

上蓋面積及建築物周圍的空地

本作業備考闡述建築事務監督在審批申請靈活計算上蓋面積及建築物周圍的空地時會考慮的因素，從而促進樓宇的創新設計。

2. 屋宇署不時收到建造業界就《建築物（規劃）規例》有關應用上蓋面積及建築物周圍空地的條文的查詢，以容許樓宇設計有更大的靈活度。為了促進樓宇創新設計，對於更靈活應用《建築物（規劃）規例》第20及25條規定的申請，建築事務監督原則上會按照申請的個別情況作出考慮，並變通有關條文。

向後退入方案

3. 對把整幢樓宇從毗連街道的地盤界線向後退入的相關申請，建築事務監督會考慮下列準則：

- (a) 就非住用樓宇而言，向後退入部分的面積不少於地盤面積的 8%，以及就住用樓宇而言，向後退入部分的面積不少於地盤面積的 18%。就綜合用途樓宇而言，應分別說明其非住用部分及住用部分向後退入已達所需的 8%和 18%；
- (b) 樓宇向後退入部分的長度不少於其臨街面長度的一半，以及不少於 10 米或其臨街面總長度（就正面總長度少於 10 米的地盤而言）；
- (c) 向後退入部分及因而興建的平台及上蓋地方的管理及保養，會有令人滿意的安排；
- (d) 向後退入部分有適當園境設施及／或已鋪路面，並且是空曠、無上蓋和沒有任何永久構築物的（園境設施和疏孔邊界牆除外）；
- (e) 向後退入部分會有助改善街道的環境；及
- (f) 向後退入部分不包括根據《建築物（規劃）規例》第 22 條撥供或已交還作公眾通道的地方。

4. 如完全符合上述3(a)至(f)的準則，建築事務監督會考慮根據附錄A（住用樓宇¹）和附錄B（非住用樓宇²）的列表所載的水平高度及相關的百份率，容許改變樓宇在不同水平高度的上蓋面積。為此，只要住用樓宇¹的地盤有蓋總面積³不超過地盤面積的63%，而非住用樓宇²的地盤有蓋總面積不超過地盤面積的80%或附錄B所述的百份率（以較大者為準），以下面積可不在評估中計算：

- (a) 位於斜坡地盤的非住用或住用樓宇範圍下某特定水平高度的非挖掘或回填部分（見附錄C的例子）；及
- (b) 非住用樓宇的開敞式上蓋部分須符合《聯合作業備考》第1號及第2號所訂環保設施的要求，而這些地方是指定為樓宇所有佔用人均可進出的公用部分，以及沒有進行商業活動。

提供空地方案

5. 為鼓勵轉變香港成為擁有具吸引力和富動感景觀的城市，建築事務監督亦會考慮靈活應用《建築物（規劃）規例》第20條及第25條（如適用）有關上蓋面積及建築物周圍的空地的規定，容許在設計創新及可持續的樓宇時給予更大靈活度，締造以天空為背景的優美宜人都市輪廓。建築事務監督可批准對相關規例作出變通或豁免，但須視乎個別個案是否符合下列準則，以及令其信納該樓宇設計創新⁴與及外形及布局富動感，並與周圍環境融和配合：

- (a) 就擬建樓宇方案而言，其地盤內建築物周圍未建築的空地體積⁵不得少於“理論上可行的方案”⁶計算所得的未建築空地體積；

¹ 住用樓宇包括綜合用途樓宇的住用部分。

² 非住用樓宇包括綜合用途樓宇的非住用部分。

³ 有蓋總面積為地盤被樓宇所遮蓋的部分，或簡單來說，即光線垂直射落地盤所形成的陰影部分。有關面積應包括根據《聯合作業備考》第1號及第2號於計算上蓋面積時所豁免的設施，但不包括根據《認可人士、註冊結構工程師及註冊岩土工程師作業備考》APP-19所指的伸出物。

⁴ 在樓宇每一層均採用第5(c)及／或(d)段所訂明的最大准許上蓋面積的建築設計，可能不會被視作創新設計。

⁵ 在計算“擬建樓宇方案”以及“理論上可行的方案”的建築物周圍未建築的空地體積時，必須由建築物緊連街道中最低的街道的平均水平，量度至“理論上可行的方案”的建築物最高的實用樓面空間之上的屋頂的平均高度。

⁶ 就本作業備考而言，“理論上可行的方案”應符合《建築物條例》和相關規例，以及分區計劃大綱圖所訂明的規定。

- (b) 擬建樓宇的建築物總樓面面積不得超越“理論上可行的方案”；
- (c) 住用樓宇或綜合用途樓宇的住用部分在任何水平高度的最大上蓋面積不會超過 63%；及
- (d) 非住用樓宇或綜合用途樓宇的非住用部分，在街道水平以上不超過 24 米的任何水平高度的最大上蓋面積不會超過 92%；在街道水平以上超過 24 米的任何水平高度的最大上蓋面積不會超過 80%。

