



屋宇署



地政總署



規劃署

聯合作業備考第 2 號

推廣環保及創新的樓宇 第二批鼓勵措施

引言

現繼發出聯合作業備考第 1 號之後，這是第二份聯合作業備考，以推廣建造環保及創新的樓宇。聯合作業備考第 1 號所頒布的目的、適用範圍及申請條件維持不變。

第二批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

2. 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：

- (a) 非結構預製外牆；
- (b) 住宅樓宇的工作平台；
- (c) 隔音屏障；及
- (d) 非住宅樓宇的公用空中花園。

3. 有關豁免上述環保設施的準則及條件載於附錄 A。

4. 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

5. 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 2 及 3 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。

6. 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 2 及 3 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契約的申請。

7. 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 天內回覆；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。

8. 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

9. 規劃署將會採用與上文第 2 段、第 3 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，只是不能違反有關的分區計劃大綱圖／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)。假若因興建空中花園後，導致建築物高度及／或上蓋面積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。

10. 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。

11. 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

12. 上述鼓勵措施適用於未獲簽發佔用許可證的新項目。

執行

13. 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 14 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。

14. 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。

15. 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“2006 年 2 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

16. 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。

17. 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。

18. 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，請向有關的屋宇署總屋宇測量師查詢。

濫用鼓勵措施

19. 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。

20. 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) 工作平台及工作平台下的遮蓋地方不得被圍封至超過護牆高度(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工作平台及工作平台下的遮蓋地方(詳載於附錄 A 第 2(c)段)；或
- (c) 空中花園只供業主、租客及其訪客使用(詳載於附錄 A 第 2(d)段)。

21. 發展商必須提醒買家注意濫用任何上述鼓勵措施的後果。

22. 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。

23. 另請注意，本聯合作業備考（連同其所有附錄在內）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（連同其所有附錄在內）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 GP/ENV/8
LD 2/1020/00
TPB/C/BLC/2

初版 ： 2002 年 2 月
上次修訂版 ： 2006 年 2 月
本修訂版 ： 2011 年 1 月(一般修訂)

第二批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. 第二批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。工作平台的寬免因此並不適用於酒店。

(a) 非結構預製外牆

假如非結構預製外牆符合下列準則，則當局會考慮批准豁免將這類外牆計算入總樓面面積及上蓋面積的申請：

- (i) 這類外牆屬非承載的牆，並能符合《建築物(建造)規例》第 38 條就外牆所訂的設計規定¹；
- (ii) 外牆可獲豁免的最大厚度為 150 毫米；
- (iii) 這類外牆(包括外牆裝飾面)沒有伸出地段界線以外；
- (iv) 若外牆設有開口，該設有開口的外牆部分將須計算入總樓面面積及上蓋面積；
- (v) 非結構預製外牆若裝有伸出樓外的窗，如果能符合以下條件，則這些外牆亦可獲豁免計算入總樓面面積及上蓋面積：外牆可獲豁免的最大厚度為上文第(ii)項所述的 150 毫米；以及伸出樓外的窗的設計必須符合《認可人士、註冊結構工程師及註冊岩土工程師作業備考》APP-19 所訂的準則；
- (vi) 就上文第(ii)項而言，若外牆裝飾面的厚度微不足道或該裝飾面屬整體厚度不多於 75 毫米的鑲嵌式石板，可無須計算入外牆的厚度，也無須計算入總樓面面積及上蓋面積；及

¹ 可以利用下述方法將預製外牆固定裝設於承重構築物：

- (a) 用現澆鋼筋混凝土接頭；或
- (b) 澆注錨固於結構混凝土構件上；或
- (c) 焊接於結構鋼構件上。

- (vii) 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。

有關非結構預製外牆²的釋義，請參閱附錄 B。

(b) 住宅樓宇的工作平台

假如工作平台符合下列準則，則當局會考慮批准豁免將這類平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) 只有不超過 50%的工作平台面積可獲豁免計算入總樓面面積及上蓋面積；
- (iii) 以每個住宅單位計算，這類平台(包括部分平台)獲豁免的面積最多為 0.75 平方米；
- (iv) 任何部分獲豁免計算入總樓面面積及上蓋面積的工作平台，其面積不少於 1.5 平方米；
- (v) 工作平台³與露台相距最少 1.5 米；
- (vi) 通往工作平台的房間內沒有伸出樓外的窗；
- (vii) 工作平台的周邊有不少於 40%的長度面向露天地方⁴，並且在超過安全護牆的高度沒有被圍封，若工作平台側面與另一工作平台相連，而兩者之間的分隔牆（如有）只及護牆的高度，則平台較長的一側面向露天地方⁴，並且沒有被圍封至超過安全護牆的高度；
- (viii) 平台並非位於光井或無阻擋的闊度少於 1,500 毫米的內角；
- (ix) 平台不會對其他可居住空間、廚房、浴室及洗手間的天然光線及通風構成不良的影響；
- (x) 平台沒有伸出地段界線以外；

