

2011年3月29日
討論文件

立法會
發展事務委員會

締造優質及可持續建築環境的措施

目的

本文件向議員介紹政府落實締造優質及可持續建築環境的一系列措施的最新進展。

背景

2. 我們於 2010 年 10 月 26 日的發展事務委員會會議上，向議員匯報政府就締造優質及可持續建築環境的一系列措施的詳情（立法會文件第 CB(1)155/10-11(06)號）。簡而言之，為了回應近年公眾日益關注建築環境的質素和可持續性，我們與可持續發展委員會合作，於 2009 年 6 月至 10 月期間開展名為「優化建築設計 締造可持續建築環境」的社會參與過程，讓社會不同界別進行深入討論，從而尋求可取方案，締造優質及可持續發展的建築環境。社會參與過程顯示了公眾對改變現狀的清晰訴求。委員會於 2010 年 6 月 25 日向政府提交報告書，提出約 50 項建議，大部分獲政府接納。

3. 行政長官於其 2010-11 施政報告中宣布，因應可持續發展委員會提出的建議，政府決定推出一系列措施，提升新樓的設計水平，締造優質及可持續的建築環境。施政報告的相關摘錄載於附件甲。發展局局長於 2010 年 10 月 15 日於記者會中透過電子簡報，闡釋了這些措施（附件乙）。

最新進展

4. 新規定將透過行政措施（即由屋宇署向建築專業人士發出作業備考）實行。此方法的優點是透過修訂作業備考，可以迅速推出新措施，並方便在有需要時作出調整。根據過往經驗，業界均會在作業備考發出後遵行新安排。

5. 按照擬訂新的作業備考或修訂現行作業備考的既定做法，屋宇署於 2010 年 11 月將一套為落實新政策而擬備的新訂／修訂作業備考擬稿，傳閱建築業界的持份者作諮詢，並與土地及建設諮詢委員會轄下的屋宇小組委員會作討論。這次屋宇署共發出 15 份作業備考，包括 3 份由屋宇署署長、地政總署署長及規劃署署長發出的《聯合作業備考》，及 12 份由屋宇署署長新發出或修訂的《認可人士、註冊結構工程師及註冊岩土工程師作業備考》。我們收到很多有建設性的建議，部分涉及複雜的技術事宜。考慮到業界表達的實質關注，特別是建築業界從業員的意見，並為容許有較大空間引入環保樓宇設施，我們對作業備考的擬稿作出一些調整。作業備考的最終版本¹已於 2011 年 1 月 31 日發布，並會於 2011 年 4 月 1 日起實施。一系列作業備考的名稱載於附件丙。

6. 作業備考的最終版本按照了行政長官公布的政策原意及措施，亦已謹慎地在公眾對新樓體積對周邊環境造成的影響的關注和社會對新樓應備有更多環保及完善生活設施的期望之間取得平衡。當中作出的調整理據充份，亦已考慮到建築專業人士及從業員對有關運作細節的意見。我們的目標是確保新的作業備考在實際運作上能達到其目的。以下段落將闡述各項主要調整。

呈交“BEAM Plus”評級

7. 我們的原建議是要求有關人士於向建築事務監督（監督）呈交總建築圖則時一併呈交樓宇的“BEAM Plus”臨時評級結果。在諮詢期間，部分持份者指出，實際上，於其總建築圖則預備呈交予監督之時，很多關乎樓宇能源效益的設施的設計仍處於初步階段。因此在呈交建築圖則階段要取得“BEAM Plus”臨時評級實屬過早。而就“BEAM Plus”最終評級而言，從業員則認為於樓宇裝備設施完成測試及投入運作後方進行，會較為實際。因此，為確保進行環保樓宇認證不會拖慢建築圖則的處理而使建屋流程有所延誤，屋宇署已調整相關的作業備考，訂明在呈交建築圖則時，認可人士只需要確認有關的建築

¹ 這些作業備考的全文見下列屋宇署網頁的網址：

http://www.bd.gov.hk/chineseT/documents/index_pnap20110131.html

http://www.bd.gov.hk/chineseT/documents/index_joint.html

項目已就進行評級妥為登記，但可於申請同意展開上蓋結構工程時，方呈交由香港綠色建築議會授予的“BEAM Plus”臨時評級認證結果（及能源消耗量的估算）。同樣地，須呈交“BEAM Plus”最終評級認證結果的時間，則由發出佔用許可證後的3個月內改為6個月。這些最終安排獲得香港綠色建築議會的全力支持。

地底停車位的定義

8. 停車場是導致樓宇體積和高度增加的其中一項重要成因，但需要留意的是運輸署一般會在建築項目中要求提供有關設施。在現行政策下，任何監督認同將用作有關發展項目的停車場的樓面空間，均可不被計算入總樓面面積（即獲100%的總樓面面積寬免）。考慮到公眾支持可持續發展委員會的建議，降低停車場的整體總樓面面積寬免水平，我們已公布停車場只有在建於地底及有條件配備電動車輛充電裝置的情況下，方可獲100%的總樓面面積寬免。有條件配備電動車輛充電裝置但建於地面的停車場，可獲50%的總樓面面積寬免。如有足夠理據證實由於地盤限制，停車場建於地底在技術上並不可行，或建於地面的停車場對附近環境或景觀沒有帶來負面影響，當局將考慮例外給予100%的總樓面面積寬免。

9. 在諮詢期間，建築專業人士對「地底停車場」的定義提出關注，特別由於位於斜坡的發展項目在香港十分常見；有人對上落客貨設施的處理，及如何釐定地底停車場屬不可行的情況提出疑問；亦有人關注開挖而產生堆填物料的影響。為回應這些關注，我們現已於作業備考的最終版本中，列明在考慮停車場可獲100%總樓面面積寬免時，對「地底」的定義，及釐清容許設於地面層的上落貨設施也可獲得100%總樓面面積寬免。上述規格將照顧到位於斜坡的地盤上的發展項目，同時回應了對過度開挖的關注。經澄清後對停車場的規定載於附件丁。而要合乎寬免的資格，所有停車位仍須有條件配備電動車輛充電裝置，即備有為未來安裝電動汽車標準充電設施之用的基本設施或條件。

