



HONG KONG PROFESSIONALS AND SENIOR EXECUTIVES ASSOCIATION

香港專業及資深行政人員協會

就
『優化建築設計 締造可持續發展環境』
公眾參與過程及諮詢回應

2009年11月



香港專業及資深行政人員協會

2009/2010 年度理事會成員

會長：	容永祺先生, MH, JP	
常務副會長：	胡曉明先生, JP	
副會長：	陳建強醫生	陳世強律師
	陳紹雄工程師	何順文教授
	詹志勇教授, BH, JP	林大輝博士, BBS, JP
	羅范椒芬女士, GBS, JP	李鏡波先生
	梁美芬博士	林雲峯教授, JP
	盧偉國博士工程師, BBS, MH, JP	吳長勝先生
	伍翠瑤博士	史泰祖醫生, JP
	孫德基博士, BBS, JP	
秘書長：	謝偉銓先生	
財務長：	林義揚先生	
副秘書長：	黃偉雄先生	
理事：	陳茂波先生, MH, JP	陳鎮仁先生, BBS, JP
	鄭國漢教授, JP	邱達根先生
	周伯展醫生	鍾志平博士, JP
	范耀鈞教授, BBS, JP	馮柏棟資深大律師
	何君堯律師	許漢忠先生, JP
	洪克協先生	劉勵超先生, SBS
	劉秀成教授, SBS, JP	李樂詩博士, MH
	李惠光先生	梁家棟博士
	梁建楓先生	梁定宇先生
	莫華倫先生	伍山河牧師
	彭詢元先生, SBS, CSDSM	彭 華先生
	譚偉豪博士, JP	鄧淑明博士, JP
	曾其鞏先生, MH	黃天祥先生, JP
	黃友嘉博士	鄔滿海先生, SBS
	吳德龍先生	楊位醒先生, MH



香港專業及資深行政人員協會 社會發展委員會

聯席主席：陳建強醫生、陳紹雄工程師

委員：何順文教授、李大拔教授、梁燕城教授、梁永安先生、伍山河牧師、
柯廣輝律師、沈培華博士、蔡少浩先生、黃偉雄先生、葉惠民教授、
郁德芬博士, BH, JP

醫療融資研究小組

聯席主席：陳建強醫生、何順文教授、周伯展醫生

委員：陳記煊先生、陳大信教授、陳偉光醫生、卓嘉雯醫生、趙偉仁醫生、
朱君璞醫生、秦鈺池先生、何兆煒醫生, JP、管胡金愛女士、林正財醫生, JP、
羅裕群先生、李大拔教授、伍翠瑤博士、伍山河牧師、吳國聲先生、
曹聖玉女士、吳德龍先生、葉國興醫生

教育政策研究小組

聯席主席：林大輝議員, BBS, JP、羅范椒芬女士, GBS, JP、曾其鞏先生, MH

委員：朱露茜女士、朱泰和先生、何兆煒醫生, JP、洪詠慈女士、郭文坤校長、
李大拔教授、梁美智女士、廖子芳女士、雷智欣律師、呂新榮博士、
呂宇俊先生、潘國城博士, SBS, OBE、蘇俊文大律師、謝安如博士、謝伯開校長、
楊偉國博士、郁德芬博士, BH, JP、張沁女士

文體政策研究小組

聯席主席：胡曉明先生, JP、曾其鞏先生, MH、楊位醒先生, MH

委員：曹眾女士、廖子芳女士、駱文輝先生、楊志偉先生、葉惠民教授

環境政策研究小組

聯席主席：詹志勇教授, BH, JP、林雲峯教授, JP、梁定宇先生、鄧淑明博士, JP

委員：陳國輝先生、朱露茜女士、范約翰先生、郭棟強先生、羅范椒芬女士, GBS, JP、
羅躍添先生、盧恩澤律師、駱文輝先生、馬振峰先生、葛珮帆博士、
潘國城博士, SBS, OBE、張連蕙馨女士、黃天祥先生, JP、黃元山先生、楊凱山先生、
楊耀明先生、張敏女士

福利政策研究小組

聯席主席：何順文教授、伍翠瑤博士、曾其鞏先生, MH

委員：周驪莉女士、何兆煒醫生、林正財醫生, JP、潘承進律師、謝安如博士、
鄧鳳賢女士、黃綺年女士、楊耀明先生、余秀珠女士, MH, JP、郁德芬博士, BH, JP

社會企業研究小組

聯席主席：胡曉明先生, JP、郁德芬博士, BH, JP

委員：張洪秀美女士、周伯展醫生、程式藩先生、鍾惠玲博士、紀治興先生、
林慧怡女士、李志剛先生、潘國城博士, SBS, OBE、黃瑞華律師、吳德龍先生、
任德輝先生、嚴俊民先生、余秀珠女士, MH, JP

