

## 立法會參考資料摘要

### 締造優質及可持續建築環境的措施

#### 引言

在 2010 年 10 月 5 日的行政會議上，行政會議**建議**，行政長官**指令**實施下文第 9 至 19 段所述的一籃子措施，以締造優質及可持續的建築環境。這些措施包含下列主要元素－

- (a) 可持續建築設計規定；
- (b) 總樓面面積寬免；以及
- (c) 建築物的能源效益。

#### 理據

2. 為了回應減少碳排放的全球議題，及本港市民對樓宇體積過大及過高對環境造成負面影響的關注，我們需要制訂新的政策措施，以推廣優質及可持續發展的建築環境。

#### 社會對可持續建築環境的關注

3. 近年，公眾日益關注建築環境的質素和可持續性。有關樓宇體積及高度、空氣流通、樓宇綠化和能源效益等事宜，已成為建築專業人士、環保組織、立法會和市民大眾不時討論的議題。為實踐行政長官在本屆政府任期內實踐進步發展觀的承諾，我們引進了多項措施，回應公眾的關注。例子包括：在發展審批過程中，規定進行空氣流通評估及景觀影響評估；逐步檢討《分區計劃大綱圖》，以加入樓宇高度限制和其他發展參數；在政府土地的賣地條款及個別地段的修訂契約中訂定適當的發展參數。作為一項更針對性的措施，我們已承諾跟進

因西灣河內地段第 8955 號發展項目（又稱「嘉亨灣」）<sup>1</sup>事件所引起的關注，即私人發展項目在計算總樓面面積時可獲批各項寬免，而這些寬免會直接對樓宇體積及高度構成影響。同時，氣候變化和碳排放在全球和本港所引發的討論，令市民意識到環保和可持續建築的重要性。香港綠色建築議會已於 2009 年 11 月成立，成為在本港推動環保建築的領導機構。

#### 可持續發展委員會的可持續建築環境社會參與過程

4. 我們於 2008 年 12 月 19 日向立法會發展事務委員會匯報（見立法會文件 CB(1)396/08-09(05)號）政府打算與可持續發展委員會（委員會）合作，開展社會參與過程<sup>2</sup>，就構建優質及可持續建築環境的措施，蒐集公眾意見。作為早前有關都市生活空間的研究的社會參與過程的延續，委員會與發展局及環境局合作，於 2009 年 6 月至 10 月期間開展名為「優化建築設計 締造可持續建築環境」的社會參與過程，讓社會不同界別進行深入討論，從而尋求可取方案，締造優質及可持續發展的建築環境。委員會已於 2010 年 6 月 25 日向政府提交報告書。

5. 社會參與過程引起了公眾對可持續建築設計及優質建築環境議題的興趣，因而收集了不少有用的意見。社會參與過程勾劃了三個主要範疇供公眾考慮，這三個範疇分別為－

- (a) 有關樓宇間距、樓宇後移及綠化的上蓋面積的可持續建築設計指引；
- (b) 在樓宇提供必要設施和環保及完善生活設施而給予的總樓面面積寬免；以及
- (c) 建築物的能源效益。

---

<sup>1</sup> 在西灣河發展項目獨立調查小組發表的報告中，調查小組認為政府鼓勵興建環保及創新的樓宇，提供更多完善生活項目、設施及公共空間，值得嘉許。可是，調查小組亦關注到，豁免愈多，建築物的高度、體積和密度也相應增加。《建築物條例》及有關規例的規定的原意是管制建築物的高度、體積和密度，但應用有關法例的方式卻削弱了其管制效力。

<sup>2</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；以及(5)政府回應及行動。

社會參與過程的報告書載列了委員會合共 51 項建議，這些建議涵蓋上述三個範疇及其他相關事宜，包括現行建築物規管架構、城市規劃及物業市場的資訊及透明度等。發展局及委員會已於 2010 年 7 月 27 日向立法會發展事務委員會匯報報告書的內容（見立法會文件 CB(1)2601/09-10(01)號）。該報告書載於附件 A。

### 對改變現狀的要求

6. 是次社會參與過程顯示了公眾對改變現狀的清晰訴求，並認為維持現狀並不是可行方案。公眾亦對優質及可持續建築環境抱有熱切期望。社會參與過程顯示我們有需要推行新的安排以推動樓宇後移，藉此改善行人環境；擴闊樓宇間距，以免阻礙空氣流通和造成屏風效應；以及增加樓宇的綠化的上蓋面積，以紓緩都市熱島效應和改善整體環境。委員會也建議改變現行審批建築物總樓面面積寬免的作業模式，並建議推行措施，提高建築物的能源效益。委員會還就另一個與建築設計並非直接相關的範疇作出建議，即須增加物業市場的透明度，讓準買家獲得所有相關資料，使其可在充分知情的情況下作出決定。

7. 由於可持續建築環境的課題（特別是有關總樓面面積寬免的部分）十分複雜，而且意見紛紜，政府在評估委員會提出的相關建議的可行性時，採用了下列的指導性原則－

- (a) 在能源效益、樓宇保養維修、環境保育及提供文康設施方面能達致相關的目標；
- (b) 在個別樓宇住戶、社區及整體社會的利益之間取得平衡；
- (c) 檢討和調整規管及實務措施，既可容許設計上的自由，同時亦可維持監察與制衡；以及
- (d) 倡導靈活、具創意及革新的樓宇發展，以促進多元化的建築環境。

8. 我們已依據上述原則，就委員會的建議擬訂出當局的回應（載於附件 B）。因應有不少意見要求當局立即採取行動，我們已在回應中列出有關的實施細節。一般而言，如擬議

的變動不偏離現行《建築物條例》(第 123 章)及相關規例的規定與建築設計和施工的規限，新規定可透過行政措施(例如由屋宇署向建築專業人士發出的作業備考等)實行，此方法一向行之有效<sup>3</sup>。此方法的優點是透過修訂作業備考，可以迅速推出新措施，並方便在有需要時作出調整。根據以往經驗，在新的作業備考發出後，業界便會自發地遵行新安排。我們會在落實委員會的建議時盡可能利用同樣的行政安排。隨着有關政府部門改良其指引、慣例和運作模式，並完成有關的立法工作或長遠檢討，當局的行動計劃會持續完善。下文各段將重點闡述當局對委員會報告書內的主要建議(特別是與總樓面面積寬免有關的建議)所作出的回應。

