

規劃指引編號 43A

城市規劃委員會規劃指引 擬作地積比率轉移 而按照城市規劃條例第 16 條提出的規劃申請

(重要提示：

這份指引只供一般參考用。申請獲得批准與否，全由城市規劃委員會按每宗申請的個別情況及其他獨特考慮因素決定。

任何人如對這份指引有疑問，應向香港北角渣華道 333 號北角政府合署 17 樓及新界沙田上禾輦路 1 號沙田政府合署 14 樓的規劃署規劃資料查詢處查詢(熱線電話：2231 5000)。

城市規劃委員會有權修訂這份指引，無須預先通知；在考慮應否批准申請時，是以當日的最新規劃指引為依據。)

1. 簡介

1.1 這份指引旨在訂明，在處理按照《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 16 條提出涉及地盤之間「地積比率轉移」的申請時，城市規劃委員會(下稱「城規會」)的要求及相關考慮因素。

1.2 面對住宅樓宇急速老化所衍生的問題，加上有需要採取新的措施加快市區重整和更新的步伐，地積比率轉移計劃於二零二三年七月率先以先導形式在旺角及油麻地兩區推行，以推展市區重建局(下稱「市建局」)於《油麻地及旺角地區研究》(下稱「《油旺研究》」)所提出的建議。為進一步提供誘因鼓勵市場運用地積比率轉移工具，地積比率轉移計劃已予優化，有關詳情載列於這份指引。

1.3 推行地積比率轉移計劃旨在達致以下目標：

- (a) 把重建潛力低、且建有老舊及日久失修住宅樓宇的小型及零散用地的發展潛力，轉移至

較大型且較適合作更高密度發展的用地，從而提供誘因鼓勵拆卸／重建老舊及日久失修的住宅樓宇；以及

- (b) 促進更佳的重整及重新規劃老舊市區，並為社區帶來規劃增益(例如改善公共環境、增設公共空間及社區設施，以及保存具保育價值的建築物等)。

1.4 在這份指引下，地積比率轉移是指把總樓面面積由「輸出地盤」轉移至「接收地盤」，方法是透過放寬每個「接收地盤」的最高准許地積比率／總樓面面積至最多 30% (下稱「30%上限」)，以納入由「輸出地盤」轉移的總樓面面積¹。每宗第 16 條申請可視乎情況涉及多於一個「輸出地盤」，以及多於一個「接收地盤」，以納入所有可轉移的總樓面面積。為提供更大彈性，以配對「接收地盤」及「輸出地盤」，每個「接收地盤」的 30%上限可予輕微超出，惟申請人須提出理據，以供城規會考慮。有關計算「輸出地盤」的可轉移的總樓面面積及「接收地盤」的 30%上限的基礎，請參閱下文第 4.1 至 4.5 段。

1.5 參加地積比率轉移計劃的申請人，須把「輸出地盤」及「接收地盤」納入同一宗第 16 條申請內²。視乎相關大綱圖的具體發展限制，地積比率轉移計劃下的擬議發展項目可能會涉及以下一項或多項情況：

¹ 作為一般原則，如有關土地於土地契約上並非旨在作建築發展用途及並無賦予發展權，例如指定為非建築用地或預留作花園用途的範圍，一般不能計入地盤面積，作為計算「輸出地盤」的最大可轉移總樓面面積或「接收地盤」的 30%上限的基礎。

² 如擬議地積比率轉移項目涉及位於不同分區計劃大綱圖(下稱「大綱圖」)的地盤，有關第 16 條申請須按照相關大綱圖的條文提出。

- (a) 放寬／略為放寬每個「接收地盤」的地積比率／總樓面面積限制，以吸納轉移的總樓面面積；
- (b) 放寬／略為放寬每個「接收地盤」的其他發展限制，例如建築物高度及／或上蓋面積限制等，以吸納轉移的總樓面面積；及／或
- (c) 每個「接收地盤」內擬議發展項目中不可或缺部分的第二欄用途，例如在商業為主用途地帶上的混合用途發展項目內的住宅部分。

與其他規劃申請一樣，城規會將按每個發展項目建議的個別情況，考慮每宗地積比率轉移申請。

1.6 若有關大綱圖沒有就「接收地盤」訂明地積比率／總樓面面積限制，《建築物條例》下的《建築物(規劃)規例》(下稱「《規例》」)附表 1 所訂明的准許住用地積比率將作為釐定 30%上限的基礎，詳情將於下文第 4.5 段進一步闡述。就此類情況而言，申請人或須根據上文第 1.5 (b)及／或(c)段申請規劃許可。

1.7 與其他規劃申請一樣，申請人須充分證明有關地積比率轉移的建議在技術上可行，既不會令基礎設施不勝負荷，亦不會對環境、視覺及空氣流通等其他方面造成不可接受的影響。此外，城規會可就任何批出的規劃許可施加適當的附帶條件，當中可能涵蓋「接收地盤」及／或「輸出地盤」。

1.8 為便利市場物色合適的「接收地盤」及「輸出地盤」，並制訂發展建議，現把選址準則及規劃考慮因素載列如下。附錄 A 亦載列了一份供申請人參考的核對清單。

2. 「輸出地盤」的選址準則

2.1 「輸出地盤」必須符合以下準則，方合資格參與地積比率轉移計劃：

- (a) 位於西營盤及上環、灣仔、馬頭角、旺角、油麻地、長沙灣或荃灣大綱圖的規劃區內³；以及
- (b) 不論土地用途地帶，在提交申請時須建有以下類別的建築物：
 - (i) 樓齡達 50 年或以上並具有住宅元素的建築物⁴；或
 - (ii) 具保育價值的建築物⁵，不論其樓齡及用途⁶。然而，已受惠於政府寓發展於保育

³ 對應《土地(為重新發展而強制售賣)(指明較低百分比)公告》(第 545A 章)中的附表所列出的七個指定地區，亦即對市區重建的需求較為迫切的地區。

⁴ 「具有住宅元素的建築物」是指經建築事務監督批准、全部或部分為住用用途而興建或擬作住用用途的建築物，包括綜合用途建築物，但不包括(i)酒店及賓館；(ii)由機構管理或營運，並為符合特定資格人士提供住宿的住宿設施(例如供膳寄宿處、機構宿舍、住宿機構、員工宿舍、學生宿舍、安老院舍／殘疾人士院舍，以及任何其他相類似的住宿設施)；以及(iii)新界豁免管制屋宇。由於上述建築物一般受到妥善管理／維護，以及／或已獲批作特定用途，而非作一般住宅用途，因此不符合參與地積比率轉移計劃的資格。在釐定建築物的用途及樓齡時，應以建築事務監督簽發的佔用許可證為主要依據。若無法提供有關建築物的核准建築圖則及／或佔用許可證，則申請人須委聘認可人士，以證明建築物的用途及／或樓齡。

⁵ 這些建築物是指獲古物諮詢委員會(下稱「古諮會」)確認實際評級(即並非「不予評級」)的歷史建築。至於其他未獲古諮會評級的建築物，若其文物保育價值獲地區性研究(針對個別地盤而進行的研究除外)支持，並獲有關當局接納，亦有可能會被視為符合參與資格。例子包括由市建局進行的《油旺研究》及其他類似的地區研究。

⁶ 由於部分具保育價值的建築物或未能符合最低樓齡要求(即樓齡達 50 年或以上)及／或用途規定(即具有住宅元素)，因此上述要求和規定將不適用於該類建築物。然而，地積比率轉移的其中一個目標，是鼓勵保育私人擁有的住宅、商業或混合用途的歷史建築，這類建築物往往面對市區重建的壓

