

2024 年 11 月 26 日
討論文件

立法會發展事務委員會

推動長者友善樓宇設計

目的

為鼓勵居家安老，由財政司副司長領導的「推動長者友善樓宇設計」工作組(工作組)制訂了一系列適用於公營和私營建築項目的設計要求。正如《2024 年施政報告》所述，政府會在 2024 年內公布建議，分批實施。本文件向委員匯報有關建議，並邀請委員提出意見和建議。

背景

2. 隨着預期壽命延長，香港人口正急速高齡化。根據政府統計處(統計處)預測，長者(即 65 歲或以上人士)佔總人口的比例預計由 2022 年年中的 20.8%，逐步上升至 2028 年的 25.3%，並於 2037 年達到 30.4%。統計處資料顯示，39.3%長者為獨居，又或與可能同為長者的配偶同住。為透過長者友善樓宇設計鼓勵居家安老，政府承諾在 2024 年年底前，就把通用設計及通達概念更全面地納入屋宇署的《設計手冊：暢通無阻的通道》(《設計手冊》)及相關規則和指引中提出建議。

3. 工作組的職權範圍及成員名單載於**附件 A**。工作組已經：

- (a) 評估及檢視有關長者友善樓宇設計的現行法定及行政規例和規定；
- (b) 就其他司法管轄區的做法及規定進行研究；
- (c) 徵詢目標持份者的初步意見；
- (d) 擬備長者友善樓宇設計的建議；以及
- (e) 考慮應用範圍及實施方法。

現時的情況和檢視方向

(A) 香港的規定

4. 雖然現時並無針對長者而訂立的法定建築規定，但《建築物條例》(第 123 章)(《條例》)下《建築物(規劃)規例》(《規例》)訂明的私人建築物暢通無阻設計規定，除可惠及殘疾人士外，亦可使長者受惠。有關設計規定涵蓋暢通易達停車位、公共通道、走廊、門、門道、斜道、洗手間、梯級與樓梯、扶手、升降機、照明等範疇，使樓宇及設施更為長者友善。

5. 除了《規例》訂明的**強制性**設計規定外，政府亦在《設計手冊》中列出建議遵守(即非強制性)設計規定。《設計手冊》中亦有特定章節集中闡述針對長者的設計指引，涵蓋多項為長者而訂定的**建議遵守**設計規定，例如在長走廊或行人徑設休憩處、使用防滑地板飾面和啞光及不反光地板、確保所有空間照明度平均、在浴室裝設摺椅等。

6. 為鼓勵採用長者友善樓宇設計，顧及使用者(包括長者)需要的建築設計可獲批總樓面面積寬免，例如較寬闊的室內公用走廊、較大的升降機機廂和較寬闊的室外有蓋通道。此外，長者友善樓宇設計是相關作業備考¹列明在「綠建環評」下可獲總樓面面積寬免的先決條件之一(有關「綠建環評」的詳情，請參閱**附件 B**)²。

¹ 《認可人士、註冊結構工程師及註冊岩土工程師作業備考》(《認可人士作業備考》)APP-151。

² 有關機制如下：如項目達到「預期金級」或以上評級，可獲批總樓面面積寬免；至於評級較低的項目，如符合一項或兩項推動優質建築環境的特定標準作補充，亦可獲批總樓面面積寬免。「健康生活元素」(Health and Well-being)是其中一項標準，即長者友善設計，例如主要入口處設置自動門、長走廊及客用升降機設置休憩設施、長者健身設施、為便利救護車運作而擴大升降機機廂等，均可讓在「綠建環評」下達到「預期金級」以下評級的項目符合資格獲批總樓面面積寬免。

7. 業界日漸意識到締造配合高齡化人口需要的居住空間的重要性。香港房屋協會(房協)是這方面的先行者，其房屋項目及社區措施均加入長者友善設計原則³。有些私人發展商亦認知到相關市場需求日增，並認同發展長者友善住宅項目具商業可行性。舉例而言，一間發展商透過夥拍非政府組織和一間經營綜合安老院舍，日間及住宿護理，以及復康服務的營運商，以加強為旗下住宅項目的長者住戶提供支援及護理服務。

(B) 其他司法管轄區的規定

8. 在顧問協助下⁴，我們就本地有關長者友善樓宇設計的標準／作業範例／指引，以及中國內地、新加坡、日本、澳洲、英國及加拿大的相關設計規定進行研究。主要調查結果如下—

- (a) 現時香港的長者友善樓宇設計所涵蓋的設計，大致上與其他司法管轄區所涵蓋的設計一致。例如，提供轉動空間，以及對通道和暢通易達升降機機廂尺寸的要求，均見於香港和部分司法管轄區的制度；
- (b) 大多數司法管轄區只於公用地方實施長者友善樓宇設計規定(除中國內地和澳洲強制規定若干設計亦適用於內部／私人單位外)；以及
- (c) 實施方法：香港主要採取非法定方式(例如以總樓面面積寬免作為誘因，或以《設計手冊》的建議作業範例予以推動等)，而其他司法管轄區則透過立法⁵和行政措施⁶實施長者友善樓宇設計。

³ 當中包括將長者友善概念融入轄下房屋設計；透過設立長者安居資源中心提供一系列支援服務及社區資源；以及出版《香港住宅通用設計指南》，內容涵蓋提供長者空間設計指引及適用於現存寓所的實用翻新策略，以切合長者住戶需要。

⁴ 屋宇署於2024年2月委聘顧問就《設計手冊》及相關法例進行全面檢討。檢討工作現正分階段進行，並會優先處理有關住宅樓宇、綜合用途樓宇及長者常到的商業處所的長者友善樓宇設計，之後將進行有關殘疾人士的樓宇設計檢討。

⁵ 舉例說，在中國內地及大部分海外國家，於室外／公用地方鋪設防滑地板飾面屬強制性規定。在新加坡，在正門設置自動門屬強制性規定。在香港，此等設計現時屬《設計手冊》的建議做法。

⁶ 舉例說，在中國內地和日本，於走廊提供扶手是一項建議要求，並透過指引實施。

(C) 持份者的初步意見

9. 為制訂初步的建議方案，我們已邀請目標持份者，例如安老事務委員會、香港社會服務聯會、學術機構、香港地產建設商會、香港建築師學會、香港測量師學會等，聽取他們的意見。持份者普遍認為需要締造**更通達及安全**的生活環境，幫助長者克服老年帶來的挑戰，包括行動不便、認知能力下降及社交孤立等。很多持份者支持把**易於改動的靈活彈性設計**原則融入長者的生活環境，幫助他們獨立生活，並減少進行昂貴翻新工程的需要。他們強調**社會共融及社區參與的重要性**，例如建設更適合長者需求的公共休憩空間，促進社交互動。此外，持份者認為針對長者特別需要而開發的**樂齡科技**(例如智能居家裝置、穿戴式感應器及遙距診症平台等)尤其重要。

