

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》（《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，所以建築物的所有構件（包括所有伸出物）都要計算入上蓋面積。限制上蓋面積也是有效規管樓宇體積的方法。

小型伸出物

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，也包括窗和護欄的欄杆。如果建築物的伸出物不是位於樓面水平或可能成為樓面水平之處，亦非佔用建築物表面很大範圍，則有關伸出物便無須計入總樓面面積。

3. 根據上文所述，下列對樓宇體積沒有明顯影響的建築物外牆伸出物，無須計入上蓋面積和地積比率：

- (a) 斜頂屋簷和平屋頂的外懸部分，以符合《規劃規例》第 7(1) 條中對伸出物的大小及淨高度限制的規定為準（只要該伸出物不是在護牆以內範圍的可到達平屋頂的一部分）；
- (b) 個別的空調機箱或平台，以尺寸合理及伸出不多於 750 毫米為準，並裝有內置冷凝水排水系統；
- (c) 符合《建築物外部維修安全設計作業守則》附錄 B 或 C 規定的空調機平台；
- (d) 符合《規劃規例》的個別伸出物／窗蓋，以及伸出不多於 2 米的門廊；

- (e) 窗檻和窗套，以伸出不多於 100 毫米為準；
- (f) 串聯構件、鰭狀飾件和建築裝飾線條，以符合《規劃規例》第 7(1) 條中對伸出物的大小及淨高度限制的規定為準（結構樑和柱除外）；
- (g) 窗前花槽，以伸出不多於 500 毫米並符合附錄 A 簡圖所展示的設計規定為準；
- (h) 室外排水管和簷溝，以符合《規劃規例》第 7(2) 條中對伸出物的大小及淨高度限制的規定為準；
- (i) 遮陽篷，以純粹為節能而設並從外牆伸出不多於 1.5 米為準，並符合《認可人士、註冊結構工程師及註冊岩土工程師作業備考》(《作業備考》)APP-67 及 APP-156 所載的準則；
- (j) 反光罩，以從外牆伸出不多於 1.5 米為準；如反光罩從外牆伸出多於 0.5 米，便須提交環境效益的量化評估供建築事務監督考慮；
- (k) 建築物入口處上方的簷篷，以伸出不多於 2 米為準；
- (l) 晾衣架和用於支承照明裝置或公共電訊服務的天線/收發器的承托支架，以符合《規劃規例》第 7(3) 條中對伸出物的大小及淨高度限制的規定為準；
- (m) 外牆開口的可收合遮篷，以符合《規劃規例》第 7(4) 條中對伸出物的大小及淨高度限制的規定，以及《建築物(小型工程)規例》附表 1 小型工程項目第 2.43 項對伸出物的位置、大小及淨高度的適用規定為準；以及
- (n) 位於地段內用作栽種植物的金屬承托支架，以從伸出外牆不多於 300 毫米為準。

4. 在此須強調，即使符合上文第 3 段的描述，任何上列設施如尺寸誇張和過大，或違反《建築物條例》的規定（例如結構樑兼作花槽用途），又或以不尋常的方式提供或設計，該設施便須計入上蓋面積，以及視乎情況而計入地積比率。

窗台

5. 依上文所述，其他伸出物都必須計入上蓋面積和地積比率。不過，從某樓層外牆伸出的窗台，若符合下列所有相對該樓層而言的準則，便不會被視為總樓面面積的一部分，無須計算入上蓋面積和地積比率：

- (a) 窗台只是位於住所的客廳、飯廳或睡房；
- (b) 每個房間只設有一個窗台，且窗台只設於一幅外牆上；
- (c) 窗台的立面總面積¹不得超過其所在的該幅外牆面積的 50%；
- (d) 窗台從建築物主要外牆外表面伸出不多於 100 毫米；
- (e) 窗台的底邊高出完成的樓面水平不少於 500 毫米；
- (f) 窗戶完全符合《規劃規例》第 3A 條的規定。就是項規定而言，防護欄障的 1 100 毫米高度須從樓面水平量度，此範圍內任何的窗扇都應被固定，或者根據上述規例第 3A（2）條加以適當防護；以及
- (g) 窗台並非現有建築物的零散加建。

