

優化建築設計 締造可持續建築環境

公眾越來越關注建築環境的質素及可持續性，包括有關樓宇體積和高度、空氣流通、綠化和建築物能源效益的問題。2009年，可持續發展委員會（“委員會”）與政府攜手進行以“優化建築設計 締造可持續建築環境”為題的社會參與過程。這社會參與過程的結果指出有需要制訂一套可締造優質及可持續建築環境的措施。本作業備考訂立一套措施以推廣優質及可持續建築環境，主要元素包括：

- (a) 有關樓宇間距、樓宇後移及綠化上蓋面積的可持續建築設計指引，
- (b) 總樓面面積寬免，及
- (c) 建築物能源效益。

可持續建築設計指引

2. 屋宇署早前委聘顧問進行有關“對應香港可持續都市生活空間之建築設計”的研究，並根據該研究制訂一套鼓勵提供樓宇間距、樓宇後移及綠化上蓋面積的指引。指引載於《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。

3. 為提升建築環境的質素和可持續性，建築事務監督在審批新建築發展項目時，會考慮將有關項目已遵從《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所頒佈的可持續建築設計指引（如情況適用），訂為豁免或不須計算環保／適意設施及非強制性／非必要機房及設備的總樓面面積及／或上蓋面積（總樓面面積寬免）的先決條件。附錄A概述此等設施，並載有已公布此等設施可獲批予總樓面面積寬免的條件及規定的相關作業備考的一覽表。

總樓面面積寬免整體上限

4. 為有效控制對樓宇體積的影響，同時提供足夠的彈性容許加入合適的環保／適意設施及加入非強制性／非必要機房及設備的設計，因此，將為此等設施（下文第5段所述設施除外）的總樓面面積寬免總額設定整體上限，該上限相當於發展項目總樓面面積總額的10%。如發展項目包括住用樓宇和非住用樓宇，或屬綜合用途樓宇，則發展項目的住用部分及非住用部分的總樓面面積寬免整體上限將分開計算，上限分別為該等部分的總樓面面積的10%。附錄A列明受總樓面面積寬免整體上限限制的設施。

5. 下列設施在符合有關的接納標準後，總樓面面積寬免將不受制於整體上限的限制：

- (a) 強制性設施及必要機房，例如垃圾房、電訊及廣播設備室；
- (b) 改善發展項目周邊社區空氣流通情況的公用平台花園及空中花園；
- (c) 對樓宇體積和高度以及相關交通、規劃和環境政策有重大影響而另行備受監管，並純粹用作為汽車停泊及汽車上落客貨的樓面空間；
- (d) 非住用發展項目因運作需要而設於電影院前方或商場內等的中空
- (e) 有關撥作公眾通道或徵用作路面擴闊用途，以及根據可持續建築設計指引將樓宇後移所引致的額外總樓面面積及／或總樓面面積寬免；及
- (f) 根據《建築物(規劃)規例》第23A條批予旅館項目的寬免。

批出總樓面面積寬免的先決條件

6. 為鼓勵新發展項目使用可持續建築設計及能源效益設施，如就有關發展項目所提供的在附錄A中所列明的任何環保／適意設施及非強制性／非必要機房及設備的總樓面面積申請寬免，先決條件為遵從下列規定：

- (a) 在適當情況下，有關發展項目遵從有關建築間距、樓宇後移及綠化上蓋面積的可持續建築設計指引。《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 與此相關；
- (b) 呈交香港綠色建築議會所發出的正式函件，確認樓宇已圓滿完成BEAM Plus認證註冊登記；
- (c) 發展商或業主須呈交信件，以承諾會向屋宇署呈交下列文件：
 - (i) 就批准圖則上所顯示的建築工程申請展開工程同意書前，呈交香港綠色建築議會所頒授／發出的BEAM Plus認證初步評估結果；
 - (ii) 就批准圖則上所顯示的建築工程申請展開工程同意書前，呈交附錄B所載表格中的公用地方（就住用發展項目而言）或整幢樓宇（就非住用發展項目而言）的預測能源表現／消耗資料；
 - (iii) 在呈交佔用許可證申請時，更新及呈交上述（ii）項的資料；及
 - (iv) 須於佔用許可證簽發日起計的6個月內，呈交香港綠色建築議會所頒授／發出的BEAM Plus認證最終評估結果
- (d) 遵從上文第4段所述的總樓面面積寬免整體上限（如情況適用）；及
- (e) 遵從個別環保及適意設施的相關接納標準。