² 各類形態的非結構預製外牆的放大截面圖應於建築圖則階段呈交。

³ 可以由一個門口進入工作平台，而平台可裝設一個供水點及水盆。

⁴ 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。

- (xi) 平台的水平最少較通往平台的相鄰室內空間低 150 毫米；
- (xii) 護牆應屬開放式設計(例如使用欄杆、透孔板或網孔)，以免阻礙天然通風⁵；
- (xiii) 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工作平台；
- (xiv) 最低的工作平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 40% 的長度沒有被圍封至超過安全護牆的高度，並且面向露天地方⁴，或若遮蓋地方側面與另一工作平台下的遮蓋地方相連，而遮蓋地方之間的分隔牆（如有）只及護牆的高度，則其較長的一側沒有被圍封至超過安全護牆的高度，並且面向露天地方⁴；及
- (xv) 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。

(c) 隔音屏障

假如隔音屏障符合下列準則，則當局會考慮批准豁免將這類隔音屏障計算入總樓面面積及上蓋面積的申請⁶：

- (i) 隔音屏障可以是一道附有或不附有伸出物的獨立牆，並且不附連於有關的主體樓宇，或以懸臂式隔聲屏障的方式附連於平台外牆；
- (ii) 假如隔音屏障伸出地段界線以外，則必須獲得有關的政府部門批准；

⁵ 儘管有這項準則，這堵護牆最低的 400 毫米可以是實心構造物。整項設計應符合有關的防火守則，而接受準則應與《認可人士、註冊結構工程師及註冊岩土工程師作業備考》APP-123 所述有關露台的接受準則相類似。

⁶ 這項豁免不應視作爲紓解在噪音源頭壓止噪音問題的途徑。這方面的資料可參閱由環境保護署及路政署發出的指引，而有關指引可在這兩個部門的網站瀏覽：
www.epd.gov.hk/epd/tc_chi/environmentinhk/noise/guide_ref/noise_guidelines.html 及
www.hyd.gov.hk/chi/public/publications/index.htm

- (iii) 隔音屏障不得用作其他用途包括任何商業用途；
- (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”所訂明可獲總樓面面積寬免的先決條件及寬免整體上限的規定。

假如利用非易受噪音影響的建築物作為噪音緩衝區，則這幢建築物將不獲豁免計算入總樓面面積。

(d) 非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這類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⁷；
- (ii) 除平台花園外，空中花園的最大數目不可多於樓層數目除以 20 後所得的數目；
- (iii) 除非空中花園位於工業樓宇內，否則可容許空中花園作動態康樂用途；
- (iv) 最少有兩邊相對面在安全護牆高度⁸以上是敞開的，以產生空氣對流；
- (v) 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；

⁷ 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。

⁸ 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。如花槽或長凳設於護牆內側，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。

- (vi) 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⁹；及
 - b. 所在區域¹⁰在水平距離 'L' 內，'L' 須從在安全護牆高度⁸以上敞開且面向露天地方⁴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。

- (vii) 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；
- (viii) 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；
- (ix) 規定的底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¹¹；
- (x) 只可由公用地方通往這類花園；
- (xi) 如有設置載貨升降機，這類升降機不准到達花園；
- (xii) 淨高度不得少於 4.5 米；
- (xiii) 任何通風系統的排氣口不得面向這類花園；
- (xiv) 所有花槽、設施及設備均固定於地面、牆壁或類似的永久建築物上¹²；

