

# 就樓宇獲批的總樓面面積寬免而進行的一項抽樣研究

## 背景

一個由屋宇署領導的政府跨部門工作小組於 2006 年就樓宇發展項目獲批的總樓面面積寬免進行一項抽樣研究(“研究”)。該研究旨在收集過去數年根據相關法例及政策批出的總樓面面積寬免的水平，以及在公眾關注這些做法對樓宇高度及體積的影響的前提下，探討是否應引入措施，規管為相關設施而提供的總樓面面積寬免。

工作小組選取並研究獲批准了建築圖則的 77 個住用/綜合樓宇項目和 20 個非住用樓宇項目。從研究所得的概要資料已於政府當局 2008 年 12 月呈交立法會發展事務委員會的文件及可持續發展委員會在 2009 年 6 月發表的“誠邀回應”文件中列出，以協助公眾討論有關議題(“優化建築設計 締造可持續建築環境”社會參與過程)。為方便參考及說明，本文件於 **附件 A** 再次刊印立法會發展事務委員會文件檔號 CB(1)396/08-09(05)中，相關樓宇的總樓面面積寬免佔樓宇本身總樓面面積百分比的範圍的列表。本資料文件就這些抽樣樓宇提供進一步的資料。

## 相關的樓宇

在進行研究時，97 個抽樣樓宇中有 61 個樓宇項目經已落成並獲發佔用許可證(俗稱“入伙紙”)。換言之，在研究中所採用的關於這些樓宇的數據，反映了樓宇落成後的實際情況。至於另外 36 個樓宇項目的數據，是建基於當局 **當時** 批准的建築圖則。發展商在建築工程開展前，很可能會申請修改這些圖則。因此，這 36 個抽樣樓宇項目落成後的最終實際狀況或會與研究中採用的數據有所不同。

上述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，現摘錄於 **附件 B**。公眾在繳交訂明費用後可在屋宇署的樓宇資訊中心查閱相關的建築圖則。

**附件 C** 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。

餘下的 13 個樓宇項目尚未落成。根據現行政策，建築事務監督不能在這些樓宇完工前，讓公眾查閱任何相關的圖則或文件(以及相關的資料)。因此，有關資料未有列入本文件。

## 研究的方法

這次研究的抽樣對象範圍是在 2001 年 1 月至 2006 年 4 月期間呈交予建築事務監督審批的發展項目，當中共有 402 個住用/綜合發展項目和 72 個非住用項目。就每類“發展密度分區”<sup>1</sup> 中，我們隨機抽出相等於該分區內 10% 的住用/綜合發展項目作為樣本，以進行詳細分析。在非住用項目中，則隨機抽出相等於有關項目 20% 的樣本進行分析。為提供更多有用的數據以供分析，我們從較早前《香港 2030 研究》已審視的個案中再選取了 7 個住用/綜合發展項目，另選取了 30 個地積比率在 5 倍或以上的住用/綜合發展項目，以及 5 個近期發展的非住用項目，作為額外的樣本。因此，這次研究的樣本共有 77 個住用/綜合發展項目，以及 20 個非住用項目。

我們參考了該 97 個獲批總樓面面積寬免的發展項目在進行研究時批准了的圖則，以制訂抽樣個案資料庫。資料庫的資料包括每類總樓面面積寬免(即額外總樓面面積、不計算的總樓面面積、豁免總樓面面積)的水平，以及建築發展項目的說明資料和其地盤參數。

## 一般觀察評論

本研究所得出的一般觀察評論如下：

- (a) 額外總樓面面積是最不普遍的總樓面面積寬免。在抽樣個案中，只有 25 個(14 個住用/綜合發展項目和 11 個非

---

<sup>1</sup>《香港規劃標準與準則》第 2 章已指明住宅發展密度分為第 1 區、第 2 區和第 3 區；簡單而言，他們分別概括地代表高、中、低密度的住宅發展項目。

