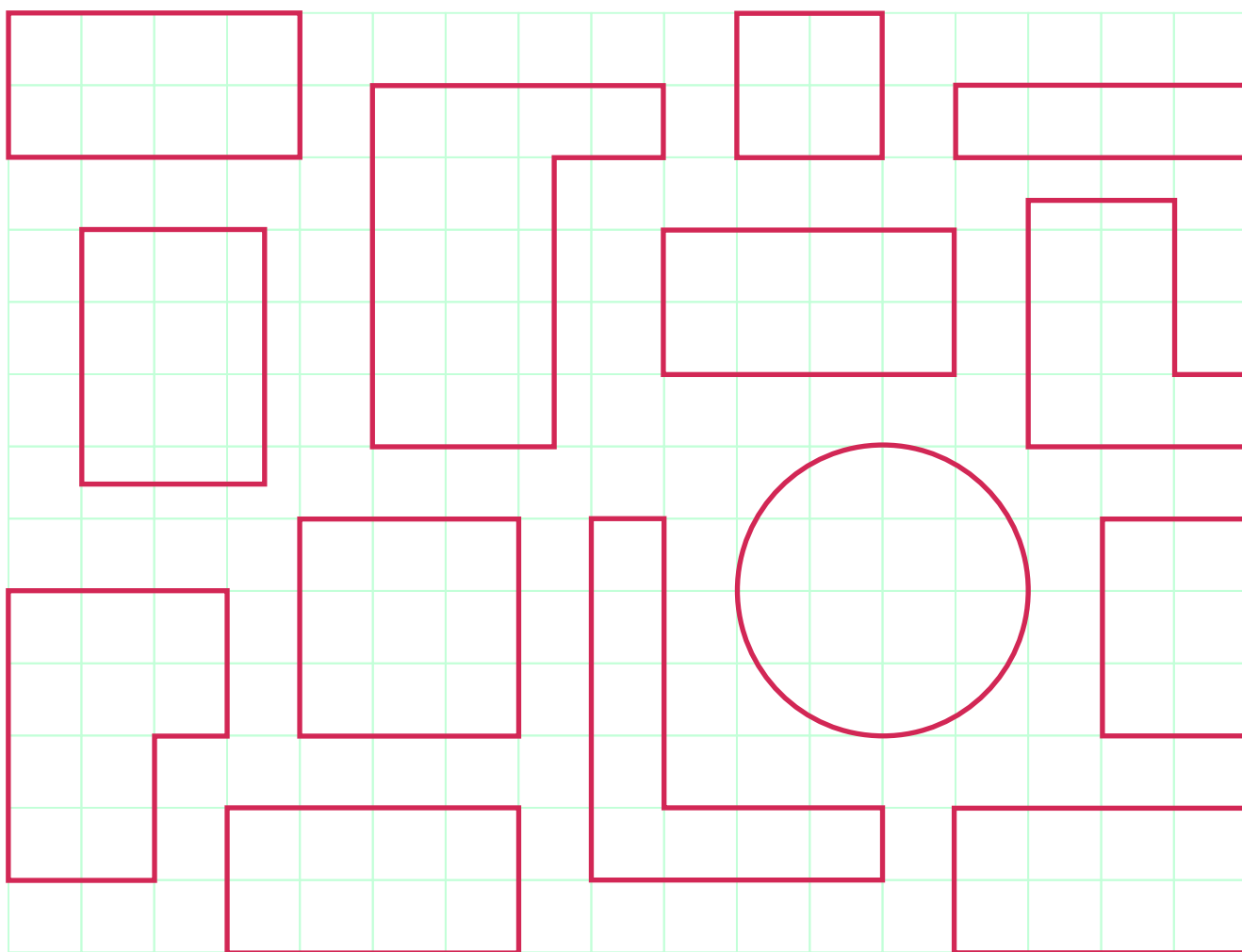


第二章

住宅发展密度



目录

1.	引言	1
2.	住宅发展密度指引的作用	4
3.	建筑物密度指引	6
4.	人口密度指引	11
5.	为策略性及地区规划制定的住宅发展密度指引	14
6.	为地盘规划制定的住宅发展密度指引	16
图 1	地盘面积定义	5
图 2	发展密度分区制香港岛、九龙及新九龙	30
表 1	最高住用地积比率—主要市区	17
表 2	最高住用地积比率—新市镇(不包括荃湾)	18
表 3	最高住用地积比率—乡郊地区	19
表 4	载于《建筑物(规划)规例》附表 1 的不同高度住用建筑物的准许最大上盖面积百分率及最高地积比率	20
表 5	主要市区及新市镇住宅发展密度第 2 区及第 3 区住用建筑物的最高地积比率及最大上盖面积百分率	21
表 6	以地盘发展面积及人均地盘净面积计算的总人口	22
表 7	提供路面用地、休憩用地及学校设施的假设事项	24
表 8	最初单位面积的假设	25
表 9	有关单位入住人数的初步假设	26

表 10	住宅用途分区的新发展地区的人口总数及单位密度释例	27
表 11	以地盘发展面积及人均地盘面积计算，地盘净面积占地盘发展面积的百分率	29
附录 1	表 6 说明使用地积比率与可容人口互相关联的例子	
附录 2	以「地盘使用模式 2」把地积比率换算为人口密度	
附录 3	表 6 图形的解释	

住宅发展密度

1. 引言

1.1 制定住宅发展密度指引的目的和作用

- 1.1.1 住宅发展密度是把可供使用的土地的发展或人口密度，以量化的形式表示出来。由于人口的分布情况对提供公共设施(例如运输设施、公用设施及社区基础设施)有重大的影响，所以管制住宅发展密度是有效规划土地用途的基本工作。
- 1.1.2 为增加短、中期土地供应以作房屋用途，需要善用稀有的土地资源，尤其是在较短时期内即可使用的土地，方法是提高住宅发展密度，达至从规划角度而言所准许的上限，以增加香港土地的供应量，以及香港人的居住空间。
- 1.1.3 在《二零一四年施政报告》中，政府公布，除了人口比较稠密的港岛北部及九龙半岛外，位于主要市区和新市镇的其他发展密度分区的房屋用地，其最高住用地积比率可整体地适度提高约两成。根据既定做法，政府在考虑提高密度时，会顾及交通和基础设施容量、地区特色和现有发展密度等因素，以及拟议发展对有关地区可能造成的各项影响。《二零一五年施政报告》也提及，政府会地尽其用，适度增加发展密度。
- 1.1.4 不应把相关发展密度分区的最高地积比率视为自动和划一的标准规格，而是应作为一般指引，以供在规划过程中考虑或测试个别住宅发展用地的最高地积比率，基于相关基础设施容量及规划考虑因素，从规划角度而言，应否容许增加地积比率至其上限。
- 1.1.5 制定住宅发展密度政策的主要目的如下：
 - (a) 为住宅区的居民推广一个在环境及市容方面均可接受的标准；

- (b) 就一个地区的居住人口与应付该区所需的现有或已规划的设施及基础设施来说，确保两者之间的供求情况能维持均衡；
- (c) 在可供发展的土地供应有限而需求殷切的情况下，维持有效的土地使用密度，以及善用土地资源；
- (d) 在地质情况恶劣或邻近地区设有危害性设施而有潜在危险的地区，把有关发展及人口维持在一个安全的水平；
- (e) 基于城市设计的理由提供不同的城市设计形式，和满足市场不同界别的需求；以及
- (f) 确保有关地区的发展规模适当地配合该区的环境，尤以乡郊地区及 / 或文物和自然保育区为然。

1.1.6 住宅发展密度指引藉着制定一套条理分明而适用于不同类别地区的密度标准，以达致上述各项目的。这些标准就不同层面的规划事宜作出指引，由策略性规划以至发展管制，并适用于公营和私营房屋，但在引用时应具灵活性，以顾及不同地区的情况。

1.1.7 制定指引的主要目的，是使规划师可以对划作住宅发展的地区可容纳的人口作出可靠的估计，或就容纳已知数目人口所需的土地面积作出估计。为了确保能够规划足够的基础设施及服务以满足日后人口的需要，以及指示在达到这个目的方面某一地盘或地区所须施加的发展密度限制，进行这些估计是必需的。

1.2 一般住宅发展密度原则

1.2.1 在厘订住宅发展密度方面，订定了一些一般原则，规划时应周详考虑这些原则，以期在土地用途、运输、环境及基础设施规划方面互相配合。透过这种综合规划方法规划不同密度的住宅发展，既可达致最具效益和发挥最大功能的分布情况，又可在社会、运输及基

基础设施方面发挥规模经济的作用，同时又能符合环境目标。

1.2.2 上述有关住宅密度的综合原则包括：

- (a) 必须设立一个住宅发展密度的分级架构，以满足市场对各种房屋类别的需要；
- (b) 住宅发展密度应配合现有及已规划基础设施的容量和环境吸纳量所能负荷的水平；
- (c) 发展项目所在的位置，应可鼓励居民使用公共交通工具，以减低交通需求。基于这个原则，较高密度的住宅发展应尽可能建于铁路车站及主要公共运输交汇处附近，以期善用发展机会，并减低对路面车辆交通的依赖程度；
- (d) 住宅发展密度应随着与铁路车站及公共运输交汇处的距离增加而渐次下降；
- (e) 在主要交通走廊或铁路车站服务范围以外的地方，倘设有足够的接驳交通工具以连接铁路车站及公共运输交汇处，也可考虑进行较高密度的住宅发展；
- (f) 在高容量交通枢纽附近进行较高密度的住宅发展，意味着易受影响用途或会受到环境问题所滋扰。因此，进行规划时，必须周详考虑环境事宜，以确保符合环境目标，在适当时候更须纳入环境纾缓措施；
- (g) 为避免城市形式单调乏味，并缔造更有趣的城市面貌，应考虑规划不同密度的住宅发展；以及
- (h) 位于环境易受破坏地区(例如湿地、自然保育区、郊野公园和具特殊科学价值地点等)附近的地点，则以低密度住宅发展较为协调，这样可确保这些环境易受破坏地区受到保育，并可尽量避免受人类滋扰。