⁹ 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。

¹⁰ 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。

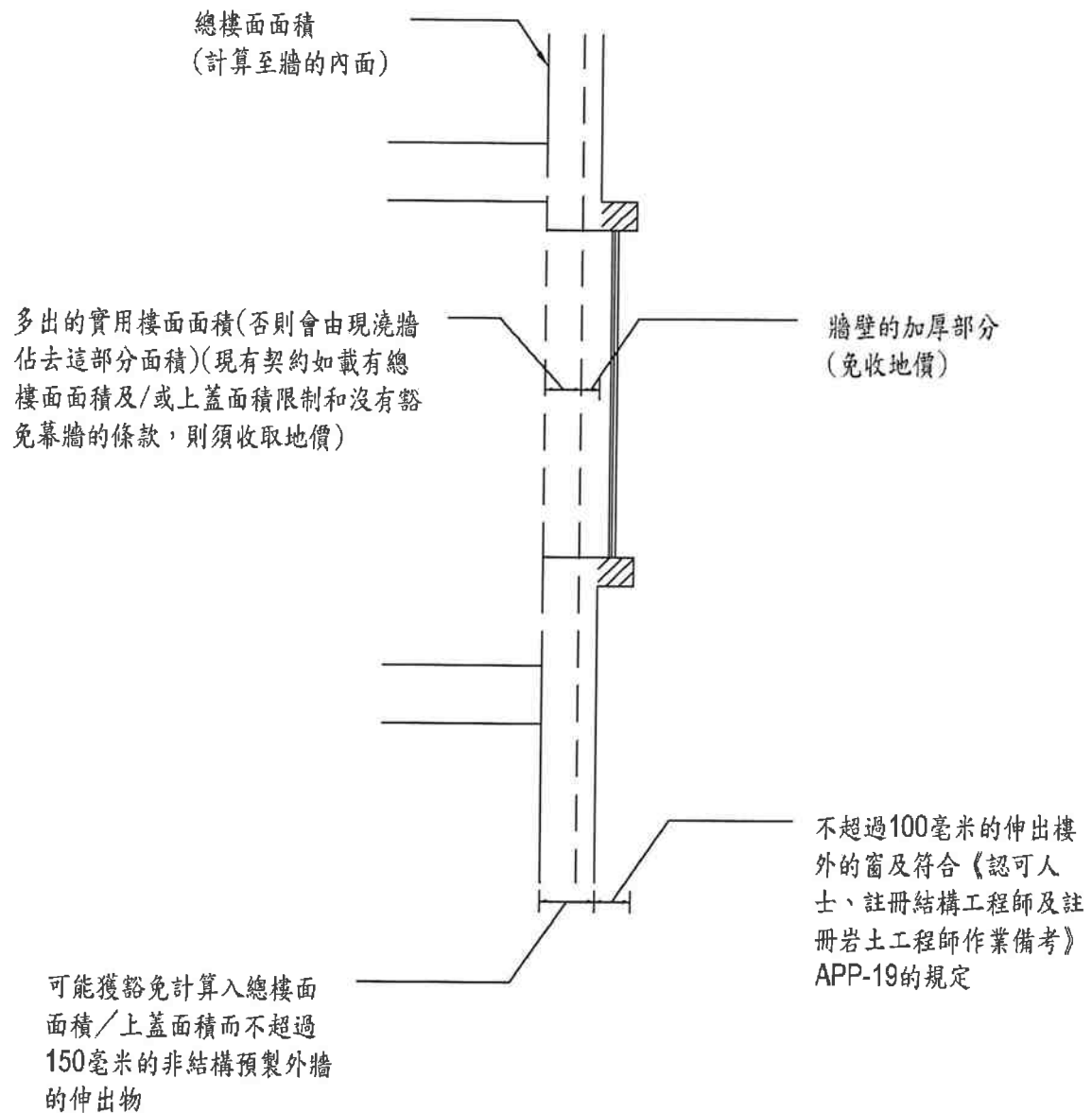
¹¹ 例如，需要有兩層底護層的 55 層高建築物，可有兩層底護層暨空中花園及一個獨立空中花園以符合資格豁免計算入總樓面面積。

¹² 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。

- (xv) 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；
- (xvi) 保養這類花園在財務上是可行的，並須向最終使用提供綠化工作保養及管理手冊，以保障花園內的公眾衛生及安全；
- (xvii) 規劃署對樓宇整體高度並無異議；及
- (xviii) 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。