住用項目)涉及額外總樓面面積的元素。《建築物(規劃)規例》亦訂明，額外總樓面面積的法定上限為 20%；

- (b) 由於地盤面積細小的項目的停車位布局效益較低，因此相對於地盤面積較大的發展項目而言，這類項目的停車位和通道佔整體總樓面面積的百分比傾向較高。這情況會使該等發展內停車場的不計算樓面面積佔較高的百分比；
- (c) 一些規模較小的發展項目本身的總樓面面積細小，而總樓面面積寬免的百分比則偏高，這現象可能是由於一些必要的設施設有最低面積要求所引致；
- (d) 要提供大多數的環保及完善生活設施(包括空中/平台花園和康樂設施)，可能需要多至 23%的總樓面面積寬免；
- (e) 低至中密度發展區私人樓宇的停車位需求，通常比高密度發展區的需求為低。在高密度發展區，假如單位的平均面積較大及/或發展項目位於鐵路站 500 米的半徑範圍以外，便需要較多停車位。上述兩項因素均會影響根據《香港規劃標準與準則》的標準而須提供的停車位數目；及
- (f) 相對於住用樓宇，非住用樓宇所得的總樓面面積寬免百分比普遍較低，而在抽樣個案中所見，獲寬免的設施類型也較少。

**發展局**

**2009 年 10 月**

**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。

立法會發展事務委員會文件(2008年12月19日)摘錄<sup>△</sup>

抽樣個案中總樓面面積寬免佔樓宇本身總樓面面積的百分比的範圍

豁免計算的總樓面面積	住用/綜合樓宇						非住用樓宇	
	住宅發展密度第 1 區		住宅發展密度第 2 區		住宅發展密度第 3 區			
	範圍	平均	範圍	平均	範圍	平均	範圍	平均
額外樓面面積*	0%-10%	1%	沒有個案		沒有個案		1%-17%	4%
不計算的樓面面積 (停車場)	0%-37%	13%	4%-111% <sup>#</sup>	42%	6%-64%	32%	0%-33%	12%
其他不計算的樓面面積(例如 機房等，但不包括停車場)	3%-17%	9%	4%-17%	10%	3%-33%	11%	6%-29%	15%
寬免計算的樓面面積(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%

註：<sup>△</sup> 此列表摘錄自立法會發展事務委員會在 2008 年 12 月 19 日發放的文件(參考檔號: CB(1)396/08-09(05))。有興趣的讀者可於立法會網頁閱覽文件的完整版本: <http://www.legco.gov.hk/yr08-09/chinese/panels/dev/papers/dev1219cb1-396-5-c.pdf>

\* 當中共有 25 個個案獲批額外樓面面積。

# 此數字來自一個住宅發展密度第 2 區的個案，當中單就停車位而言已佔發展項目整體總樓面面積的 111%。(此樓宇尚未開始興建，因此並未列於附件 B 或 C 中。)

“豁免總樓面面積”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、空間等。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。

“不計算的總樓面面積”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。

“額外總樓面面積”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。

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	用途	住宅發展 密度區	總樓面面積寬免			
			額外總樓面面積 所佔百分比	不計算的總樓面面積 所佔百分比 (停車場)	其他 不計算的總樓面面積 所佔百分比 (停車場以外的設施，如機房等)	豁免總樓面面積 所佔百分比 (例如環保及 完善生活設施)
1 綠意居 香港堅尼地城 卑路乍街 26 號	住用/綜合發展	1	0%	0%	11%	17%
2 泓都第 1 及 2 座 香港堅尼地城 新海旁街 38 號	住用/綜合發展	1	10%	14%	7%	22%
3 帝后華庭 香港上環皇后街 1 號	住用/綜合發展	1	0%	12%	4%	3%
4 香港域多利道 60 號	住用/綜合發展	1	0%	15%	9%	14%
5 俊陞華庭 香港高陞街 80 號	住用/綜合發展	1	1%	0%	7%	13%