### (A) 建築設計方面的規定

#### *樓宇間距、樓宇後移和綠化的上蓋面積*

9. 委員會建議，應在大型樓宇發展(即地盤面積不少於兩公頃，或地盤上建築物的連續外牆闊度不少於 60 米)中強制設定樓宇間距，並在狹窄街道(即闊度不足 15 米的街道)強制規定樓宇後移，以改善樓宇之間和街道水平的空氣流通。在綠化方面，委員會建議政府在較大的地盤(即面積不少於 1 000 平方米)強制提供綠化，包括在地面、平台和屋頂進行綠化，而地面綠化應優先進行。這些設計規定對社區有明顯裨益，因此得到廣泛的支持。事實上，我們已通過城市規劃審批程序或政府的賣地章程，對個別地盤實施了其中一些規定。我們贊同委員會的建議，並會透過不同方式，更有系統地實施上述的建築設計規定。我們會把這些規定加入新的可供出售的土地或契約修訂/換地的地契條款內，並會邀請城市規劃委員會在情況許可下，在規劃許可中施加有關規定。由於可能有樓宇發展或重建項目無須申請規劃許可或進行契約修訂，因此，作為進一步的保障，我們會在情況適用時，把符合上述三項規定(即樓宇間距、樓宇後移及綠化的上蓋面積)，列作就環保及完善生活設施獲得總樓面面積寬免的**先決條件**。換言之，如有關規定適用於某個地盤，而其發展商希望就發展項目的環保及完善生活設施(包括公用平台/空中花園)獲取總樓面面積寬免，該發展商便須視乎該地盤適用的條件，提供樓宇間距、樓宇後移及/或綠化的上蓋面積。

<sup>3</sup> 舉例來說，現時就環保及創新樓宇而批出的總樓面面積寬免，是透過屋宇署、地政總署和規劃署在 2001 及 2002 年發出的兩份《聯合作業備考》實施的。

10. 至於樓宇後移方面，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土地擁有人提供合適的補償。我們會豁免位於地面水平因樓宇後移而造成的有蓋空間計算入總樓面面積。此外，根據現行《建築物（規劃）規例》（第 123 章，附屬法例 F）<sup>4</sup>，如果在政府同意下，把位於地面的後移範圍撥作公眾通道，則業主可獲補償最高相等於後移範圍面積的五倍或准許地積比率的 20%（以數額較小者為準）的額外總樓面面積。不過，如果樓宇後移是一項規劃或批地條件，或不涉及撥出私人土地作公眾通道，又或基於地盤的特殊性質（如對管制建築物密度的特別需要），有關法定規劃圖則或批地條款並不容許提供總樓面面積寬免，那麼，當局便不會向發展商提供額外總樓面面積。在綠化方面，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周期中獲得妥善保養。我們認為要制訂此類政府監察機制未必可行。反之，我們會發布對準買家有幫助的相關資料，並鼓勵業主、住戶及公眾監察在這類物業持續提供綠化面積的情況。

## (B) 總樓面面積寬免

### *總樓面面積寬免的分類及整體上限*

11. 我們在參考委員會的建議後，已詳細地重新檢視每項現時可獲總樓面面積寬免的設施，並將採用以下方法處理－

- (a) 我們接受委員會的建議，在強制性設施方面維持現狀。換言之，這些設施將繼續獲總樓面面積豁免，亦不會被納入總樓面面積寬免的整體上限之內；
- (b) 我們會推動為整體社會帶來利益的環保設施，例如可提升發展項目對鄰近樓宇的通透程度的公用平台花園和空中花園等。這些設施可獲總樓面面積豁免，亦不會被納入總樓面面積寬免的整體上限之內；

---

<sup>4</sup> 現行《建築物（規劃）規例》第 22 條訂明在何種情況下，當局會就私人地段不興建建築物並撥供公眾作通道用途的部分，批出額外總樓面面積。有關安排是透過訂立一份《撥地契據》作規管。

- (c) 我們會減少停車場的總樓面面積寬免，並會與總樓面面積寬免的整體上限分開處理，因為停車場會對樓宇的體積和高度，以及相關的運輸、規劃及環境政策有重要影響；以及
- (d) 我們按照委員會的建議，對發展項目可獲的總樓面面積寬免，設立整體上限（但不包括額外總樓面面積及強制性設施、公用平台／空中花園、停車場及部分非住宅發展項目的中空空間所獲的總樓面面積寬免）。

12. 有關建議的重點現概述如下－

強制性設施

- (a) 樓宇強制性設施的例子包括垃圾房及物料回收房、庇護層（即避火層）及專供必要樓宇設施、機械或設備佔用的樓面空間。這些設施是現代樓宇不可或缺的，而部分設施，例如垃圾房及物料回收房，是發展商須按列明的最低標準提供的設施。建築專業人士已正確地指出，若沒有總樓面面積寬免，發展商可能只會按最低標準／規格提供有關強制性設施，或將之置於有欠理想的位置，有礙日後對這些設施的維修。因此，我們同意委員會的建議，就強制性設施的處理維持現狀。然而，屋宇署將制訂管制措施，要求發展商如欲在強制設有庇護層的樓宇提供空中花園，須把兩項設施設於同一樓層，以避免不必要地增加樓宇的高度和體積。

環保及完善生活設施

- (b) 委員會建議政府檢討並降低現行一系列環保及完善生活設施的總樓面面積寬免水平，例如住客會所、露台、工作平台、非結構預製外牆及樓宇管理設施的總樓面面積的寬免等。在 97 個獲總樓面面積寬免的發展項目抽樣個案（包括 77 個住宅／綜合用途及 20 個非住宅發展項目）中，我們發現發展商傾向在所有種類的住宅發展項目中，不論地盤的實際布局和特點，都加入可提高市場定位及促銷的環保及完

善生活的設施（包括露台、工作平台、住客會所、加闊的走廊及升降機大堂、公用空中花園及尊貴式入口大堂等），而鮮有在發展項目中加入風斗、隔音屏障及隔聲簷等環保設施。爲了減輕這些總樓面面積寬免對樓宇體積和高度造成的總體影響，並鼓勵發展商／專業人士在設計樓宇時更小心選擇，我們會－

