



屋宇署



地政總署



規劃署

聯合作業備考第 1 號

環保及創新的樓宇

引言

爲了保護和改善建築及自然環境，政府推廣建造環保及創新的樓宇，目的是鼓勵業界設計和建造加入以下措施的樓宇：

- (a) 採用樓宇整體使用周期方法規劃、設計、建造和保養樓宇；
- (b) 充分利用天然可再生資源及可循環使用／環保的建築物料；
- (c) 盡量減少耗用能源，尤其是那些屬於不可再生類別的能源；及
- (d) 減少建造及拆卸廢料。

2. 本作業備考是屋宇署、地政總署及規劃署就此事宜聯合發出的首份作業備考。本聯合作業備考列出藉以鼓勵業界在發展樓宇項目時加入上文的環保措施的鼓勵措施，並說明有關的申請程序，以便符合《建築物條例》、政府租契（包括賣地／批地／換地條件）及《城市規劃條例》的規定。

鼓勵措施

3. 我們鼓勵業界首先透過加入第 1 段(a)項至(d)項所載的措施，尋求一些方法，使樓宇在建造期間和在新樓宇的整個使用周期中，能夠改善其環保表現。在本聯合作業備考發出之日起生效的一套鼓勵措施包括一系列環保設施，這些設施如符合以下各段所述的條件，則可獲豁免計算入總樓面面積及／或上蓋面積內。我們會不斷檢討這一系列環保設施，並且會隨環保樓宇的不斷發展及新的鼓勵措施而予以修訂，藉此鼓勵業界在樓宇內提供新的環保設施。

獲豁免計算入總樓面面積及／或上蓋面積的環保及創新設施

根據《建築物條例》的規定

4. 以下的環保設施如符合某些條件，並由有關人士提出豁免申請，則可獲豁免計算入《建築物條例》所訂的總樓面面積及／或上蓋面積內：

- (a) 住宅樓宇的露台；
- (b) 加闊的住宅樓宇公用走廊及升降機大堂；
- (c) 住宅樓宇的公用空中花園；
- (d) 非住宅樓宇的公用平台花園；
- (e) 隔聲簷；及
- (f) 翼牆、捕風器及風斗。

5. 有關豁免上述環保設施的準則及條件載於附錄 A。

6. 若符合《城市規劃條例》的規定，則當局可在完成修訂租契和補繳政府租契條件所訂的地價前，根據《建築物條例》的規定給予上述豁免。

根據政府租契的規定

7. 對於受總樓面面積及／或上蓋面積限制的新拍賣及招標土地，有關的政府租契可加入一條合適的條款，容許根據上文第 4 及 5 段獲建築事務監督豁免計算入總樓面面積及／或上蓋面積的環保設施，能獲豁免計算入政府租契中的總樓面面積及／或上蓋面積內而又無須繳付地價，但這些設施必須符合附錄 A 所載的條件，而其設計及布局亦須獲地政總署署長接納。

8. 至於已載有總樓面面積及／或上蓋面積限制的現有租契，上文第 4 及 5 段所提及獲建築事務監督豁免計算入總樓面面積及／或上蓋面積的環保設施，亦可獲豁免計算入政府租契中的總樓面面積及／或上蓋面積內。若政府租契包含了一項限制在該地段上豎建的建築物的樓層數目或高度的條件，而加入這些設施亦會導致違反這項規定，則承租人需要提交修訂租契的申請。

9. 在符合附錄 A 所載條件，以及有關設計及布局已獲地政總署署長接納的情況下，根據《建築物條例》獲豁免計算入總樓面面積及上蓋面

積的露台，於辦妥修訂租契手續後可獲豁免計算入政府租契中的總樓面面積及上蓋面積內，惟須補繳地價和行政費用，以及符合地政總署署長施加的條件。如豁免計算入總樓面面積及上蓋面積的加闊的公用走廊及升降機大堂的設計及布局獲地政總署署長接納，則無須修訂租契。如要將露台及加闊的公用走廊及升降機大堂以外的設施豁免計算入總樓面面積及／或上蓋面積內，則可能需要以一份無須補繳地價的契約修訂書及繳付適當的行政費用的形式進行。將空中花園豁免計算入總樓面面積而又無須補繳地價的做法，只適用於政府租契內載有設置康樂設施條款的土地，而根據附錄 A 第 1(c) (xiii)及 1(d)(x)段的規定，有關的空中花園將嚴禁進行商業活動。至於在政府租契內沒有設置康樂設施條款的土地，假如有關的空中花園的設計只作休憩用途而又沒有其他康樂設施，且其設計及布局獲地政總署署長接納，則地政總署署長不會收取地價。地政總署可能會施加額外條件，以確保獲豁免的設施獲得妥善使用及保養。

10. 認可人士應查核有關的租契條件，以決定是否需要修訂租契。如有疑問，認可人士一般可直接向地政總署轄下有關的分區地政處查詢，而該處一般會於 30 日內回覆；又或在屋宇署透過中央處理建築圖則系統接獲認可人士正式提交圖則起計的 8 個星期（非建築小組委員會-III 個案）或 10 個星期（建築小組委員會-III 個案）內，有關的分區地政處亦可直接通知認可人士。

11. 若要在有關的政府租契中豁免計算任何總樓面面積及／或上蓋面積，有關豁免必須先獲建築事務監督的批准。不過，為方便擬訂基本條款，以及擬備繳付初步行政費用的繳款通知書，認可人士應在向屋宇署提交有關申請時，同時向分區地政處提交修訂租契的申請。在屋宇署確定原則上不反對擬設的環保設施後，即會知會有關的分區地政處。在建築事務監督批准豁免將這類環保設施計算入總樓面面積及／或上蓋面積的建築圖則後，認可人士應向分區地政處提交批准圖則副本及繳款通知書收據副本，以便分區地政處可盡快對有關的基本條款作最後核定。

根據《城市規劃條例》的規定

12. 規劃署將會採用與上文第 4 段、第 5 段及附錄 A 所載相同的準則及條件豁免將環保設施計算入總樓面面積及／或上蓋面積，只是不能違反分區計劃大綱圖／發展審批地區圖對建築物高度及／或上蓋面積所訂定的限制(如有)。假若因豁免環保設施計算入總樓面面積後，導致建築物高度及／或上蓋面積增加，以致超過分區計劃大綱圖／發展審批地區圖所載的規定，有關人士則須向城市規劃委員會申請略為放寬有關限制(如分區計劃大綱圖／發展審批地區圖有這項條文規定)。城市規劃委員會會就每宗個案作個別考慮。

13. 對於城市規劃委員會先前已核准的發展計劃，若加入上述環保設施，便可能須要對核准計劃作出輕微修訂。在這種情況下，由城市規劃委員會發出有關“對核准發展計劃作出 A 類及 B 類修訂”的規劃指引所載的一般規定將會適用。

14. 如欲了解是否須獲城市規劃委員會的批准或是否須要修訂核准計劃才可以加入環保設施，可直接向規劃署轄下各分區的規劃處查詢。

適用範圍

15. 上述鼓勵措施適用於未獲簽發佔用許可證的新項目。

執行

16. 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 17 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。

17. 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，均會受本聯合作業備考的規定所規限。

18. 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“2004 年 10 月”版本的內容（附錄 D）。

正式提交申請及查詢有關環保設施的事宜

19. 所有申請均須透過正常途徑，向屋宇署、地政總署或規劃署(視乎何者適合而定)正式提交。

20. 若根據《建築物條例》的規定申請豁免將有關的環保設施計算入總樓面面積及／或上蓋面積內，業界必須以證明文件及承諾書提出對《建築物條例》的規定作出變通。

21. 如對將任何擬議的環保設施納入發展項目內的事宜有疑問，請向有關的屋宇署總屋宇測量師查詢。

濫用鼓勵措施

22. 除非有證據顯示已經將所需的承諾書(詳載於附錄 A 第 2(a)段)向土地註冊處註冊，否則屋宇署不會向該項發展項目簽發佔用許可證。

23. 政府會監察環保設施的使用情況。假如環保設施的使用情況並不符合下述豁免條件，政府會採取執法行動(包括檢控行動)：

- (a) 露台及露台下的遮蓋地方不得被圍封(詳載於附錄 A 第 2(b)段)；
- (b) 室內浴室及洗手間的排風口不得面向露台及露台下的遮蓋地方 (詳載於附錄 A 第 2(c)段)；或
- (c) 空中花園及平台花園只供業主、租客及其訪客使用(詳載於附錄 A 第 2(d)段)。

