



屋宇署



地政總署



規劃署

聯合作業備考第 4 號

發展管制參數

引言

本聯合作業備考旨在公布屋宇署、地政總署及規劃署因應發展過程中共同面對若干發展管制參數時採用的做法。

屋宇署、地政總署及規劃署的做法

2. 在不抵觸若干約制下，三個部門過往就某些發展管制參數大致採用類似的做法。現將該等發展管制參數載錄於附件 A。
3. 請注意，屋宇署、規劃署及地政總署根據相關條例及政府租契按各自的權限以不同身分行事，並行使不同職能、權力及權利；其中任何一個部門所行使的任何職能、權力或權利，不會在任何方面影響其他部門的職能、權力及權利。
4. 一般而言，規劃署在處理建築圖則時將跟隨屋宇署就總樓面面積計算及批出總樓面面積寬免的做法，但須遵守相關法定圖則的特定規定。
5. 由於個別契約和物業的發展參數不盡相同，地政總署會按個別情況考慮每宗個案。
6. 本聯合作業備考適用於所有在2011年4月1日或之後呈交建築事務監督審批有關發展方案的新建築圖則或重大修訂的建築圖則。除下文第7段另有規定外，本聯合作業備考亦適用於先前不獲批准而於2011年

4月1日或之後再呈交審批的建築圖則。

7. 有關建築圖則如在2011年3月31日或之前首次呈交建築事務監督審批但不獲批准，而其理由並非因為未能證明其擁有或有實際機會控制組成有關地盤的土地，有關圖則可以在2011年4月1日或之後並在該首次呈交圖則的不獲批准日期起計6個月內，首次再呈交建築事務監督審批，而不會受本聯合作業備考之規定所規限。為免生疑問，該首次再呈交的圖則，如最終不獲建築事務監督批准，則其後任何再呈交的圖則，均會受本聯合作業備考之規定所規限。

8. 除《建築物條例》第16(3)(d)條另有規定外，於本聯合作業備考執行前已獲建築事務監督批准的建築圖則，應參照本聯合作業備考“2008年11月”版本的內容（附錄B）。

9. 另請注意，本作業備考（連同所有附錄在內）不會在任何方面限制或影響政府、地政總署署長及其屬下人員根據政府租契所獲授的權利或他們作為出租人／業主的權利，他們會以出租人／業主的身分行使該等權利，並保留所有該等權利，而本聯合作業備考（連同所有附錄在內）的內容，包括當中的任何用字及表述，不會在任何方面影響政府租契條款及條件的詮釋。



建築事務監督

區載佳



地政總署署長

譚贛蘭



規劃署署長

梁焯輝

檔號： BD GR/1-125/6/1/0 (II)
LD 1/3/1020/96 XX
TPB/S/OTH/13

初版：2008年11月25日

本修訂版：2011年1月（助理署長／拓展1）（一般修訂）

屋宇署、地政總署及規劃署採用大致相近做法的發展管制參數

項目	屋宇署	地政總署 ¹	規劃署
總樓面面積的計算			
公共交通總站	所有公共交通總站的面積應計算在總樓面面積內，除非相關的法定城市規劃圖已有規定或規劃許可已有涵蓋。	所有公共交通總站的面積須計算在總樓面面積內，除非契約另有規定。	所有公共交通總站的面積應計算在總樓面面積內，除非相關的法定圖則已有規定或規劃許可已有涵蓋。
公共交通總站以外的政府房屋(將會移交政府)	計算在總樓面面積內。	須計算在總樓面面積內，除非契約特別訂明豁免。	計算在總樓面面積內，除非相關的法定圖則已有規定或規劃許可已有涵蓋。
有蓋公眾停車場	計算在總樓面面積內。	須計算在總樓面面積內，除非契約特別訂明豁免。	計算在總樓面面積內。
有蓋私人車位、上落客貨處	地面或地下停車場可分別獲批50%或100%的總樓面面積寬免，但須視乎： ● 有否符合《認可人士、註冊結構工程師及註冊岩土工程師作業備考》APP-2及APP-111所訂的相關準	視乎契約條件的規定，這些空間或當中部分空間可不計算在總樓面面積內。	跟隨屋宇署的做法，就符合《香港規劃標準與準則》或運輸署署長所訂的要求而設的附屬設施可獲批50%或100%的總樓面面積寬免。

項目	屋宇署	地政總署 ¹	規劃署
	<p>則，以及設計方面是否達至建築事務監督滿意的程度；及預留位置是否不超過《香港規劃標準與準則》所作提述或運輸署署長所訂的要求。</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 		
車位樓層大堂	<p>地面或地下停車場大堂可分別獲批 50% 或 100% 的總樓面面積寬免，但須符合以下情況：</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 對於地下停車場，如大堂位於地面並只服務該地下停車場，可獲批 100% 的總樓面面積寬免； ● 所涉及的面積大小合理； ● 有關大堂所服務樓層的全部分沒有須計算的總樓面面積；及 ● 該大堂並非作為發展項目的通道。(請參閱《認可人士、註冊結構工程師及註冊岩土工程師作業備考》APP-2) 	視乎契約條件的規定，可跟隨屋宇署的做法，如有疑問，應參閱《地政總署作業備考》第 APSSRE 1/98(A) 號。	跟隨屋宇署的做法。

