

豁免計算入總樓面面積的康樂設施

《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28段指出，對於一些可以為住宅發展項目的業主和住戶帶來裨益的康樂設施，當局會視乎個案的情況，對《建築物（規劃）規例》第23(3)(a)條作出變通，免除計入總樓面面積內。除下文第7段所述的有上蓋的園景區和遊樂場外，本《認可人士、註冊結構工程師及註冊岩土工程師作業備考》所載總樓面面積寬免的批出亦須符合《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”所訂明可獲總樓面面積寬免的先決條件及寬免整體上限的規定。

2. 有關一些普遍可獲豁免計算入總樓面面積內的動態康樂設施，請參閱附錄A。如該附錄中的靜態及輔助設施的規模與發展用途相稱並適合該發展項目，當局也可能接受免除其計入總樓面面積內。

3. 本作業備考對於根據《建築物條例》第42條考慮和准予豁免計算入總樓面面積所需的要求和條件，提供指引。

申請

4. 當申請豁免計算康樂設施面積入總樓面面積時，申請人必須提供有關資料，以證明容納整體康樂設施所需的樓面面積、淨高要求和不同設施的組合，以及如何使用和管制這些康樂設施，確保設施僅供業主、住戶及他們的訪客專用。該證明資料應包括一份財政建議書，闡明如何資助和保育這些康樂設施。不過，建築事務監督不會允許這類設施（包括所有中空、機房（包括游泳池的濾水機房）、有蓋人行道、有蓋庭院等僅供康樂設施使用的設施）的總樓面面積超過下文表1所載按比例計算的限制。

整體住用總樓面面積	佔整體住用總樓面面積的比例 上限／總樓面面積寬免的上限 (以較大者為準)
不大於25,000平方米	5%
>25,000至50,000平方米	4.5%/1,250平方米
>50,000至75,000平方米	4.0%/2,250平方米
>75,000至100,000平方米	3.5%/3,000平方米
>100,000至125,000平方米	3.0%/3,500平方米
>125,000平方米	2.5%/3,750平方米

表1：康樂設施總樓面面積寬免的計算比例

5. 本寬免不適用於一些設有餐廳及其他設施，明顯地只供會員專享及作商業用途，而非為業主和住戶提供一般利益的豪華會所。
6. 作為商業用途的樓面面積不可以獲得豁免計算入總樓面面積內。謹此說明，於不設有商用樓面空間的發展項目地盤內，附屬於康樂活動及大小合理的廚房，有關面積可獲考慮豁免計算入總樓面面積內。
7. 位於住用大樓下，四周開敞並有上蓋的園景區／兒童遊樂場，則不會受上文表1的規定限制，但不得超過整體住用總樓面面積的5%，詳情載於《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，以及須符合《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”所訂明可獲總樓面面積寬免的先決條件。
8. 作為批准圖則的必要條件，提出發展項目的發展商須呈交一份承諾書，承諾在大廈公契中把康樂設施的樓面列為公用地方。該契約應詳細列明康樂設施的用途和清楚標示設施的位置，以及就設施的管制、操作、財政資助和維修方面，列明有強制要求且可實施的條款。其後如有任何涉及康樂設施的修訂，均須連同經修訂的承諾書及布局平面圖一併呈交。

豁免

9. 豁免設施計入總樓面面積內，需對《建築物（規劃）規例》的有關條文作出變通。作為變通的先決條件，建築事務監督會要求發展商在呈交佔用許可證申請前，先將其承諾書在土地註冊處註冊。另一個條件，是必須確保康樂設施按照經批准圖則上所標示，僅供業主和住戶及他們的訪客專用。在未得建築事務監督同意前，這些場地不得用作其他用途或供其他人使用。

10. 認可人士須注意，除非有證據顯示相關承諾書和布局平面圖已在土地註冊處註冊，以及總樓面面積寬免的相關資料已根據《認可人士、註冊結構工程師及註冊岩土工程師作業備考》—ADM-2的規定載於“批准的建築圖則”內，否則有關人士將不會獲發佔用許可證。發展商也應該提醒買家，建築事務監督會對違反豁免條件的個案提出檢控。

執行

11. 本作業備考適用於所有在2011年4月1日或之後呈交建築事務監督審批有關發展方案的新建築圖則或重大修訂的建築圖則。除下文第12段另有規定外，本作業備考亦適用於先前不獲批准而於2011年4月1日或之後再呈交審批的建築圖則。

12. 有關建築圖則如在2011年3月31日或之前首次呈交建築事務監督審批但不獲批准，而其理由並非因為未能證明其擁有或有實際機會控制組成有關地盤的土地，有關圖則可以在2011年4月1日或之後並在該首次呈交圖則的不獲批准日期起計6個月內，首次再呈交建築事務監督審批，而不會受本作業備考的規定所規限。為免生疑問，該首次再呈交的圖則，如最終不獲建築事務監督批准，則其後任何再呈交的圖則，均會受本作業備考的規定所規限。

13. 除《建築物條例》第16(3)(d)條另有規定外，於本作業備考執行前已獲建築事務監督批准的建築圖則，應參照本作業備考“2000年9月”版本的內容（附錄B）。


建築事務監督區載佳

檔 號 : BD GP/BORD/48 (II)

