



屋宇署



地政总署



规划署

联合作业备考第 2 号

**推广环保及创新的楼宇
第二批鼓励措施**

引言

现继发出联合作业备考第 1 号之后，这是第二份联合作业备考，以推广建造环保及创新的楼宇。联合作业备考第 1 号所颁布的目的、适用范围及申请条件维持不变。

第二批获豁免计算入总楼面面积及 / 或上盖面积的环保及创新设施

根据《建筑物条例》的规定

2. 以下的环保设施如符合某些条件，并由有关人士提出豁免申请，则可获豁免计算入《建筑物条例》所订的总楼面面积及 / 或上盖面积：

- (a) 非结构预制外墙；
- (b) 住宅楼宇的工作平台；
- (c) 隔音屏障；及
- (d) 非住宅楼宇的公用空中花园。

3. 有关豁免上述环保设施的准则及条件载于附录 A。

4. 若符合《城市规划条例》的规定，则当局可在完成修订租契和补缴政府租契条件所订的地价前，根据《建筑物条例》的规定给予上述豁免。

根据政府租契的规定

5. 对于受总楼面面积及 / 或上盖面积限制的新拍卖及招标土地，有

关的政府租契可加入一条合适的条款，容许根据上文第 2 及 3 段获建筑事务监督豁免计算入总楼面面积及 / 或上盖面积的环保设施，能获豁免计算入政府租契中的总楼面面积及 / 或上盖面积内而又无须缴付地价，但这些设施必须符合附录 A 所载的条件，而其设计及布局亦须获地政总署署长接纳。

6. 至于已载有总楼面面积及 / 或上盖面积限制的现有租契，上文第 2 及 3 段所提及获建筑事务监督豁免计算入总楼面面积及 / 或上盖面积的环保设施，亦可获豁免计算入政府租契中的总楼面面积及 / 或上盖面积内。若政府租契包含了一项限制在该地段上竖建的建筑物的楼层数目或高度的条件，而加入这些设施亦会导致违反这项规定，则承租人需要提交修订契约的申请。

7. 认可人士应查核有关的租契条件，以决定是否需要修订租契。如有疑问，认可人士一般可直接向地政总署辖下有关的分区地政处查询，而该处一般会于 30 天内回复；又或在屋宇署透过中央处理建筑图则系统接获认可人士正式提交图则起计的 8 个星期（非建筑小组委员会-III 个案）或 10 个星期（建筑小组委员会-III 个案）内，有关的分区地政处亦可直接通知认可人士。

8. 若要在有关的政府租契中豁免计算任何总楼面面积及 / 或上盖面积，有关豁免必须先获建筑事务监督的批准。不过，为方便拟订基本条款，以及拟备缴付初步行政费用的缴款通知书，认可人士应在向屋宇署提交有关申请时，同时向分区地政处提交修订租契的申请。在屋宇署确定原则上不反对拟设的环保设施后，即会知会有关的分区地政处。在建筑事务监督批准豁免将这类环保设施计算入总楼面面积及 / 或上盖面积的建筑图则后，认可人士应向分区地政处提交批准图则副本及缴款通知书收据副本，以便分区地政处可尽快对有关的基本条款作最后核定。

根据《城市规划条例》的规定

9. 规划署将会采用与上文第 2 段、第 3 段及附录 A 所载相同的准则及条件豁免将环保设施计算入总楼面面积及 / 或上盖面积，只是不能违反有关的分区计划大纲图 / 发展审批地区图对建筑物高度及 / 或上盖面积所订定的限制(如有)。假若因兴建空中花园后，导致建筑物高度及 / 或上盖面积超过分区计划大纲图 / 发展审批地区图所载的规定，有关人士须向城市规划委员会申请略为放宽有关限制(如分区计划大纲图 / 发展审批地区图有这项条文规定)。城市规划委员会会就每宗个案作个别考虑。

10. 对于城市规划委员会先前已核准的发展计划，若加入上述环保设施，便可能要对核准计划作出轻微修订。在这种情况下，由城市规划委员会发出有关“对核准发展计划作出 A 类及 B 类修订”的规划指引所载的一般规定将会适用。

11. 如欲了解是否须获城市规划委员会的批准或是否须要修订核准计划才可以加入环保设施，可直接向规划署辖下各分区的规划处查询。

适用范围

12. 上述鼓励措施适用于未获签发占用许可证的新项目。

执行

13. 本联合作业备考适用于所有在 2011 年 4 月 1 日或之后呈交建筑事务监督审批有关发展方案的新建筑图则或重大修订的建筑图则。除下文第 14 段另有规定外，本联合作业备考亦适用于先前不获批准而于 2011 年 4 月 1 日或之后再呈交审批的建筑图则。

14. 有关建筑图则如在 2011 年 3 月 31 日或之前首次呈交建筑事务监督审批但不获批准，而其理由并非因为未能证明其拥有或有实际机会控制组成有关地盘的土地，有关图则可以在 2011 年 4 月 1 日或之后并在该首次呈交图则的不获批准日期起计 6 个月内，首次再呈交建筑事务监督审批，而不会受本联合作业备考的规定所规限。为免生疑问，该首次再呈交的图则，如最终不获建筑事务监督批准，则其后任何再呈交的图则，均会受本联合作业备考的规定所规限。

15. 除《建筑物条例》第 16(3)(d)条另有规定外，于本联合作业备考执行前已获建筑事务监督批准的建筑图则，应参照本联合作业备考“2006 年 2 月”版本的内容（附录 D）。

正式提交申请及查询有关环保设施的事宜

16. 所有申请均须透过正常途径，向屋宇署、地政总署或规划署(视乎何者适合而定)正式提交。

17. 若根据《建筑物条例》的规定申请豁免将有关的环保设施计算入总楼面面积及 / 或上盖面积内，业界必须以证明文件及承诺书提出对《建筑物条例》的规定作出变通。

18. 如对将任何拟议的环保设施纳入发展项目内的事宜有任何疑问，请向有关的屋宇署总屋宇测量师查询。

滥用鼓励措施

19. 除非有证据显示已经将所需的承诺书(详载于附录 A 第 2(a)段)向土地注册处注册，否则屋宇署不会向该项发展项目签发占用许可证。

20. 政府会监察环保设施的使用情况。假如环保设施的使用情况并不符合下述豁免条件，政府会采取执法行动(包括检控行动)：

- (a) 工作平台及工作平台下的遮盖地方不得被围封至超过护墙高度(详载于附录 A 第 2(b)段)；
- (b) 室内浴室及洗手间的排风口不得面向工作平台及工作平台下的遮盖地方(详载于附录 A 第 2(c)段)；或
- (c) 空中花园只供业主、租客及其访客使用(详载于附录 A 第 2(d)段)。

