



屋宇署



地政總署



規劃署

聯合作業備考第 1 號

環保及創新的樓宇

引言

爲了保護及改善建築及自然環境，屋宇署、地政總署及規劃署推廣建造環保及創新的樓宇，目的是鼓勵業界設計和建造加入以下措施的樓宇：

- (a) 採用樓宇整體使用周期方法規劃、設計、建造和保養樓宇；
- (b) 充分利用天然可再生資源及可循環使用/環保的建築物料；
- (c) 盡量減少耗用能源，尤其是那些屬於不可再生類別的能源；及
- (d) 減少建造及拆卸廢料。

2. 屋宇署、地政總署及規劃署將會就這項目聯合發出一系列的作業備考，而本聯合作業備考便是這個系列的第一份。本聯合作業備考列出我們將會提供的鼓勵措施，藉此鼓勵業界在發展樓宇項目時，加入上文的環保措施，以及說明有關的申請程序，俾能符合《建築物條例》、契約條件及《城市規劃條例》的規定。

鼓勵措施

3. 我們希望鼓勵業界首先透過加入第 1 段(a)項至(d)項所載的措施，尋找出一些方法，使樓宇在建造期間和在新樓宇的整個使用周期中，能夠改善其環保表現。首批鼓勵措施在本聯合作業備考發出之日起生效。這些鼓勵措施可以讓業界人士在樓宇內加入一系列環保設施。如果能夠符合以下各段所述的條件，則可獲豁免計算入總樓面面積及上蓋面積內。我們會不斷

檢討這一系列環保設施，並且會隨 環保樓宇及鼓勵措施的不斷發展而予以修訂，藉此鼓勵業界在樓宇內提供新的環保設施。

首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

4. 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/或上蓋面積內：

- (a) 露台；
- (b) 加闊的公用走廊及升降機大堂；
- (c) 公用空中花園；
- (d) 公用平台花園；
- (e) 隔聲簷；
- (f) 遮陽篷及反光罩；
- (g) 翼牆、捕風器及風斗。

5. 有關豁免上述環保設施的準則及條件載於附錄 A。為控制這些鼓勵措施對樓宇體積所造成的影響，所有環保設施(空中花園及平台花園除外)可獲豁免的累積總樓面面積，不得超逾發展項目的獲准總樓面面積的 8%。

6. 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

7. 對將批出的新契約而言，如有關的契約是會就最大的總樓面面積及/或上蓋面積作出規定，則當局會加上合適的條款，容許地政總署豁免將上文第 4 段所列的設施計算入總樓面面積及/或上蓋面積內。地政總署在給予有關豁免時，亦可能會加上額外條件，以確保這類設施會獲得妥善的使用及保養。

8. 至於已載有總樓面面積及/或上蓋面積限制的現有契約，上文第 4 段所列的設施可能會獲豁免計算入總樓面面積及/或上蓋面積內。若契約包含了一項限制在該地段上豎建的建築物的樓層數目或高度的條件，而加入這些設施亦會導致違反這項規

定，則必須修訂有關的契約。

9. 將露台豁免計算入總樓面面積及/或上蓋面積內，是需要修訂契約及補繳地價和行政費用。豁免計算入總樓面面積及/或上蓋面積的加闊的公用走廊及升降機大堂，則毋須修訂契約。如要將露台及加闊的公用走廊及升降機大堂以外的設施豁免計算入總樓面面積及/或上蓋面積，則可能需要以一份毋須補繳地價的契約修訂書及繳付適當的行政費用的形式進行。將空中花園豁免計算入總樓面面積而毋須補繳地價的做法，只適用於有關契約內載有設置康樂設施條款的地段。至於在契約內並無設置康樂設施條款的地段，假如有關的空中花園的設計只作休憩用途而又無其他康樂設施，則毋須補繳地價。地政總署可能會加上額外條件，以確保獲豁免的設施會獲得妥善的使用及保養。

10. 認可人士應查核有關的契約條件，以決定是否需要修訂契約。如有疑問，認可人士可直接向地政總署轄下有關的分區地政處查詢，而該處會於 30 日內作出回覆。不然，在屋宇署透過中央處理建築圖則系統接獲認可人士正式提交圖則起計的 13 個星期內，有關的分區地政處會直接通知認可人士。