環保設施的總樓面面積寬免

10. 對樓宇設施批出總樓面面積寬免，目的是為了鼓勵為居民及鄰近環境提供有利環保的設施。在我們的原建議中，如

有關的設施有利於鄰近環境，我們便會容許它們可於 10% 的上限以外提供。在諮詢期間，建築專業人士強烈建議應為提供部分具能源效益及保護環境而實際上不會增加樓宇高度或體積的設計而給予更多的鼓勵。我們仔細地審視過涵蓋於 10% 上限的設施清單後，現決定於上限內將下列環保設施剔除：翼牆、捕風器及風斗、隔音屏障及隔聲簷、雨水／洗滌污水循環系統、提供綠化的有蓋行人道平面隔板等。這些設施在過往並不常見，亦並非構成樓宇體積問題的主因。增設這些設施將使樓宇更為環保，並可減低噪音或加強空氣流通。我們已於修訂的作業備考中澄清，屋宇署會就個別個案考慮批出這些設施的總樓面面積寬免。申請人須提供量化的環境成效評估報告，以證明該等設施能達致相關的目的，並且對社區有實質益處。在經修訂的作業備考下涵蓋於 10% 總樓面面積寬免上限的設施的概覽載於附件戊。

一次性重新呈交建築圖則的安排

11. 新的作業備考將於 2011 年 4 月 1 日生效，並將適用於 2011 年 4 月 1 日或之後呈交屋宇署審批的建築圖則。換言之，現行的作業備考仍將繼續適用於 2011 年 3 月 31 日或之前由發展商向屋宇署呈交的建築圖則。其後呈交的圖則將按照新的一系列措施處理。此截止日期已考慮到公眾對早日實施締造優質及可持續建築環境的新政策的期望、當局就作業備考擬稿諮詢業界的所需時間，及業界作出準備所需的時間。

12. 在諮詢持份者期間，建築專業人士及發展商提出關注，指出下述情況常有發生：建築圖則因在呈交前申請人不能預知的技術原因而被拒批（例如其他部門的意見／要求或會對發展計劃產生影響，導致圖則根據《條例》第 16(1)條被拒批）及／或基於對相關法定條文的演繹及應用的意見差異，由於審核圖則設有法定時限（即 60 天），這些申請通常會被拒，並需要重新呈交建築圖則，以糾正被拒批的環節。不過，這些圖則被拒批的原因，或與總樓面面積寬免沒有任何關係。為回應這些圖則被拒批的原因，申請人應獲機會與屋宇署及有關部門商討，並對建築圖則作出所需的調整，以符合當局的要求。要求這些在 2011 年 4 月 1 日前呈交的圖則須受新政策規範，實屬不公平。

13. 基於此項實際考慮及作為一項一次性的過渡安排，我們已在作業備考的最終版本加入條文，容許面對上述情況（即建築圖則於 2011 年 3 月 31 日或之前已呈交但被拒批）的新建築項目申請人，可於原有圖則被拒批的 6 個月內，以現行的總樓面面積寬免政策處理再次呈交經修訂的建築圖則一次。如有關再次呈交的圖則最終被監督拒批，任何其後再就同一地盤向屋宇署呈交的建築圖則，將須受新的總樓面面積寬免政策管制。同時需要留意的是，除了總樓面面積寬免政策外，重新呈交的圖則須按照重新呈交當時正實施的規定處理，包括最新的建築規例、於現存的法定大綱圖及核准規劃申請中的通行法定規劃限制／要求，及其他行政／法定規定。

14. 在諮詢期間，我們亦收到要求延遲實施新政策，以讓業界有更多時間準備的建議，我們並不認為這些要求有理據支持。在可持續發展委員會進行的廣泛社會參與過程中，公眾已向我們表達改變現狀的清晰訴求。我們相信建築專業人士及業界應已對有關轉變有足夠的準備。因此，新措施將按原定計劃於 2011 年 4 月 1 日生效。

於售樓說明書內披露的資料

15. 於 2010 年 10 月，政府就可持續發展委員會報告書的建議作出的回應中提及，運輸及房屋局會要求獲地政總署批出預售同意書的未建成一手私人住宅發展項目，在售樓說明書內列明包括就所有設施獲得的總樓面面積寬免的分項數字在內的相關資料。隨後，運輸及房屋局成立了「立法規管一手住宅物業銷售督導委員會」（督導委員會），具體討論立法規管一手樓宇銷售事宜。督導委員會將討論能如何最有效落實可持續發展委員會建議。在新法例通過前，屋宇署會採取臨時措施，繼續現行做法，在批出《條例》下的總樓面面積寬免時加入條款，要求於售樓說明書內提供與環保設施的總樓面面積寬免有關的資料。我們現正修訂相關的作業備考。

於政府及市區重建局項目中的應用

16. 在就施政報告進行動議辯論期間，曾就有關議題發言的議員，普遍歡迎政府管制「發水樓」的措施。部分議員進而建議政府應樹立良好榜樣，重新設計那些建築圖則已在舊有總樓面面積寬免政策下獲批的西鐵項目。為回應此建議，財政司

司長已要求港鐵公司重新設計 6 個由政府透過西鐵物業發展有限公司擁有的西鐵沿線物業發展項目（即位於南昌站、荃灣西站（包括荃灣西站五區（灣畔）、荃灣西站五區（城畔）、荃灣西站六區）、朗屏站的朗屏（北）及天水圍站的項目），以符合新規定，雖然這些項目的總綱發展藍圖及／或建築圖則本來已獲核准，已到達可開展的階段。我們在重新設計這 6 個項目的過程中，亦藉機會更改單位組合，以增加中小型單位的供應。此外，市區重建局亦已在去年 10 月就福全街／杉樹街項目所發出的招標文件中訂明，要求有關的建築圖則須符合新規定。而在 2011 年 2 月招標的前元朗邨地盤亦須符合新規定，特別是於賣地條款訂明 10% 上限。

