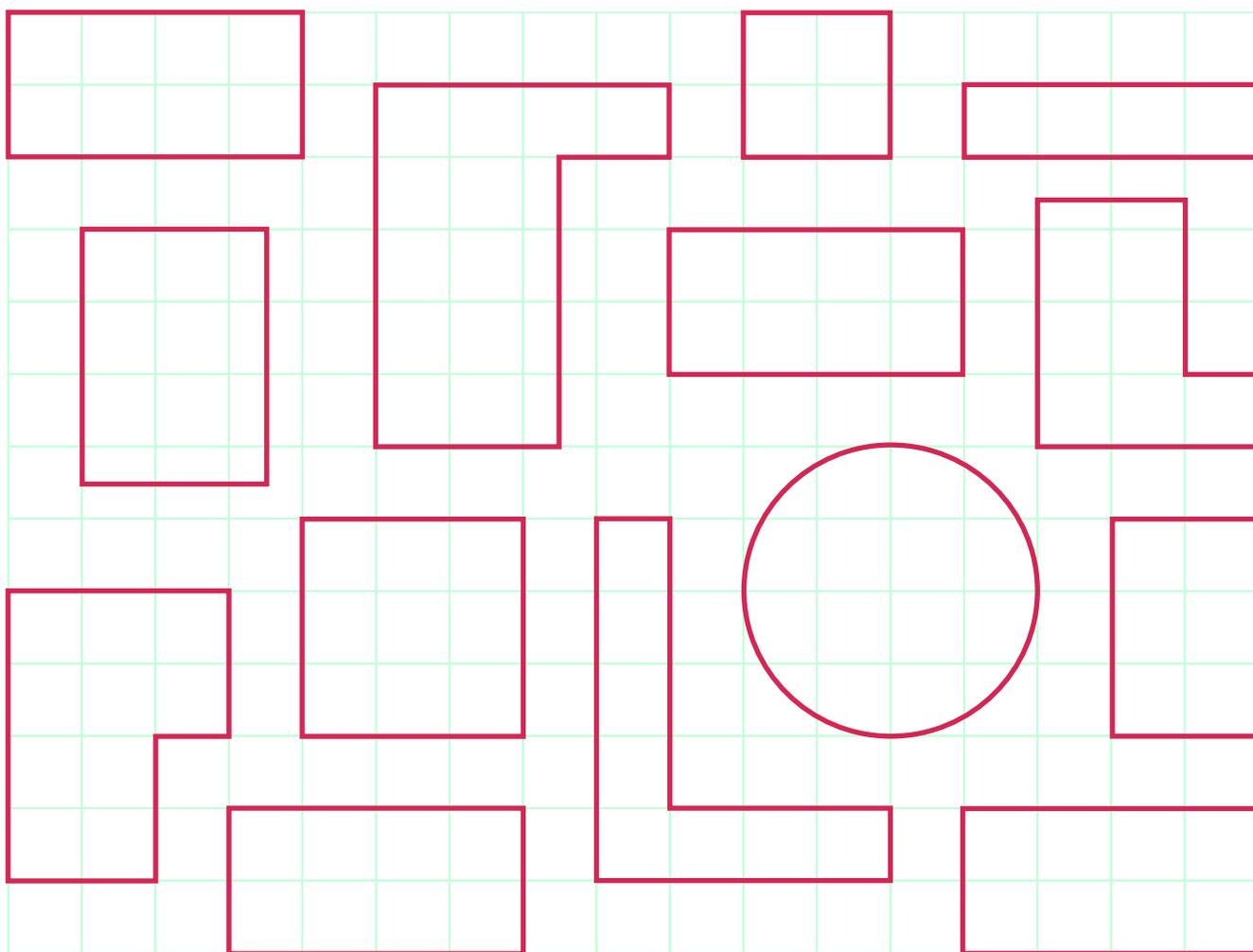


第二章

住宅發展密度



目錄

1.	引言	1
2.	住宅發展密度指引的作用	4
3.	建築物密度指引	6
4.	人口密度指引	11
5.	為策略性及地區規劃制定的住宅發展密度指引	14
6.	為地盤規劃制定的住宅發展密度指引	16
圖 1	地盤面積定義	5
圖 2	發展密度分區制香港島、九龍及新九龍	30
表 1	最高住用地積比率－主要市區	17
表 2	最高住用地積比率－新市鎮(不包括荃灣)	18
表 3	最高住用地積比率－鄉郊地區	19
表 4	載於《建築物(規劃)規例》附表 1 的不同高度住用建築物的准許最大上蓋面積百分率及最高地積比率	20
表 5	主要市區及新市鎮住宅發展密度第 2 區及第 3 區住用建築物的最高地積比率及最大上蓋面積百分率	21
表 6	以地盤發展面積及人均地盤淨面積計算的總人口	22
表 7	提供路面用地、休憩用地及學校設施的假設事項	24
表 8	最初單位面積的假設	25
表 9	有關單位入住人數的初步假設	26

表 10	住宅用途分區的新發展地區的人口總數及單位密度釋例	27
表 11	以地盤發展面積及人均地盤面積計算，地盤淨面積佔地盤發展面積的百分率	29
附錄 1	表 6 說明使用地積比率與可容人口互相關聯的例子	
附錄 2	以「地盤使用模式 2」把地積比率換算為人口密度	
附錄 3	表 6 圖形的解釋	

住宅發展密度

1. 引言

1.1 制定住宅發展密度指引的目的和作用

- 1.1.1 住宅發展密度是把可供使用的土地的發展或人口密度，以量化的形式表示出來。由於人口的分布情況對提供公共設施(例如運輸設施、公用設施及社區基礎設施)有重大的影響，所以管制住宅發展密度是有效規劃土地用途的基本工作。
- 1.1.2 為增加短、中期土地供應以作房屋用途，需要善用稀有的土地資源，尤其是在較短時期內即可使用的土地，方法是提高住宅發展密度，達至從規劃角度而言所准許的上限，以增加香港土地的供應量，以及香港人的居住空間。
- 1.1.3 在《二零一四年施政報告》中，政府公布，除了人口比較稠密的港島北部及九龍半島外，位於主要市區和新市鎮的其他發展密度分區的房屋用地，其最高住用地積比率可整體地適度提高約兩成。根據既定做法，政府在考慮提高密度時，會顧及交通和基礎設施容量、地區特色和現有發展密度等因素，以及擬議發展對有關地區可能造成的各項影響。《二零一五年施政報告》也提及，政府會地盡其用，適度增加發展密度。
- 1.1.4 不應把相關發展密度分區的最高地積比率視為自動和劃一的標準規格，而是應作為一般指引，以供在規劃過程中考慮或測試個別住宅發展用地的最高地積比率，基於相關基礎設施容量及規劃考慮因素，從規劃角度而言，應否容許增加地積比率至其上限。
- 1.1.5 制定住宅發展密度政策的主要目的如下：
 - (a) 為住宅區的居民推廣一個在環境及市容方面均可接受的標準；

- (b) 就一個地區的居住人口與應付該區所需的現有或已規劃的設施及基礎設施來說，確保兩者之間的供求情況能維持均衡；
- (c) 在可供發展的土地供應有限而需求殷切的情況下，維持有效的土地使用密度，以及善用土地資源；
- (d) 在地質情況惡劣或鄰近地區設有危害性設施而有潛在危險的地區，把有關發展及人口維持在一個安全的水平；
- (e) 基於城市設計的理由提供不同的城市設計形式，和滿足市場不同界別的需求；以及
- (f) 確保有關地區的發展規模適當地配合該區的環境，尤以鄉郊地區及／或文物和自然保育區為然。

1.1.6 住宅發展密度指引藉着制定一套條理分明而適用於不同類別地區的密度標準，以達致上述各項目的。這些標準就不同層面的規劃事宜作出指引，由策略性規劃以至發展管制，並適用於公營和私營房屋，但在引用時應具靈活性，以顧及不同地區的情況。

1.1.7 制定指引的主要目的，是使規劃師可以對劃作住宅發展的地區可容納的人口作出可靠的估計，或就容納已知數目人口所需的土地面積作出估計。為了確保能夠規劃足夠的基礎設施及服務以滿足日後人口的需要，以及指示在達到這個目的方面某一地盤或地區所須施加的發展密度限制，進行這些估計是必需的。

1.2 一般住宅發展密度原則

1.2.1 在釐訂住宅發展密度方面，訂定了一些一般原則，規劃時應周詳考慮這些原則，以期在土地用途、運輸、環境及基礎設施規劃方面互相配合。透過這種綜合規劃方法規劃不同密度的住宅發展，既可達致最具效益和發揮最大功能的分布情況，又可在社會、運輸及基

礎設施方面發揮規模經濟的作用，同時又能符合環境目標。

1.2.2 上述有關住宅密度的綜合原則包括：

- (a) 必須設立一個住宅發展密度的分級架構，以滿足市場對各種房屋類別的需要；
- (b) 住宅發展密度應配合現有及已規劃基礎設施的容量和環境吸納量所能負荷的水平；
- (c) 發展項目所在的位置，應可鼓勵居民使用公共交通工具，以減低交通需求。基於這個原則，較高密度的住宅發展應盡可能建於鐵路車站及主要公共運輸交匯處附近，以期善用發展機會，並減低對路面車輛交通的依賴程度；
- (d) 住宅發展密度應隨着與鐵路車站及公共運輸交匯處的距離增加而漸次下降；
- (e) 在主要交通走廊或鐵路車站服務範圍以外的地方，倘設有足夠的接駁交通工具以連接鐵路車站及公共運輸交匯處，也可考慮進行較高密度的住宅發展；
- (f) 在高容量交通樞紐附近進行較高密度的住宅發展，意味着易受影響用途或會受到環境問題所滋擾。因此，進行規劃時，必須周詳考慮環境事宜，以確保符合環境目標，在適當時候更須納入環境紓緩措施；
- (g) 為避免城市形式單調乏味，並締造更有趣的城市面貌，應考慮規劃不同密度的住宅發展；以及
- (h) 位於環境易受破壞地區(例如濕地、自然保育區、郊野公園和具特殊科學價值地點等)附近的地點，則以低密度住宅發展較為協調，這樣可確保這些環境易受破壞地區受到保育，並可盡量避免受人類滋擾。