11. 根據有關契約而獲得的任何豁免，其先決條件是有關設施必須先獲得建築事務監督的豁免。不過，為方便擬訂基本條款，以及擬備繳付初步行政費用的繳款通知書，認可人士應在提交有關申請予屋宇署時，即向分區地政處提交修訂契約的申請。在屋宇署確定原則上不反對擬設的環保設施後，即會知會有關的分區地政處。在建築事務監督批准豁免將這類環保設施計算入總樓面面積及/或上蓋面積的建築圖則後，認可人士應向分區地政處提交核准圖則的副本及繳款通知書收據的副本，以便分區地政處可以盡快對有關的基本條款作最後的核定。

根據《城市規劃條例》的規定

12. 規劃署將會採用與上文第 4 及第 5 段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)。假若因豁免環保設施計算入總樓面面積後，導致建築高度及/或上蓋面積增加，以致超過分區計劃大綱圖/發展審批地區圖所載的規定，有關人士則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)。

13. 對於城市規劃委員會先前已核准的發展計劃，若加入上述環保設施，便可能須要對核准計劃作出輕微修訂。在這種情況下，由城市規劃委員會發出有關“輕微修訂核准發展計劃”的規劃指引(TPB PG-第 19B 號)所載的一般規定將會適用。

14. 如欲了解是否須獲城市規劃委員會的批准或是否須要修訂核准計劃才可以加入環保設施，可直接向規劃署轄下各分區的規劃處查詢。

適用範圍

15. 上述鼓勵措施適用於未獲簽發佔用許可證的新項目。

16. 為免疑慮，附錄 A 第 1(b)(ii)段所列的修訂適用於所有在二零零五年二月一日或該日之後予以批核的新圖則。

正式提交申請及查詢有關環保設施的事宜

17. 業界必須透過正常途徑，向屋宇署、地政總署或規劃署(視乎何者適合而定)正式提交所有申請。

18. 若根據《建築物條例》的規定申請豁免將有關的環保設施計算入總樓面面積或上蓋面積內，業界必須以證明文件及承諾書提出對《建築物條例》的規定作出變通。

19. 如對將任何擬議的環保設施納入發展項目內的事宜有任何疑問，請向屋宇署的屋宇創新小組查詢。

濫用鼓勵措施

20. 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。

21. 政府會監察環保設施的使用情況。假如環保設施的使用情

況並不符合下述豁免條件，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) 露台沒有被圍封；或
- (c) 空中花園及平台花園只供住客/租客及其訪客使用(有關詳情載於附錄 A 第 2(d)段)。

22. 發展商必須提醒買家注意濫用任何上述鼓勵措施的後果。

建築事務監督鄔滿海 地政總署署長劉勵超 規劃署署長馮志強

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

2001 年 2 月初版

本修訂版：2004 年 10 月（修訂第 13 段，加入第 16 段及修訂附錄 A 第 1(b)(ii)段）

編入索引： 屋宇創新小組
環保樓宇
鼓勵措施－環保樓宇

首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. 首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，用作商業用途的住用地方(例如酒店)亦不符合這項優惠資格。

(a) 露台

豁免將露台計算入總樓面面積及上蓋面積的準則如下：

- (i) 只適用於住宅樓宇；
- (ii) 只可以在客廳、飯廳及睡房的位置設置露台；
- (iii) 露台並非取代窗台的設計，而只是提供另一種設計給業界選擇。但是，假若建議在同一房間內同時設置窗台及露台，則露台的面積會計算入總樓面面積/上蓋面積內；
- (iv) 露台最少有兩面是敞開的；
- (v) 露台沒有伸出地段界線以外；
- (vi) 以每個住宅單位計算，這些露台(包括部分露台)獲豁免面積的總和，是 2 平方米或該單位實用樓面空間的 4%(以面積較大者為準)，但以 5 平方米為上限；及
- (vii) 獲豁免計算入總樓面面積/上蓋面積的露台(不論是整個露台或露台的其中部分地方)，其面積不得少於 2 平方米。

(b) 加闊的公用走廊及升降機大堂

如果並非因任何法例的規定以致需要提供加闊的公用走廊及升降機大堂，則豁免將這些加闊的公用走廊及升降機大堂的加闊部分的樓面面積計算入總樓面面積及上蓋面積的準則如下：

- (i) 只適用於住宅樓宇入口處大堂以外的樓層；
- (ii) 假如沒有提供天然通風但提供機械通風，則走廊需介乎 1200 毫米至 1800 毫米闊，而升降機大堂需介乎

