

樓層高度 《建築物（規劃）規例》第3(3)及24條

本作業備考闡明根據《建築物（規劃）規例》第3(3)及24條之下樓層高度的量度方法，以及樓層高度及轉移板的設計規定。

建築物高度

2. 屋宇署的既定做法是按照《建築物（規劃）規例》第24條訂明的方式，量度結構構件之間的樓層高度，而修飾面如假天花板、砂漿批盪、灰泥面及地板，並不影響量度所得的樓層高度。這個原則也適用於按照《建築物（規劃）規例》第3(3)條量度露台的淨高度。

3. 如有邊樑位於牆內的情況，便會較難符合地面距離樑底須有2.3米最小高度的要求。因此，從外牆表面向內突出的橫樑的最小高度，允許為2米。同樣地，有關規例不應限制在門口上方設置橫樑，這些樑底的高度可以視乎門所需的高度來設置。

4. 儘管樓層的最小高度，一般適用於作辦公室或居住用途的建築物的任何部分，但公認的做法是樓梯的最小淨高為2米；至於跨越狹窄走廊（如果可以設置門口）的橫樑，淨高只須位於合適的門高便可。在這情況下，便屬於假設的門口。

5. 基於衛生理由，用作居住或辦公室用途的房間的最小高度為2.5米。就《建築物（規劃）規例》第23(3)(a)條而言，屋宇署可接受不同的住用建築物樓層高度，惟擬建樓層高度不得超過下列最高高度：

單位	屋宇
頂層 - 4米* 標準樓層 - 3.5米	4.5米

* 如頂層由複式或三層複式單位組成，此等頂層單位的最高樓層高度只適用於複式或三層複式單位的其中一層樓層。

轉移板

6. 為使支撐建築物的轉移板在設計上更為靈活，符合以下設計參數的轉移板一般無須計入總樓面面積：

- (a) 不超過40層高的住用建築物¹，其轉移板的厚度不應超過該建築物標準樓層的高度；
- (b) 超過40層高的住用建築物¹及所有非住用建築物，其轉移板的厚度不應超過4.5米；以及
- (c) 轉移板的總面積不應超過其上方建築物最低樓層的總樓面面積2倍。

7. 在量度轉移板厚度時，轉移板內的屋宇裝備區不會視為轉移板的一部分。儘管如此，建築物應設置方便安全的進出途徑，以便保養及維修屋宇裝備。

建築事務監督張天祥



檔 號： BD GP/BREG/P/14

本作業備考前稱《認可人士及註冊結構工程師作業備考》27

初 版： 1976年2月

上次修訂版： 1994年5月

本修訂版： 2019年5月(助理署長/拓展(1))(一般修訂)

¹ 如同一轉移板上有多幢住用建築物，則指層數最少的那幢建築物。