

適意設施

適意設施可以寬鬆地定義為那些並非法定要求，但可以提升樓宇或發展項目的水準和品質的設計元素。提供這些設施有助使用者更加愛惜樓宇和以此為傲，從而對樓宇進行適當的保養和維修。為了鼓勵提供這些措施，建築事務監督可以考慮就新發展項目及現有樓宇提供新的適意設施，對《建築物條例》及附屬規例作出豁免及變通。

2. 為證明作出上述豁免或變通為合理，有關方案必須達致下列目標的其中一項或多項：

- (a) 鼓勵具效率和成效的樓宇管理；
- (b) 提高居民和用戶的生活質素；
- (c) 消除對進行違例建築工程的意欲或誘因；及
- (d) 促進與周圍環境的和諧。

3. 制定硬性和簡易的規則是不可能的，當局會根據每宗申請的個別情況和對樓宇及使用者的相關性作出考慮。

4. 對於大型計劃或具創意的設計，申請人宜在正式呈交屋宇署前與署方進行初步磋商。如有需要，亦應該向地政總署和規劃署諮詢對方案的意見，以便上述三個部門可根據同樣理由和以整體情況來考慮方案：例如保護樹木、園景、古蹟等因素會被視為正面的提議。

5. 一些適意設施的例子如下所述。

空調

6. 對於在住宅樓宇利用混凝土或其他合適材料，在外牆為支承空調機而建造的永久式掛牆箱或平台，即使伸越至街道上方，都可以被考慮豁免計算入上蓋面積內（見《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)。對於**商業和工業樓宇**，應該提供中央空調系統，或在設計階段為有關設施預留室內空間。也應在樓層或其上方預留足夠的管槽、凹位、退入空間、天井等，或其他合適的空間，以容納空調系統（或其他機械和配件）而無需伸出街外。

7. 根據《建築物（規劃）規例》第 23(3)(b)條的規定，任何真正用來容納空調系統的樓面空間，可以考慮不須計算入總樓面面積內，但須符合《認可人士、註冊結構工程師及註冊岩土工程師作業備考》APP-151 就“優化建築設計 締造可持續建築環境”所訂明可獲總樓面面積寬免的先決條件及寬免整體上限的規定。

8. 在未有詳細的空調系統機械布局設計時，下列情況會被考慮為合理的設計：

- (a) 空調機房面積不超過樓宇總樓面面積的 1%；及/或
- (b) 送風櫃不超過其所處樓層的總樓面面積的 4%。

如果要超過這些面積規限，或按下文第 11 及 12 段所述，改為在每個居住單位裏提供一個空調機房，則須呈交充分理據。在處理這些個案時，當局可尋求機電工程署署長的意見。

9. 對於一些特別巨大的設施，如果需要申請總樓面面積寬免，該等設施必須在批准圖則中詳細顯示，並在申請佔用許可證或竣工證明書（表格 BA14）之前能夠運作。

10. 對所有將提供或可能提供空調的樓宇，須仔細考慮機械的廢氣排放位置，以及是否有需要為空調機械提供冷凝排放系統，以避免對毗鄰佔用人和公眾造成滋擾。

11. 在**住宅樓宇**內，如果空調機房僅供個別單位使用，該機房須經由住宅單位以外或樓宇公用地方才能進入。如住宅單位內擬設有連接空調機房的出入口，認可人士必須提出理據解釋為何該機房的出入口不能設置在單位以外。無論如何，在考慮不須計算空調機房面積入總樓面面積之前，其裝置及大小都必須先證明為恰當。

12. 如連接機房的出入口獲准設置在個別單位內，有關機房的設計必須符合下列準則，其面積才可不計算入總樓面面積：

- (a) 機房地面與該單位樓面需要有不少於 500 毫米的水平差距；
- (b) 機房最少要有一邊為開放設計，但可以設置欄杆、空框格柵和百葉至矮牆的高度。如需要分開進氣口和排氣口，亦可在矮牆高度以上部位加設圍牆。開放的一邊亦可以加設圍牆以符合《耐火結構守則》第 12.3 段的規定；及
- (c) 開放的一邊必須面向露天地方。

保安閘

13. 只要不阻礙樓宇的逃生途徑和裝有從內部無需鑰匙也可開啓的鎖，保安閘是可以在發出佔用許可證或就表格 BA14 發出確認書前安裝的，或可在樓層平面圖上指明適當位置，以便將來安裝。合適的位置包括：