樓宇名稱及地址	用途	住宅發展 密度區	總樓面面積寬免			
			額外總樓面面積 所佔百分比	不計算的總樓面面積 所佔百分比 (停車場)	其他 不計算的總樓面面積 所佔百分比 (停車場以外的設施，如機房等)	豁免總樓面面積 所佔百分比 (例如環保及 完善生活設施)
6 匯賢居 香港高街 1 號	住用/綜合發展	1	0%	1%	9%	26%
7 嘉亨灣 香港太康街 38 號	住用/綜合發展	1	8%	22% <sup>[1]</sup>	9%	23%
8 尚翹峰第二期 香港皇后大道東 258 號	住用/綜合發展	1	0%	27%	13%	14%
9 逸樺園 香港基利路 3 號	住用/綜合發展	1	0%	19%	14%	23%
10 百利達廣場 九龍廣華街 3 號	住用/綜合發展	1	5%	31%	8%	11%
11 窩打老道 8 號 九龍窩打老道 8 號	住用/綜合發展	1	9%	12%	6%	9%
12 宇晴軒 九龍深盛路 9 號	住用/綜合發展	1	0%	16%	4%	12%

樓宇名稱及地址		用途	住宅發展 密度區	總樓面面積寬免			
				額外總樓面面積 所佔百分比	不計算的總樓面面積 所佔百分比 (停車場)	其他 不計算的總樓面面積 所佔百分比 (停車場以外的設施，如機房等)	豁免總樓面面積 所佔百分比 (例如環保及 完善生活設施)
13	農圃道 18 號 九龍農圃道 18 號	住用/綜合發展	1	0%	25%	8%	9%
14	海名軒 九龍環海街 11 號	住用/綜合發展	1	0%	10%	8%	7%
15	九龍清水灣道 8 號	住用/綜合發展	1	10%	11% <sup>[2]</sup>	8%	15%
16	學林雅軒 香港般咸道 63G 號	住用/綜合發展	1	0%	37%	16%	11%
17	港景峰 九龍廣東道 188 號	住用/綜合發展	1	2%	9%	10%	9%
18	尚翹峰第一期 香港灣仔道 3 號	住用/綜合發展	1	0%	3%	10%	15%



樓宇名稱及地址		用途	住宅發展 密度區	總樓面面積寬免			
				額外總樓面面積 所佔百分比	不計算的總樓面面積 所佔百分比 (停車場)	其他 不計算的總樓面面積 所佔百分比 (停車場以外的設施，如機房等)	豁免總樓面面積 所佔百分比 (例如環保及 完善生活設施)
19	傲雲峰 九龍宋皇臺道 38 號	住用/綜合發展	1	4%	20%	7%	16%
20	凱旋門 九龍柯士甸道西 1 號	住用/綜合發展	1	0%	14%	12%	17%
21	君傲灣 新界唐俊街 9 號	住用/綜合發展	1	0%	15%	12%	13%
22	一號銀海 九龍海輝道 18 號	住用/綜合發展	1	0%	26%	14%	21%
23	怡峰 香港加惠民道 33 號	住用/綜合發展	1	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	住用/綜合發展	1	1%	16%	7%	23%

樓宇名稱及地址		用途	住宅發展 密度區	總樓面面積寬免			
				額外總樓面面積 所佔百分比	不計算的總樓面面積 所佔百分比 (停車場)	其他 不計算的總樓面面積 所佔百分比 (停車場以外的設施，如機房等)	豁免總樓面面積 所佔百分比 (例如環保及 完善生活設施)
25	泓都第 3 座 香港爹核士街 8 號	住用/綜合發展	1	2%	16%	4%	18%
26	香港柏道 2 號	住用/綜合發展	1	2%	23%	4%	18%
27	爵悅庭 新界楊屋道 100 號	住用/綜合發展	1	0%	15%	13%	8%
28	凱帆軒 九龍海帆道 11 號	住用/綜合發展	1	0%	20%	7%	13%
29	新港豪庭 九龍塘尾道 51 號	住用/綜合發展	1	0%	0%	3%	16%
30	蔚藍灣畔 新界培成路 15 號	住用/綜合發展	1	0%	20% <sup>[3]</sup>	8%	20%