- 乎 1650 毫米至 2200 毫米闊，方可獲得豁免；及
- (iii) 假如設有天然通風，則走廊需介乎 1200 毫米至 2200 毫米闊，而升降機大堂需介乎 1650 毫米至 2500 毫米闊，方可獲得豁免。

有關走廊及升降機大堂的釋義，請參閱附錄 B。以上尺寸是以走廊及升降機大堂的結構尺寸量度。

(c) 公用空中花園

豁免將空中花園計算入總樓面面積的準則如下：

- (i) 只適用於住宅樓宇；
- (ii) 須設有天然通風及提供公用的綠化及康樂花園地方；¹
- (iii) 除平台花園外，空中花園的最大數目須相等於或少於住宅樓層數目除以 15 後所得的數目，而每一個花園又可分為，比如說，兩個空中花園，各佔樓面 50% 的面積；或分為三個空中花園，各佔樓面三分一的面積；
- (iv) 空中花園的面積不得少於樓面面積的三分之一；
- (v) 如提供一個以上的空中花園，而該處亦不設有平台花園，則第一個空中花園須位於一處與最低地面樓層相隔 10 層的位置或這個位置之下的樓層，以改善街道的微觀氣候；
- (vi) 只可由公用地方通往這類花園；
- (vii) 淨高度不得少於 4.5 米；
- (viii) 最少有兩邊相對面在安全護牆高度以上是敞開的，以產生空氣對流；
- (ix) 如這類花園設有庇護層，則其設計須遵守有關防火守則的規定；
- (x) 任何通風系統的排氣口不得面向這類花園；
- (xi) 花園的栽種植物地方不可少於花園面積的 25%；² 及
- (xii) 保養這類花園在財政上是可行的。

¹ 建議由風力模擬試驗及/或電腦流體力學模擬訂出空中花園的最合適位置及面積，以確保為四周環境提供最佳的微觀氣候。

² 建議採用土生樹木。

(d) 公用平台花園

豁免將平台花園計算入總樓面面積的準則如下：

- (i) 屬商業或工業塔式大廈的樓層底部範圍內；
- (ii) 該樓層只作休憩平台花園之用；
- (iii) 淨高度不得少於 4.5 米；
- (iv) 最少有兩邊相對面在安全護牆高度以上是敞開的，以產生空氣對流；
- (v) 如有設置載貨升降機，則這類升降機是不准到達平台花園；
- (vi) 任何通風系統的排氣口不得面向這類花園；
- (vii) 花園的栽種植物地方不可少於花園面積的 25%；² 及
- (viii) 保養這類花園在財政上是可行的。

(e) 隔聲簷

豁免將隔聲簷計算入總樓面面積及上蓋面積的準則如下：

- (i) 有關設施能減低滋擾性的聲音或過大的音量，而且由外牆伸出不超過 1.5 米。如屬由外牆伸出超過 1.5 米太大的隔聲簷，則須提供理據支持；
- (ii) 有關設施並非承重構件，即除了支承本身的重量及其表面所受的風壓而產生的荷載外，並不支承任何荷載；及
- (iii) 有關設施沒有伸出地段界線以外。

(f) 遮陽篷及反光罩

豁免將遮陽篷及反光罩計算入總樓面面積及上蓋面積的準則如下：

- (i) 有關設施能改善樓宇的能源效益，而且由外牆伸出不超過 1.5 米。如屬由外牆伸出超過 1.5 米太大的遮陽篷及反光罩，則須提供理據支持；
- (ii) 有關設施並非承重構件，即除了支承本身的重量及其表面所受的風壓而產生的荷載外，並不支承任何荷載；及
- (iii) 有關設施沒有伸出地段界線以外。

