

改裝整幢工業大廈

政府已實施一系列措施，鼓勵透過改裝整幢空置或未能物盡其用的工業大廈而將其活化。有關措施的詳情已在地政總署所發出的作業備考內公告(有關作業備考可從該署網站 <http://www.landsd.gov.hk> 下載)。

改裝整幢工業大廈的環保建築設計

2. 相對建築物的重建發展而言，改裝整幢空置或未能物盡其用的工業大廈是一個較能減少廢物和保存自然資源的可持續方法。如業主在進行改裝工程時採用環保建築設計及做法，將可帶來更多環境效益。

3. 在處理改裝整幢現有工業大廈的改動及加建工程方案時，建築事務監督會因應現有工業大廈原有設計所造成的限制，以務實的態度考慮各項就建築物規例要求給予變通或豁免的申請。為鼓勵環保建築設計和做法，在活化的工業大廈提供環保及／或具能源效益的設施，可作為當局批准就某些指明規例給予變通或豁免的相關考慮因素。與這些變通／豁免申請有關的例子如下：

- (i) 如根據《2011年建築物消防安全守則》須為擬改裝樓宇提供庇護層，但因遵從這份守則的技術規定會有一定的困難或受到實地情況限制，則提供兼備綠化設計和優化消防裝置的庇護層的方案會獲正面考慮，條件是消防處處長並無提出反對意見。《認可人士、註冊結構工程師及註冊岩土工程師作業備考》APP-122的內容與此項相關。
- (ii) 對於改裝作辦公室用途的方案，如因工業大廈原有設計所限而難以提供所需的天然照明和通風，若方案具備足夠的人工照明和機械通風以及具能源效益設計，並能在香港綠色建築議會授予的“BEAM Plus”認證中就“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

就《建築物（規劃）規例》第30和31條給予變通的申請。《認可人士、註冊結構工程師及註冊岩土工程師作業備考》APP-130的內容與此項相關。

- (iii) 對於附建在外牆的個別空調機箱或平台而伸出的體積較通常獲接納的為大及／或伸出街道上方，若方案中包含使用具能源效益／環保的空調機，當局會正面考慮要求給予變通／豁免的申請。《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的內容與此項相關。
- (iv) 對於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”認證中就“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。《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的內容與此項相關。

促進整幢或局部改裝工業大廈的其他措施

4. 為配合有關整幢工業大廈改裝的政策措施，屋宇署已檢視《建築物（規劃）規例》中有關在非住用建築物內設立公眾娛樂場所的規定，而經修訂的規定已納入《2011年建築物消防安全守則》B19.2及B20.9條內。

5. 把現有工業大廈整幢或局部改裝為須有特殊電力及機械裝置的設施(例如數據中心)，可能要建造額外的電力變壓房或其他強制性設施或必要機房¹。如擬進行的改裝將引致在原有工業大廈經批准的建築圖則所顯示的某些有蓋停車位成為多餘，而該等停車位在之前已根據《建築物(規劃)規例》第23(3)(b)條獲批准不計算入總樓面面積內，則凡因改動該等多餘停車位作電力變壓房或其他強制性設施或必要機房而就《建築物（規劃）規例》第23(3)(a)條要求給予變通，當

¹ 關於強制性設施及必要機房的類型，應參考《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的附錄A。

局將根據有關申請的特殊情況，並在相關政府部門已給予同意的前提下，正面考慮該項申請。該處所的註冊業主及有關設施的經營人應在呈交建築圖則的階段，呈交承諾書及所需理據。該承諾書須承諾當有關設施完全或局部停止營運而該處所改回作工業用途時，會把已相應增建的額外機房拆卸，而有關樓面空間亦會按照原有工業大廈經批准的圖則回復作停車位用途。



建築事務監督區載佳

檔號 ： BD GP/BORD/19/1(IV)

初版 ： 2010年9月

本修訂版： 2013年6月（助理署長／拓展1）（修訂第1、3及4段，
並加入第5段）