

改裝整幢工業大廈

政府已實施一系列措施，鼓勵透過改裝整幢空置或未能物盡其用的工業大廈而將其活化。有關措施的詳情已在地政總署地政處所發出的作業備考編號1/2010內公告。這些措施由2010年4月1日起計，有效期為3年，而與活化有關的改裝工程須於地政總署發出豁免書起計3年內完工。

改裝整幢工業大廈的綠色建築設計

2. 相對建築物的重建發展而言，改裝整幢空置或未能物盡其用的工業大廈，是一個能減少廢物和保存自然資源的可持續方法。如業主在進行改裝工程時採用綠色建築設計及做法，將可帶來更多環境效益。

3. 在處理改裝整幢現有工業大廈的改動及加建工程方案時，建築事務監督會因應現有工業大廈原有設計所造成的限制，以務實的態度考慮各項就建築物規例要求給予變通或豁免的申請。為鼓勵綠色建築設計和做法，在活化的工業大廈提供綠色及／或具能源效益的設施，將成為支持批准就某些指明規例給予變通或豁免的相關考慮因素。與這些變通／豁免申請有關的例子如下：

(i) 如根據《提供火警逃生途徑守則》須為擬改裝樓宇提供底護層，但因遵從這個守則的技術規定會有一定的困難或受到實地情況限制，則提供兼備綠化設計和優化消防裝置的底護層的方案會獲正面考慮，條件是消防處處長並無提出反對意見。《認可人士、註冊結構工程師及註冊岩土工程師作業備考》APP-122的內容與此項相關。

(ii) 對於改裝作辦公室用途的方案，如因工業大廈原有設計所限而難以提供所需的天然照明和通風，若方案具備足夠的人工照明和機械通風以及具能源效益設計，並能在香港綠色建築議會授予的“BEAM Plus”認證就“能源使用”和“室內環境質素”類別在初步評估報告中達至40%水平，則要求就《建築物（規劃）規例》第30和31條給予變通的申請會獲正面考慮。《認可人士、註冊結構工程師及註冊岩土工程師作業備考》APP-130的內容與此項相關。

- (iii) 對於附建在外牆的個別空調機箱或平台而伸出的體積較通常獲接納的為大及／或伸出街道上方，若方案中包含使用具能源效益／環保的空調機，則要求給予變通／豁免的申請會獲正面考慮。《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的內容與此項相關。
- (iv) 對於在現有建築物外面設置幕牆，若方案包含採用低能源吸收型玻璃／具能源效益物料和具能源效益設計的幕牆，並能在香港綠色建築議會授予的“BEAM Plus”認證就“能源使用”和“室內環境質素”類別在初步評估報告中達至40%水平，則要求豁免受《建築物條例》第31(1)條規限而使幕牆可伸出街道上方的申請會獲正面考慮。《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的內容與此項相關。

促進改裝整幢工業大廈的其他措施

4. 為配合新政策措施，屋宇署已就《建築物（規劃）規例》中有關在非住用建築物設立公眾娛樂場所的規定進行檢討，並對《認可人士、註冊結構工程師及註冊岩土工程師作業備考》APP-14作出下列修訂：

- (i) 在符合安全規定的前提下，每幢已完全改裝的建築物可設有總容納人數不多於500人的公眾娛樂場所，而包含這些公眾娛樂場所的建築物可只緊連一條通衢大道，惟該大道須為可予接納的緊急車輛通道，而消防處處長並無就有關安排提出反對意見。
- (ii) 如一幢已完全改裝的建築物內所有公眾娛樂場所的總容納人數不多於150人，而當中每個公眾娛樂場所的可容納人數不多於50人，則《認可人士、註冊結構工程師及註冊岩土工程師作業備考》APP-14和《提供火警逃生途徑守則》第三部所訂的規定均不適用於這些公眾娛樂場所，但前提是這些公眾娛樂場所符合上述作業備考第18段所訂的條件。



建築事務監督區載佳

檔號 : BD GP/BORD/19/1(III)

初版 : 2010年9月（助理署長／拓展1）