

就樓宇獲批的總樓面面積寬免而進行的一項抽樣研究

相關資料

免責聲明：本文件所載的資料，包括計算總樓面面積寬免的百分比，僅供參考。政府對於資料的準確性及完整性，及其在任何個別情況下是否適合使用，不予及不作任何保證或陳述。任何人閱讀本文件時，有責任對當中所載的資料作自行判斷。對於提供有關資料或使用文件內的任何資料而直接或間接引致或蒙受的任何損失或損害，政府概不負責。

註釋：

1. “批准圖則上的總樓面面積 (total gross floor area (GFA) on approved building plans)”是指建築事務監督批准的建築圖則所顯示就有關發展項目計算的總樓面面積總和；該面積不包括豁免(exempted)及不計算(disregarded)的總樓面面積，但包括額外(bonus)總樓面面積(如適用)。

2. 總樓面面積寬免包括下列三種：

(i) “豁免總樓面面積(exempted GFA)”是根據《建築物條例》(第123章)第42(1)條而批出。此條文訂明，如建築事務監督認為情況特殊，可在接獲有關申請和收到列明的費用後，以書面通知修訂條例的條文。建築事務監督可在接獲申請及訂明費用後行使此權力，就若干設施豁免計算總樓面面積，包括環保設施及完善生活設施，例如露台、工作平台等。就不同設施而批出豁免總樓面面積的準則，已在相關的作業備考中訂明。

(ii) “不計算的總樓面面積(disregarded GFA)”列載於《建築物(規劃)規例》(第123章附屬法例F)第23(3)(b)和23A(3)條。建築事務監督如認為任何樓面面積僅用以興建或擬用作停車場、垃圾房或獲建築事務監督許可的其他支援設施等用途，則可不計算有關樓面面積。

(iii) “額外總樓面面積(bonus GFA)”列載於《建築物(規劃)規例》(第123章附屬法例F)第22條。如政府同意接收/徵用建築物向後移而騰出的地面空間，用以設立公共通道或擴闊道路的土地，則可批出相當於有關土地面積五倍或許可地積比率20%以下

(以較少者為準)的額外總樓面面積，作為把私人用地撥作公共用途的補償。對於在地面水平或其他樓層把穿越建築物的空間撥作公共通道的範圍，建築事務監督亦可根據《建築物條例》(第123章)第42(1)條的方式批准寬免。

附表 1 及附表 2

3. 於進行研究時已落成及獲發佔用許可證的61個樓宇項目的個別資料，摘錄於附表 1。附表 2列出研究內另外23個在研究完成後落成及獲發佔用許可證的樓宇項目的數據。由於在研究完成後，有關人士曾就這些樓宇呈交修訂建築圖則並獲批准，而有關樓宇是按照經修訂後的圖則而興建，研究中所採用的數據未必能反映樓宇現時的實際狀況，因此不適宜披露這些項目的名稱。

就總樓面面積寬免進行研究時
已落成及獲發佔用許可證的樓宇抽樣個案獲批的總樓面面積寬免

樓宇名稱及地址		住宅 發展 密度區	批地形式	用途	物業 座數	批准圖則上的 總樓面面積 (包括額外 總樓面面積) (平方米)	總樓面面積寬免 (GFA concessions)			
							額外 總樓面面積 (bonus GFA) 所佔百分比	不計算的 總樓面面積 (disregarded GFA) 所佔百分比 (停車場)	其他不計算的 總樓面面積 (disregarded GFA) 所佔百分比 (停車場以外的設施， 如機房等)	豁免總樓面面積 (exempted GFA) 所佔百分比 (如環保和 完善生活設施)
1	綠意居 香港堅尼地城 卑路乍街 26 號	1	舊批地	住用/ 綜合發展	1	7,877	0%	0%	11%	17%
2	泓都第 1 及 2 座 香港堅尼地城 新海旁街 38 號	1	換地	住用/ 綜合發展	2	41,533	10%	14%	7%	22%
3	帝后華庭 香港上環皇后街 1 號	1	換地	住用/ 綜合發展	2	46,867	0%	12%	4%	3%
4	香港域多利道 60 號	1	舊批地	住用/ 綜合發展	1	4,533	0%	15%	9%	14%
5	俊陞華庭 香港高陞街 80 號	1	舊批地	住用/ 綜合發展	1	6,531	1%	0%	7%	13%

