

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，亦可就方案向地政總署和規劃署徵詢意見，以便上述 3 個部門可根據同類理由和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，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 就批出總樓面面積寬免所訂明的相同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的總樓面面積的 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。在審批這些個案圖則時，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封。開放的一邊亦可以加設圍封以符合《2011 年建築物消防安全守則》第 C11.1 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) 必須位於在公契中指定的公用部分或符合《建築物管理條例》(第 344 章)下的「公用部分」的定義的地方，以防濫用。如在申請批核時未制訂公契，發展商或擁有人須向屋宇署呈交承諾書，承諾制訂公契時會把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 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字的管理。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 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。

橫向屏障及花棚

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) 該地方在公契中須指定為公用部分，或是符合《建築物管理條例》下的「公用部分」的定義；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. 當局會考慮准許在花園範圍及天台（包括主天台及向後退入的天台）搭建栽種植物用的花棚，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) 對於在私家天台及花園的花棚，其總面積的上限不超過所位處天台／花園面積的 5%或 20 平方米（以較小者為準）；
- (b) 對於在公契中指定為公用部分或符合《建築物管理條例》下的「公用部分」的定義的天台及花園的花棚，其總面積的上限不應超過所位處天台面積的 5%或所位處花園面積的 10%。然而，每個花棚的尺寸上限不應超過 20 平方米；
- (c) 花棚應為開敞式構築物，其高度不超過花棚所位處樓層的高度。至於位處天台的花棚，高度不應超過下一個樓層的高度。橫向支撐或中間棒條之間的距離不應少於 200 毫米；
- (d) 花棚不應阻擋任何樓宇中任何用作寫字樓、居住、廚房、洗手間、浴室等房間所需的訂明的窗／通風地方。為免生疑問，花棚不得位於避火天

台，一如《2011年建築物消防安全守則》第 B18.3 段的評註所提述；及

(e) 遵從包括地政總署及規劃署等部門的規定。

23. 上文第 20 及 21 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 所訂明可獲總樓面面積寬免的先決條件及寬免整體上限¹的規定。上文第 22 段所載列的有關栽種植物用的花棚，不受《認可人士、註冊結構工程師及註冊岩土工程師作業備考》APP-151 所訂明的可獲總樓面面積寬免的整體上限所規限。

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 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%。

¹ 第 20 及 21 段所載列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。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）。

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》APP-151 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，並須受《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 訂明的規定所規限。

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 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／衛星電視共用天線

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. 在提供支承以安裝碟形衛星接收器方面，可採用現場澆注的承托台架及／或預埋錨栓方式，並適當地增加結構構件設計荷載，以承受接收器的重量。

32. 至於多層大廈，常見的做法是在整幢大廈內安裝一個衛星電視共用天線系統。衛星電視共用天線系統一般由一個或以上的碟形衛星電視接收天線及其他相關設備組成，並安裝在樓宇天台的房間或貯存櫃內。

33. 若衛星電視共用天線系統設備採用貯存櫃形式安裝，而尺寸不超過 0.6 米（闊）x 0.6 米（深）x 2.2 米（高），並且不涉及任何建築工程，則這些機組櫃被視為機械裝置而不受《建築物條例》規管。根據《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，倘供放置衛星電視共用天線系統設備的房間位於公契中指定的公用部分或符合《建築物管理條例》下的「公用部分」的定義的地方，而房間尺寸不超過 1.2 米（闊）x 1.2 米（深），則可獲豁免計算入總樓面面積。

無線電基台

34. 公共電訊服務營辦商（包括流動電話服務營辦商）可在樓宇的天台或各部分安裝無線電基台，以提供服務。無線電基台可由供放置電源設備和傳輸設備的機組櫃及／或天線所組成，而該等天線是固定在天台護牆或附連在自樓宇外牆伸建的支架。

35. 採用機組櫃形式並僅供放置傳輸設備而尺寸不超過 1.5 米（闊）x 1 米（深）x 2.3 米（高）的無線電基台被視為機械裝置，不受《建築物條例》規管。然而，為該機組櫃而建造的任何支承構築物，屬於受《建築物條例》規管的建築工程，並根據《建築物（小型工程）規例》屬於第 I 級別小型工程。

36. 於天台豎設大小超過上文第 35 段訂明尺寸的機組櫃或搭建房間／遮蔽處安裝無線電基台屬於建築工程，受《建築物條例》規管。根據《建築物（規劃）規例》第 23(3)(a)條規定，這些機組櫃、房間或遮蔽處的樓面空間須計算入總樓面面積。這些機組櫃、房間或遮蔽處，不論是否屬於新建建築物的一部分或新近加建在現存建築物，均被視為新建築物；在佔用前須根據《建築物條例》第 21 條的規定獲簽發佔用許可證。

37. 通訊事務管理局發出的《公共電訊營辦商申請於樓宇及天台裝設用於公共電訊服務的無線電基台須知》及屋宇署發出的《認可人士、註冊結構工程師及註冊岩土工程師作業備考》APP-147—“小型工程監管制度”，均有載列相關的實用資料。

預製戶外構築物

38. 體積不超過 3 立方米而高度不超過 2 米的預製戶外構築物（不包括無線電基台）不被視為建築物。然而，豎設有關構築物不應影響主體建築物的結構安全和排水系統。任何預製戶外構築物，倘超過上述尺寸限制，會被視為建築物，須受《建築物條例》規管，包括須事先取得圖則批准及施工同意，以及有關在佔用前取得佔用許可證。

結語

39. 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。

本作業備考過往版本的適用性

40. 本作業備考的“2003年2月”版本和“2011年1月”版本，按情況適用於根據“2011年1月”版本第33至35段所述條件而呈交／經批准的建築圖則。



建築事務監督區載佳

檔 號：BD GP/BORD/48
BD GP/BREG/P/9 (IV)
BD GP/BORD/38

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：2011年1月
本修訂版：2013年1月（助理署長／拓展1）
（一般修訂）