- (i) 撤銷既非環保亦非必要的設施的總樓面面積寬免，如設有信箱的郵件室／郵件派遞室、小型後勤服務室、住宅發展項目的尊貴式入口大堂等；
- (ii) 減少露台和工作平台的總樓面面積寬免，將寬免面積由現行相當於有關設施總面積的 100% 降至最多 50%，並減少獲豁免總樓面面積的非結構預製外牆的厚度，由 300 毫米降至 150 毫米；
- (iii) 只有可自然通風的加闊公用走廊／升降機大堂可繼續獲得總樓面面積寬免。而其他的環保設施（例如隔聲簷和風斗等），如其在環保效能方面有量化的支持，亦可繼續獲總樓面面積寬免；
- (iv) 減少康樂設施（包括住客會所）的總樓面面積寬免，住用總樓面面積愈大，可獲寬免的康樂設施的比率愈小。例如整體住用總樓面面積超過 125 000 平方米的發展項目，只可獲整體住用總樓面面積的 2.5% 的康樂設施豁免（相比之下，目前的豁免劃一爲 5%）；以及
- (v) 爲住宅發展項目及非住宅發展項目的總樓面面積寬免設定整體上限，兩者均爲 10%。在實際執行上，雖然 10% 的上限亦適用於商業樓宇，但由於部分環保和完善生活設施（如會所和露台等）只與住宅發展項目有關，因此商業樓宇一般有較大空間按意願加入所有理想的環保設施。我們認同設置公用平台及空中花園確實能

提供共用設施及在規劃上帶來好處，而部分非住宅發展項目亦在運作上有需要加入中空空間，因此我們不會將這些設施納入整體上限之內。

須注意的是，獲提供總樓面面積寬免的設施或項目，仍須符合根據《建築物條例》制定的相關規例所載的技術標準及／或屋宇署公布的设计指引。

- (c) 我們考慮過擬議的整體上限應否只適用於核准地積比率較高的發展用地，因為在人口稠密的市區發展這種密度的項目通常會較受公眾關注。為公平起見，我們決定上限應一律適用於所有發展用地。

### 停車場

- (d) 停車場是導致樓宇體積和高度增加的其中一項重要成因。一般而言，現時在經批准的建築圖則內指定用作停車場的地方，均不被計算入總樓面面積（即獲 100%的總樓面面積寬免）。根據上述由屋宇署進行的抽樣個案研究，不被計算入總樓面面積的停車場平均佔非住宅樓宇總樓面面積的 12%；平均佔高密度住宅發展項目的則為 13%，中密度項目的為 42%，低密度項目的為 32%。這些停車場對樓宇高度帶來一定影響，因為不少樓宇發展項目的住用部分均被停車場樓層墊高。
- (e) 目前，有關部門會參考《香港規劃標準與準則》<sup>5</sup>，考慮有關發展項目的地點、規模和單位面積及附近的鐵路及交通運輸設施等因素，就個別地盤所需提供適當數目的停車位進行評估，以提供合理數量的泊車位。運輸署正檢討《香港規劃標準與準則》下私人住宅停車位供應標準，收集最新資料作為更新停車位的供應標準的依據。檢討的初步結果顯示，

---

<sup>5</sup> 《香港規劃標準與準則》就住宅及非住宅發展項目均訂明停車位供應標準的範圍。以住宅發展為例，停車位供應標準會按不同面積的單位，及附近有否鐵路運輸而設定於不同水平。有關人士就個別地盤提交的交通影響評估，以及停車場設計佈局均須令運輸署滿意。如上述評估所釐定的泊車位數目少於《香港規劃標準與準則》標準範圍的下限，則政府會按所定的較少數量寬免總樓面面積。

停車位的整體需求有下降空間。有關檢討預計於2010年年底完成。

(f) 社會上大多支持委員會的建議，認為政府應降低停車場的整體總樓面面積寬免水平，並鼓勵興建地下停車場（如技術上可行）。為此，我們認為只有在符合下列兩個條件的情況下，總樓面面積才可獲100%的寬免－

(i) 停車場建於地下；以及

(ii) 停車場有條件配備電動車輛充電裝置<sup>6</sup>。

符合上述第(ii)項條件但建於地面的停車場，只可獲50%的總樓面面積寬免。如有足夠理據證實在某地點興建地下停車場技術上不可行或完全沒有必要（例如停車場對附近環境及在景觀上沒有帶來負面影響），當局可考慮在特殊的情況下給予100%的總樓面面積寬免。在上文12(e)段提及有關《香港規劃標準與準則》的停車位供應標準的檢討完成之前，運輸署會繼續嚴謹地評估發展項目對泊車位的需求。

延伸窗戶（一般稱為「窗台」）

(g) 委員會建議政府應檢討「窗台」<sup>7</sup>的可取之處，以及現行不將其計入地積比率的政策和做法。有關檢討應考慮這類窗台能否改善樓宇的整體環保效能。屋宇署曾檢視接納這類窗戶設計的背景，是因為它們被視為外牆的延伸，因而在定義上不屬總樓面面積一部分。為改良延伸窗戶的設計，屋宇署將於短期內展開有關節能住宅樓宇的設計和建築規格的顧問研究。研究將有助我們更清楚了解窗台可改善住宅樓宇整體環保效能的程度。同時，屋宇署會把可容許的延伸幅度（即窗台深度）從現時的500毫米減至100毫米。

<sup>6</sup> 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有充足的電力供應）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。

<sup>7</sup> 「窗台」一詞並不正確，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。

### (C) 建築物能源效益

13. 由於香港的建築物消耗 89% 的電力，減少建築物的能源消耗是我們減少碳排放策略的重要部分。環境局建議立法，在建築物強制實施《建築物能源效益守則》，並已向立法會提交有關法案。該局會定期檢討上述守則，積極推動提升能源效益的標準；亦已引進多項措施，鼓勵能源審計和加裝節能裝置（例如透過建築物能源效益資助計劃）。

14. 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《建築物（能源效率）規例》及《樓宇的總熱傳送值守則》，並將把現行的總熱傳送值標準收緊 20%，估計可節省 2.4 至 4.4% 能源。此外，當局將在啓德發展區設立區域供冷系統。我們贊同委員會的建議，政府應在其他合適地點，積極探索發展類似系統的可能性。