本作業備考前稱《認可人士及註冊結構工程師作業備考》229

初 版 : 1999年1月

上次修訂版 : 2000年9月（助理署長／拓展1）

本修訂版 : 2011年1月（助理署長／拓展1）（一般修訂）

普遍接受不會計入總樓面面積內的康樂設施

獲普遍接受的設施	須視乎規模和與主要功能的關係，或會獲接受的輔助設施
<p><u>動態設施：</u></p> <p>游泳池 多用途球場／壁球場 籃球場／足球場 網球場／羽毛球場 兒童遊樂場 遊戲室 室內高爾夫球室 乒乓球室 健身室 體育館 舉重健身／有氧健身／運動室 保齡球場 溜冰場 排球場 攀石室 舞蹈室/瑜珈室</p> <p><u>靜態設施：</u></p> <p>座位間／休息室 桌球室 桑拿／水力按摩／水療設施 閱讀室／溫習室／圖書館 活動室 電腦／視像遊戲室 音樂室／卡拉OK房</p>	<p>會所管理處／會所接待處 會所職員室 小食店／小型酒吧／茶水間（總面積不超過10平方米） 急救室 不帶有商用樓面空間的地盤內的廚房（不超過 15 平方米） 更衣室／淋浴設施 洗手間／廁所 儲物室</p>

(2011年1月修訂)

豁免計入樓面面積的康樂用地

《認可人士及註冊結構工程師作業備考》116 第21段指出，某些為住戶和佔用人帶來益處的康樂設施，通常可視乎個案的情況，對《建築物（規劃）規例》第23(3)(a)條作出變通，免除計入總樓面面積。有關獲普遍接受不會計入總樓面面積內的動態康樂設施，請參閱附錄A。如該附錄中的靜態及輔助設施的規模與發展用途相稱並適合該發展項目，當局也可能接受不將其計入總樓面面積。

2. 本作業備考對於根據《建築物條例》第42條考慮和准予此類變通所需的要求和條件，提供指引。

申請

3. 當申請豁免康樂用地面積計入總樓面面積時，申請人必須提供有關資料，以證明容納整體康樂設施所需的面積、淨高要求和不同設施的組合，以及如何使用和管制這些康樂設施，確保設施僅供業主、住戶及他們的訪客專用。該證明資料應包括一份財政建議書，闡明如何資助和保有這些康樂設施。不過，建築事務監督認為，在正常情況下，這類設施所佔的樓面面積不應超過住宅總樓面面積的5%。但有些動態康樂設施（例如室內游泳池和多用途球場）佔用相當大的空間。因此，在特殊情況下，建築事務監督會允許更寬鬆的百分比。為免生疑問，在相對較為偏遠的地區，發展地盤亦無商用樓面空間時，附屬於康樂活動及大小合理的廚房可獲考慮豁免計算面積，而商業用途面積則不可獲豁免計入總樓面面積。位於住用大樓下，四周開敞並有上蓋的園景區／兒童遊樂用地，則不會受5%的規定限制。


4. 作為批准圖則的必要條件，提議發展項目的發展商須呈交一份承諾書，承諾在大廈公契中把康樂設施列為公用地方。該契約應詳細列明康樂設施的用途和清楚標示設施的位置，以及就設施的管制、使用、財政資助和維修方面，列明有強制要求且可實施的條款。

其後如有任何涉及康樂設施的修訂，均須連同經修訂的承諾書及布局平面圖一併呈交。

豁免

5. 豁免設施計入總樓面面積內，需對《建築物（規劃）規例》的有關條文作出變通。作為變通的條件，建築事務監督會要求發展商在呈交佔用許可證申請前，先將其承諾書在土地註冊處註冊。另一個條件是，須確保康樂用地按照核准圖則上所標示，僅供業主和住戶及他們的訪客專用。在未得建築事務監督同意前，這些用地不得用作其他用途或供其他人使用。

6. 認可人士須注意，除非有證據顯示相關承諾書和布局平面圖已在土地註冊處註冊，否則有關人士不會獲發佔用許可證。發展商也應提醒買家，建築事務監督會對違反豁免條件的情況提出起訴。



建築事務監督梁展文

- 檔 號 : BD GP/BORD/48 (II)
- 初 版 : 1999年1月
本修訂版 : 2000年9月（助理署長／拓展1）（修訂第1、3、5、6段及附錄A）
- 編入索引 : 總樓面面積計算
豁免總樓面面積
康樂設施

普遍接受不會計入總樓面面積內的康樂設施

獲普遍接受的設施	須視乎規模和與主要功能的關係，或會獲接受的輔助設施
<p><u>動態設施：</u></p> <p>游泳池 多用途球場／壁球場 籃球場／足球場 網球場／羽毛球場 兒童遊樂用地 遊戲室 室內高爾夫球室 乒乓球室 健身室 體育館 舉重健身／有氧健身／運動室 保齡球場 溜冰場 排球場</p> <p><u>靜態設施：</u></p> <p>座位間／休息室 桌球室 桑拿／水療設施 閱讀室／溫習室／圖書館 活動室 電腦／視像遊戲室 音樂室／卡拉OK房</p>	<p>會所管理處 會所職員室 小食店及茶水間 急救室 茶水間及小型酒吧（不超過10平方米） 不帶有商用樓面空間的地盤內的廚房（不超過 15 平方米）</p>

(2000年9月修訂)