政策支援且有關發展已落實的文物建築地盤⁷，或地盤已劃作純為文物保育用途地帶（即不預期會有額外新發展的用地）⁸，將不獲接納為「輸出地盤」。

2.2 如符合下列情況，承接上文第 2.1 (b)(i)段所述的「輸出地盤」將給予從優考慮：

- (a) 單獨重建會導致「鉛筆式」發展的出現，既令建築效率降低，亦難以符合現行建築物規則，以及闢設停車場及美化設施；
- (b) 有關地盤位於樓齡 30 年或以下的新建築物之間或沒有重建潛力／重建潛力低的建築物之間，難以整合作綜合重建；
- (c) 有關地盤現時建有發展密度過高的建築物（例如是根據當時《規例》中有關監管建築物體積的規例而獲批准興建的建築物），以致無法在原址重建至現有的體積；及／或
- (d) 有其他合理理由證明單獨重建有關地盤並不可行。

3. 「接收地盤」的選址準則

3.1 「接收地盤」可位於全港任何一份大綱圖的規劃區內，惟下文第 3.2 及 3.3 段所載的情況除外。「接

力。用作特定用途的私人歷史建築，例如學校、宗教機構、醫院、私人會所及公用事業設施等，一般已獲妥善管理／維護，及／或已獲批作特定用途而非一般住宅用途，因此在普遍情況下不符合參與地積比率轉移的資格。儘管如此，城規會可按個別項目的情況考慮。

⁷ 舉例而言，窩打老道 8 號在油麻地分區計劃大綱圖上劃為「其他指定用途」註明「住宅發展並保存歷史建築物」地帶，其寓發展於保育的建議已經落實。施加有關限制旨在避免該等用地重複受惠於政府所推出的措施。

⁸ 舉例而言，上海街 618 號在旺角分區計劃大綱圖上劃為「其他指定用途」註明「歷史建築物保存作商業及／或文化用途」地帶，而其規劃意向純為保存現有建築物，並活化作其他用途。

收地盤」必須符合以下準則，方合資格參與地積比率轉移計劃：

- (a) 地盤面積不少於 700 平方米的私人土地⁹；以及
- (b) 位於主要作一般住宅、商業、商貿、工業或與產業相關用途的發展類用途地帶內¹⁰。

3.2 倘大綱圖沒有就「接收地盤」訂明地積比率／總樓面面積限制，及／或地積比率／總樓面面積限制相等於《規例》所訂明的最高准許地積比率¹¹，若以地積比率轉移的方式增加地盤的發展密度將會導致發展密度過高，並對區內整體的社區設施及基礎設施的承載力造成額外負擔。在此情況下，「接收地盤」必須與「輸出地盤」位處同一區（即涵蓋在同一區議會範圍內）。

⁹ 施加地盤面積下限要求，與上文第 2.2(a)段的考慮因素如出一轍。目的旨在要求「接收地盤」須具相當規模，從而有利提升建築效率和符合現行建築物規則，以及闢設停車場及美化設施。儘管如此，面積略低於要求的地盤可按個別情況予以考慮，但須提出充分理據。任何涉及的政府土地，除非能提供理據並經個別評估，否則不會計入 700 平方米的地盤面積要求，亦不得用作計算「接收地盤」的 30% 上限。

¹⁰ 不包括已有其他主要規劃意向的發展類用途地帶(例如「鄉村式發展」及「政府、機構或社區」地帶等)及非發展類用途地帶(例如「農業」、「綠化地帶」及「自然保育區」地帶等)，除非有充分理據方可納入該等地帶的剩餘部分，以理順界線，而且擬議用途屬該等用途地帶內經常准許或需要申請的用途。為免生疑問，位於這些地帶內的土地面積不得用作計算「接收地盤」的 30% 上限，除非涉及的土地用途地帶界線與發展地段之間出現細微差異(在此情況下將採用發展地段的面積)。在大多數情況下，作為地積比率轉移計劃的一部分，「接收地盤」內的現有建築物須拆卸並進行重建，惟具保育價值的建築物可保留在「接收地盤」內(有關定義見上文註釋 5)。

¹¹ 例如香港島的「住宅(甲類)」、「商業」及「其他指定用途」註明「混合用途」地帶，以及旺角及油麻地彌敦道兩旁的「商業」地帶。此外，亦包括受大綱圖的地積比率／總樓面面積限制，但有關限制相等於《規例》所訂明的最高准許地積比率的地盤，例如鰂魚涌的「商業」地帶及筲箕灣的「住宅(甲類)」地帶。

- 3.3 儘管符合上文第 3.1 段，但若有關地盤位於公認為具獨特建築風貌的低密度地區，一般推定下應不宜作為「接收地盤」，以免進一步增加該區的發展密度。該等地區會根據具體地盤的特定環境而界定，因此無法盡列，一般推定適用的例子包括九龍塘、加多利山、山頂、壽臣山、石澳、大嶼山南部及人口稀少的離島。

4. 計算總樓面面積的基礎

「輸出地盤」的可轉移總樓面面積

- 4.1 在大多數情況下，大綱圖的《註釋》會訂明「輸出地盤」的最大可轉移總樓面面積，一般為該土地用途地帶的最高地積比率／總樓面面積限制¹²，或現有建築物的地積比率／總樓面面積，兩者以數目較大者為準(附錄 B 及 C)。與其他第 16 條申請一樣，如採用現有建築物現時的地積比率／總樓面面積作為計算基礎，申請人在提交第 16 條申請前，須委聘認可人士確認有關計算¹³。
- 4.2 只有在大綱圖沒有訂明「輸出地盤」的地積比率／總樓面面積限制的情況下，申請人方可透過證明地盤的潛在可達的發展密度，作為「輸出地盤」的擬議最大可轉移總樓面面積。申請人須根據《規例》建議適用於「輸出地盤」的准許住用地積比率，以供城規會考慮，惟有關建議亦須符合大綱圖所訂明

¹² 倘若「輸出地盤」受制於大綱圖的最高地積比率限制是以綜合計算程式計算(例如荃灣分區計劃大綱圖的「住宅(甲類)」地帶)，則須採用最高住用地積比率，以計算「輸出地盤」的最大可轉移總樓面面積，因為該類地帶的規劃意向主要是作住宅用途。

¹³ 簡而言之，違例構築物不會被計算在內，而根據《建築物條例》／《規例》獲豁免計入地積比率／總樓面面積的任何現有設施／裝置／樓面面積亦不予計算在內。然而，就當年《規例》中有關監管建築物體積的規例而獲批准的現有建築物，當中任何按現行《建築物條例》／《規例》可獲豁免的設施／裝置／樓面空間均不得計算在內。此外，若大綱圖的《註釋》允許有關地盤按現有發展密度重建，則一般會容許以現有建築物現時的地積比率／總樓面面積作為計算基礎。

的任何其他發展限制(例如建築物高度和上蓋面積限制等)¹⁴ (附錄 D)，或採用現有建築物現時的總樓面面積作為計算基礎，以較大者為準。就前者而言，申請人在提交第 16 條申請前，須委聘認可人士擬備一套假設性發展方案，並參考《規例》和大綱圖所訂明的所有相關法定管制後，證明最大可轉移總樓面面積。至於後者，請參閱上文第 4.1 段的結尾句及註釋 13。

4.3 在大多數情況下(主要例外的情況見於下文第 5.2 段)，按上文第 4.1 或 4.2 段所釐定「輸出地盤」的最大可轉移總樓面面積，會全數轉移至「接收地盤」。然而，作為地積比率轉移建議的一部分，機制亦提供以下額外規劃誘因，容許在「輸出地盤」內保留／興建若干總樓面面積作為豁免補地價的額外總樓面面積：

- (a) 如「輸出地盤」作供公眾享用的公共空間，且適度開放予公眾享用，則可在有關地盤提供相等於「輸出地盤」0.4 倍地積比率或 200 平方米（以較低者為準）的額外商業樓面面積作附設用途，例如零售、餐飲或其他商業用途（不包括任何形式的住宅用途）。此舉旨在補助申請人長期管理及維護公共空間，並提升該空間的活力(附錄 B)；
- (b) 在文物保育專員給予支持的前提下，如在「輸出地盤」保育已評級歷史建築，並適度開放予公眾人士進入該建築物的部分／全部範圍，則在轉移現有已評級歷史建築的總樓面面積至「接收地盤」後，相等於「輸出地盤」上現有已評級歷史建築的總樓面面積會