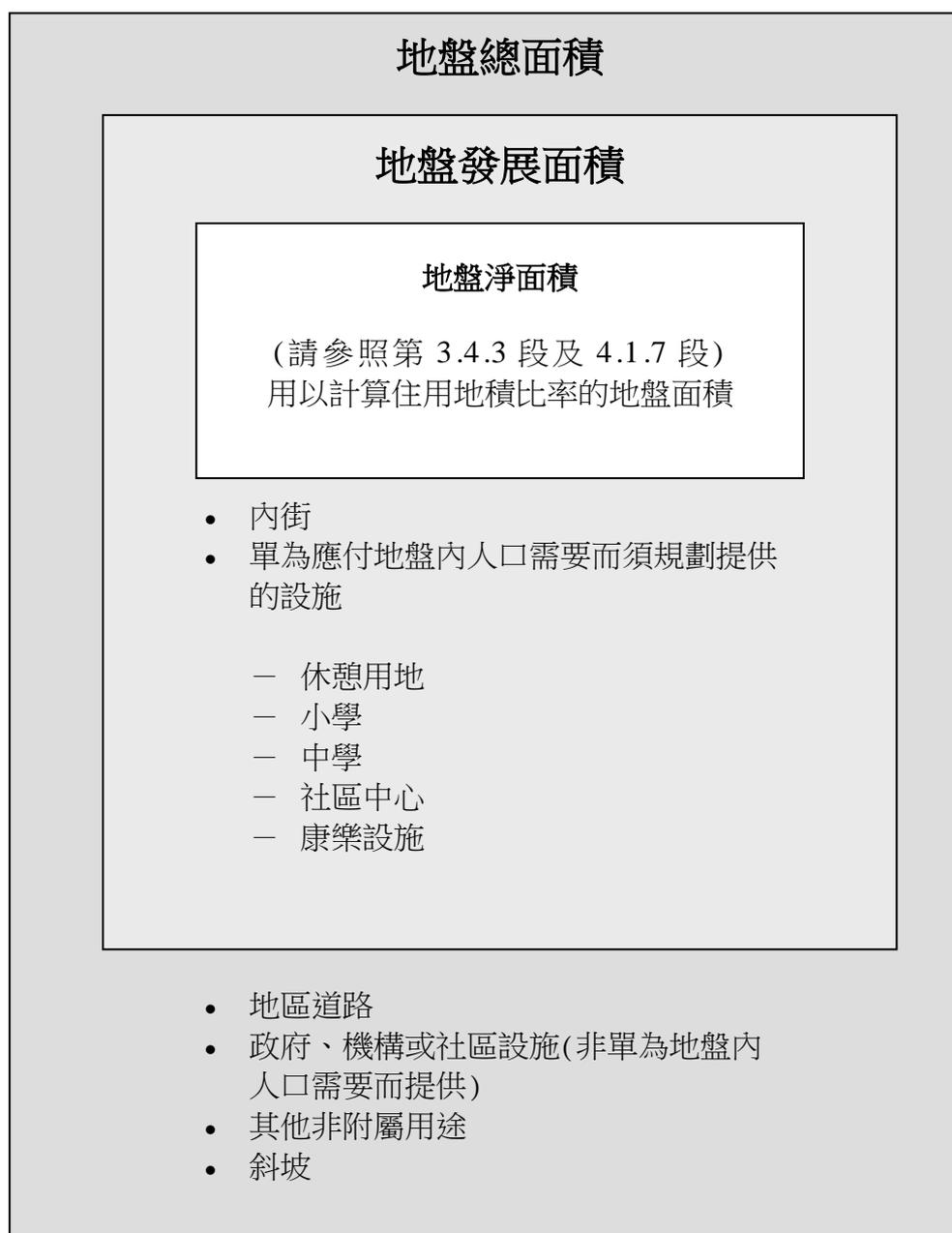
1.3 行政管理工作

- 1.3.1 本港採用混合式的管理方法管制住宅發展密度，部分方法以法定權力為依據，而部分則以行政措施為基礎。《建築物條例》，包括有關的《建築物(規劃)規例》，是明確訂明發展密度限制及執行條文的唯一法規。《建築物(規劃)規例》附表 1 就建築物高度，訂明住用建築物及非住用建築物的准許最高地積比率和最大上蓋面積。
- 1.3.2 此外，《城市規劃條例》規定，當局可藉着法定圖則的註標及註釋，施行可強制執行的地積比率管制。
- 1.3.3 至於把發展密度規限於《建築物(規劃)規例》的法定最高住宅發展密度以下的其他措施，均屬行政性質，可在有需要時藉着把它們納入批地契約或列入法定圖則內，予以執行。這些措施包括《香港規劃標準與準則》所制定的住宅發展密度指引及特別發展管制區條文。指定某些地區為特別發展管制區的目的，是為了保留一些有特色或具美化市容作用的地區，又或這些地區的發展因運輸量受到局限之故。

2. 住宅發展密度指引的作用

- 2.1 香港公營及私營住宅區的發展密度，是透過限制地積比率加以管制。地積比率的定義，是指建築物的總樓面面積(如《建築物(規劃)規例》所界定)與建築物所在地盤的面積(地盤淨面積)構成的比率。地盤面積的定義載於圖 1。地積比率雖然規限了建築物的總樓面面積，但只會間接影響人口的密度，原因是人口密度還會受其他因素影響，如單位大小和每單位人口比率等的相互作用。

圖 1 地盤面積定義



2.2 因此，住宅發展密度指引具有下列兩個主要作用：

- (a) 訂定管制不同類別發展的地積比率規限；以及
- (b) 列明可以如何藉這些地積比率換算為大概可容納的人口數目。

3. 建築物密度指引

3.1 建築物發展密度的實施

3.1.1 有關香港建築物住用部分獲准許的基本最高地積比率，載列於《建築物(規劃)規例》附表 1。如要把最高地積比率限制於所列水平之下，只可通過以下方法實施：

- (a) 在法定圖則內加入法定的管制；
- (b) 機場障礙物高度限制(間接管制)；
- (c) 在新批地契約或經修訂的批地契約內加入限制發展的條件；或
- (d) 根據《城市規劃條例》第 16 條批出的規劃許可。

3.1.2 根據《香港規劃標準與準則》或特別發展管制區條文，如要對不同類別的地區訂下建築物密度指引，只能在上述其中一個或多個情況適用時才可實施。因此，現建議在有必要和可能的情況下，把指引所列的准許最高地積比率納入法定圖則內。

3.2 主要市區

3.2.1 主要市區包括香港島、九龍、新九龍、荃灣和葵青區。都會計劃為這些地區確立以下發展密度準則：

- (a) 在環境處於可接受的水平內，盡可能在運輸系統容量大(特別是鐵路)的地區附近增加其人口密度和就業機會；
- (b) 反過來說，在沒有容量大的運輸系統直接服務的地區，其發展密度則予以限制；
- (c) 對於那些人煙稠密而普遍存在環境和實際問題的地區，應盡可能減低其發展密度；以及

(d) 如發展有關地區對景觀所構成的影響會引起重大關注，便應限制該區的發展密度。

3.2.2 主要市區可按住宅發展密度分成三個分區：住宅發展密度第 1 區、第 2 區及第 3 區(見圖 2)。

- 住宅發展密度第 1 區，包括最高密度的住宅發展，適用於有容量大的公共運輸系統服務(例如火車站或其他主要運輸交匯處)的地區。在這些地區內，建築物的低層(一至三樓)通常都屬於商業樓層。
- 住宅發展密度第 2 區，包括中密度的住宅發展，這些地區雖然有容量大的公共運輸系統服務，但卻算不上方便；區內的建築物通常都不設商業樓層。
- 住宅發展密度第 3 區，其住宅發展密度最低，這些地區的公共運輸系統容量極為有限；又或在城市設計、交通或環境方面受到特別的限制。

3.2.3 上述各個發展密度分區內住用部分的准許最高住用地積比率見表 1。

住宅發展密度第 1 區

3.2.4 在現有已建設區內，位於住宅發展密度第 1 區的現有建築物進行重建時，不同的主要區域所准許的地積比率並不相同。《建築物(規劃)規例》附表 1 的規定現時適用於香港島。九龍區的最高住用地積比率則根據「九龍建築物密度研究檢討」的建議而進一步規限為 7.5 倍。這個住用地積比率的上限會透過有關的法定圖則實施。荃灣及葵青區則受第一代新市鎮的地積比率規限所管制。根據《建築物(規劃)規例》附表 1 來釐定准許地積比率時，地盤類別是一個有關因素。如住宅樓宇包括非住用部分，則可根據《建築物(規劃)規例》有關綜合用途建築物計算程式的條文，進一步限制最高的准許住用地積比率。

- 3.2.5 在未受法定圖則所涵蓋的新發展地區，包括新填海區及其他新平整的地區，住用部分的最高地積比率為 6.5 倍。這個地積比率低於《建築物(規劃)規例》所訂的法定限制，藉此達到都會計劃其中一項主要目標，就是透過減低發展密度，以改善市區生活環境。有關地盤除可設下住用部分的地積比率規限為 6.5 倍外，還可訂定非住用部分的地積比率，其倍數可達至《建築物(規劃)規例》綜合用途建築物計算程式或法定圖則所准許的最高比率。
- 3.2.6 在「綜合發展區」內，住用部分的最高地積比率通常為 6.5 倍，但如基礎設施容量許可，亦可視乎地區情況提高地積比率的規限。

住宅發展密度第 2 及第 3 區

- 3.2.7 在現有的已建設區內，表 1 所列的住宅發展密度第 2 及第 3 區的地積比率限制，除非已納入法定圖則內，否則只能藉契約條件及規劃許可附帶條件施行。
- 3.2.8 在新發展區，第 2 及第 3 區的住用部分的最高地積比率分別為 6 倍及 3.6 倍。

3.3 新市鎮

- 3.3.1 新市鎮也是根據和主要市區相同的原則，分為三個住宅發展密度分區：住宅發展密度第 1 區、第 2 區及第 3 區。此外，如果在土力狀況或基礎設施方面受到嚴重限制，或須與毗鄰鄉郊地區的低密度發展配合，有關地區也可以劃為發展密度極低的住宅發展密度第 4 區。以上各個分區內住用部分的准許最高住用地積比率現載於表 2。
- 3.3.2 新市鎮計劃的目的，是藉着提供大為改善的生活環境，來鼓勵有意遷居的人們遷出人煙稠密的主要市區。我們在主要市區的新發展地區實施較低的發展密度之後，可能也會有人要求同樣降低新市鎮的發展密度。只有在基礎設施不受限制的情況下，例如有關地區附近設有容量大的運輸系統時，才會准許該地區的

住用地積比率訂為 8 倍。另一方面，倘基礎設施容量和規劃考慮因素許可，在大多數現有的新市鎮，應善用住宅發展密度第 1 區的准許最高住用地積比率，並一般由 5 倍增加至 6 倍。

3.3.3 在新市鎮住宅發展密度第 2、第 3 及第 4 區的准許最高住用地積比率，分別為 5 倍、3.6 倍及 0.8 倍。

3.4 鄉郊地區

3.4.1 鄉郊地區的發展密度應遠低於市區，部分原因是運輸、公用設施及社區基礎設施的容量有限，而在很多情況下，亦由於有需要保護優美的自然景觀，以免鄉郊受到市區發展所侵佔。

3.4.2 鄉郊地區可分為六個鄉郊住宅發展密度分區，涵蓋了可獲指定為適合發展的地方：鄉郊住宅發展密度第 1 區至第 5 區及鄉村。每個分區大體上都會採用某類建築形式，但不一定只限於採用該類的建築形式。有關的地積比率及住用樓層層數的指引載於表 3。

- 鄉郊住宅發展密度第 1 區涉及層數最多為 12 層的中層住宅大廈，並且最多只可以有兩層低層的商用樓層。這是適宜在非市區地方採用的最高發展密度，適用於鄉郊市鎮(例如西貢、梅窩及大澳)範圍內的商業中心。(最高地積比率為 3.6 倍)
- 鄉郊住宅發展密度第 2 區涉及層數最多為 6 層，並且沒有商用部分的低層住宅大廈。這個密度適用於在鄉郊市鎮內位於商業中心外圍的地方，以及其他設有中等容量的公共運輸系統(例如輕便鐵路系統)服務的重要鄉郊發展區。(最高地積比率為 2.1 倍)
- 鄉郊住宅發展密度第 3 區涉及層數最多為 3 層(開敞式停車間之上)住用的排列連接式房屋或分層樓宇。這些房屋或分層樓宇可位於鄉郊市鎮邊緣的地方，或在其他鄉郊發展區，又或在離開現有民居但設有足夠基礎設施，並且在景觀或環境方面

沒有受到很大限制的地點。(地盤發展面積的最高地積比率為 0.75 倍)

- 鄉郊住宅發展密度第 4 區涉及層數最多為 3 層(包括開敞式停車間)住用的獨立式或半獨立式房屋。這些房屋可位於與鄉郊住宅發展密度第 3 區相若的地點，但其發展密度則受基礎設施或景觀因素所規限。(地盤發展面積的最高地積比率為 0.4 倍)
- 鄉郊住宅發展密度第 5 區涉及層數最多為 2 層(開敞式停車間之上)住用的獨立小型房屋，而這些房屋只可用以取代須予改善的地區內的臨時構築物。(地盤發展面積的最高地積比率為 0.2 倍)
- 鄉村發展密度分區涉及獲准建於認可鄉村劃定範圍內的新界豁免管制屋宇。(最高地積比率為 3 倍，即在一個面積為 65.03 平方米的地盤上可建造上蓋面積比率為 100% 的 3 層建築物)