批出總樓面面積寬免的條件

7. 除在相關作業備考中，就上文第6段所提及的環保／適意設施，以及非強制性／非必要機房及設備所批出總樓面面積寬免而可能施加的接納標準及條件外，建築事務監督更可施加以下條件：

- (a) 有關寬免計算是基於確認發展商或業主就上文第6(c)段所呈交的承諾書而批出；
- (b) 就批准圖則上所顯示的建築工程申請展開工程同意書前，須向屋宇署呈交上文第6(c)(i)及(ii)段的資料；
- (c) 在呈交佔用許可證申請時，須向屋宇署呈交上文第6(c)(iii)段的資料；
- (e) 在佔用許可證簽發日起計的6個月內，向屋宇署呈交上文第6(c)(iv)段的資料；及
- (f) 如就建築工程申請展開工程同意書時仍未呈交上述(b)項的資料，則所給予的寬免計算便會取消。

8. 在評估樓宇的能源表現及填寫附錄B所載表格時，認可人士須徵詢《工程師註冊條例》下有關界別的註冊專業工程師的意見。

向公眾披露資料

9. 為提高公開資料的透明度，以下資料將於發出佔用許可證後上載至屋宇署網頁：

- (a) 上文第6(c)(iii)段所述有關預測能源表現／消耗的資料；及
- (b) 上文第6(c)(i)段所述BEAM Plus認證初步評估結果，並於收到上文第6(c)(iv)段所述最終評估結果後，以之取代初步評估結果。

實施

10. 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11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。

11. 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。

建築事務監督區載佳

檔 號： BD GP/BREG/P/49

初 版： 2011年1月（助理處長／拓展(1)）

附錄A

(《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)

總樓面面積寬免一覽表

		作業備考	須符合第6及第7段所述先決條件的設施	受第4段所述10%整體上限限制的設施
根據《建築物(規劃)規例》第23(3)(b)條不計算的總樓面面積				
1.	停車場及上落客貨地方(公共交通總站除外)	PNAP APP-2 及 APP-111		
2.	機房及相類設施			
2.1	所佔面積受相關《認可人士、註冊結構工程師及註冊岩土工程師作業備考》或規例限制的強制性設施或必要機房,例如升降機機房、電訊及廣播設備室、垃圾房等 ¹	PNAP APP-35 及 APP-84		
2.2	所佔面積不受任何《認可人士、註冊結構工程師及註冊岩土工程師作業備考》或規例限制的強制性設施或必要機房,例如僅由消防裝置及設備佔用的房間、電錶房、電力變壓房、食水及鹹水缸等 ²	PNAP APP-2 及 APP-42		
2.3	非強制性或非必要機房,例如空調機房、風櫃房等 ³	PNAP APP-2 及 APP-42	✓	✓
根據《建築物(規劃)規例》第23A(3)條不計算的總樓面面積				
3.	供人離開或到達旅館時上落汽車的地方	PNAP APP-40		
4.	旅館的輔助性設施	PNAP APP-40		
根據《聯合作業備考》提供的環保設施				
5.	住宅樓宇露台	JPN 1	✓	✓
6.	加闊的公用走廊及升降機大堂	JPN 1	✓	✓
7.	公用空中花園	JPN 1及2 PNAP APP-122	✓	
8.	非住宅樓宇的公用平台花園	JPN 1	✓	
9.	隔聲簷	JPN 1	✓	
10.	翼牆、捕風器及風斗	JPN 1	✓	
11.	非結構預製外牆	JPN 2	✓	✓
12.	工作平台	JPN 2	✓	✓
13.	隔音屏障	JPN 2	✓	
適意設施				
14.	供保安人員和管理處員工使用的櫃枱、辦公室、儲物室、警衛室和廁所、業主立案法團辦公室	PNAP APP-42	✓	✓
15.	住宅康樂設施,包括僅供康樂設施使用的中空、機房、游泳池的濾水器機房、有蓋人行道等	PNAP APP-2、APP-42 及 APP-104	✓	✓