(g) 翼牆、捕風器及風斗

豁免將翼牆、捕風器及風斗計算入總樓面面積及上蓋面積的準則如下：

- (i) 有關設施可增加樓宇的天然通風；
- (ii) 有關的翼牆是一道用以將風傳送入樓宇內部的突鱗，而且由外牆伸出不超過 1.5 米。如屬由外牆伸出超過 1.5 米太大的翼牆，則須提供理據支持；
- (iii) 有關的翼牆並非承重構件，即除了支承其本身的重量及其表面所受的風壓而產生的荷載外，並不支承任何荷載；
- (iv) 有關的捕風器是用作收集涼風及刻意運用浮力。可獲豁免計算入總樓面面積及上蓋面積的捕風器尺寸，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；
- (v) 風斗利用樓宇的高度發揮豎管/煙囪效能，從而提供天然的溫差環流通風，尤其是在無風的時間。假若讓周圍未經處理的濕熱空氣進入樓宇內部不能提供舒適的環境，也不能節省能源，在這些情況下，當局會鼓勵設置一個運用豎管/煙囪效能的系統來結合機械及天然通風。可獲豁免計算入總樓面面積及上蓋面積的風斗尺寸，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；及
- (vi) 有關設施沒有伸出地段界線以外。

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：

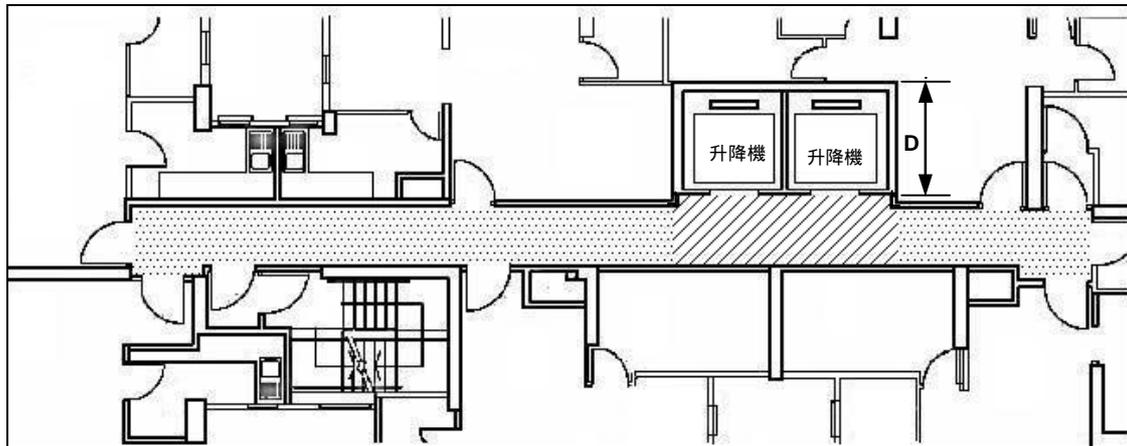
- (a) 假如環保及創新設施已獲豁免計算入總樓面面積內，則售樓說明書必須清楚列明這類設施及其用途，並連同一個附表，列出已獲這類豁免的相應面積。假如這些面積已計算入物業的可供出售面積內，則亦須在售樓說明書內清楚說明。在市民可以索取有關發展項目的售樓說明書當日，發展商必須將該份售樓說明書的副本存放於屋宇署以作記錄。

- (b) 第 18 段規定必須提交承諾書以支持豁免申請，在遞交佔用許可證的申請前，必須將這份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；
 - (ii) 一份由發展商作出的承諾書，承諾在公契內將露台指明為‘非圍封的地方’及將空中花園/平台花園指明為‘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。
- (c) 不可將露台圍封。
- (d) 在核准圖則顯示的空中花園及平台花園只可供住客/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。

JPN 1 - Appendix A

初版 : 2001 年 2 月

本修訂版 : 2004 年 10 月 (修訂第 1(b)(ii)段)



一字形走廊/升降機大堂

圖 1

排成一字形的走廊/升降機大堂中的“升降機大堂”是在緊貼升降機槽外方核心範圍內的地方。如升降機大堂向核心牆外伸延一段距離，而該段距離相當於或長於升降機槽的深度，則核心牆外的地方將被視為“走廊”。

