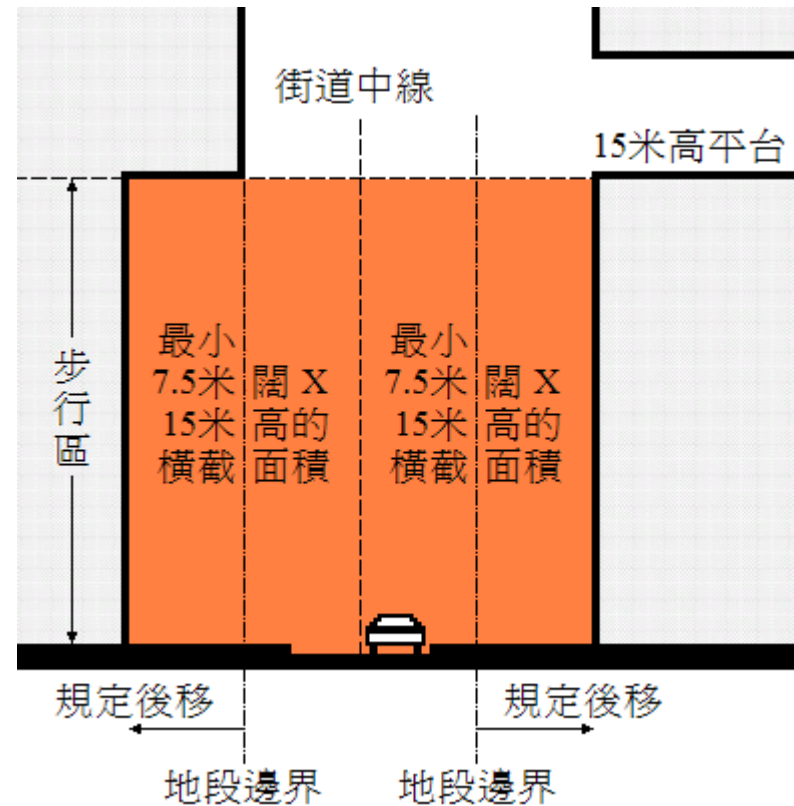


# (A) 可持續建築設計指引

## 2 樓宇後移

- 改善街道氣流
- 緩和熱島效應
- 優化行人道的環境質素

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

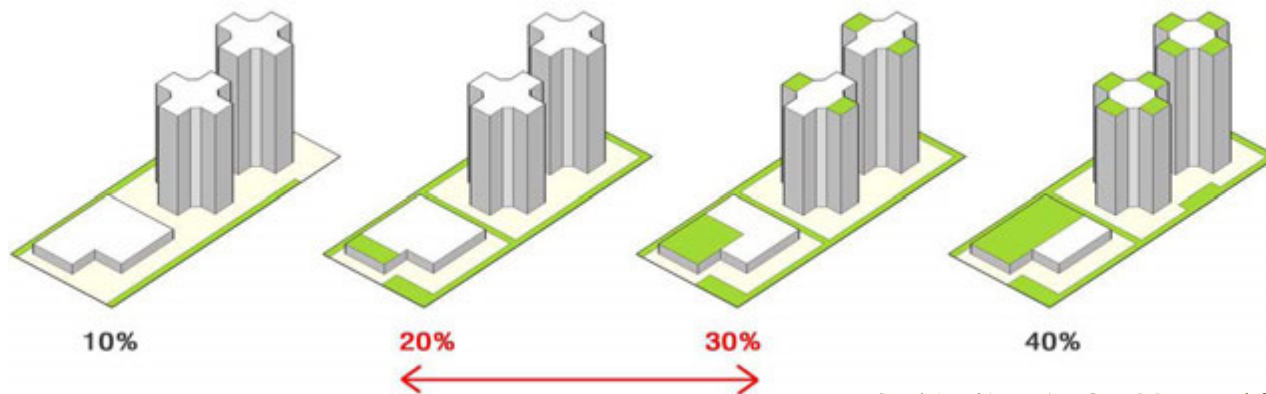


剖面圖

# (A) 可持續建築設計指引

## 3 綠化的上蓋面積

- 緩和熱島效應
- 優化生活環境



最少綠化的上蓋面積\*：

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

\* 有蓋的綠化面積並不計算在內



## (B) 總樓面面積寬免及其他措施

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



## (B) 總樓面面積寬免

就住用及非住用發展項目中環保和完善生活設施獲取總樓面面積寬免：

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

## (B) 總樓面面積寬免－寬免上限

以下設施會被納入整體 10% 的上限，部分設施亦個別加強管制：

### ■ 環保設施

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

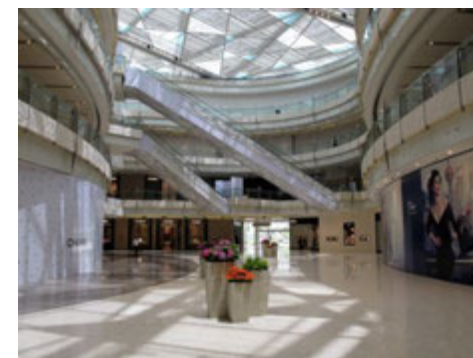
### ■ 完善生活設施

- 住宅康樂設施（包括住客會所和游泳池濾水房等）（按發展規模遞減，寬免上限 2.5% 至 5%；相對於目前一律可享有 5%）
- 沒有提供綠化的有蓋行人道／花棚
- 管理設施（如管理員室）
- 較大的升降機槽
- 尊貴入口（只限非住用發展，取消對住用發展的寬免）
- 中空空間
- 並非作為強制或環保設施輸送網絡一部分的喉管槽／空氣槽／烟囪管道
- 非強制性的機房（如中央空調機房）

## (B) 總樓面面積寬免—寬免上限

以下不會被納入整體上限：

- 強制性設施
  - 必要的機房及其他設施
  - 避火層
  - 公眾通道
  - 作為強制或環保設施輸送網絡一部分的喉管槽／空氣槽／煙囪管道
- 對社區環境帶來益處、有助環保或實際運作所需的設施
  - 公用空中花園
  - 翼牆、捕風器及風斗、隔音屏障、隔聲鰭、雨水／污水循環系統及其他提高能源效益或環保系統／設施
  - 有蓋花園／遊樂場地／公用平台花園
  - 電影院、商場等內的高樓底／中空空間
  - 提供綠化的有蓋行人道／花棚
- 其他項目（功能設施）
  - 停車場及上落客貨設施（另行規管）
  - 遮陽篷及反光罩
  - 旅館的輔助性設施







## (B) 總樓面面積寬免

以下設施的寬免將被撤銷：

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



## (B) 總樓面面積寬免－停車場

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