- (a) 樓宇個別單位的進出口；
- (b) 樓宇的主要樓梯出口；及
- (c) 在綜合用途樓宇中，在住用部分和非住用部分之間。

（在這種情況下，閘門將橫跨走火通道，最好位於門廊內，並應設計成可防止非居民進入樓宇的住用部分。）

櫃枱、更亭、辦公室、儲物室、警衛室、供保安人員和管理處員工使用的廁所

14. 這些設施有助提高樓宇的管理及保養水平。當這些設施符合下列準則時，建築事務監督會正面考慮豁免計算設施的面積入總樓面面積內：

- (a) 面積不能過大；

- (b) 必須位於公用地方，或在公契中訂明的公用地方，以防濫用。如在申請批核時未制訂公契，發展商須向屋宇署呈交承諾書，承諾制訂公契時會將上述地方納入樓宇的公用部分；
- (c) 住用樓宇或綜合用途發展項目中住用部分，可獲豁免計算入總樓面面積的上限，為整體住用總樓面面積的 0.2% 或每 50 個單位 5 平方米（以較小者為準）；及
- (d) 非住用樓宇或綜合用途發展項目中非住用部分，可獲豁免計算入總樓面面積的上限，為整體非住用總樓面面積的 0.2% 或 120 平方米（以較小者為準）。

15. 上文第 14 段所述總樓面面積寬免的批出須符合《認可人士、註冊結構工程師及註冊岩土工程師作業備考》APP-151 就“優化建築設計 締造可持續建築環境”所訂明可獲總樓面面積寬免的先決條件及寬免整體上限的規定。

業主立案法團辦公室

16. 成立業主立案法團可以有助改善樓宇的管理。建築事務監督會參考地契條文中有否列明該設施所需的大小，及認可人士提供的理據後，正面考慮將住宅發展項目中的業主立案法團辦公室面積豁免計算入總樓面面積內。

17. 上文第 16 段所述總樓面面積寬免的批出須符合《認可人士、註冊結構工程師及註冊岩土工程師作業備考》APP-151 就“優化建築設計 締造可持續建築環境”所訂明可獲總樓面面積寬免的先決條件及寬免整體上限的規定。

伸出物

18. 有關伸出物的指引已函蓋在《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 中，而有關簷蓬的指引則在《認可人士、註冊結構工程師及註冊岩土工程師作業備考》APP-68 中有詳細的論述。

19. 對於個別住宅單位，晾衫架、防盜欄和用來防護墜落物件的小型窗罩，均不需計算入地積比率和上蓋面積內。

橫向屏障

20. 在位於住用樓宇的地面層及平台樓層經常被使用的露天地方，或位於天台花園/平台塔樓周邊的遊戲場地，當局會允許設置橫向屏障，用來遮擋惡劣天氣和高空墜物，但須符合下列條件：

- (a) 橫向屏障不會嚴重影響該地方或附近樓宇的採光和通風；
- (b) 該地方在公契中須訂明為公用地方；及
- (c) 該地方不屬於任何商業處所的一部分。

21. 在評估是否接受橫向屏障的設計時，建築事務監督會考慮使用該設施的人數，發展項目的大小和屏障本身的設計。在任何情況下，該屏障可獲豁免計算入總樓面面積的闊度不得超過 2 米。

22. 當局會考慮允許在天台（包括主天台及向後退入的天台）搭建花棚，但可獲豁免計算入總樓面面積的花棚設計須符合下列條件：

- (a) 對於在私家天台的花棚，豁免計算的面積不應超過所位處天台面積的 5% 或 2 平方米（以較大者為準），而對於作為樓宇公用部分的天台，當局可以因應各個案的特殊情況，考慮允許較大面積的花棚；
- (b) 每個花棚的最大面積不能超過 20 平方米，最小不能小於 2 平方米；
- (c) 花棚應為單層開敞式構築物，高度不超過 5 米；
- (d) 若花棚位於避火層天台，花棚構造須用不能燃燒的物料，天台餘下的露天地方亦須符合《1996 年提供火警逃生途徑守則》第 9.2(e)(iii) 及 21.2(b) 條的規定；
- (e) 設於向後退入天台部份的花棚，不應該對樓宇其餘用作居住、廚房、洗手間、浴室等房間所需要的訂明窗戶/露天地方構成障礙；
- (f) 花棚不得設在面積小於 4 平方米的天台；
- (g) 符合包括消防處、地政總署及規劃署等部門的規定。