項目	屋宇署	地政總署 ¹	規劃署
<p>為住宅發展項目而設的有蓋行人道</p>	<p>敞開式有蓋行人道可獲豁免計算在總樓面面積內，但須符合：</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 《認可人士、註冊結構工程師及註冊岩土工程師作業備考》APP-42 所訂的準則；及 ● 《認可人士、註冊結構工程師及註冊岩土工程師作業備考》APP-151 所訂的先決條件及總樓面面積寬免整體上限的規定²。 	<p>可跟隨屋宇署的做法，如有疑問，應參考《地政總署作業備考》第 APSRSE 1/98(A)號。</p>	<p>跟隨屋宇署的做法，但相關的法定圖則另有規定除外。</p>
<p>住宅康樂設施</p>	<p>可獲豁免計算在總樓面面積內，但須符合：</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 《認可人士、註冊結構工程師及註冊岩土工程師作業備考》APP-104 所訂的準則；及 ● 《認可人士、註冊結構工程師及註冊岩土工程師作業備考》APP-151 所訂的先決條件及總樓面面積寬免整體上限的規定。 	<p>可獲豁免計算在總樓面面積內，但須視乎有否符合《地政總署作業備考》第 4/2000(A)號所訂的準則及契約條件的規定。</p>	<p>如相關的法定圖則已有規定或規劃許可已有涵蓋，可獲豁免計算在總樓面面積內。</p> <p>在處理康樂設施方面，一般會跟隨屋宇署的做法。</p>

項目	屋宇署	地政總署 ¹	規劃署
露天平台	不計算在總樓面面積內。	在合理地將樓宇建築位置移後的情況下，可不計算在總樓面面積內。	不計算在總樓面面積內。

¹ 總樓面面積的計算問題只適用於對最高許可總樓面面積有描述的契約條件。地政總署保留處理本附錄所提及事宜的權利。

² 如為住宅發展項目而設的有蓋人行道是根據《認可人士、註冊結構工程師及註冊岩土工程師作業備考》APP-42的要求提供綠化並達至建築事務監督滿意的程度，或可不須計算入總樓面面積寬免整體上限。

本修訂版：2011年1月（一般修訂）

屋宇署、地政總署及規劃署廣泛採用大致相近做法的發展管制參數

項目	屋宇署	地政總署 ¹	規劃署
總樓面面積的計算			
公共交通總站	所有公共交通總站的面積應計算在總樓面面積內，除非相關的法定城市規劃圖已有規定或規劃許可已有涵蓋。	所有公共交通總站的面積應計算在總樓面面積內，除非契約另有規定。	所有公共交通總站的面積應計算在總樓面面積內，除非相關的法定城市規劃圖已有規定或規劃許可已有涵蓋。
公共交通總站以外的政府房屋(將會移交政府)	計算在總樓面面積內。	計算在總樓面面積內，除非契約特別訂明豁免。	計算在總樓面面積內，除非相關的法定城市規劃圖已有規定或規劃許可已有涵蓋。
有蓋公眾停車場	計算在總樓面面積內。	計算在總樓面面積內。	計算在總樓面面積內。
有蓋私人車位、上落客貨處	不計算在總樓面面積內，但須視乎： <ul style="list-style-type: none"> ● 設計方面是否達至建築事務監督滿意的程度；及 ● 預留位置是否不超過《香港規劃標準與準則》所作提述或運輸署署長所訂的要求。 	不計算在總樓面面積內，但須視乎： <ul style="list-style-type: none"> ● 預留位置是否不超過契約條件所訂的最低要求；及 ● 設計方面是否達至地政總署署長／運輸署署長滿意的程度。 	符合《香港規劃標準與準則》或運輸署署長所訂的要求而設的配套設施將獲豁免。

項目	屋宇署	地政總署 ¹	規劃署
車位樓層大堂	如有關大堂所服務樓層的全部分沒有須計算的總樓面面積，及該大堂並非設在街道的樓層作為發展項目的主要通道，便不計算在總樓面面積內(請參閱 PNAP 13)。	跟隨屋宇署的做法，如有疑問，應參閱《地政總署作業備考》第 APSRSE 1/98 號。	跟隨屋宇署的做法。
為住宅發展項目而設的有蓋行人道	敞開式有蓋行人道可獲豁免計算在總樓面面積內，但須視乎有否符合 PNAP 116 所訂的準則。	跟隨屋宇署的做法，如有疑問，應參考《地政總署作業備考》第 APSRSE 1/98 號。	跟隨屋宇署的做法。
康樂設施	可獲豁免計算在總樓面面積內，但須視乎有否符合 PNAP 229 所訂的準則。	可獲豁免計算在總樓面面積內，但須視乎有否符合《地政總署作業備考》第 4/2000 號所訂的準則。	如相關的法定城市規劃圖已有規定或規劃許可已有涵蓋，可獲豁免計算在總樓面面積內。 在處理康樂設施方面，一般會跟隨屋宇署的做法。
露天平台	不計算在總樓面面積內。	在合理地將樓宇建築位置移後的情況下，不計算在總樓面面積內。	不計算在總樓面面積內。

¹ 總樓面面積的計算問題只適用於對最高許可總樓面面積有描述的契約條件。