

總樓面面積及無須計算的總樓面面積的計算  
《建築物（規劃）規例》第 23(3)(a)及(b)條

總樓面面積的計算

《建築物（規劃）規例》第 23(3)(a)條訂明，建築物的總樓面面積為在每層樓面水平量度所得的建築物外牆以內的面積。任何在這面積內的部分即使不鋪設樓板，其面積也須計算入地積比率內。

2. 在建築物內若有位於下列位置的中空（voids），當局可就《建築物（規劃）規例》第 23(3)(a)條對有關中空的申請給予變通，並且須符合《認可人士、註冊結構工程師及註冊岩土工程師作業備考》APP-151就“優化建築設計 締造可持續建築環境”所訂明的先決條件（適用於(a)至(g)項）及總樓面面積寬免整體上限規定（僅適用於(f)及(g)項）：

- (a) 電影院和劇院樓座的前方；
- (b) 銀行大堂；
- (c) 商場，惟商場內中空的總面積不得超過商場整體總樓面面積的百分之十；
- (d) 單梯建築物地面層內作儲物之用的閣樓層前方；
- (e) 演奏廳、體育館（包括壁球場）、學校禮堂、宗教場所；
- (f) 非住用樓宇的公用主要入口大堂；及
- (g) 複式單位或洋房（若符合附錄A所載準則）。

3. 對於“錯層式”（“split level”）的設計，若兩塊毗連樓板的垂直距離少於1米，在引用本規例時，可當為同一層處理；若多於1米，則認可人士必須在落實設計之前向屋宇署澄清。

4. 視乎每宗個案的特殊情況，如符合《認可人士、註冊結構工程師及註冊岩土工程師作業備考》APP-151就“優化建築設計 締造可持續建築環境”所訂明的先決條件(適用於(e)項以外的所有項目)及總樓面面積寬免整體上限規定(僅適用於(a)至(d)項)，建築事務監督一般會考慮接納就以下地方而提出有關《建築物(規劃)規例》第23(3)(a)條的變通申請：

- (a) 作為構成新建樓宇組成部分的煙囪管道；
- (b) 酒店游泳池或公用花園／園景區內的公用水景設施的濾水器機房；
- (c) 於可有多個業權的樓宇的公用地方內不超過1.2米(闊)x1.2米(深)而用作放置衛星電視公共天線系統設備的房間<sup>(備註1及2)</sup>；及
- (d) 真正而恰當地設計的喉管槽／通風槽，這些喉管槽／通風槽設有足夠的通道供檢查及維修之用，並且是非強制性設施或非必要機械的供應網絡的一部分(備註3)；
- (e) 真正而恰當地設計的喉管槽／通風槽，這些喉管槽／通風槽設有足夠的通道供檢查及維修之用，並且是強制性設施或必要機械的供應網絡的一部分<sup>(備註3)</sup>；及
- (f) 雨水／洗盥污水循環再用系統、太陽能電板電池室或相類設備等的環保系統及設施的機房。

5. 當局亦可對符合所訂明準則(請參閱《1996年提供火警逃生途徑守則》)用作庇護處的地方的申請，就《建築物(規劃)規例》第23(3)(a)條給予變通。

---

備註1：若衛星電視公共天線系統設備以貯存櫃的形式安裝且不涉及任何建築工程，這些設備貯存櫃實質上是機械裝置而不受《建築物條例》管制。兩個各自不超過0.6米(闊)x0.6米(深)x2.2米(高)標準大小的貯存櫃，一般足以容納一套一般的衛星電視公共天線系統。

備註2：以一個大小不超過1.5米(闊)x1.0米(深)x2.3米(高)且僅用作放置傳輸設備的設備櫃構成的無線電通訊站會視為機械及設備裝置，無須獲屋宇署事先批准。如設備櫃大小超出上述尺寸，則有關無線電通訊站通常須計算入總樓面面積，這是由於有關裝置通常不會被詮釋為僅供原身建築物使用。

備註3：有關被視為強制性／必要或非強制性／非必要機房的例子，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-151。