21. 发展商必须提醒买家注意滥用任何上述鼓励措施的后果。

22. 请注意，屋宇署、规划署及地政总署根据相关条例及政府租契按各自的权限以不同身分行事，并行使不同的职能、权力及权利；其中任何一个部门所行使的任何职能、权力或权利，不会在任何方面影响其他部门的职能、权力及权利。

23. 另请注意，本联合作业备考（连同其所有附录在内）不会在任何方面限制或影响政府、地政总署署长及其属下人员根据政府租契所获授的权利或他们作为出租人 / 业主的权利，他们会以出租人 / 业主的身分行使该等权利，并保留所有该等权利，而本联合作业备考（连同其所有附录在内）的内容，包括当中的任何用字及表述，不会在任何方面影响政府租契条款及条件的诠释。

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

初版 : 2002 年 2 月
上次修订版 : 2006 年 2 月
本修订版 : 2011 年 1 月(一般修订)

第二批可获豁免计算入总楼面面积及 / 或上盖面积的环保及创新设施的准则及条件

1. 第二批可获豁免计算入总楼面面积及 / 或上盖面积的环保及创新设施的具体准则详列如下。为免产生任何疑问，本文所述可在住宅楼宇采用的鼓励措施，并不适用于综合用途楼宇内的非住宅部分，亦不适用于用作商业用途的居所。此外，就本联合作业备考而言，酒店被视为非住宅发展项目。工作平台的宽免因此并不适用于酒店。

(a) 非结构预制外墙

假如非结构预制外墙符合下列准则，则当局会考虑批准豁免将这类外墙计算入总楼面面积及上盖面积的申请：

- (i) 这类外墙属非承载的墙，并能符合《建筑物(建造)规例》第 38 条就外墙所订的设计规定¹；
- (ii) 外墙可获豁免的最大厚度为 150 毫米；
- (iii) 这类外墙(包括外墙装饰面)没有伸出地段界线以外；
- (iv) 若外墙设有开口，该设有开口的外墙部分将须计算入总楼面面积及上盖面积；
- (v) 非结构预制外墙若装有伸出楼外的窗，如果能符合以下条件，则这些外墙亦可获豁免计算入总楼面面积及上盖面积：外墙可获豁免的最大厚度为上文第(ii)项所述的 150 毫米；以及伸出楼外的窗的设计必须符合《认可人士、注册结构工程师及注册岩土工程师作业备考》APP-19 所订的准则；
- (vi) 就上文第(ii)项而言，若外墙装饰面的厚度微不足道或该装饰面属整体厚度不多于 75 毫米的镶嵌式石板，可无须计算入外墙的厚度，也无须计算入总楼面面积及上盖面积；及

¹ 可以利用下述方法将预制外墙固定装设于承重构筑物：

- (a) 用现浇钢筋混凝土接头；或
- (b) 浇注锚固于结构混凝土构件上；或
- (c) 焊接于结构钢构件上。

- (vii) 本段所述总楼面面积宽免的批出须符合《认可人士、注册结构工程师及注册岩土工程师作业备考》APP-151 就“优化建筑设计 缔造可持续建筑环境”所订明可获总楼面面积宽免的先决条件及宽免整体上限的规定。

有关非结构预制外墙²的释义，请参阅附录 B。

(b) **住宅楼宇的工作平台**

假如工作平台符合下列准则，则当局会考虑批准豁免将这类平台计算入总楼面面积及上盖面积的申请：

- (i) 只适用于住宅楼宇；
- (ii) 只有不超过 50%的工作平台面积可获豁免计算入总楼面面积及上盖面积；
- (iii) 以每个住宅单位计算，这类平台(包括部分平台)获豁免的面积最多为 0.75 平方米；
- (iv) 任何部分获豁免计算入总楼面面积及上盖面积的工作平台，其面积不少于 1.5 平方米；
- (v) 工作平台³与露台相距最少 1.5 米；
- (vi) 通往工作平台的房间内没有伸出楼外的窗；
- (vii) 工作平台的周边有不少于 40%的长度面向露天地方⁴，并且在超过安全护墙的高度没有被围封，若工作平台侧面与另一工作平台相连，而两者之间的分隔墙（如有）只及护墙的高度，则平台较长的一侧面向露天地方⁴，并且没有被围封至超过安全护墙的高度；
- (viii) 平台并非位于光井或无阻挡的阔度少于 1,500 毫米的内角；
- (ix) 平台不会对其他可居住空间、厨房、浴室及洗手间的天然光线及通风构成不良的影响；
- (x) 平台没有伸出地段界线以外；

² 各类形态的非结构预制外墙的放大截面图应于建筑图则阶段呈交。

³ 可以由一个门口进入工作平台，而平台可装设一个供水点及水盆。

⁴ 就本联合作业备考而言，“露天地方”的涵义与《建筑物（规划）规例》第 2 条所定义者一致。

- (xi) 平台的水平最少较通往平台的相邻室内空间低 150 毫米；
- (xii) 护墙应属开放式设计(例如使用栏杆、透孔板或网孔)，以免阻碍天然通风⁵；
- (xiii) 若就浴室及洗手间对《建筑物(规划)规例》第 36 条作出变通，则有关浴室及洗手间的排风口不可面向工作平台；
- (xiv) 最低的工作平台下的遮盖地方可全部获豁免计算入总楼面面积及上盖面积，前提是该遮盖地方的周边有不少于 40% 的长度没有被围封至超过安全护墙的高度，并且面向露天地方⁴，或若遮盖地方侧面与另一工作平台下的遮盖地方相连，而遮盖地方之间的分隔墙（如有）只及护墙的高度，则其较长的一侧没有被围封至超过安全护墙的高度，并且面向露天地方⁴；及
- (xv) 本段所述总楼面面积宽免的批出须符合《认可人士、注册结构工程师及注册岩土工程师作业备考》APP-151 就“优化建筑设计 缔造可持续建筑环境”所订明可获总楼面面积宽免的先决条件及宽免整体上限的规定。

(c) **隔音屏障**

假如隔音屏障符合下列准则，则当局会考虑批准豁免将这类隔音屏障计算入总楼面面积及上盖面积的申请⁶：

- (i) 隔音屏障可以是一道附有或不附有伸出物的独立墙，并且不附连于有关的主体楼宇，或以悬臂式隔声屏障的方式附连于平台外墙；
- (ii) 假如隔音屏障伸出地段界线以外，则必须获得有关的政府部门批准；