建議

10. 考慮到上述事宜，工作組制訂了下文各段所載有關長者友善樓宇設計的建議。工作組擬定有關建議時的考慮因素如下—

- (a) 長者友善樓宇設計的目標分為三個層面。第一，樓宇結構及設計應為身體機能可能日漸衰退的長者提供**安全及舒適**的環境。第二，設計應可讓長者自主獨立，盡可能避免依賴他人的協助，鼓勵他們**積極樂頤年**。第三，設計應提升長者的**幸福感**，特別是長者之間以及他們與其他年齡組別人士之間的社交互動；
- (b) 不同類型的樓宇均有特定的目標使用者，而部分樓宇未必常有長者到訪。實踐居家安老的概念時，應適當平衡長者與其他使用者的需要；
- (c) 在準備設計建議時，我們須顧及市場和業界的實際考慮及其他因素。舉例來說，可能有人會擔心，為配合長者需要的設計可能需要額外成本(例如使用更多保護物料、縮減劃作其他用途的總樓面面積)；以及

- (d) 鑑於上述(b)及(c)項，我們會把設計規定訂定適用於住宅及綜合用途⁷樓宇，以及長者經常到訪的商業樓宇(例如商場及診所)。此外，較為「**關鍵**」的規定(特別是與安全相關的規定)將會強制實施，而其他要求則可透過指引和提供誘因等行政方式實施。

設計規定的四個範疇

11. 建議的設計要求可分為四個範疇，即(a) **活動性及通達性**、(b) **易於改動的靈活彈性設計**、(c) **幸福感**，以及(d) **樂齡科技**。有關要求的一覽表載於**附件 C**，而圖解則載於**附件 D**。附件 C 的所有要求將適用於**住宅樓宇**及綜合用途樓宇的住用部分，而有關公用地方的要求亦將適用於**商業樓宇**及綜合用途樓宇的非住用部分，除了少數例外情況⁸。主要要求撮述於下文各段。

(A) 活動性及通達性：促進通達性以提升長者活動能力(公用地方及住宅單位內的私人範圍)

12. 長者的身體機能(例如肌肉強度、平衡力、視覺及聽覺)一般會隨着年老而逐漸衰退，增加意外和受傷的風險。居家安老其中一項重要元素是要確保**住宅單位內外的建築環境均為活動上安全及暢達**的。因此，我們建議本類別的多項建議設計均列為強制性項目。

13. 在住宅單位內，較闊的大門和較低的入口門檻可提高輪椅的通達性，並減低彎腰跌下的風險。廚房及洗手間／浴室的防滑地板飾面可減低滑倒及跌倒的風險，從而提升安全。洗手間／浴室和淋浴間的趟門／摺門／雙向擺動門扇可方便使用者通過。

14. 在建築物／屋苑內的通達性方面，在樓宇主要入口處設置自動門、擴大升降機機廂並於機廂後牆設置鏡子、增加室內公用走廊及室外有蓋通道的闊度、公用地方採用防滑地板飾面，以及主要往來樓梯採用較闊的踏板及較低的豎板，均有助長者更安全輕鬆地走動，不論他們是否行動自如。其他建議要求，包括提供清晰的標誌及樓層編號、

⁷ 綜合用途樓宇即設有住宅用途及非住宅用途部分的樓宇。例如最底數層是購物中心，而其上建有住宅樓宇。

⁸ 例外情況為附件 C 內的項目 B7(較闊的走廊)及 F2(在住宅康樂設施提供長者友善設備／設施)。項目 B7 只適用於住宅樓宇以及綜合用途樓宇的住用部分。綜合用途樓宇的非住用部分及商業樓宇一般已能符合規定。項目 F2 只適用於住宅樓宇以及綜合用途樓宇的住用部分，因為住宅康樂設施只會在住宅樓宇以及綜合用途樓宇的住用部分出現。

保持公用地方光線充足、沿走廊提供扶手、樓宇主要入口處設置較闊的簷篷等，旨在針對長者肌肉及視覺限制，以及為日常生活帶來更大便利。

(B) 易於改動的靈活彈性設計：採用易於改動的靈活彈性設計，方便將來改裝(住宅單位內私人範圍)

15. 由於個人生活需要及喜好有可能隨人生的不同階段而轉變，所以容許住宅單位靈活改動而又無需更改結構，是邁向居家安老重要的一步。在居家環境中提供易於改動的靈活彈性設計，所締造的建築環境既可配合隨時間而轉變的需要及喜好，同時亦可免除年老時搬遷的需要，讓長者可在同一熟悉環境安老，並可以維持他們與家人及社區的聯繫。

16. 由於並非所有住宅單位均特別為長者而建造，因此未必有需要預先把所有長者友善樓宇設計要求適用到住宅單位上。就此，我們建議作為**建議作業範例**，發展項目的住宅單位應考慮是否容易按長者友善樓宇設計進行改建以及相關成本，即**無需更改結構亦可在將來進行改動**，以配合下列長者友善設計要求(例如在設計階段應仔細考慮結構牆和支柱的位置，以便日後進行改裝，如擴闊門口/走廊，而無需進行結構改動)，讓使用者可因應不斷轉變的需要和喜好，自行改造及重新佈置生活空間。有關易於改動的靈活彈性設計包括—

- (i) **降低安全風險**的設計(例如在洗手間或淋浴間安裝座椅及扶手／扶手杆、低門檻或無門檻淋浴間)；
- (ii) 照顧使用**輪椅**長者需要的設計(例如大門防盜眼設於較低位置、內門闊度符合最低闊度、增加走廊闊度及擴大轉動空間)；以及
- (iii) 提升**日常便利**的設計(例如限制廚房工作枱的深度)。

(C) 增加長者幸福感(公用地方及住宅單位內的私人範圍)

17. 與幸福感相關的設計建議旨在提升滿足感、鼓勵參與社會活動，並促進跨代之間的互動與和諧。便利使用康樂設施，更親近大自然，可大大改善長者的健康、社交參與及生活質素。透過融入設計元素和適意設施，例如在空中花園及住宅康樂設施加入**長者友善設備／設施**(例如長者友善洗手間、長者健身器材)，以及在有蓋公共休憩空間及公用走廊／電梯大堂加入**休憩設施**，可創造一個更令人愉悅的環境，鼓

勵長者保持社交聯繫。

18. **較大的窗戶**可令人心情更愉悅，減少抑鬱及焦慮感覺。戶外感官體驗，例如觀看綠色植物、聆聽鳥語及感受微風，均能令人平靜復元。設置**社區耕作花槽**有助長者親近大自然。這些互動對認知能力日漸衰退的長者尤其有益，可以幫助他們改善注意力、記憶力及整體認知能力。

(D) 便利採用樂齡科技(公用地方及住宅單位內的私人範圍)

19. 有效運用科技不僅可解決長者護理的問題，亦可讓長者更獨立地生活。樂齡科技幫助機能日漸衰退的長者自理。支援長者及／或其照顧者的硬件及軟件應用程式發展一日千里，長者的科技知識水平亦不斷提高。把樂齡科技融入日常生活，可讓長者克服部分身體上的限制、維持認知功能，以及更容易獲得必要服務。有些智能裝置也可協助偵測無人看護的長者是否發生意外。樂齡科技的常見類別包括主要入口、郵箱和單位入口的智能卡系統；識別位置的全球衛星定位系統功能；水流感應器；電話關懷服務；活動感應器；人工智能及機械人支援；遙控氣體加熱器；以及大門感應器。