6. 對於以幕牆系統作為大廈外牆的建築物，建築事務監督會接受以結構構件（如樑、柱及樓板）的最外表面為“外牆”，用以計算總樓面面積和上蓋面積之用。儘管如此：

- 幕牆系統本身不可作為原身建築物結構的一部分；
- 每層樓面面積不會因幕牆設計而增加；
- 幕牆不得由結構構件的外表層伸出多於300毫米。

7. 對於改裝或翻新整幢工業大廈或其他類型建築物的方案，如要在現有建築物外面設置幕牆，若方案包含採用低能源吸收型玻璃／具能源效益物料和具能源效益設計的幕牆，並能在香港綠色建築議會授予的“BEAM Plus”認證就“能源使用”和“室內環境質素”類別在初步評估報告中達至40%水平，則要求豁免受《建築物條例》第31(1)條規限而使幕牆可伸出街道上方的申請會獲正面考慮。給予豁免的其中一項條件是有關人士須在建築事務監督就該項目的表格BA 14發出確認回信後的3個月內提交文件以證明該項目在“BEAM Plus”認證就“能源使用”和“室內環境質素”類別在最終評估中達至40%水平。對於局部改裝或翻新工業大廈或其他類型建築物的方案，要求豁免受《建築物條例》第31(1)條規限而使幕牆可伸出街道上方的申請，應附有理由以證明幕牆的設計和建造包含採用低能源吸收型玻璃／具能源效益物料和具能源效益的設計。幕牆系統如獲准伸出街道上方，便無須根據《建築物（規劃）規例》計算入總樓面面積和上蓋面積內。

8. 其他不同形式的覆蓋層，在計算總樓面面積時須按個別情況加以考慮。然而，如覆蓋層設計與幕牆系統類同，可根據上文第6段計算總樓面面積及上蓋面積，原則如附錄B的圖示。

9. 就《建築物（規劃）規例》第23(3)條而言，計算外牆厚度可以無須包括外牆裝飾面的厚度在內，但所有裝飾面都不能伸至超越地盤界線。

#### 無須計算的總樓面面積

10. 根據《建築物（規劃）規例》第23(3)(b)條，在計算總樓面面積時，建築事務監督可豁免計算純粹由升降機、空調

或暖氣系統或任何相類設施的機械或設備佔用的樓面空間。所謂“相類設施”，一般包括消防控制中心、水缸、電掣房、電錶房、電力變壓房、發電機房、泵房、電話設備室、直立電纜管道房、二氧化碳房、消防喉轆間、污水處理機房和排煙系統的管道。上述每種情況，其位置及大小必須證明為合理。為防止可能出現的濫用情況，對於豁免以上項目在單一家庭住宅的建築物或洋房式發展項目的總樓面面積，建築事務監督會作以下考慮：

- (a) 物業內不應有重複的屋宇裝備而同時分別申請豁免計算入總樓面面積；及
- (b) 安置有關屋宇裝備時，只有所需最小的樓面面積，並與發展項目相稱，才可獲不須計算入總樓面面積。認可人士可能要證明，為何未能把有關的裝備同置於多用途或綜合房間內，以有效運用獲不須計算的總樓面面積。

11. 把機房及其他裝備作不須計算入總樓面面積時，包圍房間的牆及相連的防護門廊，如純粹為此房間或裝備使用並不作其他用途的話，都可獲得不須計算。不須計算入總樓面面積的牆身厚度上限一般不應超過100毫米。

12. 只供空調或暖氣系統的機械或設備所佔用的機房，若要獲批予總樓面面積寬免，必須首先符合《認可人士、註冊結構工程師及註冊岩土工程師作業備考》APP-151就“優化建築設計 締造可持續建築環境”所訂明可獲總樓面面積寬免的先決條件及寬免整體上限的規定。

13. 樓梯、升降機槽及垂直槽管的水平面積一般須連同其通過的樓層（庇護層除外）一同計算入總樓面面積內。但如果其僅為核准無須計算入總樓面面積的樓層（即不為其上或其下須計算入總樓面面積的樓層所使用）使用（基於上述規例之規定），那麼其面積也無須計算入總樓面面積內。如這些設施同時為地下停車場及其他樓層使用，建築事務監督可考慮將這些設施位於地下停車場樓層的部分作不須計算入總樓面面積內。

## 停泊汽車及汽車上落客貨的空間

14. 根據《建築物（規劃）規例》第23(3)(b)條，建築事務監督如信納樓面空間是純粹作為（其中包括）停泊汽車及汽車上落客貨的用途，便可行使酌情權把該空間的面積豁免計算入總樓面面積內。建築事務監督一般會接受公共和私人停車場，以及大廈內的公共交通總站為《建築物（規劃）規例》第23(3)(b)條所定義的停泊汽車及汽車上落客貨的空間。建築事務監督在決定是否行使根據《建築物（規劃）規例》第23(3)(b)條獲授予的酌情權時，會視乎個別情況並考慮所有有關因素，如停車位的設計、對公眾利益的影響，例如對基建、建築密度和樓宇體積等的影響。建築事務監督將跟隨下文第15至17段所述的一般原則行使酌情權。