23. 上文第 20, 21 及 22 段¹所述總樓面面積寬免的批出須符合《認可人士、註冊結構工程師及註冊岩土工程師作業備考》APP-151 就“優化建築設計 締造可持續建築環境”所訂明可獲總樓面面積寬免的先決條件及寬免整體上限的規定。

尊貴入口

24. 這些在《認可人士、註冊結構工程師及註冊岩土工程師作業備考》APP-2 中已有論述。建築事務監督旨在對在非住用發展項目提供這類設施採取開放態度。但是，有關設計必須確保使用者能夠保持與逃生途徑和消防升降機相關的防護門廊／走廊的完整性。

25. 上文第 24 段所述總樓面面積寬免的批出須符合《認可人士、註冊結構工程師及註冊岩土工程師作業備考》APP-151 就“優化建築設計 締造可持續建築環境”所訂明可獲總樓面面積寬免的先決條件及寬免整體上限的規定。

公用平台花園、有上蓋的園景區和遊樂場地

26. 當局鼓勵設置公用平台花園、有上蓋的園景區和遊戲場地。這些康樂設施若是位於住用樓宇塔樓之下及周邊範圍之內，只要場地是屬開放的設計而不被結構構件阻塞，當局可以對《建築物（規劃）規例》第 23(3)(a)條作出變通處理，但獲豁免計算入總樓面面積的整體面積，不能超過整體住用總樓面面積的 5%。

27. 上文第 26 段所述總樓面面積寬免的批出須符合《認可人士、註冊結構工程師及註冊岩土工程師作業備考》

¹第 20 至 22 段所述的橫向屏障的整個頂部面積如能綠化，而有關的綠化令建築事務監督滿意，他會考慮將該橫向屏障的總樓面面積豁免計算入《認可人士、註冊結構工程師及註冊岩土工程師作業備考》APP-151 所訂明的總樓面面積寬免整體上限內。但此等橫向屏障所提供的綠化面積，不應計算作《認可人士、註冊結構工程師及註冊岩土工程師作業備考》APP-152 所規定綠化上蓋面積的一部分（如情況適用）。

APP-151 就“優化建築設計 締造可持續建築環境”所訂明可獲總樓面面積寬免的先決條件。

康樂設施

28. 其他康樂設施，如壁球場、體育館、室內泳池、桑拿浴設施、活動室（動態式或靜態式康樂活動），通常可識別於個別發展項目，而且其目的是為住戶和佔用人的整體利益。對於這些設施，可以根據個別情況考慮對《建築物（規劃）規例》第 23(3)(a)條作出變通，豁免其面積計算入總樓面面積內，但須受《認可人士、註冊結構工程師及註冊岩土工程師作業備考》APP-104 規限。

29. 上文第 28 段所述總樓面面積寬免的批出須符合《認可人士、註冊結構工程師及註冊岩土工程師作業備考》APP-151 就“優化建築設計 締造可持續建築環境”所訂明可獲總樓面面積寬免的先決條件及寬免整體上限的規定。

碟形衛星接收器

30. 因應公眾的要求，這類設施已日漸普及。因此在設計建築物階段時，宜為這些設施預留配套。

31. 為這種設施預留配套可以用現澆承托台架及／或預埋錨栓，並適當地增加結構設計荷載，以容納接收器的重量。

結語

32. 根據本作業備考的精神，建築事務監督對適意設施的建議持開放態度。

執行

33. 本作業備考適用於所有在 2011 年 4 月 1 日或之後呈交建築事務監督審批有關發展方案的新建築圖則或重大修訂的建築圖則。除下文第 34 段另有規定外，本作業備考亦適用於先前不獲批准而於 2011 年 4 月 1 日或之後再呈交審批的建築圖則。

34. 有關建築圖則如在 2011 年 3 月 31 日或之前首次呈交建築事務監督審批但不獲批准，而其理由並非因為未能證明其擁有或有實際機會控制組成有關地盤的土地，有關圖則可以在 2011 年 4 月 1 日或之後並在該首次呈交圖則的不獲批准日期起計 6 個月內，首次再呈交建築事務監督審批，而不會受本作業備考の規定所規限。為免生疑問，該首次再呈交的圖則，如最終不獲建築事務監督批准，則其後任何再呈交的圖則，均會受本作業備考の規定所規限。

35. 除《建築物條例》第 16(3)(d)條另有規定外，於本作業備考執行前已獲建築事務監督批准的建築圖則，應參照本作業備考“2003 年 2 月”版本的內容（附錄 A）。



建築事務監督區載佳

檔 號：BD GP/BORD/48
BD GP/BREG/P/9 (IV)