15. 香港綠色建築議會作為以業界為本的機構，自 2009 年 11 月成立以來致力推動香港的綠色建築運動，成績斐然。香港綠色建築議會公布了香港獨特的綠色建築認證評估制度的最新版本－「**BEAM Plus**」（分為白金、金、銀及銅四個評級）；引進活化工業大廈的綠色指引，以配合政府的新政策；培訓數以百計的綠色建築專業人士（「**BEAM Professionals**」），並正計劃認可更多的綠色建築評估人員（「**BEAM Assessors**」）。自 2009 年 4 月起，政府已規定所有新建而建築樓面面積超過 10 000 平方米的政府建築物，必須取得本地或國際認可的評級制度的第二最高級別，當中包括香港綠色建築議會授予的「**BEAM Plus**」評級。我們相信現在是時候在私營機構大力推動綠色建築運動。因此，除了樓宇間距、樓宇後移和綠化的上蓋面積三項要求外，我們將要求所有新建築物均須取得香港綠色建築議會授予的「**BEAM Plus**」評級（但不規定應達到的評級），並須估算住宅／綜合用途發展項目的公用地方（包括會所）及整幢非住宅發展項目的能源消耗量，作為發展商希望為其發展項目內的公用平台／空中花園及其他相關環保及完善生活設施取得總樓面面積寬免的額外先決條件。

#### (D) 鼓勵創新的靈活機制

16. 委員會建議應設立機制，在有科學理據的情況下（包括地盤位置和佈局、風向、空氣流通和都市氣候因素等），容許調整有關樓宇間距、樓宇後移和綠化的上蓋面積的規定。由於香港地盤的限制，我們同意有需要制定這個機制來處理未必能完全符合作業備考中訂明規定的間距／後移／綠化設計及其他設施（例如停車場）的設計，以及創新的設計和概念。屋宇署內現設有稱為「建築小組委員會」的小組，專責處理可能與既定做法稍有偏離的特殊個案。為便於考慮融入創新設計或在技術／專業層面（例如能源效益、環保效能等）出現偏離既定做法的情況的發展項目，屋宇署將擴大建築小組委員會架構，按需要納入來自有關範疇的非政府專家人員，為個別發展項目提供意見。舉例來說，如某發展項目不能符合樓宇後移的規定，但卻引入了補償的通風措施，屋宇署便會邀請相關範疇的專家參與建築小組委員會會議，以考慮補償措施是否能達至與樓宇後移相等的效果。

#### (E) 資訊和透明度

17. 委員會在報告內指出，不少接獲的意見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，並表示政府應考慮採取更多措施，提高公眾和準買家統一了的對「實用面積」定義的認識。委員會歡迎政府就改善銷售安排和公布一手私人住宅物業售價及交易資料而推行的九項措施；對於屋宇署實施新規定，要求發展商在建築圖則中詳細分列新發展項目所獲得的所有總樓面面積寬免資料，委員會表示讚賞，認為此舉是朝正確方向邁進一步。屋宇署亦承諾在發展項目完成後，在該署網頁發布有關資料的摘要。這項新措施將適用於在 2010 年 9 月 1 日或之後遞交佔用許可證（即「入伙紙」）申請的發展項目。在有關樓宇建成後，屋宇署將會公布上文第 15 段提及有關發展項目獲綠色議會授予的「BEAM Plus」評級和預計能源消耗量。總括來說，有關方面就發展項目須向屋宇署提供下述資料－

- (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。

18. 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。統一後的「實用面積」僅指單位的面積，以及露台和工作平台（如有）的面積的總和。至於物業的其他面積（例如窗台）會逐項列出，但不包括在「實用面積」之內。標準價目表範本則列明單位的「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。上述資訊可讓準買家得悉單位「建築面積」和「實用面積」所包括的項目。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上文第 17 段提及的各項資料。該局亦會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，並就此考慮相關專業團體的意見。該局會與香港地產建設商會（建設商會）討論有關安排，並繼續與消費者委員會、建設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。

### 進一步的措施

19. 委員會也理解，當中某些建議，例如採納以效能為本和考慮個別地盤的情況，以釐定總樓面面積寬免的整體上限的建議不能一蹴而就，是較長遠的措施。為此，屋宇署已展開一項研究，審視提高住宅樓宇能源效益的建築設計及建造規格。有關的顧問研究會專注於建築物本身方面，與規劃署現時的工作，包括制訂香港空氣流通評估機制及建立都市氣候圖等，同步進行。我們亦會與香港綠色建築議會緊密合作，在本港帶頭採用綠色建築作業模式。為配合樓宇後移的建議，委員會建議政府檢討《建築物（規劃）規例》（第 123 章，附屬法例 F）下，容許高度不超過 15 米的非住用樓宇或綜合用途樓宇的非住用部分的准許上蓋面積為 100% 的現行上限，以期減少有關部分的上蓋面積。屋宇署已展開檢討，希望在適當時候提出計劃。要落實委員會這項建議，或須修訂相關法例。

## 實施計劃

20. 在過去一年委員會進行社會參與過程期間，部分業界人士曾表達對未來總樓面面積寬免安排的不確定性，會影響市場正常運作的關注。發展局局長就此已在立法會公開表明，任何新的政策措施均不會有追溯力。換言之，有關就環保、完善生活及必要設施批出總樓面面積寬免的現行安排，將繼續適用於在任何新政策措施推行前，已獲建築事務監督（監督）批准的建築圖則；此外，當局須對委員會的建議作出回應，並就擬議的作業備考徵詢業界意見，由於過程需時，任何有關的新政策措施均不會在 2011 年 3 月 31 日之前實施。

21. 我們目前預計於 2010 年 12 月月底之前，完成按既定程序就各份修訂的作業備考諮詢業界。我們建議經修訂的作業備考應於 2011 年 4 月 1 日生效，並將適用於 2011 年 4 月 1 日或之後呈交屋宇署審批的建築圖則。換言之，我們建議現行的作業備考仍適用於由現在直至 2011 年 3 月 31 日期間由發展商呈交屋宇署審批的建築圖則。於 2011 年 3 月 31 日或之前呈交的建築圖則會按照現行的總樓面面積寬免政策獲考慮。如監督最終拒絕批准有關圖則，任何日後就同一地盤再次呈交屋宇署審批的建築圖則，將按照新的總樓面面積寬免政策處理。