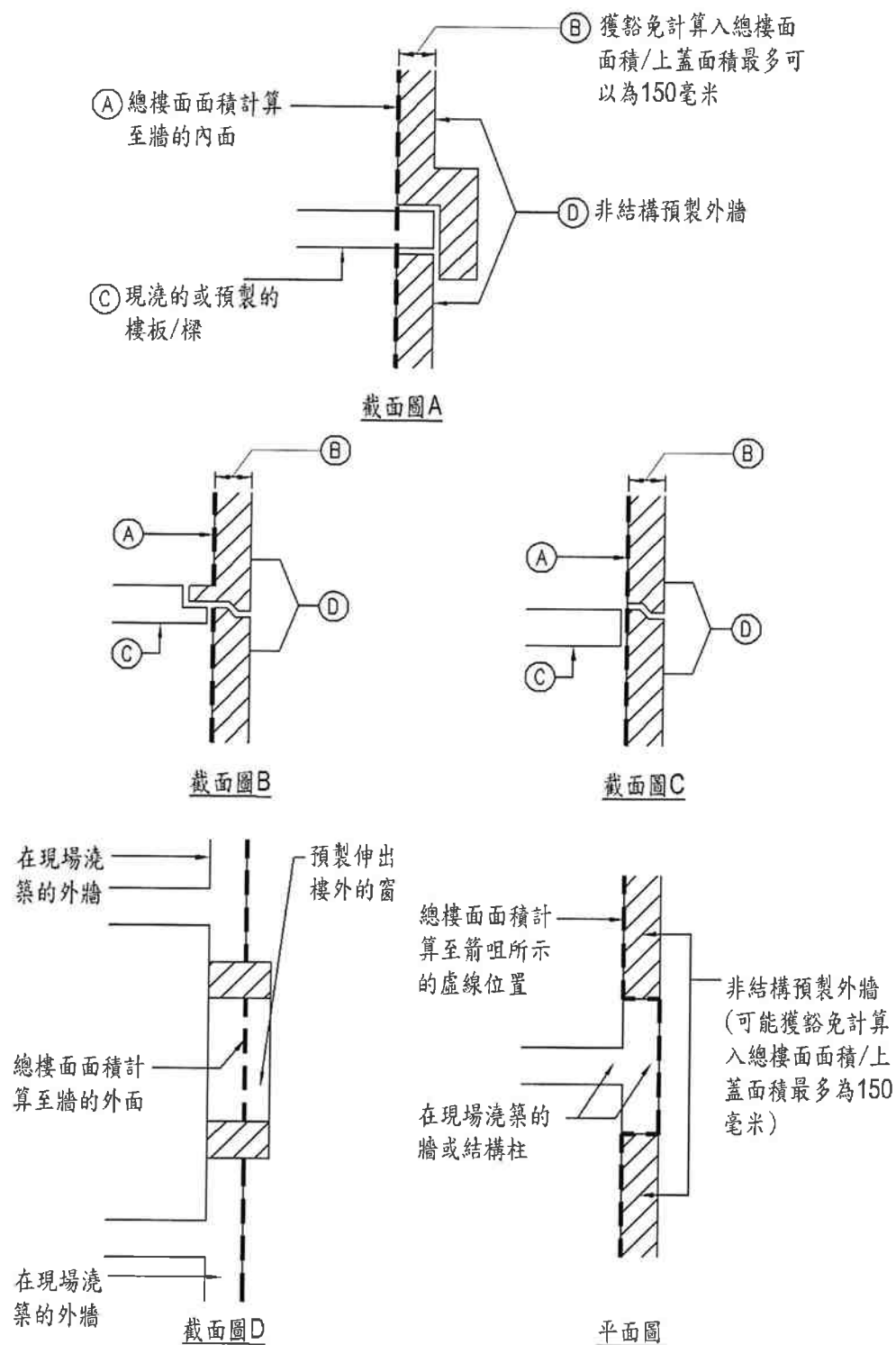
2. 當建築事務監督就豁免將環保設施計算入總樓面面積及／或上蓋面積一事對《建築物條例》的條文作出變通時，除可根據《認可人士、註冊結構工程師及註冊岩土工程師作業備考》APP-151 加上條件外，亦可在適當的情況下加上下列條件：

- (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工作平台指明為‘非圍封的地方’及將空中花園指明為‘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) 工作平台及工作平台下的遮蓋地方不得於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工作平台及工作平台下的遮蓋地方。
- (d) 在批准圖則顯示的空中花園只可供業主、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。