3.4.3 應該注意的是，鄉郊住宅發展密度第 3、第 4 及第 5 區的地積比率，是以可供使用的地盤總面積來計算，道路及休憩用地亦包括在內，以顧及鄉郊地盤及地形的不同情況。鄉郊住宅發展密度第 1 及第 2 區的地積比率與地盤淨面積有關，請參閱圖 1。

3.5 地積比率幅度

3.5.1 表 1、表 2 和表 3 所列的最高地積比率，是我們希望達到的目標。如發展容量受到很大限制(例如運輸或基礎設施方面的局限；環境、地形或土力的狀況；或文物及自然保育因素)，其他規劃原則及城市設計考慮因素(包括當區特色和環境、建築物的高度輪廓和附近一帶稠密程度、通風和對四周的視覺影響、保護山脊線等重要的地理特徵)，又或基於設計上的特別考慮，所採用的最高地積比率可能會低於上述的地積比率目標。不過，可接受的地積比率幅度，不應低於下一個較低的發展密度區的最高地積比率。倘發展密度受到

嚴重限制，便應為有關地盤選取一個訂有較適合地積比率幅度的發展密度分區。

3.6 地積比率、建築物高度及上蓋面積

3.6.1 住宅發展密度第 1 區內，不同高度住用建築物的准許最大上蓋面積百分率和所得的最高地積比率，已在《建築物(規劃)規例》附表 1 內列明，並載於表 4。在主要市區內受舊土地契約約束的現有發展區，有關地盤的准許最大上蓋面積百分率和最高地積比率，隨地盤類別的不同(即地盤前臨街道的數目)而改變。至於受新批地契約約束的新發展區，則未必可經常達到《建築物(規劃)規例》附表 1 所列的最高地積比率，這是由於基礎設施受到限制、與毗鄰發展不協調，以及須顧及有關地盤的環境和地理特徵所致。在這情況下，則可透過法定圖則或批地契約的規定，按照表 1 至表 3 所列，訂定較低的地積比率規限。

3.6.2 表 5 顯示在住宅發展密度第 2 區及第 3 區內，住用部分的最高地積比率如何隨住用樓層數目的不同而改變。在這兩個住宅發展密度分區內，地盤類別並非相關的考慮因素。倘若要在住宅發展密度第 2 區及第 3 區內以住用部分的最高地積比率進行發展，則須把建築物建為 17 層或以上。

4. 人口密度指引

4.1 人口密度的作用和估計

4.1.1 住宅區人口密度指引的作用，是透過地積比率，把建築物密度轉化成地盤的可容人口數目。這項準則在以下三方面均可應用：

- (a) 根據已知的地積比率，估計一個地盤面積的可容人口；
- (b) 根據已知的地積比率，估計須用以容納已知人口數目的地盤面積；以及

(c) 根據已知的地盤面積，估計須用以容納已知人口數目的地積比率。

4.1.2 這類估計工作主要須在規劃過程中兩個不同階段進行：

(a) *策略性及地區規劃*

4.1.3 在這階段，所知與地盤有關或明確的資料不多，故須就人口或土地面積進行概括評估。主要的工作是：

- 初步預測可能進行發展的地區或地盤(例如全港發展策略研究所提出的地區或地盤)的可容人口、擬備發展概要、評估基礎設施需求量等；以及
- 估計須批出土地的面積，以容納將來的預測人口數目。

(b) *地盤規劃*

4.1.4 在這階段，已得知與地盤有關的較詳細資料。估計工作旨在選取適當的地積比率，以及估計地盤的可容人口，作為擬備發展概要或審核私營發展計劃的依據。

4.1.5 須採用不同形式的人口密度指引，以配合規劃過程中兩個階段的不同需要。

4.1.6 就實際情況而言，住宅區人口密度指引只適用於附有面積可能相對較大的地盤的地區，或正按照一個特定建築物密度進行發展(即新的發展區或「綜合發展區」)的地區。但這些指引不可用以有效評估現有已建設區內以零碎方式重建後的可容人口。

影響一個地盤可容人口的因素

4.1.7 一個供住宅發展用途的地盤的可容人口取決於以下因素：

- (a) 該地盤的可發展面積或地盤發展面積(即不包括斜坡、基礎設施預留地等的地盤總面積)；
- (b) 該地盤須撥作建造供該地盤人口使用的附屬設施，例如道路、休憩用地及政府、機構或社區設施等的土地面積；
- (c) 適用於餘下的地盤淨面積的准許地積比率；以及
- (d) 按每人每平方米計算住用部分總樓面面積的入住率，計算方法是把每個單位的預計平均總樓面面積(單位面積)除以每單位的預計人數(每單位人口)。

4.1.8 這些指引所採用關於各地盤的不同定義載示於圖 1。

4.2 休憩用地的處理

- 4.2.1 休憩用地通常是指在規劃圖則上劃為「休憩用地」地帶的地區。由於休憩用地的形式不一，而且在設計上可以較政府、機構或社區的其他支援設施更富彈性，因此，在決定一個地盤的發展容量時，需要進一步說明如何處理撥作休憩用地的部分。
- 4.2.2 在新發展區，有關方面通常應根據推算的人口，按照《香港規劃標準與準則》的標準，在規劃圖則上預留足夠的休憩用地。因此，就這些地區來說，應根據《建築物(規劃)規例》的條文，並在依照土地契約或法定圖則可能訂定的管制下，採用地盤淨面積來計算一個地盤的總樓面面積。
- 4.2.3 在那些沒有預留足夠休憩用地的已建設區，應盡量在實際可行的範圍內，避免因住宅發展而令情況惡化，並應考慮劃定更多休憩用地，特別是地區休憩用地。不過，如果具有充分的理由進行擬議的房屋發展，又或這項發展在規劃上會帶來重大的利益，有關的工程項目或會獲得批准，但仍應考慮到下列各點：

- (a) 如果有關的規劃設計能夠顯示該項設計可以恰當地應付設定計劃人口數目所需的鄰舍休憩用地需求，便可以在計算地積比率時，採用地盤淨面積的整個數值；以及
- (b) 假如該地區通常適用的地積比率，很可能會帶來過多的人口，引致該地區在鄰舍休憩設施方面不能自給自足，便應該考慮把該地盤的准許總樓面面積減少，減幅達至一個鄰舍休憩設施可自給自足的水平。

5. 為策略性及地區規劃制定的住宅發展密度指引

5.1 表 6 的圖表，把建築物密度或地積比率換算為不同面積地盤的可容人口，並把不同入住率(單位面積和每單位人口)對所需設施以至對地盤淨面積的影響納入考慮。如果關於地盤的資料所知有限，便可利用該圖表，初步估計該地盤的可容人口和土地需求，以便進行策略性及地區規劃。該圖表包括有關提供鄰舍休憩用地和學校設施以及路面用地的既定假設標準(如表 7 所訂定)。至於須輸入假設值的項目則包括：

- (a) 地盤發展面積(估計地盤總面積的可發展部分)；
- (b) 地積比率(以擬議的發展密度分區為依據)；
- (c) 平均每單位住用部分的總樓面面積；以及
- (d) 平均每單位人口。

5.2 倘若上文(c)及(d)項均無特定數值，便應採用最近期所得有關該地區的假設值，以及可能的住用日期。除此之外，亦可採用表 8 及表 9 所載的初步假設，作為粗略指引。然而，在進行規劃時如要應用平均單位面積估計，則應作出適當判斷，因為這些數字變化不定，會因價格、位置及負擔能力等因素而轉變。

5.3 表 6 的圖表，以人均地盤淨面積(NS App)為主要變數。這個數值是按照上文(b)、(c)及(d)項的輸入數值計算出來的，計算方法是用平均單位面積除以平均每單位人口，然後把所得

的數值除以地積比率。該圖表顯示按照不同的人均地盤淨面積數值，計算出不同地盤發展面積的可容人口。如果無須把地盤的任何部分撥作鄰舍休憩用地，即無須從地盤淨面積中扣除鄰舍休憩用地的部分(見第 4.2.1 段)，便應從人均地盤淨面積數值減去 1.0。

5.4 該圖表可作第 4.1.1 段所列三方面的用途，詳情如下：

- (a) 按已知地積比率估計一個地盤面積的可容人口，方法是利用適當的輸入數值計算出人均地盤淨面積，以及在圖表上選取最接近人均地盤淨面積數值的曲線。在該人均地盤淨面積曲線與水平軸上已知地盤發展面積的相交點，讀取在垂直軸上相應的人口數值。人均地盤淨面積水平之間的數值，可利用內推法取得；
- (b) 按已知地積比率估計須用以容納一個已知人口數目的地盤面積，方法一如(a)項所述，選取適當的人均地盤淨面積數值曲線。在該曲線與垂直軸上已知人口數目的相交點，讀取在水平軸上相應的地盤發展面積(如有需要，可採用內推法取得)；以及
- (c) 按已知地盤面積估計須用以容納一個已知人口數目的地積比率，方法是找出與水平軸上地盤發展面積數值和垂直軸上人口數值相交點最接近的人均地盤淨面積曲線(如有需要，可採用內推法取得)。用適當的每單位人口假設值除適當的單位面積假設值，便計算出人均總樓面面積(GFA_{pp})數值。然後用圖表上的人均地盤淨面積除人均總樓面面積，便可得出所需的地積比率。附錄 1 載示實例，說明圖表的運用情況；附錄 3 則就圖表的形式作出闡釋。

5.5 按照上述方法運用圖表得出的結果，會顯示達致綜合發展的所需人口、地盤面積和地積比率組合，而這個綜合發展在休憩用地及政府、機構或社區設施的提供方面，按主要住宅變數的平均值計算，均會符合《香港規劃標準與準則》的要求。表 10 顯示住宅發展密度第 1 區、第 2 區、第 3 區，以及鄉郊住宅發展密度第 1 區和第 2 區不同面積地盤的典型總人口密度。這些人口密度只供解說，並非代表須達致的目標。

地盤淨面積與地盤總面積的比率

- 5.6 在考慮一個面積龐大的地盤的發展容量時，有用的做法，是概括評估地盤可供進行住宅發展的面積比例(地盤淨面積)，以及須撥作容納道路、休憩用地和政府、機構或社區設施的面積比例。地盤淨面積和地盤發展面積的比率，隨不同的人均地盤淨面積和地盤總面積而改變。就住宅發展密度第 1 區、第 2 區、第 3 區、第 4 區，以及鄉郊住宅發展密度第 1 區和第 2 區而言，有關比率可從表 11 的圖表中讀取。至於估計所需提供的特定政府、機構或社區設施，則可從表 7 所列各個人口界限水平中讀取。

6. 為地盤規劃制定的住宅發展密度指引

- 6.1 在地盤規劃階段，可能會知道較多關於地盤的資料，這些資料包括：

- (a) 受斜坡、主要或次要道路，以及並非附屬擬議發展的其他用途所影響而未能供發展的地盤總面積部分；
- (b) 須用以容納內部道路的可發展面積部分；以及
- (c) 為配合發展而須提供的休憩用地和政府、機構或社區設施(因應現有或擬議為區內提供的設施作出整體考慮)。

- 6.2 倘若這些資料與表 7 所示這些資料項目的平均值出現重大差異，則後者將不足以作為地盤規劃的指引。為此，有關當局已發展一套電腦程式，可利用主要變數的任何數值(包括圖表內定為常數的數值)，把建築物密度換算為人口數目。這套電腦程式名為「地盤使用模式(2)」，在附錄 2 中加以說明，只作參考之用。

- 6.3 「地盤使用模式(2)」亦可用以初步評估可供住宅發展的地盤總面積部分(即地盤淨面積)。地盤淨面積的最終數值，是透過擬訂及改進規劃設計的疊代過程得出的，而這個數值也是計算准許住用總樓面面積的依據。