¹⁴ 此原則適用於位於主要作一般住宅／商業／商貿／工業／產業相關用途的發展類地帶內的「輸出地盤」。至於位於非發展類地帶及並非作一般住宅／商業／商貿／工業／產業相關用途地帶內的「輸出地盤」(例如「政府、機構或社區」及「休憩用地」地帶)，申請人須考慮此原則，按個案的個別情況建議最大可轉移總樓面面積，以供城規會考慮。

被視作為額外總樓面面積。此舉旨在為申請人提供更大誘因，以保育及活化在「輸出地盤」內已評級的歷史建築¹⁵(附錄 E)；以及

- (c) 如在「輸出地盤」提供政府、機構或社區設施或其他由申請人所選具社會效益的設施¹⁶，並獲相關政府決策局／部門支持，則有關設施的總樓面面積可視為額外總樓面面積。此舉旨在鼓勵申請人提供政府、機構或社區設施或具社會效益的設施以服務社區¹⁷(附錄 D)。

於「接收地盤」增加 30% 總樓面面積 (30% 上限)

- 4.4 在大多數情況下，「接收地盤」的 30% 上限是指把大綱圖《註釋》對「接收地盤」訂明的最高地積比率／總樓面面積限制上增加 30%¹⁸(附錄 B)。倘

¹⁵ 類似的額外總樓面面積安排亦適用於在「接收地盤」保育已評級歷史建築的個案。為免生疑問，未獲古諮會評級，但經地區研究證明具保育價值的建築物(有關定義見上文註釋 5)，仍可保留在「輸出地盤」內，但其樓面面積須計入地盤的總樓面面積(即需要在轉移過程中扣除，「輸出地盤」的可轉移總樓面面積亦會相應減少)。

¹⁶ 社區客廳、創客空間及長者學習中心均為具社會效益設施的例子。

¹⁷ 此項措施主要適用於有關申請所涉大綱圖的《註釋》備註中，並沒有訂明要求提供指定的政府、機構或社區設施，且允許該等政府要求的設施的樓面面積可豁免計入總樓面面積的情況。為免生疑問，倘大綱圖的《註釋》明確要求須在有關地盤提供指定的政府、機構或社區設施，但備註並無訂明該等政府、機構或社區設施的總樓面面積可豁免計入總樓面面積內，則此項額外總樓面面積的措施並不適用。

¹⁸ 舉例而言，對於設有多於一項地積比率／總樓面面積限制的「接收地盤」，例如設有最高住用地積比率／總樓面面積、最高非住用地積比率／總樓面面積，及／或整體總地積比率／總樓面面積限制的情況，不論「接收地盤」所申請的用途為何，均以該地盤的最高地積比率／總樓面面積限制(即上述例子中的整體總地積比率／總樓面面積限制)作為計算 30% 上限的基礎。唯一例外的情況是，倘若「接收地盤」受制於大綱圖的最高地積比率限制是以綜合計算程式計算時(例如葵涌分區計劃大綱圖的「住宅(甲類)」地帶)，不論「接收地盤」所申請的用途為何，在計算 30% 上限時須採用最高住用地積比率作為計算基礎，因為該等地帶的規劃意向主要是作住宅用途。此限制與上

「接收地盤」現有建築物的總樓面面積超出大綱圖《註釋》所訂明的最高地積比率／總樓面面積限制，該超出部分仍可納入同一「接收地盤」，並無需計入 30% 上限範圍(附錄 E)。如採用現有建築物現時的地積比率／總樓面面積作為計算基礎，則上文第 4.1 段的結尾句及註釋 13 亦適用。

4.5 只有在大綱圖沒有訂明「接收地盤」的地積比率／總樓面面積限制的情況時，不論「接收地盤」擬議進行哪種形式的重建或發展，均須以《規例》附表 1 所訂明的適用准許住用地積比率，並遵從大綱圖訂明的任何其他發展限制（例如建築物高度及上蓋面積限制等）的前提下，作為計算 30% 上限的基礎。換言之，即使「接收地盤」重建或發展作純粹非住用建築物，仍須以《規例》附表 1 所訂明的適用准許住用地積比率作為計算 30% 上限部分的基礎。儘管如此，在計算擬議非住用建築物有當然權利的部分時，會繼續沿用《規例》附表 1 所訂明的適用准許非住用地積比率計算。以上兩種情況的示例均載於附錄 F 以說明此原則。如上文第 4.2 段所述，申請人須就此提出建議並加以證明，以供城規會考慮。申請人亦須留意上文第 3.2 段所述的同區要求。

4.6 除了地積比率轉移機制外，政府亦已頒布措施，透過提高發展密度作為誘因，以鼓勵市場參與市區更新／重建¹⁹。在符合相關條件的前提下，「輸出地盤」及「接收地盤」或可同時符合上述措施及地積比率轉移的資格。為免「接收地盤」的發展密度過高，因上述措施所增加的任何額外總樓面面積均可納入「接收地盤」內，但整體發展(包括在地積比率

文註釋 12 中，根據綜合計算程式而釐定「輸出地盤」的可轉移總樓面面積的考慮如出一轍。

¹⁹ 該等措施包括在活化工廈計劃下將最高准許非住用地積比率放寬至最高 20%，以及在額外地積比率先導計劃(聯合作業備考編號 9)，就符合特定準則的原址重建項目提供最多 20% 的額外地積比率。

轉移機制下接收由「輸出地盤」所轉移的總樓面面積，以及由上述措施所增加的額外總樓面面積)不可超出 30% 上限(附錄 G)。為免生疑問，現行建築物規管制度下的其他額外樓面面積或樓面面積寬免措施(例如《規例》第 22 條下的額外地積比率，以及符合《可持續建築設計指引》而獲得的總樓面面積寬免等)將不計入 30% 上限。

5. 配對「接收地盤」及「輸出地盤」的要求

5.1 「接收地盤」及「輸出地盤」毋須位於同一土地用途地帶或同一份大綱圖內。每宗申請的「接收地盤」及「輸出地盤」數量並無限制，惟須以同一宗第 16 條申請提出，並作為同一個項目一併落實。當申請涉及多個「接收地盤」及／或多個「輸出地盤」時，申請人須在規劃申請中清楚說明各個地盤之間的總樓面面積轉移安排(包括各個「輸出地盤」的總樓面面積如何分配至各個「接收地盤」)，以及所有地盤內擬議公共空間／公共設施(如適用)的管理及維護權責。此舉旨在便利日後處理涉及「接收地盤」及「輸出地盤」的一般建築圖則及契約修訂／換地申請。

5.2 由於未能全數轉移而剩餘的總樓面面積不可留待在這日後的其他規劃申請中兌現²⁰，申請人可建議在「輸出地盤」進行重建，以充分利用地盤的總樓面面積。舉例而言，如「輸出地盤」現時建有發展密度過高的建築物(如上文第 2.2(c)段所述情況)，或當「輸出地盤」的總樓面面積全數轉移後會導致「接收地盤」大幅超出其 30% 上限，則可接受把總樓面面積部分轉移至「接收地盤」，並把剩餘部份

²⁰ 「接收地盤」或「輸出地盤」可以涉及多於一宗已獲批的地積比率轉移申請。在尚未執行「輸出地盤」及「接收地盤」的契約修訂或完成換地程序前，申請人仍可自行決定推展哪一宗已獲批的地積比率轉移申請。

用於「輸出地盤」，以重建作符合大綱圖所准許地積比率／總樓面面積的新建築物²¹。

- 5.3 進行轉移時，住用及非住用總樓面面積可予互換，例如把准許的非住用總樓面面積由「輸出地盤」轉移至「接收地盤」作住宅發展，反之亦然(附錄H)。申請人須在規劃申請中提出理據，以證明擬議重建或發展項目與規劃意向和周邊土地用途兼容，以及在技術上可行。

