

伸出物的上蓋面積和地積比率－
《建築物（規劃）規例》第 20 及 21 條

根據《建築物（規劃）規例》第 2 條，上蓋面積是指地盤被建於其上的建築物所覆蓋的面積。簡言之，上蓋面積就是當太陽照在頭頂正中時，投射在地盤上的影子所佔用的面積，所以建築物的所有構件（包括伸出物）都要計算上蓋面積。然而，計算上蓋面積也是有效規管樓宇體積的方法。

2. 在地積比率的計算中，總樓面面積的定義用了“外牆”的字眼。顯然，“牆”並不單指混凝土或磚造的牆，也包括窗和護牆的欄杆。如果建築物的伸出物不是從樓面水平或潛在的樓面水平伸出，亦不支配地影響建築物的面貌，則有關伸出物可以無須計算入在總樓面面積內。

3. 根據上文所述，下列建築物的外牆伸出物，如對樓宇體積沒有明顯的影響，便無須計算入上蓋面積和地積比率內：

- (a) 斜頂屋簷和平屋頂的突出遮蓋部分，並符合《建築物（規劃）規例》第 7（1）條的規定（只要這些伸出物不是在護牆內作為可到達平屋頂的部分）；
- (b) 個別的空調機箱或平台，尺寸合理，並裝有冷凝水的排水系統；
- (c) 個別簷蓬和窗蓋，並符合《建築物（規劃）規例》第 7（1）條的規定，以及伸出不多於 1.5 米的門廊；
- (d) 伸出不多於 100 毫米的窗台和環窗戶的伸出物；
- (e) 串聯構件、飾件和建築裝飾線條，並符合《建築物（規劃）規例》第 7（1）條的規定（結構樑和柱除外）；
- (f) 闊度不多於 500 毫米的窗前花槽；

(g) 室外排水管和簷溝，並符合《建築物（規劃）規例》第 7（1）條的規定；及

(h) 純粹為節能而設並伸出外牆不多於 1.5 米的遮陽篷。

4. 要強調的是，除上文第 3 段外，上列的伸出物如大得誇張、比例過大、違反了《建築物條例》的規定（例如結構樑兼作花槽的用途），又或其提供或設計有別於一般的情況，該伸出物將須計算入上蓋面積，如果適用的話，也須計算入地積比率內。

5. 根據上文所述，其他伸出物都必須計入上蓋面積和地積比率內。不過，從某個樓層外牆伸出的窗台，若符合下列所有準則（以該樓層作評估計算），或可無須計算入地積比率內：

(a) 該窗台只是從住用的地方伸出；

(b) 任何一個房間只可有一幅外牆上設有一個伸出的窗台；

(c) 窗台的立面總面積加上窗台上方或下方的空調裝備的格柵／柵檔（如有的話）的面積，不得超過該樓層正面外牆總面積的 50%。；

(d) 該窗台從建築物主要外牆伸出不多於 500 毫米；

(e) 窗台底邊距離造好樓面水平不少於 500 毫米；

(f) 窗台頂邊距離造好天花板底面不少於 500 毫米；及

(g) 該窗完全符合《建築物（規劃）規例》第 3A 條的規定。為了符合規定，1 100 毫米高的防護欄障須從樓面水平量度，此部分內任何窗台都應是固定的，或者根據上述規例第(2)款加以適當防護。

6. 除了那些符合《建築物（規劃）規例》第 II 部規定的伸出物外，其餘伸出物通常不得伸出街道上方，除非能夠證明有關伸出物符合公眾利益。為此，個別的空調機箱／平台和窗蓋如符合一些規定，或可獲准伸出街道上方。有關規定包括其

伸出街道上方不多於 500 毫米，以及距離地面不少於 2.5 米(請同時參閱《認可人士、註冊結構工程師及註冊岩土工程師作業備考》APP-42)。對於有關改裝整幢現有工業大廈或其他類似的改動及加建工程方案，為豎設伸出外牆多於 750 毫米(不論會否伸出街道上方)的個別空調機箱／平台而要求就《建築物條例》第 31(1)條給予豁免及／或就《建築物(規劃)規例》第 20 和 21 條給予變通的申請，只會在有足夠理由以證明因現有大廈的設計和布局所限難以把空調機置於處所內時，才會獲正面考慮。給予豁免／變通的其中一項條件是有關人士須在擬議工程完工時，安裝由機電工程署發出的《產品能源標籤實務守則》所指明獲第 1 級評級的空調機。



建築事務監督區載佳

檔 號： BD GR/BREG/P/2 (III)

本作業備考前稱《認可人士及註冊結構工程師作業備考》68

初 版： 1980 年 3 月

上次修訂版： 2004 年 5 月

本修訂版： 2010 年 9 月 (助理署長／拓展 1)(修改第 6 段)