## 其他方案

22. 樓宇體積和高度增加的問題備受公眾高度關注，亦對建築環境的質素和可持續性有負面影響。社會參與過程顯示了公眾對改變現狀的清晰訴求。為了實踐可持續發展，我們別無選擇，必須改變現行政策。

## 建議的影響

23. 建議的影響載於附件 C。

## 公眾諮詢

24. 委員會在 2009 年 6 月 20 日至 10 月 31 日期間，進行「優化建築設計 締造可持續建築環境」社會參與活動。在 30 個伙伴機構的支持下，一共舉行了 47 場不同形式的社會參與項目，當中包括五場在全港各區進行的地區討論坊。委員會與不同的諮詢組織、專業團體、環保團體、區議員及其他主要持份者舉行多場會議和論壇。此外，我們曾三次就此議題，包括委員會的建議，諮詢立法會發展事務委員會。我們會向立法會和持份者介紹我們的實施計劃，並就作業備考的技术事宜諮詢業界。

## 宣傳安排

25. 我們在 2010 年 10 月 13 日發出本摘要，並會向立法會簡介整套措施。我們會廣泛宣傳建議，並尋求公眾支持我們致力於締造可持續建築環境。

## 背景

26. 根據屋宇署的既定政策，為促進和鼓勵在樓宇發展項目中加入必要設施和環保及完善生活設施，若有關設施符合若干條件，可獲寬免計算這些設施所佔的總樓面面積。這些設施的總樓面面積如獲得寬免，便不用計入樓宇整體的總樓面面積內。這項政策的目的是，是提升樓宇的功能，並改善住戶的居住環境。現時共有三種豁免計算總樓面面積的方法，分別是「不計算的總樓面面積」<sup>8</sup>、「獲豁免的總樓面面積」<sup>9</sup>及「額外總樓

---

<sup>8</sup> 《建築物(規劃)規例》第 23(3)(b)條及第 23A(3)條規定，監督為建築物釐定總樓面面積時，如信納任何樓面空間有以下情況，即可不計算該樓面空間的面積：該樓面空間是純粹為下述用途而建或擬純粹用於下述用途的，例如停泊汽車、或垃圾房、或為電訊及廣播服務而設的接達設施(《建築物(規劃)規例》第 23(3)(b)條)、或酒店的後勤設施或監督批准的其他輔助性設施(《建築物(規劃)規例》第 23A(3)條)。

<sup>9</sup> 《建築物條例》第 42(1)條規定，監督在接獲有關申請和獲付訂明的費用後，如認為因情況特殊而適宜藉書面通知准許對本條例的條文作出變通，則可如此變通。監督行使這項權力，就某些設施，包括環保設施和完善生活設施，以及並非位於地面水平撥作公眾通道的樓面空間，給予總樓面面積寬免。

面面積」<sup>10</sup>。為鼓勵發展商加入環保設施以改善居住空間的質素和提升建築項目的可持續性，屋宇署、地政總署及規劃署在諮詢有關持份者（包括建築專業人士、業界和當時的立法會規劃地政及工和事務委員會）後，在 2001 年 2 月及 2002 年 2 月分別發布兩份《聯合作業備考》，給予共 12 項環保設施<sup>11</sup>總樓面面積寬免。

## 查詢

27. 如對本摘要有任何查詢，可與發展局首席助理秘書長(規劃及地政)3 杜永恒先生聯絡（電話：2848 6288）。

## 發展局

2010 年 10 月 13 日

---

<sup>10</sup> 《建築物條例》第 22 條規定，如政府同意接受因樓宇後移而在地面水平騰出的私人土地撥供公眾作用通道，或徵用私人土地以擴闊街道，則當局可批出相等於有關用地五倍，或准許地積比率 20% 的額外總樓面面積（以較少者為準）。

<sup>11</sup> 該 12 項環保設施為－(a)露台；(b)加闊的公用走廊及升降機大堂；(c)公用空中花園；(d)公用平台花園；(e)隔聲簷；(f)遮陽篷及反光罩；(g)翼牆、捕風器及風斗；(h)非結構預製外牆；(i)工作平台；(j)設有郵箱的郵件派遞室；(k)隔音屏障；以及(l)非住宅樓宇的公用空中花園。

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
(vii) 為總樓面面積寬免設上限	<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
	<p>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>
(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的共同努力，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。

\*\*\*\*\*

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><b>樓宇間距</b></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）<sup>1</sup>。</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><b>樓宇間距－調整機制</b></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>

<sup>1</sup> 「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<sup>2</sup>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><b>樓宇後移</b></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>

<sup>2</sup> 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><b>樓宇後移－調整機制</b></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><b>樓宇後移－補償制度</b></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><b>樓宇後移－平台的上蓋面積</b></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><b>綠化的上蓋面積</b></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）<sup>3</sup>，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><b>綠化的上蓋面積－監察機制</b></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>

<sup>3</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><b>綠化的上蓋面積－現有樓宇</b></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><b>綠化的上蓋面積－垂直綠化</b></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><b>綠化的上蓋面積－公共範圍的綠化</b> 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><b>綠化的上蓋面積－綠化總綱圖</b> 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)	<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)</b>	
13	<p><b>強制性樓宇設施</b> 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
		<p>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）。</p>
14	<p><b>環保設施－露台和工作平台</b> 減少露台和工作平台的總樓面面積寬免。 （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><b>環保設施－非結構預製外牆</b> 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。 （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><b>環保設施－郵件派遞室</b> 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><b>環保設施－加闊的公用走廊</b></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><b>完善生活設施－康樂設施</b></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"> <li>－ 不大於25,000平方米：5.0%</li> <li>－ 25,001至50,000平方米：4.5%或1,250平方米（以較大者為準）</li> <li>－ 50,001至75,000平方米：4.0%或2,250平方米（以較大者為準）</li> <li>－ 75,001至100,000平方米：3.5%或3,000平方米（以較大者為準）</li> <li>－ 100,001至125,000：平方米3.0%或3,500平方米（以較大者為準）</li> <li>－ 超過125,000平方米：2.5%或3,750平方米（以較大者為準）</li> </ul>