表 1 最高住用地積比率 – 主要市區

發展密度分區	地區類別	地點	最高住用地積比率	註釋
住宅發展密度第 1 區	現有發展區	香港島	8/9/10 倍	(i)(ii)
		九龍及新九龍	7.5 倍	(iii)(iv)
		荃灣新市鎮(涵蓋荃灣、葵涌及青衣島)	8 倍	(ii)(v)
	新發展區及綜合發展區	6.5 倍	(vi)(vii)	
住宅發展密度第 2 區			6 倍	(viii)(ix)
住宅發展密度第 3 區			3.6 倍	(viii)(ix)

註釋：

一般：

- 表內只顯示出某個地區可能獲准許的最高地積比率。不過，如發展容量受到很大限制(例如運輸或基礎設施方面的局限；環境、地形或土力的狀況；或文物及自然保育因素)，其他規劃原則及城市設計考慮因素(包括當區特色和環境、建築物的高度輪廓及附近一帶稠密程度、通風及對四周的視覺影響、保護山脊線等重要的地理特徵)，又或基於設計上的特別考慮，則在適當及可行的情況下，或會訂定較低的地積比率。
- 在某些地區，由於須受機場障礙物高度管制，因此所獲許可的地積比率，或許未必能夠達致最高的水平。
- (i) 住用地比積率最高為 8 倍、9 倍及 10 倍，視乎地盤屬甲類、乙類、或丙類而定。
- (ii) 如部分樓面面積屬非住用用途，最高住用地積比率會按《建築物(規劃)規例》有關綜合用途建築物計算程式的規定減少。
- (iii) 最高住用地積比率是根據法定圖則上所指定的比率訂定的，與地盤類別無關。
- (iv) 如非住用用途的樓面面積的地積比率超過 1.5 倍，最高住用地積比率會是把超出的倍數減去後得出的比率。
- (v) 對於第一代新市鎮(即屯門、沙田、粉嶺／上水、大埔、元朗及荃灣)，只有在擬議的發展屬規劃事務監督所制訂或核准的綜合重建計劃的整個部分或主要部分時，才會獲准修訂契約，把在一九八一年九月之前所訂定的地積比率予以提高。
- (vi) 在考慮區內的情況，例如基礎設施的容量後，綜合發展區內最高住用地積比率可能會獲准提高。不過，在荃灣、葵涌及青衣島的新發展區和綜合發展區，最高地積比率通常是 5 倍。
- (vii) 任何非住用部分的地積比率與住用部分的地積比率的總和，可達致《建築物(規劃)規例》綜合用途建築物計算程式或法定圖則所准許的最高水平。
- (viii) 在現有發展區，除非法定圖則內已包括有關的地積比率，否則只有在修訂契約時或對根據《城市規劃條例》第 16 條提出申請時，才可訂定這個最高住用地積比率。
- (ix) 在特別發展管制區內，最高住用地積比率可能會受到進一步的限制。

表 2 最高住用地積比率－新市鎮(不包括荃灣)

住宅發展密度分區	最高住用地積比率
住宅發展密度第 1 區	8 倍(i)(ii)(iii)
住宅發展密度第 2 區	5 倍
住宅發展密度第 3 區	3.6 倍
住宅發展密度 4 區(iv)	0.8 倍

註釋：

一般：表內只顯示出某個地區可能獲准許的最高地積比率。不過，如發展容量受到很大限制(例如運輸或基礎設施方面的局限；環境、地形或土力的狀況；或文物及自然保育因素)，其他規劃原則及城市設計考慮因素(包括當區特色和環境、建築物的高度輪廓及附近一帶稠密程度、通風及對四周的視覺影響、保護山脊線等重要的地理特徵)，又或基於設計上的特別考慮，則在適當及可行的情況下，或會訂定較低的地積比率。

(i) 只有在基礎設施不受限制的情況下，例如有關地區附近設有容量大的運輸系統時，才會准許該地區的住用地積比率訂為 8 倍；而其他地區的地積比率，則應根據當區的情況決定。倘基礎設施容量和規劃考慮因素許可，在大多數的新市鎮，住宅發展密度第 1 區的准許最高地積比率為 6 倍。

(ii) 對於第一代新市鎮(即屯門、沙田、粉嶺／上水、大埔、元朗及荃灣)，只有在擬議的發展屬規劃事務監督所制訂或核准的綜合重建計劃的整個部分或主要部分時，才會獲批准修訂契約，把在一九八一年九月之前所訂定的地積比率予以提高。

(iii) 如部分樓面面積屬非住用用途，最高住用地積比率會按《建築物(規劃)規例》有關綜合用途建築物計算程式的規定減少。

(iv) 只有在具有特別理由的情況下，例如在土力狀況或基礎設施方面受到嚴重限制，新市鎮的用地才應劃為住宅發展密度第 4 區。

表 3 最高住用地積比率—鄉郊地區

發展密度分區	最高住用地積比率 (i)	最高地盤發展比率 (ii)	一般層數	地點方面的準則
鄉郊住宅發展密度第 1 區	3.6 倍	—	12 層	鄉郊市鎮的商業中心
鄉郊住宅發展密度第 2 區	2.1 倍	—	6 層	在鄉郊市鎮範圍內商業中心以外的地方，以及其他有中等容量的運輸系統(例如輕便鐵路系統)提供服務的重要鄉郊發展區。
鄉郊住宅發展密度第 3 區	—	0.75 倍	開敞式停車間上加 3 層	鄉郊市鎮外圍的地方或其他鄉郊發展區、或在遠離現有民居但設有足夠基礎設施，以及在景觀或環境方面並無受到很大限制的地點。
鄉郊住宅發展密度第 4 區	—	0.4 倍	3 層，包括開敞式停車間在內	地點與鄉郊住宅發展密度第 3 區相同，但發展密度受基礎設施或景觀方面的限制所規限。
鄉郊住宅發展密度第 5 區	—	0.2 倍	開敞式停車間上加兩層	取代地區內的臨時構築物。以便改善地區內的環境。
鄉村	3.0 倍 (iii)	—	3 層	在認可鄉村的劃定範圍界線內。

註釋：

一般：表內只顯示出某個地區可能獲准許的最高地積比率。不過，如發展容量受到很大限制(例如運輸或基礎設施方面的局限；環境、地形或土力的狀況；或文物及自然保育因素)，其他規劃原則及城市設計考慮因素(包括當區特色和環境、建築物高度輪廓及附近一帶稠密程度、通風及對四周的視覺影響、保護山脊線等重要的地理特徵)，又或基於設計上的特別考慮，則在適當及可行的情況下，或會訂定較低的地積比率。

(i) 住用地積比率適用於地盤淨面積(即不包括道路及已劃為休憩用地的地方)。

(ii) 發展用地比率適用於整個地盤，包括會用作興建道路及闢設休憩用地的地方，但不包括斜坡(參看圖 1 地盤發展面積的定義)。

(iii) 興建新界豁免管制屋宇的地盤面積為 65.03 平方米。

表 4 載於《建築物(規劃)規例》附表 1 的不同高度住用建築物的准許最大上蓋面積百分率及最高地積比率

建築物高度 (如《建築物(規劃)規例》 所界定) (米)	最大住用上蓋面積百分率			最高住用地積比率		
	甲類 地盤	乙類 地盤	丙類 地盤	甲類 地盤	乙類 地盤	丙類 地盤
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

註釋：

一般：上表載列不同高度建築物的法定最大上蓋面積百分率及法定最高住用地積比率。最高地積比率可能會因表 1 至表 3 載列的其他管制而受進一步限制。

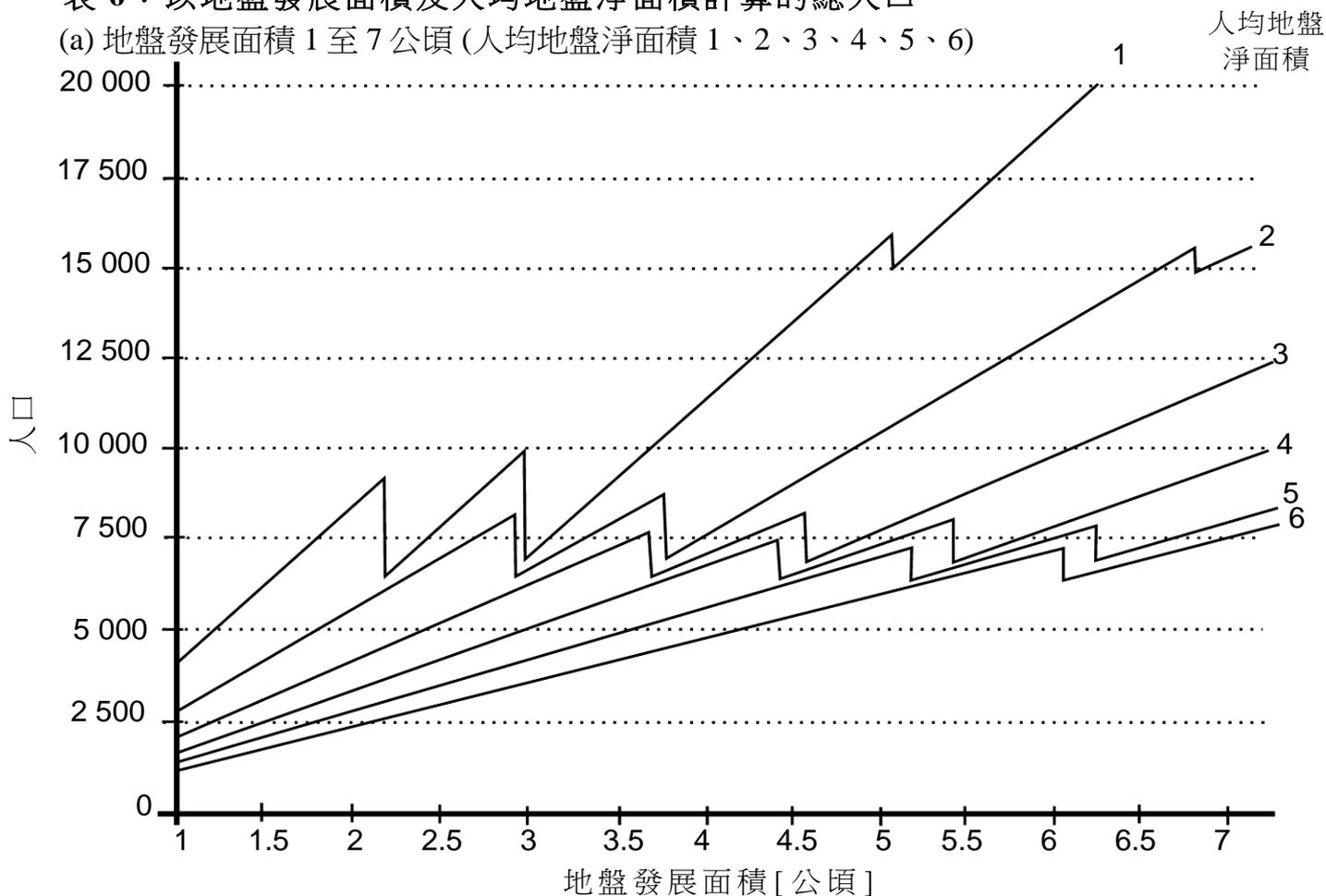
- (i) “甲類地盤”指既非乙類地盤，亦非丙類地盤，而是毗連一條寬度不少於 4.5 米的指明街道(如《建築物(規劃)規例》所界定)的地盤；
- (ii) “乙類地盤”指毗連兩條寬度不少於 4.5 米的指明街道(如《建築物(規劃)規例》所界定)的街角地盤；
- (iii) “丙類地盤”指毗連三條寬度不少於 4.5 米的指明街道(如《建築物(規劃)規例》所界定)的街角地盤；
- (iv) 如部分樓面面積屬非住用用途，最高住用地積比率會按照《建築物(規劃)規例》有關綜合用途建築物計算程式的規定減少。