6. 地積比率轉移建議的規劃考慮因素

- 6.1 城規會會就涉及地積比率轉移建議的第 16 條申請作出全面評估。如果「接收地盤」和「輸出地盤」的整體建議不會造成無法接受的不良影響，則上文第 1.3 段所述的目標(特別是透過重建老舊、日久失修及重建潛力低的住宅樓宇以加快市區更新，以及保存具保育價值的建築物)一般可視作地積比率轉移申請的規劃增益。

- 6.2 除上述考慮因素外，如「接收地盤」和「輸出地盤」的整體建議能夠證明具備下列額外的規劃增益，可獲從優考慮：

- (a) 有關建議與市建局為引導市區重整而制訂的市區更新藍圖互相配合²²；

²¹ 「輸出地盤」的重建項目可興建至等同或低於大綱圖的《註釋》所訂明的最高地積比率／總樓面面積。即使大綱圖容許，在此情況下亦不得重建至現有建築物現時的地積比率，因為此計劃的本意並非讓「輸出地盤」的新建築物超出現行大綱圖的限制。儘管如此，為提供彈性，倘若「輸出地盤」的整體重建發展的最終地積比率，因計及上文註釋 19 所述的額外地積比率措施，而超出現行大綱圖的限制，則有關個案仍可能獲得批准。城規會將按每宗申請的個別情況考慮。

²² 油麻地及旺角的市區更新發展概念藍圖框架載於《油旺研究》的資料手冊(圖 3.2)。有關手冊可於《油旺研究》的網頁瀏覽(<https://www.ura.org.hk/tc/major-studies-and-concepts/yau-tsim-mong-district-study>)。市建局正為深水埗區及荃灣區制訂類似的藍圖。

- (b) 提供由申請人所選具社會效益的設施；
- (c) 提供該區缺乏的社區設施或公共休憩空間，並獲相關政府部門(負責監察及查收有關設施的部門)支持；
- (d) 連接或擴展現有／已規劃的公共休憩空間網絡；
- (e) 改善通往特色地點及／或主要行人目的地的連接性，或與這些地點產生協同效應；
- (f) 為改善車流和人流提供契機；
- (g) 改善街道環境／提供優質的地面公共空間(例如提供建築物後移及沿街簷篷)；
- (h) 有助改善空氣流通(例如伸延通風廊／風廊至內陸地區)；
- (i) 為打通重要景觀廊提供契機；
- (j) 採納《香港規劃標準與準則》的城市設計指引所倡議的城市設計措施；
- (k) 採納《可持續建築設計指引》所倡議的綠化及設計措施；及／或
- (l) 提供其他具充分理據的規劃增益。

7. 土地業權

7.1 為善用土地資源，地積比率轉移申請可涵蓋政府土地，例如不可獨立轉讓的剩餘政府土地。在符合上文註釋 9 及完成契約修訂或換地程序的前提下，此類政府土地經補地價及整合於整體發展建議後，可視為「輸出地盤」或「接收地盤」的地盤面積。政府土地能否納入「輸出地盤」或「接收地盤」，仍

須視乎城規會批准的方案和地政監督的最終決定而定。

7.2 項目倡議人是否取得「輸出地盤」和「接收地盤」的全部業權，並非提出規劃申請或獲批規劃許可的先決條件。然而，申請人提交申請時，須根據條例取得「輸出地盤」和「接收地盤」的擁有人同意，或向擁有人發出通知，以確保所有涉及的擁有人至少知悉有關的地積比率轉移建議。

7.3 取得土地業權是推展地積比率轉移建議及提交建築圖則必不可少的條件。即使就地積比率轉移建議的規劃申請已獲城規會批准，如有關土地並非由項目倡議人擁有，便沒有權利落實地積比率轉移。為免生疑問，地積比率轉移計劃亦接受共同擁有業權（包括由合資夥伴個別持有地段）²³。

8. 提交申請的要求

8.1 如欲提出地積比率轉移建議，申請人必須為「接收地盤」和「輸出地盤」擬備發展藍圖，以闡述擬議土地用途、所有建築物的發展參數、擬議社區／康樂／具社會效益的設施、交通設施和公共空間、美化環境和城市設計建議，以及各個地盤的現況、地盤與周邊地區相應的特徵和預計人口等。申請文件亦應附有由土地註冊處發出的土地業權記錄，並須提交落實時間表，當中須涵蓋「輸出地盤」和「接收地盤」在整段發展期間的落實方案。申請人亦須提交相關評估報告，證明「接收地盤」和「輸出地盤」的建議在技術上可行，並不會對運輸及其他基礎設施的承載力、周邊環境，以及視覺、空氣流通和其他技術方面造成不可接受的不良影響。為加快發展進程，尤其是在大綱圖不設地積比率／總樓面面積限制的情況下，當需要釐定「輸出地盤」的可轉移總樓面面積及「接收地盤」在《規例》下所適

²³ 倘若地積比率轉移建議涉及由合資夥伴個別持有地段，則有關修訂契約的申請應由所有地段擁有人共同提交。

用的准許住用地積比率時，申請人須委聘認可人士擬備所需資料，以供城規會考慮。倘項目涉及由其他政府措施(見上文第 4.6 段)所容許增加的總樓面面積時，申請人須清楚說明每項措施所涉及的額外總樓面面積／地積比率。

8.2 至於涉及保育建築物的建議，申請人應在提交的文件中附上保育管理建議²⁴。如建議涉及於「輸出地盤」及／或「接收地盤」提供公共設施（例如供公眾享用的公共空間或私人發展內的公眾休憩空間），申請人須清楚說明長遠的管理及維護安排。

8.3 一般而言，申請人應負責落實「輸出地盤」的建築物／設施／服務及其長遠的管理及維護，及／或承上文第 4.3 段履行容許公眾進入該等建築物／設施的責任，除非相關政府部門同意在「輸出地盤」完成契約修訂後接管該等建築物／設施／服務。如申請人擬把政府、機構或社區設施及公共空間移交政府，申請人應在提交地積比率轉移申請前，就制訂管理及維護安排諮詢相關政府部門。有關安排的詳情應在申請文件中說明。舉例而言，應指明相關政府部門負責監察及查收擬議公共設施的建造工程，以及在該等設施竣工後接管和維護設施的權責。如申請人有意利用「接收地盤」及／或「輸出地盤」內的商業元素支持建築物／設施／服務的營運、管理及維護，有關安排亦應在申請中詳加說明。

8.4 申請人可在提交申請前，徵詢規劃署相關地區規劃處的意見。如有需要，亦可安排在提交申請前與相關政府部門會晤。

²⁴ 有關建議應涵蓋擬保育建築物的各個相關文物層面，例如歷史／文化背景、文物／文化價值、文物構件／重要文物特徵、緩解措施(例如原址保存及以照片／三維掃描留存記錄)、活化再利用／安排公眾欣賞文物古蹟的建議，以及日後的管理及維護安排等。

9. 規劃許可附帶條件及實施細節

9.1 城規會就地積比率轉移建議批給規劃許可時，可視乎已提交的地積比率轉移計劃的複雜程度，按每宗申請的個別情況，考慮批給更長的有效期。城規會將施加合適的規劃許可附帶條件，以確保獲批准的計劃下所訂明的規劃增益能夠如期落實，尤其是有關在「輸出地盤」內提供由申請人所選具社會效益的設施、公共設施或建築物保育工程的建議。城規會或會施加相關的規劃許可附帶條件，包括規定申請人按《建築物條例》提交「接收地盤」的擬議發展項目的一般建築圖則前，必須已就擬議發展項目所涉及的「輸出地盤」和「接收地盤」完成相關契約修訂及／或換地程序。

