

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，其面積也須計算入總樓面面積內。

建築物內的中空

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) 商場內，惟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) 複式單位或洋房內（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。

建築物內的設施

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) 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) 按《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第33段所訂不超過1.2米(闊) x 1.2米(深)而用作放置衛星電視公共天線系統設備的房間；
- (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¹；
- (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¹；及
- (f) 環保系統及設施的機房(例如雨水／洗盥污水循環再用系統及太陽能電板電池室)。

5. 當局亦可對符合《建築物消防安全作業守則》所訂明準則用作庇護層的地方的申請，就《建築物（規劃）規例》第23(3)(a)條給予變通。

幕牆及覆蓋層

6. 根據《建築物（建造）規例》第42條，“幕牆”指固定於承載結構上的非承載圍封牆，而其恆載、外加荷載及風荷載是透過嵌固件轉移至建築物的結構。對於以幕牆系統（包括其他相類似的非承載圍封牆系統）作為大廈外牆的建築物，建築事務監督會在符合下列準則的情況下接受以結構構件（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：

¹ 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。

- (a) 幕牆系統本身不可作為原身建築物結構的一部分；
- (b) 應在每層樓面周邊設一道高度超過樓面水平不少於300毫米的鋼筋混凝土矮圍牆，使每層樓面面積不會因幕牆設計而增加；
- (c) 住用建築物及非住用建築物的幕牆不得由結構構件的外表層分別伸出多於200毫米及250毫米；及
- (d) 幕牆系統所採用的玻璃的外部反射率²不可超過20%。

總樓面面積和上蓋面積的計算方法可參考附錄B的圖示。上述第(d)項適用於所有在2015年9月1日或之後呈交建築事務監督審批有關發展方案及加建或改建工程的新建築圖則或重大修訂的建築圖則。為免生疑問，就上述第(c)項而言，專為旅館用途建造的建築物(包括建築物的旅館部分)或由非住用建築物改建而成的旅館，會視為非住用建築物或建築物的非住用部分。

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先決條件是有關申請人須在申請審批圖則時，呈交香港綠色建築議會所發出的正式函件，確認樓宇已圓滿完成BEAM Plus認證註冊登記。申請人亦並須呈交信件，以承諾會向屋宇署呈交下列文件：

- (a) 就批准圖則上所顯示的建築工程申請展開工程同意書前，呈交香港綠色建築議會所頒授的BEAM Plus認證初步評估結果，證明就“能源使用”及“室內環境質素”類別達至40%水平；及
- (b) 須於建築事務監督就該項目的表格BA14發出確認回信起計的6個月內，呈交香港綠色建築議會所頒授的BEAM Plus認證最終評估結果，證明就“能源使用”及“室內環境質素”類別達至40%水平。

8. 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

² 外部反射率 (External reflectance) 指從幕牆系統所採用之玻璃的外表面所反射的日光的比例。

出街道上方的申請，應附有理由，及幕牆的設計和建造的資料包括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。為此，在伸出公眾街道上方的露台或只在建築物外面的一小部分設置幕牆都不會被接受。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。

9. 根據《建築物（建造）規例》第37條，“覆蓋層”指加在任何建築物外牆上的面層或建築裝飾。就《建築物（規劃）規例》第23(3)條而言，若外牆飾面的厚度微不足道或該飾面屬整體厚度不超過90毫米的覆蓋層（或屬非結構預製外牆的整體厚度不超過75毫米的覆蓋層），可無須計算入總樓面面積內，但所有飾面（包括覆蓋層）都不能伸至超越地盤界線。就翻新建築物而言，如覆蓋層會伸出街道上方，須申請豁免受《建築物條例》第31(1)條規限。

10. 若上文第7至9段所提及的幕牆和覆蓋層伸出地段界線至公眾街道上方，認可人士務須確保有關情況符合租契條款。

無須計算的總樓面面積

11. 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。

12. 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。

13. 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。

14. 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

15. 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為（其中包括）停泊汽車及汽車上落客貨用途，便可行使酌情權不計算該樓面空間入總樓面面積內。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16至18段所述的原則行使酌情權。

停車位

16. (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) 所有不計算入總樓面面積的停車空間均為可供電動車輛充電，如下所述：