⁵ 尽管有这项准则，这堵护墙最低的 400 毫米可以是实心构造物。整项设计应符合有关的防火守则，而接受准则应与《认可人士、注册结构工程师及注册岩土工程师作业备考》APP-123 所述有关露台的接受准则相类似。

⁶ 这项豁免不应视作为纾解在噪声源头压止噪音问题的途径。这方面的资料可参阅由环境保护署及路政署发出的指引，而有关指引可在这两个部门的网站浏览：
www.epd.gov.hk/epd/tc_chi/environmentinhk/noise/guide_ref/noise_guidelines.html 及
www.hyd.gov.hk/chi/public/publications/index.htm

- (iii) 隔音屏障不得用作其他用途包括任何商业用途；
- (iv) 有关设施的装置及大小经量化评估后证明是有效及合理的；及
- (v) 本段所述总楼面面积宽免的批出须符合《认可人士、注册结构工程师及注册岩土工程师作业备考》APP-151 就“优化建筑设计 缔造可持续建筑环境”所订明可获总楼面面积宽免的先决条件及宽免整体上限的规定。

假如利用非易受噪音影响的建筑物作为噪音缓冲区，则这幢建筑物将不获豁免计算入总楼面面积。

(d) **非住宅楼宇的公用空中花园**

假如空中花园符合下列准则，则当局会考虑批准豁免将这类空中花园计算入总楼面面积的申请：

- (i) 须设有天然通风及提供公用的绿化及康乐花园地方⁷；
- (ii) 除平台花园外，空中花园的最大数目不可多于楼层数目除以 20 后所得的数目；
- (iii) 除非空中花园位于工业楼宇内，否则可容许空中花园作动态康乐用途；
- (iv) 最少有两边相对面在安全护墙高度⁸以上是敞开的，以产生空气对流；
- (v) 空中花园的净面积不得少于楼面面积的 50%。如该净面积由同一楼层的多部分组成，则各部分须由同一楼层的公用通道连接；

⁷ 建议由风力仿真试验及 / 或计算机流体力学仿真订出空中花园的最合适位置及尺寸，以确保为四周环境提供最佳的微观气候。

⁸ 为评估花园净面积的空气对流及绿化面积，外墙安全护墙的实心部分不得高于花园已完成的地面 1,250 毫米，而外墙顶部的开口至少高出实心护墙顶部 3,000 毫米。如花槽或长凳设于护墙内侧，则离花园已完成的地面 1,250 毫米以上的护墙须高度透风（无遮挡面积不少于 2/3），以免阻碍天然通风及采光。

- (vi) 花园净面积内，绿化面积不少于楼面面积的 15%，并且：
 - a. 种有植物⁹；及
 - b. 所在区域¹⁰在水平距离 ‘L’ 内，‘L’ 须从在安全护墙高度⁸以上敞开且面向露天地方⁴的外墙外缘起成 90 度角量度，而 ‘L’ 等于该外墙开口顶部与花园已完成的地面之间的净垂直距离。

有关绿化面积诠释的指引请参阅附录 C。

- (vii) 如提供一个以上的空中花园，而该处亦不设有平台花园，则第一个空中花园须位于最低地面楼层之上的第 10 层或以下的楼层，以改善街道的微观气候；
- (viii) 除可提供有力环境证据的特殊情况外，空中花园须位于同一幢楼宇较低层空中花园或平台花园之上最少第 10 层的楼层；
- (ix) 规定的庇护层须位于天台或同时用作为空中花园，其设计须符合相关消防守则¹¹；
- (x) 只可由公用地方通往这类花园；
- (xi) 如有设置载货升降机，这类升降机不准到达花园；
- (xii) 净高度不得少于 4.5 米；
- (xiii) 任何通风系统的排气口不得面向这类花园；
- (xiv) 所有花槽、设施及设备均固定于地面、墙壁或类似的永久建筑物上¹²；

⁹ 建议使用本土树木及灌木并为所选植物提供足够的土壤深度。

¹⁰ 若外墙开口的阔度不少于 1.5 米，则该区域可从该外墙开口横向延伸 1.5 米。

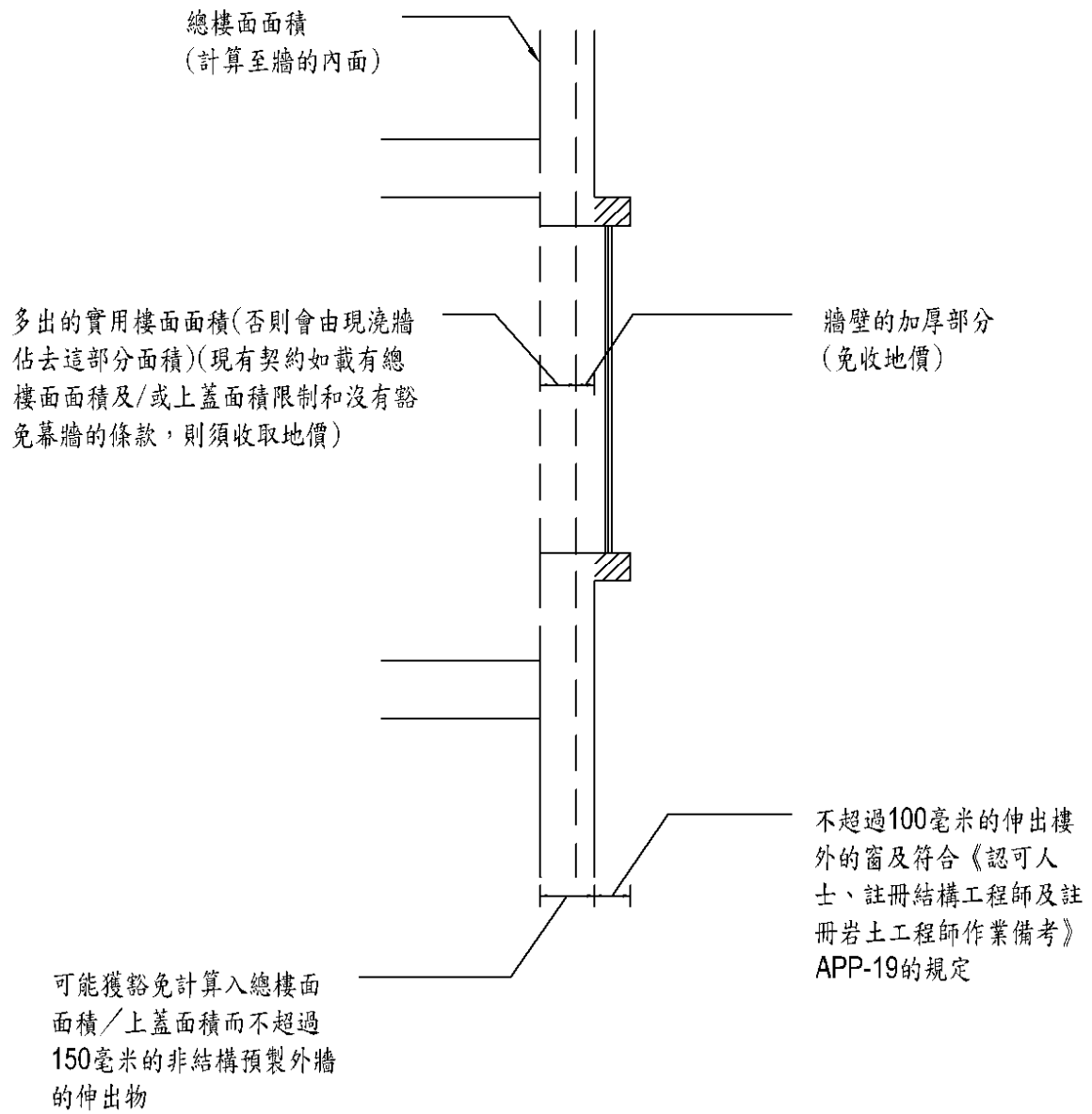
¹¹ 例如，需要有两层庇护层的 55 层高建筑物，可有两层庇护层暨空中花园及一个独立空中花园以符合资格豁免计算入总楼面面积。