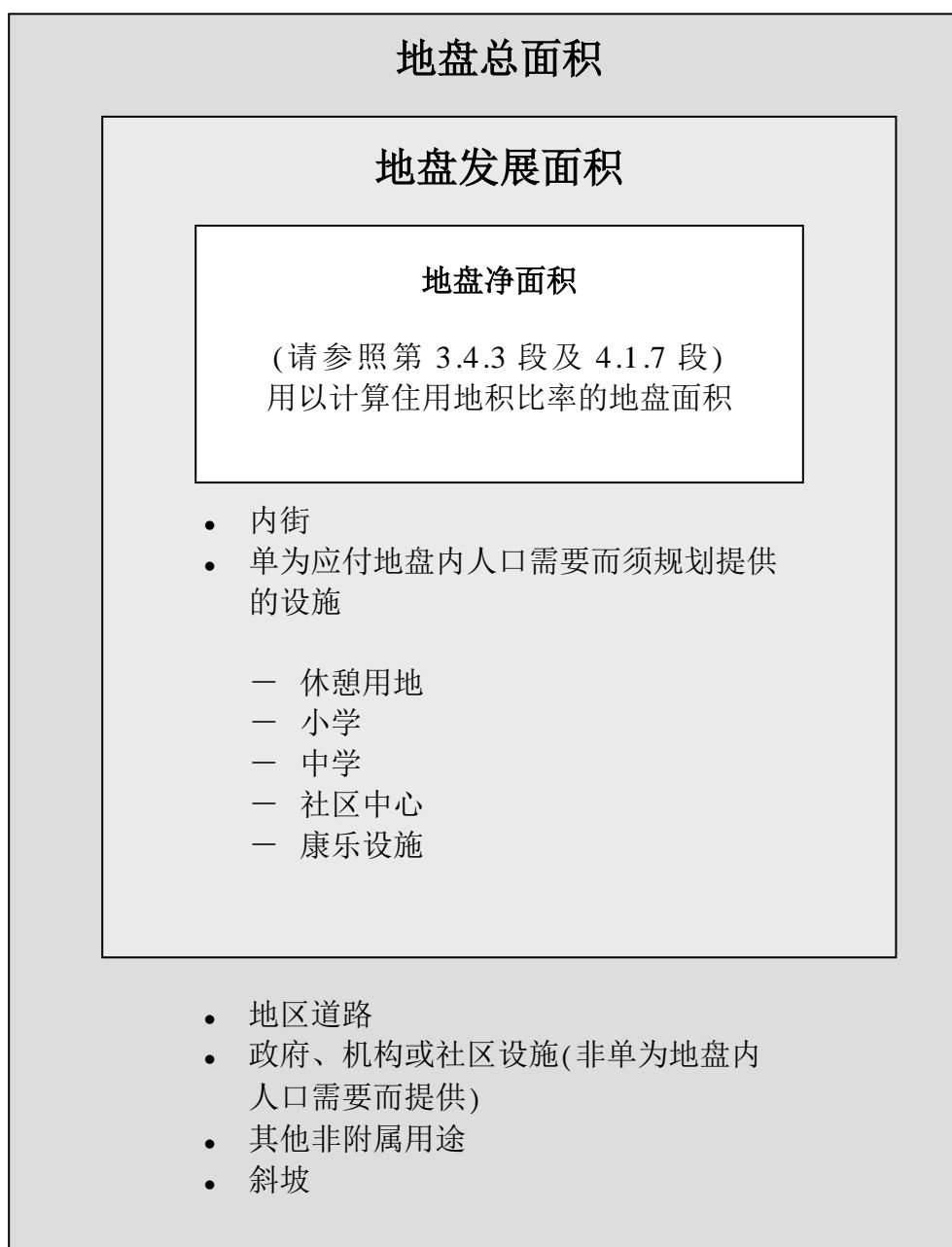
1.3 行政管理工作

- 1.3.1 本港采用混合式的管理方法管制住宅发展密度，部分方法以法定权力为依据，而部分则以行政措施为基础。《建筑物条例》，包括有关的《建筑物(规划)规例》，是明确订明发展密度限制及执行条文的唯一法规。《建筑物(规划)规例》附表 1 就建筑物高度，订明住用建筑物及非住用建筑物的准许最高地积比率和最大上盖面积。
- 1.3.2 此外，《城市规划条例》规定，当局可藉着法定图则的注标及注释，施行可强制执行的地积比率管制。
- 1.3.3 至于把发展密度规限于《建筑物(规划)规例》的法定最高住宅发展密度以下的其他措施，均属行政性质，可在有需要时藉着把它们纳入批地契约或列入法定图则内，予以执行。这些措施包括《香港规划标准与准则》所制定的住宅发展密度指引及特别发展管制区条文。指定某些地区为特别发展管制区的目的，是为了保留一些有特色或具美化市容作用的地区，又或这些地区的发展因运输量受到局限之故。

2. 住宅发展密度指引的作用

- 2.1 香港公营及私营住宅区的发展密度，是透过限制地积比率加以管制。地积比率的定义，是指建筑物的总楼面面积(如《建筑物(规划)规例》所界定)与建筑物所在地盘的面积(地盘净面积)构成的比率。地盘面积的定义载于图 1。地积比率虽然规限了建筑物的总楼面面积，但只会间接影响人口的密度，原因是人口密度还会受其他因素影响，如单位大小和每单位人口比率等的相互作用。

图 1 地盘面积定义



2.2 因此，住宅发展密度指引具有下列两个主要作用：

- (a) 订定管制不同类别发展的地积比率规限；以及
- (b) 列明可以如何藉这些地积比率换算为大概可容纳的人口数目。

3. 建筑物密度指引

3.1 建筑物发展密度的实施

3.1.1 有关香港建筑物住用部分获准许的基本最高地积比率，载列于《建筑物(规划)规例》附表 1。如要把最高地积比率限制于所列水平之下，只可通过以下方法实施：

- (a) 在法定图则内加入法定的管制；
- (b) 机场障碍物高度限制(间接管制)；
- (c) 在新批地契约或经修订的批地契约内加入限制发展的条件；或
- (d) 根据《城市规划条例》第 16 条批出的规划许可。

3.1.2 根据《香港规划标准与准则》或特别发展管制区条文，如要对不同类别的地区订下建筑物密度指引，只能在上述其中一个或多个情况适用时才可实施。因此，现建议在有必要和可能的情况下，把指引所列的准许最高地积比率纳入法定图则内。

3.2 主要市区

3.2.1 主要市区包括香港岛、九龙、新九龙、荃湾和葵青区。都会计划为这些地区确立以下发展密度准则：

- (a) 在环境处于可接受的水平内，尽可能在运输系统容量大(特别是铁路)的地区附近增加其人口密度和就业机会；
- (b) 反过来说，在没有容量大的运输系统直接服务的地区，其发展密度则予以限制；
- (c) 对于那些人烟稠密而普遍存在环境和实际问题的地区，应尽可能减低其发展密度；以及

(d) 如发展有关地区对景观所构成的影响会引起重大关注，便应限制该区的发展密度。

3.2.2 主要市区可按住宅发展密度分成三个分区：住宅发展密度第 1 区、第 2 区及第 3 区(见图 2)。

- 住宅发展密度第 1 区，包括最高密度的住宅发展，适用于有容量大的公共运输系统服务(例如火车站或其他主要运输交汇处)的地区。在这些地区内，建筑物的低层(一至三楼)通常都属于商业楼层。
- 住宅发展密度第 2 区，包括中密度的住宅发展，这些地区虽然有容量大的公共运输系统服务，但却算不上方便；区内的建筑物通常都不设商业楼层。
- 住宅发展密度第 3 区，其住宅发展密度最低，这些地区的公共运输系统容量极为有限；又或在城市设计、交通或环境方面受到特别的限制。

3.2.3 上述各个发展密度分区内住用部分的准许最高住用地积比率见表 1。

住宅发展密度第 1 区

3.2.4 在现有已建设区内，位于住宅发展密度第 1 区的现有建筑物进行重建时，不同的主要区域所准许的地积比率并不相同。《建筑物(规划)规例》附表 1 的规定现时适用于香港岛。九龙区的最高住用地积比率则根据「九龙建筑物密度研究检讨」的建议而进一步规限为 7.5 倍。这个住用地积比率的上限会透过有关的法定图则实施。荃湾及葵青区则受第一代新市镇的地积比率规限所管制。根据《建筑物(规划)规例》附表 1 来厘定准许地积比率时，地盘类别是一个有关因素。如住宅楼宇包括非住用部分，则可根据《建筑物(规划)规例》有关综合用途建筑物计算程式的条文，进一步限制最高的准许住用地积比率。

- 3.2.5 在未受法定图则所涵盖的新发展地区，包括新填海区及其他新平整的地区，住用部分的最高地积比率为 6.5 倍。这个地积比率低于《建筑物(规划)规例》所订的法定限制，藉此达到都会计划其中一项主要目标，就是透过减低发展密度，以改善市区生活环境。有关地盘除可设下住用部分的地积比率规限为 6.5 倍外，还可订定非住用部分的地积比率，其倍数可达至《建筑物(规划)规例》综合用途建筑物计算程式或法定图则所准许的最高比率。
- 3.2.6 在「综合发展区」内，住用部分的最高地积比率通常为 6.5 倍，但如基础设施容量许可，亦可视乎地区情况提高地积比率的规限。

住宅发展密度第 2 及第 3 区

- 3.2.7 在现有的已建设区内，表 1 所列的住宅发展密度第 2 及第 3 区的地积比率限制，除非已纳入法定图则内，否则只能藉契约条件及规划许可附带条件施行。
- 3.2.8 在新发展区，第 2 及第 3 区的住用部分的最高地积比率分别为 6 倍及 3.6 倍。

3.3 新市镇

- 3.3.1 新市镇也是根据和主要市区相同的原则，分为三个住宅发展密度分区：住宅发展密度第 1 区、第 2 区及第 3 区。此外，如果在土力状况或基础设施方面受到严重限制，或须与毗邻乡郊地区的低密度发展配合，有关地区也可以划为发展密度极低的住宅发展密度第 4 区。以上各个分区内住用部分的准许最高住用地积比率现载于表 2。
- 3.3.2 新市镇计划的目的是，藉着提供大为改善的生活环境，来鼓励有意迁居的人们迁出人烟稠密的主要市区。我们在主要市区的新发展地区实施较低的发展密度之后，可能也会有人要求同样降低新市镇的发展密度。只有在基础设施不受限制的情况下，例如有关地区附近设有容量大的运输系统时，才会准许该地区的

住用地积比率订为 8 倍。另一方面，倘基础设施容量和规划考虑因素许可，在大多数现有的新市镇，应善用住宅发展密度第 1 区的准许最高住用地积比率，并一般由 5 倍增加至 6 倍。

3.3.3 在新市镇住宅发展密度第 2、第 3 及第 4 区的准许最高住用地积比率，分别为 5 倍、3.6 倍及 0.8 倍。

3.4 乡郊地区

3.4.1 乡郊地区的发展密度应远低于市区，部分原因是运输、公用设施及社区基础设施的容量有限，而在很多情况下，亦由于有需要保护优美的自然景观，以免乡郊受到市区发展所侵占。

3.4.2 乡郊地区可分为六个乡郊住宅发展密度分区，涵盖了可获指定为适合发展的地方：乡郊住宅发展密度第 1 区至第 5 区及乡村。每个分区大体上都会采用某类建筑形式，但不一定只限于采用该类的建筑形式。有关的地积比率及住用楼层层数的指引载于表 3。

- 乡郊住宅发展密度第 1 区涉及层数最多为 12 层的中层住宅大厦，并且最多只可以有二层低层的商用楼层。这是适宜在非市区地方采用的最高发展密度，适用于乡郊市镇（例如西贡、梅窝及大澳）范围内的商业中心。（最高地积比率为 3.6 倍）
- 乡郊住宅发展密度第 2 区涉及层数最多为 6 层，并且没有商用部分的低层住宅大厦。这个密度适用于在乡郊市镇内位于商业中心外围的地方，以及其他设有中等容量的公共运输系统（例如轻便铁路系统）服务的重要乡郊发展区。（最高地积比率为 2.1 倍）
- 乡郊住宅发展密度第 3 区涉及层数最多为 3 层（开敞式停车间之上）住用的排列连接式房屋或分层楼宇。这些房屋或分层楼宇可位于乡郊市镇边缘的地方，或在其他乡郊发展区，又或在离开现有民居但设有足够基础设施，并且在景观或环境方面

没有受到很大限制的地点。(地盘发展面积的最高地积比率为 0.75 倍)

- 乡郊住宅发展密度第 4 区涉及层数最多为 3 层(包括开敞式停车间)住用的独立式或半独立式房屋。这些房屋可位于与乡郊住宅发展密度第 3 区相若的地点,但其发展密度则受基础设施或景观因素所规限。(地盘发展面积的最高地积比率为 0.4 倍)
- 乡郊住宅发展密度第 5 区涉及层数最多为 2 层(开敞式停车间之上)住用的独立小型房屋,而这些房屋只可用以取代须予改善的地区内的临时构筑物。(地盘发展面积的最高地积比率为 0.2 倍)
- 乡村发展密度分区涉及获准建于认可乡村划定范围内的新界豁免管制屋宇。(最高地积比率为 3 倍,即在一个面积为 65.03 平方米的地盘上可建造上盖面积比率为 100% 的 3 层建筑物)

3.4.3 应该注意的是,乡郊住宅发展密度第 3、第 4 及第 5 区的地积比率,是以可供使用的地盘总面积来计算,道路及休憩用地亦包括在内,以顾及乡郊地盘及地形的不同情况。乡郊住宅发展密度第 1 及第 2 区的地积比率与地盘净面积有关,请参阅图 1。