徵詢意見

17. 請議員備悉實施締造優質及可持續建築環境的一系列措施的最新進展。

發展局

2011 年 3 月

2011-12 施政報告的摘錄

可持續建築環境

40. 政府一直致力提升新樓的設計水平，為我們的下一代締造優質及可持續的建築環境。因應可持續發展委員會提出的建議，政府將推出一系列措施，要求新建樓宇加入樓宇分隔或增加建築物的通透度、樓宇後移和綠化等設計元素。為了在本港廣泛推動綠色建築，我們會提高建築物能源效益標準，並要求發展商提供樓宇的環保和耗能資料，供準用家參考。

限制「發水樓」

41. 政府當年讓私人樓宇增加樓面面積，引進環保及生活設施，目的是改善樓宇的宜居環境。近年社會關注發展商利用這項寬免政策，大量增加樓面面積，造成所謂「發水樓」問題。經檢討後，我們決定收緊政策，主要改變包括取消部分設施的寬免，降低停車場、露台、工作平台和會所的寬免，並為多項仍享有寬免的設施加設百分之十的整體寬免上限，同時又收緊容許興建窗台的面積。

42. 我們深信這套方案一方面顧及樓宇的環保及舒適要求，另一方面盡量避免對周邊環境造成影響，已在兩者之間取得適當平衡。方案亦確保本港建築物的設計，有展示創意的空間。

締造優質及可持續 建築環境的措施

發展局

2010年10月



社會關注

- 建築環境的質素和可持續性
- 樓宇體積及高度、空氣流通、樓宇綠化和能源效益
- 總樓面面積寬免對樓宇體積及高度的影響



公眾參與過程

- 政府與可持續發展委員會合作
- 2009年6月至10月廣泛而深入的討論
- 4,000個不同界別的人士／組織（專業團體、發展商、環保團體、公眾）參與超過65個有關活動



公眾參與過程：結果

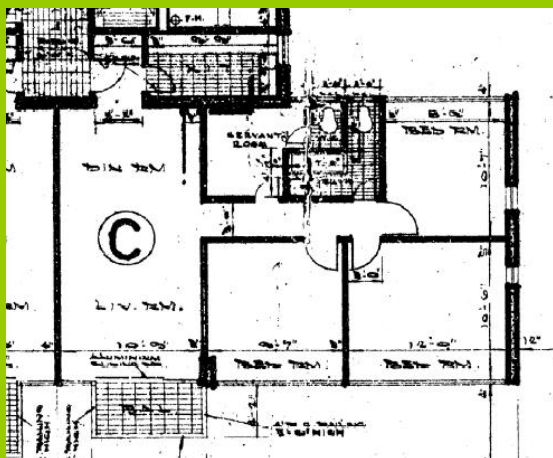
- 公眾清晰訴求：必須改變現狀

- 可持續發展委員會於 2010 年 6 月向政府提出 51 項建議
 - (A) 可持續建築設計指引
 - (B) 總樓面面積寬免
 - (C) 建築物能源效益
 - (D) 物業市場資訊及透明度

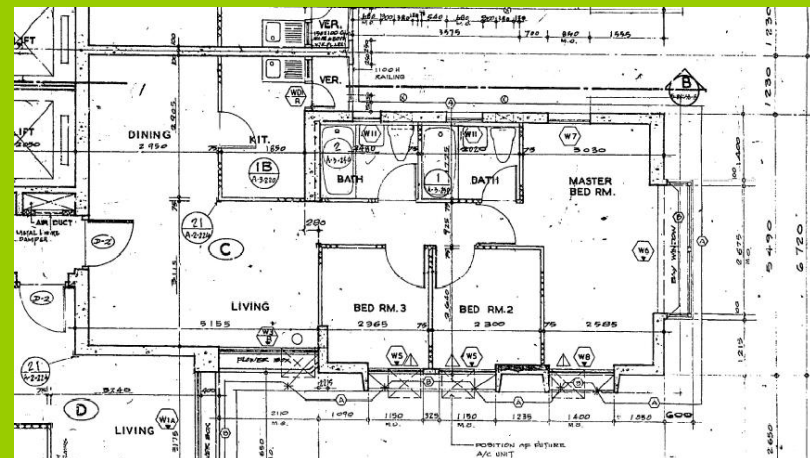
「發水樓」和「縮水單位」

- “41. 政府當年讓私人樓宇增加樓面面積，引進環保及生活設施，目的是改善樓宇的宜居環境。近年社會關注發展商利用這項寬免政策，大量增加樓面面積，造成所謂「發水樓」問題。”
- “33. ...運輸及房屋局會成立督導委員會，具體討論立法規管一手樓宇銷售事宜，...當中包括以實用面積作為公布呎價唯一標準，防止誤導買家，全面杜絕「縮水單位」的情況。”