¹² 建议认可人士 / 注册结构工程师确保所有树木、花槽、设施及设备能抵御台风情况。

- (xv) 须于花园内的当眼位置张贴告示，说明有关花园是作公用用途，并且严禁在花园内进行商业活动，例如开设咖啡室及店铺；
- (xvi) 保养这类花园在财务上是可行的，并须向最终使用提供绿化工作保养及管理手册，以保障花园内的公众卫生及安全；
- (xvii) 规划署对楼宇整体高度并无异议；及
- (xviii) 本段所述总楼面面积宽免的批出须符合《认可人士、注册结构工程师及注册岩土工程师作业备考》APP-151 就“优化建筑设计 缔造可持续建筑环境”所订明的先决条件。

2. 当建筑事务监督就豁免将环保设施计算入总楼面面积及 / 或上盖面积一事对《建筑物条例》的条文作出变通时，除可根据《认可人士、注册结构工程师及注册岩土工程师作业备考》APP-151 加上条件外，亦可在适当的情况下加上下列条件：

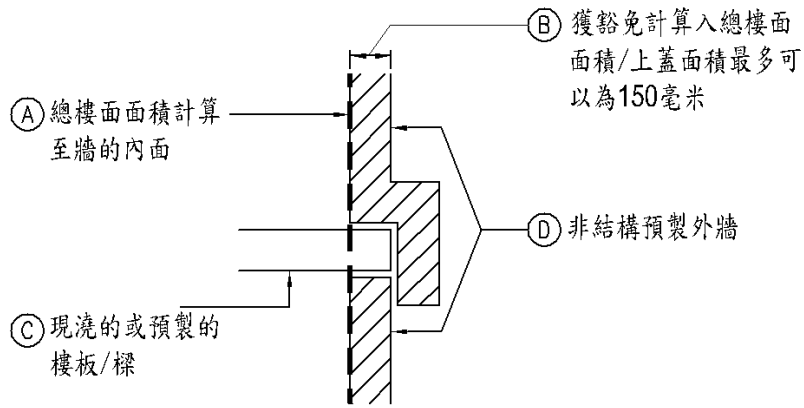
- (a) 发展商或业主在递交占用许可证的申请前，必须将提交用以支持豁免申请的承诺书向土地注册处注册。这份承诺书可以包括在公契内将工作平台指明为‘非围封的地方’及将空中花园指明为‘公用地方’，以及清楚说明有关用途的详情及清楚显示其位置的承诺。有关公契须就这些设施的管制、运作、财政支持及保养，载有具约束力及可强制执行的条件。假如有关发展项目并无有效的公契，则有关指明这些地方的用途及位置的详情必须列入买卖合同、转让契或租约内，以便将来的业主或租客知悉其权利及法律责任。
- (b) 工作平台及工作平台下的遮盖地方不得于护墙高度上方作围封。
- (c) 若就浴室及洗手间对《建筑物（规划）规例》第 36 条作出变通，则有关浴室及洗手间的排风口不可面向工作平台及工作平台下的遮盖地方。
- (d) 在批准图则显示的空中花园只可供业主、租客及其访客使用，而未获建筑事务监督事先同意前，这些地方不得作任何其他用途或由任何其他人士使用。



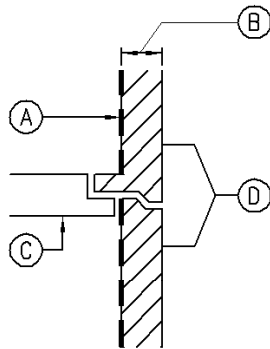
截面图

非结构预制外墙简图

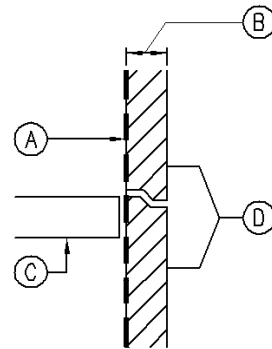
图 1



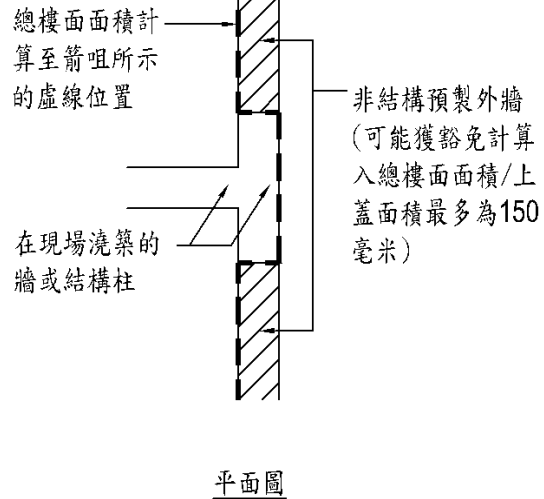
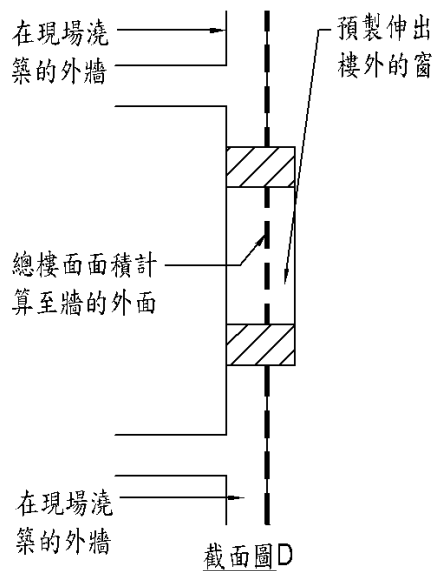
截面圖A



