

總樓面面積的計算及不計算的總樓面面積
《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大範圍中空（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) 單梯建築物地面層儲物用的閣樓層；
- (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；以及
- (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）x1.2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管槽／氣槽，這些管槽／氣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管槽／氣槽，這些管槽／氣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) 環保系統及設施所需的機房（例如雨水收集／洗盥污水循環再用系統及太陽能電池板電池室）。

5. 當局亦可對符合《建築物消防安全守則》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

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。

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²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：

- (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面分別伸出多於200毫米及250毫米；
- (d) 幕牆系統所採用的玻璃的外部反射率³不可超過20%；及
- (e) 設有安全的通道及設施供清潔、維修及保養幕牆系統。

總樓面面積和上蓋面積的計算方法可參考附錄B的圖示。為免生疑問，就上述第(c)項而言，專為酒店用途建造的建築物(包括建築物的酒店部分)或由非住用建築物改建而成的酒店，會視為非住用建築物或建築物的非住用部分。

7. 對於改裝整幢建築物的方案，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綠建環評(BEAM Plus)認證就“能源使用”和“室內環境質素”類別達至40%水平，當局會正面考慮要求豁免受《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。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，證明樓宇已圓滿完成綠建環評認證註冊登記。申請人亦須呈交信件，承諾向屋宇署呈交下列文件：

² 有小型工場單位的工業樓宇並不適用。

³ 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。

- (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綠建環評認證初步評估結果，證明就“能源使用”及“室內環境質素”類別達至40%水平；以及
- (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綠建環評認證最終評估結果，證明就“能源使用”及“室內環境質素”類別達至40%水平。

8. 在伸出公眾街道上方的現有露台或只在建築物外面的一小部分設置幕牆均不會獲接受。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。

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（如屬非結構預製外牆的覆蓋層，則整體厚度不超過75毫米），可無須計算在內，但所有飾面的任何部分（包括覆蓋層）均不得伸越地盤界線。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，認可人士須確保有關情況符合土地契約條款。

不計算的總樓面面積

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僅由升降機、空調、暖氣系統或任何相類設施的機械或設備佔用的樓面空間。“任何相類設施”一般可詮釋為包括消防控制中心、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。在每種情況下，設施所處的處所及大小必須證明為合理。為防濫用，建築事務監督在豁免以上設施在單一家庭住宅建築物或洋房式發展項目計算入總樓面面積時，會作以下考慮：

- (a) 建築物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；以及
- (b) 只有裝置和保養有關屋宇裝備所需的最小樓面面積，並與發展項目相稱，才可獲准不計算入總樓面面積。認可人士可能須證明，為何未能把所有有關裝備同置於多用途或綜合房間內，以有效運用獲准不計算的總樓面面積。

12. 如無須計算入總樓面面積的機房及其他裝備的圍牆及相連防護門廊僅為該房間或裝備使用並不作其他用途，亦可不計算入總樓面面積。無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. 僅供空調或暖氣系統的機械或設備佔用的機房，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）一併計算入總樓面面積。然而，如有關設施僅為獲准不計算入總樓面面積的樓層使用（基於上述規例），其面積亦無須計算入總樓面面積。

汽車停泊及汽車上落客貨區

15. 建築事務監督認為，公眾和私人停車場的範圍，以及大廈或其任何部分內的公共交通總站，均屬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根據《建築物（規劃）規例》第 23(3)(b)條行使酌情權不計算該等面積入總樓面面積時，會視乎個別情況並考慮所有有關因素，包括停車位的設計及對公眾利益的影響，例如對基建、建築密度和樓宇體積的影響。

16. 在決定可不計算入總樓面面積的停車場範圍時，建築事務監督會參考運輸署署長的意見／要求、法定規劃圖則所訂的要求，以及《香港規劃標準與準則》所載的標準。

17. 一般而言，露天地方／平台的停泊汽車及汽車上落客貨設施無須計算入總樓面面積。至於其他情況，下列額外因素亦會根據附錄 C 詳述的指引予以考慮：

- (a) 性質—公眾或私人；
- (b) 樓宇體積—地面或地下，以及興建地下停車場是否有技術困難；
- (c) 環境影響—大小（如地積比率及層數）；
- (d) 環保—可供電動車輛充電；以及
- (e) 設計—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-111 所載的最低標準。

18. 屋宇署在根據《建築物條例》決定停泊汽車及汽車上／落客貨的總樓面面積時，採用以下原則：

	私人停車場 (不計算的 百分比)	公眾停車場 (不計算的 百分比)	上／落客貨 (不計算的 百分比)
地下	100%*	100%*	100%
地面	50%*	0%	地面層 - 100% 地面層以上 -50%
地面 (i) 地盤限制 導致地下 停車場在 技術上不可 行，或 (ii) 不會構成 不利環境 或視覺影響	100%*	不適用	不適用