住宅單位設計的演變



1972年設計的單位

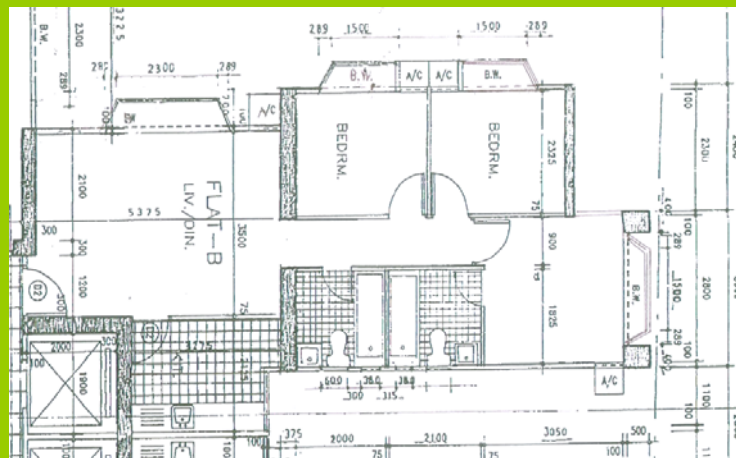


1986年設計的單位

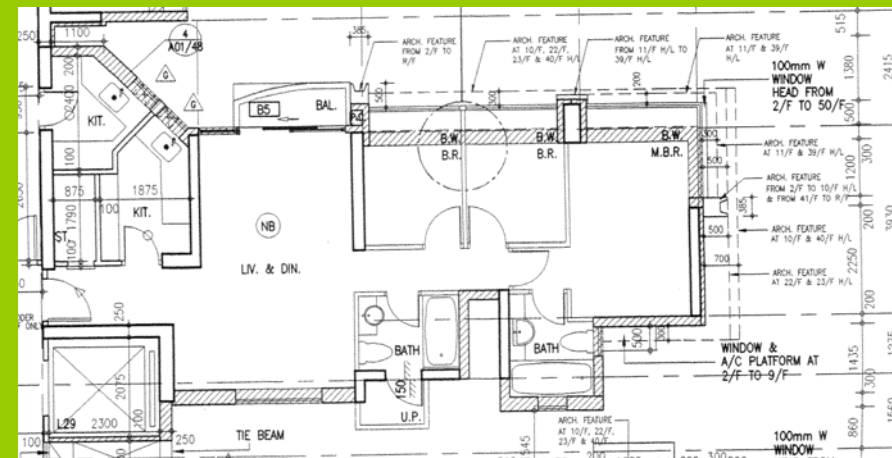
	實用面積 (A) (包括A1, A2及A3)		露台 (A1)	工作 平台 (A2)	外牆* (A3)	窗台 (B)	單位有 蓋面積 (C) = (A) + (B)	單位所分 攤的公用 地方面積 (D)	建築面積 (C) + (D)
平方呎									
1972年 設計	793	36	0	45	0	793	57	850	
1986年 設計	817	0	0	75	16	833	74	907	

* 現時售樓說明書並無特別列出此項 # 上述資料由屋宇署根據批准圖則及售樓資料綜合所得

住宅單位設計的演變



1993年設計的單位



2010年設計的單位

	實用面積 (A) (包括A1, A2及A3)	露台 (A1)	工作 平台 (A2)	外牆* (A3)	窗台 (B)	單位有 蓋面積 (C) = (A) + (B)	單位所分 攤的公用 地方面積 (D)	建築面積 (C) + (D)
1993年 設計	732	0	0	61	52	784	161	945
2010年 設計	785	22	16	132	34	819	211	1,030