截面圖B



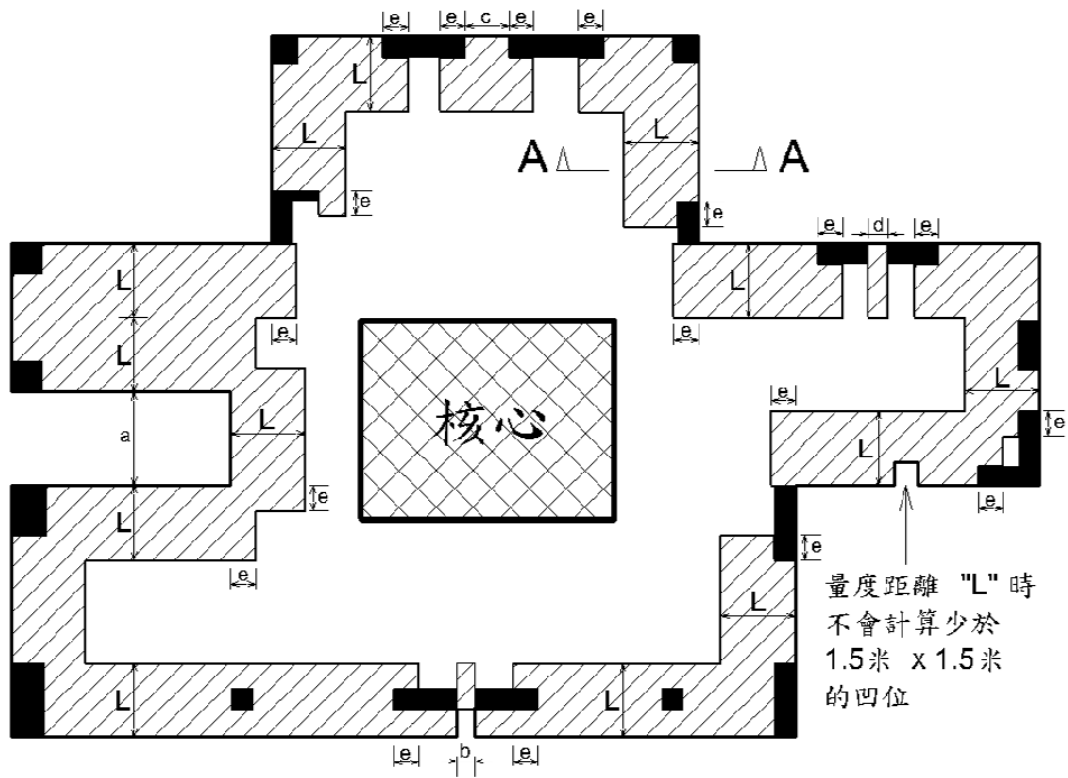
截面圖C



非结构预制外墙简图

图 2

本修订版 : 2011年1月



公用空中花园 / 平台花园平面图

图 1

- ▨ 如种有植物，则可作绿化面积计算的区域
- a : 阔度 ≥ 1.5 米
- b : 阔度 < 1.5 米
- c : 墙壁开口阔度 ≥ 1.5 米
- d : 墙壁开口阔度 < 1.5 米
- e : 1.5 米横向延伸上限

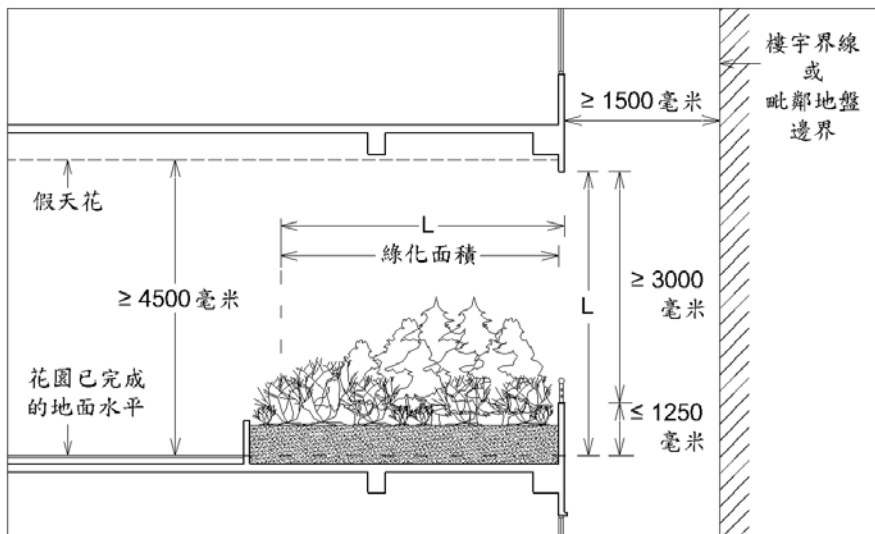


图 1 的截面图 A - A

图 2



屋宇署



地政总署



规划署

联合作业备考第 2 号

推广环保及创新的楼宇
第二批鼓励措施

引言

在二零零一年二月发出联合作业备考第 1 号之后，现在再发出这份属于同一个系列的第二份联合作业备考，以推广建造环保及创新的楼宇。有关的目的、适用范围及申请条件仍然维持不变。

第二批获豁免计算入总楼面面积及上盖面积的环保及创新设施

根据《建筑物条例》的规定

2. 以下的环保设施如符合某些条件，并由有关人士提出豁免申请，则可获豁免计算入《建筑物条例》所订的总楼面面积及/或上盖面积：

- (a) 非结构预制外墙；
- (b) 工作平台；
- (c) 设有邮箱的邮件派递室；
- (d) 隔音屏障；及
- (e) 非住宅楼宇的公用空中花园。

3. 有关豁免上述环保设施的准则及条件载于附录 A。由于预制外墙与幕墙相似；工作平台则与空调机平台相似，而隔音屏障并不附连于主体楼宇，因此只有获豁免计算入总楼面面积的邮件派递室(设有邮箱)的面积，需要计算入可获豁免的最高累积总楼面面积，并且按照联合作业备考第 1 号的规定不得超逾发展项目的获准总楼面面积的 8%。正如联合作业备考第 1 号，提