### 15. 停車位

- (a) 若根據地契／批地條件的要求須在該地段的建築物內提供或加入公眾室內停車場，所有與其相關的設施及相關工程的面積，包括該公眾停車場的設施核心範圍都應計算入總樓面面積內。
- (b) 對於擬供原身建築物住戶及真正訪客使用的私人停車空間，建築事務監督可根據《建築物（規劃）規例》第23(3)(b)條，不把有關空間計算入總樓面面積內，惟須符合以下準則：-
  - (i) 在決定可不計算總樓面面積的停車位數目時，建築事務監督會參考《香港規劃標準與準則》所載的標準，並會考慮運輸署署長的意見。
  - (ii) 不計算總樓面面積的停車空間均為可供電動車輛充電，並須建有基礎設施，包括電線、電錶房及提供充足電力的裝置，以供將來安裝電動車輛的標準充電設施。上述基礎設施須符合機電工程署發出的《[電動車輛充電設施的技術指引](#)》所訂的要求。有關指引可在機電工程署的網頁下載：[http://www.emsd.gov.hk/emsd/c\\_download/pp/pub/EV\\_guidelines.pdf](http://www.emsd.gov.hk/emsd/c_download/pp/pub/EV_guidelines.pdf)。

- (iii) 爲了幫助減小樓宇體積，對地下停車場可給予100%總樓面面積寬免而對地面停車場僅可給予50%總樓面面積寬免。
- (iv) 如有足夠證據證明基於個別地盤限制，興建地下停車場在技術上不可行或地面停車場不會對其周邊區域構成不利環境或視覺影響，則地面停車場亦可獲100%總樓面面積寬免。
- (v) 基於地盤限制<sup>(備註4)</sup>致使興建地下停車場在技術上不可行的例子包括：-
- 位於《建築物條例》附表所列地區第1號地區（即半山區）的地盤，挖掘工程的體積範圍受到限制，使對山坡穩定性的不利影響減至最少；
  - 位於《建築物條例》附表所列地區第2號地區（即新界西北部地區）及第4號地區（即馬鞍山地區）的地盤，在大理岩基岩面內可能存在大型溶洞，基於地形條件進行大規模的地下建築工程或會遇到重大困難；
  - 位於《建築物條例》附表所列地區第3號（即鐵路保護區）的地盤，地下施工作業受限於已存在的鐵路構築物及車站；或
  - 位於主要地下公用設施之上或有其他複雜岩土限制的地盤。
- (vi) 關於接納地面停車場爲不會對其周邊區域構成不利環境或視覺影響的例子，包括有關停車場爲附屬停車場，並位於低密度矮層建築物的地盤，例如發展項目的地積比率不超過1及其高度不多於6層，而且在一層停車場上最多只有5層樓。
- (vii) 符合以下規定的停車場可獲接納爲地下停車場：
- (1) 若地盤只緊連一條街道，而停車場的結構天花板底部是位於或低於地盤所緊連的一段街道的平均地面水平，則該停車場可

---

備註4：這些僅爲例子，每宗個案應根據相關資料或所呈交的理據個別考慮。

被接納為地下停車場，惟有關的平均水平高於地盤所緊連的一段街道的最低水平不得多於5米；

- (2) 若地盤緊連多於一條街道，而停車場的結構天花板底部是位於或低於地盤所緊連的各條街道部份的平均地面水平的總和除以地盤所緊連的街道數目所得出的水平，則該停車場可被接納為地下停車場，惟如此得出的水平高於當中地盤所緊連的最低街道的一段平均水平不得多於5米；
- (3) 為使停車場的最頂層有天然照明與通風，若停車場最頂層由結構樓面至結構天花板底部的高度只有不多於一半（最高為2.5米）突出上文所訂定的水平（有關水平視地盤只緊連一條街道或緊連多於一條街道而定，見上文（1）或（2）所述），該停車場可被接納為地下停車場；
- (4) 如因地盤限制而影響車位樓層的設計與位置，例如地盤所緊連的街道在水平高低上有明顯差異、有一個巨大的平台控制了車位樓層的設計、停車場屬半沉降式並依地盤及毗鄰土地的斜坡地勢而建等，建築事務監督可按個別個案的特殊情況考慮是否接納該停車場為地下停車場。

(viii) 就上述第(iii)點所提及獲100%總樓面面積寬免的地下停車場而言，若所涉及的面積合理，則僅為地下停車場使用的任何地面出入口升降機大堂、升降機槽或汽車斜道可獲100%總樓面面積寬免。然而，供發展項目使用而同時亦供地下停車場使用的任何出入口升降機大堂 / 升降機槽應全部計算入總樓面面積內。