20. 採用樂齡科技需要穩定及覆蓋率高的基礎設施配合，以支援科技與社會融合。這包括在家居及公用空間均可**高速上網**。我們建議鼓勵設置相關備置工程(例如為公用地方和私人住宅單位提供管道和導管系統)，以提供高速穩定的上網服務(例如第五代流動通訊科技、全球衛星定位系統及無線射頻識別)。

實施機制

21. 為了在需求日增的長者友善樓宇設計，以及市場和業界的實際考慮(包括成本和設計彈性)、其他使用者的需要之間取得平衡，我們建議採取兩級制的安排，推行上文第 12 段至 20 段所載的建議設計規定—

- (a) **強制性設計**：透過修訂《規例》強制執行的強制性設計是指那些可更好地確保長者安全和活動性的**必要**設計，並且在執行上並無太大難度的設計。上文第 12 段至 14 段的大部分設計均建議為強制規定。如不符合強制性規定，建築事務監督將拒絕批准建築圖則；

(b) **鼓勵性設計**：這些設計是可取和值得推廣的，但應容許市場靈活性去考慮何時適合採用。這些設計大致列於上文第 15 段至 20 段，可透過以下方法推行—

(i) *政府透過給予誘因推廣的設計*：部分設計(例如提供長者友善設備／設施及／或休憩設施)可透過行政方式(更新相關的**作業備考**)及**誘因**(例如總樓面面積寬免及／或豁免計算入上蓋面積)予以推行。為了控制對樓宇體積的影響，一般會對總樓面面積寬免的總額設定 10%的整體上限。例如，受 10% 總樓面面積上限的限制下，屋宇署將為提供長者友善設備／設施的住宅康樂設施提供總樓面面積寬免。設有長者友善設備／設施的住宅康樂設施亦可准予連接空中花園⁹，以提供更多不同公共空間進行鄰舍活動，促進跨代互動；及／或

(ii) *建議作業範例*：為有效控制樓宇體積，合資格獲總樓面面積寬免的項目應設有限制。此外，部分建議設施並不佔用總樓面面積(例如為長者友善設施提供指示牌)，因此以總樓面面積寬免作為誘因並不適用。有鑑於此，其他可取設計將透過納入《設計手冊》的建議作業範例推行。例如，我們建議發展項目的住宅單位採用易於改動而無需更改結構的設計，以符合上文第 16 段建議有關易於改動的靈活彈性設計要求。然而，不同發展項目的對象客群或有不同，我們認為最好應由發展商決定合適的佔比，因此不會訂明最低的百分比。為推動採用建議作業範例，我們會與香港環保建築議會和建築環保評估協會合作，在「綠建環評」¹⁰下設立**自願認證計劃**，為符合指定長者友善樓宇設計要求的項目提供認證。

⁹ 現時，空中花園可獲總樓面面積寬免，但不得與住宅康樂設施連接，原因是擔心可能出現濫用、私有化和減少居民的可及性。新政策允許在特定條件下連接空中花園，包括清晰劃分區域、妥善管理等，以確保空中花園繼續為共享設施，同時提供設計靈活性，以提供長者友善設備／設施，提升長者幸福感。這也讓空中花園得到更有效的利用，為居民創造更有活力和吸引力的休憩設施。

¹⁰ 在「綠建環評」下，「健康與安舒」是七大評估範疇之一，當中包括影響住戶和鄰居的健康、舒適及康樂的各種室內／室外環境因素，例如日照、空氣質素、通風和熱舒適性等。

22. 長者友善樓宇設計的建議強制性規定適用於**新建**私人住宅樓宇、綜合用途樓宇及長者常到的商業處所，以及現存私人住宅樓宇、綜合用途樓宇及長者常到的商業處所(包括商場及診所)進行的**改建及加建工程**(如可行及適用)，並將在《規例》修訂獲通過後在由發展局局長指定的日期生效¹¹。在生效日期前建成的現存樓宇無需進行改善工程以符合新的強制性規定，待樓宇進行改建及加建工程時，方須遵行有關規定。按現行做法，只有受擬議改建及加建工程影響的部分，方須符合經修訂的《規例》訂明的新強制性規定。不包括在擬議改建及加建工程的樓宇部分，無須遵行經修訂的《規例》。舉例說，如改建及加建工程不涉及現存樓宇主要入口處的大門，則在主要入口處設置自動門的新規定將不適用。如有合理理由或特殊情況，建築事務監督可按現行機制並視乎個別情況，考慮就有關規例給予豁免或作出變通。

23. 公營項目(例如公營房屋發展項目及政府大樓)在適用及可行情況下也將以行政方式實施建議的強制性規定¹²。

24. 我們已於 2024 年 10 月就上述建議諮詢土地及建設諮詢委員會，該委員會由專業團體及業界代表組成¹³。委員普遍表示支持。

未來路向

25. 我們將會：

- (i) 在未來兩個月就本文件中的具體建議進一步聚焦諮詢持份者；以及
- (ii) 視乎是否須要微調建議，分兩階段實施建議。首先於 2025 年上半年，以行政方式更新作業備考及《設計手冊》，以及制訂及推出自願認證計劃；然後於 2026 年上半年對《規例》作出修訂。

¹¹ 經修訂的《規例》訂明的強制性規定將適用於在經修訂的《規例》生效當日仍未動工或尚未獲發展開工程同意書的私人建築工程(包括改建及加建工程)。如建築工程在經修訂的《規例》生效當日正動工或已獲發展開工程同意書，則現行的《規例》將適用。

¹² 由於單一家庭住宅建築物、臨時建築物、過渡性房屋、簡約公屋和新界豁免管制屋宇屬過渡性質或性質獨特，因此可獲豁免。

¹³ 包括來自香港建築師學會、香港工程師學會、香港園境師學會、香港規劃師學會、香港地產行政師學會、香港測量師學會、香港城市設計學會、香港地產建設商會及香港建造商會的代表。

徵詢意見

26. 請委員就上述建議提供意見。

發展局

2024 年 11 月

職權範圍

督導制訂有關長者友善樓宇設計的建議，包括：

1. 檢視現行做法及改善空間。
2. 收集持份者的意見，並監督調研和顧問研究。
3. 參考研究結果和持份者的回饋，指導進行檢討的範疇。
4. 提出建議，加強及優化相關規例和指引，包括把通用設計及通達概念更全面納入屋宇署的《設計手冊：暢通無阻的通道》。