*惟停車位須可供電動車輛充電。

19. 上述有關公眾停車場的原則適用於所有在 2017 年 3 月 1 日或之後呈交建築事務監督審批的新建築圖則（包括重大修改），但不適用於現有公眾停車場。

公共交通總站

20. 建築事務監督一般會考慮規劃署的意見，以決定豁免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，因此，一般而言，除非有關規劃圖則或地盤的規劃許可已有訂明，所有公共交通總站的面積均須計算入總樓面面積。

單車停放處

21. 對於土地契約要求提供並指定為發展項目公用地方的有蓋單車停放處，如申請豁免受《建築物（規劃）規例》第23(3)(a)條規限，或可獲豁免計算入總樓面面積。

建築事務監督張天祥

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： 2016 年 9 月

本修訂版： 2017 年 3 月 (助理署長/拓展 1)
(修改第 6 及 14 至 21 段，
加入附錄 C)

(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。

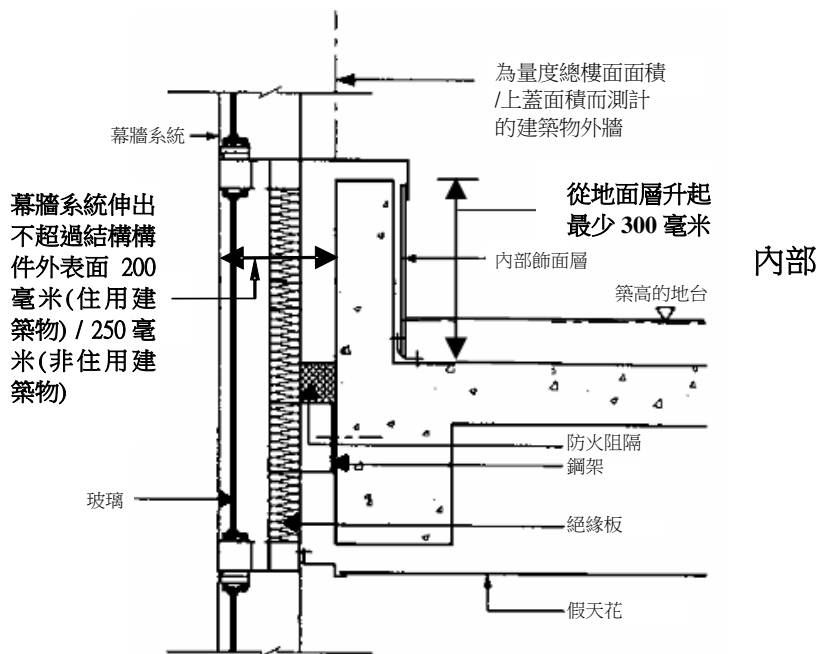
2. 豁免條件

- (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。

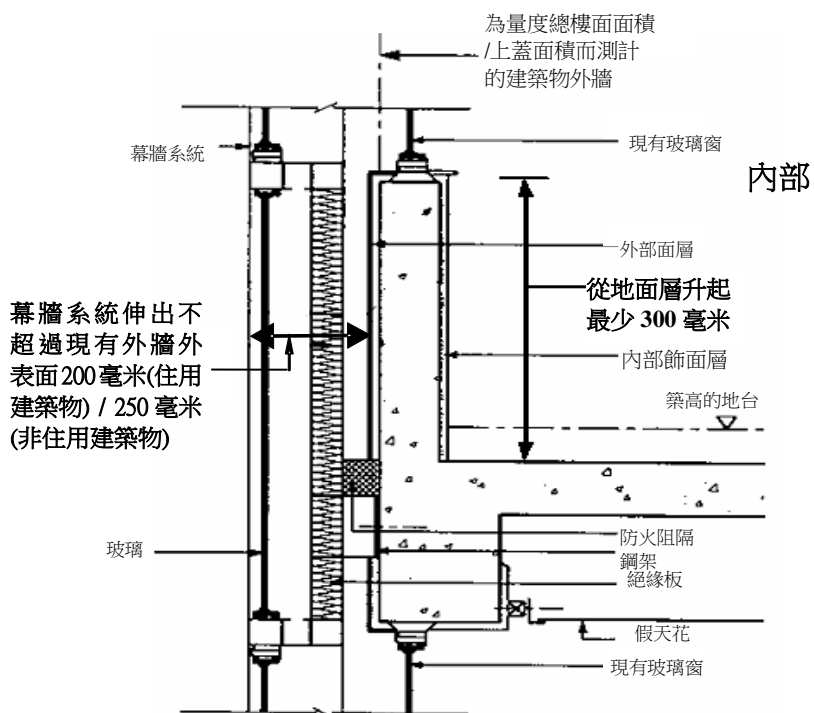
- (iii) 為支持豁免將中空計算入總樓面面積的申請，發展商或業主須提交擬建發展項目的承諾書。承諾書應包括發展商或業主向建築事務監督承諾在公契中指明“中空”的空間面積，並清楚顯示其位置。公契應就這些設施的監管、管理及保養載有具約束力及可強制執行的條件。假如發展項目不擬訂立公契，則有關指明須納入買賣合約、轉讓、租約或樓宇買賣文件內，以便將來的業主或租客知悉其權利及責任。
- (iv) 將複式單位或房屋的中空豁免計算入總樓面面積的申請或就位於同一地盤內的房屋及單位發展項目的中空，會視乎個別情況作出考慮。