(ix) 謹此說明，相關斜道及設施如經過須計算入總樓面面積的樓層但與所經過的樓層實際上分隔開，而且不能通往該等樓層供使用的地方，則亦可不計算入總樓面面積內，寬免面積的幅度與設置相關斜道及設施的停車場所

獲的相同。

- (c) 若同一建築物同時擬設私人及公眾停車場，建築事務監督會在滿意停車場設計的情況下，根據以下基準評估須計算的總樓面面積：
- (i) 當私人及公眾停車空間位於不同樓層，根據《建築物（規劃）規例》第23(3)(b)條，只供私人停車的樓層在不違反上文第14(b)段的情況下可不須計算入總樓面面積；而根據《建築物（規劃）規例》第23(3)(a)條專供公眾停車的樓層則須計算入總樓面面積。
  - (ii) 當私人及公眾停車空間設於同一樓層，只有專供私人停車的面積，包括停車位、行車道、斜道、升降機大堂及樓梯可獲建築事務監督考慮根據《建築物（規劃）規例》第23(3)(b)條不須計算入總樓面面積；其他供公眾停車或與私人停車共用的公眾停車空間、相關行車道、升降機大堂、樓梯、斜道，都須要計算入總樓面面積內。此外，圖則上應標明用作公眾停車的範圍及其相關設施的範圍。
- (d) 同時供私人及公眾停車場使用，以進出建築物樓層的行車道、斜道、樓梯及升降機大堂的面積，必須計算入總樓面面積內。
- (e) 為免生疑問，在地盤露天場地或露天平台上的停車設施，均無須計算入總樓面面積內。

## 16. 公共交通總站

建築事務監督會聽取規劃署的意見，以決定關於豁免把公共交通總站的面積計入總樓面面積對基建、建築密度和樓宇體積的影響。由於規劃署已發表對城市的規劃意向，即除非有關的規劃圖則另有訂明，否則所有公共交通總站的面積均須計算入總樓面面積之內。因此，一般而言，除相關規劃圖則已有訂明，或該地盤取得指明的規劃許可，所有公共交通總站的面積均須計算入總樓面面積內。

## 17. 上落客貨空間

- (a) 上落客貨空間必須與指定上落客貨的停泊汽車位直接相關、其設計達到建築事務監督滿意的程度，以及不超過《香港規劃標準與準則》所載的標準或運輸署署長所訂的要求，才可不須計算入總樓面面積內。舉例來說，在貨櫃場內撥作上落已分開的貨櫃空間，必須計算入總樓面面積內。
- (b) 設在地面層或地面下的上落客貨空間，可獲100%的總樓面面積寬免；若上落客貨空間設在地面層之上的樓層，則只可獲50%的總樓面面積寬免。若地面層的車輛出入通道或行車道為地面層或地面下的上落客貨空間所用，但亦為只可獲50%總樓面面積寬免的地面上的停車位所用，則有關車輛出入通道或行車道可獲的總樓面面積寬免的百分比，會根據個別個案的理據而按比例計算。
- (c) 除上述(b)項外，若根據《建築物（垃圾及物料回收房及垃圾槽）規例》，垃圾及物料回收房需要設置行車通道，毗鄰垃圾及物料回收房的上落客貨空間及垃圾車停車空間可不須計算入總樓面面積。這類僅供垃圾車使用的空間（無論是在地下或地面）可獲100%總樓面面積寬免。

18. 本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19段另有規定外，本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。

19. 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，而不會受本作業備考的規定所規限。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，均會受本作業備考的規定所規限。

20. 除《建築物條例》第16(3)(d)條另有規定外，於本作業備考執行前已獲建築事務監督批准的建築圖則，應參照本作業備考“2010年9月”版本的內容（附錄C）。

建築事務監督區載佳

檔 號： BD GP/BREG/P/9 (VII)

本作業備考前稱《認可人士及註冊結構工程師作業備考》13  
初 版： 1974年12月  
上次修訂版： 2010年9月  
本修訂版： 2011年1月(助理署長／拓展1)(一般修訂)

(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)

**1. 將複式單位及洋房的中空豁免計算入總樓面面積的豁免準則**

	複式單位	房屋
樓宇的 UFS <sup>(1)</sup>	150 平方米 (最小)	250 平方米 (最小)
中空佔樓宇 UFS 的百分比	10% (最大)	5% (最大)
中空佔整體住用總樓面面積的百分比	每座住宅大廈僅有兩樓層的中空可獲豁免，上限為發展項目整體住用總樓面面積的 0.5% <sup>(2)</sup> 。	不適用
中空的淨高	6.5 米 (最大)	7.0 米 (最大) <sup>(3)</sup>
中空的位置	客廳/飯廳或入口大堂	客廳/飯廳或入口大堂