表 5 主要市區及新市鎮住宅發展密度第 2 區及第 3 區住用建築物的最高地積比率及最大上蓋面積百分率

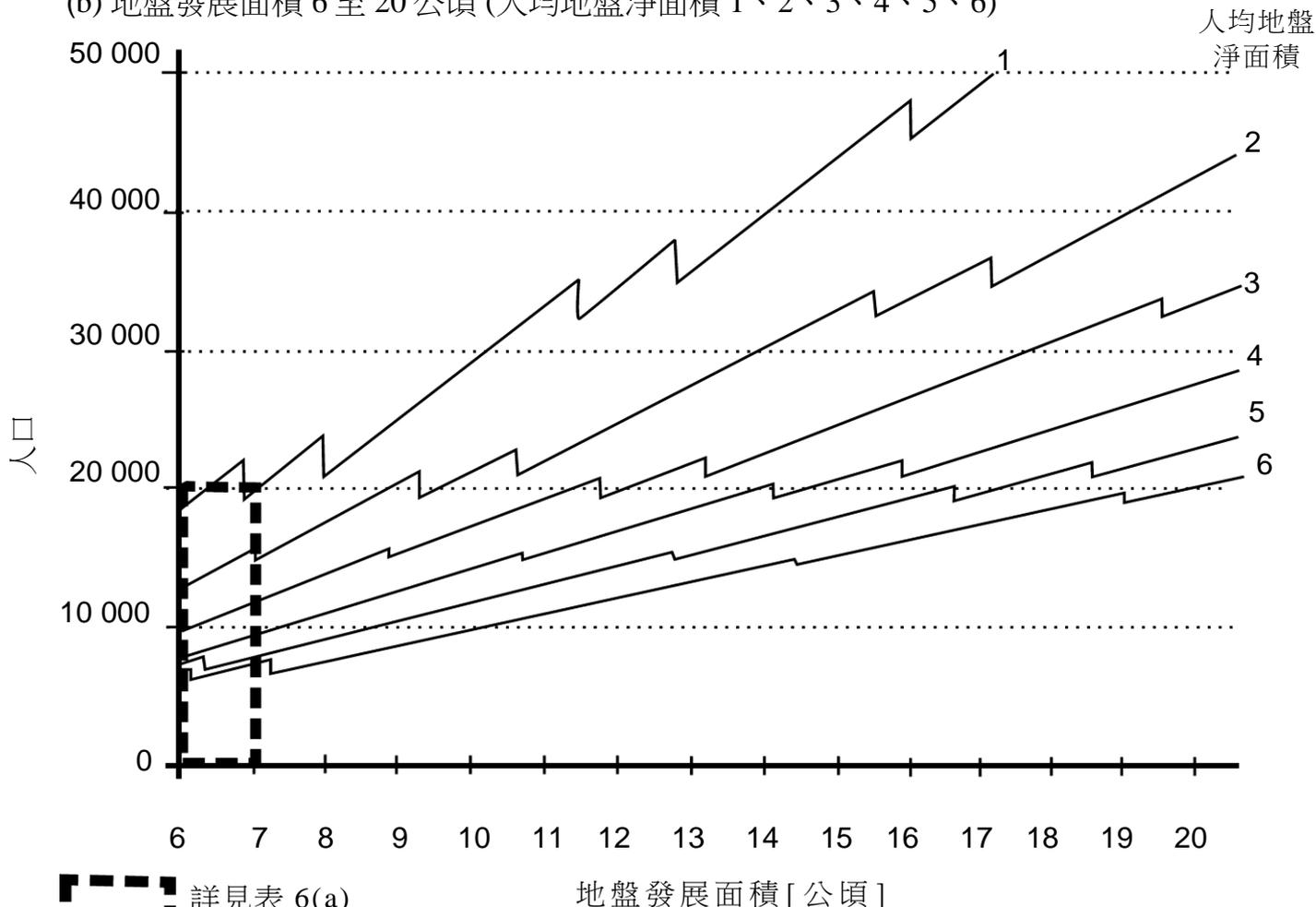
住用樓層數目	住宅發展密度第 2 區		住宅發展密度第 3 區	
	地積比率	最大上蓋面積百分率	地積比率	最大上蓋面積百分率
1	0.67	66.6	0.5	50
2	1.2	60	0.6	30
3	1.65	55	0.75	25
4	1.8	45	0.9	22.5
5	2.0	40	1.0	20
6	2.1	35	1.2	20
7	2.1	30	1.4	20
8	2.4	30	1.6	20
9	2.7	30	1.8	20
10	3.0	30	2.0	20
11	3.3	30	2.2	20
12	3.6	30	2.4	20
13	3.9	30	2.6	20
14	4.2	30	2.8	20
15	4.5	30	3.0	20
16	4.8	30	3.0	20
17 及以上	5.0(新市鎮)及 6.0(主要市區)	30	3.0 至 3.6	20

表 6：以地盤發展面積及人均地盤淨面積計算的總人口

(a) 地盤發展面積 1 至 7 公頃 (人均地盤淨面積 1、2、3、4、5、6)



(b) 地盤發展面積 6 至 20 公頃 (人均地盤淨面積 1、2、3、4、5、6)



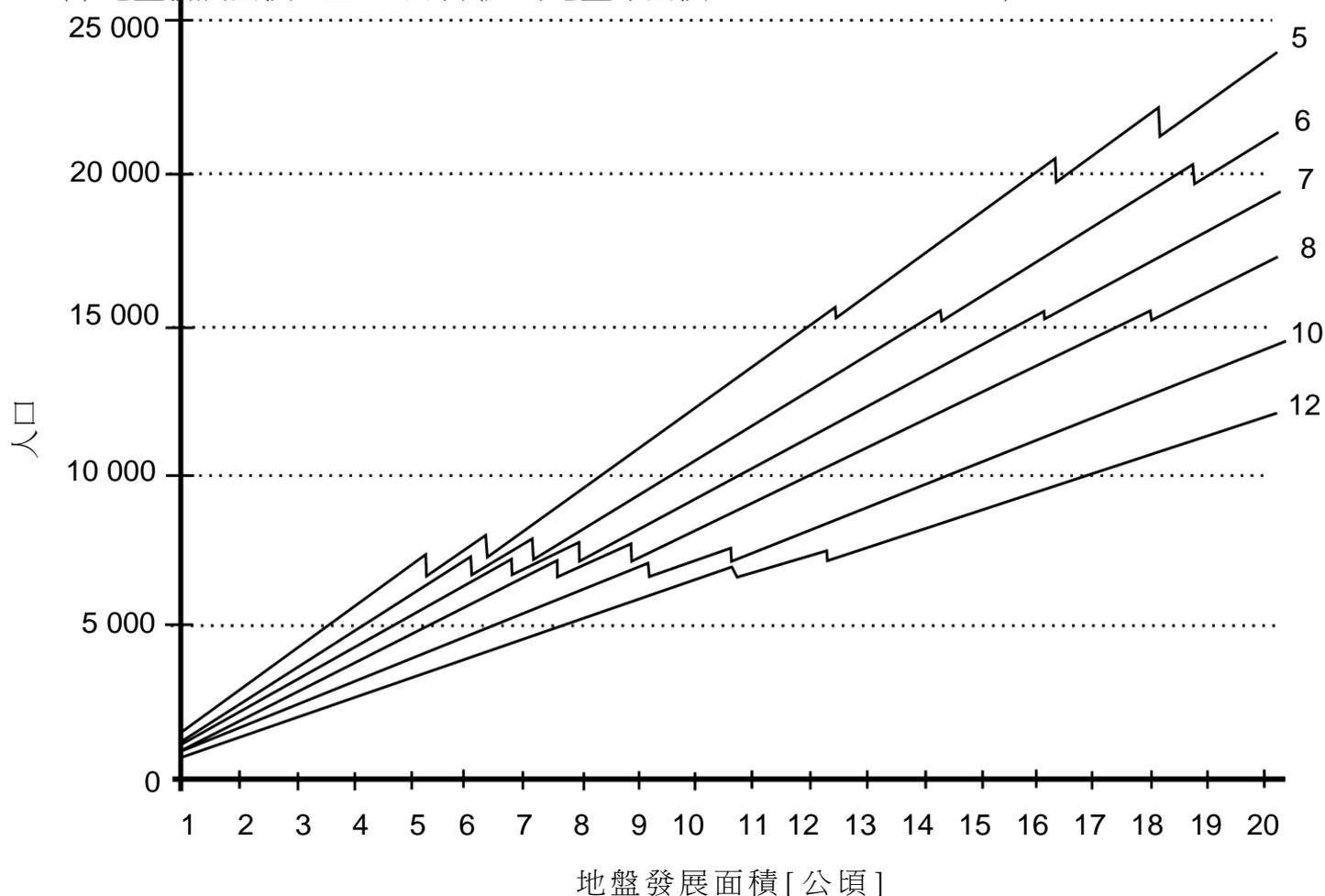
詳見表 6(a)

地盤發展面積[公頃]

表 6：以地盤發展面積及人均地盤淨面積計算的總人口

人均地盤
淨面積

(c) 地盤發展面積 1 至 20 公頃 (人均地盤淨面積 5、6、7、8、10、12)



(d) 地盤發展面積 1 至 20 公頃 (人均地盤淨面積 10、12、15、20、30、40)

人均地盤
淨面積

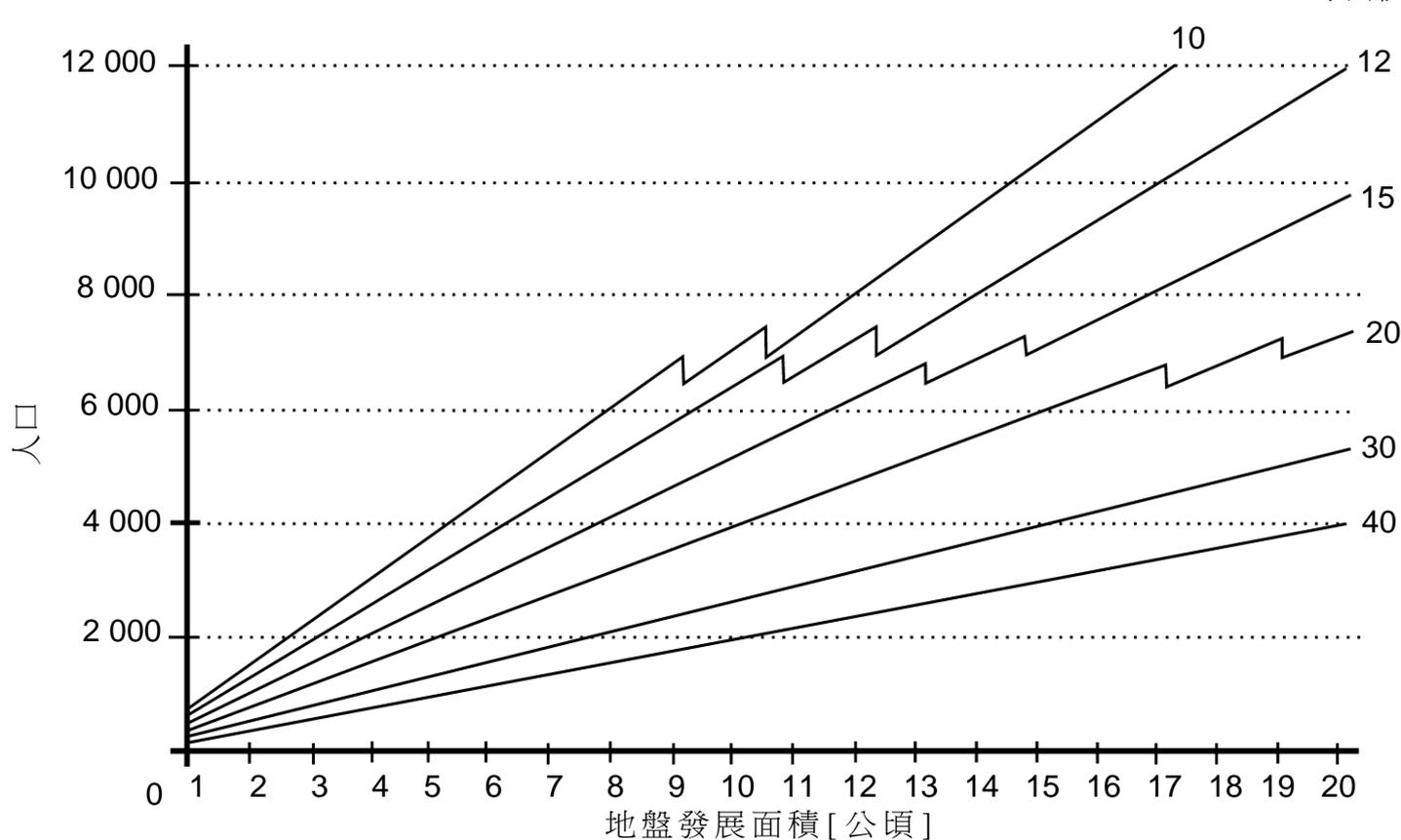


表 7 提供路面用地、休憩用地及學校設施的假設事項

- (a) 路面用地： 路面用地假設為地盤發展面積的六分之一(16.7%)，由於平台發展無須興建內部道路，因此屬例外情況。
- (b) 休憩用地： 人口超過 500 人時，每人須有 1 平方米鄰舍休憩用地。
- (c) 學校設施