樓宇名稱及地址		用途	住宅發展 密度區	總樓面面積寬免			
				額外總樓面面積 所佔百分比	不計算的總樓面面積 所佔百分比 (停車場)	其他 不計算的總樓面面積 所佔百分比 (停車場以外的設施，如機房等)	豁免總樓面面積 所佔百分比 (例如環保及 完善生活設施)
31	都會明軒 九龍廣東道 535 號	住用/綜合發展	1	0%	0%	10%	15%
32	名逸居 新界沙咀道 363 號	住用/綜合發展	1	0%	14%	12%	6%
33	港灣豪庭 九龍福利街 8 號	住用/綜合發展	1	0%	12%	9%	6%
34	Bowen's Lookout 香港寶雲道 13 號	住用/綜合發展	2	0%	50%	14%	13%
35	嘉皇臺 九龍廣播道 83 號	住用/綜合發展	2	0%	38%	11%	10%
36	The Sky Garden 九龍太子道西 223 號	住用/綜合發展	2	0%	48%	8%	14%

樓宇名稱及地址		用途	住宅發展 密度區	總樓面面積寬免			
				額外總樓面面積 所佔百分比	不計算的總樓面面積 所佔百分比 (停車場)	其他 不計算的總樓面面積 所佔百分比 (停車場以外的設施，如機房等)	豁免總樓面面積 所佔百分比 (例如環保及 完善生活設施)
37	皇府山 新界馬適路 38 號	住用/綜合發展	2	0%	4%	7%	18%
38	愛琴海岸 新界管青路 2 號	住用/綜合發展	2	0%	32%	5%	8%
39	寶雲滙 新界荃錦公路 98 號	住用/綜合發展	2	0%	75%	13%	17%
40	灝畋峰 九龍何文田山道 15 號	住用/綜合發展	2	0%	46%	5%	24%
41	御皇庭 新界清曉路 18 號	住用/綜合發展	2	0%	0%	4%	18%
42	香港淺水灣道 89 號	住用/綜合發展	3	0%	7%	8%	4%

樓宇名稱及地址		用途	住宅發展 密度區	總樓面面積寬免			
				額外總樓面面積 所佔百分比	不計算的總樓面面積 所佔百分比 (停車場)	其他 不計算的總樓面面積 所佔百分比 (停車場以外的設施，如機房等)	豁免總樓面面積 所佔百分比 (例如環保及 完善生活設施)
43	香港加列山道 78 號	住用/綜合發展	3	0%	62%	33%	17%
44	畢架山一號 九龍畢架山道 1 號	住用/綜合發展	3	0%	34%	13%	13%
45	晉名峯 新界樂葵徑 2 號	住用/綜合發展	3	0%	64%	8%	23%
46	倚嶺南庭 新界屯貴路 3 號	住用/綜合發展	3	0%	7%	5%	13%
47	聚康山莊 新界屯貴路 18 號	住用/綜合發展	3	0%	9%	7%	11%
48	愛琴灣 新界青發街 2 號	住用/綜合發展	3	0%	60%	14%	17%

樓宇名稱及地址		用途	住宅發展 密度區	總樓面面積寬免			
				額外總樓面面積 所佔百分比	不計算的總樓面面積 所佔百分比 (停車場)	其他 不計算的總樓面面積 所佔百分比 (停車場以外的設施，如機房等)	豁免總樓面面積 所佔百分比 (例如環保及 完善生活設施)
49	帝景酒店 新界青山道 353 號	住用/綜合發展	3	0%	6%	4%	2%
50	郝德傑山 九龍郝德傑道 2 號	住用/綜合發展	3	0%	34%	3%	22%
51	Grosvenor Place 香港淺水灣道 117 號	住用/綜合發展	3	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	非住用	不適用	13%	10%	22%	12%
53	大同大廈 香港菲林明道 8 號	非住用	不適用	1%	3%	16%	4%
54	太古廣場三座 香港皇后大道東 1 號	非住用	不適用	4%	13%	17%	15%