(1) “UFS” 指樓梯、樓梯大堂、升降機平台、用於提供水廁設備、尿廁、洗手盆的空間及任何升降機、空調系統或類似公共設施的機械所佔用的空間以外的任何樓面空間。

(2) “0.5% 上限” 應用於類似房屋類型發展項目的矮層低密度單位類型的發展項目時有若干彈性。每宗個案將會視乎個別情況作出考慮。

(3) 若斜尖屋頂致使天花板傾斜，量度淨高時應以中空面積上方天花板部分的底部平均水平為準。

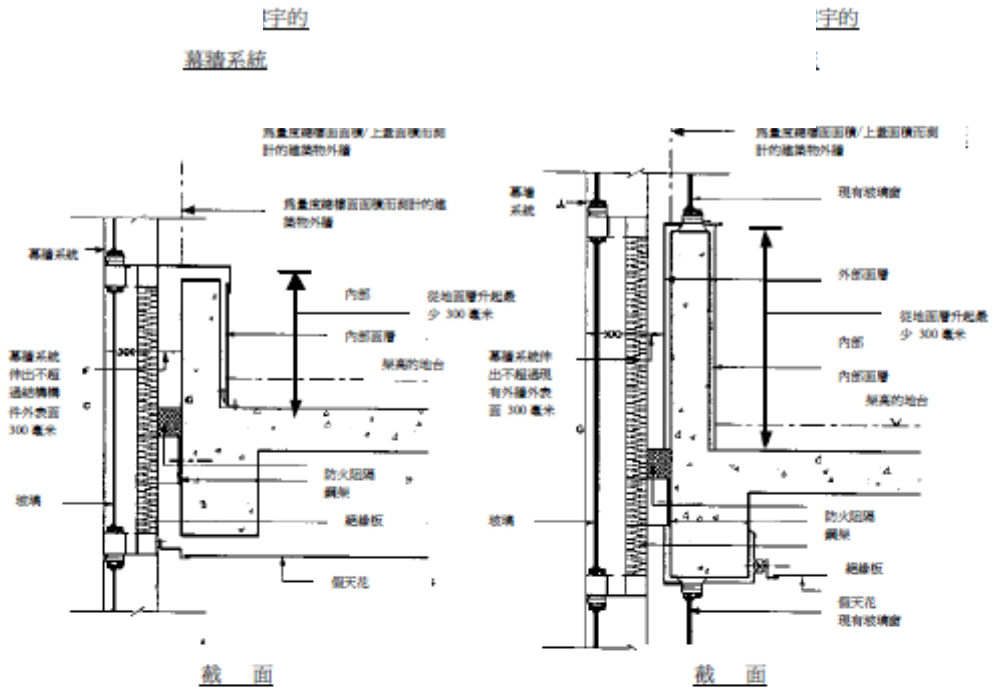
**2. 寬免條件**

- (i) 建築事務監督信納中空設計符合住宅發展項目類型，並且已採取有效措施預防任何潛在濫用情況，例如反樑設計、前方設有面向外部大型玻璃板的中空、無毗鄰結構牆或橫樑等；及
- (ii) 豁免將中空面積計算入總樓面面積後的發展項目，將不會違反相關法定規劃圖則及契約條件的任何特別規定或限制的樓宇高度、總樓面面積等發展項目限制。
- (iii) 為支持豁免將中空計算入總樓面面積的申請，發展商或業主須提交擬

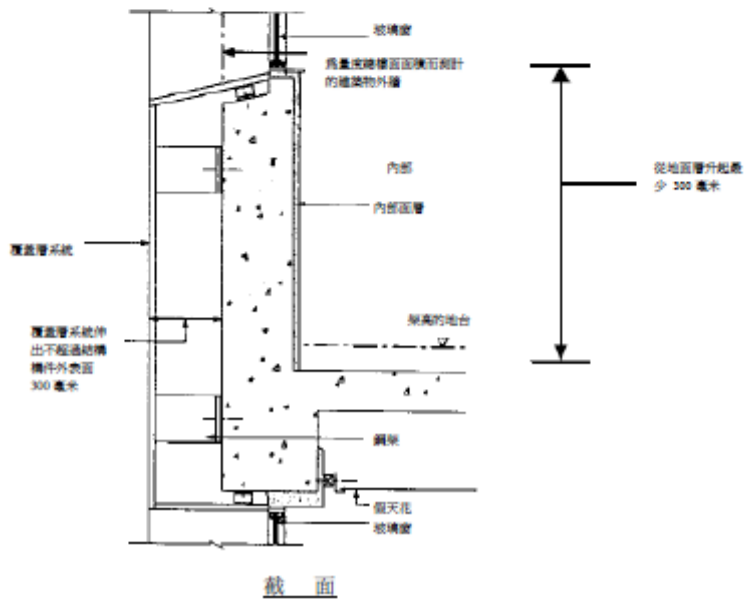
建發展項目的承諾書。承諾書應包括發展商或業主向建築事務監督承諾在公契中指明“中空”的空間面積，並清楚顯示其位置。公契應就這些設施的監管、管理及保養載有具約束力及可強制執行的條件。假如發展項目不擬訂立公契，則有關指明須納入買賣合約、轉讓、租約或樓宇買賣文件內，以便將來的業主或租客知悉其權利及責任。