有關提供設施的假設事項：

設施	地盤面積	提供設施人口界限
第一所小學(30 班房)	6 200 平方米	6 700 人
第二所小學(30 班房)	6 200 平方米	20 100 人
第三所小學(30 班房)	6 200 平方米	33 500 人
第一所中學	6 950 平方米	7 500 人
第二所中學	6 950 平方米	22 500 人
第三所中學	6 950 平方米	37 500 人

註釋：(i) 人口界限總數：小學(30 班房計)為 13 400 人，中學為 15 000 人；按 6 歲至 11 歲及 12 歲至 18 歲的人口分別佔人口總數的 7.3% 及 9.0% 計算所得。學生年齡組別百分比是由統計處的一九九九年中人口的人口年齡結構及旅客推算年齡結構而推算出來的。

(ii) 當某區人口學生人數，足以佔用一所學校過半數的學額時，便會在這項發展計劃的地盤發展面積內容許興建一所學校。因此，第一所小學(30 班房計)及中學的人口界限分別為 6 700 人及 7 500 人，而第二所小學及中學則分別為 20 100 人及 22 500 人，餘此類推。

按人口界限遞增的學校地盤面積：

人口界限	學校設施總數	學校設施的地盤總面積(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

註釋：SS - 中學
PS - 小學

表 8 最初單位面積的假設

	香港島及九龍 每單位總樓面面積 (平方米)	荃灣、葵涌及青衣 每單位總樓面面積 (平方米)	其他新市鎮 每單位總樓面面積 (平方米)
住宅發展密度 第 1 區	50	45	45
住宅發展密度 第 2 區	110	60	60
住宅發展密度 第 3 區	210	130	130

表 9 有關單位入住人數的初步假設

年份	房屋類別	香港島及九龍	荃灣、葵涌及青衣	其他新市鎮
1999	租住公屋	3.3	3.4	3.6
	資助出售樓宇	3.5	3.9	3.5
	私營房屋	3.1	3.2	2.7
2000	租住公屋	3.1	3.5	3.4
	資助出售樓宇	3.5	3.8	3.5
	私營房屋	3.0	3.2	2.5
2001	租住公屋	3.1	3.5	3.3
	資助出售樓宇	3.4	3.7	3.5
	私營房屋	2.8	3.0	2.4
2002	租住公屋	3.2	3.4	3.4
	資助出售樓宇	3.4	3.8	3.6
	私營房屋	2.6	2.9	2.2
2003	租住公屋	3.2	3.4	3.3
	資助出售樓宇	3.4	3.5	3.4
	私營房屋	2.5	2.7	2.1
2004	租住公屋	3.1	3.3	3.4
	資助出售樓宇	3.3	3.4	3.5
	私營房屋	2.3	2.5	2.0
2005	租住公屋	3.0	3.3	3.3
	資助出售樓宇	3.1	3.6	3.5
	私營房屋	2.3	2.5	1.9
2006	租住公屋	3.0	3.2	3.2
	資助出售樓宇	3.1	3.5	3.4
	私營房屋	2.2	2.4	1.9
2007	租住公屋	3.0	3.2	3.2
	資助出售樓宇	3.3	3.5	3.5
	私營房屋	2.2	2.4	1.8
2008	租住公屋	2.9	3.1	3.1
	資助出售樓宇	3.2	3.5	3.4
	私營房屋	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 住宅用途分區的新發展地區的人口總數及單位密度釋例

地盤發展面積每公頃可容人數：

地點	用途分區	住宅發展密度 第 1 區			住宅發展密度 第 2 區			住宅發展 密度 第 3 區
	地盤發展 面積	3 公頃	5 公頃	15 公頃	3 公頃	5 公頃	15 公頃	任何面積
主要市區	港島	1 950	1 450	1 600	900	900	800	300
	九龍	2 450	1 800	2 000	900	900	800	300
	荃灣／葵青	2 200	1 650	1 800	1 450	1 450	1 300	450
新市鎮	住宅發展密度 第 1 區(地積比 率為 8 倍)	2 550	1 900	2 050	1 450	1 450	1 300	450
	住宅發展密度 第 1 區(地積比 率為 6.5 倍) (舉例)	2 300	1 700	1 850				

其他 地區	鄉郊住宅 發展密度 第 1 區	鄉郊住宅 發展密度 第 2 區	鄉郊住宅 發展密度 第 3 區	鄉郊住宅 發展密度 第 4 區	鄉郊住宅 發展密度 第 5 區	鄉村
	1 200	500	200	100	50	400

地盤發展面積每公頃可建單位數目：

地點	用途分區	住宅發展密度 第 1 區			住宅發展密度 第 2 區			住宅發展 密度 第 3 區
	地盤發展 面積	3 公頃	5 公頃	15 公頃	3 公頃	5 公頃	15 公頃	任何面積
主要市區								
港島		750	560	610	340	340	310	120
九龍		950	700	770	340	340	310	120
荃灣／葵青		880	650	620	580	580	520	180
新市鎮								
住宅發展密度 第 1 區(地積比 率為 8 倍)		1 030	760	830	580	580	520	180
住宅發展密度 第 1 區(地積比 率為 6.5 倍) (舉例)		880	650	710				

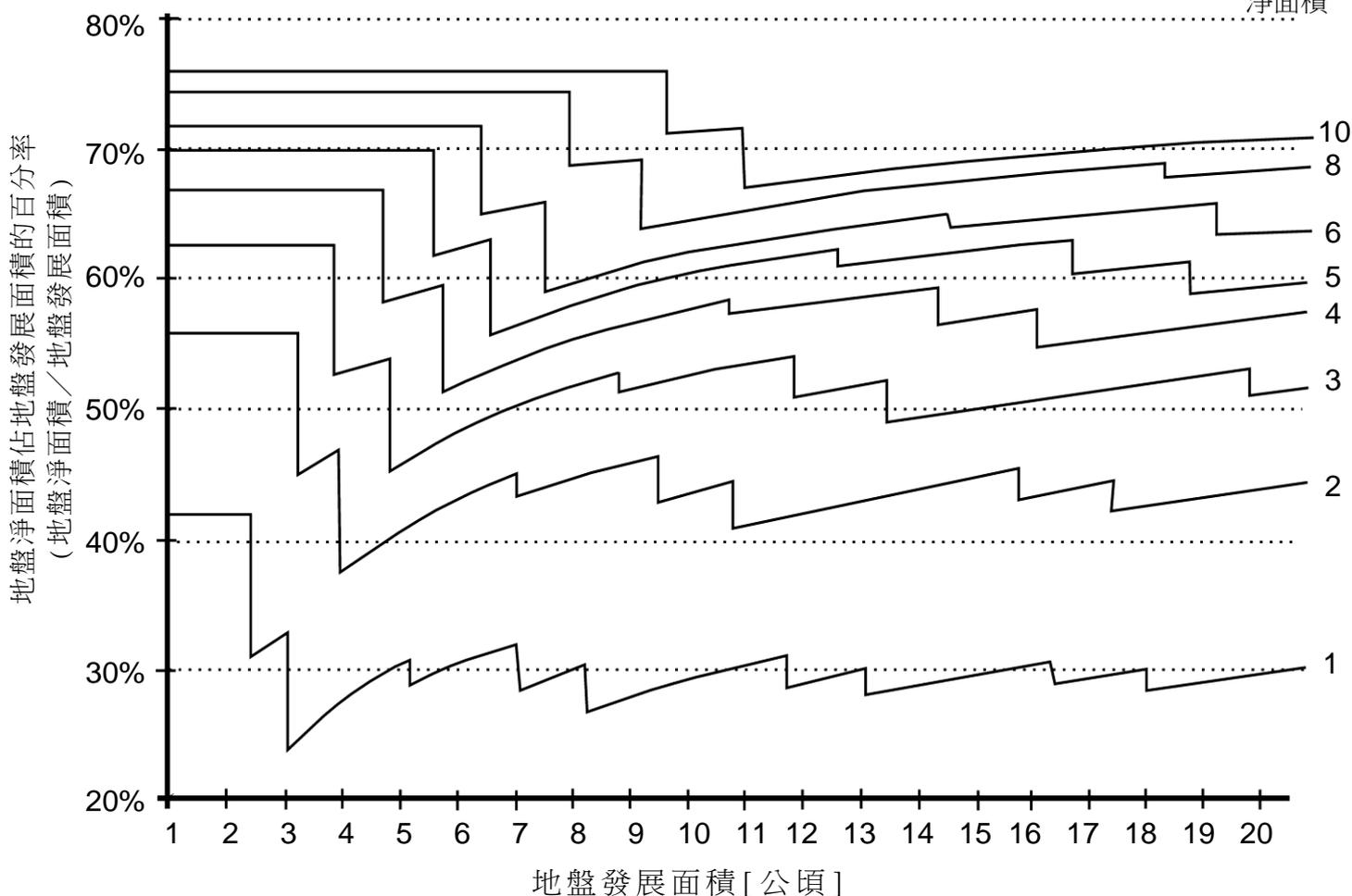
其他地區	鄉郊住宅 發展密度 第 1 區	鄉郊住宅 發展密度 第 2 區	鄉郊住宅 發展密度 第 3 區	鄉郊住宅 發展密度 第 4 區	鄉郊住宅 發展密度 第 5 區	鄉村
	500	200	60	30	20	130

