



屋宇署



地政總署



規劃署

聯合作業備考第 2 號

**推廣環保及創新的樓宇
第二批鼓勵措施**

引言

在二零零一年二月發出聯合作業備考第 1 號之後，現在再發出這份屬於同一個系列的第二份聯合作業備考，以推廣建造環保及創新的樓宇。有關的目的、適用範圍及申請條件仍然維持不變。

第二批獲豁免計算入總樓面面積及上蓋面積的環保及創新設施

根據《建築物條例》的規定

2. 以下的環保設施如符合某些條件，並由有關人士提出豁免申請，則可獲豁免計算入《建築物條例》所訂的總樓面面積及/或上蓋面積：

- (a) 非結構預製外牆；
- (b) 工作平台；
- (c) 設有郵箱的郵件派遞室；
- (d) 隔音屏障；及
- (e) 非住宅樓宇的公用空中花園。

3. 有關豁免上述環保設施的準則及條件載於附錄 A。由於預製外牆與幕牆相似；工作平台則與空調機平台相似，而隔音屏障並不附連於主體樓宇，因此只有獲豁免計算入總樓面面積的郵件派遞室(設有郵箱)的面積，需要計算入可獲豁免的最高累積總樓面面積，並且按照聯合作業備考第 1 號的規定不得超逾發展項目的獲准總樓面面積的 8%。正如聯合作業備考第 1 號，提

供空中花園無須遵從不可以超逾發展項目的獲准總樓面面積的8%的規定。

4. 若符合《城市規劃條例》的規定，則當局可在完成修訂契約和補繳契約條件所訂的地價前，根據《建築物條例》的規定給予上述豁免。

根據契約條件的規定

5. 至於受總樓面面積及/或上蓋面積限制的新拍賣及招標地點，有關的賣地條款/批地條件內將會包括一條合適的條款，以容許上文第 2(a)至(e)段所提及的環保設施能獲豁免計算入總樓面面積及/或上蓋面積，而無須繳付地價。

6. 其他地點如涉及載有總樓面面積及/或上蓋面積限制的契約修訂、土地交換及私人協約方式批地，地政總署會在新的批地文件內加入一條合適的條款，容許有關的環保設施獲豁免計算入總樓面面積及/或上蓋面積，但必須繳付下文列出的地價：—

- (a) 在某些個案中，有關的幕牆已根據現有契約獲豁免計算入總樓面面積。除了這些個案外，當局會根據多出的實用樓面面積收取預製牆的地價。地政總署會另行發出地政總署作業備考。
- (b) 與聯合作業備考第 1 號所公佈有關露台的規定相似，當局會就獲豁免計算入總樓面面積的工作平台，收取標準地價。地政總署會另行發出地政總署作業備考。
- (c) 獲豁免計算入總樓面面積的郵件派遞室免收地價。
- (d) 按照契約的規定而獲豁免計算入總樓面面積及/或上蓋面積的隔音屏障可能須收取地價。當局會就每宗個案作個別研究。
- (e) 獲豁免計算入總樓面面積的公用空中花園無須收取任何地價，但這些公用空中花園嚴禁進行商業活動，並須符合附錄 A 第 1(e)(iv)段所說明的規定。

根據《城市規劃條例》的規定

7. 規劃署將會採用與上文第3段及附錄A相同的準則及條件豁免將環保設施計算入總樓面面積及/或上蓋面積，只是不能違反有關的分區計劃大綱圖/發展審批地區圖對建築高度及/或上蓋面積所訂定的限制(如有)。假若因興建空中花園後，導致建築高度及/或上蓋面積超過分區計劃大綱圖/發展審批地區圖所批准的規定，有關人士須向城市規劃委員會申請輕微放寬限制(如分區計劃大綱圖/發展審批地區圖有這項條文規定)。