樓宇名稱及地址		住宅 發展 密度區	批地形式	用途	物業 座數	批准圖則上的 總樓面面積 (包括額外 總樓面面積) (平方米)	總樓面面積寬免 (GFA concessions)			
							額外 總樓面面積 (bonus GFA) 所佔百分比	不計算的 總樓面面積 (disregarded GFA) 所佔百分比 (停車場)	其他不計算的 總樓面面積 (disregarded GFA) 所佔百分比 (停車場以外的設施， 如機房等)	豁免總樓面面積 (exempted GFA) 所佔百分比 (如環保和 完善生活設施)
6	匯賢居 香港高街 1 號	1	舊批地	住用/ 綜合發展	1	5,915	0%	1%	9%	26%
7	嘉亨灣 香港太康街 38 號	1	招標	住用/ 綜合發展	5	133,555	8%	22% ^[1]	9%	23%
8	尚翹峰第二期 香港皇后大道東 258 號	1	換地	住用/ 綜合發展	2	33,537	0%	27%	13%	14%
9	逸樺園 香港基利路 3 號	1	舊批地	住用/ 綜合發展	2	36,729	0%	19%	14%	23%
10	百利達廣場 九龍廣華街 3 號	1	舊批地	住用/ 綜合發展	1	15,159	5%	31%	8%	11%
11	窩打老道 8 號 九龍窩打老道 8 號	1	換地	住用/ 綜合發展	2	32,257	9%	12%	6%	9%

樓宇名稱及地址		住宅 發展 密度區	批地形式	用途	物業 座數	批准圖則上的 總樓面面積 (包括額外 總樓面面積) (平方米)	總樓面面積寬免 (GFA concessions)			
							額外 總樓面面積 (bonus GFA) 所佔百分比	不計算的 總樓面面積 (disregarded GFA) 所佔百分比 (停車場)	其他不計算的 總樓面面積 (disregarded GFA) 所佔百分比 (停車場以外的設施， 如機房等)	豁免總樓面面積 (exempted GFA) 所佔百分比 (如環保和 完善生活設施)
12	宇晴軒 九龍深盛路 9 號	1	土地拍賣	住用/ 綜合發展	6	144,486	0%	16%	4%	12%
13	農圃道 18 號 九龍農圃道 18 號	1	土地拍賣	住用/ 綜合發展	1	24,878	0%	25%	8%	9%
14	海名軒 九龍環海街 11 號	1	土地拍賣	住用/ 綜合發展	3	62,488	0%	10%	8%	7%
15	九龍清水灣道 8 號	1	私人協約 形式	住用/ 綜合發展	1	32,525	10%	11% ^[2]	8%	15%
16	學林雅軒 香港般咸道 63G 號	1	舊批地	住用/ 綜合發展	1	4,868	0%	37%	16%	11%
17	港景峰 九龍廣東道 188 號	1	招標	住用/ 綜合發展	3	96,464	2%	9%	10%	9%

樓宇名稱及地址		住宅 發展 密度區	批地形式	用途	物業 座數	批准圖則上的 總樓面面積 (包括額外 總樓面面積) (平方米)	總樓面面積寬免 (GFA concessions)			
							額外 總樓面面積 (bonus GFA) 所佔百分比	不計算的 總樓面面積 (disregarded GFA) 所佔百分比 (停車場)	其他不計算的 總樓面面積 (disregarded GFA) 所佔百分比 (停車場以外的設施， 如機房等)	豁免總樓面面積 (exempted GFA) 所佔百分比 (如環保和 完善生活設施)
18	尚翹峰第一期 香港灣仔道 3 號	1	換地	住用/ 綜合發展	1	13,259	0%	3%	10%	15%
19	傲雲峰 九龍宋皇臺道 38 號	1	舊批地	住用/ 綜合發展	6	118,764	4%	20%	7%	16%
20	凱旋門 九龍柯士甸道西 1 號	1	私人協約 形式	住用/ 綜合發展	4	105,131	0%	14%	12%	17%
21	君傲灣 新界唐俊街 9 號	1	私人協約 形式	住用/ 綜合發展	3	99,481	0%	15%	12%	13%
22	一號銀海 九龍海輝道 18 號	1	土地拍賣	住用/ 綜合發展	7	78,400	0%	26%	14%	21%
23	怡峰 香港加惠民道 33 號	1	私人協約 形式	住用/ 綜合發展	1	7,280	0%	28%	10%	20%
24	聚賢居 香港荷李活道 108 號 及必列者士街 1-17 號	1	舊批地	住用/ 綜合發展	2	25,731	1%	16%	7%	23%