圖例：



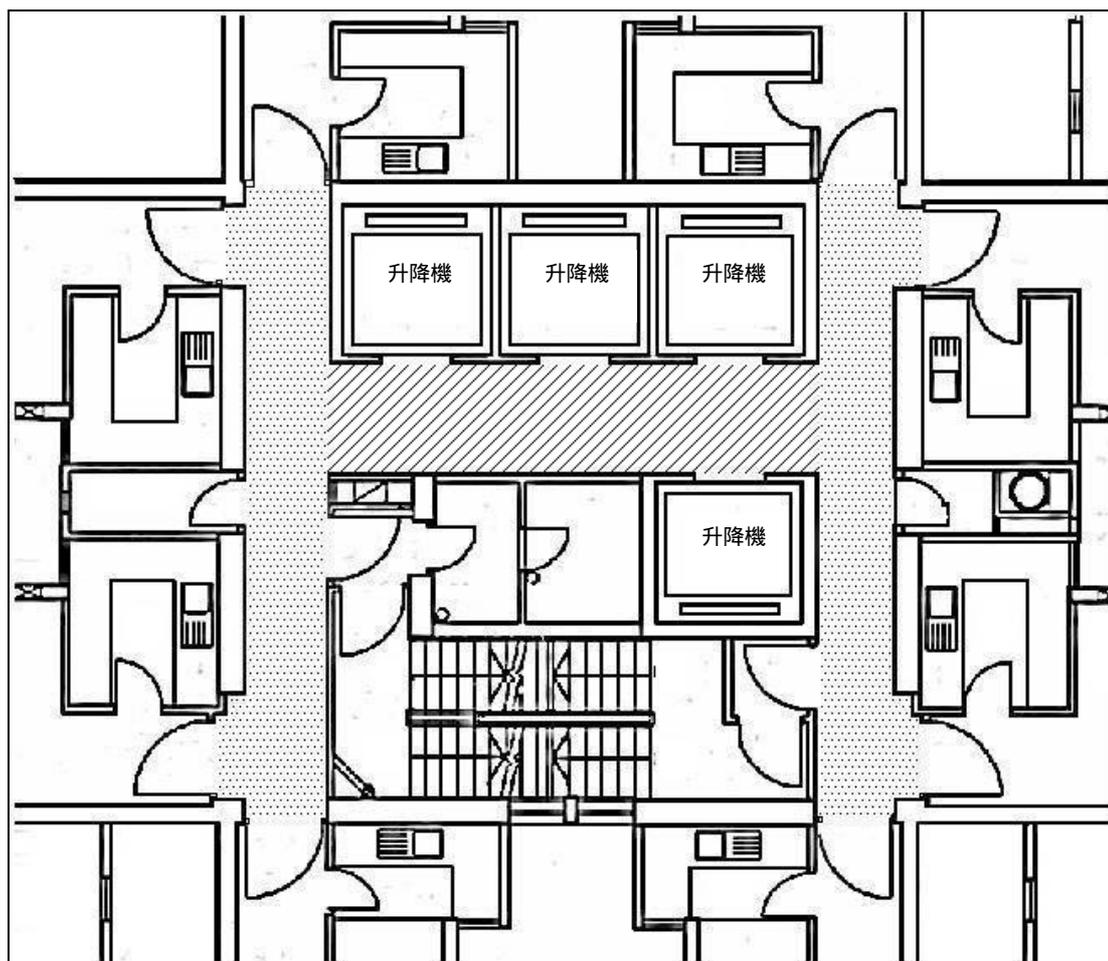
升降機大堂



走廊

“D”