註：排名依英文姓氏字母排列

香港專業及資深行政人員協會
就
『優化建築設計 締造可持續發展環境』
公眾參與過程及諮詢回應

2009 年 11 月

引言

可持續發展委員會於今年六月展開「優化建築設計 締造可持續發展環境」為主題的社會參與過程，並發表一份誠邀公眾回應的文件，希望藉此探討持續建築設計的三個範疇(即樓宇間距、建築後移和樓宇範圍內之綠化)，研究怎樣既能提供若干建築物設施，又可在由此而增加的樓宇高度和體積之間取得平衡，以及鼓勵具能源效益的建築設計。

香港專業及資深行政人員協會轄下社會發展委員會經研究可持續發展委員會誠邀公眾回應的文件後，提出如下意見：

健康環保的社會和可持續建築設計

香港是全球人口密度最高的城市之一，有其特殊環境。大部份市民都居於空間狹小的高樓大廈，自然通風及綠化環境不足。密集的高樓大廈容易造成峽谷效應，影響視野，還會妨礙空氣流通，引致空氣質素下降、熱島效應及增加病菌傳播的風險。

此外，建築物往往不必要地消耗大量能源，從而增加溫室氣體和污染物的排放。

要解決上述問題，應從有關政府政策範疇、法例法規和守則等作出適時的檢討，也要從市民大眾的角度、期望及願意承擔責任等方面作出討論，尋求共識。

本會認為可持續發展委員會就「優化建築設計 締造可持續發展環境」的公眾諮詢文件，只集中探討持續建築設計的其中三個範疇，未能全面涵蓋包括相關建築條例及城市規劃準則和指標等方面的檢討。雖然如此，本會期望這次公眾參與過程及諮詢能引起公眾、業界和各持份者對此重要議題的關注。

文件中談及很多複雜而艱辛的專業概念、法例和業界守則。一般市民不容易瞭解和明白。如何優化建築設計和怎樣締造一個可持續的建築環境，是一個既複雜又涉及多個不同持份者的利益的議題。其中較具爭議的部份，為文件中關於“成本，效益及支付意願”的討論。提升建築環境的可持續性時，不能避免會增加建築成本和保養開支。“那個持份者得益？”和“誰人付鈔？”等問題是需要客觀和冷靜的分析和討論。

可持續建築設計指引

本會認為指引的目的應該能達致加強城市裡空氣流通，改善行人環境，及紓緩熱島效應的作用。

1. 關於樓宇建築間距方面

本會支持政府訂立規定大型發展項目內的樓宇和正面外牆較闊的建築物之間相隔適當的距離，以確保毗鄰建築物之間能保持空氣流通。因小型建築地盤受發展規模的局限，此建築間距的規定應適用於地盤面積大於 2 公頃或連續闊度超過 60 米的建築物。分隔空間可考慮相當於建築物正面外牆的總面積 20% 至 30% 之間。

然而，政府應就“樓宇空間間距多少如何影響空氣質素”進行研究，建立具參考價值的資料數據庫以優化及支持城市規劃及分區規劃大綱圖的制定。香港一些大學已具備有關的科研能力，能建立電腦模擬模型進行這類研究，政府可聘請本地專家學者協助。

2. 樓宇在狹窄街道後移

為減低街道峽谷效應，提供擴闊的行人道及改善空氣流通，本會支持樓宇後移的方案，規定在緊連狹窄街道發展的建築物在行人道後移。這規定適用於緊連不足 15 米闊的街道的地盤，把新建築發展項目由地面至 15 米高部分後移，使街道中央至建築物之間的闊度不少於 7.5 米。

為美化及保持街道市容，後移部份之用途及使用，應有所規限，亦須訂定清楚的維修保養責任。如業主因而有所損失，應予以恰當賠償。

3. 綠化的上蓋面積

本會支持文件中提出的方案，建議面積大於 1,000 平方米的地盤必須進行綠化，並劃撥 20% 至 30% 的面積，包括地面，平台和屋頂為固定綠化用地。

4. 檢討強制性樓宇設施的總樓面面積寬免

隨着社會不斷發展和進步，市民大眾對環境及生活質素的要求漸漸提升，並開始關注建築設計對生活質素的影響。一些現時被視為理所當然的建築設施，在從前來說並不屬於常規設施，因而需要透過一些鼓勵性的措施來提供誘因。今天大部份這類建築設施漸漸變成“最低基本要求”，因此相關的建築條例或守則應該適當地反映這些作為完善生活設施的基本要求，把其納入“強制性樓宇設施”，並訂立最低標準。這些設施應包括每層的垃圾房（有足夠空間供垃圾分類及物料回收等環保設施）、避火層、泵房、電掣房及電訊設備、每棟大廈或屋苑的管理員（包括俗稱“看更”）的當值室等。