8. 有關輕微修訂核准方案以及查詢的程序維持不變。

濫用鼓勵措施

9. 除非有證據顯示有關的發展項目已經符合下述豁免條件，否則屋宇署不會向該項發展項目簽發佔用許可證：

(a) 假如發展項目是在佔用許可證簽發前發售，則必須另行在售樓說明書內列明有關的環保設施(有關詳情載於附錄A第2(a)段)；及

(b) 已經將所需的承諾書(有關詳情載於附錄A第2(b)段)向土地註冊處註冊。

10. 政府會監察環保設施的使用情況。假如下述豁免條件並未獲得遵從，政府便會採取執法行動(包括檢控行動)：

(a) 假如發展項目是在佔用許可證簽發後才發售，則必須另行在售樓說明書內列明有關的環保設施(有關詳情載於附錄A第2(a)段)；

(b) 工作平台沒有被圍封至超過護牆的高度；或

(c) 空中花園只供業主、租客及其訪客使用(有關詳情載於附錄A第2(d)段)。

11. 發展商必須提醒買家注意濫用任何上述鼓勵措施的後果。

建築事務監督梁展文 地政總署署長布培 規劃署署長馮志強

檔號： BD GP/ENV/8
LD 2/1020/00
TPB/C/BLC/2

2002 年 2 月初版

編入索引： 屋宇創新小組
環保樓宇
鼓勵措施—環保樓宇

第二批獲豁免計算入總樓面面積/上蓋面積的環保及創新設施的準則及條件

1. 第二批獲豁免計算入總樓面面積/上蓋面積的環保及創新設施的具體準則詳列如下。為免產生任何疑問，本文所述可在住宅樓宇採用的鼓勵措施，並不適用於綜合用途樓宇內的非住宅部分。此外，用作商業用途的居所(例如酒店及酒店式住宅單位)亦不符合這項豁免資格。

(a) 非結構預製外牆

假如非結構預製外牆符合下列準則，則當局會考慮批准豁免將這類外牆計算入總樓面面積及上蓋面積的申請：

- (i) 這類外牆屬非承載的牆，並能符合與《建築物(建造)規例》第 42 及 43 條就幕牆所訂規定相若的設計規定(有關接駁的規定除外)；
- (ii) 外牆可獲豁免的最大厚度為 300 毫米；
- (iii) 這類外牆沒有伸出地段界線以外；及
- (iv) 這類預製外牆若裝有伸出樓外的窗，如果能符合以下條件，則這些外牆亦可獲豁免計算入總樓面面積及上蓋面積：外牆可獲豁免的最大厚度為上文第 (a)(ii)段所述的 300 毫米；以及伸出樓外的窗，其設計必須符合《認可人士及註冊結構工程師作業備考》68 所訂的準則。(請參閱附錄 B 的說明)

(b) 工作平台

假如工作平台符合下列準則，則當局會考慮批准豁免將這類平台計算入總樓面面積及上蓋面積的申請：

- (i) 只適用於住宅樓宇；
- (ii) 以每個住宅單位計算，這類平台(包括部分平台)獲豁免的面積最多為 1.5 平方米；

註釋

1. 可以利用下述方法將預製外牆固定裝設於承重構築物：

- (a) 用現澆鋼筋混凝土接頭；或
- (b) 澆注錨固於結構混凝土構件上；或
- (c) 焊接於結構鋼構件上

- (iii) 平台面向一處通風良好的地方，以作晾曬衣服的用處；¹
- (iv) 平台最少兩面是敞開的，或如在同一住宅單位，而工作平台是與空調機平台或露台相連，或與其他工作平台相連，則較長的一面須是敞開的。如屬後者，則將兩者分隔作不同用途的分隔牆(如有的話)的高度只可是護牆的高度；
- (v) 平台並非位於光井；²
- (vi) 平台不會對其他可居住空間(包括廚房)的天然光線及通風構成不良的影響；
- (vii) 平台沒有伸出地段界線以外；
- (viii) 平台的水平最少較相鄰的室內空間低 150 毫米；及
- (ix) 護牆應屬開放式設計(例如使用欄杆、透孔板或網孔)，以免阻礙天然通風。³