- (iv) 將複式單位或房屋的中空豁免計算入總樓面面積的申請或就位於同一地盤內的房屋及單位發展項目的中空，會視乎個別情況作出考慮。

(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)



安裝於樓宇的覆蓋層系統



屋宇署

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

**總樓面面積及無須計算的總樓面面積的計算**  
**《建築物（規劃）規例》第 23(3)(a)及(b)條****總樓面面積的計算**

《建築物（規劃）規例》第 23(3)(a)條訂明，建築物的總樓面面積為在每層樓面水平量度所得的建築物外牆以內的面積。任何在這面積內的部分即使不鋪設樓板，其面積也須計算入地積比率內。

3. 在建築物內若有以下的大空間（voids），當局在接獲申請後可就《建築物（規劃）規例》第 23(3)(a)條給予變通：

- (a) 電影院和劇院樓座的前方；
- (b) 銀行大堂和商場；
- (c) 單梯建築物地面層內的閣樓層；
- (d) 演奏廳、體育館（包括壁球場）、學校禮堂、宗教場所；  
及
- (e) 公用的主要入口大堂。

4. 對於“錯層式”（“split level”）的設計，若兩塊毗連樓板的垂直距離少於1米，在引用本規例時，可當為同一層處理；若多於1米，則認可人士必須在落實設計之前向屋宇署澄清。

5. 視乎每宗個案的特殊情況，建築事務監督一般會考慮接納就以下地方而提出的變通申請：

- (a) 作為構成新建樓宇組成部分的煙囪管道；
- (b) 符合有關規格用作庇護處的地方（參閱《提供火警逃生途徑守則》）；

(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)

- 2 -

- (c) 設計為用作有蓋遊樂場地的地方（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-42）；
- (d) 游泳池的濾水器機房；
- (e) 真正而恰當地設計的喉管槽，這些喉管槽設有足夠的通道供檢查及維修之用。

6. 對於以幕牆系統作為大廈外牆的建築物，建築事務監督會接受以結構構件（如樑、柱及樓板）的最外表面為“外牆”，用以計算總樓面面積和上蓋面積之用。儘管如此：

- 幕牆系統本身不可作為原身建築物結構的一部分；
- 每層樓面面積不會因幕牆設計而增加；
- 幕牆不得由結構構件的外表層伸出多於300毫米。

7. 對於改裝或翻新整幢工業大廈或其他類型建築物的方案，如要在現有建築物外面設置幕牆，若方案包含採用低能源吸收型玻璃／具能源效益物料和具能源效益設計的幕牆，並能在香港綠色建築議會授予的“BEAM Plus”認證就“能源使用”和“室內環境質素”類別在初步評估報告中達至40%水平，則要求豁免受《建築物條例》第31(1)條規限而使幕牆可伸出街道上方的申請會獲正面考慮。給予豁免的其中一項條件是有關人士須在建築事務監督就該項目的表格BA 14發出確認回信後的3個月內提交文件以證明該項目在“BEAM Plus”認證就“能源使用”和“室內環境質素”類別在最終評估中達至40%水平。對於局部改裝或翻新工業大廈或其他類型建築物的方案，要求豁免受《建築物條例》第31(1)條規限而使幕牆可伸出街道上方的申請，應附有理由以證明幕牆的設計和建造包含採用低能源吸收型玻璃／具能源效益物料和具能源效益的設計。幕牆系統如獲准伸出街道上方，便無須根據《建築物（規劃）規例》計算入總樓面面積和上蓋面積內。

8. 其他不同形式的覆蓋層，在計算總樓面面積時須按個別情況加以考慮。然而，如覆蓋層設計與幕牆系統類同，可根據上文第5段計算總樓面面積及上蓋面積，原則如附錄A的圖示。

(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)