樓宇名稱及地址		用途	住宅發展 密度區	總樓面面積寬免			
				額外總樓面面積 所佔百分比	不計算的總樓面面積 所佔百分比 (停車場)	其他 不計算的總樓面面積 所佔百分比 (停車場以外的設施，如機房等)	豁免總樓面面積 所佔百分比 (例如環保及 完善生活設施)
55	北京道一號 九龍北京道 1 號	非住用	不適用	0%	26%	24%	6%
56	海韻軒-海景酒店 九龍紅樂道 12 號	非住用	不適用	0%	4%	9%	4%
57	諾富特東薈城酒店 新界文東路 51 號	非住用	不適用	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	非住用	不適用	17%	2%	10%	8%
59	娛樂行 香港皇后大道中 30 號	非住用	不適用	11%	0%	16%	4%
60	國都廣場 香港英皇道 255 號	非住用	不適用	2%	12%	11%	0.3%

樓宇名稱及地址		用途	住宅發展 密度區	總樓面面積寬免			
				額外總樓面面積 所佔百分比	不計算的總樓面面積 所佔百分比 (停車場)	其他 不計算的總樓面面積 所佔百分比 (停車場以外的設施，如機房等)	豁免總樓面面積 所佔百分比 (例如環保及 完善生活設施)
61	國際金融中心一期 香港港景街 1 號	非住用	不適用	0%	14%	14%	8%

<sup>[1]</sup>其中包括公共交通總站所佔的 6%

<sup>[2]</sup>其中包括公共交通總站所佔的 5%

<sup>[3]</sup>其中包括公共交通總站所佔的 4%

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。



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	用途	住宅發展密度區	總樓面面積寬免			
			額外總樓面面積所佔百分比	不計算的總樓面面積所佔百分比 (停車場)	其他不計算的總樓面面積所佔百分比 (停車場以外的設施，如機房等)	豁免總樓面面積所佔百分比 (例如環保及完善生活設施)
1	住用/綜合發展	1	0%	7%	8%	19%
2	住用/綜合發展	1	0%	11%	7%	21%
3	住用/綜合發展	1	0%	17%	15%	14%
4	住用/綜合發展	1	6%	12%	12%	21%
5	住用/綜合發展	1	0%	14%	10%	21%
6	住用/綜合發展	1	0%	12%	9%	29%
7	住用/綜合發展	1	0%	0%	15%	22%
8	住用/綜合發展	1	1%	0%	15%	23%
9	住用/綜合發展	1	0%	0%	7%	20%
10	住用/綜合發展	1	0%	0%	3%	21%
11	住用/綜合發展	1	1%	0%	14%	18%
12	住用/綜合發展	1	0%	37%	12%	17%
13	住用/綜合發展	1	0%	20%	5%	22%
14	住用/綜合發展	2	0%	20%	17%	15%
15	住用/綜合發展	3	0%	38%	9%	10%

項目編號	用途	住宅發展密度區	總樓面面積寬免			
			額外總樓面面積所佔百分比	不計算的總樓面面積所佔百分比 (停車場)	其他不計算的總樓面面積所佔百分比 (停車場以外的設施，如機房等)	豁免總樓面面積所佔百分比 (例如環保及完善生活設施)
16	非住用	不適用	0%	4%	7%	4%
17	非住用	不適用	0%	14%	11%	3%
18	非住用	不適用	0%	18%	9%	9%
19	非住用	不適用	3%	23%	6%	5%
20	非住用	不適用	4%	22%	18%	5%
21	非住用	不適用	11%	12%	9%	6%
22	非住用	不適用	2%	33%	19%	6%
23	非住用	不適用	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。