



香港建築師學會
The Hong Kong Institute of Architects

新聞稿

香港建築師學會
回應「優化建築設計，締造可持續建築環境」社會參與過程

可持續發展委員會於二零零九年十月三十一日完成公眾就如何透過「建築設計締造優質及可持續建築環境」的諮詢。香港建築師學會在本年六月中發表初步意見（請參見附件），現重申下列重點：

(一) 合適地積比率、可持續樓宇設計指引、及樓宇能源效益

香港政府作為唯一的地主，擁有權力去控制新土地地契條文和舊地契條款的改動，從而制訂合適地積比率。通過《分區計劃大綱圖》或地契去調節地積比率以及設計規範，乃直接有效及因地制宜地調節發展項目樓宇高度和體積的方法，學會支持善用這措施。相反，透過減少總樓面面積寬免則成效有限。因此，我們原則上贊同《可持續樓宇設計指引》中樓宇間距、建築物在窄街向後移、及綠化比率要求的措施；同時亦完全支持採用具能源效益的樓宇設計及裝置，以達至內外兼顧之優質及可持續建築及社區環境。香港要達至優質和可持續建築環境需要從整體城市規劃設計入手，現時社會過份集中討論總樓面面積寬免或「發水樓」問題，似乎忽略從宏觀角度去處理這議題。學會一直提倡制訂《都市設計圖》去調控地盤與地盤間的空間和關係，以達至理想的三維城市的空間效果。

(二) 「發水樓」

因為種種因素而需要的樓面面積寬免的討論，不應和「發水樓」問題混淆，因為「發水樓」只是發展商在售樓時因應其售樓策略而標示的「面積」，與多少設施獲得豁免面積並無必然關係。由於現時本港沒有一套統一及透明計算售樓的「建築面積」標準，發展商因而將單位的「實用面積」以外的面積（包括可寬免及不可寬免樓面面積）跟隨發展商各自的方程式計算入售樓時的「建築面積」，但由於計算方法缺乏透明度，而「建築面積」又往往與單位的「實用面積」有相當的差距，造成現時高度關注的「發水樓」問題。現時的物業買賣，小業主所得的私人空間是在契圖上標示的「實用面積」(saleable area)，但在業權上只是整個物業的一個百分比的「持份」(share)，而「實用面積」及「持份」是不會因為其他樓面面積的多少（包括獲得寬免及不獲寬免的面積）而有所不同。這種「發水」商業行為，因不同發展商而異，與建築物的大小高矮、以至其設施獲得豁免面積的多少，並無直接關係。如要更準確掌握單位銷售面積是否合理，公眾應該從三方面了解：(1) 售樓書上的「實用面積」(Saleable Area)，(2) 單位售價，和(3) 樓宇設施。單一的建築面積「呎價」不單未能充份反映單位售價是否合理，更有誤導之嫌。

(三) 「總樓面面積寬免」的進一步意見

另外，專責委員會深入研究部分問題，其中對極具爭議性的「總樓面面積寬免」，學會有以下的意見：

- 總樓面面積寬免主要包括：強制性設施、停車場、環保設施及完善生活設施。學會一貫立場是贊成維持對於強制性設施的豁免計算總樓面面積，《建築物條例》(第 123 章)及《建築物(規劃)規例》(第 123 章附屬法例 F)容許機電裝備房、垃圾及物料回收房、電訊及廣播設備室、停車場及上落客貨區的面積不需要計算在總樓面面積。
- 學會支持政府盡快檢討泊車位供應比率，相信可調低在《香港規劃標準與準則》的泊車設施要求，尤其是鐵路站上蓋及鄰近的發展項目；另外，強制的地庫停車場設計要求則可透過《分區計劃大綱圖》於大型市區發展及新發展區項目中，因應環境需要而執行，並適當配合新地契條款，清晰透明地要求地庫停車場的設計。

(.....接下頁)



香港建築師學會
The Hong Kong Institute of Architects

- 學會認為環保設施及完善生活設施可營造一個更好的居住環境，這些設施對於香港高密度城市環境尤為重要，學會亦贊成在環保設施及完善生活設施的寬免計算總樓面面積設定總上限，但同時必須鼓勵具靈活性及創意的樓宇設計，以配合鄰近社區的環境及地盤特質，並於各設施的安排作出相應的調整，達致整體生活質素上的平衡。
- 從新近落成的市區住宅項目數據中所顯示，環保設施及完善生活設施的總樓面面積寬免中位數約為20.5%，學會認為應以此為設限的討論基數並作合理平衡之下調，但客觀科學上應先把空中花園、平台花園、有蓋行人通道等「通透」空間之面積寬免與總樓面面積寬免「脫鈎」^{註(一)}，其他環保設施及完善生活設施的總樓面面積寬免合共上限可考慮設為12%^{註(二)}。學會並建議以下細節之優化方向：

環保設施：

- 取締對於環保設施可寬免總樓面面積8%（空中花園及平台花園除外）的現有片面上限；
- 取消每個住宅單位露台的面積豁免限制（註：現時不得少於2平方米，但以5平方米為上限），建議只豁免一半露台面積，此措施和內地規範看齊，而露台總寬免面積不得超過住用總樓面面積的3%；
- 取消每個住宅單位工作平台的面積限制（註：現時以1.5平方米為上限），建議只豁免一半工作平台面積，而工作平台總寬免面積不得超過住用總樓面面積的1%；
- 非結構預製外牆可豁免的最大厚度由300毫米減至150毫米；
- 取消「設有郵箱的郵件派遞室」的豁免計算總樓面面積；另外，如果公用走廊及升降機大堂沒有提供天然通風，亦不應獲得加闊部分的寬免樓面面積。

完善生活設施：

- 學會認為可調低康樂設施（住宅發展項目內的會所、壁球場、健身室、多用途室等）的寬免面積上限（註：現時上限是每個發展項目住用總樓面面積的5%），建議採用比例制，上限隨着住用總樓面面積減少而按比例增加至最高5%，如住用總樓面面積超過或等於十萬平方米，康樂設施面積上限為3%，當住用總樓面面積達至或少於5萬平方米，上限為最高5%。
- 取消關於多層住宅樓宇小型分派信件中心、住宅看更及管理員的櫃台、儲物室、更亭及洗手間的面積豁免。

學會持着開放平衡的態度探討這「上限」議題，同時要求有關當局進一步提高資料的透明度，並考慮要求日後各發展項目在圖則審批及銷售時清晰列明各項總樓面面積（包括寬免與不寬免）的資料。如有查詢，請聯絡本地事務部副主席梁素雲建築師（電話號碼：9106 9543）。

註（一）：學會認為公眾應明白不是全部的建築物高度及體積對於鄰近社區構成不良的影響，例如空中花園和平台花園，它們無疑可能稍增樓宇的高度及體積，但同時可改善發展項目及鄰近環境的空氣流通；而公眾行人通道有效連接發展項目及其他區域設施，鼓勵步行，減少使用汽車，也是利多於弊。

註（二）：學會建議之12%上限，相信已可提供適當之環保及完善生活設施，如以下例子之分佈：

- 3% 露台
- 1% 工作平台
- 1% 公用走廊及升降機大堂
- 1% 非結構預製外牆
- 3% 會所
- 1% 入口中空及喉槽
- 1% 較大的升降機槽
- 1% 其他環保設施

對於個別少數項目，複式住宅單位及獨立屋的室內中空等個別設計要求應另作檢討，而地面及上層用作公眾行人通道應根據既有建築物條例另作計算。