* 現時售樓說明書並無特別列出此項 # 上述資料由屋宇署根據批准圖則及售樓資料綜合所得

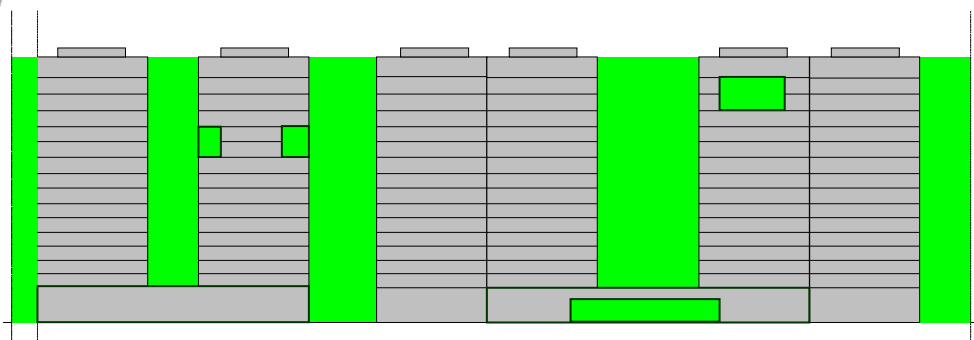
(A) 可持續建築設計指引

7 樓宇間距和通透性

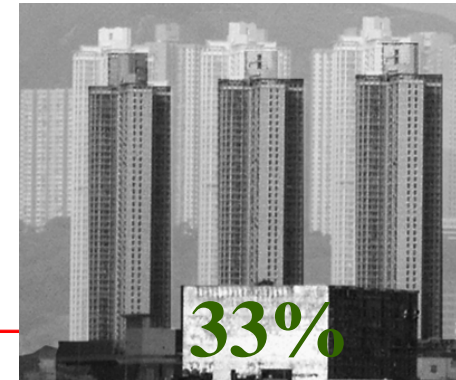
- 改善空氣流通
- 緩和熱島效應

視乎地盤面積及樓宇高度，須提供 20%/25%/33.3% 可透性，適用於：

- 地盤面積不少於2公頃；或
- 建築物的連續闊度不少於 60 米



■ 圖中綠色部分代表可計算入建築間距及可透性的部分（包括平台／空中花園、空間平台、避火層、樓宇後移及不同的樓宇形狀）

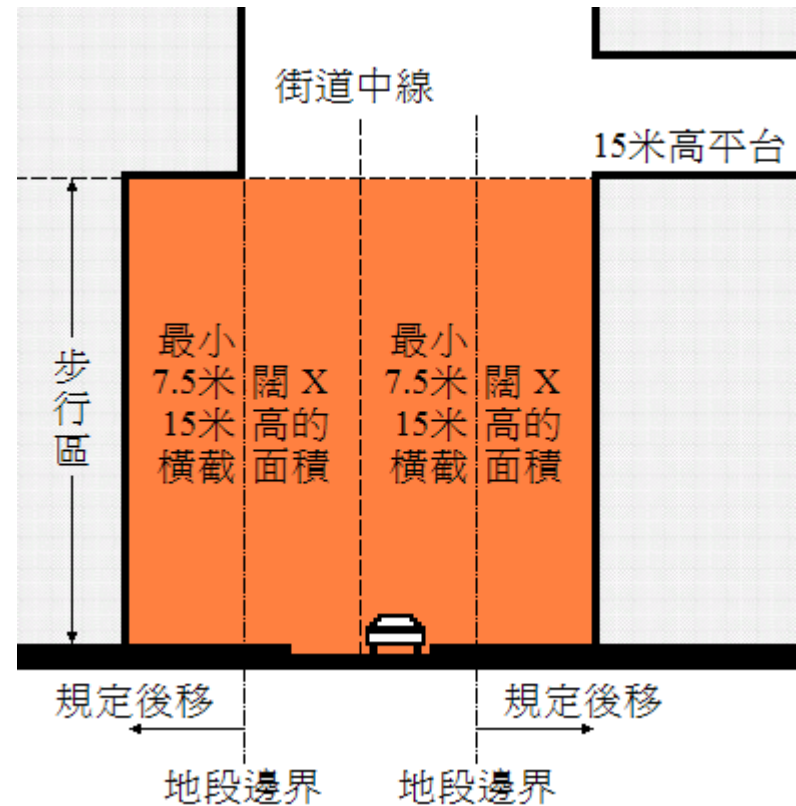


(A) 可持續建築設計指引

2 樓宇後移

- 改善街道氣流
- 緩和熱島效應
- 優化行人道的環境質素

- 適用於寬度不足 15 米的街道
(例如：廟街及譚臣道)
- 要求街道峽谷的最小橫截面積：
7.5 米闊 x 15 米高

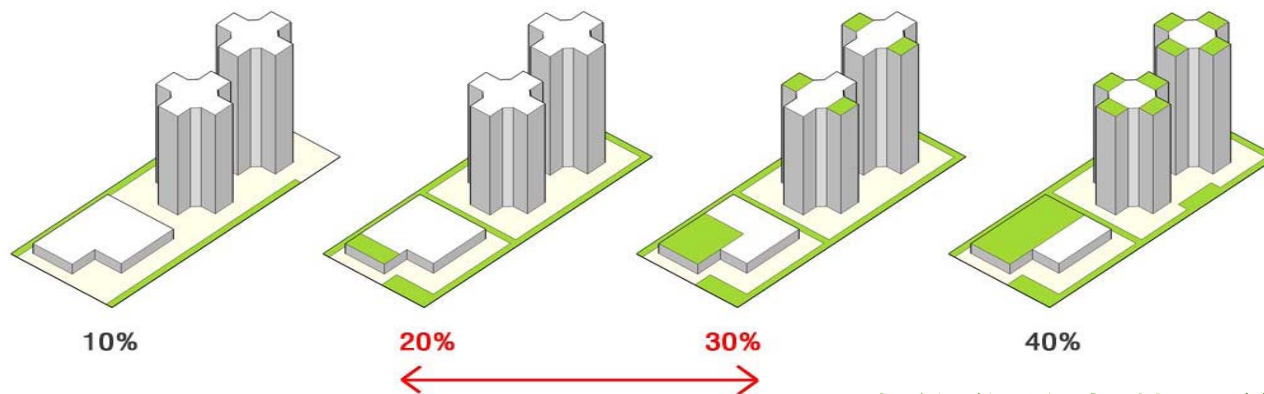


剖面圖

(A) 可持續建築設計指引

3 綠化的上蓋面積

- 緩和熱島效應
- 優化生活環境



最少綠化的上蓋面積 * :

- 地盤面積不少於 1,000 平方米 : 20%
- 地盤面積達 2 公頃或以上 : 30%

* 有蓋的綠化面積並不計算在內



(B) 總樓面面積寬免及其他措施

- 當局已重新檢視每項現時可獲總樓面面積寬免的設施及其他措施，現決定：
 - 維持強制性設施（如避火層、垃圾及物料回收房等）可獲的總樓面面積寬免
 - 環保及完善生活設施
 - 只對樓宇居民帶來裨益的：設定整體寬免上限
 - 對社區帶來裨益的：不會被納入整體寬免上限，但設其他規管
 - 收緊停車場可獲的總樓面面積寬免
 - 收緊延伸窗戶（即窗台）的設計規限



(B) 總樓面面積寬免

就住用及非住用發展項目中環保和完善生活設施獲取總樓面面積寬免：

- 先決條件：
 - 符合上述可持續建築設計指引
 - 提交「由香港綠色建築議會授予的 BEAM Plus 評級」及能源效益數據
- 就可供選擇的環保及完善生活設施設定整體上限（對社區帶來裨益的環保及完善生活設施除外）：**10%**（適用於住宅和商業樓宇）

(B) 總樓面面積寬免—寬免上限

以下設施會被納入整體 10% 的上限，部分設施亦個別加強管制：

■ 環保設施

- 露台（寬免減半）
- 工作平台（寬免減半）
- 加闊的共用走廊及升降機大堂（必須有天然通風設計才獲寬免）
- 非結構預製外牆（寬免厚度減半，由 300 毫米下調至 150 毫米）
- 翼牆、捕風器及風斗
- 隔音屏障
- 隔聲鰭

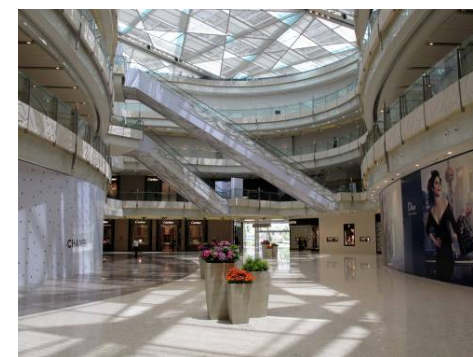
■ 完善生活設施

- 住宅康樂設施（包括住客會所和游泳池濾水房等）（按發展規模遞減，寬免上限 2.5% 至 5%；相對於目前一律可享有 5%）
- 有蓋行人道／花棚
- 管理設施（如管理員室）
- 較大的升降機槽
- 尊貴入口（只限非住用發展，取消對住用發展的寬免）
- 中空空間
- 喉管槽／空氣槽／煙囪管道
- 非強制性的機房（如中央空調機房）
- 機房及有蓋的地面空間（用作放置提高能源效益或環保系統／設施，如雨水／污水循環系統）

(B) 總樓面面積寬免 – 寬免上限

以下不會被納入整體上限：

- 強制性設施
 - 必要的機房及其他設施
 - 避火層
 - 公眾通道
- 對社區環境帶來益處、或實際運作所需的設施
 - 公用空中花園
 - 有蓋花園／遊樂場地／公用平台花園
 - 電影院、商場等內的高樓底／中空空間
- 其他項目（功能設施）
 - 停車場及上落客貨設施（另行規管）
 - 遮陽篷及反光罩
 - 旅館的輔助性設施