9.2 為落實經批准的地積比率轉移申請，申請人必須為「輸出地盤」和「接收地盤」申請契約修訂或進行換地，並須就地盤的建築圖則²⁵／建築工程取得所需的批准。地政監督有酌情權可按每宗申請的個別情況，決定以契約修訂、換地或其他土地文件的方式(視乎何者適用而定)處理有關申請。當局日後就「接收地盤」的新發展項目批出預售樓花同意書、發出合約完成證明書或轉讓同意書(如適用)時，項目倡議人必須已完成「輸出地盤」及「接收地盤」內的公共設施及／或建築物保育工程(如適用)。視乎情況所需，並按執行細節(如適用)而定，土地契約內或會加入保障條款，把持續管理及維護設施的權責與「接收地盤」的商業部分掛鉤，以免該等責任轉嫁予個別住戶業主。

9.3 為提供額外誘因，即使「輸出地盤」及「接收地盤」屬不同的土地交易，政府將容許兩者的補地價

²⁵ 如「接收地盤」的擬議發展超出《規例》下的准許地積比率，申請人應根據《建築物條例》第 42 條向建築事務監督申請修訂。建築事務監督會因應城規會接納地積比率轉移建議從優考慮該等修訂。所提交的一般建築圖則，須標明「接收地盤」參數的計算(包括由「輸出地盤」轉移的總樓面面積及「輸出地盤」的位置)。

評估以合併形式處理。換言之，該等土地交易的補地價金額將會一併評估，其金額相等於「輸出地盤」及「接收地盤」在原地契條件下的總價值，與「接收地盤」（包括已轉移的總樓面面積）及「輸出地盤」（不包括額外總樓面面積（如有））在經修訂地契條件下的總價值之間的差額。即使「輸出地盤」及「接收地盤」受同時簽訂的獨立土地文書所規管，上述舉措可讓在地積比率轉移前後的價值得以一併評估，並互相抵銷²⁶。

- 9.4 作為一項便利措施，規劃署會在規劃過程的前期階段，為申請人在提交申請前提供諮詢服務及安排會晤，並會在有需要時安排其他政府部門參與。然而，在任何情況下，規劃署及其他政府部門在上述的諮詢服務及會晤過程中所提供的任何意見，均不得詮釋或視作為由城規會提供。

10. 附錄

附錄 A	地積比率轉移建議的核對清單
附錄 B 至 D	「輸出地盤」的可轉移總樓面面積及「接收地盤」30%上限的示例
附錄 E	因保育「輸出地盤」內已評級的歷史建築而獲批額外總樓面面積及「接收地盤」有過剩樓面面積的示例
附錄 F	採用《建築物(規劃)規例》所訂明的最高准許住用地積比率以計算「接收地盤」30%上限的示例
附錄 G	在「接收地盤」同步落實增加發展密度措施的示例
附錄 H	總樓面面積互換的示例

城市規劃委員會
二零二六年八月

²⁶ 為免生疑問，第 4.3 段所述的免補地價額外總樓面面積將不會被計算在「輸出地盤」的地價估值內。

地積比率轉移建議的核對清單

(此核對清單旨在協助了解選址準則、規劃考慮因素及提交申請的要求，但並非詳盡無遺。有關詳情，申請人應以指引的正文為準。)

備註

- ✓ - 符合地積比率轉移計劃的先決條件
- ✓ ✓ - 在地積比率轉移計劃下可獲從優考慮的情況
- x - 根據一般推定，此類選項在地積比率轉移計劃下不予考慮

(A) 選址

(對應指引正文的第 2 及 3 段)

準則		符合與否
「輸出地盤」		
✓	1. 「輸出地盤」位於西營盤及上環、灣仔、馬頭角、旺角、油麻地、長沙灣或荃灣分區計劃大綱圖的規劃區內	()
✓	2. 不論土地用途地帶，「輸出地盤」現時建有： (a) 樓齡達 50 年或以上並具有住宅元素的建築物；或 (b) 具保育價值的建築物(不論樓齡及用途，惟指引註腳 6 所列舉作特定用途的私人歷史建築，一般不符合資格)，而該建築物並非已落實的寓發展於保育計劃項目，或位處已劃作純為文物保育用途地帶內	()
✓ ✓	3. 就 2(a)項所述的「輸出地盤」而言，符合以下一項或多項情況： (a) 單獨重建會導致「鉛筆式」發展的出現，不利於具建築效率的布局； (b) 「輸出地盤」位於樓齡 30 年或以下的新建築物之間或沒有重建潛力／重建潛力低的建築物之間，難以整合作綜合重建；	()

	(c) 「輸出地盤」現時建有發展密度過高的建築物，以致無法原址重建至現有的體積；及／或 (d) 有其他因素證明單獨重建「輸出地盤」並不可行	
「接收地盤」		
✓	1. 「接收地盤」位於分區計劃大綱圖的規劃區內	()
✓	2. 「接收地盤」的地盤面積為不少於 700 平方米的私人土地	()
✓	3. 「接收地盤」位於主要作一般住宅、商業、商貿、工業或與產業相關用途的發展類用途地帶內	()
✓	4. 倘「接收地盤」不受分區計劃大綱圖的地積比率／總樓面面積限制，及／或地積比率／總樓面面積限制相等於《建築物(規劃)規例》所訂明的最高准許地積比率： - 「接收地盤」和「輸出地盤」必須位於同一區議會範圍內	()
✗	5. 「接收地盤」位於公認為具獨特建築風貌的低密度地區，應避免進一步增加發展密度	()

(B) 地積比率轉移的規劃考慮因素

(對應指引正文的第 1 至 6 段)

準則		符合與否
✓	1. 地積比率轉移建議能達致以下一項或多項目標： (a) 透過拆卸／重建老舊、日久失修及重建潛力低的住宅樓宇，以加快市區更新；及／或 (b) 保存具保育價值的建築物	()
✓	2. 地積比率轉移建議在技術上可行，不會令基礎設施不勝負荷，亦不會造成不可接受的不良影響	()
✓✓	3. 地積比率轉移建議能夠證明具備指引第 6.2 段所述的一項或多項規劃增益	()

(C) 提交申請的主要要求

(對應指引正文的第 1、4、5、7 及 8 段)

準則		符合與否
✓	1. 「輸出地盤」及「接收地盤」以同一宗第 16 條申請提出，並作為同一個項目一併落實	()
✓	2. 「接收地盤」和「輸出地盤」的發展藍圖	()
✓	3. 「接收地盤」和「輸出地盤」的落實時間表	()
✓	4. 「接收地盤」和「輸出地盤」的相關技術評估	()
✓	5. 詳述如何在各個地盤之間轉移總樓面面積(包括「輸出地盤」的總樓面面積如何轉移和分配至各個「接收地盤」)，以及在所有地盤內的擬議公共空間／公共設施(如適用)的管理和維護權責	()
✓	6. 倘「輸出地盤」及／或「接收地盤」不受分區計劃大綱圖的地積比率／總樓面面積限制，及／或地積比率／總樓面面積限制相等於《建築物(規劃)規例》所訂明的最高准許地積比率： - 須擬備一套假設性發展方案，以證明在參考《建築物(規劃)規例》及分區計劃大綱圖所訂明的所有相關法定管制後，「輸出地盤」及／或「接收地盤」在《建築物(規劃)規例》下最高可達的地積比率	()
✓	7. 倘「輸出地盤」及／或「接收地盤」以現有建築物現時的地積比率／總樓面面積作為計算基礎： - 須由認可人士確認現有建築物現時的地積比率／總樓面面積	()
✓	8. 已取得「輸出地盤」及「接收地盤」的擁有人同意，或已向擁有人發出通知	()

由「輸出地盤」轉移總樓面面積及
計算「接收地盤」30%上限的示例
(適用於分區計劃大綱圖上設有地積比率／總樓面面積限制的情況)

附錄 B

地積比率轉移前

輸出地盤

📍 用途地帶：「住宅（甲類）」
(最高住用地積比率／總地積比率
限制為 8.5 倍／**9 倍**)

📐 地盤面積
200 平方米

🏠 最大可轉移的
總樓面面積
1 800 平方米
(**9 倍** x 200 平方米)
📐 x 9 倍

🏠 建築物狀況
樓齡達 50 年或以上
並具有住宅元素的建
築物

接收地盤

📍 用途地帶：「住宅（甲類）」
(最高住用地積比率／總地積比率
限制為 8.5 倍／**9 倍**)

