

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。

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，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》）；

(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。

5. 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。

6. 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。

7. 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。

8. 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

9. 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。

10. 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。

11. 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

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

(c) 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。

12. 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

13. 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：

(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。

**(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。



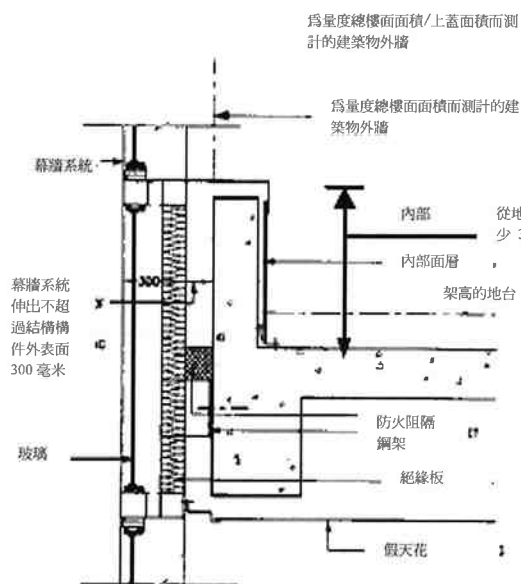
建築事務監督區載佳

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)

安裝於新建樓宇的

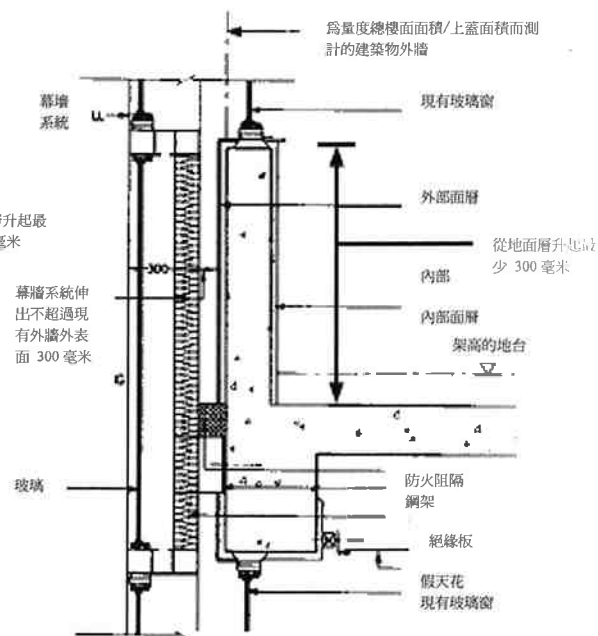
幕牆系統



截面

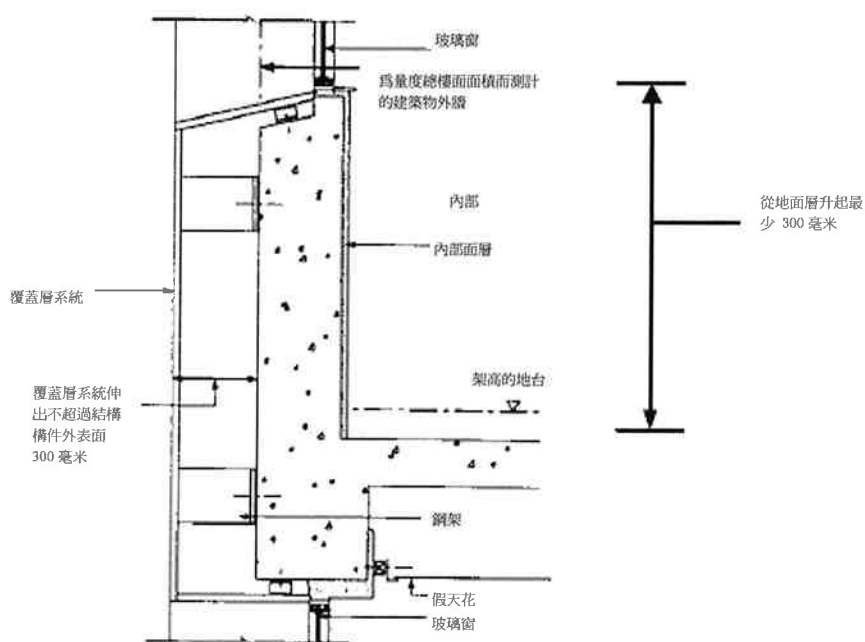
安裝於現存樓宇的

幕牆系統



截面

安裝於樓宇的覆蓋層系統



截面