- 3 -

9. 就《建築物（規劃）規例》第23(3)條而言，計算外牆厚度可以無須包括外牆裝飾面的厚度在內，但所有裝飾面都不能伸至超越地盤界線。

#### 無須計算的總樓面面積

10. 根據《建築物（規劃）規例》第23(3)(b)條，在計算總樓面面積時，建築事務監督可豁免計算純粹由升降機、空調或暖氣系統或任何相類設施的機械或設備佔用的樓面空間。所謂“相類設施”，一般包括水缸、爐房、電掣房、電錶房、電力變壓房、發電機房、泵房、電話設備室、直立電纜管道房、二氧化碳房、消防喉轆間、污水處理機房和中央通風或排煙系統的管道。上述每種情況，其位置及大小必須證明為合理。為防止可能出現的濫用情況，對於是否豁免以上項目在單一家庭住宅的建築物或洋房式發展項目的總樓面面積，建築事務監督會作以下考慮：

- (a) 物業內不應有重複的屋宇裝備而同時分別申請豁免計算入總樓面面積；及
- (b) 安置有關屋宇裝備時，只有所需最小的樓面面積，並與發展項目相稱，才可獲豁免計算入總樓面面積。認可人士可能要證明，為何未能把有關的裝備同置於多用途或綜合房間內，以有效運用獲豁免的總樓面面積。

11. 在豁免把機房及其他裝備計算入總樓面面積時，包圍房間的牆、柱及相連的防護門廊，如純粹為此房間或裝備使用，並根據第12段所述不作其他用途的話，都可獲得豁免。

12. 如要豁免空調機房的面積，該機房須置於個別住宅單位外。如住宅單位內擬有出入口連接空調機房，認可人士必須證明為何機房的出入口不能在單位外。無論如何，在考慮豁免空調機房計算入總樓面面積前，其裝置及大小都必須先證明為恰當。如機房獲准設在單位內，在根據《建築物（規劃）規例》第23(3)(b)條作出豁免前，有關機房的設計必須符合下述準則：

- (a) 機房地面要與主要單位的樓面有不少於500毫米的水平差距；
- (b) 機房最少要有一面為開放無牆設計；開放面可設置欄

(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)

- 4 -

- (c) 杆、空框格柵和百葉窗至矮牆的高度。如需要分開進氣和排氣，可在矮牆高度以上部位加設圍牆。開放的一面亦可加設圍牆以符合《耐火結構守則》第12.3段的規定；及
- (d) 開放的一面必須面向露天地方。

如不擬設空調機房，而在建築物的外立面提供空調機平台，則如能符合《認可人士、註冊結構工程師及註冊岩土工程師作業備考》APP-19的要求，也可根據《建築物（規劃）規例》第23(3)條，無須把該平台計算入總樓面面積內。

13. 樓梯及升降機槽的水平面積一般須連同其通過的樓層一同計算入總樓面面積內。但如果其通過的樓層為核准無須計算入總樓面面積的項目（基於上述規例之規定），那麼其面積也無須計算入總樓面面積內。唯一例外，就是當入口大堂、升降機、樓梯和逃生走廊（只供可扣減樓面面積的樓層使用者除外）設於建築物連接街外的主要入口層時，其面積就必須計算入總樓面面積內。因為在這些情況下，裝置項目各具功能，而不是只經過樓層而已。又如這些項目經過的樓層包含部分須計算及部分可扣減總樓面面積時，能否全部或部分豁免計入總樓面面積內，將視乎其位置及功能作個別考慮。計算的原則為，若這些項目是供給某些須計算入總樓面面積的樓層地方使用，則這些項目在該等樓層的面積都在計算之列。

#### 停泊汽車及汽車上落客貨的空間

14. 根據《建築物（規劃）規例》第23(3)(b)條，建築事務監督如信納樓面空間是純粹作為（其中包括）停泊汽車及汽車上落客貨的用途，便可行使酌情權把該空間的面積豁免計算入總樓面面積內。建築事務監督一般會接受公共和私人停車場，以及大廈內的公共交通總站為《建築物（規劃）規例》第23(3)(b)條所定義的停泊汽車及汽車上落客貨的空間。建築事務監督在決定是否行使根據《建築物（規劃）規例》第23(3)(b)條獲授予的酌情權時，會視乎個別情況並考慮所有有關因素，如停車位的設計、對公眾利益的影響，例如對基建、建築密度和樓宇體積等的影響。以下為建築事務監督行使酌情權時的一般原則：

(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)