## (B) 窗台設計的規管

可持續發展委員會的另一關注點

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

# 總樓面面積寬免對樓宇體積構成的影響： 97 個樣本研究個案

總樓面面積寬免	住用／綜合發展項目						非住用 發展項目	
	住用發展項目 (高密度)		住用發展項目 (中密度)		住用發展項目 (低密度)			
	範圍	平均	範圍	平均	範圍	平均	範圍	平均
額外總樓樓面面積	0-10%	1%	沒有		沒有		1-17%	4%
不計算的總樓面面積 (停車場)	0-37%	13%	4-111%	42%	6-64%	32%	0-33%	12%
其他不計算的總樓面面積 (例如機房，但不包括停車場)	3-17%	9%	4-17%	10%	3-33%	11%	6-29%	15%
豁免計算的總樓面面積 (例如環保及完善生活設施)	3-29%	17%	9-24%	15%	2-19%	14%	0.3-15%	6%
	總計	40%	總計	67%	總計	57%	總計	37%



# 新措施對樣本個案的影響

# (B) 總樓面面積寬免 – 住宅發展個案(1)

將納入整體上限的設施	現行寬免	新措施下的寬免	不會納入整體上限的設施	現行寬免	新措施下的寬免
<b>環保設施</b>			<b>環保設施及完善生活設施</b>		
(1) 露台	3.9%	1.95%	有蓋花園／遊樂場地／公用平台花園	0.1%	0.1%
(2) 工作平台	2.6%	1.3%	<b>強制性設施</b>		
(3) 郵件室／設有郵箱的郵件派遞室	0.1%		(1) 必要的機房、強制設施的喉管槽及其他設施	4.1%	4.1%
(4) 加闊的公用走廊及升降機大堂 <sup>#</sup>	1.1%	-	(2) 避火層	1.7%	1.7%
(5) 非結構預製外牆	3%	3%	(3) 公眾通道	0.4%	0.4%
<b>完善生活設施</b>			不納入整體上限的設施的總樓面面積寬免	6.3% (1,346m <sup>2</sup> )	6.3% (1,346m <sup>2</sup> )
(1) 住宅康樂設施（例如住客會所）	3%	3%	<b>其他項目</b>		
(2) 較大的升降機槽	1.1%	1.1%	停車場 <sup>^</sup> （及有關的斜路和設施）	16%	16% （設於地底）
(3) 非強制性的機房（例如送風櫃、空調機房）	0.1%	0.1%	<b>總樓面面積寬免（不包括停車場）</b>	21.2% (4,531m <sup>2</sup> )	16.3% (3,483m <sup>2</sup> ) (-1,048 m <sup>2</sup> )
將納入整體上限的環保及完善生活設施的總樓面面積寬免	14.9% (3,185m <sup>2</sup> )	10.45% (10%上限*/ 2,137m <sup>2</sup> )			
新措施下減少的總樓面面積寬免		-4.9% (-1,048 m <sup>2</sup> )			