16.	有上蓋的園景區及遊樂場	PNAP APP - 42	✓	
17.	橫向屏障／有蓋人行道、花棚	PNAP APP - 42	✓	✓ ⁹
18.	擴大升降機井道	PNAP APP - 89	✓	✓
19.	煙囪管道	PNAP APP - 2	✓	✓
20.	其他非強制性或非必要機房，例如爐房、衛星電視共用天線房 ⁴	PNAP APP - 2	✓	✓
21.	強制性設施或必要機房所需的管槽、氣槽 ⁵	PNAP APP - 2 及 APP - 93		
22.	非強制性設施或非必要機房所需的管槽、氣槽 ⁶	PNAP APP - 2 及 APP - 93	✓	✓
23.	環保系統及設施所需的機房、管槽及氣槽 ⁷	PNAP APP - 2	✓	
24.	非住用發展項目中電影院、商場等的較高的淨高及前方中空 ⁸	PNAP APP - 2	✓	
25.	非住用發展項目的公用主要入口（尊貴入口）上方的中空	PNAP APP - 2 及 APP - 42	✓	✓
26.	複式住宅單位及洋房的中空	PNAP APP - 2	✓	✓
27.	遮陽篷及反光罩	PNAP APP - 19 及 APP - 67		
28.	小型伸出物，例如空調機箱、窗台、伸出的窗台	PNAP APP - 19 及 APP - 42		
29.	其他伸出物，如空調機箱或伸出外牆超過750毫米的平台	PNAP APP - 19	✓	✓
其他項目				
30.	庇護層，包括庇護層兼空中花園	PNAP APP - 2 及 APP - 122		
31.	大型伸出／外懸設施下的有蓋面積	PNAP APP - 19		
32.	公共交通總站	PNAP APP - 2		
33.	共用構築物及樓梯	PNAP ADM - 2		
34.	僅供獲接納不計入總樓面面積的樓層使用的樓梯、升降機槽及垂直管道的水平面積	PNAP APP - 2		
35.	公眾通道	PNAP APP - 108		
36.	因樓宇後移導致的覆蓋面積	PNAP APP - 152		
額外總樓面面積				
37.	額外總樓面面積	PNAP APP - 108		

註：

- 1 強制性設施或必要機房包括氣槽地庫排煙系統管道、升降機機房、電訊及廣播設備室、垃圾房、垃圾及物料回收房、物料回收房、垃圾及物料回收室或相類設施／機房，以及屬於強制性設施或必要機械的供應網絡並設於此等機房內的管槽及氣槽，其所佔面積受相關《認可人士、註冊結構工程師及註冊岩土工程師作業備考》或規例限制。
- 2 強制性設施或必要機房包括電掣房、電錶房、電力變壓房、發電機房、食水及鹹水缸及泵房、污水處理機房、垃圾槽、垃圾漏斗室、僅由消防裝置及設備佔用的房間，例如消防／花灑水箱及泵房、消防控制中心、二氧化碳房、排煙系統風機／樓梯增壓系統、消防喉轆間、雨水、便溺污水及廢水處置集水坑泵房／泵房或相類設施／機房，以及屬於強制性設施或必要機械的供應網絡並設於此等機房內的管槽及氣槽，其所佔面