- 5 -

**(a) 停車位**

- (i) 若根據地契／批地條件的要求須在該地段的建築物內提供或加入公眾室內停車場，所有與其相關的設施及相關工程的面積，包括該公眾停車場的設施管道範圍都應計算入總樓面面積內。
- (ii) 對於擬供原身建築物住戶及真正訪客使用的私人停車空間，建築事務監督可根據《建築物（規劃）規例》第23(3)(b)條，准許把有關空間豁免計算入總樓面面積內。在決定可豁免的停車位數目時，建築事務監督會參考《香港規劃標準與準則》所載的標準，並會視乎車位的設計與布局以及考慮運輸署署長的意見。為免生疑問，所有斜道及其他設施，即使經過須計算入總樓面面積的樓層，但若實際上與該樓層完全分隔且沒有通路進出該樓層，則無須計算入總樓面面積內。
- (iii) 若同一建築物同時擬設私人及公眾停車場，建築事務監督會在滿意停車場設計的情況下，根據以下基準評估須計算的總樓面面積：
- 當私人及公眾停車空間位於**不同樓層**，根據《建築物（規劃）規例》第23(3)(a)條，只供私人停車的樓層可豁免計算入總樓面面積；而專供公眾停車的樓層則須計算入總樓面面積。
  - 當私人及公眾停車空間設於**同一樓層**，只有專供私人停車的面積，包括停車位、行車道、斜道、升降機大堂及樓梯可獲建築事務監督考慮根據《建築物（規劃）規例》第23(3)(b)條豁免計算入總樓面面積；其他供公眾停車或與私人停車共用的公眾停車空間、相關行車道、升降機大堂、樓梯、斜道，都不獲豁免。此外，圖則上應標明用作公眾停車的範圍及其相關設施的範圍。
- (iv) 同時供私人及公眾停車場使用，以進出建築物樓層的行車道、斜道、樓梯及升降機大堂的面積，必須計算入總樓面面積內。
- (v) 為免生疑問，在地盤露天場地或露天平台屋頂上的停車設施，均無須計算入總樓面面積內。

(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)

- 6 -

**(b) 公共交通總站**

建築事務監督會聽取規劃署的意見，以決定關於豁免把公共交通總站的面積計入總樓面面積對基建、建築密度和樓宇體積的影響。由於規劃署已發表對城市的規劃意向，即除非有關的規劃圖則另有訂明，否則所有公共交通總站的面積均須計算入總樓面面積之內。因此，一般而言，除相關規劃圖則已有訂明，或該地盤取得指明的規劃許可，所有公共交通總站的面積均須計算入總樓面面積內。

**(c) 上落客貨空間**

只有與指定上落客貨停泊汽車位直接相連的上落客貨空間，才可豁免計算入總樓面面積內。該上落客貨空間必須符合批地條件或《香港規劃標準與準則》的最低要求，並以兩者最小面積者為準。舉例來說，在貨櫃場撥作上落已分開的貨櫃的空間，就必須計算入總樓面面積內。



建築事務監督區載佳

檔 號： BD GP/BREG/P/9 (VII)

本作業備考前稱《認可人士及註冊結構工程師作業備考》13

初 版： 1974 年 12 月

上次修訂版： 2007 年 4 月

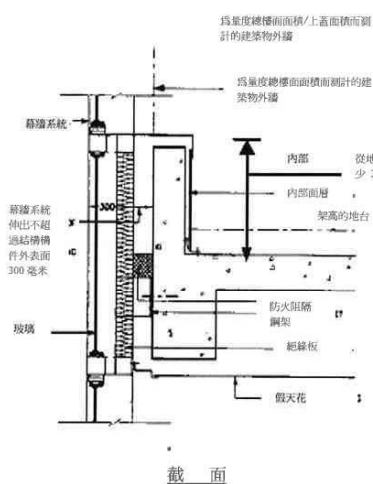
本修訂版： 2010 年 9 月(助理署長／拓展 1) (加入第 6 段)

前附錄 A

(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)

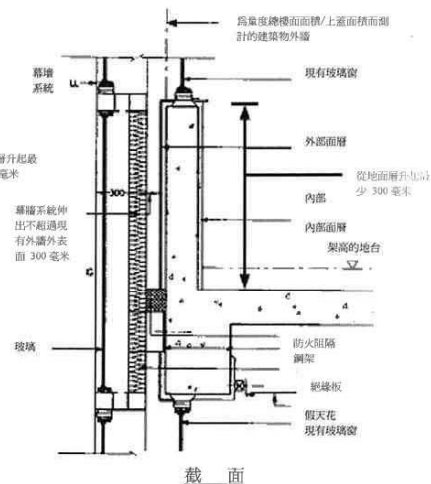
安裝於新建樓宇的

幕牆系統



安裝於現存樓宇的

幕牆系統



安裝於樓宇的覆蓋層系統