📐 地盤面積
750 平方米

📐 大綱圖上的最大准
許總樓面面積
6 750 平方米
(**9 倍** x 750 平方米)
📐 x 9 倍

計算「接收地盤」的 30% 上限

📈 30% 地積比率轉移的 30% 上限
2 025 平方米
(6 750 平方米 x 30%)
📐 x 9 倍 x 30%

地積比率轉移後

📍 用途地帶：「住宅（甲類）」，
待有機會時改劃為
「休憩用地」

📐 地盤面積
200 平方米

📦 餘下總樓面面積
0 平方米

★ 額外總樓面面積
80 平方米
(地積比率 **0.4 倍**)
📐 x 0.4 倍

📍 用途地帶：「住宅（甲類）」

📐 地盤面積
750 平方米

📦 整體總樓面面積
(此例子中包括住用及
非住用總樓面面積)
8 550 平方米
(地積比率 11.4 倍)
= 6 750 平方米 + 1 800 平方米
(大綱圖上的
最大允許總
樓面面積) + (由「輸出地盤」
轉移的總樓面面積
未超出 30% 上限
即 2 025 平方米)
(📐 x 9 倍) + (📐 x 9 倍)

「輸出地盤」的規劃增益：

- ◆ 拆卸老舊及日久失修的建築物
- 📐 供公眾享用的公共空間

「接收地盤」的規劃增益：

- ◆ 建築物後移
- ◆ 建築物沿街簷篷
- ◆ 綠化／景觀美化
- ◆ 其他

由建有超出地積比率／總樓面面積限制的現有建築物的
「輸出地盤」轉移總樓面面積到「接收地盤」的示例
(適用於分區計劃大綱圖上設有地積比率／總樓面面積限制的情況)

附錄 C

地積比率轉移前

輸出地盤

📍 用途地帶：「住宅（甲類）」
(最高住用地積比率／總地積比率限制為 8.5 倍／**9 倍**)

◇ 地盤面積

400 平方米

📦 最大可轉移的
總樓面面積

5 600 平方米
(**14 倍** x 400 平方米)

◇ x 14 倍

⬆️ 超出大綱圖准許的
總樓面面積

(地積比率
14 倍 - 9 倍 = **5 倍**)

2 000 平方米

◇ x 5 倍

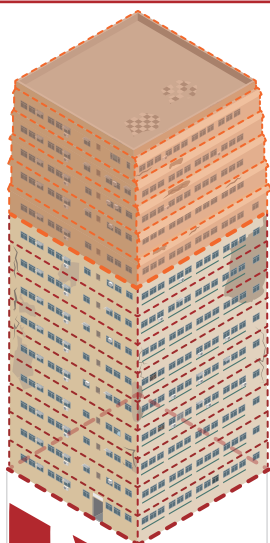
📦 大綱圖上的最大
准許總樓面面積
(地積比率 **9 倍**)

3 600 平方米

◇ x 9 倍

🏠 建築物狀況

現有建築物超出地積比率／
總樓面面積限制 (即總地積
比率 14 倍)、樓齡達 50 年或
以上並具有住宅元素



3 600 平方米

2 000 平方米

接收地盤

📍 用途地帶：「住宅（甲類）」
(最高住用地積比率／總地積比率
限制為 8.5 倍／**9 倍**)

◇ 地盤面積

750 平方米

📦 大綱圖上的最大
准許總樓面面積

6 750 平方米
(**9 倍** x 750 平方米)

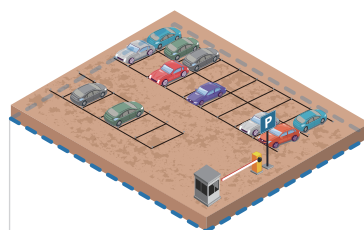
◇ x 9 倍

計算「接收地盤」的 30% 上限

⬆️ 30% 地積比率轉移的 30% 上限

2 025 平方米
(6 750 平方米 x 30%)

◇ x 9 倍 x 30%



地積比率轉移後

📍 用途地帶：「住宅（甲類）」

◇ 地盤面積

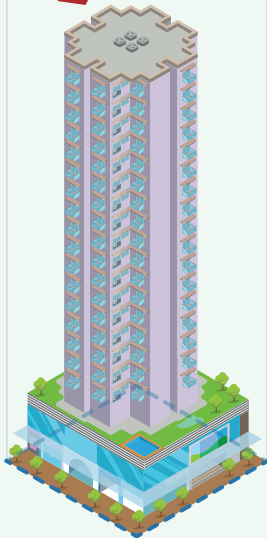
400 平方米

📦 餘下總樓面面積

重建為符合現行大
綱圖所容許地積比
率的新建築物

3 600 平方米

◇ x 9 倍



📍 用途地帶：「住宅（甲類）」

◇ 地盤面積

750 平方米

📦 整體總樓面面積

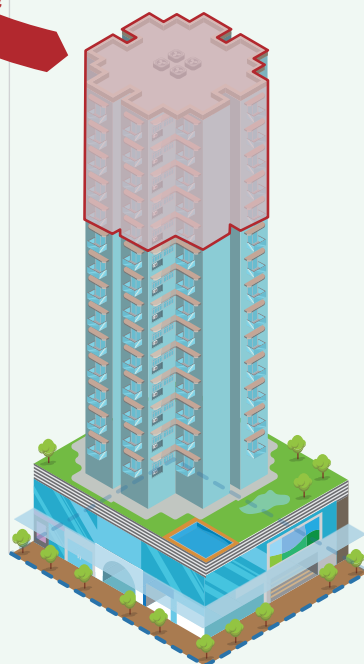
(此例子中包括住用及
非住用總樓面面積)

8 750 平方米
(地積比率 11.7 倍)

= 6 750 平方米 + 2 000 平方米

大綱圖上的
(最大准許總
樓面面積) + (由「輸出地盤」
轉移的總樓面面積
未超出 30% 上限
即 2 025 平方米)

(◇ x 9 倍) + (◇ x 5 倍)



「輸出地盤」的規劃增益：

- ◆ 拆卸及重建老舊及日久失修的建築物

「接收地盤」的規劃增益：

- ◆ 建築物後移
- ◆ 建築物沿街簷篷
- ◆ 綠化／景觀美化
- ◆ 其他

由「輸出地盤」轉移總樓面面積的示例

(適用於「輸出地盤」在分區計劃大綱圖上不設地積比率／總樓面面積限制的情況)

附錄 D

地積比率轉移前

輸出地盤

📍 用途地帶：「商業」
(不設地積比率／總樓面面積限制，只限建築物高度為主水平基準上 140 米)

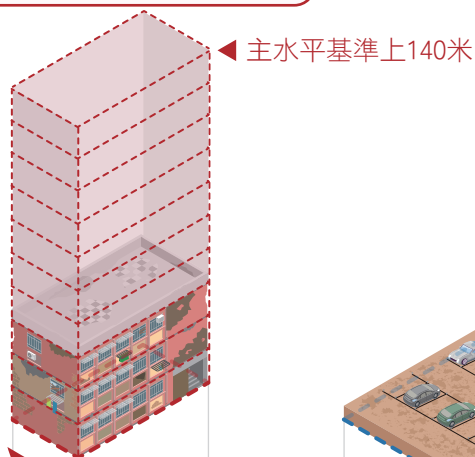
🏢 《建築物（規劃）規例》的地盤分類
丙類地盤

✅ 《建築物（規劃）規例》所訂明的最高准許住用地積比率[#]
10 倍

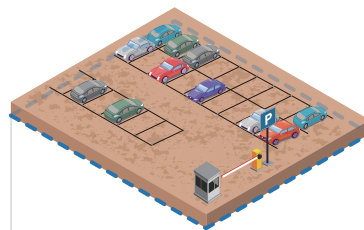
📐 地盤面積
200 平方米

🏠 最大可轉移的總樓面面積
2 000 平方米
(10 倍 x 200 平方米)
x 10 倍

🏠 建築物狀況
樓齡達 50 年或以上
並具有住宅元素的建築物



全數轉移
2 000 平方米



接收地盤

📍 用途地帶：「住宅（甲類）」
(最高住用地積比率／總地積比率限制為 8.5 倍／**9 倍**)