本作業備考前稱《認可人士及註冊結構工程師作業備考》116

初 版：1985 年 10 月

上次修訂版：2003 年 2 月

本修訂版：2011 年 1 月（助理署長／拓展 1）（一般修訂）

適意設施

適意設施可以寬鬆地定義為那些並非法定要求，但可改善建築物或發展項目的水準和品質的設計元素。提供這些設施有助使用者更加愛惜建築物和以此為傲，從而對建築物進行適當的保養和維修。為了鼓勵提供這些措施，建築事務監督可考慮就新發展項目及現有樓宇提供新的適意設施，對《建築物條例》及附屬規例作出豁免及變通。

2. 為證明作出上述豁免或變通為合理，有關方案必須達致下列目標的其中一項或數項：

- (a) 鼓勵具效率和成效的樓宇管理；
- (b) 提高居民和用戶的生活質素；
- (c) 消除進行違例建築工程的願望或意欲；及
- (d) 促進與周圍環境的和諧。

3. 制定硬性和簡易的規則是不可能的，每宗申請會根據其個別情況和對建築物及使用者的相關性作出考慮。

4. 對於大型計劃或具創意的設計，宜在正式呈交前與屋宇署進行初步磋商。如有需要，方案需諮詢地政總署和規劃署，以便屋宇署、地政總署及規劃署可根據同樣理由和以整體來考慮方案：例如保護樹木、園景、古蹟等因素會視為正面的提議。

5. 一些適意設施的例子如下所述。

空調

6. 對於**住宅樓宇**，可以用永久方式建造以混凝土或其他合適材料建造的掛牆箱或平台，甚至可以在街道上方伸出，這些都不需要計算入上蓋面積（見《認可人士及註冊結構工程師作業備考》68）。對於**商業和工業樓宇**，應提供中央空調系統，或在設計階段已為此預留室內空間。也應在樓層或其上方預留足夠的管道、凹位、天井等，或其他合適的空間，以容納空調系統（或其他機械和配件）而無需伸出街外。

7. 根據《建築物（規劃）規例》第 23(3)(b)條的規定，任何真正用來容納空調系統的樓層空間，可不需計算入總樓面面積。如沒有詳細的機械布置設計時，可視下列條件為合理：

(a) 空調機房不超過樓宇整體樓面面積的 1%；或

(b) 送風櫃不超過其所處樓面的總樓面面積的 4%。

如果要超過這些百分比，或每個居住單位裏提供一個空調室，則須呈交充分理由。在處理這些個案時，會尋求機電工程署署長的意見。

8. 如要將較正常巨大的設備免除計算入總樓面面積，該等設備必須在核准圖則中詳細顯示，並在申請佔用許可證前啓用操作。

9. 對所有將提供或可能提供空調的樓宇，須仔細考慮機器的廢氣排放位置，以及是否有需要為空調機提供冷凝排放系統，以避免對毗鄰佔用人和公眾造成滋擾。

保安閘

10. 只要不阻礙樓宇的逃生路線和裝有從內部無需鑰匙也可開啓的鎖，保安閘是可以在發出佔用許可證前安裝的，或可在樓層平面圖上指明適當位置，以便將來安裝。合適的位置包括：

(a) 進入個別單位的入口；

(b) 建築物的主要樓梯出口；及

(d) 在綜合用途建築物中，在住用部分和商業部分之間。

(在這種情況下，閘門將橫跨走火通道，最好位於門廊內，並應設計成可防止非居民進入建築物的住用部分。)

櫃枱、更亭、辦公室、儲物室、警衛室、供保安人員和管理處員工使用的廁所

11. 這些設施提高建築物的管理標準及保養。當這些設施符合下列準則時，建築事務監督會正面考慮豁免設施計算入總樓面面積：

- (a) 面積不能過大；及
- (b) 必須位於公用地方，或在公契中指明的公用地方，以防濫用。

小型後勤設施用房

12. 管理人員可於用戶外出時，將送來的物件暫時存放在多層住宅樓宇中的小型後勤設施用房。這種設施不僅可改善保安，也可減少火險，否則的話，物件會被堆放在公用門廊或樓梯而無人看管。當這一設施符合以下準則時，建築事務監督會正面考慮豁免設施計算入總樓面面積：