¹ 為免生疑問，窗台的圍封厚度應計入窗台的立面面積，而窗台所在房間的圍封牆及樓板（地板及天花板）的厚度並不計入外牆面積。

大型伸出／外懸設施的覆蓋地方

6. 建築事務監督在考慮是否接納不同的伸出／外懸設施（不包括舖面的架空構件、招牌等）時，一直以務實的方針審視設施採用的創新建築設計。若相關政府部門不反對，而伸出設施的淨高度又高於覆蓋地方 7.5 米，屋宇署可以接受將符合下列準則的覆蓋地方不視為總樓面面積的部分，因而無須計入總樓面面積，惟伸出設施構成風雨遮蔽處因而產生功能用途的覆蓋地方除外：

- (a) 覆蓋地方的水平闊度與覆蓋地方上方的伸出設施的淨高度之比率不少於 1:8，或
- (b) 覆蓋地方不能內進，而且不大可能出現濫用情況。

7. 以特別設計的伸出／外懸設施覆蓋的地方（例如扭曲的建築形式、傾斜外牆設計），如不符合上文第 6 段的規定，應提出說明設計優點的理據，以供考慮可否給予總樓面面積豁免（請同時參閱《作業備考》APP-2）。

伸出街道之上的空調機箱／平台

8. 除了符合《規劃規例》第 II 部規定的伸出物外，伸出物通常不得伸出街道上方，獲證明符合公眾利益者除外。就此而言，伸出不多於 750 毫米的個別空調機箱／平台，以及伸出不多於 500 毫米的窗蓋，其位置如高出地面不少於 2.5 米，或可獲得批准（請同時參閱《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，當中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《規劃規例》第 20 和 21 條給予變通而提出的申請，只會在有足夠理由以證明因現有大廈的設計和布局所限而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擬議工程完工時，須已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。

懸臂式鋼筋混凝土構築物的排水設施

9. 《作業備考》APP-68 就懸臂式鋼筋混凝土構築物的安全設計和建造提供指引。工程項目如包括懸臂式鋼筋混凝土構築物，須在建築圖則上顯示符合《作業備考》APP-68 附錄 A 第 4 段所載建議中的防止積水方法，以及在排水設施圖則上顯示符合上述建議中的相關構築物地面水排水設施。



建築事務監督余德祥

檔 號： BD GR/BREG/P/2 (V)

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

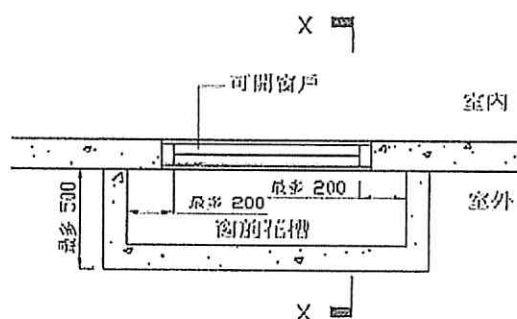
上次修訂版： 2014 年 9 月

本修訂版： 2020 年 9 月 (助理署長/拓展 1)

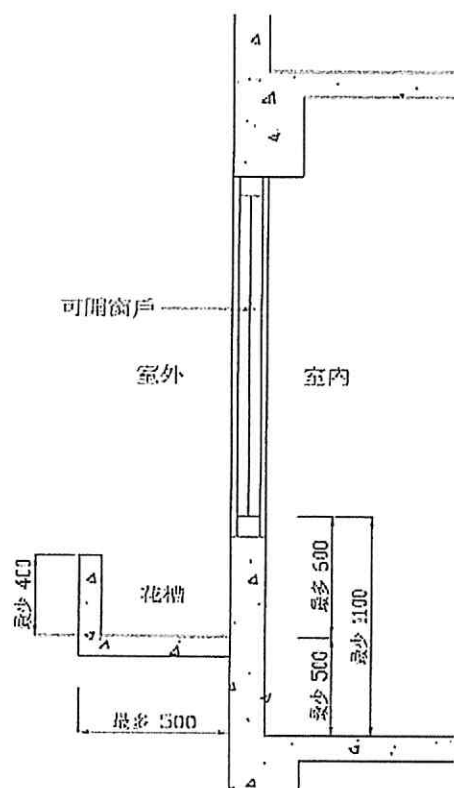
(修訂第 3 段)

(認可人士、註冊結構工程師及註冊岩土工程師作業備考 APP-19)

窗前花槽的設計規定



平面圖
(不按比例)



切面圖 X-X
(不按比例)

(2012 年 11 月)