6. 若要獲批予上文第 3 至第 5 段所載列有關上蓋面積的寬免，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-151 就批出總樓面面積寬免所訂明的相同先決條件。

7. 儘管如此，在設計建築發展項目時，必須遵從法定規劃圖則所訂明的有關上蓋面積的規限（如有的話）。如任何已獲批的建築設計依據上述的靈活安排必須修訂契約，則在批准修訂契約後或須補繳地價。在這方面，請參閱由地政總署轄下地政處發出的作業備考編號 1/2004（可於該署網站 <http://www.landsd.gov.hk> 下載），而該備考所載的程序必須予以遵守。

建築事務監督區載佳

檔 號： BD GR/BREG/P/2
BD GR/CONS/25

本作業備考前稱《認可人士及註冊結構工程師作業備考》280
初 版： 2004年1月
本 修 訂 版： 2012年12月（助理署長／拓展1）
（修訂第2、3、4和7段，並加入第5和6段）

於指定高度的住用樓宇獲准的上蓋面積

由街道水平至建築物的 水平高度 (米)	上蓋面積的百份率
不超過 24	63
25	62
26	60
27	59
28	58
29	56
30	55
31	54
32	53
33	53
34	52
35	51
36	50
37	50
38	49
39	49
40	48
41	48
42	48
43	47
44	47
45	46
46	46
47	45
48	45
49	44
50	44
51	43
52	43
53	43
54	42
55	42
56	42
57	42
58	42
59	41
60	41
61	41
超過 61	40

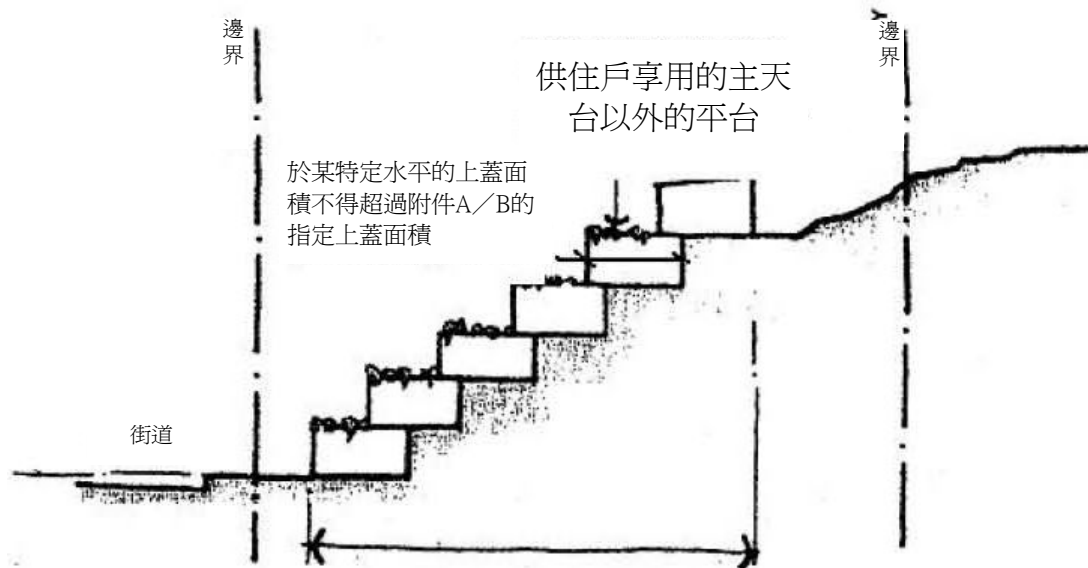
(2012年12月修訂)

於指定高度的非住用樓宇獲准許的上蓋面積

由街道水平至建築物的 水平高度 (米)	上蓋面積的百份率
不超過 24	92
25	91
26	91
27	90
28	90
29	89
30	88
31	88
32	87
33	86
34	86
35	85
36	85
37	84
38	83
39	83
40	82
41	81
42	80
43	80
44	79
45	78
46	77
47	77
48	76
49	75
50	74
51	73
52	73
53	72
54	71
55	70
56	69
57	68
58	68
59	67
60	66
61	65
超過 61	65

(2012年12月修訂)

計算建於斜坡上建築物的某特定水平的上蓋面積例子



於指定水平高度上、可豁免計入
上蓋面積的非挖掘或回填部分

- 有蓋總面積不得超過：
- 住用樓宇：地盤面積的63%或
 - 非住用樓宇：地盤面積的80%或於附件B中顯示的百份率（以較大者為準）

(2012年12月修訂)