樓宇名稱及地址		住宅 發展 密度區	批地形式	用途	物業 座數	批准圖則上的 總樓面面積 (包括額外 總樓面面積) (平方米)	總樓面面積寬免 (GFA concessions)			
							額外 總樓面面積 (bonus GFA) 所佔百分比	不計算的 總樓面面積 (disregarded GFA) 所佔百分比 (停車場)	其他不計算的 總樓面面積 (disregarded GFA) 所佔百分比 (停車場以外的設施， 如機房等)	豁免總樓面面積 (exempted GFA) 所佔百分比 (如環保和 完善生活設施)
25	泓都第 3 座 香港爹核士街 8 號	1	換地	住用/ 綜合發展	1	21,371	2%	16%	4%	18%
26	香港柏道 2 號	1	舊批地	住用/ 綜合發展	1	11,232	2%	23%	4%	18%
27	爵悅庭 新界楊屋道 100 號	1	換地	住用/ 綜合發展	3	103,385	0%	15%	13%	8%
28	凱帆軒 九龍海帆道 11 號	1	拍賣土地	住用/ 綜合發展	3	52,067	0%	20%	7%	13%
29	新港豪庭 九龍塘尾道 51 號	1	舊批地	住用/ 綜合發展	1	4,987	0%	0%	3%	16%
30	蔚藍灣畔 新界培成路 15 號	1	私人協約 形式	住用/ 綜合發展	6	145,003	0%	20% ^[3]	8%	20%

樓宇名稱及地址		住宅 發展 密度區	批地形式	用途	物業 座數	批准圖則上的 總樓面面積 (包括額外 總樓面面積) (平方米)	總樓面面積寬免 (GFA concessions)			
							額外 總樓面面積 (bonus GFA) 所佔百分比	不計算的 總樓面面積 (disregarded GFA) 所佔百分比 (停車場)	其他不計算的 總樓面面積 (disregarded GFA) 所佔百分比 (停車場以外的設施， 如機房等)	豁免總樓面面積 (exempted GFA) 所佔百分比 (如環保和 完善生活設施)
31	都會明軒 九龍廣東道 535 號	1	舊批地	住用/ 綜合發展	1	2,918	0%	0%	10%	15%
32	名逸居 新界沙咀道 363 號	1	換地	住用/ 綜合發展	3	43,155	0%	14%	12%	6%
33	港灣豪庭 九龍福利街 8 號	1	換地	住用/ 綜合發展	10	195,843	0%	12%	9%	6%
34	Bowen's Lookout 香港寶雲道 13 號	2	換地	住用/ 綜合發展	1	5,234	0%	50%	14%	13%
35	嘉皇臺 九龍廣播道 83 號	2	土地拍賣	住用/ 綜合發展	1	12,816	0%	38%	11%	10%
36	The Sky Garden 九龍太子道西 223 號	2	換地	住用/ 綜合發展	1	11,364	0%	48%	8%	14%

樓宇名稱及地址		住宅 發展 密度區	批地形式	用途	物業 座數	批准圖則上的 總樓面面積 (包括額外 總樓面面積) (平方米)	總樓面面積寬免 (GFA concessions)			
							額外 總樓面面積 (bonus GFA) 所佔百分比	不計算的 總樓面面積 (disregarded GFA) 所佔百分比 (停車場)	其他不計算的 總樓面面積 (disregarded GFA) 所佔百分比 (停車場以外的設施， 如機房等)	豁免總樓面面積 (exempted GFA) 所佔百分比 (如環保和 完善生活設施)
37	皇府山 新界馬適路 38 號	2	換地	住用/ 綜合發展	7	49,499	0%	4%	7%	18%
38	愛琴海岸 新界管青路 2 號	2	換地	住用/ 綜合發展	7	119,885	0%	32%	5%	8%
39	寶雲滙 新界荃錦公路 98 號	2	土地拍賣	住用/ 綜合發展	9	20,932	0%	75%	13%	17%
40	灝畋峰 九龍何文田山道 15 號	2	舊批地	住用/ 綜合發展	1	12,270	0%	46%	5%	24%
41	御皇庭 新界清曉路 18 號	2	換地	住用/ 綜合發展	3	45,119	0%	0%	4%	18%
42	香港淺水灣道 89 號	3	舊批地	住用/ 綜合發展	1	2,368	0%	7%	8%	4%