3.5 地积比率幅度

3.5.1 表 1、表 2 和表 3 所列的最高地积比率,是我们希望达到的目标。如发展容量受到很大限制(例如运输或基础设施方面的局限;环境、地形或土力的状况;或文物及自然保育因素),其他规划原则及城市设计考虑因素(包括当区特色和环境、建筑物的高度轮廓和附近一带稠密程度、通风和对四周的视觉影响、保护山脊线等重要的地理特征),又或基于设计上的特别考虑,所采用的最高地积比率可能会低于上述的地积比率目标。不过,可接受的地积比率幅度,不应低于下一个较低的发展密度区的最高地积比率。倘发展密度受到

严重限制，便应为有关地盘选取一个订有较适合地积比率幅度的发展密度分区。

3.6 地积比率、建筑物高度及上盖面积

3.6.1 住宅发展密度第 1 区内，不同高度住用建筑物的准许最大上盖面积百分率和所得的最高地积比率，已在《建筑物(规划)规例》附表 1 内列明，并载于表 4。在主要市区内受旧土地契约约束的现有发展区，有关地盘的准许最大上盖面积百分率和最高地积比率，随地盘类别的不同(即地盘前临街道的数目)而改变。至于受新批地契约约束的新发展区，则未必可经常达到《建筑物(规划)规例》附表 1 所列的最高地积比率，这是由于基础设施受到限制、与毗邻发展不协调，以及须顾及有关地盘的环境和地理特征所致。在这情况下，则可透过法定图则或批地契约的规定，按照表 1 至表 3 所列，订定较低的地积比率规限。

3.6.2 表 5 显示在住宅发展密度第 2 区及第 3 区内，住用部分的最高地积比率如何随住用楼层数目的不同而改变。在这两个住宅发展密度分区内，地盘类别并非相关的考虑因素。倘若要在住宅发展密度第 2 区及第 3 区内以住用部分的最高地积比率进行发展，则须把建筑物建为 17 层或以上。

4. 人口密度指引

4.1 人口密度的作用和估计

4.1.1 住宅区人口密度指引的作用，是透过地积比率，把建筑物密度转化成地盘的可容人口数目。这项准则在以下三方面均可应用：

- (a) 根据已知的地积比率，估计一个地盘面积的可容人口；
- (b) 根据已知的地积比率，估计须用以容纳已知人口数目的地盘面积；以及

(c) 根据已知的地盘面积，估计须用以容纳已知人口数目的地积比率。

4.1.2 这类估计工作主要须在规划过程中两个不同阶段进行：

(a) *策略性及地区规划*

4.1.3 在这阶段，所知与地盘有关或明确的资料不多，故须就人口或土地面积进行概括评估。主要的工作是：

- 初步预测可能进行发展的地区或地盘(例如全港发展策略研究所提出的地区或地盘)的可容人口、拟备发展概要、评估基础设施需求量等；以及
- 估计须批出土地的面积，以容纳将来的预测人口数目。

(b) *地盘规划*

4.1.4 在这阶段，已得知与地盘有关的较详细资料。估计工作旨在选取适当的地积比率，以及估计地盘的可容人口，作为拟备发展概要或审核私营发展计划的依据。

4.1.5 须采用不同形式的人口密度指引，以配合规划过程中两个阶段的不同需要。

4.1.6 就实际情况而言，住宅区人口密度指引只适用于附有面积可能相对较大的地盘的地区，或正按照一个特定建筑物密度进行发展(即新的发展区或「综合发展区」)的地区。但这些指引不可用以有效评估现有已建设区内以零碎方式重建后的可容人口。

影响一个地盘可容人口的因素

4.1.7 一个供住宅发展用途的地盘的可容人口取决于以下因素：

- (a) 该地盘的可发展面积或地盘发展面积(即不包括斜坡、基础设施预留地等的地盘总面积);
- (b) 该地盘须拨作建造供该地盘人口使用的附属设施, 例如道路、休憩用地及政府、机构或社区设施等的土地面积;
- (c) 适用于余下的地盘净面积的准许地积比率; 以及
- (d) 按每人每平方米计算住用部分总楼面面积的入住率, 计算方法是把每个单位的预计平均总楼面面积(单位面积)除以每单位的预计人数(每单位人口)。

4.1.8 这些指引所采用关于各地盘的不同定义载示于图 1。

4.2 休憩用地的处理

- 4.2.1 休憩用地通常是指在规划图则上划为「休憩用地」地带的地区。由于休憩用地的形式不一, 而且在设计上可以较政府、机构或社区的其他支援设施更富弹性, 因此, 在决定一个地盘的发展容量时, 需要进一步说明如何处理拨作休憩用地的部分。
- 4.2.2 在新发展区, 有关方面通常应根据推算的人口, 按照《香港规划标准与准则》的标准, 在规划图则上预留足够的休憩用地。因此, 就这些地区来说, 应根据《建筑物(规划)规例》的条文, 并在依照土地契约或法定图则可能订定的管制下, 采用地盘净面积来计算一个地盘的总楼面面积。
- 4.2.3 在那些没有预留足够休憩用地的已建设区, 应尽量在实际可行的范围内, 避免因住宅发展而令情况恶化, 并应考虑划定更多休憩用地, 特别是地区休憩用地。不过, 如果具有充分的理由进行拟议的房屋发展, 又或这项发展在规划上会带来重大的利益, 有关的工程项目或会获得批准, 但仍应考虑到下列各点:

- (a) 如果有关的规划设计能够显示该项设计可以恰当地应付设定计划人口数目所需的邻舍休憩用地需求，便可以在计算地积比率时，采用地盘净面积的整个数值；以及
- (b) 假如该地区通常适用的地积比率，很可能会带来过多的人口，引致该地区在邻舍休憩设施方面不能自给自足，便应该考虑把该地盘的准许总楼面面积减少，减幅达至一个邻舍休憩设施可自给自足的水平。

5. 为策略性及地区规划制定的住宅发展密度指引

5.1 表 6 的图表，把建筑物密度或地积比率换算为不同面积地盘的容人口，并把不同入住率(单位面积和每单位人口)对所需设施以至对地盘净面积的影响纳入考虑。如果关于地盘的资料所知有限，便可利用该图表，初步估计该地盘的容人口和土地需求，以便进行策略性及地区规划。该图表包括有关提供邻舍休憩用地和学校设施以及路面用地的既定假设标准(如表 7 所订定)。至于须输入假设值的项目则包括：

- (a) 地盘发展面积(估计地盘总面积的可发展部分)；
- (b) 地积比率(以拟议的发展密度分区为依据)；
- (c) 平均每单位住用部分的总楼面面积；以及
- (d) 平均每单位人口。

5.2 倘若上文(c)及(d)项均无特定数值，便应采用最近期所得有关该地区的假设值，以及可能的住用日期。除此之外，亦可采用表 8 及表 9 所载的初步假设，作为粗略指引。然而，在进行规划时如要应用平均单位面积估计，则应作出适当判断，因为这些数字变化不定，会因价格、位置及负担能力等因素而转变。

5.3 表 6 的图表，以人均地盘净面积(NS App)为主要变数。这个数值是按照上文(b)、(c)及(d)项的输入数值计算出来的，计算方法是用平均单位面积除以平均每单位人口，然后把所得

的数值除以地积比率。该图表显示按照不同的人均地盘净面积数值，计算出不同地盘发展面积的可容人口。如果无须把地盘的任何部分拨作邻舍休憩用地，即无须从地盘净面积中扣除邻舍休憩用地的部分(见第 4.2.1 段)，便应从人均地盘净面积数值减去 1.0。

5.4 该图表可作第 4.1.1 段所列三方面的用途，详情如下：

- (a) 按已知地积比率估计一个地盘面积的可容人口，方法是利用适当的输入数值计算出人均地盘净面积，以及在图表上选取最接近人均地盘净面积数值的曲线。在该人均地盘净面积曲线与水平轴上已知地盘发展面积的相交点，读取在垂直轴上相应的人口数值。人均地盘净面积水平之间的数值，可利用内推法取得；
- (b) 按已知地积比率估计须用以容纳一个已知人口数目的地盘面积，方法一如(a)项所述，选取适当的人均地盘净面积数值曲线。在该曲线与垂直轴上已知人口数目的相交点，读取在水平轴上相应的地盘发展面积(如有需要，可采用内推法取得)；以及
- (c) 按已知地盘面积估计须用以容纳一个已知人口数目的地积比率，方法是找出与水平轴上地盘发展面积数值和垂直轴上人口数值相交点最接近的人均地盘净面积曲线(如有需要，可采用内推法取得)。用适当的每单位人口假设值除适当的单位面积假设值，便计算出人均总楼面面积(GFA_{pp})数值。然后用图表上的人均地盘净面积除人均总楼面面积，便可得出所需的地积比率。附录 1 载示实例，说明图表的运用情况；附录 3 则就图表的形式作出阐释。

5.5 按照上述方法运用图表得出的结果，会显示达致综合发展的所需人口、地盘面积和地积比率组合，而这个综合发展在休憩用地及政府、机构或社区设施的提供方面，按主要住宅变数的平均值计算，均会符合《香港规划标准与准则》的要求。表 10 显示住宅发展密度第 1 区、第 2 区、第 3 区，以及乡郊住宅发展密度第 1 区和第 2 区不同面积地盘的典型总人口密度。这些人口密度只供解说，并非代表须达致的目标。

地盘净面积与地盘总面积的比率

- 5.6 在考虑一个面积庞大的地盘的发展容量时，有用的做法，是概括评估地盘可供进行住宅发展的面积比例(地盘净面积)，以及须拨作容纳道路、休憩用地和政府、机构或社区设施的面积比例。地盘净面积和地盘发展面积的比率，随不同的人均地盘净面积和地盘总面积而改变。就住宅发展密度第 1 区、第 2 区、第 3 区、第 4 区，以及乡郊住宅发展密度第 1 区和第 2 区而言，有关比率可从表 11 的图表中读取。至于估计所需提供的特定政府、机构或社区设施，则可从表 7 所列各个人口界限水平中读取。

6. 为地盘规划制定的住宅发展密度指引

- 6.1 在地盘规划阶段，可能会知道较多关于地盘的资料，这些资料包括：

- (a) 受斜坡、主要或次要道路，以及并非附属拟议发展的其他用途所影响而未能供发展的地盘总面积部分；
- (b) 须用以容纳内部道路的可发展面积部分；以及
- (c) 为配合发展而须提供的休憩用地和政府、机构或社区设施(因应现有或拟议为区内提供的设施作出整体考虑)。

- 6.2 倘若这些资料与表 7 所示这些资料项目的平均值出现重大差异，则后者将不足以作为地盘规划的指引。为此，有关当局已发展一套电脑程式，可利用主要变数的任何数值(包括图表内定为常数的数值)，把建筑物密度换算为人口数目。这套电脑程式名为「地盘使用模式(2)」，在附录 2 中加以说明，只作参考之用。

- 6.3 「地盘使用模式(2)」亦可用以初步评估可供住宅发展的地盘总面积部分(即地盘净面积)。地盘净面积的最终数值，是透过拟订及改进规划设计的迭代过程得出的，而这个数值也是计算准许住用总楼面面积的依据。

表 1 最高住用地积比率 — 主要市区

发展密度区	地区类别	地点	最高住用地积比率	注释
住宅发展密度第 1 区	现有发展区	香港岛	8/9/10 倍	(i)(ii)
		九龙及新九龙	7.5 倍	(iii)(iv)
		荃湾新市镇(涵盖荃湾、葵涌及青衣岛)	8 倍	(ii)(v)
	新发展区及综合发展区	6.5 倍	(vi)(vii)	
住宅发展密度第 2 区			6 倍	(viii)(ix)
住宅发展密度第 3 区			3.6 倍	(viii)(ix)