(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



計算 (根據《建築物 (規劃) 規例》第 23(3)(a)) 或豁免 (根據《建築物 (規劃) 規例》第 23(3)(b)) 汽車停泊及汽車上落客貨區為總樓面面積的指引

A 部 - 停車場

公眾或私人停車場

1. 公眾停車場指私人擁有的停車場，須按法定規劃圖則或運輸署署長的規定對外開放予公眾泊車並以商業方式營運。不應將之與政府擁有和營運的公眾停車場混淆。
2. 私人停車場一般指私人擁有的停車場，擬供所屬建築物住戶及真正訪客使用。

地下停車場

3. 符合以下規定的停車場可獲正面考慮接納為地下停車場：

- (a) 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，惟有關的平均水平不得高於地盤所緊連的一段街道的最低水平超過 5 米；
- (b) 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分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，惟如此得出的水平不得高於當中地盤所緊連的最低街道的一段的平均水平超過 5 米；
- (c) 若為使停車場的最頂層有天然照明與通風，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突出上文 (a) 或 (b) 所訂定的水平，惟有關的突出高度不得多於 2.5 米；或
- (d) 若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或有一個巨大的平台限制了車位樓層的設計，惟停車場的最頂層乃屬半沉降式並依地盤及毗鄰土地的斜坡地勢而建等。

可供電動車輛充電

4. 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並符合以下規定：

- (a) 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《新建樓宇停車場的電動車輛充電設施技術指引》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/filemanager/tc/content_444/Charging_Facilities_Electric_Vehicles.pdf；
- (b) 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，《新建樓宇停車場的電動車輛充電設施技術指引》所述的設計資料須連同由認可人士製備的相關建築圖則一併提交予建築事務監督考慮；
- (c) 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予建築事務監督；以及
- (d) 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。

提供地下停車場的技術問題

5. 如有足夠證據證明基於個別地盤限制，致使興建地下停車場在技術上不可行，則地面私人停車場亦可獲100%總樓面面積寬免。例子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。

並無不利環境的影響

6. 地面私人停車場如不會對其周邊區域構成不利環境或視覺影響，亦可獲100%總樓面面積寬免。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（在一層停車場上有5層樓）。

B 部 – 停車場的附屬區及汽車上落客貨區

停車場的附屬區¹

7. 根據《建築物（規劃）規例》第23(3)(b)條，停車場的附屬區可獲不計算入總樓面面積內的百分比會按照下列原則決定：

停車場的附屬區（不計算的%）		
(a) 只供獲寬免 100% 總樓面面積的停車場使用；或	(c) 只供獲寬免 50% 總樓面面積的私人停車場使用；或	(e) 供其他情況使用
(b) 只供同樣獲寬免 100% 總樓面面積的停車場及其他樓面空間使用	(d) 只供獲寬免 50% 總樓面面積的私人停車場以及其他獲寬免 100% 總樓面面積的樓面空間使用	
100%	50% ²	0%

上落客貨區不須計算入總樓面面積內的準則

8. 上落客貨區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區，必須計算入總樓面面積內。
9. 若各樓層的上落客貨區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

¹ 供停車位使用的附屬區包括大小合理的行車道、斜道、汽車／載客升降機的槽管及大堂以及樓梯。

² 除下文第10段有關行車道寬免另有規定外。

升降機一樣提供垂直運輸功能，而斜道的面積須計算入總樓面面積。

10. 設在地面層或地下的上落客貨區，可獲 100%的總樓面面積寬免；若上落客貨區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下的上落客貨區所用，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。
11. 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區及停泊垃圾車的空間可不須計算入總樓面面積。

(2017 年 3 月)