

建地下公眾停車場 可免計入樓面面積 屋宇署新措施 料成商地發展誘因

本港近年在土地緊絀之下，公眾停車場用地紛紛遭徵用作商業發展，市區泊位漸見不足。屋宇署近日修訂建築物總樓面面積寬免的作業備考，讓本月初起入則的發展項目，如在地底提供公眾停車場，連同其輔助設施，均可一併完全豁免計入總樓面面積。業界估計，新措施可為發展商帶來誘因，在不失寫字樓和零售面積之下，於商業用地的地底建造公眾停車場，補充市區泊位。

為協助控制樓宇體積，早年就「發水樓」問題進行公眾諮詢後，屋宇署為建於地下的私人停車場，給予百分百的總樓面面積寬免，而對建於地面的私人停車場，亦給予百分之五十的總樓面面積寬免。然而，當局仍然一直規定，根據地契或批地條件要求而需要在地段內加入的公眾停車場，所有其相關的設施及相關工程的面積，包括公眾停車場的設施核心範圍，都需要計算入總樓面面積之內。

私人停車場現有百分百寬免

不過，本報留意到，屋宇署近日修訂關於總樓面面積計算的作業備考，當中最為重大的一項修訂，是容許建於地底的公眾停車場，其樓面日後可獲完全豁免計入總樓面面積，與現時提供位於地底私人停車場的準則看齊，但設於地面的公眾停車場，日後仍然不獲任何面積寬免。根據經修訂的作業備考，新計算原則適用於今年三月一日以後入則的新發展項目，包括涉及重大修訂的項目，但並不適用於現有公眾停車場。

今年三月一日後入則可適用

測量師學會前會長何鉅業表示，本港未來有多個公眾停車場，如林士街停車場和中間道停車場，陸續需要拆卸改作商業用途，而據他理解，新修訂正是要鼓勵發展商在合適商業地皮的地底重新建回公眾停車場，以補充市區泊位的不足，「接連有停車場用地被徵用之後，已在地區產生一些泊車問題，如有個別車主需要泊街，令問題開始變得逼切。」

他指出，當局過去一直視經營公眾停車場，屬於一種商業用途性質，因此有如提供零售設施，普遍不能享有樓面面積豁免，但時而勢易，倘若今天仍然沿用相同原則，即使當局認為某塊用地的地底適合發展公眾停車場，也不會吸引發展商主動興建，因此必須提供足夠誘因作鼓勵。他說：「從發展商角度，若是選擇提供公眾停車場，便等於蠶食更為重要的寫字樓或零售樓面，因此一般只會提供所需的訪客停車泊位便算。」他估計，目前仍在局部施工或進行打樁的項目，亦可選擇透過修訂項目設計，增建地下停車場。

測量師指「合理的改變」

此外，不論屬於公眾或私人性質的地下停車場，通往泊車設施的行車道、斜道、樓梯和電梯大堂等設施，過去一般需要計入總樓面面積，但屋宇署最新修訂作業備考後，當停車場設施獲得樓面豁免，其相關的輔助設施同樣可獲樓面豁免。何鉅業認為，最新改動減低提供停車場設施的限制，亦屬於合理的改變，「畢竟這些也是屬於停車場的配套設施，可以令一個停車場變得更為完善。」

記者：歐志軍