注释：

一般：

- 表内只显示出某个地区可能获准许的最高地积比率。不过，如发展容量受到很大限制(例如运输或基础设施方面的局限；环境、地形或土力的状况；或文物及自然保育因素)，其他规划原则及城市设计考虑因素(包括当区特色和环
境、建筑物的高度轮廓及附近一带稠密程度、通风及对四周的视觉影响、保护山脊线等重要的地理特征)，又或基于设计上的特别考虑，则在适当及可行的情况下，或会订定较低的地积比率。
- 在某些地区，由于须受机场障碍物高度管制，因此所获许可的地积比率，或许未必能够达致最高的水平。
- (i) 住用地积比率最高为 8 倍、9 倍及 10 倍，视乎地盘属甲类、乙类、或丙类而定。
- (ii) 如部分楼面面积属非住用用途，最高住用地积比率会按《建筑物(规划)规例》有关综合用途建筑物计算程式的规定减少。
- (iii) 最高住用地积比率是根据法定图则上所指定的比率订定的，与地盘类别无关。
- (iv) 如非住用用途的楼面面积的地积比率超过 1.5 倍，最高住用地积比率会是把超出的倍数减去后得出的比率。
- (v) 对于第一代新市镇(即屯门、沙田、粉岭 / 上水、大埔、元朗及荃湾)，只有在拟议的发展属规划事务监督所制订或核准的综合重建计划的整个部分或主要部分时，才会获准修订契约，把在一九八一年九月之前所订定的地积比率予以提高。
- (vi) 在考虑区内的情况，例如基础设施的容量后，综合发展区内最高住用地积比率可能会获准提高。不过，在荃湾、葵涌及青衣岛的新发展区和综合发展区，最高地积比率通常是 5 倍。
- (vii) 任何非住用部分的地积比率与住用部分的地积比率的总和，可达致《建筑物(规划)规例》综合用途建筑物计算程式或法定图则所准许的最高水平。
- (viii) 在现有发展区，除非法定图则内已包括有关的地积比率，否则只有在修订契约时或对根据《城市规划条例》第 16 条提出申请时，才可订定这个最高住用地积比率。
- (ix) 在特别发展管制区内，最高住用地积比率可能会受到进一步的限制。

表 2 最高住用地积比率－新市镇(不包括荃湾)

住宅发展密度分区	最高住用地积比率
住宅发展密度第 1 区	8 倍(i)(ii)(iii)
住宅发展密度第 2 区	5 倍
住宅发展密度第 3 区	3.6 倍
住宅发展密度 4 区(iv)	0.8 倍

注释：

一般：表内只显示出某个地区可能获准许的最高地积比率。不过，如发展容量受到很大限制(例如运输或基础设施方面的局限；环境、地形或土力的状况；或文物及自然保育因素)，其他规划原则及城市设计考虑因素(包括当区特色和环
境、建筑物的高度轮廓及附近一带稠密程度、通风及对四周的视觉影响、保护山脊线等重要的地理特征)，又或基于设计上的特别考虑，则在适当及可行的情况下，或会订定较低的地积比率。

(i) 只有在基础设施不受限制的情况下，例如有关地区附近设有容量大的运输系统时，才会准许该地区的住用地积比率订为 8 倍；而其他地区的地积比率，则应根据当区的情况决定。倘基础设施容量和规划考虑因素许可，在大多数的新市镇，住宅发展密度第 1 区的准许最高地积比率为 6 倍。

(ii) 对于第一代新市镇(即屯门、沙田、粉岭 / 上水、大埔、元朗及荃湾)，只有在拟议的发展属规划事务监督所制订或核准的综合重建计划的整个部分或主要部分时，才会获批准修订契约，把在一九八一年九月之前所订定的地积比率予以提高。

(iii) 如部分楼面面积属非住用用途，最高住用地积比率会按《建筑物(规划)规例》有关综合用途建筑物计算程式的规定减少。

(iv) 只有在具有特别理由的情况下，例如在土力状况或基础设施方面受到严重限制，新市镇的用地才应划为住宅发展密度第 4 区。

表 3 最高住用地积比率—乡郊地区

发展密度分区	最高住用地积比率 (i)	最高地盘发展比率 (ii)	一般层数	地点方面的准则
乡郊住宅发展密度第 1 区	3.6 倍	—	12 层	乡郊市镇的商业中心
乡郊住宅发展密度第 2 区	2.1 倍	—	6 层	在乡郊市镇范围内商业中心以外的地方，以及其他有中等容量的运输系统(例如轻便铁路系统)提供服务的重要乡郊发展区。
乡郊住宅发展密度第 3 区	—	0.75 倍	开敞式停车间上加 3 层	乡郊市镇外围的地方或其他乡郊发展区、或在远离现有民居但设有足够基础设施，以及在景观或环境方面并无受到很大限制的地点。
乡郊住宅发展密度第 4 区	—	0.4 倍	3 层，包括开敞式停车间在内	地点与乡郊住宅发展密度第 3 区相同，但发展密度受基础设施或景观方面的限制所规限。
乡郊住宅发展密度第 5 区	—	0.2 倍	开敞式停车间上加两层	取代地区内的临时构筑物。以便改善地区内的环境。
乡村	3.0 倍 (iii)	—	3 层	在认可乡村的划定范围界线内。

注释：

一般：表内只显示出某个地区可能获准许的最高地积比率。不过，如发展容量受到很大限制(例如运输或基础设施方面的局限；环境、地形或土力的状况；或文物及自然保育因素)，其他规划原则及城市设计考虑因素(包括当区特色和环境、建筑物高度轮廓及附近一带稠密程度、通风及对四周的视觉影响、保护山脊线等重要的地理特征)，又或基于设计上的特别考虑，则在适当及可行的情况下，或会订定较低的地积比率。

(i) 住用地积比率适用于地盘净面积(即不包括道路及已划为休憩用地的地方)。

(ii) 发展用地比率适用于整个地盘，包括会用作兴建道路及辟设休憩用地的地方，但不包括斜坡(参看图 1 地盘发展面积的定义)。

(iii) 兴建新界豁免管制屋宇的地盘面积为 65.03 平方米。

表 4 载于《建筑物(规划)规例》附表 1 的不同高度住用建筑物的准许最大上盖面积百分率及最高地积比率

建筑物高度 (如《建筑物(规划)规例》 所界定) (米)	最大住用上盖面积百分率			最高住用地积比率		
	甲类 地盘	乙类 地盘	丙类 地盘	甲类 地盘	乙类 地盘	丙类 地盘
不超逾 15 米	66.6	75	80	3.3	3.75	4.0
不超逾 18 米	60	67	72	3.6	4.0	4.3
不超逾 21 米	56	62	67	3.9	4.3	4.7
不超逾 24 米	52	58	63	4.2	4.6	5.0
不超逾 27 米	49	55	59	4.4	4.9	5.3
不超逾 30 米	46	52	55	4.6	5.2	5.5
不超逾 36 米	42	47.5	50	5.0	5.7	6.0
不超逾 43 米	39	44	47	5.4	6.1	6.5
不超逾 49 米	37	41	44	5.9	6.5	7.0
不超逾 55 米	35	39	42	6.3	7.0	7.5
不超逾 61 米	34	38	41	6.8	7.6	8.0
61 米以上	33.33	37.5	40	8.0	9.0	10.0

注释：

一般： 上表载列不同高度建筑物的法定最大上盖面积百分率及法定最高住用地积比率。最高地积比率可能会因表 1 至表 3 载列的其他管制而受进一步限制。

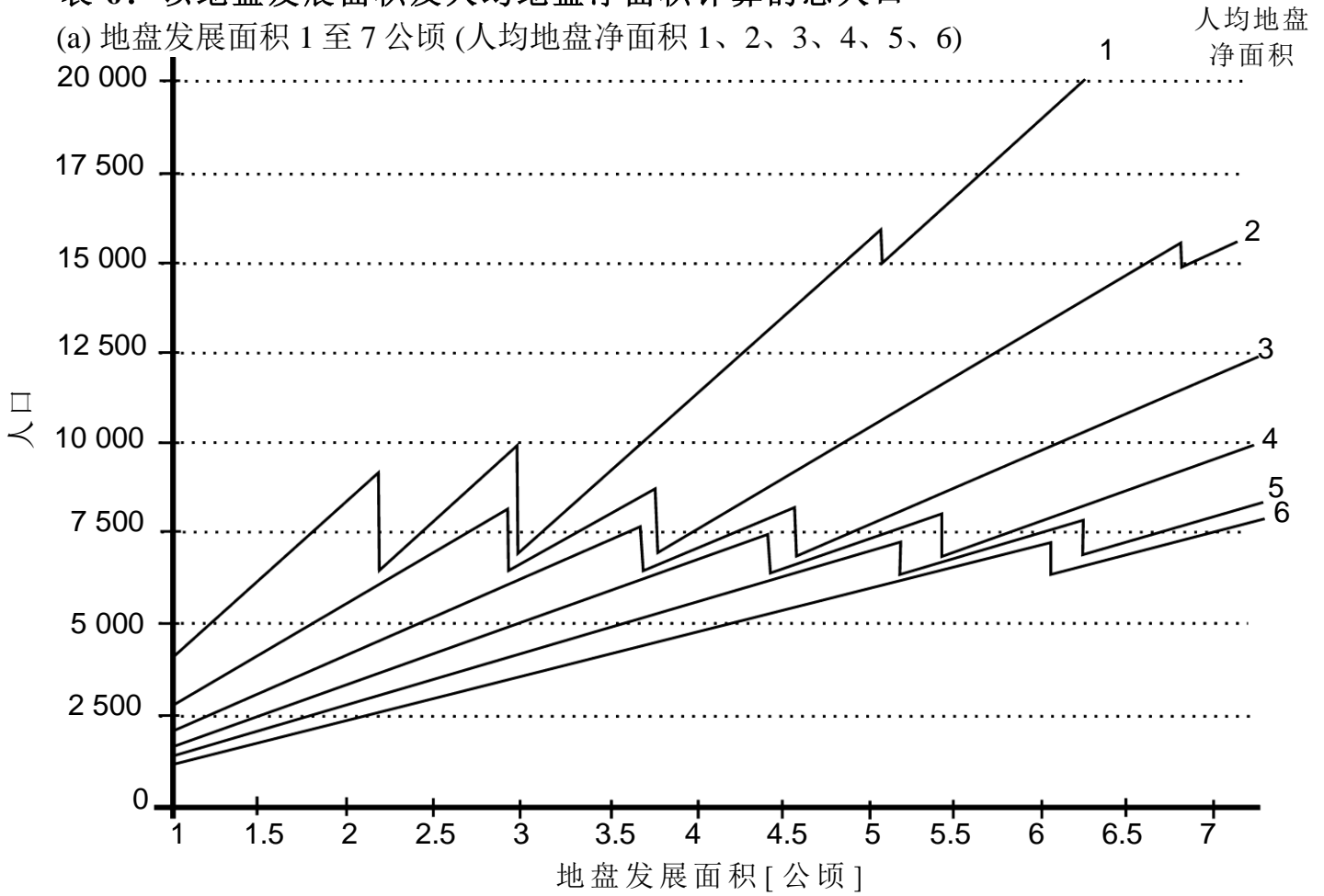
- (i) “甲类地盘”指既非乙类地盘，亦非丙类地盘，而是毗连一条宽度不少于 4.5 米的指明街道(如《建筑物(规划)规例》所界定)的地盘；
- (ii) “乙类地盘”指毗连两条宽度不少于 4.5 米的指明街道(如《建筑物(规划)规例》所界定)的街角地盘；
- (iii) “丙类地盘”指毗连三条宽度不少于 4.5 米的指明街道(如《建筑物(规划)规例》所界定)的街角地盘；
- (iv) 如部分楼面面积属非住用用途，最高住用地积比率会按照《建筑物(规划)规例》有关综合用途建筑物计算程式的规定减少。