積不受任何《認可人士、註冊結構工程師及註冊岩土工程師作業備考》或規例限制*。

- 3 非強制性設施或非必要機房包括僅由空調或暖氣系統的機械或設備佔用的機房，例如空調機房、送風櫃房或相類機房，以及屬於此等設施或機械的供應網絡並設於此等機房內的管槽及氣槽，其所佔面積根據《建築（規劃）規例》第23(3)(b)條可不予計算。
 - 4 其他非強制性設施或非必要機房包括熱水鍋爐房、旅館游泳池或公用花園／園景區水設施的濾水器機房、衛星電視共用天線房或相類機房，以及屬於此等設施或機械的供應網絡並設於此等機房內的管槽及氣槽，其所佔面積根據《建築物（規劃）規例》第23(3)(a)條可獲豁免。
 - 5 強制性設施或必要機房的管槽和氣槽包括雨水、便溺污水及廢水處置的渠管管槽，以及如上文註1及註2所述，屬於此等強制性設施或必要機械的供應網絡並設於此等機房以外的個別管槽和氣槽。
 - 6 非強制性設施或非必要機房所需的管槽和氣槽包括如上文註3及註4所述，屬於此等非強制性設施或非必要機械的供應網絡並設於此等機房以外的個別管槽和氣槽。
 - 7 環保系統及設施所需的機房包括雨水收集／洗滌污水循環再用系統、太陽能電池板電池室或相類系統／設施，以及屬於此等設施或機械的供應網絡的管槽及氣槽，其所佔面積根據《建築物（規劃）規例》第23(3)(a)條可獲豁免。
 - 8 非住用發展項目中電影院、商場等較高的淨高及前方中空包括電影院、劇院樓座、銀行大堂、商場、單梯建築物地面層內儲物用的閣樓層、演奏廳、體育館、學校禮堂及宗教場所前方有運作需要的中空。
 - 9 如橫向屏障／有蓋人行道、花棚是根據《認可人士、註冊結構工程師及註冊岩土工程師作業備考》APP-42的要求提供綠化並達至建築事務監督滿意的程度，或可不須計算入總樓面面積寬免整體上限。
- * 縱使這些設施或機房的面積並無受到任何《認可人士、註冊結構工程師及註冊岩土工程師作業備考》或規例規限，但不計算的總樓面面積，按《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所述，只限於擺放及維修有關設施所需的最少面積，並須與發展項目相稱。

(《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)

樓宇發展項目每年能源消耗量聲明

第I部分：樓宇詳情

(a) 樓宇名稱（如知悉）：_____

(b) 地盤地址：_____

(c) 地段編號：_____

(d) 樓宇類型 * 住用樓宇／非住用樓宇／綜合用途樓宇

(e) 提供中央空調 *是／否

(f) 提供具能源效益的設施 *是／否

(g) 請列出擬安裝／已安裝*的具能源效益的設施（如有需要，請另頁說明）：

1.

2.

3.

第II部分：

擬興建／已竣工*樓宇／部分樓宇*預計每年能源消耗量[†]：-

發展項目類型	位置	使用有關裝置的內部樓面面積 (平方米)	基線樓宇 [‡] 每年能源消耗量		擬興建／已竣工*樓宇每年能源消耗量	
			電力 千瓦小時／ 平方米／年	煤氣／ 石油氣 用量單位／ 平方米／年	電力 千瓦小時／平 方米／年	煤氣／ 石油氣 用量單位／ 平方米／年
住用發展項目	中央屋宇裝備裝置 [§]					
非住用發展 項目**	平台（中央屋宇裝備裝置）					
	平台（非中央屋宇裝備裝置）					
	塔樓（中央屋宇裝備裝置）					
	塔樓（非中央屋宇裝備裝置）					

[†] 預計每年能源消耗量〔以耗電量（千瓦小時／平方米／年）及煤氣／石油氣消耗量（用量單位／平方米／年）計算〕，指將發展項目的每年能源消耗總量除以使用有關裝置的內部樓面面積所得出的商，其中：-

- (a) “每年能源消耗量”與新建樓宇 BEAM Plus 標準（現行版本）第4節及附錄8中的「年能源消耗」具有相同涵義；及
- (b) 樓宇、空間或單位的“內部樓面面積”，指外牆及／或共用牆的內壁之內表面起量度出來的樓面面積。

[‡] “基線樓宇”與新建樓宇BEAM Plus標準（現行版本）第4節及附錄8中的“基準建築物模型（零分標準）”具有相同涵義。

[§] “中央屋宇裝備裝置”與樓宇的屋宇裝備裝置能源效益實務守則（2010年2月版）（草稿）中的涵義相同

** 平台一般指發展項目的最低部分（通常為發展項目最低15米部分及其地庫（如適用）），並與其上的塔樓具有不同用途。對於並無明確劃分平台與塔樓的發展項目，應視整個發展項目為塔樓。

第三部分

以下裝置*乃按機電工程署公布的相關實務守則設計／完成：-

裝置類型	是	否	不適用
照明裝置			
空調裝置			
電力裝置			
升降機及自動梯的裝置			
以總能源為本的方法			

請在適當方格內填上(x)號

簽署

(註冊專業工程師／註冊能源效益評核人)

註冊證書編號：_____

註冊到期日：_____

簽署

(認可人士)

註冊證書編號：_____

註冊到期日：_____

公司印章／申請人簽署

日期：_____

*請刪去不適用者