(B) 總樓面面積寬免

以下設施的寬免將被撤銷：

- 住用項目的入口中空空間／尊貴式入口
- 郵件室／設有郵箱的郵件派遞室
- 小型後勤服務室（適用於住宅樓宇）



(B) 總樓面面積寬免－停車場

- 設於地下：100% 寬免
設於地上：50% 寬免（除非設於地下在技術上不可行）
- 寬免先決條件：
有條件配備電動車輛充電裝置
- 年底前完成檢討私人住宅項目內所需的車位數目，並修訂《香港規劃標準與準則》中車位數目的標準
- 建築圖則的車位數目繼續由運輸署審議



(B) 窗台設計的規管

可持續發展委員會的另一關注點

- 現行準則：
從外牆外面伸出不多於 500 毫米
- 修訂準則：
從外牆外面伸出不多於 100 毫米

總樓面面積寬免對樓宇體積構成的影響： 97 個樣本研究個案

總樓面面積寬免	住用／綜合發展項目						非住用 發展項目	
	住用發展項目 (高密度)		住用發展項目 (中密度)		住用發展項目 (低密度)			
	範圍	平均	範圍	平均	範圍	平均	範圍	平均
額外總樓樓面面積	0-10%	1%	沒有		沒有		1-17%	4%
不計算的總樓面面積 (停車場)	0-37%	13%	4-111%	42%	6-64%	32%	0-33%	12%
其他不計算的總樓面面積 (例如機房，但不包括停車場)	3-17%	9%	4-17%	10%	3-33%	11%	6-29%	15%
豁免計算的總樓面面積 (例如環保及完善生活設施)	3-29%	17%	9-24%	15%	2-19%	14%	0.3-15%	6%
	總計	40%	總計	67%	總計	57%	總計	37%



新措施對樣本個案的影響

(B) 總樓面面積寬免 – 住宅發展個案(1)

將納入整體上限的設施	現行寬免	新措施下的寬免
環保設施		
(1) 露台	3.9%	1.95%
(2) 工作平台	2.6%	1.3%
(3) 郵件室／設有郵箱的郵件派遞室	0.1%	
(4) 加闊的公用走廊及升降機大堂 [#]	1.1%	-
(5) 非結構預製外牆	3%	3%
完善生活設施		
(1) 住宅康樂設施（例如住客會所）	3%	3%
(2) 較大的升降機槽	1.1%	1.1%
(3) 喉管槽／烟囱管道	0.2%	0.2%
(4) 非強制性的機房 （例如送風櫃、空調機房）	0.1%	0.1%
將納入整體上限的環保及完善生活設施的總樓面面積寬免	15.1% (3,227m ²)	10.65% (10%上限*/ 2,137m ²)
新措施下減少的總樓面面積寬免		-5.1% (-1,090 m ²)

不會納入整體上限的設施	現行寬免	新措施下的寬免
環保設施及完善生活設施		
有蓋花園／遊樂場地／公用平台花園	0.1%	0.1%
強制性設施		
(1) 必要的機房及其他設施	3.9%	3.9%
(2) 避火層	1.7%	1.7%
(3) 公眾通道	0.4%	0.4%
不納入整體上限的設施的總樓面面積寬免	6.1% (1,304m ²)	6.1% (1,304m ²)
其他項目		
停車場及上落客貨設施 [^] (及有關的斜路和設施)	16%	16% (設於地下)
總樓面面積寬免 (不包括停車場)	21.2% (4,531m ²)	16.1% (3,441m ²) (-1,090 m ²)

[#] 原有加闊公用走廊及升降機大堂並未提供天然通風。

* 設施將受制於10%的整體上限。

[^] 在新措施下，假設停車場將設於地底。

(B) 總樓面面積寬免 – 住宅發展個案(2)

將納入整體上限的設施	現行寬免	新措施下的寬免
環保設施		
(1) 露台	2.3%	1.15%
(2) 工作平台	1.6%	0.8%
(3) 加闊的公用走廊及升降機大堂 [#]	3.8%	-
(4) 非結構預製外牆	5.1%	3.8%
完善生活設施		
(1) 住宅康樂設施 (例如住客會所)	5%	3.5%
(2) 游泳池的濾水器機房	0.2%	
(3) 管理設施	0.2%	0.2%
(4) 較大的升降機槽	2.9%	2.9%
(5) 尊貴入口	0.5%	
(6) 中空空間	2%	2%
(7) 喉管槽/煙囪管道	0.8%	0.8%
(8) 非強制性的機房 (例如送風櫃、空調機房)	7%	7%
將納入整體上限的環保及完善生活設施的總樓面面積寬免	31.4% (31,902m ²)	22.15% (10% 上限*/ 10,159m ²)
新措施下減少的總樓面面積寬免		- 21.4% (- 21,742 m ²)

不會納入整體上限的設施	現行寬免	新措施下的寬免
環保設施及完善生活設施		
有蓋花園/遊樂場地/公用平台花園	3.0%	3.0% (- 472 m ²)
強制性設施		
(1) 必要的機房及其他設施	10%	10% (- 185 m ²)
(2) 避火層	1%	1%
不納入整體上限的設施的總樓面面積寬免	14% (14,223m ²)	14% (13,566m ²)
其他項目		
停車場及上落客貨設施 [^] (及有關的斜路和設施)	19%	19% (設於地下)
總樓面面積寬免 (不包括停車場)	45.4% (46,126m ²)	24% (23,727m ²) (-22,399 m ²)

[#] 原有加闊公用走廊及升降機大堂並未提供天然通風。

* 設施將受制於10%的整體上限。

[^] 在新措施下，假設停車場將設於地底。

(B) 總樓面面積寬免 – 非住宅發展個案

將納入整體上限的設施	現行寬免	新措施下的寬免
環保設施	沒有供應	
完善生活設施		
(1) 較大的升降機槽	0.8%	0.8%
(2) 尊貴入口	2.1%	2.1%
(3) 喉管槽／煙囪管道	0.4%	0.4%
(4) 非強制性的機房 (例如送風櫃、空調機房及機房用作放置提高能源效益或環保系統／設施)	7.1%	6.8%
將納入整體上限的環保及完善生活設施的總樓面面積寬免	10.4% (2,719m ²)	10.1% (10% 上限* / 2,615m ²)
新措施下減少的總樓面面積寬免		-0.4% (- 104m ²)