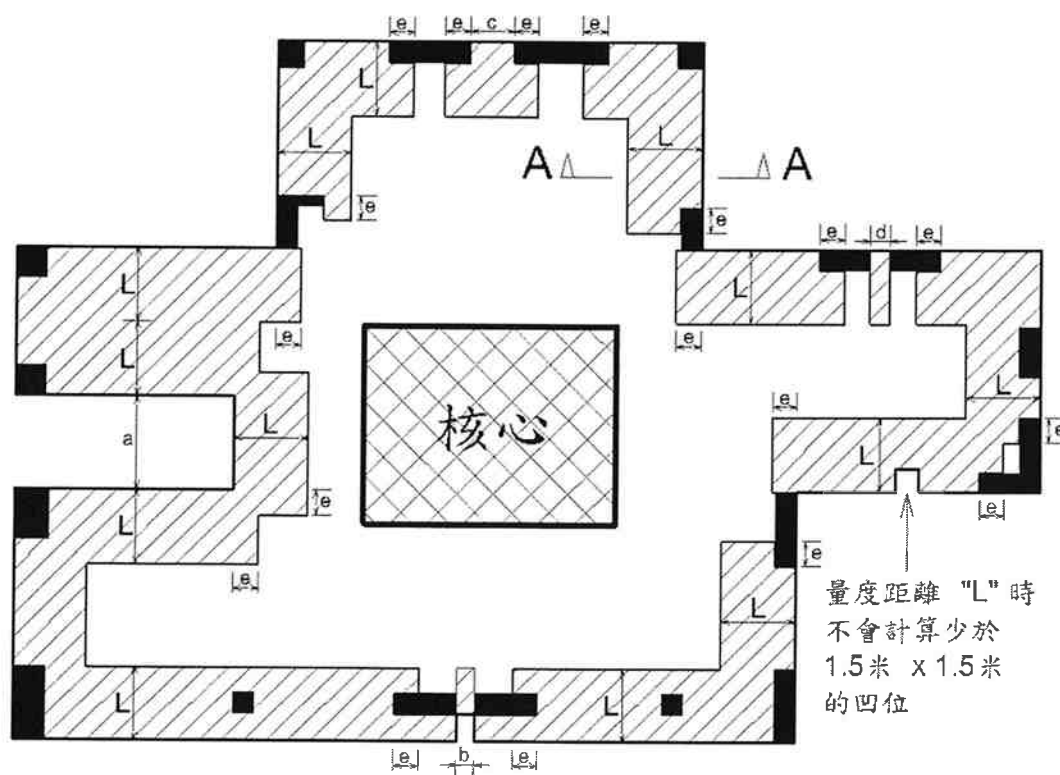


截面圖

非結構預製外牆簡圖
圖 1



非結構預製外牆簡圖
圖 2



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

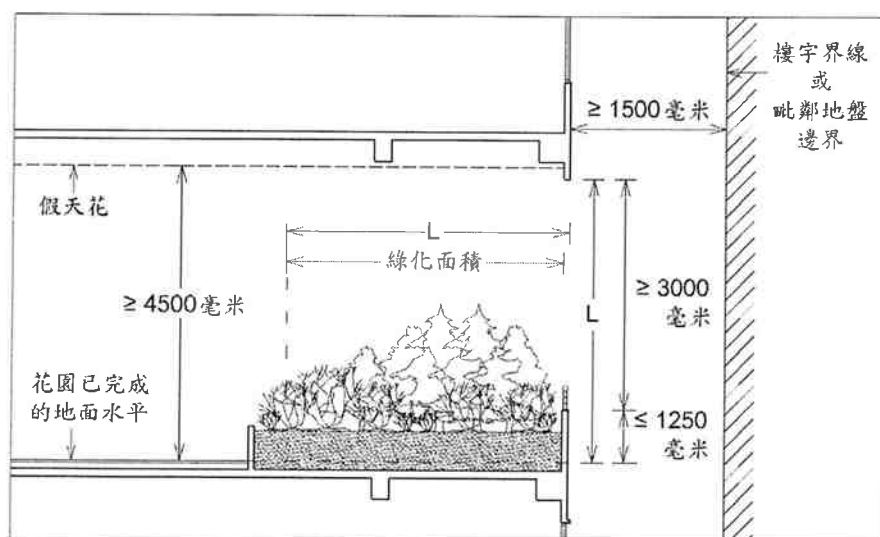


圖 1 的截面圖 A - A

圖 2



屋宇署



地政總署



規劃署

聯合作業備考第 2 號

推廣環保及創新的樓宇
第二批鼓勵措施

引言

在二零零一年二月發出聯合作業備考第 1 號之後，現在再發出這份屬於同一個系列的第二份聯合作業備考，以推廣建造環保及創新的樓宇。有關的目的、適用範圍及申請條件仍然維持不變。