<sup>#</sup> 原有加闊公用走廊及升降機大堂並未提供天然通風。

\* 設施將受制於10%的整體上限。

<sup>^</sup> 在新措施下，假設停車場將設於地底。

## (B) 總樓面面積寬免 – 住宅發展個案(2)

將納入整體上限的設施	現行寬免	新措施下的寬免	不會納入整體上限的設施	現行寬免	新措施下的寬免
<b>環保設施</b>			<b>環保設施及完善生活設施</b>		
(1) 露台	2.3%	1.15%	有蓋花園／遊樂場地／公用平台花園	3.0%	3.0% (- 472 m <sup>2</sup> )
(2) 工作平台	1.6%	0.8%			
(3) 加闊的公用走廊及升降機大堂 <sup>#</sup>	3.8%	-	<b>強制性設施</b>		
(4) 非結構預製外牆	5.1%	3.8%	(1) 必要的機房、強制設施的喉管槽及其他設施	10.8%	10.6% (- 185 m <sup>2</sup> )
<b>完善生活設施</b>			(2) 避火層	1%	1%
(1) 住宅康樂設施（例如住客會所）	5%	3.5%	不納入整體上限的設施的總樓面面積寬免	14.8% (15,036m <sup>2</sup> )	14.2% (14,379m <sup>2</sup> )
(2) 游泳池的濾水器機房	0.2%				
(3) 管理設施	0.2%	0.2%	<b>其他項目</b>		
(4) 較大的升降機槽	2.9%	2.9%	停車場 <sup>^</sup> (及有關的斜路和設施)	19%	19% (設於地底)
(5) 尊貴入口	0.5%		總樓面面積寬免 (不包括停車場)	45.4% (46,126m <sup>2</sup> )	24.2% (24,587m <sup>2</sup> ) (-21,539 m <sup>2</sup> )
(6) 中空空間	2%	2%			
(7) 非強制性的機房（例如送風櫃、空調機房）	7%	7%	<b>將納入整體上限的環保及完善生活設施的總樓面面積寬免</b>		
	30.6% (31,089m <sup>2</sup> )	21.35% (10% 上限*/ 10,159m <sup>2</sup> )	<b>新措施下減少的總樓面面積寬免</b>		
		- 20.6% (- 20,930 m <sup>2</sup> )			

<sup>#</sup> 原有加闊公用走廊及升降機大堂並未提供天然通風。

\* 設施將受制於10%的整體上限。

<sup>^</sup> 在新措施下，假設停車場將設於地底。

## (B) 總樓面面積寬免 – 非住宅發展個案

將納入整體上限的設施	現行寬免	新措施下的寬免
環保設施	沒有供應	
完善生活設施		
(1) 較大的升降機槽	0.8%	0.8%
(2) 尊貴入口	2.1%	2.1%
(3) 非強制性的機房 (例如送風櫃、空調機房及機房用作放置提高能源效益或環保系統／設施)	7.1%	6.8%
將納入整體上限的環保及完善生活設施的總樓面面積寬免	10% (2,615m <sup>2</sup> )	9.7%
新措施下減少的總樓面面積寬免		-0.3% (- 78.5m <sup>2</sup> )