註釋： 這些密度只供參考，並不代表所訂目標。計算方法是以假設的典型單位面積、每單位人口的數值及表 1、2 和 3 的建議地積比率為依據。

表 11：以地盤發展面積及人均地盤面積計算，地盤淨面積佔地盤發展面積的百分比率

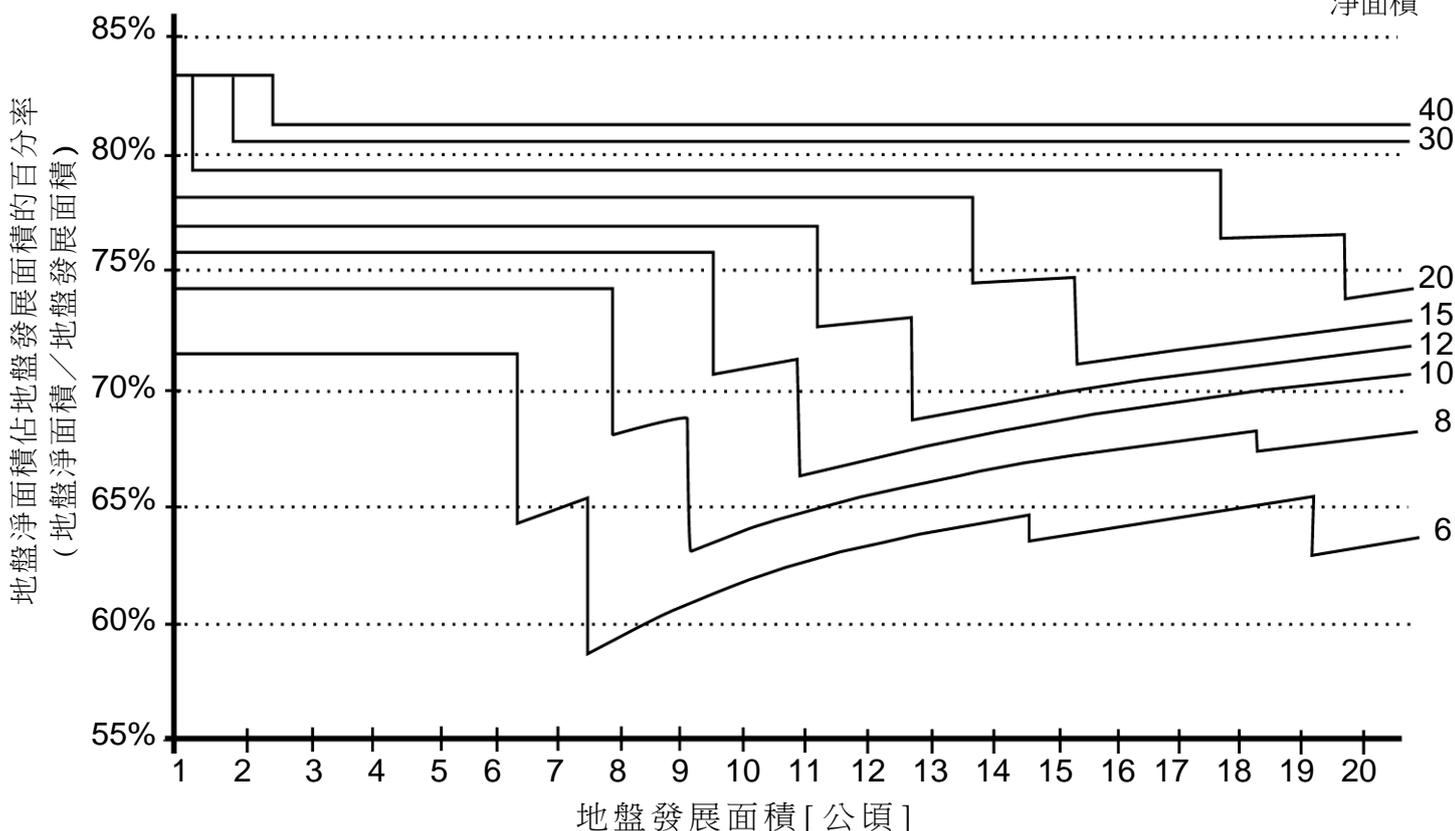
人均地盤淨面積 1、2、3、4、6、8、10

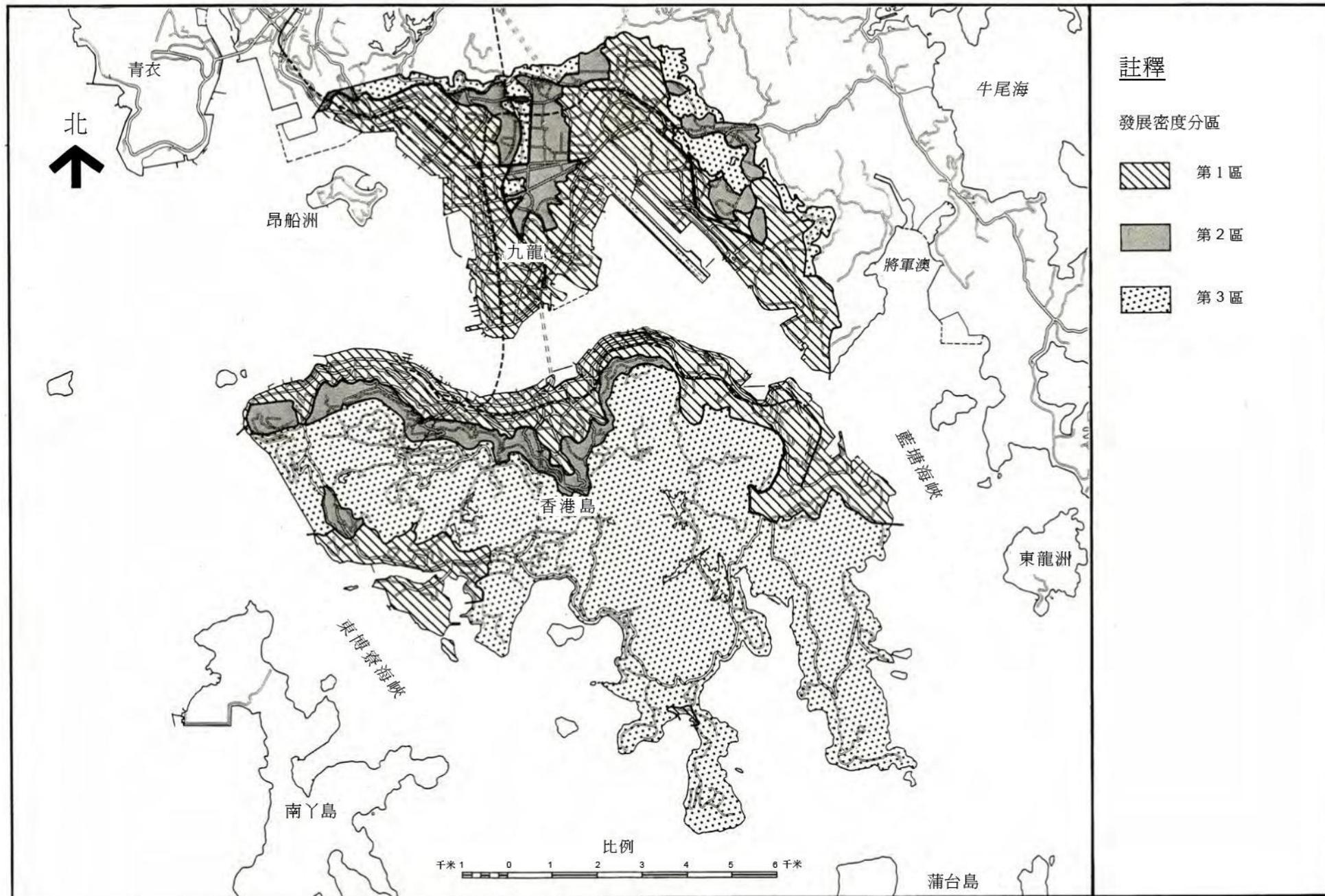
人均地盤
淨面積



人均地盤淨面積 6、8、10、12、15、20、30、40

人均地盤
淨面積





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

附錄 1 表 6 說明使用地積比率與可容人口互相關聯的例子

可使用表 6 解決以下三類問題

項目	問題類別		
	1	2	3
每單位總樓面面積	假設	假設	假設
每單位人口	假設	假設	假設
地積比率	已知《香港規劃標準與準則》	已知《香港規劃標準與準則》	?
地盤總面積	已知	?	已知
人口	?	已知	已知

以下例子說明如何使用表 6 的圖表解決這三類問題(見圖 A1)。在這些例子中，我們假設將需要在地盤發展面積內(但在地盤淨面積以外)預留土地，作鄰舍休憩用地用途(見第 6.5 節)。

第 1 類問題： 在地積比率已知的情況下，已知的地盤面積能容納多少人口？

例：已知：

地盤面積	= 14 公頃
每單位人口	= 3.5 人
每單位總樓面面積	= 50 平方米
地積比率	= 6.5 倍

因此，人均總樓面面積(平方米) = $50 \div 3.5 = 14.3$

以及，人均地盤淨面積 = $14.3 \div 6.5 = 2.2$

由圖表上 X 軸的 14 公頃處畫一條垂直線，這條線會與 2 平方米人均地盤淨面積曲線相交在 32 000 人口數目這點上；而與 3 平方米人均地盤淨面積曲線則相交在 25 000 人口數目的另一點上。因此，所需的人口數目大約是 30 600 人。

第 2 類問題： 在地積比率已知的情況下，一個既定人口數目所需的地盤面積為何？

例：已知： 人口 = 20 000 人
 每單位人口 = 2.8 人
 每單位總樓面面積 = 60 平方米
 地積比率 = 5 倍

因此， 人均總樓面面積 = $60 \div 2.8$ = 21.4 平方米

以及， 人均地盤淨面積 = 4.3

由圖表 Y 軸的 20 000 人口數目處畫一條水平線，這條線會與 4 平方米人均地盤淨面積曲線相交在 13.4 公頃這點上，而與 5.0 平方米人均地盤淨面積曲線則相交在 15.7 公頃的另一點上。因此，所需的面積大約是 14.1 公頃。

第 3 類問題： 以既定的地盤面積容納既定的人口，所需的地積比率為何？

例：已知： 人口 = 10 000 人
 地盤面積 = 7 公頃
 每單位人口 = 3.0 人
 每單位總樓面面積 = 60 平方米

因此， 人均總樓面面積 = 20 平方米

由圖表上 Y 軸的 10 000 人口數目處畫一條水平線，直至與從 X 軸 7 公頃處所畫的垂直線相交，這個相交點會在 4 平方米與 5 平方米這兩條人均地盤淨面積曲線之間，因此人均地盤淨面積大概為 4.3 平方米。

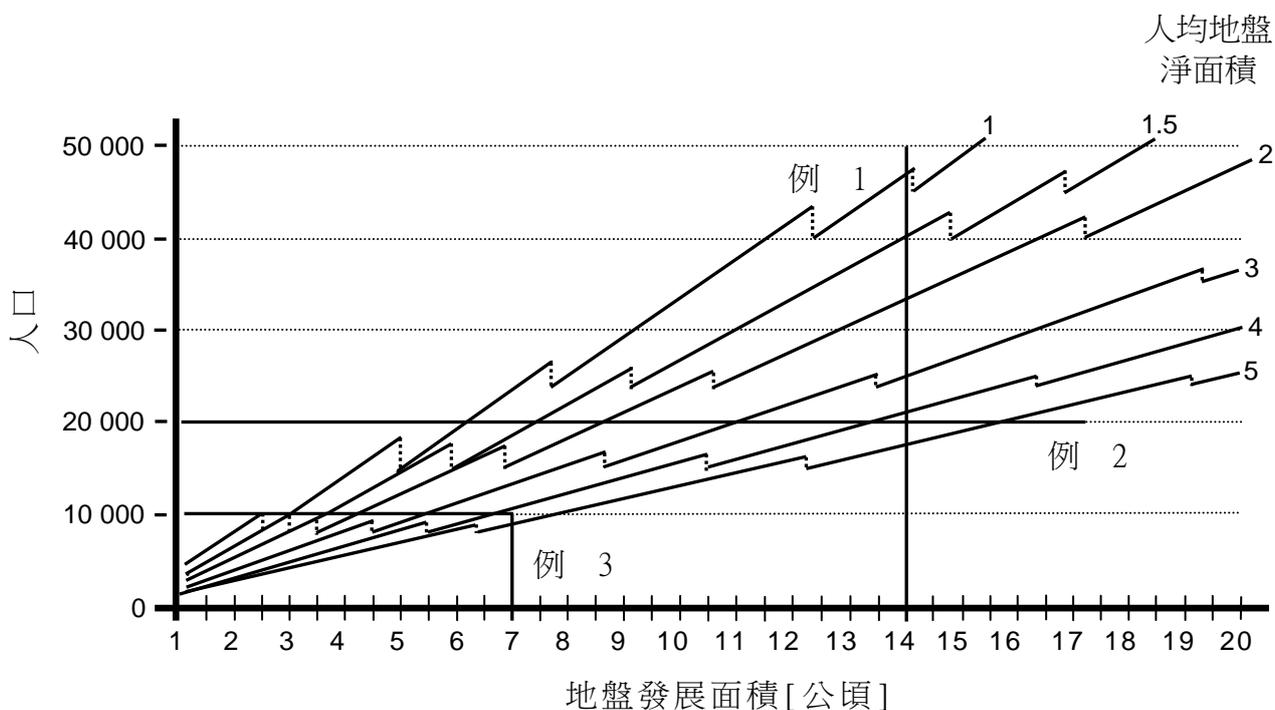
人均地盤淨面積 = 人均總樓面面積 ÷ 地積比率

即， 4.3 = $20 \div$ 地積比率

因此， 地積比率 = 4.65 倍

應該注意的是，由於曲線之間的距離不一致，因此，在人均地盤淨面積曲線之間插線推算時，或須考慮到這種情況，否則可能會與正確的數值略有偏差。

圖 A-1 按照地盤發展面積圖表使用人口總數的例子



附錄 2 以「地盤使用模式 2」把地積比率換算為人口密度(只供參考)