成員

組長

財政司副司長

成員

發展局局長或其代表

房屋局局長或其代表

勞工及福利局局長或其代表

房屋局常任秘書長／房屋署署長或其代表

建築署署長或其代表

屋宇署署長或其代表

香港房屋協會行政總裁兼執行總幹事或其代表

秘書

發展局首席助理秘書長(規劃及地政)³

現行的綠色及可持續建築認證

1. 「綠建環評」¹標籤於 2010 年 4 月 1 日推出，是專為香港環境而設的一套獨特建築環境評估法。這項自願性計劃為綠色及可持續建築提供認可等級。「綠建環評」旨在提出一系列在法定要求以上的作業範例，讓建築業界可創建更多可持續性的建築。可持續建築的意思是：這些建築物在促進人們的健康和福祉的同時，也照顧到當地和全球環境的需要。藉着為建築物的整體表現作公平和客觀的評估，大大小小的機構及企業都可借助「綠建環評」展示其推動可持續發展的決心。「綠建環評」的證書由香港綠色建築議會²頒授，並由建築環保評估協會³評估。

2. 「綠建環評」計劃主要分為新建建築⁴和既有建築兩個類別。新建建築類別着重建築物的設計和施工，而既有建築類別則着重建築物的營運和管理。新建建築的建築物表現評估涵蓋七大表現範疇，包括能源使用、綜合設計與建造管理、健康與安舒、可持續地塊發展、用材及廢物管理、創新和用水。健康與安舒的重點在於人類環境質素，核心目標為綠色生活設計、共融設計和室內環境質素。共融設計的概念可讓使用者安全、簡單、有尊嚴的享用空間，並確保有充足的設施可滿足使用者需求，這概念與長者友善樓宇設計相關。

3. 根據符合標準或規定表現準則所獲得的分數，項目將被評為鉑金級、金級、銀級或銅級，以反映整體表現。

4. 屋宇署於 2023 年 9 月 28 日透過《認可人士作業備考》APP-151 公布，由 2024 年 6 月 30 日起，建築項目一般須在「綠建環評」中獲得預期金級的評級，方合資格就環保及適意設施獲批予總樓面面積寬

¹ 「綠建環評」的名稱源自建築環境評估法。

² 香港綠色建築議會是一間於 2009 年成立的有限公司，是《防止賄賂條例》(第 201 章)下的指明公共機構。香港綠色建築議會是推動香港建立可持續建築及標準的領導機構，並透過推動公眾、業界和政府的參與，為香港創造一個更符合環保和可持續發展指標的建築環境。

³ 建築環保評估協會是一間有限公司，也是《防止賄賂條例》下的指定公共機構。建築環保評估協會是香港綠色建築議會的「綠建環評」及綠色建築從業員計劃的主要合作夥伴。香港綠色建築議會與建築環保評估協會在發展評級工具上緊密合作，並委託建築環保評估協會評估「綠建環評」項目，以及培訓和考核綠色建築從業員。

⁴ 「綠建環評」新建建築類別涵蓋所有類型的新建樓宇，從小型單幢建築到大型發展項目，不論是住宅、商業、工業及其他類型均包括在內。

免。這可有效推動業界爭取金級或以上的認可等級。如項目只能獲得預期銀級或銅級，則須證明符合屋宇署訂明的一項或以上「特定標準」⁵，方合資格獲批予總樓面面積寬免。

5. 目前，香港並無專門針對有關長者友善樓宇設計的認證制度。

⁵ 「特定標準」包括(a) 加強綠化；(b) 健康生活元素；(c) 加強自然通風；(d) 採用建築信息模擬技術(BIM)呈交圖則；以及(e) 使用機電裝備合成法(MiMEP)。

建議的長者友善樓宇設計

註：以下擬議設計適用於住宅樓宇以及綜合用途樓宇的住用部分。除特別指明者外，與公用部分相關的設計，亦適用於綜合用途樓宇的非住用部分及長者常到的商業樓宇(包括商場及診所)。

(A) 活動性及通達性：促進通達性以提升長者活動能力

強制性規定

(I) 住宅單位內的私人範圍

位置	樓宇設計	擬議設計	備註
私人單位入口	A1. 較闊的入口大門	強制： ● 入口大門的淨闊度不少於 850 毫米。 (《規例》及《設計手冊》)	現為透過誘因推廣的設計 ¹ ， 提升 為強制性規定。
	A2. 入口大門的門檻	強制： ● 入口大門的門檻高度不多於 15 毫米，兩邊修成圓邊的斜面，斜度不超過 1:2。 (《規例》及《設計手冊》)	新擬議標準(現時並無強制性規定／透過誘因推廣的設計／建議作業範例)。
私人單位內的濕滑地方(包括洗手間及廚房)	A3. 防滑地板飾面	強制： ● 濕滑地方須採用防滑地板。 (《規例》及《設計手冊》)	現為《設計手冊》的建議作業範例， 提升 為強制性規定。

¹ 特定標準「健康生活元素」的其中一項設計。(特定標準可配合「綠建環評」評級，作為獲總樓面面積寬免的先決條件，見《認可人士作業備考》APP-151)

(II) 室內公用地方(橫向通道)

位置	樓宇設計	擬議設計	備註
樓宇主要入口	B1. 自動門	強制： ● 住宅樓宇至少一個主要入口須設置自動門。 (《規例》及《設計手冊》)	現為透過誘因推廣的設計 ² ， 提升 為強制性規定，與商業樓宇的現行強制性規定相符。
暢通易達的途徑 ³ ： 走廊／路徑及大堂／升降機大堂等	B2. 光線充足的公用地方(最低勒克斯光度規定)	強制： ● 較高樓層的升降機大堂、走廊、路徑及樓梯等公用地方的照明度不少於 120 勒克斯光度 。 (《規例》及《設計手冊》)	現行強制性的光度為 85 勒克斯， 提高 至 120 勒克斯。後者的光度現為《設計手冊》的建議作業範例。
	B3. 較闊的走廊／路徑	強制： ● 走廊／路徑的淨闊度不少於 1 200 毫米 。 (《規例》及《設計手冊》)	現行強制性的闊度為 1 050 毫米， 提高 至 1 200 毫米。後者的闊度現為《設計手冊》的建議作業範例。
	B4. 防滑地板飾面	強制： ● 所有走廊及大堂須採用 防滑地板 。 (《規例》及《設計手冊》)	現為《設計手冊》的建議作業範例， 提升 為強制性規定。
	B5. 較闊的門	強制： ● 門的淨闊度不少於 850 毫米 。 (《規例》及《設計手冊》)	現行強制性規定的闊度由 800 毫米 提高 至 850 毫米。
	B6. 門檻	強制： ● 門檻高度不多於 15 毫米 ，兩邊修成 圓邊 的斜面，斜度不超過 1:2。 (《規例》及《設計手冊》)	現行強制性規定的高度由不多於 20 毫米 提高 至不多於 15 毫米。

² 特定標準「健康生活元素」的其中一項設計，在住宅／綜合用途樓宇主要入口設置自動門。(特定標準可配合「綠建環評」評級，作為獲總樓面面積寬免的先決條件，見《認可人士作業備考》APP-151)

³ 「暢通易達的途徑」指連貫的無障礙路徑，可讓長者容易找到，方便前往及進出樓宇，以及使用樓宇設施時無需他人協助或並無太大困難。

(III) 室內公用地方(縱向通道)

