

## 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，主要原素包括：

- (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，以及
- (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》（《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，會以有關項目有否遵從《作業備考》APP-152公布的可持續建築設計指引（如情況適用），作為考慮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. 為了在容許彈性採用環保／適意設施及非強制性／非必要機房及設備的設計之餘，同時有效控制對樓宇體積的影響，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將會

設有整體上限。該上限設定為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，則會視乎有關設施是為該發展項目的住用部分還是非住用部分而設，分開計算總樓面面積寬免的整體上限，並以各部分的上限分別為該部分的總樓面面積的10%為準。附錄A列明受總樓面面積寬免整體上限限制的設施。

5. 下列設施如符合相關的接納標準，無須受總樓面面積寬免整體上限所限制：

- (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) 純粹用作汽車停泊及汽車上落客貨的樓面空間，而這類空間由於對樓宇體積和高度，以及相關交通、規劃和環境政策有重大影響，須另行規管；
- (d) 非住用發展項目因運作需要而設於電影院前方或商場等範圍的中空；
- (e) 就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而獲得的額外總樓面面積及／或總樓面面積寬免；以及
- (f) 根據《建築物（規劃）規例》第23A條批予旅館項目的寬免。

#### 批予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，對有關發展項目提供的任何環保／適意設施及非強制性／非必要機房及設備（如附錄A所述）批予總樓面面積寬免的先決條件，是遵從下列規定：

- (a) 在適用範圍內，遵從《作業備考》APP-152所載有關建築間距、樓宇後移及綠化上蓋面積的可持續建築設計指引；
- (b) 就住宅或綜合用途發展項目而言，在適用範圍內，遵從《作業備考》APP-156所載有關住宅樓宇能源效益設計及建造的規定；

- (c) 提交香港綠色建築議會所發出的正式信件，確認樓宇已圓滿完成BEAM Plus認證註冊登記；
- (d) 發展商或業主須提交信件，承諾向屋宇署提交下列文件：
  - (i) 在申請批准圖則所顯示的建築工程的展開工程同意書(同意書)前，提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) 在申請同意書前，以附錄B所載表格提供公用地方（就住用發展項目而言）或整幢樓宇（就非住用發展項目包括酒店而言）的預測能源表現／消耗資料；
  - (iii) 在提交佔用許可證申請時，提交上述(ii)項的更新資料；
  - (iv) 於佔用許可證簽發日起計的18個月內，提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；
  - (v) 在申請同意書前，按照《作業備考》APP-156提交臨時能源效益報告（如適用）；以及
  - (vi) 在申請佔用許可證時，按照《作業備考》APP-156提交最終能源效益報告(如適用)；
- (e) 在適用範圍內，遵從上文第4段所述的總樓面面積寬免整體上限；以及
- (f) 遵從個別環保及適意設施的相關接納標準。

#### **批予總樓面面積寬免的條件**

7. 就上文第6段所指的環保／適意設施及非強制性／非必要機房及設備批予總樓面面積寬免時，除相關作業備考載述的接納標準及條件外，建築事務監督亦可施加以下條件：

- (a) 在接納發展商或業主提交上文第6(d)段所述的承諾書後才會批予有關變通；
- (b) 在申請同意書前，須向屋宇署提交上文第6(d)(i)、(ii)及(v)段所述的資料；
- (c) 在提交佔用許可證申請時，須向屋宇署提交上文第6(d)(iii)及(vi)段所述的資料；

- (d) 在佔用許可證簽發日起計的18個月內，須向屋宇署提交上文第6(d)(iv)段所述的資料；以及
- (e) 如在申請同意書仍未提交上述(b)項指定的資料，所批予的變通即會取消。

8. 在評估樓宇的能源效益及填寫附錄B所載的標準表格時，認可人士應徵詢《工程師註冊條例》下相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(d)(iii)段所述有關預測能源表現／消耗的資料；
- (b) 上文第6(d)(i)段所述的BEAM Plus認證初步評估結果，並於收到上文第6(d)(iv)段所述的最終評估結果後，以之取代初步評估結果；以及
- (c) 記錄於最終能源效益報告的住宅熱傳送值及住戶康樂設施總熱傳送值的最終數值。