不會納入整體上限的設施	現行寬免	新措施下的寬免
強制性設施		
(1) 必要的機房、強制設施的喉管槽及其他設施	24.4%	23.4%
(2) 避火層	3.1%	3.1%
不納入整體上限的設施的總樓面面積寬免	27.5% (7,191m <sup>2</sup> )	26.5% (6,929m <sup>2</sup> )
其他項目		
停車場 <sup>^</sup> (及有關的斜路和設施)	26%	26% (設於地底)
總樓面面積寬免 (不包括停車場)	37.5% (9,806m <sup>2</sup> )	36.2% (9,467m <sup>2</sup> ) (-339 m <sup>2</sup> )

\* 設施將受制於10%的整體上限。

<sup>^</sup> 在新措施下，假設停車場將設於地底。

# (C) 建築物能源效益 (1)

## ■ 強制建築物能源效益守則

- 香港建築物消耗 89% 的電力，改善建築物能源效益可減低溫室氣體排放和改善空氣質素
- 立法會已通過有關法案，強制實施《建築物能源效益守則》，預計於2012年年底前全面實施
- 定期檢討守則，以進一步收緊標準

強制實施《建築物能源效益守則》  
公眾諮詢

Public Consultation on  
**Mandatory Implementation of  
the Building Energy Codes**

諮詢期：二零零七年十二月廿八日至  
二零零八年三月三十一日  
Consultation Period: 28 December 2007 to  
31 March 2008

諮詢文件可於各民政事務處索取或於下列網址下載：  
The consultation document is available at the  
District Offices and at the following website:  
[http://www.enb.gov.hk/bec\\_consult.html](http://www.enb.gov.hk/bec_consult.html)

請向我們提交你的意見！  
Please send your views to:

郵遞 By Post：香港屋宇科規及能源管理處(能源科)  
Energy Division (E), Environment Bureau,  
46/E, Revenue Tower, Wan Chai, Hong Kong

電郵 By E-mail： [ben\\_consult@enb.gov.hk](mailto:ben_consult@enb.gov.hk)  
傳真 By Fax： 2123 9488  
如有查詢請致電熱線：1823  
For any enquiries, please call hotline: 1823

綠色香港 我綠星  
I Love Hong Kong  
I Love GREEN

Environment Bureau 環境局  
Electrical and Mechanical Services Department 機電工程署  
Hong Kong SAR Government 香港特別行政區政府



## (C) 建築物能源效益 (2)

### ■ 檢討現行法例及標準

- 《建築物（能源效率）規例》及《樓宇的總熱傳送值守則》，列明商業樓宇及酒店的外牆及屋頂須按適當的總熱傳送值設計和建造，以節省空調的耗電量
- 建議收緊總熱傳送值 20%，可節省 2.4% 至 4.4% 能源





## (C) 建築物能源效益 (3)

### ■ 區域供冷系統

- 高能源效益的空調系統
- 計劃於啓德發展區設立
- 積極研究於其他地點設立的可行性
- 認真考慮於啓德發展區的發展項目必須採用區域供冷系統



## (C) 建築物能源效益 (4)

### ■ 總樓面面積寬免下的要求

- 承諾提交由香港綠色建築議會授予的 BEAM Plus 評級
- 承諾提交能源效益數據
- 停車場有條件配備電動車輛充電裝置

## (C) 建築物能源效益 (5)

### ■ 現有樓宇的援助

- 政府於 2009 年 4 月推出 4 億 5 千萬元的建築物能源效益資助計劃
  - 鼓勵業主為其建築物進行能源及二氧化碳排放綜合審計和能源效益項目
  - 已批出資助涉及高達 2 億 4 千萬元
- 提供技術協助，如在能源效益的設施及裝備上制定技術指引或推行自願計劃