表 5 主要市区及新市镇住宅发展密度第 2 区及第 3 区住用建筑物的最高地积比率及最大上盖面积百分率

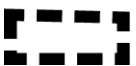
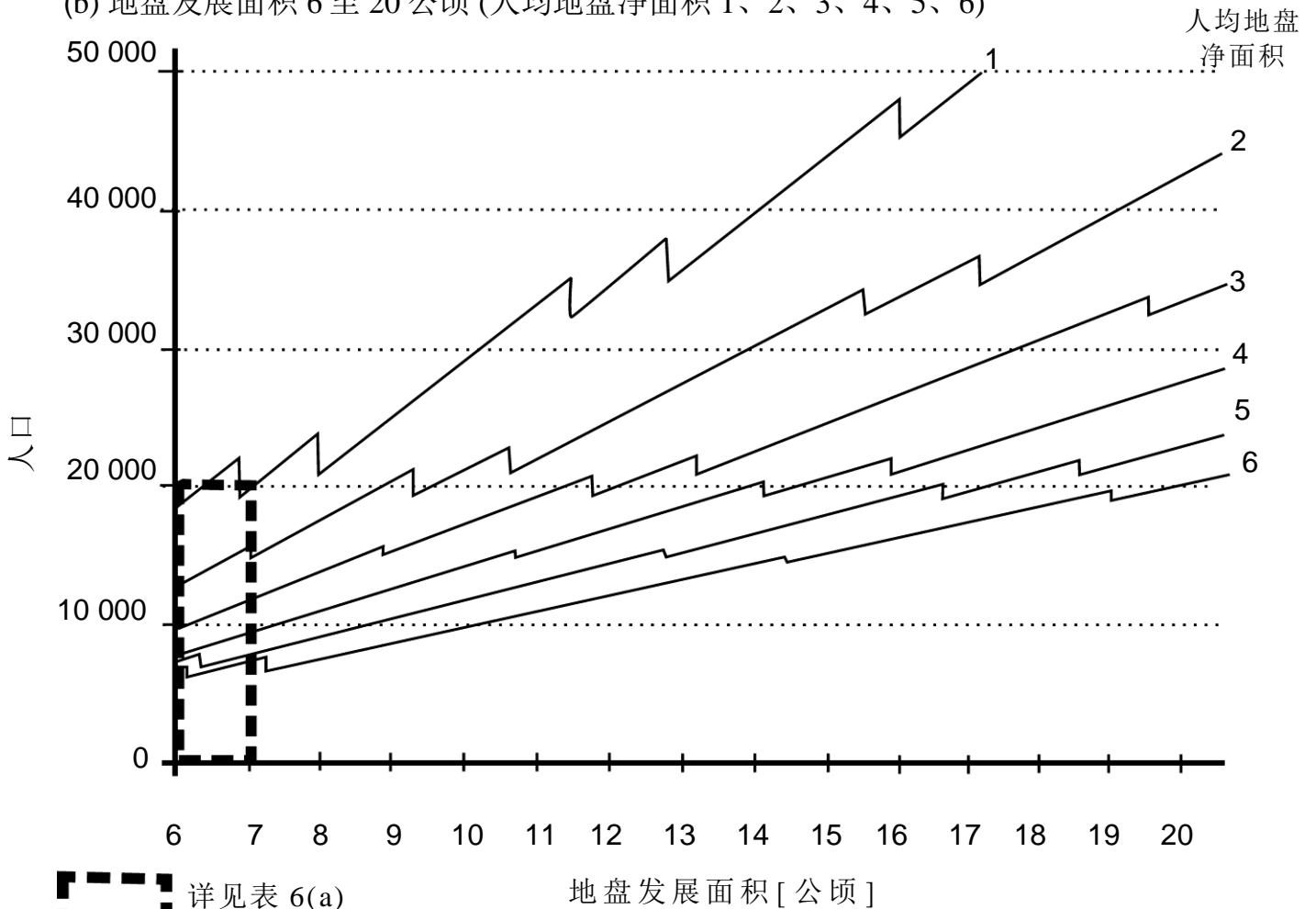
住用楼层数目	住宅发展密度第 2 区		住宅发展密度第 3 区	
	地积比率	最大上盖面积百分率	地积比率	最大上盖面积百分率
1	0.67	66.6	0.5	50
2	1.2	60	0.6	30
3	1.65	55	0.75	25
4	1.8	45	0.9	22.5
5	2.0	40	1.0	20
6	2.1	35	1.2	20
7	2.1	30	1.4	20
8	2.4	30	1.6	20
9	2.7	30	1.8	20
10	3.0	30	2.0	20
11	3.3	30	2.2	20
12	3.6	30	2.4	20
13	3.9	30	2.6	20
14	4.2	30	2.8	20
15	4.5	30	3.0	20
16	4.8	30	3.0	20
17 及以上	5.0(新市镇)及 6.0(主要市区)	30	3.0 至 3.6	20

表 6: 以地盘发展面积及人均地盘净面积计算的总人口

(a) 地盘发展面积 1 至 7 公顷 (人均地盘净面积 1、2、3、4、5、6)



(b) 地盘发展面积 6 至 20 公顷 (人均地盘净面积 1、2、3、4、5、6)



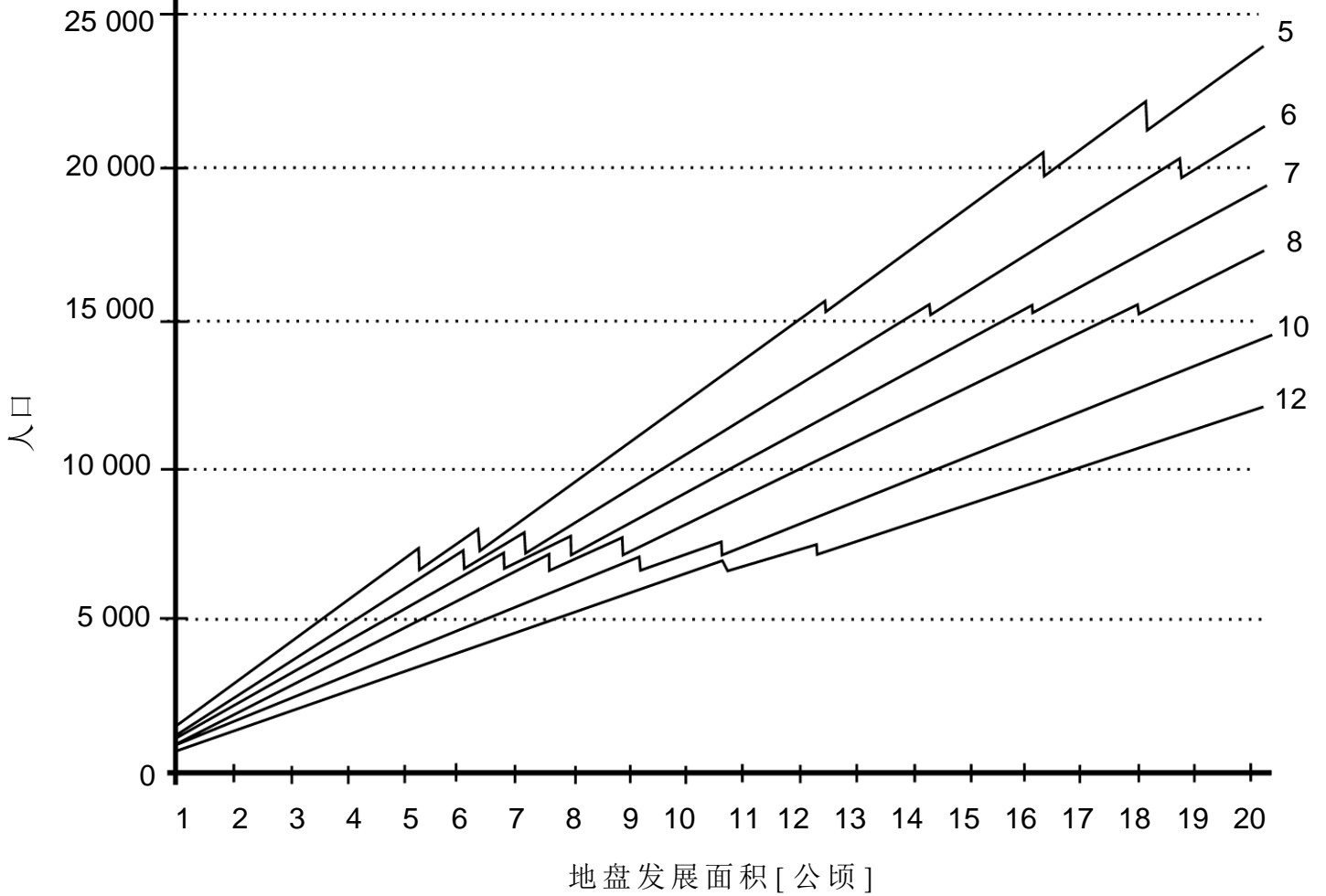
详见表 6(a)

地盘发展面积 [公顷]

表 6：以地盘发展面积及人均地盘净面积计算的总人口

人均地盘
净面积

(c) 地盘发展面积 1 至 20 公顷 (人均地盘净面积 5、6、7、8、10、12)



(d) 地盘发展面积 1 至 20 公顷 (人均地盘净面积 10、12、15、20、30、40)

人均地盘
净面积

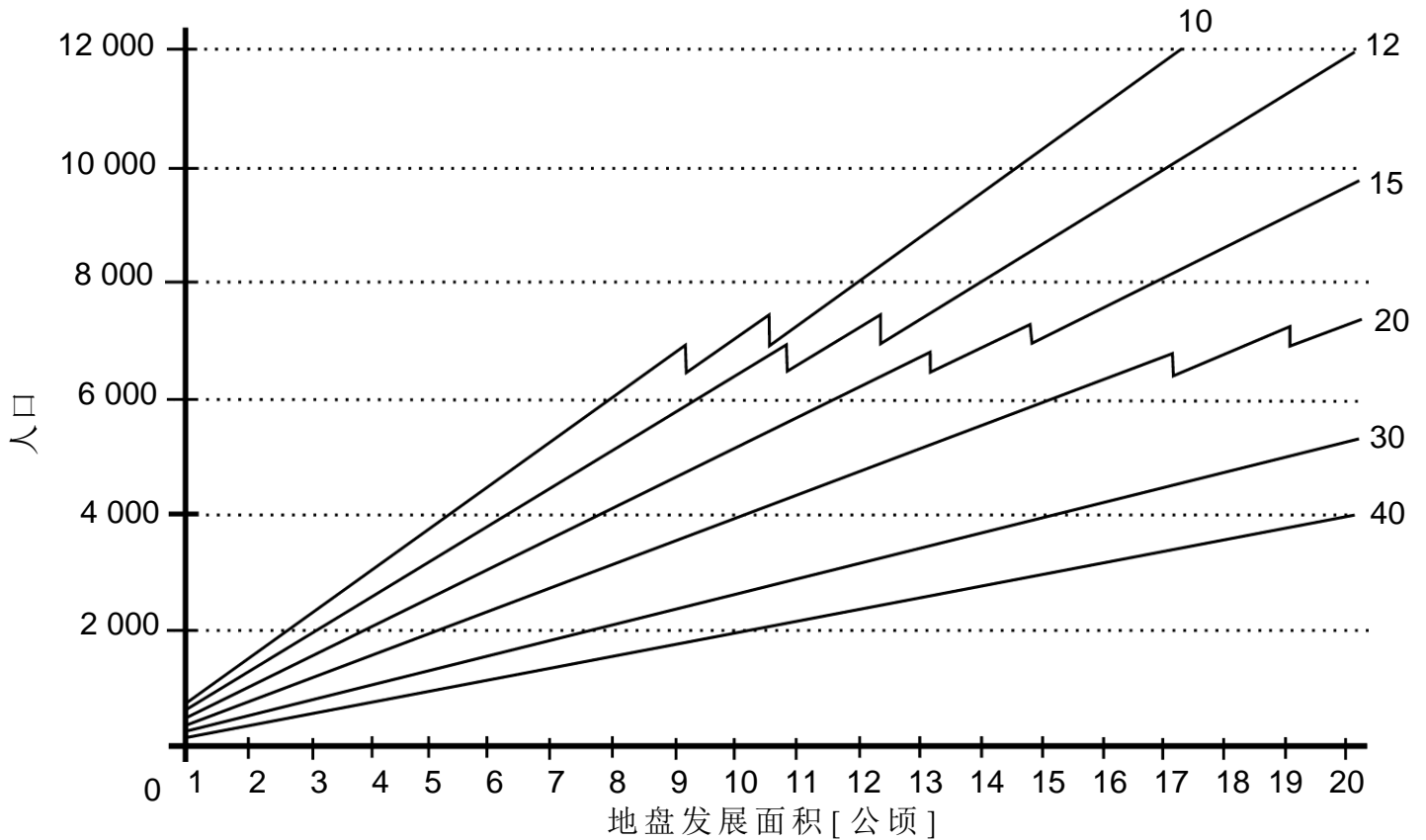


表 7 提供路面用地、休憩用地及学校设施的假设事项

- (a) 路面用地：路面用地假设为地盘发展面积的六分之一(16.7%)，由于平台发展无须兴建内部道路，因此属例外情况。
- (b) 休憩用地：人口超过 500 人时，每人须有 1 平方米邻舍休憩用地。
- (c) 学校设施