位置	樓宇設計	擬議設計	備註
升降機機廂	C1. 較大的升降機機廂	強制： ● 暢通易達升降機的機廂內部尺寸最少須為 1.2 米 x 1.4 米 (闊度／深度)。 (《規例》及《設計手冊》)	現行強制性規定的尺寸由「1.1 米 x 1.2 米」 提高 至「1.2 米 x 1.4 米」(闊度／深度)。
	C2. 升降機機廂後牆的鏡子	強制： ● 升降機機廂後牆須提供 仿似鏡子的飾面 。 (《規例》及《設計手冊》)	現為《設計手冊》的建議作業範例， 提升 為強制性規定。
主要往來樓梯 (例如住宅發展項目中會所內的內樓梯)	C3. 較低的豎板和較闊的踏板	強制： ● 踏板 闊度不少於 300 毫米 ， 豎板 高度不多於 150 毫米 。 (《規例》及《設計手冊》)	提升 有關踏板及豎板的現行強制性規定，分別由 225 毫米增闊至 300 毫米及由 175 毫米降低至 150 毫米。提升的規定現為透過鼓勵措施推廣的設計 ⁴ 。
	C4. 雙扶手	強制： ● 上方扶手 頂部須位於地板之上不少於 850 毫米 及不多於 950 毫米 的位置。 ● 下方扶手 須位於地板之上不少於 700 毫米 及不多於 800 毫米 的位置。 ● 上方扶手頂部與下方扶手頂部之間 相距 不少於 150 毫米 。 (《規例》及《設計手冊》)	新擬議標準 ⁵ (現時並無強制性規定／透過誘因推廣的設計／建議作業範例)。

⁴ 特定標準「健康生活元素」的其中一項設計，設置踏板闊度不少於 300 毫米、豎板高度不多於 150 毫米的內部往來樓梯。(特定標準可配合「綠建環評」評級，作為獲總樓面面積寬免的先決條件，見《認可人士作業備考》APP-151)

⁵ 為**學校**及**公眾娛樂場**提供多於一條扶手是《設計手冊》的建議作業範例。(提供單一扶手屬現行強制性規定)

(IV) 室外公用地方

位置	樓宇設計	擬議設計	備註
室外空間	D1. 防滑地板飾面	強制： <ul style="list-style-type: none"> ● 室外空間須採用防滑地板。 <p>(《規例》及《設計手冊》)</p>	現為《設計手冊》的建議作業範例， 提升 為強制性規定。
主要往來樓梯 (例如室外樓梯)	D2. 較低的豎板和較闊的踏板	強制： <ul style="list-style-type: none"> ● 踏板闊度不少於 300 毫米，豎板高度不多於 150 毫米。 <p>(《規例》及《設計手冊》)</p>	提升 有關踏板及豎板的現行強制性規定，分別由 280 毫米增闊至 300 毫米及由 160 毫米降低至 150 毫米。
	D3. 雙扶手	強制： <ul style="list-style-type: none"> ● 上方扶手頂部須位於地板之上不少於 850 毫米及不多於 950 毫米的位置。 ● 下方扶手頂部須位於地板之上不少於 700 毫米及不多於 800 毫米的位置。 ● 上方扶手頂部與下方扶手頂部之間相距不少於 150 毫米。 <p>(《規例》及《設計手冊》)</p>	新擬議標準(現時並無強制性規定／透過誘因推廣的設計／建議作業範例)。

鼓勵性設計

(I) 住宅單位內的私人範圍

位置	樓宇設計	擬議設計	備註
私人單位的洗手間／浴室及淋浴間	A4. 門的類型	建議作業範例： <ul style="list-style-type: none"> 提供趟門／摺門／雙向擺動門扇⁶。 (《設計手冊》) 	現為《設計手冊》的建議作業範例， 更新 至也包括趟門這個替代方案。

(II) 室內公用地方(橫向通道)

位置	樓宇設計	擬議設計	備註
暢通易達的途徑： 走廊／路徑及大堂／升降機大堂等	B7. 較闊的走廊／路徑 (只適用於住宅樓宇以及綜合用途樓宇的住用部分。綜合用途樓宇的非住用部分及商業樓宇一般已能符合規定)	透過誘因推廣的設計： <ul style="list-style-type: none"> 如提供淨闊度超過 1 200 毫米的公用走廊，便無須符合自然通風的規定，以獲總樓面面積寬免。 (《聯合作業備考》1) 	放寬 加闊走廊的總樓面面積寬免的規定，無須提供自然通風。
	B8. 長者友善設施的標誌及樓層編號	建議作業範例： <ul style="list-style-type: none"> 為長者友善設施及樓層編號提供字形及顏色對比較大的清晰標誌。 (《設計手冊》) 	新 擬議標準。

⁶ **公營房屋**發展項目甲類單位(供一/二人居住)的現時摺門的淨打開闊度為 750 毫米。至於適合家庭居住的其他較大型單位，考慮到長者可能須由家人照顧，單位內設置的單向擺動門扇，淨打開闊度為 750 毫米，以配合大部分家庭的一般需要。如有需要，有關家庭可與物業管理處商討，把擺動門扇更換為趟門／摺門。

位置	樓宇設計	擬議設計	備註
	B9. 提供扶手	建議作業範例： <ul style="list-style-type: none"> ● 須沿走廊提供扶手。 (《設計手冊》)	<u>新</u> 擬議標準。

(III) 室內公用地方(縱向通道)

位置	樓宇設計	擬議設計	備註
升降機機廂	C5. 較大的升降機機廂	<p>透過誘因推廣的設計：</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 相關升降機井道的若干百分比面積亦可獲豁免計算入上蓋面積內。獲豁免計算入總樓面面積內的升降機井道面積將不受 10% 總樓面面積上限的限制⁷。 (《認可人士作業備考》APP-89)⁸ ● 採用機廂內部尺寸至少達 1.5 米 x 1.6 米 (闊度/深度)的寬闊消防員升降機，供救護車運作之用，是特定標準「健康生活元素」的其中一項設計。 (根據《認可人士作業備考》APP-151，須輔以「綠建環評」評級，作為獲總樓面面積寬免的先決條件) 	<ul style="list-style-type: none"> ● 放寬現時透過誘因推廣的設計，除不受 10% 總樓面面積上限的限制外，亦獲豁免計算入上蓋面積內。 ● 與現時透過誘因推廣的設計相同。
		<p>建議作業範例：</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 暢通易達升降機的淨深度不少於 1.5 米。 (《設計手冊》) 	與現時《設計手冊》的建議作業範例 相同 。
	C6. 升降機機廂內的座位	<p>透過誘因推廣的設計：</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 在升降機機廂內設置休憩設施(例如包括摺椅在內的座位或供倚傍的欄杆)是特定標準「健康生活元素」的其中一項設計。 (根據《認可人士作業備考》APP-151，須輔以「綠建環評」評級，作為獲總樓面面積寬免的先決條件) 	與現時透過誘因推廣的設計 相同 。