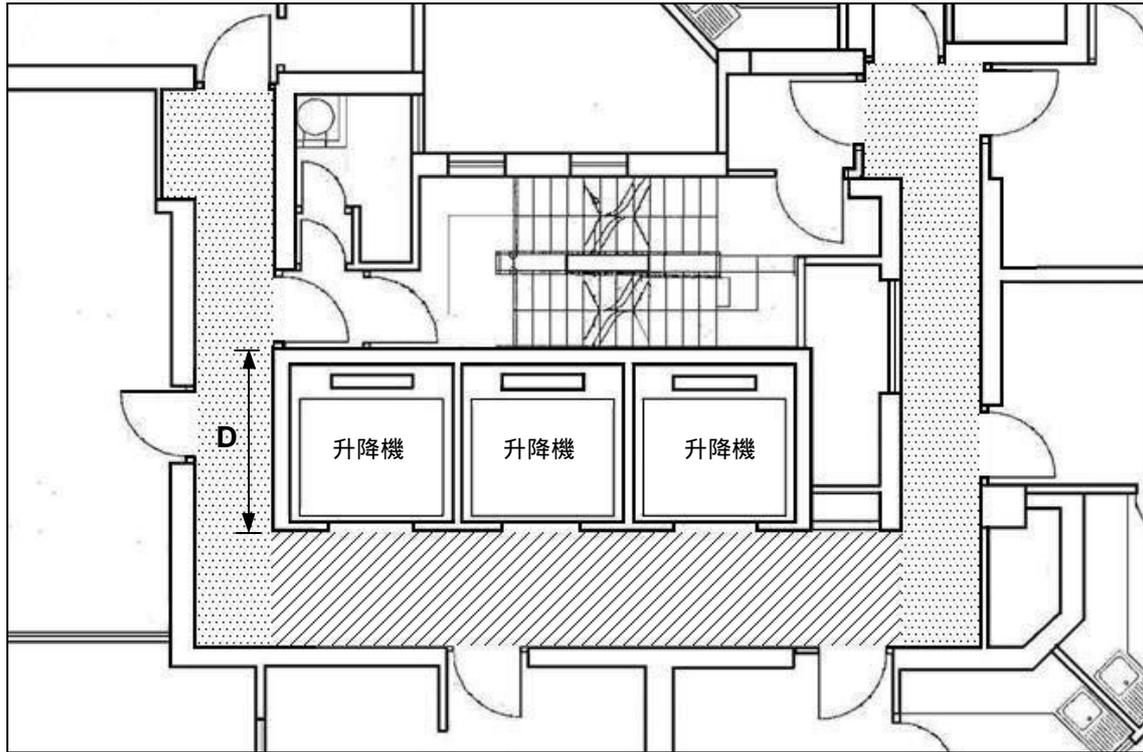
升降機槽的深度



H 形走廊/升降機大堂

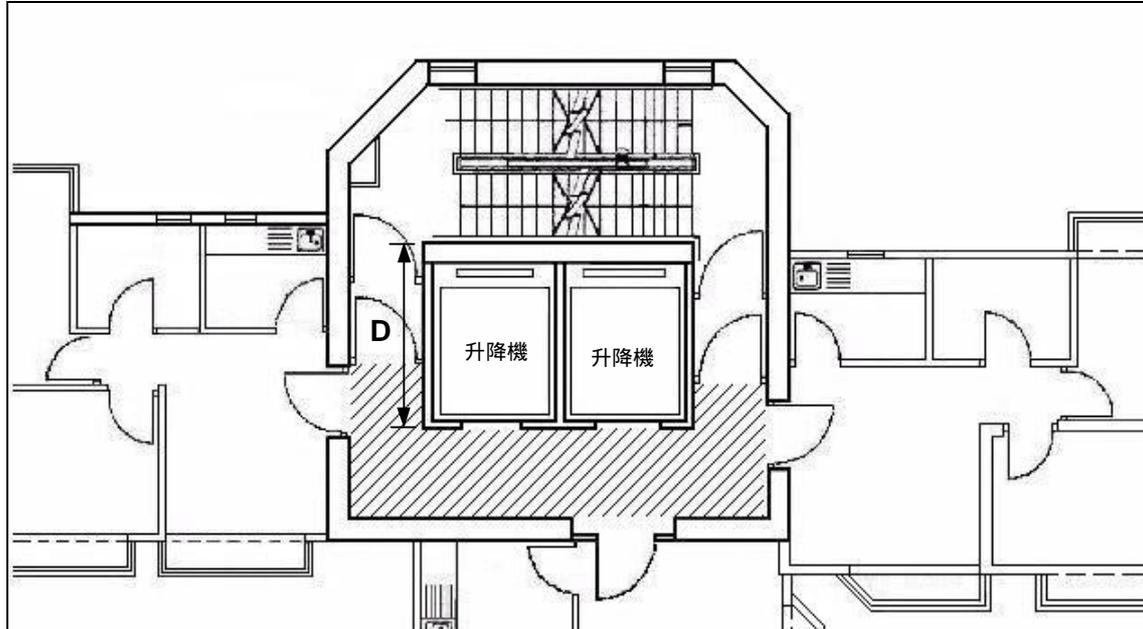
圖 2

排成 H 形的走廊/升降機大堂中的“升降機大堂”是在緊貼升降機槽外方的地方，兩端一直伸延至與“走廊”相接處止。



U 形走廊/升降機大堂

圖 3



U 形走廊/升降機大堂

圖 4

排成 U 形的走廊/升降機大堂中的“升降機大堂”是在緊貼升降機槽外方的地方。這個升降機大堂可能轉彎和向外伸延，直至最長相當於升降機槽的深度。如這個大堂用地伸延的距離長於這個深度，這些地方將被視為“走廊”。