供空中花园无须遵从不可以超逾发展项目的获准总楼面面积的8%的规定。

4. 若符合《城市规划条例》的规定，则当局可在完成修订契约和补缴契约条件所订的地价前，根据《建筑物条例》的规定给予上述豁免。

根据契约条件的规定

5. 至于受总楼面面积及/或上盖面积限制的新拍卖及招标地点，有关的卖地条款/批地条件内将会包括一条合适的条款，以容许上文第2(a)至(e)段所提及的环保设施能获豁免计算入总楼面面积及/或上盖面积，而无须缴付地价。

6. 其他地点如涉及载有总楼面面积及/或上盖面积限制的契约修订、土地交换及私人协约方式批地，地政总署会在新的批地文件内加入一条合适的条款，容许有关的环保设施获豁免计算入总楼面面积及/或上盖面积，但必须缴付下文列出的地价：

—

- (a) 在某些个案中，有关的幕墙已根据现有契约获豁免计算入总楼面面积。除了这些个案外，当局会根据多出的实用楼面面积收取预制墙的地价。地政总署会另行发出地政总署作业备考。
- (b) 与联合作业备考第1号所公布有关露台的规定相似，当局会就获豁免计算入总楼面面积的工作平台，收取标准地价。地政总署会另行发出地政总署作业备考。
- (c) 获豁免计算入总楼面面积的邮件派递室免收地价。
- (d) 按照契约的规定而获豁免计算入总楼面面积及/或上盖面积的隔音屏障可能须收取地价。当局会就每宗个案作个别研究。
- (e) 获豁免计算入总楼面面积的公用空中花园无须收取任何地价，但这些公用空中花园严禁进行商业活动，并须符合附录A第1(e)(iv)段所说明的规定。

根据《城市规划条例》的规定

7. 规划署将会采用与上文第 3 段及附录 A 相同的准则及条件豁免将环保设施计算入总楼面面积及/或上盖面积，只是不能违反有关的分区计划大纲图/发展审批地区图对建筑高度及/或上盖面积所订定的限制(如有)。假若因兴建空中花园后，导致建筑高度及/或上盖面积超过分区计划大纲图/发展审批地区图所批准的规定，有关人士须向城市规划委员会申请轻微放宽限制(如分区计划大纲图/发展审批地区图有这项条文规定)。

8. 有关轻微修订核准方案以及查询的程序维持不变。

滥用鼓励措施

9. 除非有证据显示有关的发展项目已经符合下述豁免条件，否则屋宇署不会向该项发展项目签发占用许可证：

- (a) 假如发展项目是在占用许可证签发前发售，则必须另行在售楼说明书内列明有关的环保设施(有关详情载于附录 A 第 2(a)段)；及
- (b) 已经将所需的承诺书(有关详情载于附录 A 第 2(b)段)向土地注册处注册。

10. 政府会监察环保设施的使用情况。假如下述豁免条件并未获得遵从，政府便会采取执法行动(包括检控行动)：

- (a) 假如发展项目是在占用许可证签发后才发售，则必须另行在售楼说明书内列明有关的环保设施(有关详情载于附录 A 第 2(a)段)；
- (b) 工作平台没有被围封至超过护墙的高度；或
- (c) 空中花园只供业主、租客及其访客使用(有关详情载于附录 A 第 2(d)段)。

11. 发展商必须提醒买家注意滥用任何上述鼓励措施的后果。

适用范围

12. 附录 A 第 1(b)(iv)段所列的修订适用于所有在二零零六年五月一日或该日以后呈交审批的新建筑图则。

建筑事务监督张孝威

地政总署署长刘励超

规划署署长冯志强

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

2002 年 2 月初版

本修订版：2006 年 2 月(加入第 12 段及修订附录 A 第 1(b)(iv)段)

编入索引： 屋宇创新小组

环保楼宇

鼓励措施—环保楼宇

第二批获豁免计算入总楼面面积/上盖面积的环保及创新设施的准则及条件

1. 第二批获豁免计算入总楼面面积/上盖面积的环保及创新设施的具体准则详列如下。为免产生任何疑问，本文所述可在住宅楼宇采用的鼓励措施，并不适用于综合用途楼宇内的非住宅部分。此外，用作商业用途的居所(例如酒店及酒店式住宅单位)亦不符合这项豁免资格。

(a) 非结构预制外墙

假如非结构预制外墙符合下列准则，则当局会考虑批准豁免将这类外墙计算入总楼面面积及上盖面积的申请：

- (i) 这类外墙属非承载的墙，并能符合与《建筑物(建造)规例》第 42 及 43 条就幕墙所订规定相若的设计规定(有关接驳的规定除外)¹；
- (ii) 外墙可获豁免的最大厚度为 300 毫米；
- (iii) 这类外墙没有伸出地段界线以外；及
- (iv) 这类预制外墙若装有伸出楼外的窗，如果能符合以下条件，则这些外墙亦可获豁免计算入总楼面面积及上盖面积：外墙可获豁免的最大厚度为上文第 (a)(ii)段所述的 300 毫米；以及伸出楼外的窗，其设计必须符合《认可人士及注册结构工程师作业备考》68 所订的准则。(请参阅附录 B 的说明)

(b) 工作平台

假如工作平台符合下列准则，则当局会考虑批准豁免将这类平台计算入总楼面面积及上盖面积的申请：

- (i) 只适用于住宅楼宇；
- (ii) 以每个住宅单位计算，这类平台(包括部分平台)获豁免的面积最多为 1.5 平方米；

注释

1. 可以利用下述方法将预制外墙固定装设于承重构筑物：
 - (a) 用现浇钢筋混凝土接头；或
 - (b) 浇注锚固于结构混凝土构件上；或
 - (c) 焊接于结构钢构件上

- (iii) 平台面向一处通风良好的地方，以作晾晒衣服的用途²；
- (iv) 平台最少两面是敞开的，或如在同一住宅单位，而工作平台是与空调机平台相连，或与其他工作平台相连，则较长的一面须是敞开的。如属后者，则将两者分隔作不同用途的分隔墙(如有的话)的高度只可是护墙的高度。工作平台不可与同一单位内的任何露台相连；
- (v) 平台并非位于光井³；
- (vi) 平台不会对其他可居住空间(包括厨房)的天然光线及通风构成不良的影响；
- (vii) 平台没有伸出地段界线以外；
- (viii) 平台的水平最少较相邻的室内空间低 150 毫米；及
- (ix) 护墙应属开放式设计(例如使用栏杆、透孔板或网孔)，以免阻碍天然通风⁴。