- (a) 設施用房不能過大。一般指引訂明，一幢 240 個單位的大廈，可以有 8 平方米的設施用房。
- (b) 設施用房應位於靠近管理處或保安處的公用地方。

郵件室

13. 大型商業和工業建築物中的郵件室是可提高建築物服務性的設施。當郵件室的設置符合以下準則時，建築事務監督會正面考慮豁免設施計算入總樓面面積：

- (a) 郵件室不能過大；
- (b) 必須由香港郵政署長同意批准（為此，須另行向香港郵政署長提交一套圖則，以供考慮）；

- (c) 必須位於公用地方，或在公契中指明的公用地方，以防濫用；及
- (d) 有關建築物是中央管理的。

14. 對於一個典型的郵件室，

- (a) 需設有一個小型公用地方，讓住戶從上鎖郵箱裏收集郵件；
- (b) 要設有一個細小櫃枱，以便郵遞員將郵件分檢入上鎖郵箱；
- (c) 郵件室內通常設有郵票售賣機和投遞郵箱，以方便住戶；及
- (d) 郵件室最好設於地面層或地庫。

請注意，附錄 A 載有典型郵件室的詳細布局。

屋宇裝備設施

15. 這些已基本包括在《認可人士及註冊結構工程師作業備考》13 中。

伸出物

16. 這些已基本包括在《認可人士及註冊結構工程師作業備考》68 中，而簷蓬則在《認可人士及註冊結構工程師作業備考》173 中有特別論述。

17. 對於個別住宅單位，用來防護物件和墜落物品的晾衫架、防盜欄和小型窗罩，均不需計算入地積比率和上蓋面積。同樣地，任何用來促進建築能源效益的伸出物，包括增加牆身厚度，都不需計算入上蓋面積和地積比率。

水平屏障

18. 在位於樓宇地面層或基座平台樓層而經常被使用的

露天地方，或位於住用塔樓周邊的天台花園/遊戲場地，水平屏障只要滿足下列條件，可獲准用來遮擋惡劣天氣和高空墜物：

- (a) 水平屏障不會嚴重影響該地方或附近建築物的採光和通風；
- (b) 該地方在公契中指明為公用地方；及
- (d) 該地方不屬於任何商業部分。

19. 在評估是否接受水平屏障的闊度時，建築事務監督會考慮使用該設施的人數，發展項目的大小和屏障本身的設計。

尊貴入口

20. 這些在《認可人士及註冊結構工程師作業備考》13中已有論述。建築事務監督旨在對提供這類設施採取開放態度。但是，必須仔細考慮設計，以確保使用者會保持與逃生途徑和消防員電梯有關的防護門廊／走廊的完整性。

康樂設施

21. 當局鼓勵設置平台花園和遊戲場地。當這些康樂設施處於住用塔樓之下而且在塔樓周邊之內，只要場地是屬開放的設計而不被結構構件阻塞，可對《建築物（規劃）規例》第 23(3)(a)條作出變通處理。為免生疑問，在此澄清，對經過這類樓層的樓梯間或升降機槽，只要它們沒有連通由平台樓層以外到建築物內部的出入口，或它們並非作為通往該樓層內其他須計算建築面積的設施的通道，可不計算入總樓面面積。

22. 其他康樂設施，如壁球場、健身室、室內泳池、桑那浴設施、多用途宴會廳等（動態式或靜態式康樂活動），通常可識別於個別發展項目，而且其目的是為住戶和佔用人的整體利益。對於這些設施，可以根據個別工程的具體情況考慮對《建築物（規劃）規例》第 23(3)(a)條作出變通，不將其計算入總樓面面積。

23. 這一優惠不適用於擁有餐廳和其他明顯是會員專用和作商業用途設施的豪華會所，因這類會所並不是為一般住戶和佔用人的整體利益作考慮。

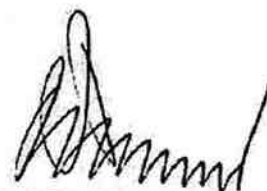
碟形衛星接收器

24. 這類設施已日漸普及，以滿足公眾要求。於設計建築物階段時，宜為提供這些設施作預留配套。

25. 這一設施可以用現澆承托台架及／或預埋錨栓，並適當地增加結構設計荷載，以容納接收器的重量。

結語

26. 根據本作業備考的精神，建築事務監督對適意設施的建議持開放態度。



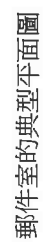
建築事務監督張孝威

檔 號： BD GP/BORD/48
BD GP/BREG/P/9 (IV)

初 版： 1985 年 10 月
上次修訂版： 2000 年 9 月
本修訂版： 2003 年 2 月(助理署長／拓展 1) -
修訂第 1、7 和 9 段

編入索引： 空調
適意設施
康樂設施

香港郵政 頒布



面積 36.70 平方米