⁷ 為了控制對樓宇體積的同時亦容許設計靈活地加入可取的環保/適意設施及非強制性/非必要的機房及服務，這些設施可獲總樓面面積寬免的上限為 10%，但《認可人士作業備考》APP-151 第 5 段所載的設計除外。

⁸ 根據《認可人士作業備考》APP-89，建築事務監督會基於每項申請及個別情況，容許升降機井道的總樓面面積如超出住宅/綜合用途樓宇及辦公大樓升降機井道的平均面積，可從總樓面面積計算中扣除，從而為私人發展項目提供較佳的升降機服務。

位置	樓宇設計	擬議設計	備註
		建議作業範例： <ul style="list-style-type: none"> 在升降機機廂內設置休憩設施(例如包括摺椅在內的座位或供倚傍的欄杆)。 (《設計手冊》) 	新 擬議標準。
升降機機廂	C7. 升降機機廂內的升降機控制按鈕	建議作業範例： <ul style="list-style-type: none"> 所有升降機控制按鈕須為背光式設計。 (《設計手冊》) 	新 擬議標準。

(IV) 室外公用地方

位置	樓宇設計	擬議設計	備註
主要入口／落客區	D4. 較闊的簷篷	透過誘因推廣的設計： <ul style="list-style-type: none"> 容許伸出不多於 3.5 米的簷篷⁹可從上蓋面積和總樓面面積計算中扣除，並不受 10%總樓面面積上限的限制。 (《認可人士作業備考》APP-19) 	提升 現時透過誘因推廣的設計，容許從入口伸出較闊的簷篷可從上蓋面積和總樓面面積計算中扣除(由不多於 2 米提高至不多於 3.5 米)。
／	D5. 較闊的有蓋通道／行人通道	透過誘因推廣的設計： <ul style="list-style-type: none"> 容許闊度不多於 3.5 米的有蓋通道／行人通道可獲豁免計算入總樓面面積內，並不受 10%總樓面面積上限的限制。 (《認可人士作業備考》APP-42) 	提升 現時透過誘因推廣的設計，容許較闊的有蓋通道／行人通道可從總樓面面積計算中扣除(由不多於 2 米提高至不多於 3.5 米)。

⁹ 至於闊度多於 3.5 米的簷篷，政府會按每項申請的個別情況作出考慮。

(B) 易於改動的靈活彈性設計：採用易於改動的靈活彈性設計，方便將來改裝(住宅單位內私人範圍)

強制性規定：無要求

鼓勵性設計

位置	樓宇設計	擬議設計	備註
私人單位	E1. 不涉及更改結構的改建	<p>建議作業範例： 考慮按長者友善設計進行改建的容易程度，即無需更改結構亦可進行改建，以配合下列長者友善設計：</p> <p>I) <u>降低潛在安全風險的設計</u></p> <ul style="list-style-type: none">(i) 避免室內活動範圍與露台之間存在高低差異，例如鋪設露台地板。(ii) 在洗手間／淋浴間提供扶手／扶手杆。(iii) 在淋浴間提供座椅。(iv) 低門檻或無門檻淋浴間。 <p>II) <u>照顧使用輪椅長者需要的設計</u></p> <ul style="list-style-type: none">(v) 大門防盜眼設於較低位置。(vi) 單位內走廊淨闊度不少於 950 毫米。(vii) 大型及／或雙向開關掣安裝於可觸及的高度。(viii) 在大門、廚房、洗手間及睡房提供直徑不少於 1 200 毫米的轉動空間¹⁰。(ix) 內門淨闊度不少於 850 毫米。	新 擬議標準。

¹⁰ 本節建議的大部分項目適合**公營房屋**發展項目採用，但不包括項目(viii)(即在廚房及洗手間提供不少於 1 200 毫米的轉動空間)，因該項目有可能會令小型公屋單位內的工作地方(廚房及洗手間)面積增加，與生活空間餘下的面積變得不成比例。至於較大型的單位，日後進行改建以增加廚房及浴室的面積或屬可行，惟須進一步研究面積與布局是否合理。

位置	樓宇設計	擬議設計	備註
		(x) 鋅盆／洗手盆下方預留膝部空間。 III) <u>提升便利度的設計</u> (xi) 廚房工作枱的深度不多於 600 毫米。 (xii) 提供適當的排水設備。 (《設計手冊》)	

(C) 幸福感

強制性規定：無要求

鼓勵性設計

I. 住宅單位內的私人範圍

位置	樓宇設計	擬議設計	備註
私人單位	F1. 窗戶	建議作業範例： <ul style="list-style-type: none"> ● 提供較大的窗戶及在較低的位置裝設。 ● 使用趟窗¹¹。 (《設計手冊》)	新 擬議標準。

¹¹ 就**公營房屋**而言，考慮到水密性、抗風荷載性及提供可開窗戶面積等因素，政府將盡可能提供趟窗。

II. 公用地方

位置	樓宇設計	擬議設計	備註
住宅康樂設施	F2. 設置長者友善設備／設施 (只適用於住宅樓宇以及綜合用途樓宇的住用部分)	透過誘因推廣的設計： ● 在住宅康樂設施 設置長者友善設備／設施 ，作為住宅康樂設施獲總樓面面積寬免的 額外要求 。 (《認可人士作業備考》APP-104)	提升 現時透過誘因而提供的推廣設計至須設置供長者使用的設備／設施的住戶康樂設施(除了現時獲普遍接受的設施，如乒乓球室和音樂室／卡拉OK房)，以符合總樓面面積豁免的規定。
空中花園	F3. 設置長者友善設備／設施	透過誘因推廣的設計： ● 如在 空中花園設置長者友善設備／設施(例如長者友善洗手間)及長者健身器材 ，則空中花園(最高3層) 獲准連接住宅康樂設施 (須位於同一樓層或相連的下一層)，並可繼續獲總樓面面積寬免。 (《認可人士作業備考》APP-104 及《聯合作業備考》1)	提升 現時透過誘因而提供的推廣設計至須設置供長者使用的設備／設施的空中花園(除了現時獲普遍接受的設施，如固定的花槽和設備)，則可與住戶康樂設施連接，以符合總樓面面積豁免的規定。
有蓋公共休憩空間 ¹²	F4. 設置休憩設施	透過誘因推廣的設計： ● 規劃或地政機制下要求提供的有蓋公共休憩空間可 獲豁免計算入總樓面面積內 ，並 不受10%總樓面面積上限的限制 。 ● 有蓋公共休憩空間 設置休憩設施 ，方可獲總樓面面積寬免。 (《認可人士作業備考》)	透過誘因推廣的 新 設計。 (目前，政府可按個別情況考慮給予總樓面面積寬免。)