(c) 設有郵箱的郵件派遞室

假如郵件派遞室符合下列準則，則當局會考慮批准豁免將這類派遞室計算入總樓面面積的申請：

- (i) 只適用於住宅樓宇；
- (ii) 派遞室位於住宅樓宇的公用地方，並在公契內指明是用作公用地方；及
- (iii) 派遞室的面積不會過大。一般指引是，一幢有 320 個單位的大廈的派遞室的面積大約為 16 平方米。⁴

註釋

1. 可以由一個門口進入工作平台，而平台可裝設一個供水點及水盆。除了光井外，一個露天地方(根據《建築物(規劃)規例》第 2 條界定的定義)亦可獲接納為一個通風良好的地方。
2. 一個淨闊度少於 1 500 毫米的內角應視為一個光井。
3. 儘管有這項準則，這堵護牆最低的 400 毫米可以是實心構造物。整項設計應符合有關的防火守則，而接受準則應與《認可人士及註冊結構工程師作業備考》260 所述有關露台的接受準則相類似。
4. 建議郵箱的尺寸為 100 毫米 x 300 毫米 x 400 毫米(深度)。郵件派遞室通道的建議闊度為 1 200 毫米。建議在郵件派遞室內裝設某類照明及通風設施，以方便執行派遞服務。

為免產生任何疑問，獲豁免的地方可以包括郵件派遞室及郵箱所佔用的地方，但郵箱前面的地方或房間並不包括在內。

(d) 隔音屏障

假如隔音屏障符合下列準則，則當局會考慮批准豁免將這類隔音屏障計算入總樓面面積及上蓋面積的申請：¹

- (i) 隔音屏障可以是一道附有或不附有伸出物的獨立牆，並且不附連於有關的主體樓宇，或以懸臂式隔聲屏障的方式附連於平台外牆；
- (ii) 假如隔音屏障伸出地段界線以外，則必須獲得有關的政府部門批准；
- (iii) 隔音屏障不得用作任何商業用途；及
- (iv) 可獲豁免計算入總樓面面積及上蓋面積的尺寸，將按每宗申請個案的情況及所提供的理據是否成立來評估。

假如利用非易受噪音影響的建築物作為噪音緩衝區，則這幢建築物將不獲豁免計算入總樓面面積。

(e) 非住宅樓宇的公用空中花園

假如空中花園符合下列準則，則當局會考慮批准豁免將這類空中花園計算入總樓面面積：

- (i) 除以下段落另有修訂或更充分地闡述外，聯合作業備考第 1 號就住宅樓宇內的公用空中花園所訂的準則將會同樣適用；

註釋

1. 這項豁免不應視作為紓解在噪音源頭壓止噪音問題的途徑。這方面的資料可參閱由環境保護署及路政署發出的指引，而有關指引可在這兩個部門的網站瀏覽：
www.info.gov.hk/epd/noise/planning.html 及 www.hyd.gov.hk/publications/index.html.

- (ii) 除平台花園外，空中花園的數目須相等於或少於樓層數目除以 20 後所得的數目；
- (iii) 除非空中花園位於工業樓宇內，否則可容許空中花園作動態康樂用途；
- (iv) 須於花園內的當眼位置張貼一張告示，說明有關花園是作公用用途，並且嚴禁在花園內進行商業活動，例如開設咖啡室及店鋪；
- (v) 所有樹木、傢俬及設備均須固定於地面、牆壁或類似的永久建築物上。¹

2. 當建築事務監督就豁免將環保設施計算入總樓面面積及/或上蓋面積一事對《建築物條例》的條文作出變通時，將在適當的情況下加上下列條件：

- (a) 假如環保及創新設施已獲豁免計算入總樓面面積內，則售樓說明書必須清楚列明這類設施及其用途，並連同一個附表，列出已獲這類豁免的相應面積。

假如這些環保設施已計算入物業的可供出售面積內，則亦須在售樓說明書內清楚列明。在市民可以索取有關發展項目的售樓說明書當日，發展商必須將該份售樓說明書的副本存放於屋宇署以作記錄。