樓宇名稱及地址		住宅 發展 密度區	批地形式	用途	物業 座數	批准圖則上的 總樓面面積 (包括額外 總樓面面積) (平方米)	總樓面面積寬免 (GFA concessions)			
							額外 總樓面面積 (bonus GFA) 所佔百分比	不計算的 總樓面面積 (disregarded GFA) 所佔百分比 (停車場)	其他不計算的 總樓面面積 (disregarded GFA) 所佔百分比 (停車場以外的設施， 如機房等)	豁免總樓面面積 (exempted GFA) 所佔百分比 (如環保和 完善生活設施)
43	香港加列山道 78 號	3	舊批地	住用/ 綜合發展	2	848	0%	62%	33%	17%
44	畢架山一號 九龍畢架山道 1 號	3	招標	住用/ 綜合發展	16	72,485	0%	34%	13%	13%
45	晉名峯 新界樂葵徑 2 號	3	土地拍賣	住用/ 綜合發展	5	40,553	0%	64%	8%	23%
46	倚嶺南庭 新界屯貴路 3 號	3	換地	住用/ 綜合發展	1	19,004	0%	7%	5%	13%
47	聚康山莊 新界屯貴路 18 號	3	換地	住用/ 綜合發展	4	34,523	0%	9%	7%	11%
48	愛琴灣 新界青發街 2 號	3	換地	住用/ 綜合發展	1	7,176	0%	60%	14%	17%

樓宇名稱及地址		住宅 發展 密度區	批地形式	用途	物業 座數	批准圖則上的 總樓面面積 (包括額外 總樓面面積) (平方米)	總樓面面積寬免 (GFA concessions)			
							額外 總樓面面積 (bonus GFA) 所佔百分比	不計算的 總樓面面積 (disregarded GFA) 所佔百分比 (停車場)	其他不計算的 總樓面面積 (disregarded GFA) 所佔百分比 (停車場以外的設施， 如機房等)	豁免總樓面面積 (exempted GFA) 所佔百分比 (如環保和 完善生活設施)
49	帝景酒店 新界青山道 353 號	3	舊批地	住用/ 綜合發展	1	29,399	0%	6%	4%	2%
50	郝德傑山 九龍郝德傑道 2 號	3	土地拍賣	住用/ 綜合發展	2	7,173	0%	34%	3%	22%
51	Grosvenor Place 香港淺水灣道 117 號	3	舊批地	住用/ 綜合發展	1	4,838	0%	34%	15%	24%
52	友邦金融中心 (前稱 美國國際集團大廈) 香港干諾道中 1 號	不適用	舊批地	非住用	1	38,929	13%	10%	22%	12%
53	大同大廈 香港菲林明道 8 號	不適用	換地	非住用	1	15,718	1%	3%	16%	4%

樓宇名稱及地址		住宅 發展 密度區	批地形式	用途	物業 座數	批准圖則上的 總樓面面積 (包括額外 總樓面面積) (平方米)	總樓面面積寬免 (GFA concessions)			
							額外 總樓面面積 (bonus GFA) 所佔百分比	不計算的 總樓面面積 (disregarded GFA) 所佔百分比 (停車場)	其他不計算的 總樓面面積 (disregarded GFA) 所佔百分比 (停車場以外的設施， 如機房等)	豁免總樓面面積 (exempted GFA) 所佔百分比 (如環保和 完善生活設施)
54	太古廣場三座 香港皇后大道東 1 號	不適 用	舊批地	非住用	1	57,742	4%	13%	17%	15%
55	北京道一號 九龍北京道 1 號	不適 用	土地拍賣	非住用	1	26,151	0%	26%	24%	6%
56	海韻軒-海景酒店 九龍紅樂道 12 號	不適 用	土地拍賣	非住用	3	119,407	0%	4%	9%	4%
57	諾富特東薈城酒店 新界文東路 51 號	不適 用	私人協約 形式	非住用	1	30,299	0%	3%	26%	7%
58	香港上海匯豐銀行 總行大廈 香港皇后大道中 1 號	不適 用	舊批地	非住用	1	88,643	17%	2%	10%	8%

樓宇名稱及地址		住宅發展密度區	批地形式	用途	物業座數	批准圖則上的總樓面面積 (包括額外總樓面面積) (平方米)	總樓面面積寬免 (GFA concessions)			
							額外總樓面面積 (bonus GFA) 所佔百分比	不計算的總樓面面積 (disregarded GFA) 所佔百分比 (停車場)	其他不計算的總樓面面積 (disregarded GFA) 所佔百分比 (停車場以外的設施，如機房等)	豁免總樓面面積 (exempted GFA) 所佔百分比 (如環保和完善生活設施)
59	娛樂行 香港皇后大道中 30 號	不適用	舊批地	非住用	1	19,614	11%	0%	16%	4%
60	國都廣場 香港英皇道 255 號	不適用	舊批地	非住用	1	20,594	2%	12%	11%	0.3%
61	國際金融中心一期 香港港景街 1 號	不適用	私人協約形式	非住用	1	85,007	0%	14%	14%	8%