本會認為應撤消這些強制樓宇設施的總樓面面積寬

免。這些標準的樓宇設施，為大廈住戶提供一個安全、健康及環保的居住環境，所以應由住戶/業主/建築地產商共同分擔成本。同樣道理，一些綠色環保節能的建築設施，因會為住戶/業主帶來長遠效益，也應納入強制性（如《建築物能源效益條例》所規限和監管），不獲總樓面面積寬免。但如果該等建築設施的提供超過最低標準的空間要求，多出的面積部份可獲寬免。此目的為鼓勵發展商不會只按最低空間來提供強制性的設施。

5. 檢討建築物內私家車位的供應

本會認為應檢討停車位的供應，從而減少建築物高度或體積以改善市區環境及控制私家車擁有量，減少路邊空氣污染，改善公眾健康。尤其是一些發展項目鄰近鐵路站，應配合政府公共集體運輸政策，鼓勵多用集體運輸系統。

現時每一發展項目的有關設施須受《香港規劃標準與準則》或個別批地條款的約束。如發展項目的停車場和相關設施為了滿足有關規劃標準與準則而建設，則根據現行《建築物（規劃）規例》可不計算入總樓面面積。

如發展商在地庫建立停車場和相關設施，也可不計算入總樓面面積。

此外，政府應儘快完成檢討《香港規劃標準與準則》對私人住宅發展項目興建停車場的規定，並參考政府最近就『空氣質素指標檢討』正在進行的公眾諮詢的結果，關於市民對“減少停車位的供應”的回應和意見。

6. 具能源效益的建築設計和裝置

減少樓宇能源消耗量是達致環保減少溫室氣體及污染物排放的最直接辦法之一。政府應該儘快落實《建築物

能源效益》新法例，強制樓宇建築設計和裝置達至能源效益的要求。

然而，新法例只能強制新建樓宇的能源效益，政府應研究和制定政策及措施，提供誘因來鼓勵數量龐大的舊建築物安裝或更新具能源效益的建築設施和裝置。

維持現狀的方案不可行

香港現行的城市規劃和環境及建築條例未能有效達至可持續發展城市的實現，因此政府需要制定和檢討政策，作出更有力、快速和準確的措施去解決問題。較溫和的策略恐怕會被某些持份者所冷待。政府應該檢討總樓面面積寬免的政策，逐步引入適量的發展管制，不再寬免若干樓宇設施的總樓面面積，控制物業發展項目所提供的必要設施及環保和完善生活設施，強制規定採用可《持續建築設計指引》和提供具能源效益的設施。

成本、效益及支付意願

提升建築環境的可持續性時，不能避免會增加建築成本和保養開支。本會認為應從“受益者付鈔”的原則去平衡各相關持份者之間的利益。

政府拍賣新土地時，把上述新限制/要求(包括增加建築物間距、樓宇後移、綠化上蓋等)加入賣地條款中。發展商投地時出標價會把這些限制/要求計算在內，政府庫房收益或會因而減少。但該等限制/要求將會為社會公眾帶來長遠而持續的利益，公眾因此付出代價(庫房收入減少)理所當然。

如果政府對於已批土地提出這些新的限制/要求，會引致發展商、業主和住戶的經濟利益受損。該等新的限制/要求能為社區帶來長遠的實際利益，但造成了發展商、業主住戶的直接損失，應由獲益的社區(由政府代理)，透過寬免個別項目總樓面面積或降低地價等措施，對業主/住戶作出補償。

政府應訂立一個計算總樓面面積寬免上限，在控制樓宇的體積時，也適量限制建築物的高度。

本會建議以社區利益(Collective Gain)作考慮，判斷某些建築設計/設施是否有益於整體社區環境的改善，研討相關機制去計量對社會公眾的成本效益。

誰承擔可持續建築的成本？

事實上，不論個人及社會，物業擁有者及納稅人都需要付上一定代價，如承擔更昂貴的物業租金或價格，或是損失地價收入等社會總體收益，但這些可持續的建築設計和有能源效益設施的建築物都具有保值的能力，為香港未來 30、40 年提供可持續發展的環境。有關於室內增值的設施、物業擁有者的利益提升了，該成本便應由物業擁有者承擔。而有關公眾利益的設施，便須由納稅人分擔。

本會認為建築羣擁有社會價值，包含集體性回憶，涵蓋社會文化、公眾健康及環境保護，市區重建和新市區建築策略需要作出相關配合，讓建築物具備特有的時代文化和背景，及有利達至長遠可持續發展。