



在横跨不同土地用途地带用地上所进行发展的 地积比率计算方法

1. 本作业备考旨在为横跨法定图则不同土地用途地带的用地上所进行的发展，订明地积比率的计算方法。这个地积比率的计算方法，符合上诉审裁小组（建筑物）和原讼法庭最近对半山区西部一宗相关个案所作的决定。
2. 任何建筑物的发展，如其用地横跨不同的土地用途地带，应视为一项在一块用地上进行的发展。有关发展的地积比率，是以整体发展须计算的总楼面面积除以整块用地的面积得出。
3. 举例来说，如一项建筑物发展的用地，部分坐落在不设地积比率限制的「住宅（甲类）」地带上，部分则坐落在最高地积比率限为 5 倍的「住宅（丙类）」地带上，尽管须计算总楼面面积的建筑物只位于「住宅（甲类）」地带内，但按照上述方法来计算，整项发展的地积比率不应超过 5 倍。同样地，如一项发展的用地部分坐落在「住宅（乙类）」地带上，部分则坐落在「住宅（丙类）」地带上，而法定图则就有关地带所订的最高地积比率分别为 5 倍和 3 倍，在有关用地上整项发展的地积比率不应超过 3 倍。
4. 不过，如根据《城市规划条例》第 16 条提出申请，城市规划委员会（下称「城规会」）或会考虑放宽或轻微放宽地积比率的限制。对于这类申请，城规会将按每宗申请的个别情况作出考虑，考虑因素包括规

划意向、规划和设计上的优越之处，以及对基础设施、交通和环境方面造成的影响等。

规划署署长冯志强

日期：二零零六年六月二十三日