有关提供设施的假设事项：

设施	地盘面积	提供设施人口界限
第一所小学(30 班房)	6 200 平方米	6 700 人
第二所小学(30 班房)	6 200 平方米	20 100 人
第三所小学(30 班房)	6 200 平方米	33 500 人
第一所中学	6 950 平方米	7 500 人
第二所中学	6 950 平方米	22 500 人
第三所中学	6 950 平方米	37 500 人

注释：(i) 人口界限总数：小学(30 班房计)为 13 400 人，中学为 15 000 人；按 6 岁至 11 岁及 12 岁至 18 岁的人口分别占人口总数的 7.3% 及 9.0% 计算所得。学生年龄组别百份比是由统计处的一九九九年中人口的人口年龄结构及旅客推算年龄结构而推算出来的。

(ii) 当某区人口学生人数，足以占用一所学校过半数的学额时，便会在该项发展计划的地盘发展面积内容许兴建一所学校。因此，第一所小学(30 班房计)及中学的人口界限分别为 6 700 人及 7 500 人，而第二所小学及中学则分别为 20 100 人及 22 500 人，余此类推。

按人口界限递增的学校地盘面积：

人口界限	学校设施总数	学校设施的地盘总面积(平方米)
6 700	1 PS	6 200
7 500	1 PS + 1 SS	13 150
20 100	1 PS + 1 SS	19 350
22 500	2 PS + 2 SS	26 300
33 500	3 PS + 2 SS	32 500

注释：SS — 中学
PS — 小学

表 8 最初单位面积的假设

	香港岛及九龙 每单位总楼面面积 (平方米)	荃湾、葵涌及青衣 每单位总楼面面积 (平方米)	其他新市镇 每单位总楼面面积 (平方米)
住宅发展密度 第 1 区	50	45	45
住宅发展密度 第 2 区	110	60	60
住宅发展密度 第 3 区	210	130	130

表 9 有关单位入住人数的初步假设

年份	房屋类别	香港岛及九龙	荃湾、葵涌及青衣	其他新市镇
1999	租住公屋	3.3	3.4	3.6
	资助出售楼宇	3.5	3.9	3.5
	私营房屋	3.1	3.2	2.7
2000	租住公屋	3.1	3.5	3.4
	资助出售楼宇	3.5	3.8	3.5
	私营房屋	3.0	3.2	2.5
2001	租住公屋	3.1	3.5	3.3
	资助出售楼宇	3.4	3.7	3.5
	私营房屋	2.8	3.0	2.4
2002	租住公屋	3.2	3.4	3.4
	资助出售楼宇	3.4	3.8	3.6
	私营房屋	2.6	2.9	2.2
2003	租住公屋	3.2	3.4	3.3
	资助出售楼宇	3.4	3.5	3.4
	私营房屋	2.5	2.7	2.1
2004	租住公屋	3.1	3.3	3.4
	资助出售楼宇	3.3	3.4	3.5
	私营房屋	2.3	2.5	2.0
2005	租住公屋	3.0	3.3	3.3
	资助出售楼宇	3.1	3.6	3.5
	私营房屋	2.3	2.5	1.9
2006	租住公屋	3.0	3.2	3.2
	资助出售楼宇	3.1	3.5	3.4
	私营房屋	2.2	2.4	1.9
2007	租住公屋	3.0	3.2	3.2
	资助出售楼宇	3.3	3.5	3.5
	私营房屋	2.2	2.4	1.8
2008	租住公屋	2.9	3.1	3.1
	资助出售楼宇	3.2	3.5	3.4
	私营房屋	2.2	2.5	1.9

來源：一九九九年十月人口分布推算小組以一九九八年為依據所推算的人口分布數字

表 10 住宅用途分区的新发展地区的人口总数及单位密度释例

地盘发展面积每公顷可容人数：

地点	用途分区	住宅发展密度第 1 区			住宅发展密度第 2 区			住宅发展密度第 3 区
	地盘发展面积	3 公顷	5 公顷	15 公顷	3 公顷	5 公顷	15 公顷	任何面积
主要市区								
港岛		1 950	1 450	1 600	900	900	800	300
九龙		2 450	1 800	2 000	900	900	800	300
荃湾 / 葵青		2 200	1 650	1 800	1 450	1 450	1 300	450
新市镇								
住宅发展密度第 1 区(地积比率为 8 倍)		2 550	1 900	2 050	1 450	1 450	1 300	450
住宅发展密度第 1 区(地积比率为 6.5 倍)(举例)		2 300	1 700	1 850				

其他地区	乡郊住宅发展密度第 1 区	乡郊住宅发展密度第 2 区	乡郊住宅发展密度第 3 区	乡郊住宅发展密度第 4 区	乡郊住宅发展密度第 5 区	乡村
	1 200	500	200	100	50	400

地盘发展面积每公顷可建单位数目：

地点	用途分区	住宅发展密度 第 1 区			住宅发展密度 第 2 区			住宅发展 密度 第 3 区
	地盘发展 面积	3 公顷	5 公顷	15 公顷	3 公顷	5 公顷	15 公顷	任何面积
主要市区								
港岛		750	560	610	340	340	310	120
九龙		950	700	770	340	340	310	120
荃湾 / 葵青		880	650	620	580	580	520	180
新市镇								
住宅发展密度 第 1 区(地积比 率为 8 倍)		1 030	760	830	580	580	520	180
住宅发展密度 第 1 区(地积比 率为 6.5 倍) (举例)		880	650	710				

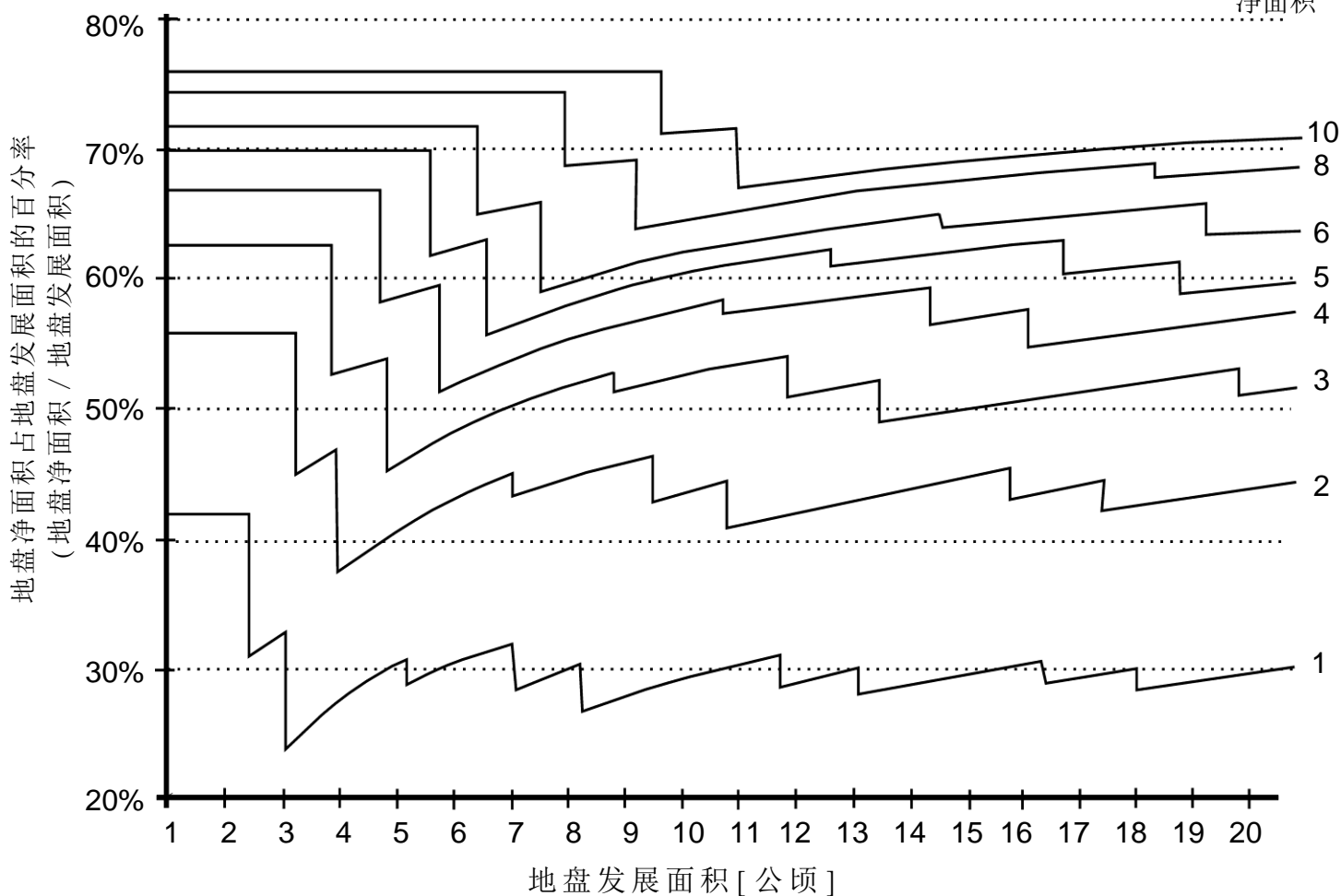
其他地区	乡郊住宅 发展密度 第 1 区	乡郊住宅 发展密度 第 2 区	乡郊住宅 发展密度 第 3 区	乡郊住宅 发展密度 第 4 区	乡郊住宅 发展密度 第 5 区	乡村
	500	200	60	30	20	130