## (D) 物業市場的資訊及透明度

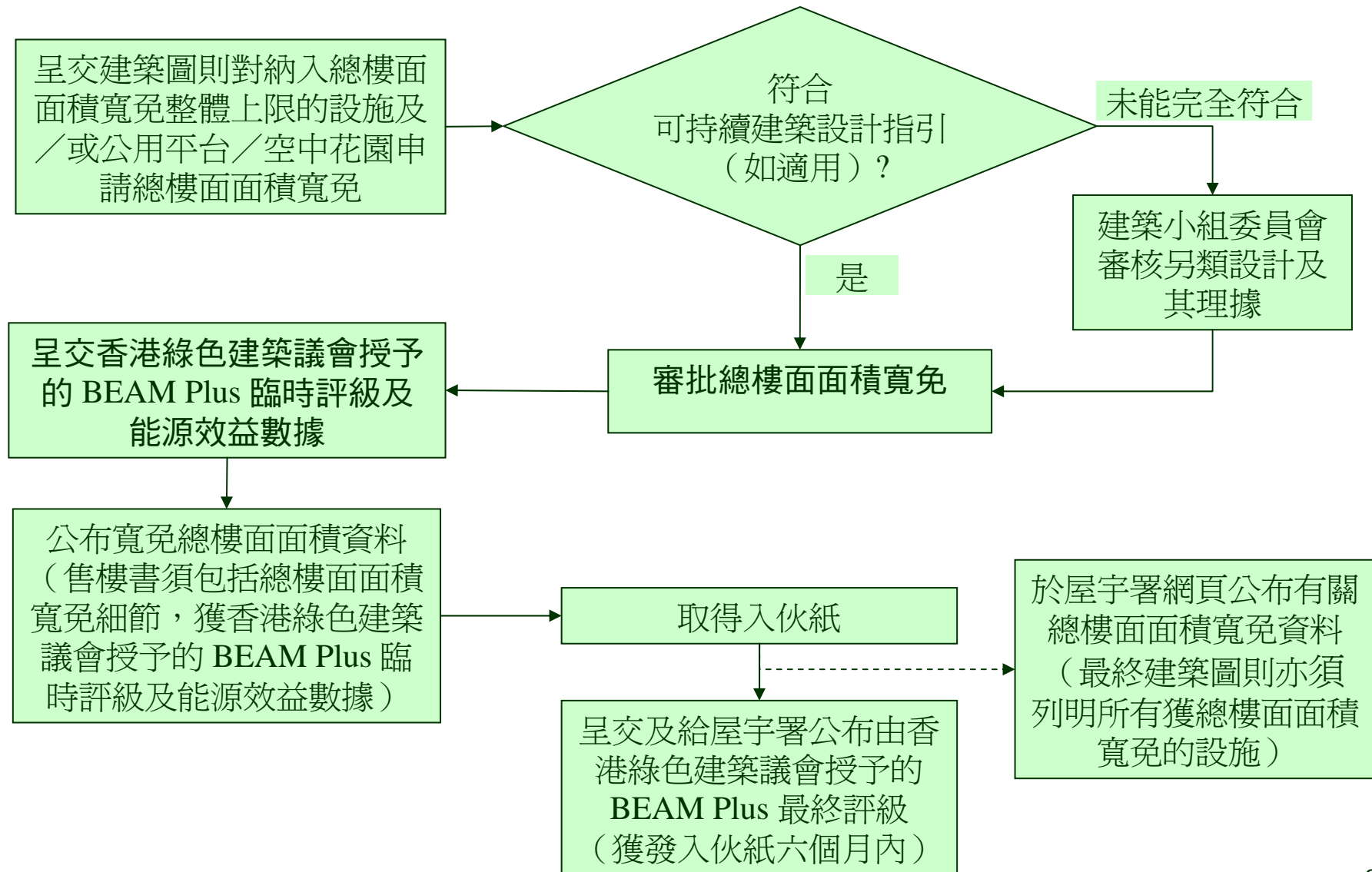
- 從 2010 年 9 月 1 日起，屋宇署會發布新落成發展項目所有設施獲總樓面面積寬免的分項數字
- 運輸及房屋局要求在預售樓花同意方案下的售樓說明書列明以下資料：
  - 就所有設施獲總樓面面積寬免的分項數字
  - 由香港綠色建築議會授予的 BEAM Plus 評級
  - 預計能源消耗量
- 運輸及房屋局會諮詢相關專業團體，要求進一步提供獲分攤的公用地方面積的詳細分項資料



# 確保建築物的設計有展示創意空間— 擴大建築小組委員會

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

# 實施流程





# 實施時間表

- 於2010年年底已就修訂作業備考諮詢業界
- 經修訂的作業備考已於2011年1月31日發布
- 新措施將適用於 2011 年 4 月 1 日或以後呈交予屋宇署審批的建築圖則\*
- 進一步研究採納以表現為本和考慮個別地盤的情況的措施

\* 在2011年3月31日或之前呈交建築圖則，如因在呈交建築圖則前申請人不能預知的技術原因而被拒批(而不包括要求申請人擁有或有實際機會控制有關土地的規定)，申請人可於原先圖則被拒批的六個月內再呈交修訂的建築圖則一次，處理被拒批的原因，圖則會按照現行的總樓面面積寬免政策處理。



謝謝