24. 發展商必須提醒買家注意濫用任何上述鼓勵措施的後果。

25. 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，並行使不同的職能、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。

26. 另請注意，本聯合作業備考（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。

檔號： BD GP/ENV/8
LD 2/1020/00
TPB/C/BLC/2

初版 : 2001 年 2 月
上次修訂版 : 2004 年 10 月
本修訂版 : 2011 年 1 月（一般修訂）

可獲豁免計算入總樓面面積及／或上蓋面積的環保及創新設施的準則及條件

1. 可獲豁免計算入總樓面面積及／或上蓋面積的環保及創新設施的具體準則詳列如下。為免產生任何疑問，本文所述可在住宅樓宇採用的鼓勵措施，並不適用於綜合用途樓宇內的非住宅部分，亦不適用於用作商業用途的居所。此外，就本聯合作業備考而言，酒店被視為非住宅發展項目。住宅樓宇的露台、加闊的公用走廊和升降機大堂及公用空中花園的寬免因此並不適用於酒店。

(a) 住宅樓宇的露台

假如露台符合下列準則，則當局會考慮批准豁免將有關露台計算入總樓面面積及上蓋面積的申請：

- (i) 只適用於住宅樓宇；
- (ii) 只可以在客廳、飯廳或睡房的位置設置露台；
- (iii) 同一房間內沒有伸出樓外的窗；
- (iv) 與工作平台相距最少 1.5 米；
- (v) 露台並非位於光井或無阻擋的闊度少於 2,300 毫米的內角；
- (vi) 露台的周邊有不少於 40% 的長度面向露天地方¹，並且沒有被圍封至超過安全護牆的高度；
- (vii) 露台沒有伸出地段界線以外；
- (viii) 露台的水平最少較通往露台的房間低 150 毫米；
- (ix) 若就浴室及洗手間對《建築物（規劃）規例》第 36 條作出變通，則有關浴室及洗手間的排風口不可面向露台；
- (x) 只有不超過 50% 的露台面積可獲豁免計算入總樓面面積及上蓋面積；
- (xi) 以每個住宅單位計算，這些獲豁免的露台（包括部分露台）面積的總和，是 1 平方米或該單位實用樓面空間的 2.5%（以面積較大者為為準），但以 3 平方米為上限；
- (xii) 任何部分獲豁免計算入總樓面面積及上蓋面積的露台，其面積不得少於 2 平方米；
- (xiii) 最低的露台下的遮蓋地方可全部獲豁免計算入總樓面面積及上蓋面積，前提是該遮蓋地方的周邊有不少於

¹ 就本聯合作業備考而言，「露天地方」的涵義與《建築物（規劃）規例》第 2 條所定義者一致。

40%的長度在超過安全護牆的高度沒有被圍封，並且面向露天地方¹；及

- (xiv) 本段所述總樓面面積寬免的批出須符合《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”所訂明可獲總樓面面積寬免的先決條件及寬免整體上限的規定。

(b) 住宅樓宇加闊的公用走廊及升降機大堂²

如果並非因任何法例的規定以致需要提供加闊的公用走廊或升降機大堂，則豁免將這些加闊部分的樓面空間計算入總樓面面積及上蓋面積的準則如下：

- (i) 只適用於住宅樓宇入口處大堂以外的樓層；
- (ii) 公用走廊及升降機大堂的樓面空間透過窗口³提供天然通風，且該窗口須：
- a. 表面敞開總面積不少於相關走廊及升降機大堂合併樓面空間的 5%；
 - b. 能直接向露天地方¹開啓；及
 - c. 並非位於光井或淨闊度少於 1.5 米的內角；
- (iii) 如採用任何經適當核實和科學校驗的方法，證明相關走廊及升降機大堂合併樓面空間能透過窗口³達到每小時自然換氣不少於 1.5 次的替代效能標準，便可視為符合上述第(ii)段的自然通風要求，但有關走廊及升降機大堂的最遠兩端位置 3 米以內各須設置最少一個窗口³；
- (iv) 只有沿整段長度連續及無阻擋地介乎 1,200 毫米至 2,200 毫米闊的走廊部分，以及沿整段長度連續及無阻擋地介乎 1,650 毫米至 2,500 毫米闊的升降機大堂部分，方可獲得豁免；及
- (v) 本段所述總樓面面積寬免的批出須符合《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”所訂明可獲總樓面面積寬免的先決條件及寬免整體上限的規定。

有關走廊及升降機大堂的釋義及合資格獲豁免面積的量度方法，請參閱附錄 B。以上尺寸是以走廊及升降機大堂的結構尺寸量度。

² 如搬運用走廊及載貨升降機大堂與主要往來升降機大堂及走廊被門分隔，且住客一般不會用來進出其單位，則可不納入本分段所載的豁免準則評估。

³ 窗口在室內無需使用鎖匙便可打開，並遵守《建築物（規劃）規例》第 3A 條規定。

(c) 住宅樓宇的公用空中花園

假如空中花園符合下列準則，則當局會考慮批准豁免將有關空中花園計算入總樓面面積的申請：

- (i) 須設有天然通風及提供公用的綠化及康樂花園地方⁴；
 - (ii) 除平台花園外，空中花園的最大數目不可多於住宅樓層數目除以 15 後所得的數目；
 - (iii) 最少有兩邊相對面在安全護牆高度⁵以上是敞開的，以產生空氣對流；
 - (iv) 空中花園的淨面積不得少於樓面面積的 50%。如該淨面積由同一樓層的多部分組成，則各部分須由同一樓層的公用通道連接；
 - (v) 花園淨面積內，綠化面積不少於樓面面積的 15%，並且：
 - a. 種有植物⁶；及
 - b. 所在區域⁷在水平距離‘L’內，‘L’須從在安全護牆高度⁵以上敞開且面向露天地方¹的外牆外緣起成 90 度角量度，而‘L’等於該外牆開口頂部與花園已完成的地面之間的淨垂直距離。
- 有關綠化面積詮釋的指引請參閱附錄 C。
- (vi) 如提供一個以上的空中花園，而該處亦不設有平台花園，則第一個空中花園須位於最低地面樓層之上的第 10 層或以下的樓層，以改善街道的微觀氣候；
 - (vii) 除可提供有力環境證據的特殊情況外，空中花園須位於同一幢樓宇較低層空中花園或平台花園之上最少第 10 層的樓層；
 - (viii) 規定的庇護層須位於天台或同時用作為空中花園，其設計須符合相關消防守則⁸；
 - (ix) 只可由公用地方通往這類花園；
 - (x) 淨高度不得少於 4.5 米；
 - (xi) 任何通風系統的排氣口不得面向這類花園；
 - (xii) 所有花槽、設施及設備均固定於地面、牆壁或類似的永

⁴ 建議由風力模擬試驗及/或電腦流體力學模擬訂出空中花園的最合適位置及尺寸，以確保為四周環境提供最佳的微觀氣候。

⁵ 為評估花園淨面積的空氣對流及綠化面積，外牆安全護牆的實心部分不得高於花園已完成的地面 1,250 毫米，而外牆頂部的開口至少高出實心護牆頂部 3,000 毫米。如花槽及長凳設於護牆內側，則離花園已完成的地面 1,250 毫米以上的護牆須高度透風（無遮擋面積不少於 2/3），以免阻礙天然通風及採光。

⁶ 建議使用本土樹木及灌木並為所選植物提供足夠的土壤深度。

⁷ 若外牆開口的闊度不少於 1.5 米，則該區域可從該外牆開口橫向延伸 1.5 米。

⁸ 例如，需要有兩層庇護層的 55 層高建築物，可有兩層庇護層暨空中花園的及一個獨立空中花園以符合資格豁免計算入總樓面面積。

- 久建築物上⁹；
- (xiii) 須於花園內的當眼位置張貼告示，說明有關花園是作公用用途，並且嚴禁在花園內進行商業活動，例如開設咖啡室及店舖；
 - (xiv) 保養這類花園在財政上是可行的，並須向最終使用者提供綠化設施保養及管理手冊，以保障花園內的公眾衛生及安全；
 - (xv) 規劃署對樓宇整體高度並無異議；及
 - (xvi) 本段所述總樓面面積寬免的批出須符合《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。