注释： 这些密度只供参考，并不代表所订目标。计算方法是以假设的典型单位面积、每单位人口的数值及表 1、2 和 3 的建议地积比率为依据。

表 11：以地盘发展面积及人均地盘面积计算，地盘净面积占地盘发展面积的百分比率

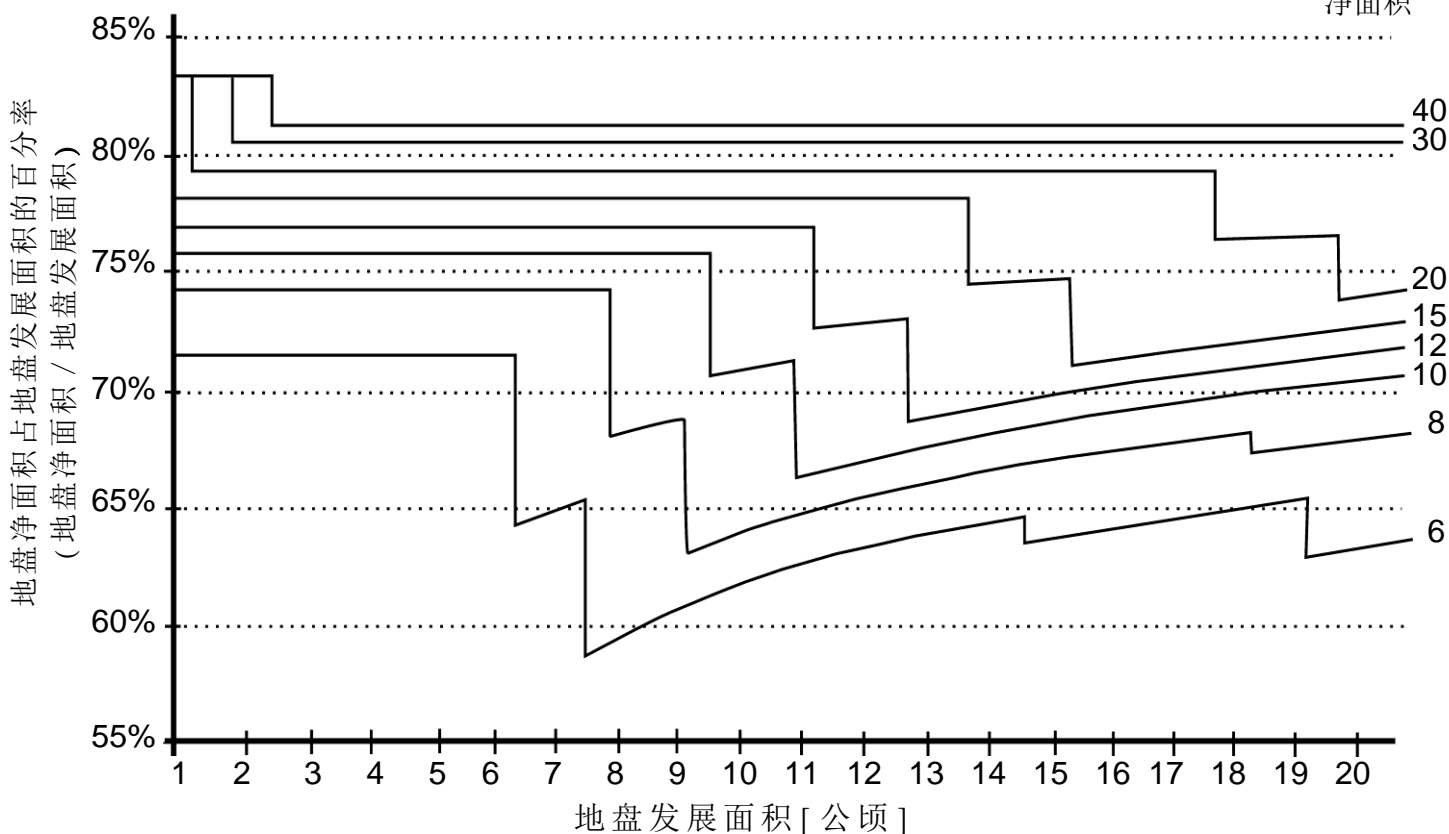
人均地盘净面积 1、2、3、4、6、8、10

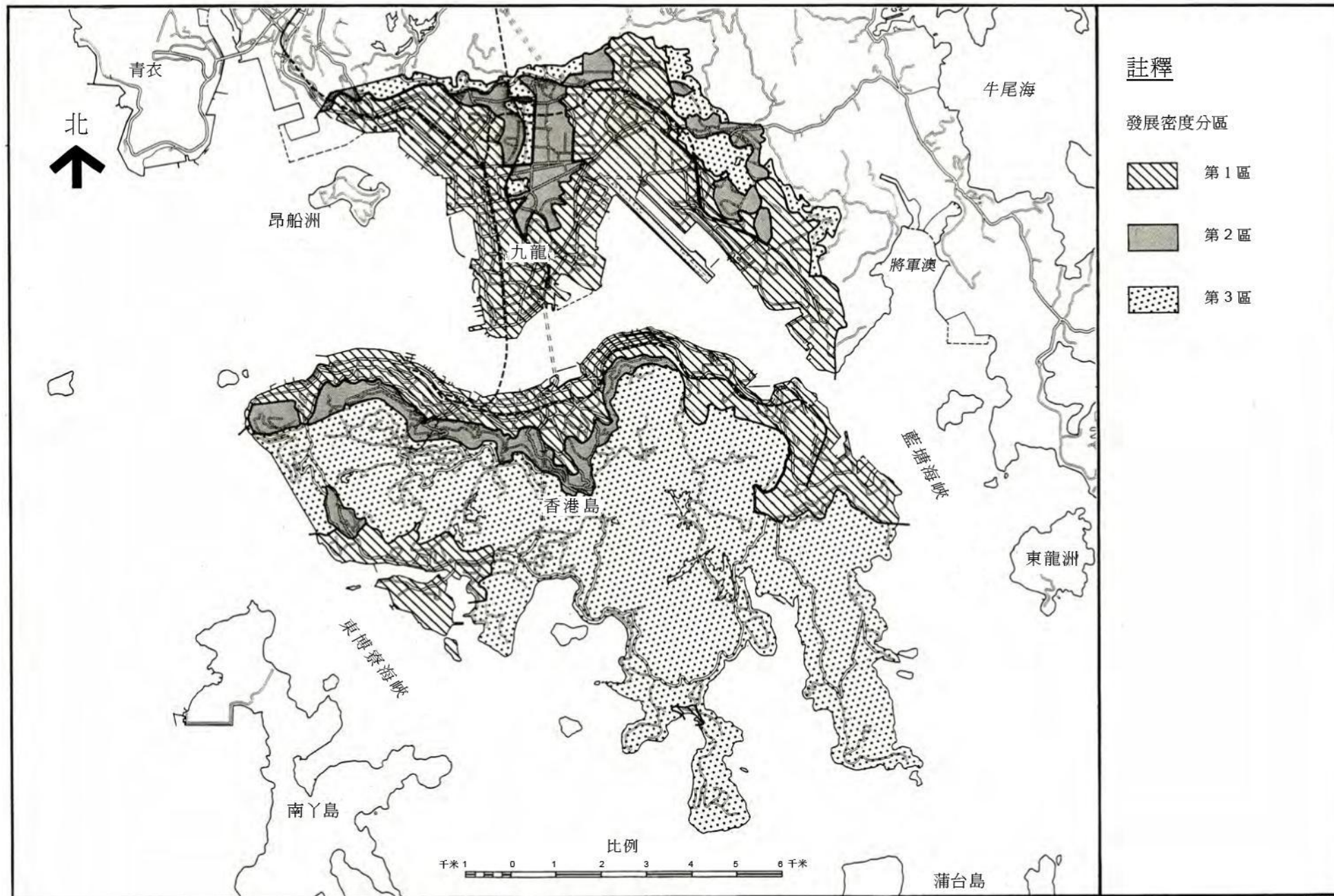
人均地盘
净面积



人均地盘净面积 6、8、10、12、15、20、30、40




人均地盘
净面积





註釋

發展密度分區

-  第 1 區
-  第 2 區
-  第 3 區

資料來源

土地發展政策委員會
文件編號 45/80

發展密度分區—香港島、九龍及新九龍

規劃署



圖則編號 22.77.9^B
檔號

日期
1/90

編號
2

附录 1 表 6 说明使用地积比率与可容人口互相关联的例子

可使用表 6 解决以下三类问题

项目	问题类别		
	1	2	3
每单位总楼面面积	假设	假设	假设
每单位人口	假设	假设	假设
地积比率	已知《香港规划标准与准则》	已知《香港规划标准与准则》	?
地盘总面积	已知	?	已知
人口	?	已知	已知

以下例子说明如何使用表 6 的图表解决这三类问题(见图 A1)。在这些例子中，我们假设将需要在地盘发展面积内(但在地盘净面积以外)预留土地，作邻舍休憩用地用途(见第 6.5 节)。

第 1 类问题： 在地积比率已知的情况下，已知的地盘面积能容纳多少人口？

例： 已知： 地盘面积 = 14 公顷
 每单位人口 = 3.5 人
 每单位总楼面面积 = 50 平方米
 地积比率 = 6.5 倍

因此， 人均总楼面面积(平方米) = $50 \div 3.5 = 14.3$

以及， 人均地盘净面积 = $14.3 \div 6.5 = 2.2$

由图表上 X 轴的 14 公顷处画一条垂直线，这条线会与 2 平方米人均地盘净面积曲线相交在 32 000 人口数目这点上；而与 3 平方米人均地盘净面积曲线则相交在 25 000 人口数目的另一点上。因此，所需的人口数目大约是 30 600 人。

第 2 类问题： 在地积比率已知的情况下，一个既定人口数目所需的地盘面积为何？

例： 已知： 人口 = 20 000 人
 每单位人口 = 2.8 人
 每单位总楼面面积 = 60 平方米
 地积比率 = 5 倍

因此， 人均总楼面面积 = $60 \div 2.8 = 21.4$ 平方米

以及， 人均地盘净面积 = 4.3

由图表 Y 轴的 20 000 人口数目处画一条水平线，这条线会与 4 平方米人均地盘净面积曲线相交在 13.4 公顷这点上，而与 5.0 平方米人均地盘净面积曲线则相交在 15.7 公顷的另一点上。因此，所需的面积大约是 14.1 公顷。

第 3 类问题： 以既定的地盘面积容纳既定的人口，所需的地积比率为何？

例： 已知： 人口 = 10 000 人
 地盘面积 = 7 公顷
 每单位人口 = 3.0 人
 每单位总楼面面积 = 60 平方米

因此， 人均总楼面面积 = 20 平方米

由图表上 Y 轴的 10 000 人口数目处画一条水平线，直至与从 X 轴 7 公顷处所画的垂直线相交，这个相交点会在 4 平方米与 5 平方米这两条人均地盘净面积曲线之间，因此人均地盘净面积大概为 4.3 平方米。

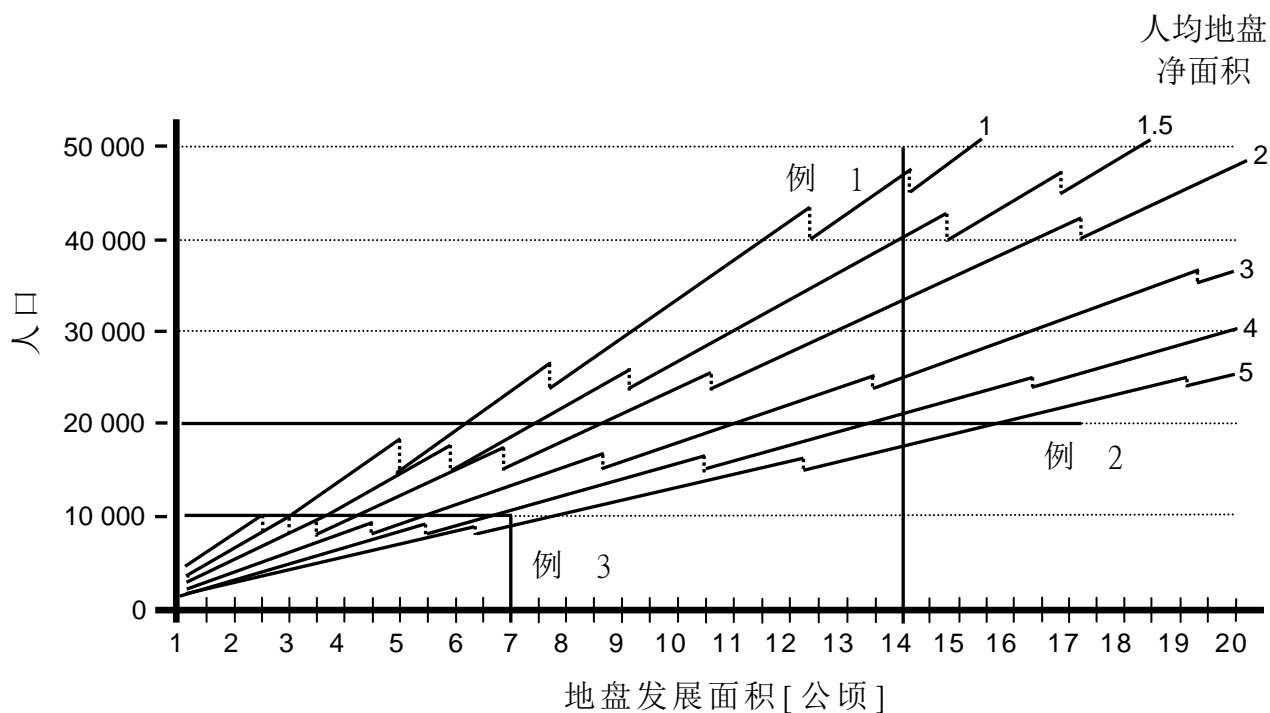
人均地盘净面积 = 人均总楼面面积 \div 地积比率

即， 4.3 = $20 \div$ 地积比率

因此， 地积比率 = 4.65 倍

应该注意的是，由于曲线之间的距离不一致，因此，在人均地盘净面积曲线之间插线推算时，或须考虑到这种情况，否则可能会与正确的数值略有偏差。

图 A-1 按照地盘发展面积图表使用人口总数的例子



附录 2 以「地盘使用模式 2」把地积比率换算为人口密度(只供参考)