第二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

2. 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：

- (a) 非結構預製外牆；
- (b) 工作平台；
- (c) 設有郵箱的郵件派遞室；
- (d) 隔音屏障；及
- (e) 非住宅樓宇的公用空中花園。

3. 有關豁免上述環保設施的準則及條件載於附錄 A。由於預製外牆與幕牆相似；工作平台則與空調機平台相似，而隔音屏障並不附連於主體樓宇，因此只有獲豁免計算入總樓面面積的郵件派遞室(設有郵箱)的面積，需要計算入可獲豁免的最高累積總樓面面積，並且按照聯合作業備考第 1 號的規定不得超逾發展項目的獲准總樓面面積的 8%。正如聯合作業備考第 1 號，提

供空中花園無須遵從不可以超逾發展項目的獲准總樓面面積的8%的規定。

4. 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

5. 至於受總樓面面積及/或上蓋面積限制的新拍賣及招標地點，有關的賣地條款/批地條件內將會包括一條合適的條款，以容許上文第 2(a)至(e)段所提及的環保設施能獲豁免計算入總樓面面積及/或上蓋面積，而無須繳付地價。

6. 其他地點如涉及載有總樓面面積及/或上蓋面積限制的契約修訂、土地交換及私人協約方式批地，地政總署會在新的批地文件內加入一條合適的條款，容許有關的環保設施獲豁免計算入總樓面面積及/或上蓋面積，但必須繳付下文列出的地價：—

- (a) 在某些個案中，有關的幕牆已根據現有契約獲豁免計算入總樓面面積。除了這些個案外，當局會根據多出的實用樓面面積收取預製牆的地價。地政總署會另行發出地政總署作業備考。
- (b) 與聯合作業備考第 1 號所公佈有關露台的規定相似，當局會就獲豁免計算入總樓面面積的工作平台，收取標準地價。地政總署會另行發出地政總署作業備考。
- (c) 獲豁免計算入總樓面面積的郵件派遞室免收地價。
- (d) 按照契約的規定而獲豁免計算入總樓面面積及/或上蓋面積的隔音屏障可能須收取地價。當局會就每宗個案作個別研究。
- (e) 獲豁免計算入總樓面面積的公用空中花園無須收取任何地價，但這些公用空中花園嚴禁進行商業活動，並須符合附錄 A 第 1(e)(iv)段所說明的規定。

根據《城市規劃條例》的規定

7. 規劃署將會採用與上文第3段及附錄A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，只是不能違反有關的分區計劃大綱圖/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)。假若因興建空中花園後，導致建築高度及/或上蓋面積超過分區計劃大綱圖/發展審批地區圖所批准的規定，有關人士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)。

8. 有關輕微修訂核准方案以及查詢的程序維持不變。

濫用鼓勵措施

9. 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。

10. 政府會監察環保設施的使用情況。假如下述豁免條件並未獲得遵從，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) 工作平台沒有被圍封至超過護牆的高度；或
- (c) 空中花園只供業主、租客及其訪客使用(有關詳情載於附錄A第2(d)段)。

11. 發展商必須提醒買家注意濫用任何上述鼓勵措施的後果。

適用範圍

12. 附錄 A 第 1(b)(iv)段所列的修訂適用於所有在二零零六年五月一日或該日以後呈交審批的新建築圖則。

建築事務監督張孝威

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

2002 年 2 月初版

本修訂版：2006 年 2 月 (加入第 12 段及修訂附錄 A 第 1(b)(iv)段)

編入索引： 屋宇創新小組

環保樓宇

鼓勵措施－環保樓宇

第二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. 第二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，用作商業用途的居所(例如酒店及酒店式住宅單位)亦不符合這項豁免資格。

(a) 非結構預製外牆

假如非結構預製外牆符合下列準則，則當局會考慮批准豁免將這類外牆計算入總樓面面積及上蓋面積的申請：

- (i) 這類外牆屬非承載的牆，並能符合與《建築物(建造)規例》第 42 及 43 條就幕牆所訂規定相若的設計規定(有關接駁的規定除外)；
- (ii) 外牆可獲豁免的最大厚度為 300 毫米；
- (iii) 這類外牆沒有伸出地段界線以外；及
- (iv) 這類預製外牆若裝有伸出樓外的窗，如果能符合以下條件，則這些外牆亦可獲豁免計算入總樓面面積及上蓋面積：外牆可獲豁免的最大厚度為上文第 (a)(ii)段所述的 300 毫米；以及伸出樓外的窗，其設計必須符合《認可人士及註冊結構工程師作業備考》68 所訂的準則。(請參閱附錄 B 的說明)

(b) 工作平台

假如工作平台符合下列準則，則當局會考慮批准豁免將這類平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) 以每個住宅單位計算，這類平台(包括部分平台)獲豁免的面積最多為 1.5 平方米；