(d) 非住宅樓宇的公用平台花園

假如平台花園符合下列準則，則當局會考慮批准豁免將這類平台花園計算入總樓面面積的申請：

- (i) 屬非住宅塔式大廈的樓層底部範圍內；
 - (ii) 同一樓層並無被佔用的住處，且該樓層只作休憩平台花園之用；
 - (iii) 只可由公用地方通往這類花園；
 - (iv) 淨高度不得少於 4.5 米；
 - (v) 最少有兩邊相對面在安全護牆高度⁵以上是敞開的，以產生空氣對流；
 - (vi) 如有設置載貨升降機，則這類升降機不准到達平台花園；
 - (vii) 任何通風系統的排氣口不得面向這類花園；
 - (viii) 花園淨面積不得少於塔式大廈的樓層底部面積的 50%。如該淨面積由同一樓層的多部分組成，則各部分須由同一樓層的公用通道連接；
 - (ix) 花園淨面積內，綠化面積不少於塔式大廈的樓層底部面積的 15%，並且：
 - a. 種有植物⁶；及
 - b. 所在區域⁷在水平距離‘L’內，‘L’須從在安全護牆高度⁵以上敞開且面向露天地方¹的外牆外緣起成 90 度角量度，而‘L’等於該外牆開口頂部與花園已完成的地面之間的淨垂直距離。
- 有關綠化面積詮釋的指引請參閱附錄 C。

⁹ 建議認可人士/註冊結構工程師確保所有樹木、花槽、設施及設備能抵禦颱風情況。

- (x) 須於花園內的當眼位置張貼告示，說明有關花園是作公用用途，並且嚴禁在花園內進行商業活動，例如開設咖啡室及店舖；
- (xi) 保養這類花園在財政上是可行的，並須向最終使用者提供綠化設施保養及管理手冊，以保障花園內的公眾衛生及安全；
- (xii) 規劃署對樓宇整體高度並無異議；及
- (xiii) 本段所述總樓面面積寬免的批出須符合《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。

(e) 隔聲簷

假如隔聲簷符合下列準則，則當局會考慮批准豁免將有關隔聲簷計算入總樓面面積及上蓋面積的申請：

- (i) 有關設施能減低滋擾性的聲音或過大的音量；
- (ii) 有關設施並非承重構件，即除了支承本身的重量及其表面所受的風壓而產生的荷載外，並不支承任何荷載；
- (iii) 有關設施沒有伸出地段界線以外；
- (iv) 有關設施的裝置及大小經量化評估後證明是有效及合理的；及
- (v) 本段所述總樓面面積寬免的批出須符合《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。

(f) 翼牆、捕風器及風斗

假如翼牆、捕風器及風斗符合下列準則，則當局會考慮批准豁免將這類翼牆、捕風器及風斗計算入總樓面面積及上蓋面積的申請：

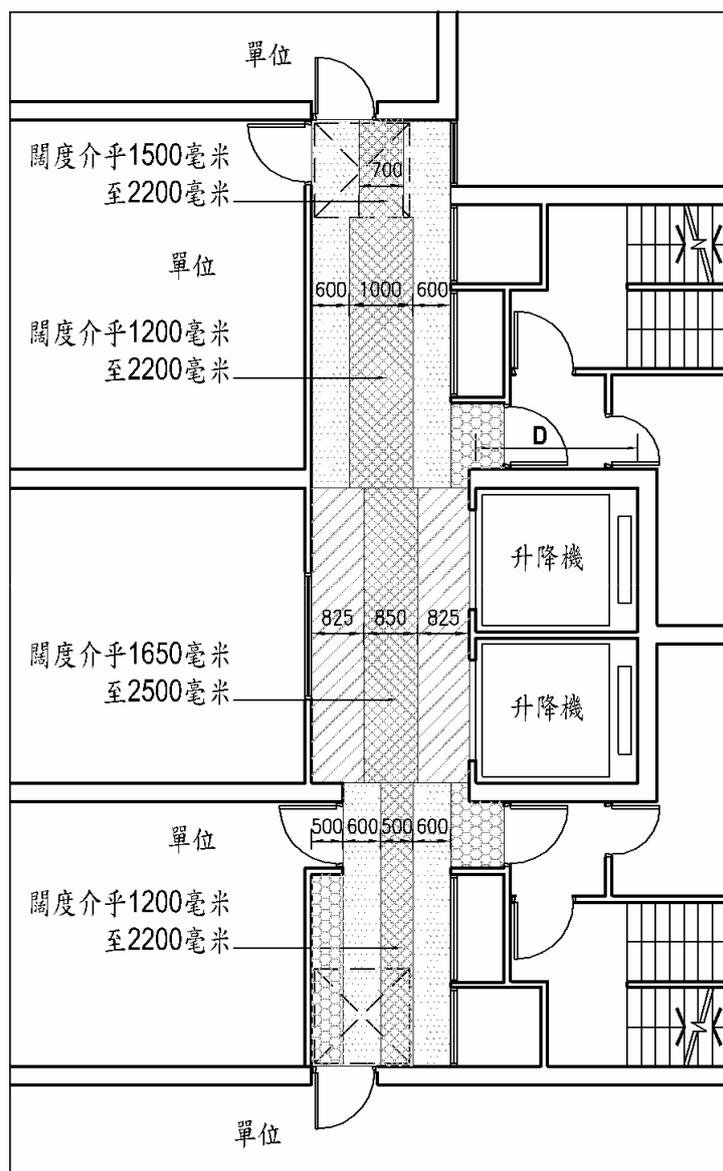
- (i) 有關設施可增加樓宇的天然通風；
- (ii) 有關的翼牆是一道用以將風傳送入樓宇內部的突簷；
- (iii) 有關的翼牆並非承重構件，即除了支承其本身的重量及其表面所受的風壓而產生的荷載外，並不支承任何荷載；
- (iv) 有關的捕風器是用作收集涼風及刻意運用浮力；
- (v) 風斗利用樓宇的高度發揮豎管／煙囪效應，從而提供天然的溫差環流通風，尤其是在無風的時間。假若讓周圍

未經處理的濕熱空氣進入樓宇內部不能提供舒適的環境，也不能節省能源，在這些情況下，當局會鼓勵設置一個運用豎管／煙囪效應的系統來結合機械及天然通風；

- (vi) 有關設施沒有伸出地段界線以外；
- (vii) 有關設施的裝置及大小經量化評估後證明是有效及合理的；及
- (viii) 本段所述總樓面面積寬免的批出須符合《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。

2. 當建築事務監督就豁免將環保設施計算入總樓面面積及／或上蓋面積一事對《建築物條例》的條文作出變通時，除可根據《認可人士、註冊結構工程師及註冊岩土工程師作業備考》APP-151 加上條件外，亦可在適當的情況下加上下列條件：

- (a) 發展商或業主在遞交佔用許可證的申請前，必須將提交用以支持豁免申請的承諾書向土地註冊處註冊。這份承諾書可以包括在公契內將露台及露台下的遮蓋地方指明為‘非圍封的地方’及將空中花園／平台花園指明為‘公用地方’，以及清楚說明有關用途的詳情及清楚顯示其位置的承諾。有關公契須就這些設施的管制、運作、財政支持及保養，載有具約束力及可強制執行的條件。假如有關發展項目並無有效的公契，則有關指明這些地方的用途及位置的詳情必須列入買賣合約、轉讓契或租約內，以便將來的業主或租客知悉其權利及法律責任。
- (b) 露台及露台下的遮蓋地方不得於安全護牆高度上方作圍封。
- (c) 若就浴室及洗手間對《建築物（規劃）規例》第 36 條作出變通，則有關浴室及洗手間的排風口不可面向露台及露台下的遮蓋地方；
- (d) 在批准圖則顯示的空中花園及平台花園只可供業主、租客及其訪客使用，而未獲建築事務監督事先同意前，這些地方不得作任何其他用途或由任何其他人士使用。