📐 地盤面積
750 平方米

📐 大綱圖上的最大准許總樓面面積
6 750 平方米
(9 倍 x 750 平方米)
x 9 倍

計算「接收地盤」的 30% 上限
📈 30% 地積比率轉移的 30% 上限
2 025 平方米
(6 750 平方米 x 30%)
x 9 倍 x 30%

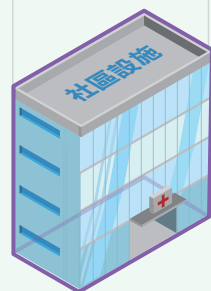
地積比率轉移後

📍 用途地帶：「商業」
待有機會時改劃為「政府、機構或社區」地帶或合適的土地用途地帶

📐 地盤面積
200 平方米

📐 餘下總樓面面積
0 平方米

★ 額外總樓面面積
整項社區設施



📍 用途地帶：「住宅（甲類）」

📐 地盤面積
750 平方米

📐 整體總樓面面積
(此例子中包括住用及非住用總樓面面積)
8 750 平方米
(地積比率 11.67 倍)
= 6 750 平方米 + 2 000 平方米
(大綱圖上的最大准許總樓面面積) + (由「輸出地盤」轉移的總樓面面積)
(未超出 30% 上限即 2 025 平方米)
(x 9 倍) + (x 10 倍)

「輸出地盤」的規劃增益：

- ◆ 拆卸老舊及日久失修的建築物
- 🏠 新的政府、機構或社區設施或其他由申請人所選具社會效益的設施

「接收地盤」的規劃增益：

- ◆ 建築物後移
- ◆ 建築物沿街簷篷
- ◆ 綠化／景觀美化
- ◆ 其他

[#] 由申請人提出可行假設性發展方案證明，並已考慮所有相關法定限制，例如建築物高度限制

因保育「輸出地盤」內已評級的歷史建築而獲批額外總樓面面積及「接收地盤」有過剩樓面面積的示例

附錄 E

地積比率轉移前

輸出地盤

用途地帶：「住宅（甲類）」
（最高住用地積比率／總地積比率限制為 8.5 倍／**9 倍**）

地盤面積
200 平方米

最大可轉移的
總樓面面積
1 800 平方米
（**9 倍** x 200 平方米）
x 9 倍

建築物狀況
已評級歷史建築
（現有地積比率為 **3 倍**，
即總樓面面積 600 平方米）
x 3 倍

地積比率轉移後

用途地帶：「住宅（甲類）」，
待有機會時改劃為
與保育相關的土地
用途地帶

地盤面積
200 平方米

餘下總樓面面積
0 平方米

★ 額外總樓面面積
600 平方米
（地積比率 **3 倍**）
x 3 倍

「輸出地盤」的規劃增益：

保育已評級歷史建築，並合理地開放予公眾參觀

接收地盤

用途地帶：「住宅（甲類）」
（最高住用地積比率／總地積比率限制為 8.5 倍／**9 倍**）

建築物狀況
現有建築物超出地積比率
／總樓面面積限制
（即總地積比率 10 倍）
x 10 倍

地盤面積
750 平方米

大綱圖上的最大准
許總樓面面積
6 750 平方米
（**9 倍** x 750 平方米）
x 9 倍

計算「接收地盤」的 30% 上限
地積比率轉移的 30% 上限
2 025 平方米
（6 750 平方米 x 30%）
x 9 倍 x 30%

超出大綱圖准許的
總樓面面積
（地積比率
10 倍 - 9 倍 = **1 倍**）
750 平方米
x 1 倍

超出大綱圖准許的
總樓面面積
750 平方米（地積比率 **1 倍**）
x 1 倍

已轉移的總樓面面積
1 800 平方米
（未超出 30% 上限，
即 2 025 平方米）

地盤面積
750 平方米

整體總樓面面積
（此例子中包括住用及
非住用總樓面面積）
9 300 平方米
（地積比率 12.4 倍）
= 6 750 平方米 + 1 800 平方米 + 750 平方米

大綱圖上的（最大准許總樓面面積）+（由「輸出地盤」轉移的總樓面面積未超出 30% 上限即 2 025 平方米）+（超出大綱圖准許的總樓面面積）
x 9 倍 + **x 9 倍** + **x 1 倍**

「接收地盤」的規劃增益：

- ◆ 建築物後移
- ◆ 綠化／景觀美化
- ◆ 建築物沿街簷篷
- ◆ 其他

採用《建築物（規劃）規例》所訂明的最高准許住用地積比率以計算「接收地盤」30% 上限的示例 (適用於分區計劃大綱圖上不設地積比率／總樓面面積限制的情況)

附錄 F

1 計算「接收地盤」的基礎

用途地帶：「其他指定用途」註明「混合用途」
(不設地積比率／總樓面面積限制，
只限建築物高度為主水平基準上 140 米)

《建築物（規劃）規例》的地盤分類
丙類地盤

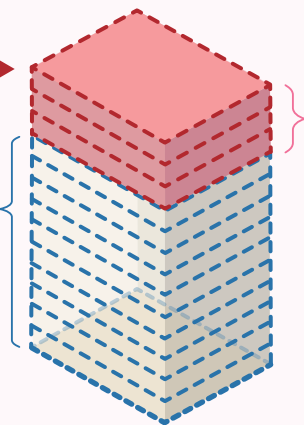
地盤面積
700 平方米

《建築物（規劃）規例》所訂明的最高准許住用地積比率[#]
10 倍

主水平基準上
140 米

《建築物（規劃）規例》所訂明的最高准許住用總樓面面積（地積比率 10 倍）：
7 000 平方米
 $\diamond \times 10 \text{ 倍}$

[#] 由申請人提出可行假設性發展方案證明，並已考慮所有相關法定限制，例如建築物高度限制



2 計算「接收地盤」的 30% 上限

地積比率轉移的 30% 上限

10 倍（《建築物（規劃）規例》所訂明的最高准許住用地積比率） $\times 30\%$
= 3 倍（2 100 平方米）

$\diamond \times 10 \text{ 倍} \times 30\%$

主要原則

不論「接收地盤」現有及擬議發展／重建的類型，在計算「接收地盤」的 30% 上限時，均須採用《建築物（規劃）規例》所訂明的最高准許住用地積比率

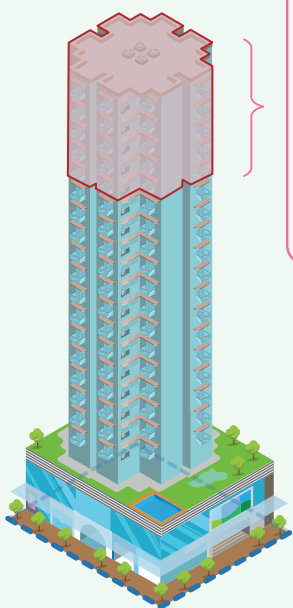
3 地積比率轉移後

重建作混合用途
(或純作住用用途)

重建作非住用用途

當然權利：

按照《建築物（規劃）規例》附表一及第 21 (2) 條所訂明的綜合用途建築物計算程式（若重建發展屬純住宅用途，則採用《建築物（規劃）規例》附表一所訂明的准許住用地積比率）