- (1) 電動車輛充電設施，包括主配電板、配電箱、電力線路及插座的安裝、測試和校驗，應符合環境局及機電工程署發出的《為新建樓宇的停車場提供電動車輛充電設施安裝條件技術指引》及機電工程署發出的《電動車輛充電設施技術指引》所訂的要求。有關指引可分別在以下網頁下載：
http://www.enb.gov.hk/tc/resources_publications/guidelines/files/guidelines_on_enabling.doc 及
http://www.emsd.gov.hk/emsd/c_download/pps/pub/EV_guidelines.pdf；
- (2) 電動車輛充電設施的固定電力裝置設計必須由一名根據《工程師註冊條例》（第409章）註冊並屬電機或屋宇裝備界別的註冊專業工程師（工程師）作出核證；此外，《為新建樓宇的停車場提供電動車輛充電設施安裝條件技術指引》所述的設計資料須連同由認可人士製備的有關建築圖則一併提交建築事務監督考慮；
- (3) 在申請佔用許可證前，工程師須簽署有關電動車輛充電設施的完工證書，並經由認可人士提交建築事務監督；以及
- (4) 為免生疑問，作為電動車輛充電設施部分的電錶房（如有設置）將被視為必要的機房，可獲100%總樓面面積寬免，而無須受《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內提及的10%上限所限制，而不論設置該等電錶房的停車場是在地下或地面。

(iii) 為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) 基於地盤限制致使興建地下停車場在技術上不可行的例子³包括位於主要地下公用設施之上、位於《建築物條例》附表5所列地區第1、2、3或4號地區或有其他複雜岩土限制的地盤。
- (vi) 關於接納地面停車場為不會對其周邊區域構成不利環境或視覺影響的例子，包括有關停車場為附屬停車場，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為地下停車場：
 - (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的平均水平不得多於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；或

³ 這些僅為例子，每宗個案應根據相關資料或所呈交的理據個別考慮。

- (viii) 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。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) 除下文第18(b)段列明的情況外，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16(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。

公共交通總站

17. 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。

上落客貨空間

- 18. (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，在貨櫃場內撥作給已分開的貨櫃上落貨的空間，必須計算入總樓面面積內。
- (b) 若各樓層的上落客貨空間直接通往該樓層供使用的地方（例如物流中心發展項目內的倉庫／貨倉），並設有斜道，該等斜道將被視為與升降機一樣提供垂直運輸功能，而斜道的面積須根據《建築物（規劃）規例》第23(3)(a)條計算入總樓面面積。
- (c) 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。

- (d) 除上述(c)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。



建築事務監督許少偉

檔 號： BD GP/BREG/P/9 (X)

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： 2013 年 11 月

本修訂版： 2015 年 3 月(助理署長／拓展 1) (修改第 6
段)

(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 ⁽¹⁾	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% ⁽²⁾ 。	不適用
中空的淨高	6.5 米 (最大)	7.0 米 (最大) ⁽³⁾
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” 指除樓梯、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. 豁免條件

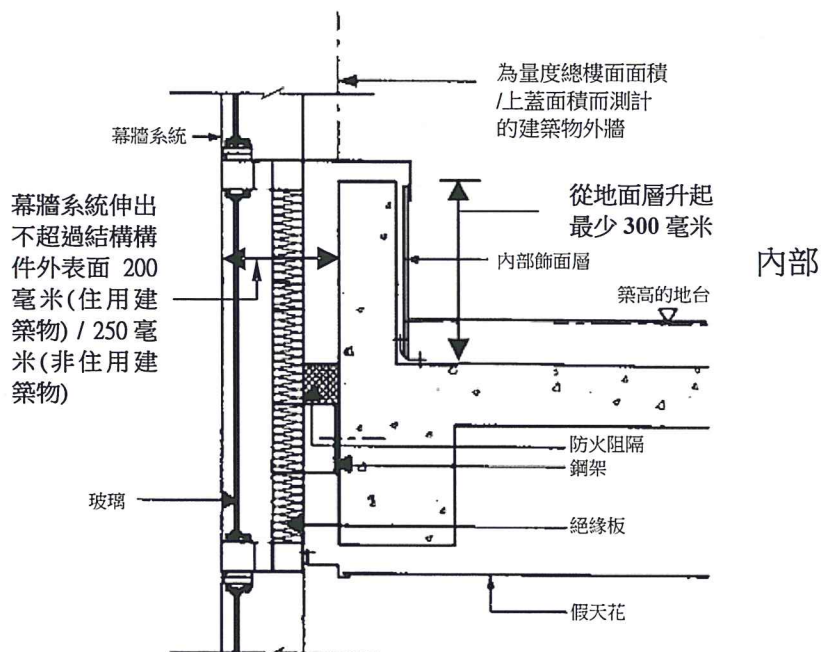
(i) 建築事務監督信納中空設計符合住宅發展項目類型，並且已採取有效措施預防任何潛在濫用情況，例如反樑設計、前方設有面向外部大型玻璃板的中空、無毗鄰結構牆或橫樑等。

(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。

(2013 年 7 月修訂)

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