建築事務監督許少偉

檔 號： BD GP/BREG/P/49

初 版： 2011年1月

本修訂版： 2014年9月（助理署長／拓展(1)）

（修訂第6、7及9段、附錄A第27項和附錄B及刪除之前第10及11段）

總樓面面積寬免一覽表

		作業備考	須符合 《作業備考》APP-151 第6及第7 段所述先 決條件的 設施	受《作業 備考》 APP-151 第4段所 述10%整 體上限限 制的設施
<b>根據《建築物(規劃)規例》(《規劃規例》)第23(3)(b)條不計算的總樓面面積</b>				
1.	停車場及上落客貨地方(公共交通總站除外)	《作業備考》APP-2及APP-111		
2.	<b>機房及相類設施</b>			
2.1	所佔面積受相關《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 <sup>1</sup>	《作業備考》APP-35及APP-84		
2.2	所佔面積不受任何《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 <sup>2</sup>	《作業備考》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 <sup>3</sup>	《作業備考》APP-2及APP-42	✓	✓
<b>根據《規劃規例》第23A(3)條不計算的總樓面面積</b>				
3.	供人離開或到達旅館時上落汽車的地方	《作業備考》APP-40		
4.	旅館的輔助性設施	《作業備考》APP-40		
<b>根據《聯合作業備考》提供的環保設施</b>				
5.	住宅樓宇露台	《聯合作業備考》第1號	✓	✓
6.	加闊的公用走廊及升降機大堂	《聯合作業備考》第1號	✓	✓
7.	公用空中花園	《聯合作業備考》第1及2號 《作業備考》APP-122	✓	
8.	非住宅樓宇的公用平台花園	《聯合作業備考》第1號	✓	
9.	隔聲簷	《聯合作業備考》第1號	✓	
10.	翼牆、捕風器及風斗	《聯合作業備考》第1號	✓	
11.	非結構預製外牆	《聯合作業備考》第2號	✓	✓

12.	工作平台	《聯合作業備考》 第 2 號	✓	✓
13.	隔音屏障	《聯合作業備考》 第 2 號	✓	
<b>適意設施</b>				
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	《作業備考》 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	《作業備考》 APP-2、42 及 104	✓	✓
16.	有上蓋的園景區及遊樂場	《作業備考》 APP-42	✓	
17.	橫向屏障／有蓋人行道、花棚	《作業備考》 APP-42	✓	✓ <sup>9</sup>
18.	擴大升降機井道	《作業備考》 APP-89	✓	✓
19.	煙囪管道	《作業備考》 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 <sup>4</sup>	《作業備考》 APP-2	✓	✓
21.	強制性設施或必要機房所需的管槽、氣槽 <sup>5</sup>	《作業備考》 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 <sup>6</sup>	《作業備考》 APP-2	✓	✓
23.	環保系統及設施所需的機房、管槽及氣槽 <sup>7</sup>	《作業備考》 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 <sup>8</sup>	《作業備考》 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	《作業備考》 APP-2 及 APP-42	✓	✓
26.	複式住宅單位及洋房的中空	《作業備考》 APP-2	✓	✓
27.	遮陽篷及反光罩	《作業備考》 APP-19、APP-67 及 APP-156		
28.	小型伸出物，例如空調機箱、窗台、伸出的窗台	《作業備考》 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	《作業備考》 APP-19	✓	✓
<b>其他項目</b>				
30.	庇護層，包括庇護層兼空中花園	《作業備考》 APP-2 及 APP-122		
31.	大型伸出／外懸設施下的有蓋面積	《作業備考》 APP-19		
32.	公共交通總站	《作業備考》 APP-2		
33.	共用構築物及樓梯	《作業備考》 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	《作業備考》 APP-2		

	水平面積			
35.	公眾通道	《作業備考》 APP-108		
36.	因樓宇後移導致的覆蓋面積	《作業備考》 APP-152		
<b>額外總樓面面積</b>				
37.	額外總樓面面積	《作業備考》 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，以及屬於此等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《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，以及屬於此等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《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，其所佔面積可根據《規劃規例》第23(3)(b)條不予計算。
- 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，其所佔面積可根據《規劃規例》第23(3)(a)條予以豁免。
- 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／洗盥污水循環再用系統、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，其所佔面積可根據《規劃規例》第23(3)(a)條予以豁免。
- 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、花棚根據《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《作業備考》或規例規限，但不計算的總樓面面積，按《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。

(2014年9月)

**Declaration on Annual Energy Use of a Building Development**  
樓宇發展項目每年能源消耗量聲明

**Part I: Building Particulars**

## 第一部分: 樓宇詳情

(a) Building name 樓宇名稱 (if known 如知悉): (English) \_\_\_\_\_ (中文) \_\_\_\_\_

(b) Address of site 地盤地址: (English) \_\_\_\_\_

(中文) \_\_\_\_\_

(c) Lot number 地段編號: \_\_\_\_\_

(d) Type of building 樓宇類型:

\* Domestic Building 住宅樓宇 / Non-domestic Building 非住宅樓宇 / Composite Building 綜合用途樓宇

(e) Provision of Central Air Conditioning 提供中央空調 \*YES 是 / NO 否

(f) Provision of Energy Efficient Features 提供具能源效益的設施 \*YES 是 / NO 否

(g) Please list the \* proposed / installed Energy Efficient Features (add separate sheet if necessary)

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)

English

中文

1. \_\_\_\_\_

2. \_\_\_\_\_

3. \_\_\_\_\_

**Part II: Predicted Annual Energy Use<sup>①</sup> of \* Proposed / Completed \* Building / Part of Building**第二部分: \* 擬興建 / 已竣工 \* 樓宇 / 部分樓宇預計每年能源消耗量<sup>①</sup>