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><b>完善生活設施－管理設施</b></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"> <li>－ 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</li> <li>－ 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）。</li> </ul>
20	<p><b>停車場－檢討《香港規劃標準與準則》</b></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><b>停車場 – 寬免水平與地下停車場</b></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<sup>4</sup>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><b>公用通道或擴闊道路</b></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>

<sup>4</sup> 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><b>不同設施的分類</b></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<b>附錄</b>。</p>
24	<p><b>為總樓面面積寬免設上限</b></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」<sup>5</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。</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><b>總樓面面積寬免制度的執行－與業界的溝通渠道</b></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><b>發放有關總樓面面積寬免的資料</b></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>

<sup>5</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"> <li>(a) 就所有設施獲得的總樓面面積寬免的分項數字;</li> <li>(b) 獲香港綠色建築議會授予的「BEAM Plus」評級;以及</li> <li>(c) 預計能源消耗量。</li> </ul> <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><b>檢討總樓面面積寬免制度的執行</b></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><b>延伸窗戶（一般稱為「窗台」）</b></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)	<b>建築物能源效益</b>	
29	<p><b>建築物能源效益－檢討《建築物能源效益守則》</b></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><b>建築物能源效益－現有樓宇</b></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><b>建築物能源效益－基準和認證</b></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><b>建築物能源效益－區域供冷系統</b></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><b>建築物能源效益－額外的建築設計指引</b></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><b>建築物能源效益－政府的角色</b></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><b>建築物能源效益－檢討現有準則及規例</b></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><b>建築物能源效益－配合可持續建築設計</b></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><b>建築物能源效益－公眾教育</b></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>
<b>(d)</b>	<b>從更宏觀角度看建築環境</b>	
38	<p><b>政府的角色－加強協調</b></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><b>政府的角色－與持份者的合作關係</b></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><b>政府的角色－樹立榜樣</b></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><b>政府的角色－提倡認證制度</b></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><b>檢討規管制度－樓宇建築監管</b></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><b>檢討規管制度－基準</b></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><b>檢討規管制度－認證制度</b></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><b>規劃事宜－規劃考慮</b></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><b>規劃事宜－都市設計圖</b></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><b>規劃事宜－綠化總綱圖</b></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><b>規劃事宜－檢討《香港規劃標準與準則》</b></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><b>資訊和透明度－總樓面面積寬免</b></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><b>資訊和透明度－計算的公用地方</b></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><b>教育工作</b></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
<b>整體上限</b>		
就環保和完 善生活設施 的 <b>整體上限</b>	不適用	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 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）</li> <li>● <b>上限為 10.0%</b>（住用和非住用發展項目均適用）</li> <li>● 整體上限涵蓋下列設施－               <ul style="list-style-type: none"> <li>－ 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）</li> <li>－ 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</li> </ul> </li> </ul>

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"> <li>● 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"> <li>－ 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）</li> <li>－ 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）</li> </ul> </li> <li>● 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"> <li>－ 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</li> <li>－ 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）</li> </ul> </li> </ul>

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"> <li>• 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</li> <li>• 上限為獲准的合計總樓面面積的 8%</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 撤銷</li> <li>• 將以一個整體上限控制建築物的體積並提供彈性</li> </ul>
<b>環保設施（納入整體上限）</b>		
(1) 露台	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 總樓面面積寬免=單位的「實用樓面空間」的 4%（最小= 2 平方米）</li> <li>• 每個住宅單位的最大總樓面面積寬免= 5 平方米</li> <li>• 最小露台面積= 2 平方米</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 只豁免露台面積的 50%</li> <li>• 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）</li> <li>• 每個住宅單位的最大總樓面面積寬免= 3 平方米</li> <li>• 最小露台面積 = 2 平方米</li> <li>• 對住宅單位日後合併並無限制<sup>1</sup></li> </ul> <p><b>例子 –</b> 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>

<sup>1</sup> 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"> <li>● 最大總樓面面積寬免 = 1.5 平方米</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 只豁免工作平台面積的 50%</li> <li>● 最大總樓面面積寬免 = 0.75 平方米</li> <li>● 對住宅單位日後合併並無限<sup>1</sup></li> </ul>
(3) 郵件室／設有郵箱的郵件派遞室	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 一幢有 320 個住用單位的樓宇可佔 16 平方米</li> <li>● 非住用樓宇可佔 60 平方米</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 撤銷</li> <li>● 沒有總樓面面積寬免</li> </ul>
(4) 加闊的公用走廊及升降機大堂	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 沒有天然通風－ 介乎 1,200 毫米至 1,800 毫米的走廊闊度<sup>2</sup>（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</li> <li>● 有天然通風－ 介乎 1,200 毫米至 2,200 毫米的走廊闊度<sup>2</sup>（即豁免 ≤ 1 米）和介乎</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 只有提供天然通風的有關設施才獲豁免</li> <li>● 如有天然通風，則跟隨現有準則</li> <li>● 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</li> <li>● 只適用於住宅樓宇主入口大堂以外的樓層</li> </ul> <p><b>例子－</b> 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>

<sup>2</sup> 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 <math>\leq 0.85</math> 米）可獲豁免</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 只適用於住宅樓宇主入口大堂以外的樓層</li> </ul>	<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"> <li>● <math>\leq 300</math> 毫米厚</li> <li>● 如 <math>\geq 150</math> 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）</li> <li>● 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）</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● <math>\leq 150</math> 毫米厚</li> <li>● 牆身 <math>\geq 150</math> 毫米厚的部分須計入總樓面面積和上蓋面積覆蓋率</li> <li>● 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）</li> </ul>
(6) 翼牆、捕風器及風斗	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 翼牆伸出物 <math>\leq 1.5</math> 米</li> <li>● 須就較大翼牆提供理據</li> <li>● 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）</li> <li>● 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</li> <li>● 設施應有助增加樓宇的天然通風</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 須在節省能源／加強通風方面提供量化理據</li> <li>● 其他維持不變</li> </ul>