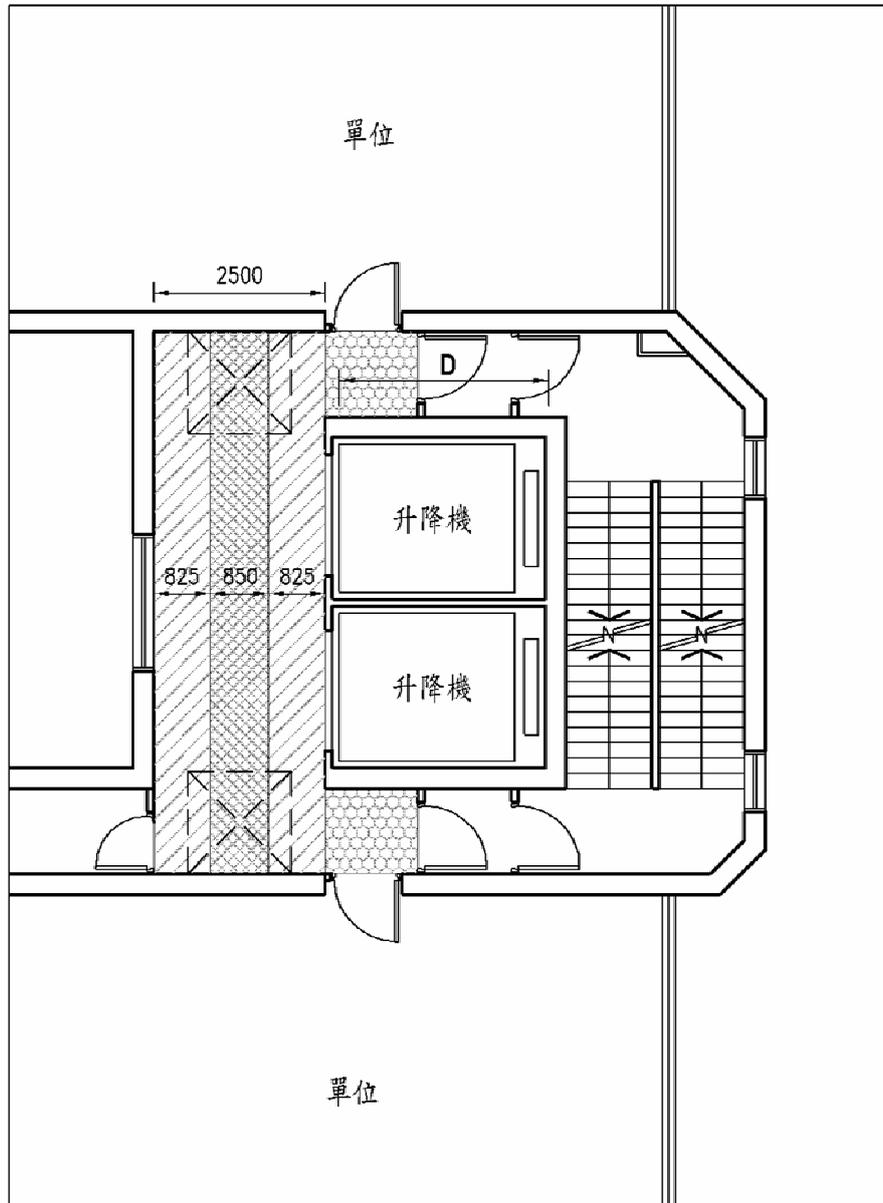


加闊的公用走廊及升降機大堂

圖 1

- | | | | |
|---|---------------------|---|---------------------------|
|  | 1.5 米 x1.5 米的輪椅移動空間 |  | 將予豁免的加闊面積 |
|  | 升降梯大堂 |  | 並非連續貫穿整條走廊或升降機大堂的面積不可獲得豁免 |
|  | 走廊 | | |

排成一字形的走廊／升降機大堂中的“升降機大堂”是在緊貼升降機槽內側外方的樓面空間。如升降機大堂向升降機槽內側外伸延一段距離，而該段距離相當於或長於升降機槽的淨深度“D”，則升降機槽內側外至單位門口的樓面空間將被視為“走廊”。



加闊的公用走廊及升降梯大堂

圖 2



1.5 米 x 1.5 米的輪椅移動空間



將予豁免的加闊面積

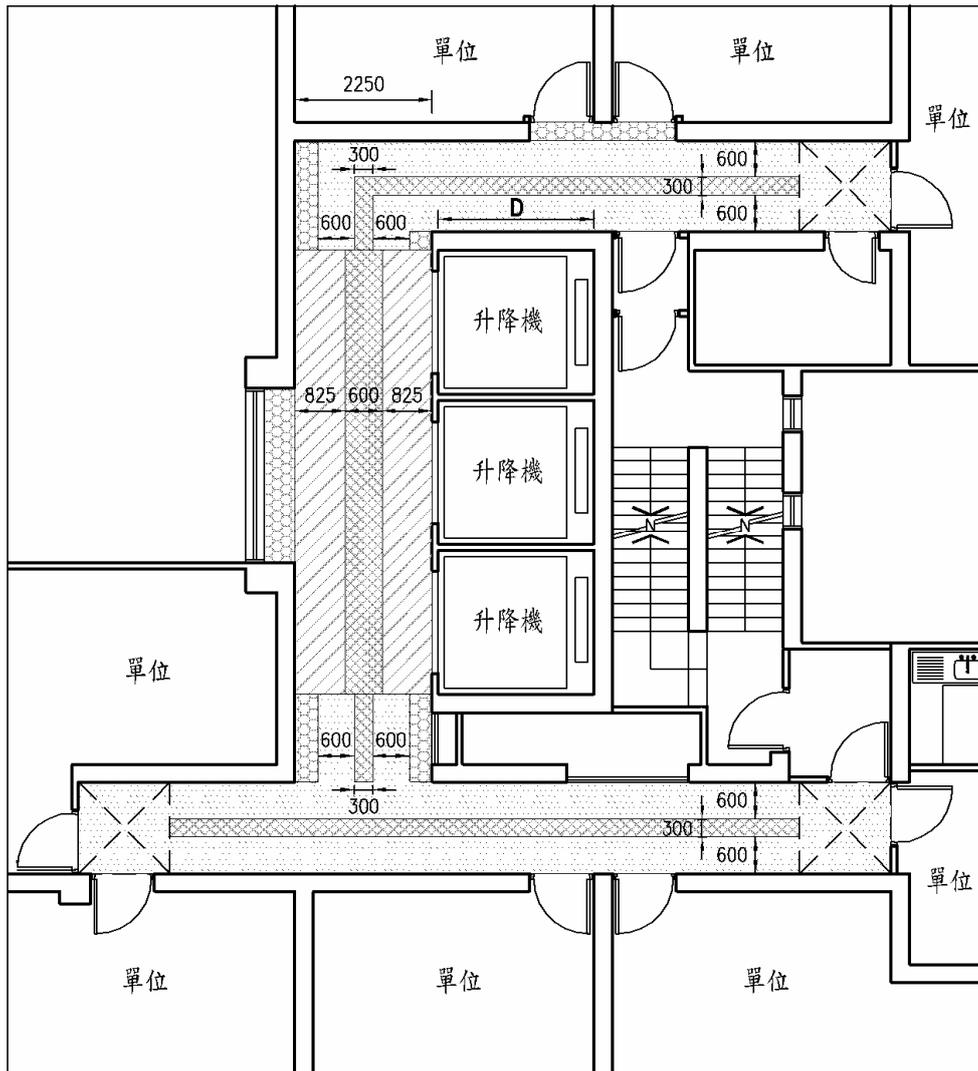


升降機大堂



並非連續貫穿整條走廊或升降機大堂的面積不可獲得豁免

排成 L 形的走廊／升降機大堂中的“升降機大堂”是在緊貼升降機槽內側外方的樓面空間。這個升降機大堂可能轉彎和向外伸延，直至最長相當於升降機槽的淨深度“D”。如這個大堂用地伸延的距離長於這個深度，這些樓面空間將被視為“走廊”。