不會納入整體上限的設施	現行寬免	新措施下的寬免
強制性設施		
(1) 必要的機房及其他設施	24%	23%
(2) 避火層	3.1%	3.1%
不納入整體上限的設施的總樓面面積寬免	27.1% (7,087m ²)	26.1% (6,825m ²)
其他項目		
停車場及上落客貨設施 (及有關的斜路和設施)	26%	26% (設於地下)
總樓面面積寬免 (不包括停車場)	37.5% (9,806m ²)	36.1% (9,440m ²) (-366 m ²)

* 設施將受制於10%的整體上限。

^ 在新措施下，假設停車場將設於地底。

(C) 建築物能源效益 (1)

■ 強制建築物能源效益守則

- 香港建築物消耗 89% 的電力，改善建築物能源效益可減低溫室氣體排放和改善空氣質素
- 立法會現正審議有關法案，強制實施《建築物能源效益守則》
- 定期檢討守則，以進一步收緊標準

強制實施《建築物能源效益守則》
公眾諮詢

Public Consultation on
**Mandatory Implementation of
the Building Energy Codes**

諮詢期：二零零七年十二月廿八日至
二零零八年三月三十一日
Consultation Period: 28 December 2007 to
31 March 2008

諮詢文件可於各民政事務處索取或於下列網址下載。
The consultation document is available at the
District Offices and at the following website:
http://www.enb.gov.hk/bec_consult.html

請向我們提交你的意見：
Please send your views to:

郵遞 By Post：香港灣仔稅務大樓46樓環境局能源科(2)
Energy Division (2), Environment Bureau,
46/F, Revenue Tower, Wan Chai, Hong Kong

電郵 By E-mail：bec_consult@enb.gov.hk
傳真 By Fax：2123 9438
如欲查詢請撥電熱線：1823
For any enquiries, please call hotline: 1823

綠色香港 我鍾意
I Love Hong Kong I Love GREEN

Environment Bureau 環境局
Electrical and Mechanical Services Department 機電工程署
Hong Kong SAR Government 香港特別行政區政府



(C) 建築物能源效益 (2)

■ 檢討現行法例及標準

- 《建築物（能源效率）規例》及《樓宇的總熱傳送值守則》，列明商業樓宇及酒店的外牆及屋頂須按適當的總熱傳送值設計和建造，以節省空調的耗電量
- 建議收緊總熱傳送值 20%，可節省 2.4% 至 4.4% 能源



(C) 建築物能源效益 (3)

■ 區域供冷系統

- 高能源效益的空調系統
- 計劃於啓德發展區設立
- 積極研究於其他地點設立的可行性
- 認真考慮於啓德發展區的發展項目必須採用區域供冷系統



(C) 建築物能源效益 (4)

■ 總樓面面積寬免下的要求

- 提交由香港綠色建築議會授予的 BEAM Plus 評級
- 提交能源效益數據
- 停車場有條件配備電動車輛充電裝置

(C) 建築物能源效益 (5)

■ 現有樓宇的援助

- 政府於 2009 年 4 月推出 4 億 5 千萬元的建築物能源效益資助計劃
 - 鼓勵業主為其建築物進行能源及二氧化碳排放綜合審計和能源效益項目
 - 超過 1,200 個申請獲資助，涉及高達 1 億 7 千萬元
- 提供技術協助，如在能源效益的設施及裝備上制定技術指引或推行自願計劃





(D) 物業市場的資訊及透明度

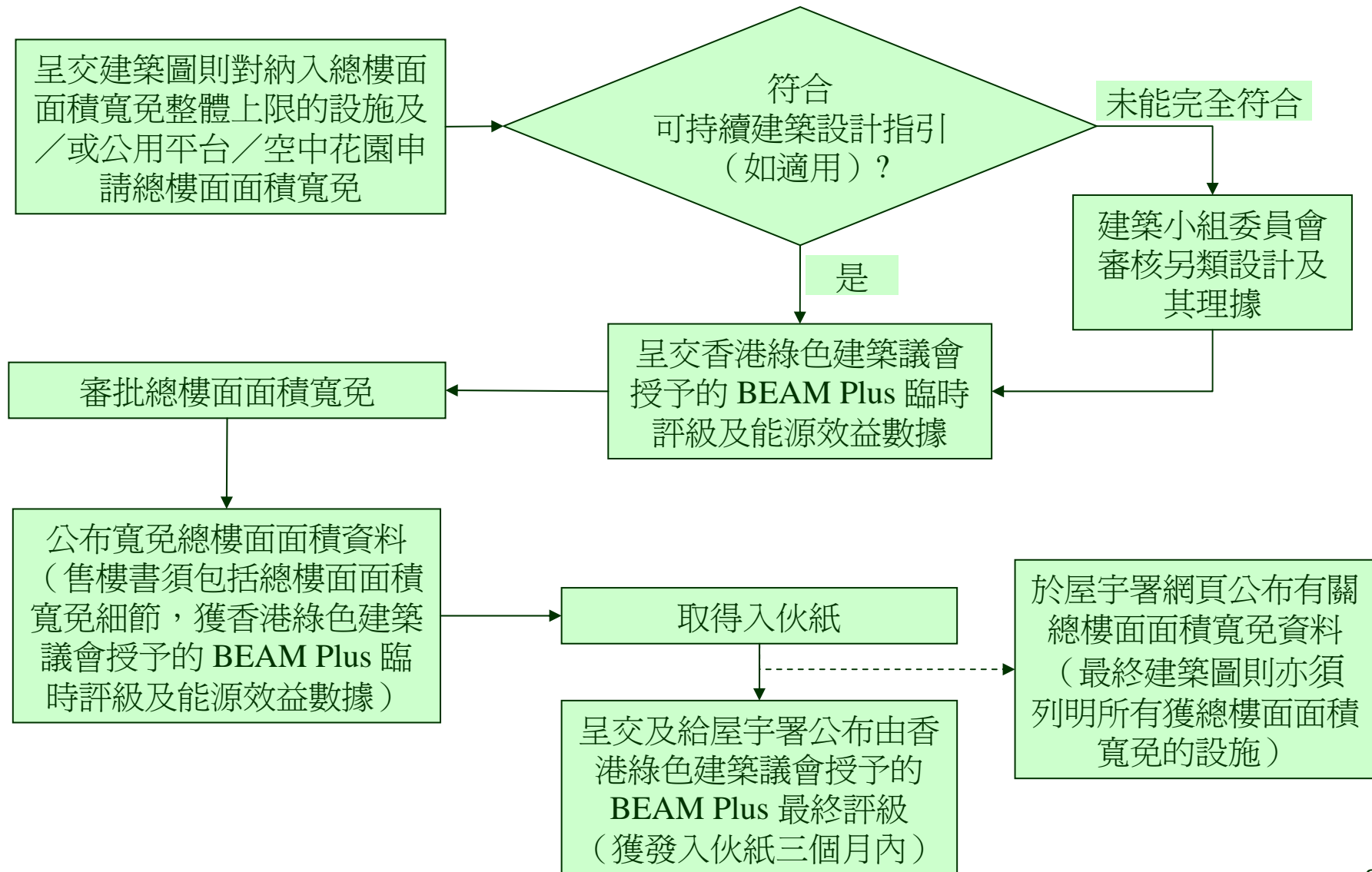
- 從 2010 年 9 月 1 日起，屋宇署會發布新落成發展項目所有設施獲總樓面面積寬免的分項數字
- 運輸及房屋局要求在預售樓花同意方案下的售樓說明書列明以下資料：
 - 就所有設施獲總樓面面積寬免的分項數字
 - 由香港綠色建築議會授予的 BEAM Plus 評級
 - 預計能源消耗量
- 運輸及房屋局會諮詢相關專業團體，要求進一步提供獲分攤的公用地方面積的詳細分項資料