設施	現有寬免準則	新安排
(7) 隔音屏障	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 可獲豁免的尺寸是按每宗申請個案的情況作考慮</li> <li>● 不是作商業用途</li> <li>● 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</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 須在減少噪音方面提供量化的理據</li> <li>● 其他維持不變</li> </ul>
(8) 隔聲簷	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 伸出物 ≤ 1.5 米</li> <li>● 須就較大伸出物提供理據</li> <li>● 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）</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 須在減少噪音方面提供量化的理據</li> <li>● 其他維持不變</li> </ul>
<b>完善生活設施（納入整體上限）</b>		
(1) 住宅康樂設施 （例如：會所）	<ul style="list-style-type: none"> <li>● ≤ 住用總樓面面積的 5%</li> <li>● 普遍獲接納的設施 – <ul style="list-style-type: none"> <li>– 動態設施 –</li> <li>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</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 上限按比例計算如下 – <ul style="list-style-type: none"> <li>– ≤ 25 000 平方米：住用總樓面面積的 5%</li> <li>– 25,001~50,000 平方米：4.5%／1,250 平方米（以較大者為準）</li> <li>– 50,001~75,000 平方米：4.0%／2,250 平方米（以較大者為準）</li> <li>– 75,001~100,000 平方米：3.5%／3,000 平方</li> </ul> </li> </ul>

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"> <li>● 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）</li> <li>– 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）</li> <li>● 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</li> <li>● 僅供業主和住戶及其訪客專用</li> </ul>	<p>米（以較大者為準）</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– 100,001~125,000 平方米：3.0%／3,500 平方米（以較大者為準）</li> <li>– &gt;125,000 平方米：2.5%／3,750 平方米（以較大者為準）</li> </ul> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 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）</li> <li>● 其他維持不變</li> </ul> <p><b>例子 –</b></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"> <li>● 闊度 ≤ 2 米</li> <li>● 位於公用地方</li> <li>● 人口、發展規模和隔板的設計會被納入考慮範圍</li> </ul>	<p>有蓋行人道的平面隔板</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 維持不變</li> </ul> <p>花棚</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 不多於天台面積的 5%或 2 平方米（以較大</li> </ul>

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"> <li>● 位於公用地方 住用－</li> <li>● 每 50 個住宅單位可佔 5 平方米(屋宇署內部指引下的做法)</li> <li>非住用－</li> <li>● 面積並非過大</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 位於公用地方 住用－</li> <li>● 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</li> <li>非住用－</li> <li>● 不多於合計總樓面面積的 0.2%或 120 平方米，以較小者為準</li> </ul> <p><b>例子－</b></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"> <li>● 一幢有 240 個住宅單位的樓宇可佔 8 平方米</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 撤銷</li> <li>● 沒有總樓面面積寬免</li> </ul>
(5) 較大的升降	升降機機廂／升降機槽－ <ul style="list-style-type: none"> <li>● ≥ 1.82 平方米／4.12 平方米(住用)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 維持不變</li> </ul>

設施	現有寬免準則	新安排
機槽	<ul style="list-style-type: none"> <li>● <math>\geq 2.1</math> 平方米 / <math>4.4</math> 平方米 (辦公室 / 商業用途)</li> <li>容許獲豁免的面積 –</li> <li>● 住用：不多於住用總樓面面積的 3.5%</li> <li>● 非住用 – <ul style="list-style-type: none"> <li>– 總樓面面積 <math>&lt; 10,000</math> 平方米：不多於合計總樓面面積的 3%</li> <li>– 總樓面面積 <math>\geq 10,000</math> 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</li> </ul> </li> <li>● 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</li> </ul>	
(6) 入口中空空間 / 尊貴式入口	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 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</li> </ul>	住用樓宇 – <ul style="list-style-type: none"> <li>● 撤銷</li> <li>● 沒有總樓面面積寬免</li> </ul> 非住用樓宇 – <ul style="list-style-type: none"> <li>● 維持不變</li> </ul>

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"> <li>● 中空空間應位於客廳、飯廳或入口大堂</li> <li>● 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</li> </ul> <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"> <li>● 住宅單位的實用樓面空間 <math>\geq 150</math> 平方米</li> <li>● 中空空間 <math>\leq</math> 住宅單位的實用樓面空間的 10%</li> <li>● 每幢樓宇最多 2 層中空</li> <li>● 最大寬免 = 合計住用總樓面面積的 0.5%</li> <li>● 淨空高度 <math>\leq 6.5</math> 米</li> </ul> <p>獨立屋宇(屋宇署內部指引中的做法)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 住宅單位的實用樓面空間 <math>\geq 250</math> 平方米</li> <li>● 中空空間 <math>\leq</math> 住宅單位的實用樓面空間的 5%</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 公布屋宇署的內部指引為作業備考</li> </ul>

設施	現有寬免準則	新安排
	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 淨空高度 ≤ 7.0 米</li> </ul>	
(8) 喉管槽／空氣槽／煙囪管道	喉管槽／空氣槽 <ul style="list-style-type: none"> <li>● 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</li> </ul> 煙囪管道 <ul style="list-style-type: none"> <li>● 構成樓宇其中的組成部分</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 維持不變</li> </ul>
(9) 非強制性機房（例如：送風櫃房、空調機房）	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 視乎個別情況的理據</li> <li>● 送風櫃房 – ≤ 合計總樓面面積的 4%</li> <li>● 空調機房 – ≤ 合計總樓面面積的 1%</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 維持不變</li> </ul>
(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））	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 視乎個別情況的理據</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 須在節省能源／對環境的益處方面提供量化理據</li> </ul>

設施	現有寬免準則	新安排
<b>環保及完善生活設施（不納入寬免上限）</b>		
(1) 公用空中花園	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 容許的最多空中花園數目 – <ul style="list-style-type: none"> <li>– 住宅樓宇每 15 層 1 個</li> <li>– 非住宅樓宇每 20 層 1 個</li> </ul> </li> <li>● 綠化 ≥ 25%</li> <li>● 空中花園佔用 ≥ 1/3 樓面面積</li> <li>● 其他技術規定 – <ul style="list-style-type: none"> <li>– 只可由公用地方通往這類花園</li> <li>– 淨高度 ≥ 4.5 米</li> <li>– 可設有避火層，惟須遵守有關防火守則的規定</li> <li>– 如位於工業大廈內，不准作動態康樂用途</li> <li>– 僅供業主和住戶及其訪客專用</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 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</li> <li>● 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）</li> <li>● 增加綠化至 ≥ 30%</li> <li>● 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</li> <li>● 其他維持不變</li> </ul> <p><b>例子 –</b> 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"> <li>● 只包括在塔式大廈的樓層底部範圍內的地方</li> <li>● 僅供業主和住戶及其訪客專用住宅樓宇</li> <li>● ≤ 住用總樓面面積的 5%（屋宇署內部指引下的做法）</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 公布屋宇署有關住宅樓宇的 5% 上限的內部指引</li> <li>● 其他維持不變</li> </ul>