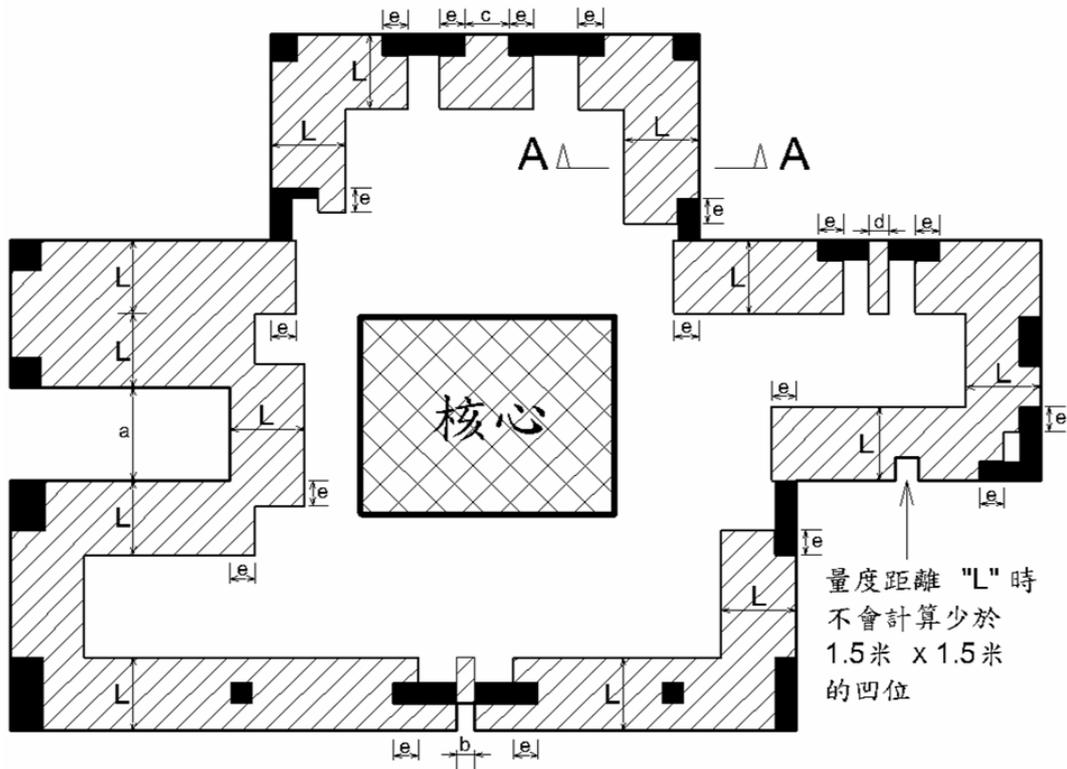
加闊的公用走廊及升降梯大堂

圖 3

- | | | | |
|---|---------------------|---|---------------------------|
|  | 1.5 米 x1.5 米的輪椅移動空間 |  | 將予豁免的加闊面積 |
|  | 升降梯大堂 |  | 並非連續貫穿整條走廊或升降機大堂的面積不可獲得豁免 |
|  | 走廊 | | |

排成 L 形或 T 形的走廊／升降機大堂中的“升降機大堂”是在緊貼升降機槽內側外方的樓面空間。如升降機大堂向升降機槽內側外伸延一段距離，而該段距離相當於或長於升降機槽的淨深度“D”，則升降機槽內側外至單位門口的樓面空間將被視為“走廊”。

本修訂版：2011 年 1 月



公用空中花園／平台花園平面圖

圖 1

 如種有植物，則可作綠化面積計算的區域

a : 闊度 ≥ 1.5 米

b : 闊度 < 1.5 米

c : 牆壁開口闊度 ≥ 1.5 米

d : 牆壁開口闊度 < 1.5 米

e : 1.5 米橫向延伸上限

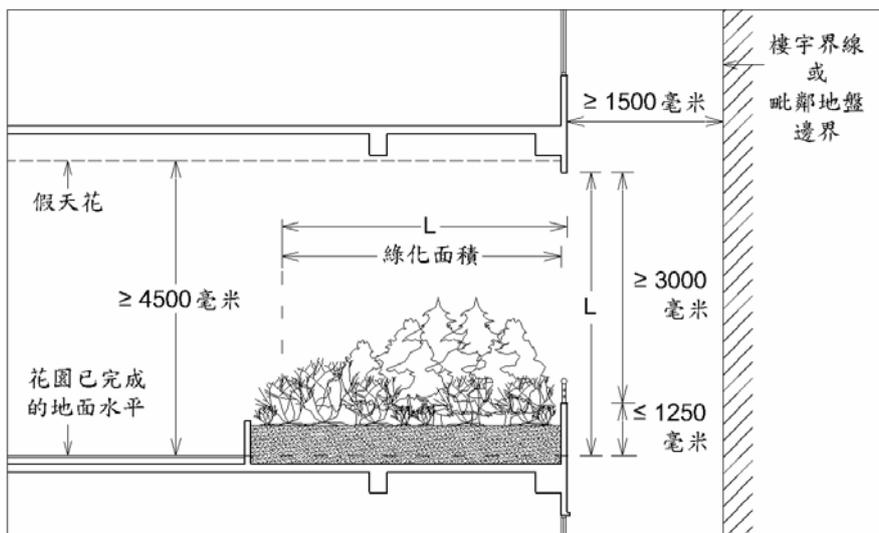


圖 1 的截面圖 A - A

圖 2



屋宇署



地政總署



規劃署

聯合作業備考第 1 號

環保及創新的樓宇

引言

爲了保護及改善建築及自然環境，屋宇署、地政總署及規劃署推廣建造環保及創新的樓宇，目的是鼓勵業界設計和建造加入以下措施的樓宇：

- (a) 採用樓宇整體使用周期方法規劃、設計、建造和保養樓宇；
- (b) 充分利用天然可再生資源及可循環使用/環保的建築物料；
- (c) 盡量減少耗用能源，尤其是那些屬於不可再生類別的能源；及
- (d) 減少建造及拆卸廢料。

2. 屋宇署、地政總署及規劃署將會就這項目聯合發出一系列的作業備考，而本聯合作業備考便是這個系列的第一份。本聯合作業備考列出我們將會提供的鼓勵措施，藉此鼓勵業界在發展樓宇項目時，加入上文的環保措施，以及說明有關的申請程序，俾能符合《建築物條例》、契約條件及《城市規劃條例》的規定。

鼓勵措施

3. 我們希望鼓勵業界首先透過加入第 1 段(a)項至(d)項所載的措施，尋找出一些方法，使樓宇在建造期間和在新樓宇的整個使用周期中，能夠改善其環保表現。首批鼓勵措施在本聯合作業備考發出之日起生效。這些鼓勵措施可以讓業界人士在樓宇內加入一系列環保設施。如果能夠符合以下各段所述的條件，則可獲豁免計算入總樓面面積及上蓋面積內。我們會不斷

檢討這一系列環保設施，並且會隨 環保樓宇及鼓勵措施的不斷發展而予以修訂，藉此鼓勵業界在樓宇內提供新的環保設施。

首批獲豁免計算入總樓面面積及上蓋面積的環保及創新設施

根據《建築物條例》的規定

4. 以下的環保設施如符合某些條件，並由有關人士提出豁免申請，則可獲豁免計算入《建築物條例》所訂的總樓面面積及/或上蓋面積內：

- (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。

5. 有關豁免上述環保設施的準則及條件載於附錄 A。為控制這些鼓勵措施對樓宇體積所造成的影響，所有環保設施(空中花園及平台花園除外)可獲豁免的累積總樓面面積，不得超逾發展項目的獲准總樓面面積的 8%。

6. 若符合《城市規劃條例》的規定，則當局可在完成修訂契約和補繳契約條件所訂的地價前，根據《建築物條例》的規定給予上述豁免。

根據契約條件的規定

7. 對將批出的新契約而言，如有關的契約是會就最大的總樓面面積及/或上蓋面積作出規定，則當局會加上合適的條款，容許地政總署豁免將上文第 4 段所列的設施計算入總樓面面積及/或上蓋面積內。地政總署在給予有關豁免時，亦可能會加上額外條件，以確保這類設施會獲得妥善的使用及保養。

8. 至於已載有總樓面面積及/或上蓋面積限制的現有契約，上文第 4 段所列的設施可能會獲豁免計算入總樓面面積及/或上蓋面積內。若契約包含了一項限制在該地段上豎建的建築物的樓層數目或高度的條件，而加入這些設施亦會導致違反這項規