- (b) 在遞交佔用許可證的申請前，必須將規定提交用以支持豁免申請的承諾書向土地註冊處註冊。這份承諾書可以包括：

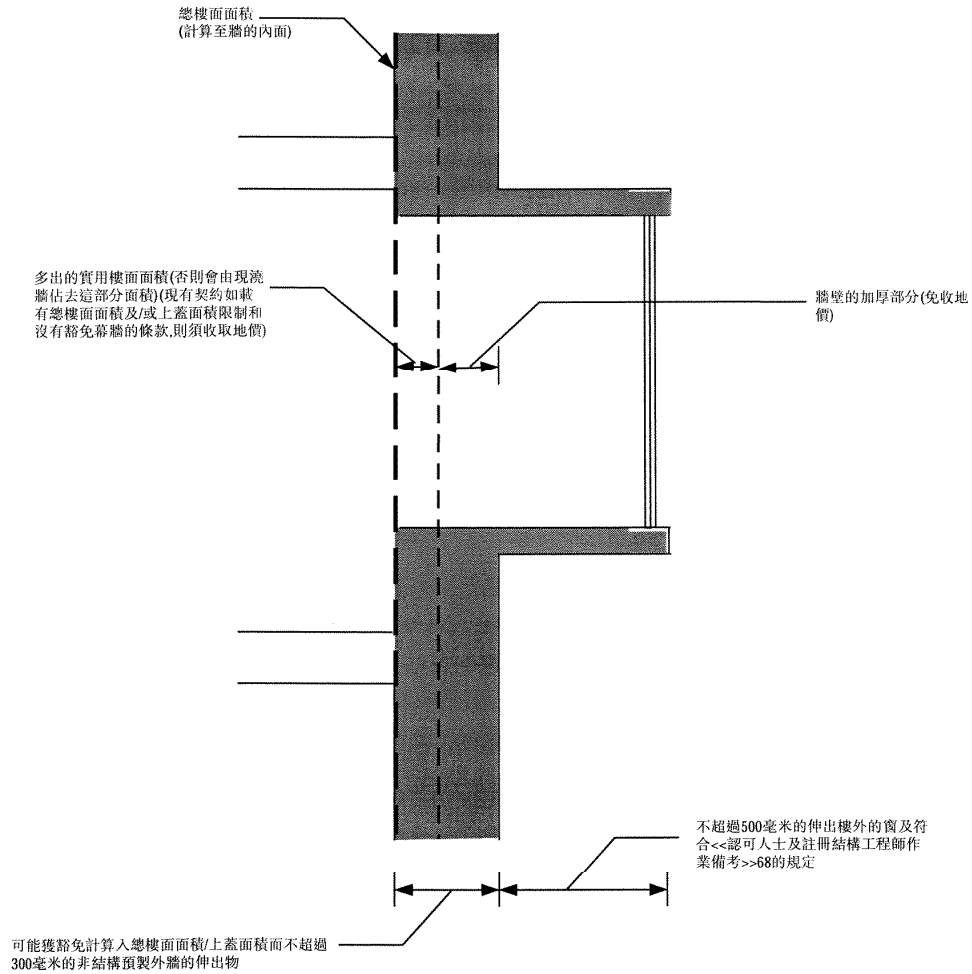
- (i) 一份由發展商作出的承諾書，承諾另行在售樓說明書內列明所有環保設施；

註釋

1. 建議認可人士/註冊結構工程師應確保所有樹木、傢俬及設備可抵受颱風的吹襲。

- (ii) 一份由發展商作出的承諾書，承諾在公契內將工作平台指明為‘非圍封的地方’及將設有郵箱的郵件派遞室及空中花園指明為‘公用地方’，以及清楚說明有關用途的詳情及清楚顯示其位置。有關公契須就這些設施的管制、運作、財政支持及保養，載有具約束力及可強制執行的條件。假如有關發展項目並無有效的公契，則有關指明這些地方的用途及位置的詳情必須列入買賣合約或租約內，以便將來的業主或租客知悉其權利及法律責任。
- (c) 不可將工作平台圍封超過護牆高度。
- (d) 在核准圖則顯示的空中花園只可供業主、租客及其訪客使用，而未獲建築事務監督事先同意前，這些地方不得作其他用途或由任何其他人士使用。

非結構預製外牆簡圖



截面圖

非結構預製外牆簡圖