確保建築物的設計有展示創意空間— 擴大建築小組委員會

- 擴大現行屋宇署建築小組委員會，有需要時加入相關領域的非政府專家
- 申請人須提供科學理據（例如地盤位置和布局、風向、空氣流通和都市氣候因素）
- 考慮彈性處理可持續建築設計方案

實施流程





實施時間表

- 就修訂作業備考諮詢業界
- 2010 年年底發出經修訂的作業備考
- 新措施將適用於 2011 年 4 月 1 日或以後呈交予屋宇署審批的建築圖則

- 進一步研究採納以表現為本和考慮個別地盤的情況的措施



謝謝

關於優質及可持續建築環境的新增及修訂作業備考列表
(已於 2011 年 1 月 31 日發出)

聯合作業備考

- JPN 1 環保及創新的樓宇
- JPN 2 推廣環保及創新的樓宇第二批鼓勵措施
- JPN 4 發展管制參數

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 中央處理建築圖則
- APP-2 總樓面面積及無須計算的總樓面面積的計算 — 《建築物（規劃）規例》第 23(3)(a)及(b)條
- APP-19 伸出物的上蓋面積和地積比率 — 《建築物（規劃）規例》第 20 及 21 條
- APP-42 適意設施
- APP-67 建築物的能源效率 — 《建築物(能源效率)規例》
- APP-89 提供較佳的升降機服務
- APP-93 規劃及設計排水工程
- APP-104 豁免計算入總樓面面積的康樂設施
- APP-111 停車場及上落客貨設施的設計
- APP-126 有關招牌的圖則
- APP-151 優化建築設計 締造可持續建築環境
- APP-152 可持續建築設計指引

備註：這些作業備考的全文見屋宇署網頁：

http://www.bd.gov.hk/chineseT/documents/index_pnap20110131.html

http://www.bd.gov.hk/chineseT/documents/index_joint.html

關於停車場的規定的澄清

- 以下為停車場可獲接納為地下停車場的修訂定義：
 - (1) 若地盤只緊連一條街道，而停車場的結構天花板底部是位於或低於地盤所緊連的一段街道的平均地面水平，則該停車場可被接納為地下停車場，惟有關的平均水平高於地盤所緊連的一段街道的最低水平不得多於5米；
 - (2) 若地盤緊連多於一條街道，而停車場的結構天花板底部是位於或低於地盤所緊連的各條街道部份的平均地面水平的總和除以地盤所緊連的街道數目所得出的水平，則該停車場可被接納為地下停車場，惟如此得出的水平高於當中地盤所緊連的最低街道的一段的平均水平不得多於5米；
 - (3) 為使停車場的最頂層有天然照明與通風，若停車場最頂層由結構樓面至結構天花板底部的高度只有不多於一半（最高為2.5米）突出上文所訂定的水平（有關水平視地盤只緊連一條街道或緊連多於一條街道而定，見上文(1)或(2)所述），該停車場可被接納為地下停車場；
 - (4) 如因地盤限制而影響車位樓層的設計與位置，例如地盤所緊連的街道在水平高低上有明顯差異、有一個巨大的平台控制了車位樓層的設計、停車場屬半沉降式並依地盤及毗鄰土地的斜坡地勢而建等，建築事務監督可按個別個案的特殊情況考慮是否接納該停車場為地下停車場。

- 對「偏遠地區」、「發展密度第3區」及空氣流通評估／景觀影響研究的描述已作下列修訂：
 - 關於接納地面停車場為不會對其周邊區域構成不利環境或視覺影響的例子，包括有關停車場為附屬停車場，並位於低密度矮層建築物的地盤，例如發展項目的地積比率不超過1及其高度不多於6層，而且在一層停車場上最多只有5層樓。

- 設在地面層或地面下的上落客貨空間，可獲100%的總樓面面積寬免。

涵蓋於 10%總樓面面積寬免上限的設施的列表

環保設施

- 露台
- 工作平台
- 加闊的共用走廊及升降機大堂（有天然通風設計）
- 非結構預製外牆

完善生活設施

- 住宅康樂設施（包括游泳池瀝水房）
- 沒有提供綠化的有蓋行人道／花棚
- 管理設施（如管理員室、業主立案法團辦公室）
- 較大的升降機槽
- 非住用發展的尊貴入口
- 非住用發展的主要入口及複式單位及平房的中空空間
- 烟囪管道
- 非強制設施的機房（例如中央空調）及與此等設備相關的喉管槽／空氣槽
- 從外牆伸出超過 750 毫米的其他伸出物（例如空調機箱或平台）