¹² 目前，只有政府要求提供的有蓋公共休憩空間方獲總樓面面積寬免。從城市規劃角度而言，此做法可避免過度供應而使建築體積增加。

位置	樓宇設計	擬議設計	備註
室內走廊／路徑及大堂／升降機大堂等	F5. 休憩設施	<p>透過誘因推廣的設計：</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 在一般升降機大堂設置休憩設施，是特定標準「健康生活元素」的其中一項設計。 (根據《認可人士作業備考》APP-151，須輔以「綠建環評」評級，作為獲總樓面面積寬免的先決條件) 	與現時透過誘因推廣的設計 相同 。
		<p>建議作業範例：</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 在樓梯平台及長走廊提供休憩地方，並設置休憩設施，例如座位(包括摺椅)或供倚傍的欄杆等。 (《設計手冊》) 	與現時《設計手冊》的建議作業範例 相同 。
室外康樂空間	F6. 休憩設施	<p>建議作業範例：</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 在室外康樂空間提供休憩地方，並設置休憩設施，例如座位(包括摺椅)或供倚傍的欄杆等。 (《設計手冊》) 	與現時《設計手冊》的建議作業範例 相同 。
室外空間	F7. 社區耕作花槽	<p>建議作業範例：</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 在社區耕作花槽下方預留膝部空間。 (《設計手冊》) 	新 擬議標準。

(D) 樂齡科技(公用地方及住宅單位內的私人範圍)

強制性規定：無要求

鼓勵性設計

位置	樓宇設計	擬議設計	備註
/	G1. 網絡	建議作業範例： <ul style="list-style-type: none">● 設置備置工程，以提供高速上網及穩定網絡(例如第五代流動通訊科技)／全球衛星定位系統／無線射頻識別，支援使用樂齡科技(例如主要入口設置智能卡系統、水流感應器、電聯關懷服務、活動感應器、人工智能及機械人支援、遙控氣體加熱器，以及大門感應器等)。 <p>(《設計手冊》)</p>	新 擬議標準。

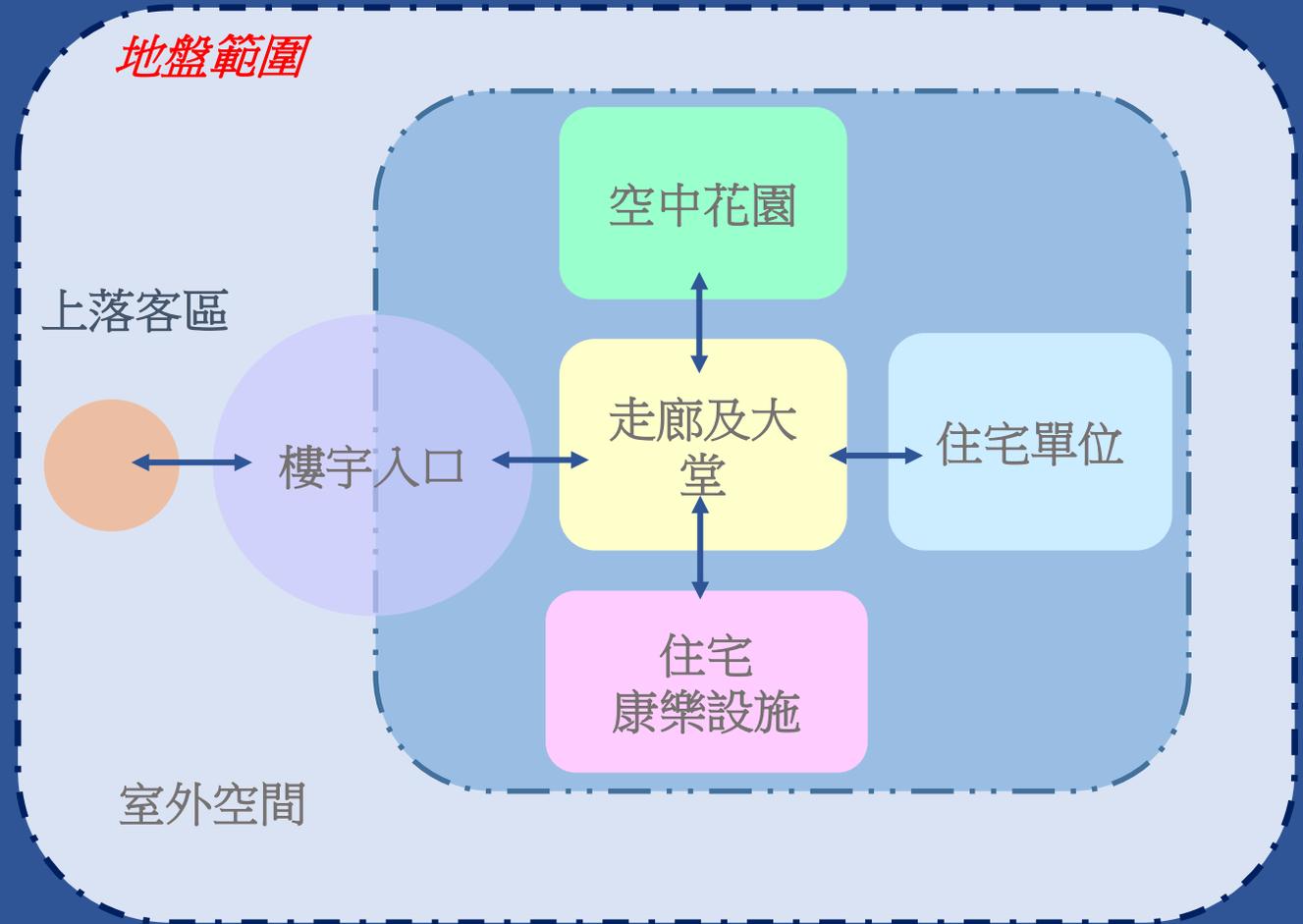
註：

《規例》：《建築物(規劃)規例》

《設計手冊》：《樓宇設計手冊：暢通無阻的通道》

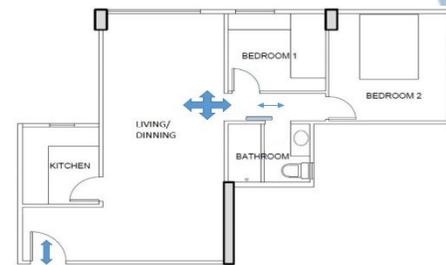
《認可人士作業備考》：《認可人士、註冊結構工程師及註冊岩土工程師作業備考》

活動性及通達性



強制性規定

(I) 住宅單位內的私人範圍



設計	擬議設計	備註
A1. 較闊的入口 大門	入口大門的淨闊度不少於 850毫米 。	現為透過誘因推廣的設計 <u>提升</u> 為強制性規定。
A2. 門檻	入口大門的門檻高度不多於 15毫米 ，兩邊修成 圓邊 的斜面，斜度不超過 1:2 。	<u>新</u> 擬議標準(現時並無強制性規定／透過誘因推廣的設計／建議作業範例)。
A3. 濕滑地方(包括 洗手間及廚房) 的地板飾面	採用 防滑 地板。	現為《設計手冊》的建議作業範例， <u>提</u> 升為強制性規定。



(II) 室內公用地方(橫向通道)