註釋

- 1. 可以利用下述方法將預製外牆固定裝設於承重構築物：
 - (a) 用現澆鋼筋混凝土接頭；或
 - (b) 澆注錨固於結構混凝土構件上；或
 - (c) 焊接於結構鋼構件上

- (iii) 平台面向一處通風良好的地方，以作晾曬衣服的用
途²；
 - (iv) 平台最少兩面是敞開的，或如在同一住宅單位，而
工作平台是與空調機平台相連，或與其他工作平台
相連，則較長的一面須是敞開的。如屬後者，則將
兩者分隔作不同用途的分隔牆(如有的話)的高度只
可是護牆的高度。工作平台不可與同一單位內的任
何露台相連；
 - (v) 平台並非位於光井³；
 - (vi) 平台不會對其他可居住空間(包括廚房)的天然光線
及通風構成不良的影響；
 - (vii) 平台沒有伸出地段界線以外；
 - (viii) 平台的水平最少較相鄰的室內空間低 150 毫米；及
 - (ix) 護牆應屬開放式設計(例如使用欄杆、透孔板或網
孔)，以免阻礙天然通風⁴。
- (c) 設有郵箱的郵件派遞室
- 假如郵件派遞室符合下列準則，則當局會考慮批准豁免將
這類派遞室計算入總樓面面積的申請：
- (i) 只適用於住宅樓宇；
 - (ii) 派遞室位於住宅樓宇的公用地方，並在公契內指明
是用作公用地方；及
 - (iii) 派遞室的面積不會過大。一般指引是，一幢有 320
個單位的大廈的派遞室的面積大約為 16 平方米⁵。

註釋

- 2. 可以由一個門口進入工作平台，而平台可裝設一個供水點及水盆。除了光井外，一個露天地方(根據《建築物(規劃)規例》第 2 條界定的定義)亦可獲接納為一個通風良好的地方。
- 3. 一個淨闊度少於 1 500 毫米的內角應視作為一個光井。
- 4. 儘管有這項準則，這堵護牆最低的 400 毫米可以是實心構造物。整項設計應符合有關的防火守則，而接受準則應與《認可人士及註冊結構工程師作業備考》260 所述有關露台的接受準則相類似。
- 5. 建議郵箱的尺寸為 100 毫米 x 300 毫米 x 400 毫米(深度)。郵件派遞室通道的建議闊度為 1 200 毫米。建議在郵件派遞室內裝設某類照明及通風設施，以方便執行派遞服務。

為免產生任何疑問，獲豁免的地方可以包括郵件派遞室及郵箱所佔用的地方，但郵箱前面的地方或房間並不包括在內。

(d) 隔音屏障

假如隔音屏障符合下列準則，則當局會考慮批准豁免將這類隔音屏障計算入總樓面面積及上蓋面積的申請⁶：

- (i) 隔音屏障可以是一道附有或不附有伸出物的獨立牆，並且不附連於有關的主體樓宇，或以懸臂式隔聲屏障的方式附連於平台外牆；
- (ii) 假如隔音屏障伸出地段界線以外，則必須獲得有關的政府部門批准；
- (iii) 隔音屏障不得用作任何商業用途；及
- (iv) 可獲豁免計算入總樓面面積及上蓋面積的尺寸，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。

假如利用非易受噪音影響的建築物作為噪音緩衝區，則這幢建築物將不獲豁免計算入總樓面面積。

(e) 非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這類空中花園計算入總樓面面積：

- (i) 除以下段落另有修訂或更充分地闡述外，聯合作業備考第 1 號就住宅樓宇內的公用空中花園所訂的準則將會同樣適用；

註釋

6. 這項豁免不應視為紓解在噪音源頭壓止噪音問題的途徑。這方面的資料可參閱由環境保護署及路政署發出的指引，而有關指引可在這兩個部門的網站瀏覽：
www.epd.gov.hk/epd/tc_chi/environmentinhk/noise/guide_ref/noise_guidelines.html 及
www.hyd.gov.hk/chi/public/publications/index.htm

- (ii) 除平台花園外，空中花園的數目須相等於或少於樓層數目除以 20 後所得的數目；
- (iii) 除非空中花園位於工業樓宇內，否則可容許空中花園作動態康樂用途；
- (iv) 須於花園內的當眼位置張貼一張告示，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鋪；
- (v) 所有樹木、傢俬及設備均須固定於地面、牆壁或類似的永久建築物上⁷。