「地盘使用模式 2」是一套电脑程式，采用有关地盘或面积的特定数值作为主要变数，把建筑物密度和人口数字互为换算。图 A2 所示为输入数据电脑屏幕的情况，屏幕上的标示方格是为各项变数所设，供输入已知或假设数值的。大部分主要指标均订有预设值，倘若单位面积、每单位人口，以及政府、机构或社区设施达致界限水平，电脑程式会显示其他可行的数值以供选择。

须输入的数值包括：

a) 单位面积(平均每单位的总楼面面积)

有两种输入方法可供选择：以手动输入具体的数值，或输入按照拟议面积划分的单位数目百分率。

b) 社区中心

社区中心的需求量，可能受附近地盘已建有或计划兴建的同类型设施数目所影响，电脑程式于是提供了下列三个选择：

- o 不论人口多寡均纳入考虑
- o 不论人口多寡均不纳入考虑
- o 容许模式采用界限数值

c) 学校

有两种输入方法可供选择：以手动输入具体的界限数值，或输入主要市区或新市镇适用的界限数值。

d) 地盘总面积(平方米)

e) 不计算在内的面积(平方米)

属地盘总面积涵盖范围内，但并非在地盘发展面积内界定的任何用途或地方(例如斜坡、非附属政府、机构或社区设施)的地盘面积。

f) 路面用地

须作区内道路用途而不属于道路部分的地盘发展面积百分率。

g) 人口目标

h) 休憩用地

在地盘内每 100 000 人须提供以公顷计的休憩用地面积。

A-2 输入数据电脑屏幕

「地盘使用模式 2」：输入数据电脑屏幕		计算
单位面积： 大型单位 (120 平方米) <input style="width: 50px;" type="text"/> % 中型至大型单位 (90 平方米) <input style="width: 50px;" type="text"/> % 中型单位 (70 平方米) <input style="width: 50px; text-align: center; value: 100;" type="text"/> % 中型至小型单位 (50 平方米) <input style="width: 50px;" type="text"/> % 小型单位 (30 平方米) <input style="width: 50px;" type="text"/> % 手动输入： [平方米] <input style="width: 50px;" type="text"/> % 提供的社区设施： A = 经常 / N = 从不 / D = 取决于人口数目 社区中心 / 诊疗所 <input style="width: 50px; text-align: center; value: D;" type="text"/> 学校 <input style="width: 50px; text-align: center; value: D;" type="text"/> 须提供的休憩用地 <input style="width: 50px; text-align: center; value: 10;" type="text"/> [公顷 / 100 000 人]	每单位人口： 全港平均值 <input style="width: 50px; text-align: center; value: X;" type="text"/> 港岛平均值 <input style="width: 50px;" type="text"/> 九龙平均值 <input style="width: 50px;" type="text"/> 新竹镇平均值 <input style="width: 50px;" type="text"/> 新界平均值 <input style="width: 50px;" type="text"/> 手动输入： (每单位人口) <input style="width: 50px;" type="text"/> 计划年份 (1991 年至 2001 年) <input style="width: 50px; text-align: center; value: 1996;" type="text"/> 发展类别 层数较多 [%] <input style="width: 50px; text-align: center; value: 100;" type="text"/> 层数较少 [%] <input style="width: 50px;" type="text"/>	
地盘规格： 地盘总面积 <input style="width: 50px; text-align: center; value: 120 000;" type="text"/> [平方米] 不计算在内的面积 <input style="width: 50px;" type="text"/> [平方米] 路面用地比率 <input style="width: 50px; text-align: center; value: 20;" type="text"/> [所占地盘发展面积百分率]	初步参数 ⇒ 平均单位面积(总楼面面积)： 70 平方米 ⇒ 平均入住率： 每单位 2.77 人 ⇒ 人均住用总楼面面积： 25.27 平方米 ⇒ 地盘发展面积： 120 000 平方米 ⇒ 地积比率： 6.66 倍	
人口目标 <input style="width: 50px; text-align: center; value: 18 000;" type="text"/> 地积比率 <input style="width: 50px;" type="text"/>		

i) 每单位人口

有两种输入方法可供选择：以手动输入具体数值，或选取全港、港岛、九龙、新市镇或新界的平均值。

j) 计划年份

输入预期首次入住单位的年份(至二零零一年)。倘若选取的是面积平均值,这个年份数字将决定所选取的每单位人口的下降率。

k) 发展类别

输入层数较多和层数较少的楼宇内住宅单位所占比率,倘若选取的是面积平均值,这个比率数字将对所选取的每单位人口有所影响。

l) 地积比率

输入电脑屏幕的数据会在适当情况下,显示「地盘使用模式」按照输入数据计算所得的主要参数:

- o 单位面积(平均每单位总楼面面积)
- o 每单位人口
- o 住用楼面面积入住率
- o 地盘发展面积
- o 地盘净面积

图 A3 所示为输出数据电脑屏幕的情况,显示应用于个别地盘的「地盘使用模式 2」所输出的数值。

图 A-3 数据输出电脑屏幕

「地盘使用模式 2」：输出数据电脑屏幕				计算	
地积比率(计算所得)：6.66 倍					
按所输入人口数据计算的结果：			按所输入地盘数据计算的结果：		
人口		18 000 人	地盘发展面积		120 000 平方米
地积比率(输入)		6.66 倍	地积比率(输入)		6.66 倍
住用总楼面面积		454 874 平方米	住用总楼面面积		454 874 平方米
住宅单位数目		6 498	住宅单位数目		6 498
休憩用地		18 000 平方米	休憩用地		18 000 平方米
社区设施	数目	面积[平方米]	社区设施	数目	面积[平方米]
小学	1	5 500 平方米	小学	1	5 500 平方米
中学	1	5 850 平方米	中学	1	5 850 平方米
诊疗所	0	0 平方米	诊疗所	0	0 平方米
区域社区中心	0	0 平方米	区域社区中心	0	0 平方米
分区社区邻里中心	0	0 平方米	分区社区邻里中心	0	0 平方米
邻里社区中心	1	2 350 平方米	邻里社区中心	1	2 350 平方米
总计		13 700 平方米	总计		13 700 平方米
整体面积[包括休憩用地]		31 700 平方米	整体面积[包括休憩用地]		31 700 平方米
地盘净面积		68 300 平方米	地盘净面积		68 300 平方米
地盘发展面积		120 000 平方米	人口		18 000
总人口密度		每公顷 1 500 人	总人口密度		每公顷 1 500 人
[按地盘发展面积计算]			[按地盘发展面积计算]		
净人口密度		每公顷 2 635 人	净人口密度		每公顷 2 635 人
[按地盘净面积计算]			[按地盘净面积计算]		

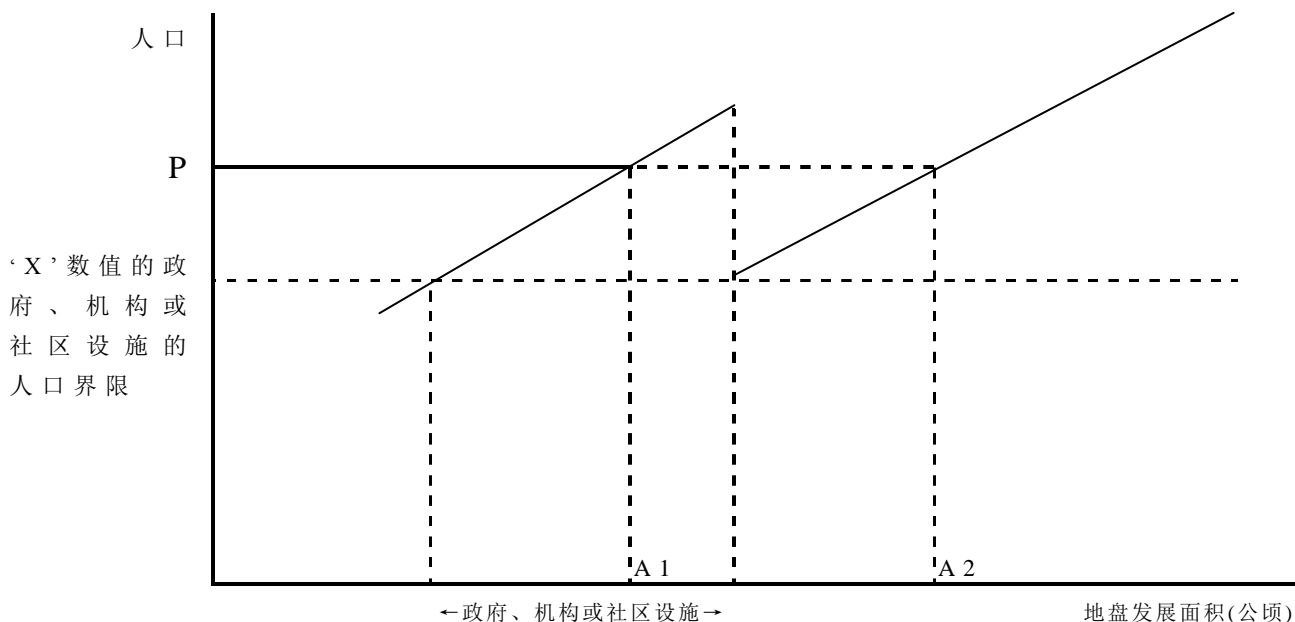
附录 3 表 6 图形的解释

表 6 的人均地盘净面积每一条曲线，均是由固定上升的斜线与垂直线的间距交替而组成，这种图形已于图 A-4 有所解释。当人口增加时，人均地盘净面积的曲线便会经过政府、机构或社区设施数值为“X”的人口界限，直至地盘发展面积足以容纳有关的人口数目及完全符合“X”数值设施的地盘面积需求。在这点上，当局将可提供设施，而余下的地盘发展面积可容纳的人口亦会减少。

除非图表出现垂直梯点，否则每一个地盘发展面积的数值，只会有一人口数值。这种情况实际上并不常出现，但一旦出现的话，可容纳的人口数量则视乎当局预计会否提供政府、机构或社区设施而定。如出现这种情况时，我们应选取较低的人口数字，理由是按照香港规划标准与准则的标准，这个人口数字可以反映当局提供足够的设施，而较高的人口数字在提供设施方面来说，不会符合香港规划标准与准则的标准。

如部分人口数值(如图 A-4P 的数值)显示两个相关的地盘发展面积时，较小的数值(A1)会出现政府、机构或社区设施供应不足的情况，而较大数值(A2)则会获提供充足的设施。要容纳一个固定人口数目，第二个数值会是最适合的选择。

图 A-4



- A1 P 人口数值在不获提供‘X’数值政府、机构或社区设施的地盘发展面积
- A2 P 人口数值获提供‘X’数值政府、机构或社区设施的地盘发展面积