[1] 其中包括公共交通總站所佔的 6%

[2] 其中包括公共交通總站所佔的 5%

[3] 其中包括公共交通總站所佔的 4%

免責聲明：本文件所載的資料，包括計算總樓面面積寬免的百分比，僅供參考。政府對於資料的準確性及完整性，及其在任何個別情況下是否適合使用，不予及不作任何保證或陳述。任何人閱讀本文件時，有責任對當中所載的資料作自行判斷。對於提供有關資料或使用文件內的任何資料而直接或間接引致或蒙受的任何損失或損害，政府概不負責。

附表2

就總樓面面積寬免的研究進行後
落成及獲發佔用許可證的樓宇抽樣個案的總樓面面積寬免

項目編號	住宅發展密度區	批地形式	用途	物業座數	建築圖則上的總樓面面積(包括額外總樓面面積)(平方米)	總樓面面積寬免 (GFA concessions)			
						額外總樓面面積 (bonus GFA) 所佔百分比	不計算的總樓面面積 (disregarded GFA) 所佔百分比 (停車場)	其他不計算的總樓面面積 (disregarded GFA) 所佔百分比 (停車場以外的設施，如機房等)	豁免總樓面面積 (exempted GFA) 所佔百分比(例如環保及完善生活設施)
1	1	舊批地	住用/綜合發展	1	9,840	0%	7%	8%	19%
2	1	舊批地	住用/綜合發展	5	103,063	0%	11%	7%	21%
3	1	換地	住用/綜合發展	1	5,117	0%	17%	15%	14%
4	1	換地	住用/綜合發展	3	43,225	6%	12%	12%	21%
5	1	換地	住用/綜合發展	5	134,192	0%	14%	10%	21%
6	1	私人協約形式	住用/綜合發展	5	144,500	0%	12%	9%	29%
7	1	舊批地	住用/綜合發展	1	9,600	0%	0%	15%	22%
8	1	舊批地	住用/綜合發展	1	5,443	1%	0%	15%	23%
9	1	舊批地	住用/綜合發展	1	1,504	0%	0%	7%	20%
10	1	舊批地	住用/綜合發展	1	5,792	0%	0%	3%	21%
11	1	舊批地	住用/綜合發展	1	10,691	1%	0%	14%	18%
12	1	換地	住用/綜合發展	1	7,969	0%	37%	12%	17%
13	1	舊批地	住用/綜合發展	1	16,866	0%	20%	5%	22%

項目 編號	住宅 發展 密度區	批地形式	用途	物業 座數	建築圖則上的 總樓面面積 (包括額外 總樓面面積) (平方米)	總樓面面積寬免 (GFA concessions)			
						額外總樓面面積 (bonus GFA) 所佔百分比	不計算的 總樓面面積 (disregarded GFA) 所佔百分比 (停車場)	其他不計算的總樓面面積 (disregarded GFA) 所佔百分比 (停車場以外的設施，如機房等)	豁免總樓面面積 (exempted GFA) 所佔百分比(例如環保 及完善生活設施)
14	2	私人協約 形式	住用/綜合發展	2	44,588	0%	20%	17%	15%
15	3	土地拍賣	住用/綜合發展	3	24,261	0%	38%	9%	10%
16	不適用	舊批地	非住用	1	141,451	0%	4%	7%	4%
17	不適用	換地	非住用	1	17,263	0%	14%	11%	3%
18	不適用	招標	非住用	1	65,753	0%	18%	9%	9%
19	不適用	舊批地	非住用	1	22,910	3%	23%	6%	5%
20	不適用	舊批地	非住用	2	111,638	4%	22%	18%	5%
21	不適用	舊批地	非住用	1	37,378	11%	12%	9%	6%
22	不適用	舊批地	非住用	1	9,977	2%	33%	19%	6%
23	不適用	舊批地	非住用	1	3,457	0%	0%	9%	9%

免責聲明：本資料文件所載的資料，包括計算總樓面面積寬免的百分比，僅供參考。政府對於資料的準確性及完整性，及其在任何個別情況下是否適合使用，不予及不作任何保證或陳述。任何人閱讀本文件時，有責任對當中所載的資料作自行判斷。對於提供有關資料或使用文件內的任何資料而直接或間接引致或蒙受的任何損失或損害，政府概不負責。