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。

假如這些環保設施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列明。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) 在遞交佔用許可證的申請前，必須將規定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：
 - (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；

註釋

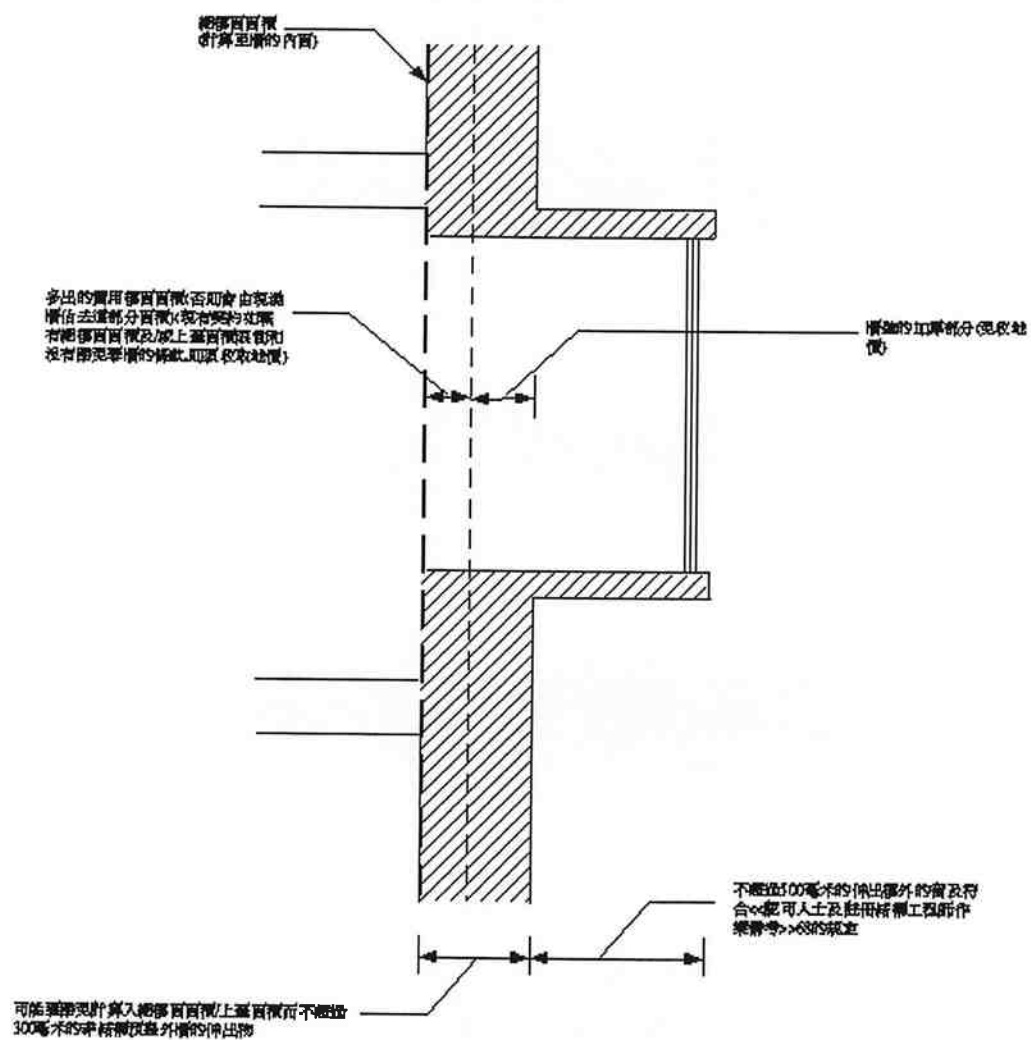
7. 建議認可人士/註冊結構工程師應確保所有樹木、傢俬及設備可抵受颱風的吹襲。

- (ii) 一份由發展商作出的承諾書，承諾在公契內將工作平台指明為‘非圍封的地方’及將設有郵箱的郵件派遞室及空中花園指明為‘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。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或租約內，以便將來的業主或租客知悉其權利及法律責任。
- (c) 不可將工作平台圍封超過護牆高度。
- (d) 在核准圖則顯示的空中花園只可供業主、租客及其訪客使用，而未獲建築事務監督事先同意前，這些地方不得作其他用途或由任何其他人士使用。

JPN 2(2002 年 2 月初版)

本修訂版：2006 年 2 月(修訂第 1(b)(iv)段)

非結構預製外牆簡圖



截面圖

非結構預製外牆簡圖