定，則必須修訂有關的契約。

9. 將露台豁免計算入總樓面面積及/或上蓋面積內，是需要修訂契約及補繳地價和行政費用。豁免計算入總樓面面積及/或上蓋面積的加闊的公用走廊及升降機大堂，則毋須修訂契約。如要將露台及加闊的公用走廊及升降機大堂以外的設施豁免計算入總樓面面積及/或上蓋面積，則可能需要以一份毋須補繳地價的契約修訂書及繳付適當的行政費用的形式進行。將空中花園豁免計算入總樓面面積而毋須補繳地價的做法，只適用於有關契約內載有設置康樂設施條款的地段。至於在契約內並無設置康樂設施條款的地段，假如有關的空中花園的設計只作休憩用途而又無其他康樂設施，則毋須補繳地價。地政總署可能會加上額外條件，以確保獲豁免的設施會獲得妥善的使用及保養。

10. 認可人士應查核有關的契約條件，以決定是否需要修訂契約。如有疑問，認可人士可直接向地政總署轄下有關的分區地政處查詢，而該處會於 30 日內作出回覆。不然，在屋宇署透過中央處理建築圖則系統接獲認可人士正式提交圖則起計的 13 個星期內，有關的分區地政處會直接通知認可人士。

11. 根據有關契約而獲得的任何豁免，其先決條件是有關設施必須先獲得建築事務監督的豁免。不過，為方便擬訂基本條款，以及擬備繳付初步行政費用的繳款通知書，認可人士應在提交有關申請予屋宇署時，即向分區地政處提交修訂契約的申請。在屋宇署確定原則上不反對擬設的環保設施後，即會知會有關的分區地政處。在建築事務監督批准豁免將這類環保設施計算入總樓面面積及/或上蓋面積的建築圖則後，認可人士應向分區地政處提交核准圖則的副本及繳款通知書收據的副本，以便分區地政處可以盡快對有關的基本條款作最後的核定。

根據《城市規劃條例》的規定

12. 規劃署將會採用與上文第 4 及第 5 段相同的準則及條件豁免將環保設施計算入總樓面面積及/或上蓋面積，只是不能違反分區計劃大綱圖/發展審批地區圖對建築高度及/或上蓋面積所訂定的限制(如有)。假若因豁免環保設施計算入總樓面面積後，導致建築高度及/或上蓋面積增加，以致超過分區計劃大綱圖/發展審批地區圖所載的規定，有關人士則須向城市規劃委員會申請輕微放寬限制(如分區計劃大綱圖/發展審批地區圖有這項條文規定)。

13. 對於城市規劃委員會先前已核准的發展計劃，若加入上述環保設施，便可能須要對核准計劃作出輕微修訂。在這種情況下，由城市規劃委員會發出有關“輕微修訂核准發展計劃”的規劃指引(TPB PG-第 19B 號)所載的一般規定將會適用。

14. 如欲了解是否須獲城市規劃委員會的批准或是否須要修訂核准計劃才可以加入環保設施，可直接向規劃署轄下各分區的規劃處查詢。

適用範圍

15. 上述鼓勵措施適用於未獲簽發佔用許可證的新項目。

16. 為免疑慮，附錄 A 第 1(b)(ii)段所列的修訂適用於所有在二零零五年二月一日或該日之後予以批核的新圖則。

正式提交申請及查詢有關環保設施的事宜

17. 業界必須透過正常途徑，向屋宇署、地政總署或規劃署(視乎何者適合而定)正式提交所有申請。

18. 若根據《建築物條例》的規定申請豁免將有關的環保設施計算入總樓面面積或上蓋面積內，業界必須以證明文件及承諾書提出對《建築物條例》的規定作出變通。

19. 如對將任何擬議的環保設施納入發展項目內的事宜有任何疑問，請向屋宇署的屋宇創新小組查詢。

濫用鼓勵措施

20. 除非有證據顯示有關的發展項目已經符合下述豁免條件，否則屋宇署不會向該項發展項目簽發佔用許可證：

- (a) 假如發展項目是在佔用許可證簽發前發售，則必須另行在售樓說明書內列明有關的環保設施(有關詳情載於附錄 A 第 2(a)段)；及
- (b) 已經將所需的承諾書(有關詳情載於附錄 A 第 2(b)段)向土地註冊處註冊。

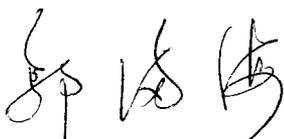
21. 政府會監察環保設施的使用情況。假如環保設施的使用情

- (b) 已經將所需的承諾書(有關詳情載於附錄 A 第 2(b)段)向土地註冊處註冊。

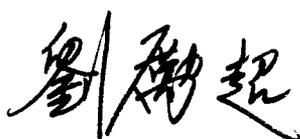
21. 政府會監察環保設施的使用情況。假如環保設施的使用情況並不符合下述豁免條件，政府便會採取執法行動(包括檢控行動)：

- (a) 假如發展項目是在佔用許可證簽發後才發售，則必須另行在售樓說明書內列明有關的環保設施(有關詳情載於附錄 A 第 2(a)段)；
- (b) 露台沒有被圍封；或
- (c) 空中花園及平台花園只供住客/租客及其訪客使用(有關詳情載於附錄 A 第 2(d)段)。

22. 發展商必須提醒買家注意濫用任何上述鼓勵措施的後果。



建築事務監督鄔滿海



地政總署署長劉勵超



規劃署署長馮志強

檔號： BD GP/ENV/8
LD 2/1020/00
TPB/C/BLC/2

2001 年 2 月初版

本修訂版：2004 年 10 月(修訂第 13 段，加入第 16 段及修訂附錄 A 第 1(b)(ii)段)

編入索引： 屋宇創新小組
環保樓宇
鼓勵措施－環保樓宇

首批獲豁免計算入總樓面面積/上蓋面積的環保及創新設施的準則及條件

1. 首批獲豁免計算入總樓面面積/上蓋面積的環保及創新設施的具體準則詳列如下。為免產生任何疑問，本文所述可在住宅樓宇採用的鼓勵措施，並不適用於綜合用途樓宇內的非住宅部分。此外，用作商業用途的住用地方(例如酒店)亦不符合這項優惠資格。

(a) 露台

豁免將露台計算入總樓面面積及上蓋面積的準則如下：

- (i) 只適用於住宅樓宇；
- (ii) 只可以在客廳、飯廳及睡房的位置設置露台；
- (iii) 露台並非取代窗台的設計，而只是提供另一種設計給業界選擇。但是，假若建議在同一房間內同時設置窗台及露台，則露台的面積會計算入總樓面面積/上蓋面積內；
- (iv) 露台最少有兩面是敞開的；
- (v) 露台沒有伸出地段界線以外；
- (vi) 以每個住宅單位計算，這些露台(包括部分露台)獲豁免面積的總和，是 2 平方米或該單位實用樓面空間的 4%(以面積較大者為準)，但以 5 平方米為上限；及
- (vii) 獲豁免計算入總樓面面積/上蓋面積的露台(不論是整個露台或露台的其中部分地方)，其面積不得少於 2 平方米。

(b) 加闊的公用走廊及升降機大堂

如果並非因任何法例的規定以致需要提供加闊的公用走廊及升降機大堂，則豁免將這些加闊的公用走廊及升降機大堂的加闊部分的樓面面積計算入總樓面面積及上蓋面積的準則如下：

- (i) 只適用於住宅樓宇入口處大堂以外的樓層；
- (ii) 假如沒有提供天然通風但提供機械通風，則走廊需介乎 1200 毫米至 1800 毫米闊，而升降機大堂需介乎

- 乎 1650 毫米至 2200 毫米闊，方可獲得豁免；及
- (iii) 假如設有天然通風，則走廊需介乎 1200 毫米至 2200 毫米闊，而升降機大堂需介乎 1650 毫米至 2500 毫米闊，方可獲得豁免。

有關走廊及升降機大堂的釋義，請參閱附錄 B。以上尺寸是以走廊及升降機大堂的結構尺寸量度。

(c) 公用空中花園

豁免將空中花園計算入總樓面面積的準則如下：

- (i) 只適用於住宅樓宇；
- (ii) 須設有天然通風及提供公用的綠化及康樂花園地方；¹
- (iii) 除平台花園外，空中花園的最大數目須相等於或少於住宅樓層數目除以 15 後所得的數目，而每一個花園又可分為，比如說，兩個空中花園，各佔樓面 50% 的面積；或分為三個空中花園，各佔樓面三分一的面積；
- (iv) 空中花園的面積不得少於樓面面積的三分之一；
- (v) 如提供一個以上的空中花園，而該處亦不設有平台花園，則第一個空中花園須位於一處與最低地面樓層相隔 10 層的位置或這個位置之下的樓層，以改善街道的微觀氣候；
- (vi) 只可由公用地地方通往這類花園；
- (vii) 淨高度不得少於 4.5 米；
- (viii) 最少有兩邊相對面在安全護牆高度以上是敞開的，以產生空氣對流；
- (ix) 如這類花園設有庇護層，則其設計須遵守有關防火守則的規定；
- (x) 任何通風系統的排氣口不得面向這類花園；
- (xi) 花園的栽種植物地方不可少於花園面積的 25%；² 及
- (xii) 保養這類花園在財政上是可行的。

