



長春社 since 1968

The Conservancy Association

會址：香港九龍吳松街 191-197 號突破中心 9 樓

Add.: 9/F., Breakthrough Centre, Woosung Street, Kowloon, Hong Kong

電話 Tel.: (852)2728 6781 傳真 Fax.: (852) 2728 5538

就「優化建築設計 締造可持續建築環境」的諮詢文件，長春社的意見如下：

長春社對建築條例授權建築物監督有權豁免樓面面積的造法表示保留。我們認為原則上發展商應提供大廈應有的公共設施，要政府提供豁免樓面的優惠才提供公共設施，是不能接受的。若政府要保留樓面豁免權的話，行使這權力的機構應由一個有外界參與的組織，正如城規會審批城規申請的情況一樣。因此，我們建議如下：

### 停車場泊車位

現時停車泊位完全豁免計算總樓面面積的做法必須徹底改變。現時《香港規劃標準與準則》內，已就不同建築物的用途釐定出泊車位數量標準，此標準可作為控制總樓面面積的參考，如建築物提供的泊車位數量高於最低標準，需要把多出的面積計算在總樓面面積內而不獲豁免。減低泊車位的供應，不但可改善建築物的高度和體積，而且可減少市民使用私家車的機會，間接改善空氣污染，改善整體環境。

### 可持續建築設計指引

長春社同意文件提出的可持續建築設計指引，如樓宇後移、建築間距及綠化比例，均是改善建築環境的方法。而為發展項目製訂綠化比例，固然有助減少熱負荷，然而應同時為地面及建築物上各自設立一綠化比例，以免綠化空間只集中於平台之上。此外，亦要留意綠化後的監察及保養工作，避免過份的額外支出消耗。

### 總樓面面積的限制

過往情況顯示，太多的豁免及額外總樓面面積只會造就了一幢幢的龐然巨廈，嚴重妨礙空氣流通，我們建議劃一訂下整體總樓面面積的寬免上限，徹底糾正現時的环境問題。而任何樓面面積的寬免或酌情權，應成立一個審批委員會處理，委員會成員應包括專業人士、學者和相關團體代表。公眾可就項目申請向該委員會提出意見，委員會就每一項目申請及公眾意見作出討論及審批。

### 可持續環境建築認證

在外地，推行環保建築認證乃一大趨勢。在東京，2002年起已實行強制環保建築評級，以1至3星作評級，而發展商在售樓書內亦必須公開樓宇的評級作參考。<sup>1</sup>在新加坡，為

<sup>1</sup> Tokyo Metropolitan Government (TMB), *Tokyo Metropolitan Government Environmental White Paper 2006 (2006)*

[http://www2.kankyo.metro.tokyo.jp/kouhou/env/eng\\_2006/pdf/017.pdf](http://www2.kankyo.metro.tokyo.jp/kouhou/env/eng_2006/pdf/017.pdf)

了全面推動環保建築，不但制訂了環保建築藍圖(Green Building Masterplan)，還訂下目標，於2030年取得環保認證的建築物達至80%，更立法規定新建及涉及重大翻新的建築物必須符合認證的最低級別。<sup>2</sup>政府應強制進行環保建築認證的工作，讓公眾了解及參考，長遠更應循立法模式進行，所有建築物在取得入伙紙前必須符合環保建築認證的要求。

### 能源效益裝置

有關能源效益裝置，文件已觸及大部分，然而亦應加入自動感應裝置一項，控制照明及空調系統的開關。

爲了鼓勵物業提供具能源效益的設施，政府應強調日後所節省的，足以抵銷現時裝置的費用。我們亦留意到現時關於減低能源消耗的工作，只局限於專業團體及大型物業管理公司，有關的知識並沒有落到一般小規模的私人業主階層，政府亦應考慮如何把這些能源效益技術，以至能源審核工作，傳到其他普羅大眾的應用層面上。

### 可持續的城市規劃工作

文件雖然已開宗明義，指明沒有把規劃的議題列入諮詢範疇，然而要真正成爲可持續發展的建築物設計，的確並不能單方面從管制總樓面面積著手。基本的城市規劃及地區層面規劃工作，如以人爲本，低污染爲主導的道路規劃、地盤佈局、地積比率、樓宇座向等，亦應該一併列入考慮之列。

---

<sup>2</sup> Building and Construction Authority (BCA), *2<sup>nd</sup> Green Building Masterplan (2009)*

<http://www.bca.gov.sg/GreenMark/others/gbmp2.pdf>