

豁免樓宇面積 倘設上限不逾三成半

住宅新樓可能不再有露台



當局檢討豁免樓宇設施，包括環保露台及停車場計算入總樓面面積做法（資料圖片）

針對近年私樓出現「發水樓」問題，發展局有意收緊豁免環保設施包括空中花園等計入總樓面面積，建議設定上限，住宅可豁免面積不能超過總面積的兩成半至三成半，非住宅的上限則是兩成至三成，藉以控制樓宇密度及高度。強制性設施例如隔火層，就建議取消豁免。發展局將於明年初，就一系列建議展開三個月公眾諮詢。測量師預期，收緊豁免措施後，未來新建私樓的環保露台或工作平台，將會顯著減少，甚至不再出現。

防發展商藉機建「發水樓」

另外，發展局還建議不再為強制性設施提供豁免，以防發展商藉機興建「發水樓」。發言人解釋，強制性設施，例如垃圾及物料回收房、隔火層、電訊廣播設備室等，均屬發展商有責任興建的設施，因而應把它們計入總樓面面積內。至於環保露台、空中花園及會所等設施，因普遍只供住戶使用，公眾並無直接受惠，發展局認為有需要檢討現行做法，建議將空中花園與平台花園的高度限制定為六米。

發展局抽查九十七幢樓宇，發現以上設施佔了總樓面面積的四成至六成七。其中一幢四十九層高的樓宇，更有七層半是借由豁免樓面面積興建而來。發展局建議，應為豁免樓

面設定上限，控制樓宇密度及高度。他舉例說，在發展密度較高的地區，住宅或綜合用途樓宇獲豁免的上限，應介乎總樓面面積約百分之二十五至三十五之間，而非住宅樓宇，則應介乎百分之二十至三十。

測量師籲應避免「一刀切」

對於發展局提議撤銷為強制性設施提供豁免，測量師學會產業測量組主席潘永祥說，政府應避免「一刀切」，不宜草率地訂下統一標準，並廣泛諮詢專業團體與業主的意見。他解釋，各區對停車位的要求不一致，難以劃一標準。加上現時的城市規劃標準行之有效，社會已接受停車位、機房等設施可獲豁免，因此，政府應小心處理。另外，他亦擔心若隨便改變政策，可能會令小投資者失去預算，蒙受損失；而發展商亦可能基於商業考慮，乾脆不再建造環保露台或工作平台。測量師學會會長余錦雄表示，環保露台與空中花園等設施可獲豁免的比例，的確有需要檢討，以防「發水樓」問題加劇，但在實施時，應注意措施會令私有產權價值降低。

建築師吳永順表示，由於現時不少發展商會盡用豁免面積，令建築物體積越來越大，因此政府的建議有助減低樓宇體積及密度，如果能夠清晰指出可豁免面積的內容，業界可較易配合。但是建築師有可能被迫將這些設施盡量縮小，有可能影響住客的使用。



政府申請撥款活化油麻地戲院，作為粵劇活動中心

有適合場地供粵劇演出。

蘇錦成回應說，油麻地戲院預計讓新晉粵劇團作試演用途，而新光戲院若不續約，當局已預留康文署場地供粵劇團演出。



政府推出首批七幢歷史建築物活化，其中雷生春申請最多，頗受歡迎（資料圖片）

翻新油麻地戲院及紅磚屋 當局擬斥1.7億建粵劇場地

【本報訊】將於明年二月租約期滿的新光戲院，其續租問題引起各界關注。民政事務局副秘書長蘇錦成表示，當局會積極磋商續約問題，並建議撥款一億七千萬元翻新油麻地戲院和紅磚屋作為粵劇場地。局方希望明年向立法會財委會申請撥款，預計二〇一一年九月完工。

在昨日的立法會民政事務委員會上，多位議員關注新光戲院不獲續約對粵劇界的影響。蘇錦成表示，當局建議撥款一億七千多萬元，翻新和活化空置多時的油麻地戲院和紅磚屋。該址經當局評估後，認為適合作粵劇演出用途，下月向財委會申請撥款，預計在後年九月完工。

蘇錦成說，今次建議的改建工程有助推動本港粵劇發展

活化歷史建築反應踴躍 特色酒店和中醫館最多申請

【本報訊】記者黃雪峰報道：發展局年初推出的活化歷史建築夥伴計劃反應踴躍，至今收到一百一十四份申請，主要作特色酒店或中醫館等用途。另外，發展局還計劃加大向青年與學生宣傳文物保育的力度，例如舉辦歷史建築繪畫比賽與影音製作比賽，安排團體參觀歷史建築等。

發展局年初推出活化歷史建築夥伴計劃，首批七幢政府歷史建築物，共收到一百一十四份非牟利機構的申請書，以大角咀的雷生春反應最熱烈，申請書數目高達三十份；舊大捕警署和北九龍裁判法院則緊隨其後，分別有二十三及二十二項申請。發展局發言人表示，申請用途以特色酒店或中醫館佔多數。當局將在明年二月公布審批結果，並尋求立法會批准撥款。因反應熱烈，發展局計劃於明年初推出第二批歷史建築，包括灣仔監獄，不過，詳情有待日後公布。

此外，發展局為私人擁有的歷史建築推出的維修資助計劃，截止十一月底共收到兩份申請，涉及位於香港區的廟宇與新界的教堂。被問到申請數目少是否與門檻訂得太高有關，發展局發言人解釋，由於私人歷史建築年代久遠，業權不清，加上計劃涉及公帑的使用，業主需遵守某些條件，例如開放建築物予公眾參觀、事後不得拆卸。

為加大向青年與學生宣傳文物保育的力度，當局將舉辦歷史建築繪畫比賽與影音製作比賽，並安排團體參觀歷史建築，以及就青年與學生對文物保育的知識和期望進行調查。

热烈祝贺
石狮市旅港同乡会
成立十八周年暨第十届董事就职

石狮市富貴鳥集團公司

敬 賀