¹ 建議由風力模擬試驗及/或電腦流體力學模擬訂出空中花園的最合適位置及面積，以確保為四周環境提供最佳的微觀氣候。

² 建議採用土生樹木。

(d) 公用平台花園

豁免將平台花園計算入總樓面面積的準則如下：

- (i) 屬商業或工業塔式大廈的樓層底部範圍內；
- (ii) 該樓層只作休憩平台花園之用；
- (iii) 淨高度不得少於 4.5 米；
- (iv) 最少有兩邊相對面在安全護牆高度以上是敞開的，以產生空氣對流；
- (v) 如有設置載貨升降機，則這類升降機是不准到達平台花園；
- (vi) 任何通風系統的排氣口不得面向這類花園；
- (vii) 花園的栽種植物地方不可少於花園面積的 25%；² 及
- (viii) 保養這類花園在財政上是可行的。

(e) 隔聲簷

豁免將隔聲簷計算入總樓面面積及上蓋面積的準則如下：

- (i) 有關設施能減低滋擾性的聲音或過大的音量，而且由外牆伸出不超過 1.5 米。如屬由外牆伸出超過 1.5 米太大的隔聲簷，則須提供理據支持；
- (ii) 有關設施並非承重構件，即除了支承本身的重量及其表面所受的風壓而產生的荷載外，並不支承任何荷載；及
- (iii) 有關設施沒有伸出地段界線以外。

(f) 遮陽篷及反光罩

豁免將遮陽篷及反光罩計算入總樓面面積及上蓋面積的準則如下：

- (i) 有關設施能改善樓宇的能源效益，而且由外牆伸出不超過 1.5 米。如屬由外牆伸出超過 1.5 米太大的遮陽篷及反光罩，則須提供理據支持；
- (ii) 有關設施並非承重構件，即除了支承本身的重量及其表面所受的風壓而產生的荷載外，並不支承任何荷載；及
- (iii) 有關設施沒有伸出地段界線以外。

(g) 翼牆、捕風器及風斗

豁免將翼牆、捕風器及風斗計算入總樓面面積及上蓋面積的準則如下：

- (i) 有關設施可增加樓宇的天然通風；
- (ii) 有關的翼牆是一道用以將風傳送入樓宇內部的突鱗，而且由外牆伸出不超過 1.5 米。如屬由外牆伸出超過 1.5 米太大的翼牆，則須提供理據支持；
- (iii) 有關的翼牆並非承重構件，即除了支承其本身的重量及其表面所受的風壓而產生的荷載外，並不支承任何荷載；
- (iv) 有關的捕風器是用作收集涼風及刻意運用浮力。可獲豁免計算入總樓面面積及上蓋面積的捕風器尺寸，將按每宗申請個案的情況及所提供的理據是否成立來評估；
- (v) 風斗利用樓宇的高度發揮豎管/煙囪效能，從而提供天然的溫差環流通風，尤其是在無風的時間。假若讓周圍未經處理的濕熱空氣進入樓宇內部不能提供舒適的環境，也不能節省能源，在這些情況下，當局會鼓勵設置一個運用豎管/煙囪效能的系統來結合機械及天然通風。可獲豁免計算入總樓面面積及上蓋面積的風斗尺寸，將按每宗申請個案的情況及所提供的理據是否成立來評估；及
- (vi) 有關設施沒有伸出地段界線以外。

2. 當建築事務監督就豁免將環保設施計算入總樓面面積及/或上蓋面積一事對《建築物條例》的條文作出變通時，將在適當的情況下加上下列條件：

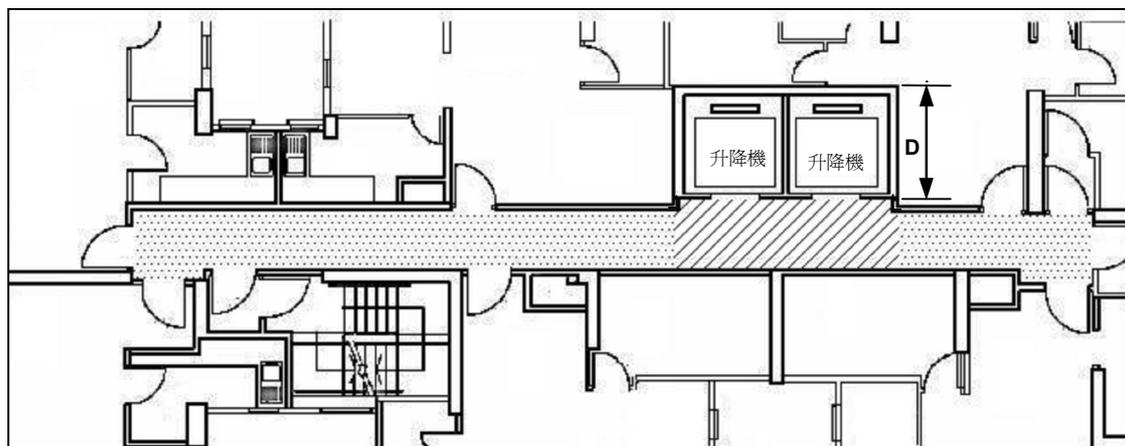
- (a) 假如環保及創新設施已獲豁免計算入總樓面面積內，則售樓說明書必須清楚列明這類設施及其用途，並連同一個附表，列出已獲這類豁免的相應面積。假如這些面積已計算入物業的可供出售面積內，則亦須在售樓說明書內清楚說明。在市民可以索取有關發展項目的售樓說明書當日，發展商必須將該份售樓說明書的副本存放於屋宇署以作記錄。

- (b) 第 18 段規定必須提交承諾書以支持豁免申請，在遞交佔用許可證的申請前，必須將這份承諾書向土地註冊處註冊。這份承諾書可以包括：
- (i) 一份由發展商作出的承諾書，承諾另行在售樓說明書內列明所有環保設施；
 - (ii) 一份由發展商作出的承諾書，承諾在公契內將露台指明為‘非圍封的地方’及將空中花園/平台花園指明為‘公用地方’，以及清楚說明有關用途的詳情及清楚顯示其位置。有關公契須就這些設施的管制、運作、財政支持及保養，載有具約束力及可強制執行的條件。
- (c) 不可將露台圍封。
- (d) 在核准圖則顯示的空中花園及平台花園只可供住客/租客及其訪客使用，而未獲建築事務監督事先同意前，這些地方不得作其他用途或由任何其他人士使用。

JPN 1 – Appendix A

初版 : 2001 年 2 月

本修訂版 : 2004 年 10 月(修訂第 1(b)(ii)段)



一字形走廊/升降機大堂

圖 1

排成一字形的走廊/升降機大堂中的“升降機大堂”是在緊貼升降機槽外方核心範圍內的地方。如升降機大堂向核心牆外伸延一段距離，而該段距離相當於或長於升降機槽的深度，則核心牆外的地方將被視為“走廊”。