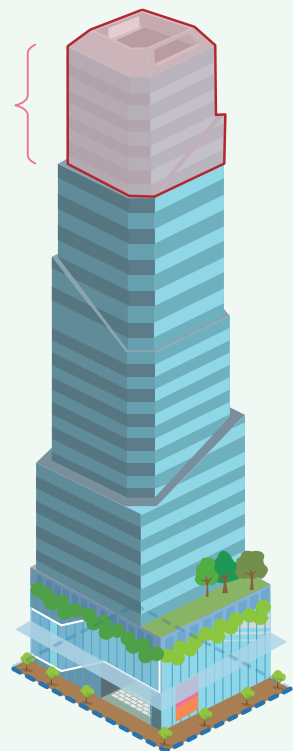
地積比率轉移的 30% 上限

10 倍（《建築物（規劃）規例》所訂明的最高准許住用地積比率） $\times 30\%$ = 3 倍（2 100 平方米）

$\diamond \times 10 \text{ 倍} \times 30\%$

當然權利：

按照《建築物（規劃）規例》附表一所訂明的准許非住用地積比率



整體總樓面面積

(此例子中包括住用及非住用總樓面面積)

根據綜合用途建築物計算
= (程式得出《建築物（規劃）規例》下的最高准許總樓面面積) + (按照《建築物（規劃）規例》所訂明的最高准許住用地積比率) $\times 30\%$ 上限

整體總樓面面積

= (《建築物（規劃）規例》所訂明的最高准許非住用總樓面面積) + (按照《建築物（規劃）規例》所訂明的最高准許住用地積比率) $\times 30\%$ 上限

地積比率轉移前

接收地盤

📍 用途地帶：「住宅（甲類）」
（最高住用地積比率／總地積比率限制為 **8.5 倍／9 倍**）

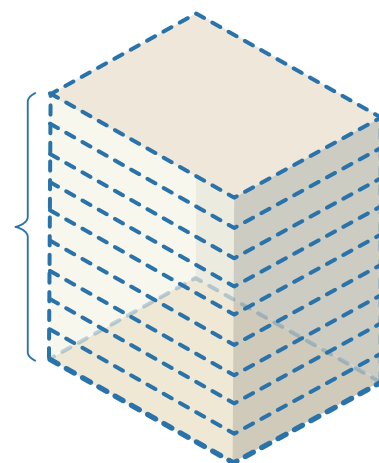
地盤面積

700 平方米

建築物狀況

樓齡達 50 年或以上並具有住宅元素的建築物

分區計劃大綱圖上的最大准許總樓面面積（地積比率 9 倍）：
6 300 平方米
◇ x 9 倍



與額外地積比率先導計劃門檻相配合

地積比率轉移後

純地積比率轉移計劃

或

地積比率轉移計劃（部分）+ 額外地積比率先導計劃（全部）

由「輸出地盤」轉移的總樓面面積

1 890 平方米
（地積比率 2.7 倍）

計算「接收地盤」的 30% 上限

↑30% 地積比率轉移的30%上限

大綱圖上的最大准許總樓面面積 x 30%：

= 700 平方米 x 9 倍 x 30%
= 1 890 平方米

◇ x 9 倍 x 30%

大綱圖上的最大准許總樓面面積

（地積比率 9 倍）：

6 300 平方米

◇ x 9 倍

整體總樓面面積

8 190 平方米
（地積比率 11.7 倍）

= 6 300 平方米 + 1 890 平方米

（大綱圖上的最大准許總樓面面積）+ （由「輸出地盤」轉移的總樓面面積未超出 30% 上限即 1 890 平方米）

（◇ x 9 倍）+ （◇ x 9 倍 x 30%）

計算「接收地盤」的 30% 上限

↑30% 地積比率轉移的30%上限

大綱圖上的最大准許總樓面面積 x 30%：

= 700 平方米 x 9 倍 x 30%
= 1 890 平方米

◇ x 9 倍 x 30%

由「輸出地盤」轉移的總樓面面積

700 平方米
（地積比率 1 倍）

★ 落實額外地積比率先導計劃所得的 20% 額外總樓面面積（以住用地積比率為基礎）：

1 190 平方米
（地積比率 1.7 倍）

◇ x 8.5 倍 x 20%

大綱圖上的最大准許總樓面面積

（地積比率 9 倍）：

6 300 平方米

◇ x 9 倍

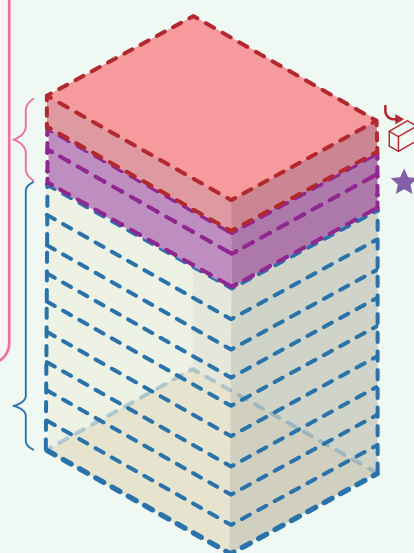
整體總樓面面積

8 190 平方米（地積比率 11.7 倍）

= 6 300 平方米 + 700 平方米 + 1 190 平方米

（大綱圖上的最大准許總樓面面積）+ （由「輸出地盤」轉移的總樓面面積）+ （因額外地積比率先導計劃所得的額外總樓面面積）

（◇ x 9 倍）+ （◇ x 1 倍）+ （◇ x 8.5 倍 x 20%）



地積比率轉移前

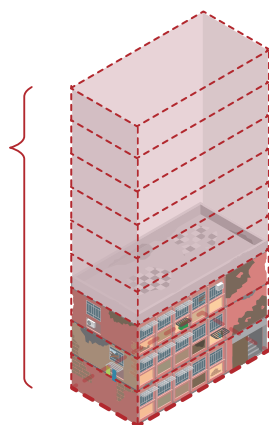
📍 用途地帶：「住宅（甲類）」
（最高住用地積比率／總地積比率
限制為 8.5 倍／**9 倍**）

輸出地盤

📐 地盤面積
200 平方米

🏠 建築物狀況
樓齡達 50 年或以上並
具有住宅元素的建築物

📦 最大可轉移的
總樓面面積
1 800 平方米
（**9 倍** x 200 平方米）
📐 x 9 倍



地積比率轉移後

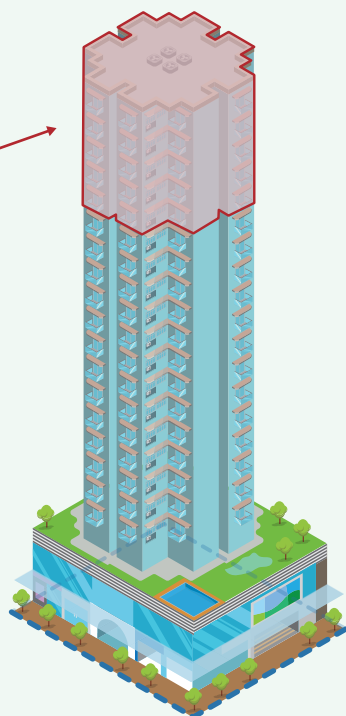
接收地盤

📍 用途地帶：「住宅（甲類）」
（最高住用地積比／
總地積比率限制為
8.5 倍／**9 倍**）

📐 地盤面積
700 平方米

📦 已轉移的總樓面面積維持作
住用樓面

📦 整體總樓面面積
（此例子中包括住用及
非住用總樓面面積）
8 100 平方米
（地積比率 11.57 倍）
= 6 300 平方米 + 1 800 平方米
由「輸出地盤」
（大綱圖上的最大准許非
住用總樓面面積）+（轉移的總樓面面積
未超出 30% 上限
即 1 890 平方米）
（📐 x 9 倍）+（📐 x 9 倍）



或

接收地盤

📍 用途地帶：「商業」
（最高地積比率 **12 倍**）

📐 地盤面積
700 平方米

📦 已轉移的總樓面面積互換成
非住用樓面

📦 整體總樓面面積
10 200 平方米
（地積比率 14.57 倍）
= 8 400 平方米 + 1 800 平方米
由「輸出地盤」
（大綱圖上的最大准許非
住用總樓面面積）+（轉移的總樓面面積
未超出 30% 上限
即 2 520 平方米）
（📐 x 12 倍）+（📐 x 9 倍）