(c) **设有邮箱的邮件派递室**

假如邮件派递室符合下列准则，则当局会考虑批准豁免将这类派递室计算入总楼面面积的申请：

- (i) 只适用于住宅楼宇；
- (ii) 派递室位于住宅楼宇的公用地方，并在公契内指明是用作公用地方；及
- (iii) 派递室的面积不会过大。一般指引是，一幢有 320 个单位的大厦的派递室的面积大约为 16 平方米⁵。

注释

- 2. 可以由一个门口进入工作平台，而平台可装设一个供水点及水盆。除了光井外，一个露天地方(根据《建筑物(规划)规例》第 2 条界定的定义)亦可获接纳为一个通风良好的地方。
- 3. 一个净阔度少于 1 500 毫米的内角应视作为一个光井。
- 4. 尽管有这项准则，这堵护墙最低的 400 毫米可以是实心构造物。整项设计应符合有关的防火守则，而接受准则应与《认可人士及注册结构工程师作业备考》260 所述有关露台的接受准则相类似。
- 5. 建议邮箱的尺寸为 100 毫米 x 300 毫米 x 400 毫米(深度)。邮件派递室通道的建议阔度为 1 200 毫米。建议在邮件派递室内装设某类照明及通风设施，以方便执行派递服务。

为免产生任何疑问，获豁免的地方可以包括邮件派递室及邮箱所占用的地方，但邮箱前面的地方或房间并不包括在内。

(d) 隔音屏障

假如隔音屏障符合下列准则，则当局会考虑批准豁免将这类隔音屏障计算入总楼面面积及上盖面积的申请⁶：

- (i) 隔音屏障可以是一道附有或不附有伸出物的独立墙，并且不附连于有关的主体楼宇，或以悬臂式隔声屏障的方式附连于平台外墙；
- (ii) 假如隔音屏障伸出地段界线以外，则必须获得有关的政府部门批准；
- (iii) 隔音屏障不得用作任何商业用途；及
- (iv) 可获豁免计算入总楼面面积及上盖面积的尺寸，将按每宗申请个案的情况及所提供的理据是否成立来评估。

假如利用非易受噪音影响的建筑物作为噪音缓冲区，则这幢建筑物将不获豁免计算入总楼面面积。

(e) 非住宅楼宇的公用空中花园

假如空中花园符合下列准则，则当局会考虑批准豁免将这类空中花园计算入总楼面面积：

- (i) 除以下段落另有修订或更充分地阐述外，联合作业备考第1号就住宅楼宇内的公用空中花园所订的准则将会同样适用；

注释

6. 这项豁免不应视作为纾解在噪音源头压止噪音问题的途径。这方面的资料可参阅由环境保护署及路政署发出的指引，而有关指引可在这两个部门的网站浏览：
www.epd.gov.hk/epd/tc_chi/environmentinhk/noise/guide_ref/noise_guidelines.html 及
www.hyd.gov.hk/chi/public/publications/index.htm

- (ii) 除平台花园外，空中花园的数目须相等于或少于楼层数目除以 20 后所得的数目；
- (iii) 除非空中花园位于工业楼宇内，否则可容许空中花园作动态康乐用途；
- (iv) 须于花园内的当眼位置张贴一张告示，说明有关花园是作公用用途，并且严禁在花园内进行商业活动，例如开设咖啡室及店铺；
- (v) 所有树木、家俬及设备均须固定于地面、墙壁或类似的永久建筑物上⁷。

2. 当建筑事务监督就豁免将环保设施计算入总楼面面积及/或上盖面积一事对《建筑物条例》的条文作出变通时，将在适当的情况下加上下列条件：

- (a) 假如环保及创新设施已获豁免计算入总楼面面积内，则售楼说明书必须清楚列明这类设施及其用途，并连同一个附表，列出已获这类豁免的相应面积。

假如这些环保设施已计算入物业的可供出售面积内，则亦须在售楼说明书内清楚列明。在市民可以索取有关发展项目的售楼说明书当日，发展商必须将该份售楼说明书的副本存放于屋宇署以作记录。

- (b) 在递交占用许可证的申请前，必须将规定提交用以支持豁免申请的承诺书向土地注册处注册。这份承诺书可以包括：
 - (i) 一份由发展商作出的承诺书，承诺另行在售楼说明书内列明所有环保设施；