圖例：



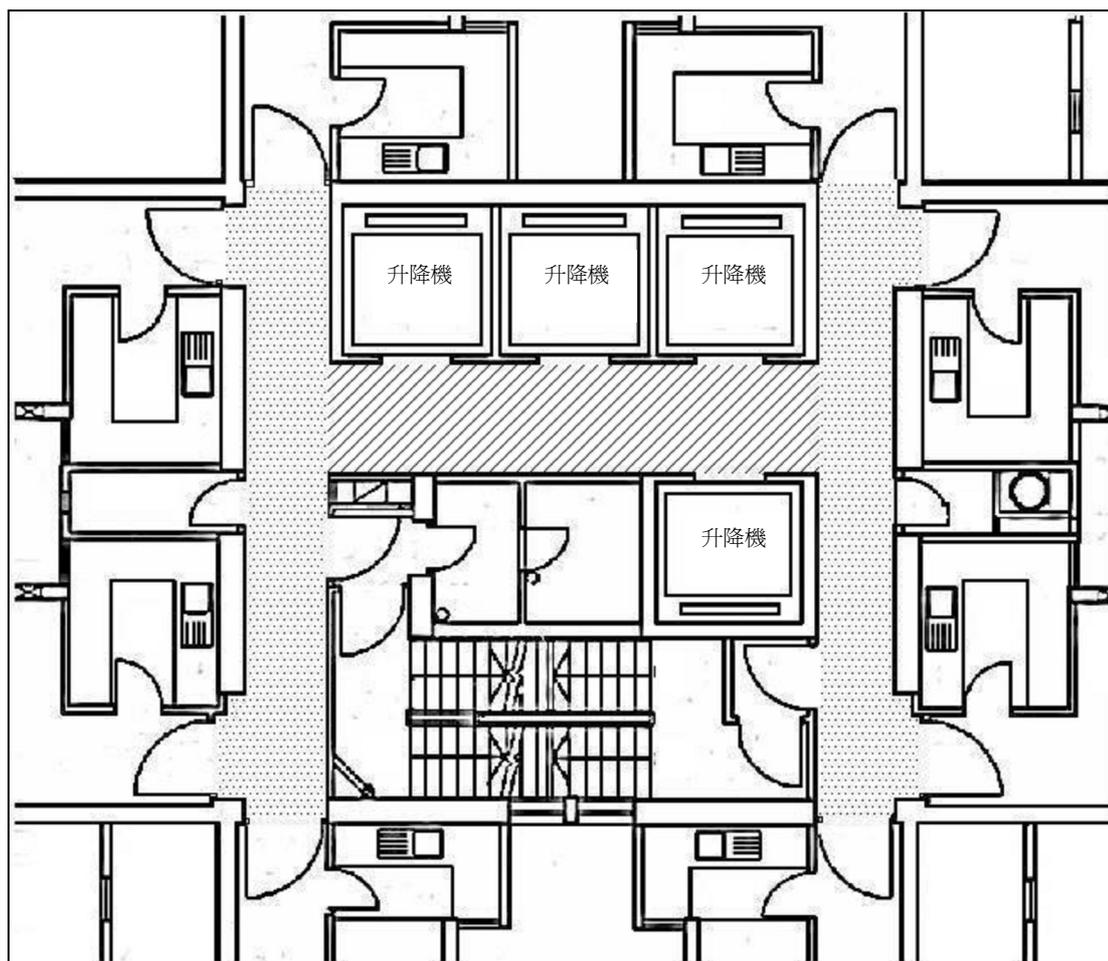
升降機大堂



走廊

“D”

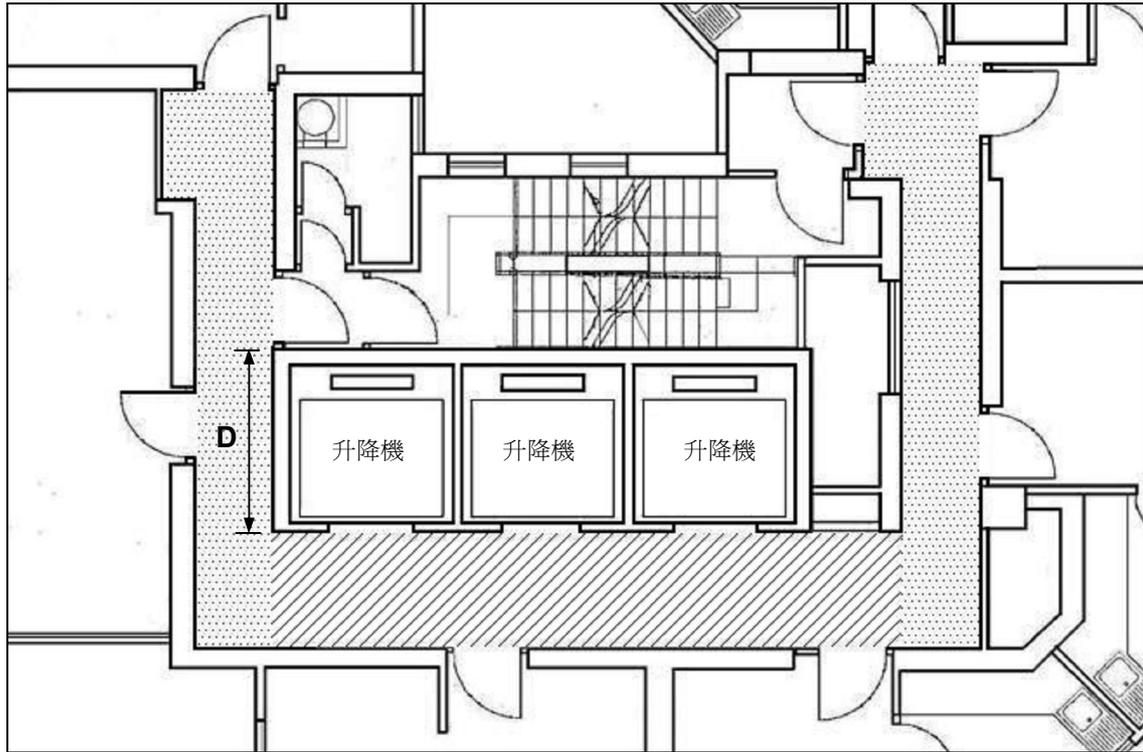
升降機槽的深度



H 形走廊/升降機大堂

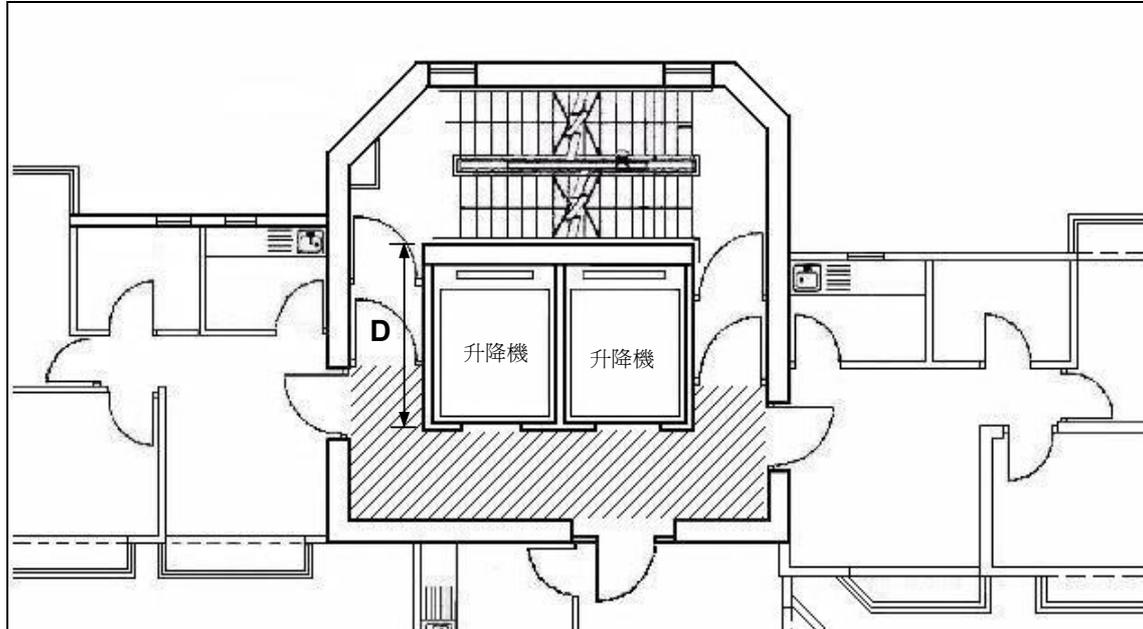
圖 2

排成 H 形的走廊/升降機大堂中的“升降機大堂”是在緊貼升降機槽外方的地方，兩端一直伸延至與“走廊”相接處止。



U 形走廊/升降機大堂

圖 3



U 形走廊/升降機大堂

圖 4

排成 U 形的走廊/升降機大堂中的“升降機大堂”是在緊貼升降機槽外方的地方。這個升降機大堂可能轉彎和向外伸延，直至最長相當於升降機槽的深度。如這個大堂用地伸延的距離長於這個深度，這些地方將被視為“走廊”。