「地盤使用模式 2」是一套電腦程式，採用有關地盤或面積的特定數值作為主要變數，把建築物密度和人口數字互為換算。圖 A2 所示為輸入數據電腦屏幕的情況，屏幕上的標示方格是為各項變數所設，供輸入已知或假設數值的。大部分主要指標均訂有預設值，倘若單位面積、每單位人口，以及政府、機構或社區設施達致界限水平，電腦程式會顯示其他可行的數值以供選擇。

須輸入的數值包括：

a) 單位面積(平均每單位的總樓面面積)

有兩種輸入方法可供選擇：以手動輸入具體的數值，或輸入按照擬議面積劃分的單位數目百分率。

b) 社區中心

社區中心的需求量，可能受附近地盤已建有或計劃興建的可類設施數目所影響，電腦程式於是提供了下列三個選擇：

- o 不論人口多寡均納入考慮
- o 不論人口多寡均不納入考慮
- o 容許模式採用界限數值

c) 學校

有兩種輸入方法可供選擇：以手動輸入具體的界限數值，或輸入主要市區或新市鎮適用的界限數值。

d) 地盤總面積(平方米)

e) 不計算在內的面積(平方米)

屬地盤總面積涵蓋範圍內，但並非在地盤發展面積內界定的任何用途或地方(例如斜坡、非附屬政府、機構或社區設施)的地盤面積。

f) 路面用地

須作區內道路用途而不屬於道路部分的地盤發展面積百分率。

g) 人口目標

h) 休憩用地

在地盤內每 100 000 人須提供以公頃計的休憩用地面積。

A-2 輸入數據電腦屏幕

「地盤使用模式 2」：輸入數據電腦屏幕		計算
<p>單位面積：</p> <p>大型單位 (120 平方米) <input style="width: 50px;" type="text"/> %</p> <p>中型至大型單位 (90 平方米) <input style="width: 50px;" type="text"/> %</p> <p>中型單位 (70 平方米) <input style="width: 50px; text-align: center; value: 100;" type="text"/> %</p> <p>中型至小型單位 (50 平方米) <input style="width: 50px;" type="text"/> %</p> <p>小型單位 (30 平方米) <input style="width: 50px;" type="text"/> %</p> <p>手動輸入： [平方米] <input style="width: 50px;" type="text"/> %</p> <p>提供的社區設施：</p> <p>A = 經常 / N = 從不 / D = 取決於人口數目</p> <p>社區中心 / 診療所 <input style="width: 50px; text-align: center; value: D;" type="text"/></p> <p>學校 <input style="width: 50px; text-align: center; value: D;" type="text"/></p> <p>須提供的休憩用地 <input style="width: 50px; text-align: center; value: 10;" type="text"/> [公頃 / 100 000 人]</p> <p>地盤規格：</p> <p>地盤總面積 <input style="width: 50px; text-align: center; value: 120 000;" type="text"/> [平方米]</p> <p>不計算在內的面積 <input style="width: 50px;" type="text"/> [平方米]</p> <p>路面用地比率 <input style="width: 50px; text-align: center; value: 20;" type="text"/> [所佔地盤發展面積百分率]</p> <p>人口目標 <input style="width: 50px; text-align: center; value: 18 000;" type="text"/></p> <p>地積比率 <input style="width: 50px;" type="text"/></p>	<p>每單位人口：</p> <p>全港平均值 <input style="width: 50px; text-align: center; value: X;" type="text"/></p> <p>港島平均值 <input style="width: 50px;" type="text"/></p> <p>九龍平均值 <input style="width: 50px;" type="text"/></p> <p>新竹鎮平均值 <input style="width: 50px;" type="text"/></p> <p>新界平均值 <input style="width: 50px;" type="text"/></p> <p>手動輸入： (每單位人口) <input style="width: 50px;" type="text"/></p> <p>計劃年份 (1991 年至 2001 年) <input style="width: 50px; text-align: center; value: 1996;" type="text"/></p> <p>發展類別 層數較多 [%] <input style="width: 50px; text-align: center; value: 100;" type="text"/></p> <p>層數較少 [%] <input style="width: 50px;" type="text"/></p> <p>初步參數</p> <p>⇒ 平均單位面積(總樓面面積)： 70 平方米</p> <p>⇒ 平均入住率： 每單位 2.77 人</p> <p>⇒ 人均住用總樓面面積： 25.27 平方米</p> <p>⇒ 地盤發展面積： 120 000 平方米</p> <p>⇒ 地積比率： 6.66 倍</p>	

i) 每單位人口

有兩種輸入方法可供選擇：以手動輸入具體數值，或選取全港、港島、九龍、新市鎮或新界的平均值。

j) 計劃年份

輸入預期首次入住單位的年份(至二零零一年)。倘若選取的是面積平均值，這個年份數字將決定所選取的每單位人口的下降率。

k) 發展類別

輸入層數較多和層數較少的樓宇內住宅單位所佔比率，倘若選取的是面積平均值，這個比率數字將對所選取的每單位人口有所影響。

l) 地積比率

輸入電腦屏幕的數據會在適當情況下，顯示「地盤使用模式」按照輸入數據計算所得的主要參數：

- o 單位面積(平均每單位總樓面面積)
- o 每單位人口
- o 住用樓面面積入住率
- o 地盤發展面積
- o 地盤淨面積

圖 A3 所示為輸出數據電腦屏幕的情況，顯示應用於個別地盤的「地盤使用模式 2」所輸出的數值。

圖 A-3 數據輸出電腦屏幕

「地盤使用模式 2」：輸出數據電腦屏幕				計算	
地積比率(計算所得)：6.66 倍					
按所輸入人口數據計算的結果：			按所輸入地盤數據計算的結果：		
人口		18 000 人	地盤發展面積		120 000 平方米
地積比率(輸入)		6.66 倍	地積比率(輸入)		6.66 倍
住用總樓面面積		454 874 平方米	住用總樓面面積		454 874 平方米
住宅單位數目		6 498	住宅單位數目		6 498
休憩用地		18 000 平方米	休憩用地		18 000 平方米
社區設施	數目	面積[平方米]	社區設施	數目	面積[平方米]
小學	1	5 500 平方米	小學	1	5 500 平方米
中學	1	5 850 平方米	中學	1	5 850 平方米
診療所	0	0 平方米	診療所	0	0 平方米
區域社區中心	0	0 平方米	區域社區中心	0	0 平方米
分區社區鄰里中心	0	0 平方米	分區社區鄰里中心	0	0 平方米
鄰里社區中心	1	2 350 平方米	鄰里社區中心	1	2 350 平方米
總計		13 700 平方米	總計		13 700 平方米
整體面積[包括休憩用地]		31 700 平方米	整體面積[包括休憩用地]		31 700 平方米
地盤淨面積		68 300 平方米	地盤淨面積		68 300 平方米
地盤發展面積		120 000 平方米	人口		18 000
總人口密度		每公頃 1 500 人	總人口密度		每公頃 1 500 人
[按地盤發展面積計算]			[按地盤發展面積計算]		
淨人口密度		每公頃 2 635 人	淨人口密度		每公頃 2 635 人
[按地盤淨面積計算]			[按地盤淨面積計算]		

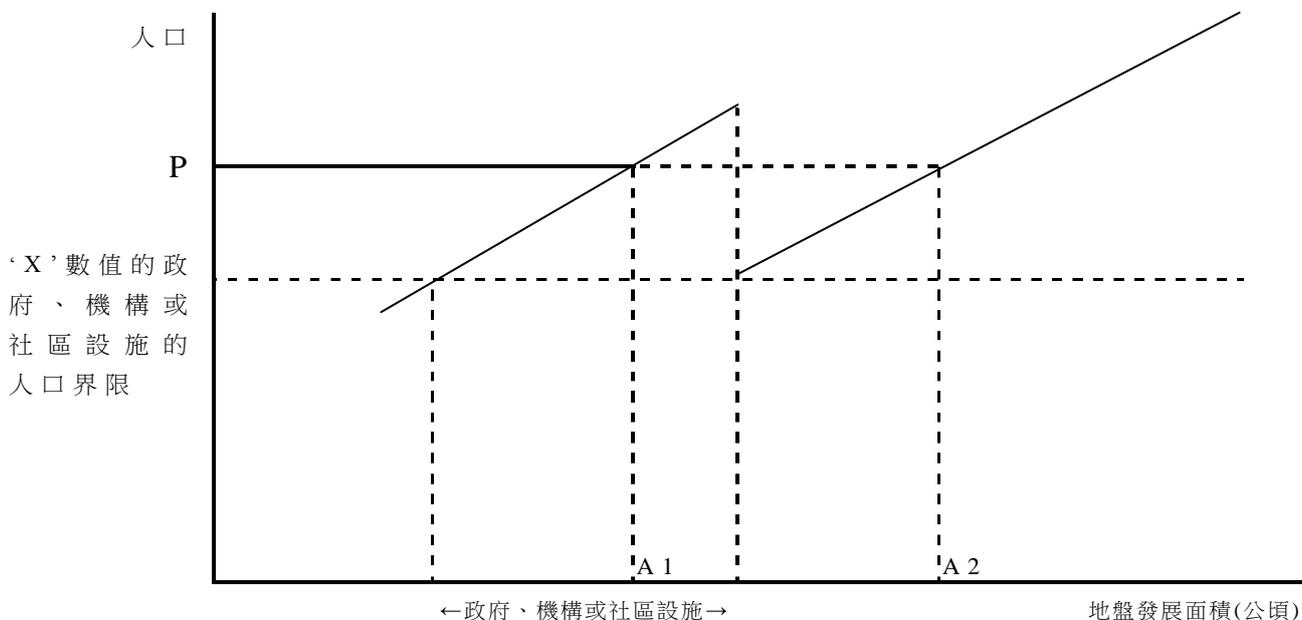
附錄 3 表 6 圖形的解釋

表 6 的人均地盤淨面積每一條曲線，均是由固定上升的斜線與垂直線的間距交替而組成，這種圖形已於圖 A-4 有所解釋。當人口增加時，人均地盤淨面積的曲線便會經過政府、機構或社區設施數值為“X”的人口界限，直至地盤發展面積足以容納有關的人口數目及完全符合“X”數值設施的地盤面積需求。在這點上，當局將可提供設施，而餘下的地盤發展面積可容納的人口亦會減少。

除非圖表出現垂直梯點，否則每一個地盤發展面積的數值，只會有一個人口數值。這種情況實際上並不常出現，但一旦出現的話，可容納的人口數量則視乎當局預計會否提供政府、機構或社區設施而定。如出現這種情況時，我們應選取較低的人口數字，理由是按照香港規劃標準與準則的標準，這個人口數字可以反映當局提供足夠的設施，而較高的人口數字在提供設施方面來說，不會符合香港規劃標準與準則的標準。

如部分人口數值(如圖 A-4 P 的數值)顯示兩個相關的地盤發展面積時，較小的數值(A1)會出現政府、機構或社區設施供應不足的情況，而較大數值(A2)則會獲提供充足的設施。要容納一個固定人口數目，第二個數值會是最適合的選擇。

圖 A-4



- A 1 P 人口數值在不獲提供‘X’數值政府、機構或社區設施的地盤發展面積
- A 2 P 人口數值獲提供‘X’數值政府、機構或社區設施的地盤發展面積