Type of Development 發展項目類型	Location 位置	Internal Floor Area Served (m <sup>2</sup> ) 使用有關裝置的內部樓面面積 (平方米)	Annual Energy Use of Baseline Building <sup>②</sup> (m <sup>2</sup> /annum) 基線樓宇 <sup>②</sup> 每年能源消耗量 (平方米/年)		Annual Energy Use of Proposed/Completed Building (m <sup>2</sup> /annum) 擬 * 興建/已竣工樓宇每年能源消耗量 (平方米/年)	
			Electricity 電力 kWh 千瓦小時	Town Gas / LPG 煤氣 / 石油氣 unit 用量單位	Electricity 電力 kWh 千瓦小時	Town Gas / LPG 煤氣 / 石油氣 unit 用量單位
Domestic Development (excluding Hotel) 住用發展項目 (不包括酒店)	Central building services installation <sup>③</sup> 中央屋宇裝備裝置 <sup>③</sup>					
Non-domestic Development <sup>④</sup> (including Hotel) 非住用發展項目 <sup>④</sup>	Podium(s) (central building services installation) 平台 (中央屋宇裝備裝置)					
	Podium(s) (non-central building services)					

(包括酒店)	installation) 平台 (非中央屋宇裝備裝置)					
	Tower(s) (central building services installation) 塔樓 (中央屋宇裝備裝置)					
	Tower(s) (non - central building services installation) 塔樓 (非中央屋宇裝備裝置)					

**Note:** In general, the lower the estimated “Annual Energy Use” of the building, the more efficient the building in terms of energy use. For example, if the estimated “annual energy use of proposed building” is less than the estimated “annual energy use of baseline building”, it means the predicted use of energy is more efficient in the proposed building than in the baseline building. The larger the reduction, the greater the efficiency.

註：一般來說，樓宇的預計每年每平方米能源消耗量愈低，樓宇的能源消耗愈有效。例如，如果擬興建樓宇的預計每年能源消耗量少於基線樓宇預計的每年能源消耗量，則表示擬興建樓宇的預計能源使用較基線樓宇有效。減少愈多，效能愈大。

### Part III 第三部分

The following installation(s) \* is / are \* designed / completed in accordance with the relevant Codes of Practice published by the Electrical and Mechanical Services Department:-

以下裝置乃按機電工程署公布的相關實務守則 設計 / 完成：-

Type of Installations 裝置類型	YES 是	NO 否	N/A 不適用
Lighting Installations 照明裝置			
Air Conditioning Installations 空調裝置			
Electrical Installations 電力裝置			
Lift & Escalator Installations 升降機及自動梯的裝置			
Performance-based Approach 以總能源為本的方法			

Please (✓) where appropriate 請在適當方格內填上(✓)號

\_\_\_\_\_  
Signature 簽署#  
(Registered Professional Engineer 註冊專業工程師 / Registered  
Energy Assessor 註冊能源效益評核人)

\_\_\_\_\_  
Signature 簽署#  
(Authorized Person 認可人士)

\_\_\_\_\_  
Certificate of Registration No. 註冊證書編號#

\_\_\_\_\_  
Certificate of Registration No. 註冊證書編號#

\_\_\_\_\_  
Date of expiry of registration 註冊到期日#

\_\_\_\_\_  
Date of expiry of registration 註冊到期日#

\_\_\_\_\_  
Company Chop 公司印章 / Signature of applicant 申請人簽署

\_\_\_\_\_  
Date 日期

# In accordance with the registration record 根據註冊記錄

\* Delete whichever is inapplicable 請刪去不適用者

- 
- ① The predicted annual energy use per m<sup>2</sup> per annum, in terms of electricity consumption (kWh) and town gas/LPG consumption (unit) of the development by the internal floor area served, where:-  
預計每年每平方米能源消耗量〔以耗電量(千瓦小時)及煤氣/石油氣消耗量用量單位〕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) “total annual energy use” has the same meaning of “annual energy use” under Section 4 and Appendix 8 of the BEAM Plus for New Building (current version); and  
“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) “internal floor area”, in relation to a building, a space or a unit means the floor area of all enclosed space measured to the internal faces of enclosing external and/or party walls.  
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。
- ② “Baseline Building” has the same meaning as “Baseline Building Model (zero-credit benchmark)” under Section 4 and Appendix 8 of the BEAM Plus for New Building (current version).  
“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。
- ③ ‘Central Building Services Installation’ has the same meaning as that in the Code of Practice for Energy Efficiency of Building Services Installation issued by the electrical and Mechanical Services Department.  
“中央屋宇裝備裝置”與機電工程署發出的《屋宇裝備裝置能源效益實務守則》中的涵義相同。
- ④ Podium(s) normally means the lowest part of the development (usually the lowest 15m of the development and its basement, if any) carrying different use(s) from that of the tower(s) above. For development without clear demarcation between podium(s) and tower(s), the development, as a whole, should be considered as tower(s).  
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。

(9/2014)