設施	現有寬免準則	新安排
	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 場地屬開放式的設計 商業／工業大廈</li> <li>● 淨空高度 ≥ 4.5 米</li> <li>● 只作休憩之用，即不准作動態康樂用途</li> <li>● 綠化 ≥ 25%</li> </ul>	
(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"> <li>● 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</li> </ul>	<p>商場的中空空間－</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 上限為商場面積的 10%</li> </ul> <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"> <li>● 維持不變</li> </ul>
<b>強制性設施（不納入整體上限）</b>		
(1) 必需的機房 <sup>3</sup> 和其他裝備	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 視乎個別情況的理據</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 維持不變</li> </ul>
(2)	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 跟從有關逃生途徑的作業守則</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 將與空中花園結合（如適用）</li> </ul>

<sup>3</sup> 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"> <li>● 或與空中花園結合</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 其他維持不變</li> </ul>
(3) 公用通道	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 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</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 維持不變</li> </ul>
<b>其他項目（不納入整體上限）</b>		
(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"> <li>● 只限僅供住戶及他們的真正訪客使用的私人停車場</li> <li>● 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》</li> </ul> <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"> <li>● 標準比率 = <b>R1xR2</b></li> <li>● <b>R1</b>（根據住宅單位面積）－            &lt;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</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 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</li> <li>● 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</li> <li>● 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</li> <li>● 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－            (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；</li> </ul>

設施	現有寬免準則	新安排
	<p>宅單位 &gt;159.9 平方米：1-1.5／住宅單位</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● <b>R2</b>（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</li> </ul> <p><u>(ii) 零售設施</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 發展密度第 1 區－ 1 個車位／每 200~300 平方米的總樓面面積－</li> <li>● 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</li> </ul> <p><u>(iii) 辦公室</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● （首 15,000 平方米）1 個車位／每 150~200 平方米的總樓面面積</li> <li>● （超過 15,000 平方米）1 個車位／每 200~300 平方米的總樓面面積</li> </ul> <p><u>(iv) 酒店</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 主要市區及新市鎮－ 1 個車位／每 100 個房間；0.5-1</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>(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；</li> <li>(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</li> <li>(d) 位於主要地下設施之上或受其他複雜岩土限制的地盤</li> </ul> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 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"> <li>(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</li> <li>(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</li> </ul> </li> <li>● 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</li> </ul>

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"> <li>● 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</li> </ul> <p><u>(v) 一般工業用途</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 工業用途 – 1 個車位／每 1,000~1,200 平方米的總樓面面積</li> <li>● 工業/辦公室用途 – 1 個車位／每 600~750 平方米的總樓面面積</li> </ul> <p><u>(vi) 商貿用途 (「其他用途 (商業)」)</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 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</li> <li>● 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</li> </ul>	<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"> <li>● 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</li> </ul>

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

<sup>4</sup> 「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。

<sup>5</sup> 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
	<p>的重量和其表面所受的風壓而產生的荷載除外)</p>	<p>相關規例所訂定的準則</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 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</li> </ul>
<p>(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</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 按每宗申請個案的情況並根據其位置和功用而作考慮</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 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</li> <li>● 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</li> <li>● 其他維持不變</li> </ul>
<p>(5) 酒店的後勤設施</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● ≤ 酒店總樓面面積的 5%</li> <li>● 對於旅館運作獨特而必要的輔助設施</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 維持不變</li> </ul>

發展局

2010 年 10 月

### 建議的影響

#### 對財政及公務員的影響

在現行安排下，發展商或須就部分獲批出的總樓面面積寬免繳付地價，收緊這些寬免可能會對土地收入帶來負面影響，但其影響程度在現階段難以評估。

2. 實施第 9 至 18 段所述的措施所需的額外資源會由相關的局／部門的現有資源應付。至於第 19 段所述的較長期措施，我們會確定其推行的模式，並會在有需要時按既定程序尋求額外資源。

#### 對經濟的影響

3. 經濟影響方面，鑑於有關建議對建築環境會有正面的影響，鄰近用地的價值可能因而提升。從環保角度來看，減少總樓面面積可降低樓宇能源消耗量，而更優質的居住環境，亦會改善居民的健康狀況，長遠而言更有助減低醫療開支和提高生產力。另一方面，有關建議對本港珍貴的土地資源的發展潛力，可能有一些負面影響。作為非常粗略的說明：發展局根據過往一項涵蓋 97 個住用及非住用發展項目調查中數個具代表性的抽樣個案作出推算，如對環保及完善生活設施（不包括與停車場有關的設施）的總樓面面積寬免實施擬議的上限，有關用地的總樓面面積將會減少 1.9% 至 4.4%<sup>1</sup>。而視乎實際設計，若減少的總樓面面積並非由縮減個別單位以外的設施（例如興建面積較小的會所、大堂及走廊）所取得，則有關發展項目的總實用空間或單位數目可能受到影響。

---

<sup>1</sup> 抽樣個案的總樓面面積減幅如下：高密度住宅項目 4.4%，中密度住宅項目 2.7%，低密度住宅項目 3.7%，非住用項目 1.9%。

## **對環境及可持續發展的影響**

4. 透過減低樓宇高度和體積並增加綠化，有關建議有助改善環境，包括改善市區通風和空氣質素。締造一個更和諧的建築環境，有助提高社會凝聚力和社區歸屬感，並可在改善公眾衛生和居民生活質素方面帶來長遠利益。整體而言，這些新措施有助實踐可持續發展的原則，藉着改善資源消耗的效率，尋求改善環境質素和減少生態足跡的機會。這些措施亦符合政府《香港首個可持續發展策略》文件所訂的策略性目標，即透過推廣可持續的都市規劃和設計常規，確保香港成為具吸引力及供安居樂業的好地方。

## **其他方面的影響**

5. 有關建議符合基本法，包括有關人權的規定，並且不會影響競爭力。