注释

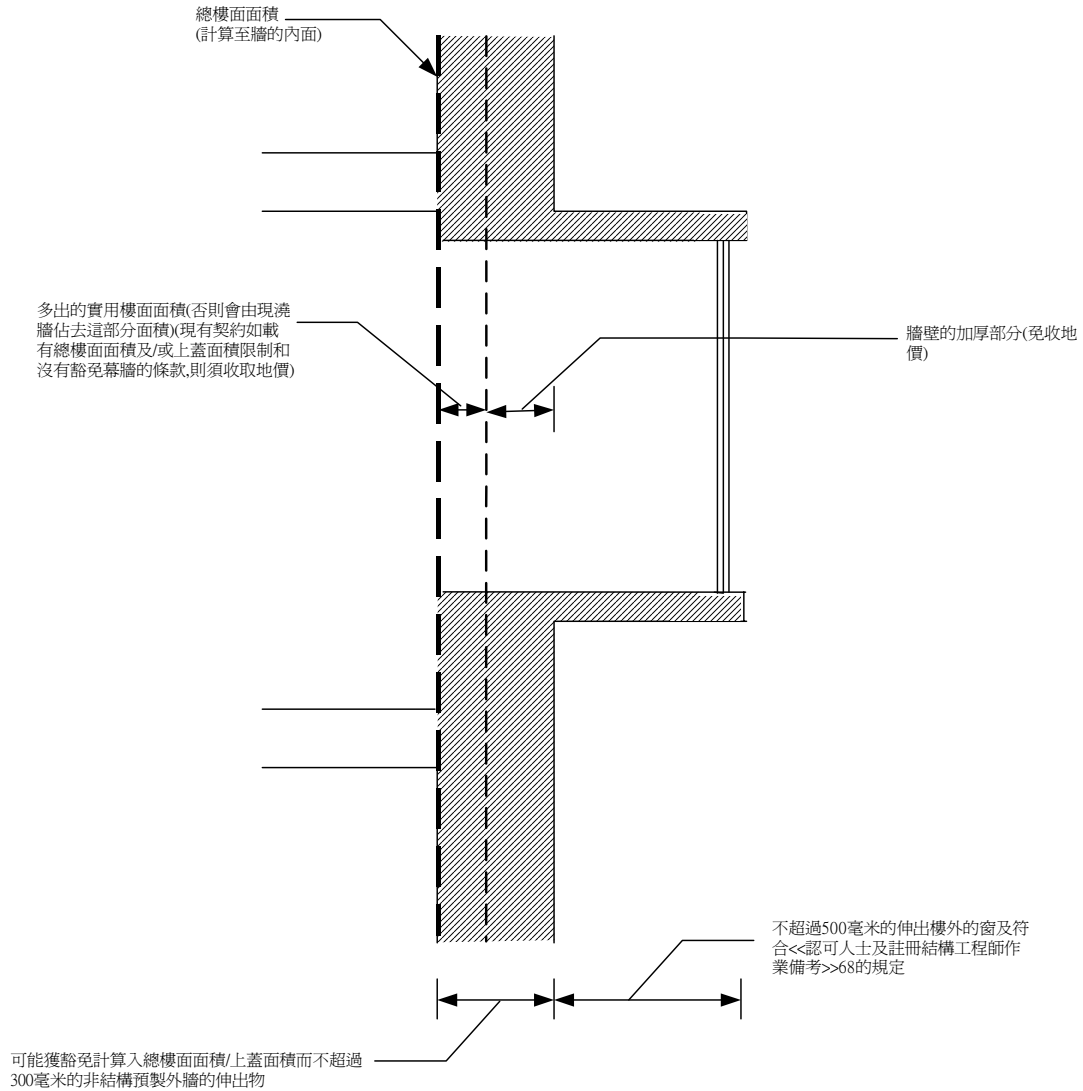
7. 建议认可人士/注册结构工程师应确保所有树木、家俬及设备可抵受台风的吹袭。

- (ii) 一份由发展商作出的承诺书，承诺在公契内将工作平台指明为‘非围封的地方’及将设有邮箱的邮件派送室及空中花园指明为‘公用地方’，以及清楚说明有关用途的详情及清楚显示其位置。有关公契须就这些设施的管制、运作、财政支持及保养，载有具约束力及可强制执行的条件。假如有关发展项目并无有效的公契，则有关指明这些地方的用途及位置的详情必须列入买卖合约或租约内，以便将来的业主或租客知悉其权利及法律责任。
- (c) 不可将工作平台围封超过护墙高度。
- (d) 在核准图则显示的空中花园只可供业主、租客及其访客使用，而未获建筑事务监督事先同意前，这些地方不得作其他用途或由任何其他人士使用。

JPN 2(2002 年 2 月初版)

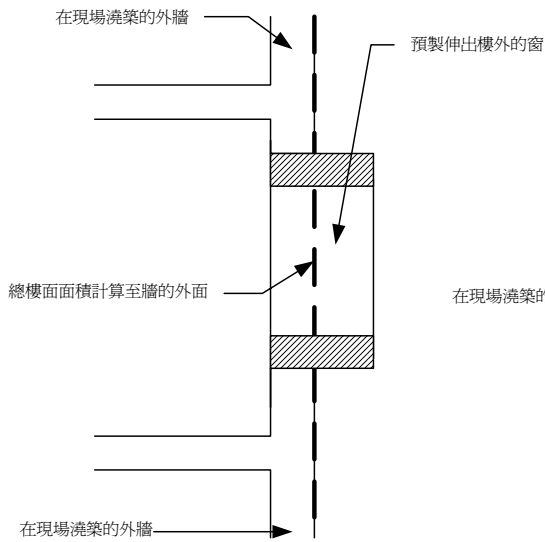
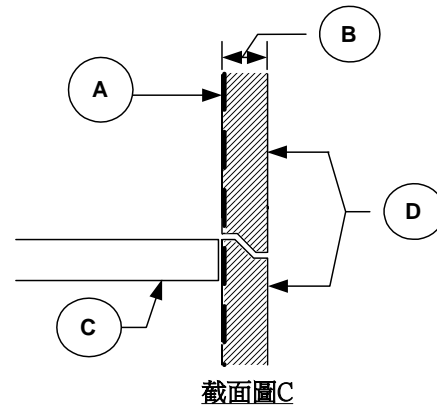
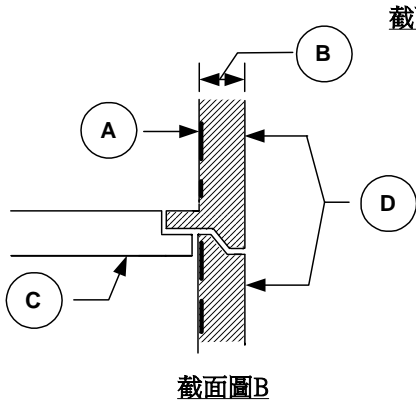
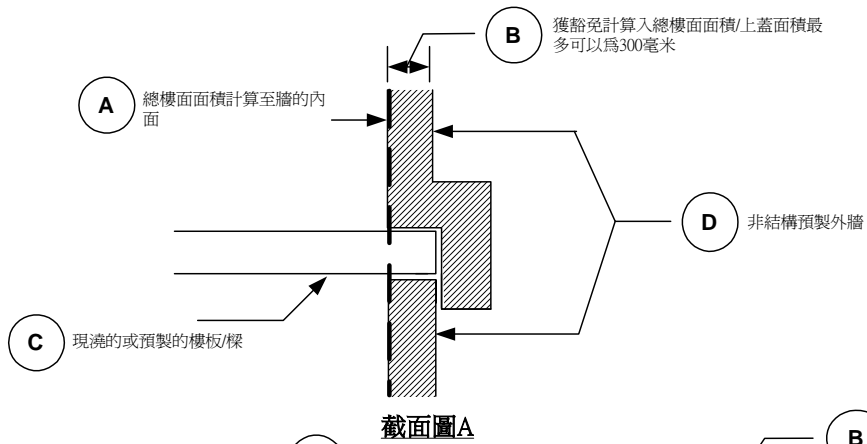
本修订版：2006 年 2 月(修订第 1(b)(iv)段)

非結構預製外牆簡圖

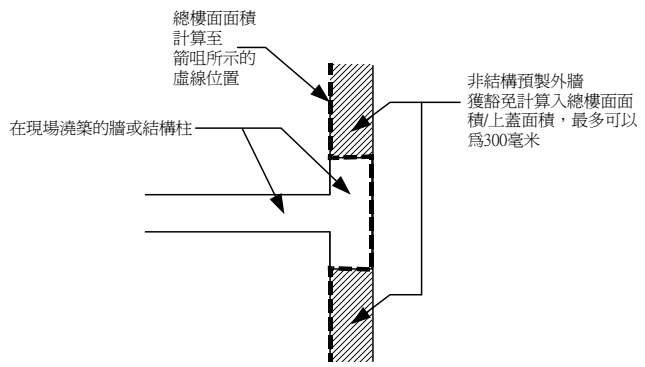


截面圖

非結構預製外牆簡圖



截面圖D



平面圖