樓宇

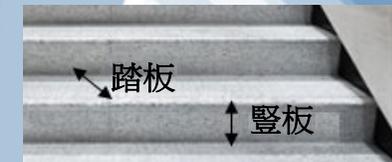


設計	擬議設計	備註
B1. 主要入口 自動門	住宅樓宇至少一個主要入口須設置自動門。 強制	現為透過誘因推廣的設計 <u>提升</u> 為強制性規定。
B2. 光線充足的 公用地方	最小勒克斯光度 ≥ 120 勒克斯 強制	現行強制性規定的光度由85勒克斯 <u>提高</u> 至120勒克斯。
B3. 較闊的走廊	最小淨闊度 $\geq 1\ 200$ 毫米 強制	現行強制性規定的闊度由1 050毫米 <u>提高</u> 至1 200毫米。
B4. 地板飾面	採用防滑地板 強制	現為《設計手冊》的建議作業範例， <u>提升</u> 為強制性規定。
B5. 較闊的門	門最小闊度 ≥ 850 毫米 強制	現行強制性規定的闊度由800毫米 <u>提</u> 高至850毫米。
B6. 門檻	門檻高度不多於15毫米，兩邊修成圓邊的斜面，斜度不超過1:2。 強制	現行強制性規定的高度由不多於20毫米 <u>提高</u> 至不多於15毫米。



(III) 室內公用地方(縱向通道)

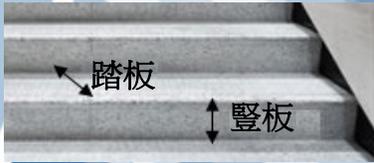
設計	擬議設計	備註
C1. 較大的升降機機廂	暢通易達升降機的機廂內部尺寸最少須為 1.2 米 x 1.4米 (闊度／深度)。 強制	現行強制性規定的尺寸由「1.1 米 x 1.2米」 提高 至「1.2米 x 1.4米」(闊度／深度)。
C2. 升降機機廂後牆的鏡子	升降機機廂後牆須提供仿似鏡子的飾面。 強制	現為《設計手冊》的建議作業範例， 提升 為強制性規定。
C3. 室內往來樓梯採用較低的豎板和較闊的踏板	踏板闊度不少於 300毫米 ，豎板高度不多於 150毫米 。 強制	提升 有關踏板及豎板的現行強制性規定，分別由225毫米增闊至300 毫米及由175毫米降低至150毫米。
C4. 室內往來樓梯裝設雙扶手	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 上方扶手頂部須位於地板之上不少於850毫米及不多於950毫米的位置； ➤ 下方扶手須位於地板之上不少於700毫米及不多於800毫米的位置；以及 ➤ 上方扶手頂部與下方扶手頂部之間相距不少於150毫米。 強制	新 擬議標準(現時並無強制性規定／透過誘因推廣的設計／建議作業範例)。



(IV) 室外公用地方



設計	擬議設計	備註
D1. 地板飾面	採用防滑地板。 <div style="text-align: center; background-color: red; color: white; padding: 5px; border-radius: 10px;">強制</div>	現為《設計手冊》的建議作業範例， <u>提升</u> 為強制性規定。
D2. 室外樓梯採用較低的豎板和較闊的踏板	踏板闊度不少於 300毫米 ，豎板高度不多於 150毫米 。 <div style="text-align: center; background-color: red; color: white; padding: 5px; border-radius: 10px;">強制</div>	<u>提升</u> 有關踏板及豎板的現行強制性規定，分別由 280毫米 增闊至 300 毫米 及由 160毫米 降低至 150毫米 。
D3. 室外樓梯裝設雙扶手	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 上方扶手頂部須位於地板之上不少於850 毫米及不多於950毫米的位置； ➤ 下方扶手須位於地板之上不少於700毫米及不多於800毫米的位置以及 ➤ 上方扶手頂部與下方扶手頂部之間相距不少於150毫米。 <div style="text-align: center; background-color: red; color: white; padding: 5px; border-radius: 10px;">強制</div>	<u>新</u> 擬議標準(現時並無強制性規定／透過誘因推廣的設計／建議作業範例)。



鼓勵性設計

(I) 住宅單位內的私人範圍

設計	擬議設計	備註
A4. 洗手間／浴室及 淋浴間的門	提供趟門／摺門／雙向擺動門扇 建議	現為《設計手冊》的建議作業範例， <u>更新</u> 至也包括趟門這個替代方案。



(II) 室內公用地方(橫向通道)

設計	擬議設計	備註
B7. 較闊的走廊*	如提供淨闊度 <u>超過1 200毫米</u> 的公用走廊，便 <u>無須</u> 符合自然通風的規定，以獲總樓面面積寬免。 推廣	<u>放寬</u> 加闊走廊的總樓面面積寬免的規定，無須提供自然通風。
B8. 長者友善設施的標誌 及樓層編號	字型及顏色對比較大的 <u>清晰標誌</u> 建議	<u>新</u> 擬議標準。
B9. 提供扶手	須沿走廊提供扶手。 建議	<u>新</u> 擬議標準。



* 只適用於住宅樓宇以及綜合用途樓宇的住用部分。綜合用途樓宇的非住用部分及商業樓宇一般已能符合規定。

(III) 室內公用地方(縱向通道)

設計

擬議設計

備註

C5. 較大的升降機機廂



- 相關升降機井道的若干百分比面積亦可獲豁免計算入上蓋面積內。獲豁免計算入總樓面面積內的升降機井道面積將不受10%總樓面面積上限的限制。
- 採用機廂內部尺寸至少達1.5米 x 1.6米的寬闊消防員升降機，供救護車運作之用，是特定標準「健康生活元素」的其中一項設計。*(須輔以「綠建環評」評級，以獲總樓面面積寬免)*

推廣

暢通易達升降機的淨深度不少於1.5米。

建議

C6. 升降機機廂內的座位

在升降機機廂內設置休憩設施(例如包括摺椅在內的座位或供倚傍的欄杆)是特定標準「健康生活元素」的其中一項設計。*(須輔以「綠建環評」評級，以獲總樓面面積寬免)*

推廣

在升降機機廂內設置休憩設施(例如包括摺椅在內的座位或供倚傍的欄杆)。

建議

C7. 升降機控制按鈕

所有升降機控制按鈕須為背光式設計。

建議

• 放寬現時透過誘因推廣的設計，除不受10% 總樓面面積上限的限制外，亦獲豁免計算入上蓋面積內。

• 與現時透過誘因推廣的設計相同。

與現時《設計手冊》的建議作業範例相同。

與現時透過誘因推廣的設計相同。

新擬議標準。

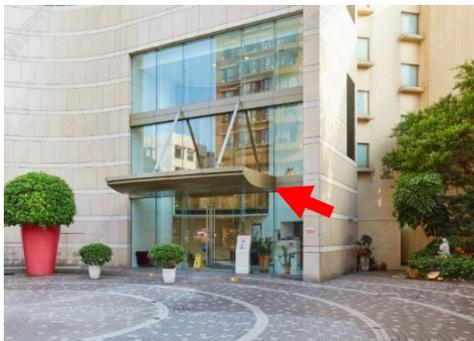
新擬議標準。

(IV) 室外公用地方

室外

樓宇

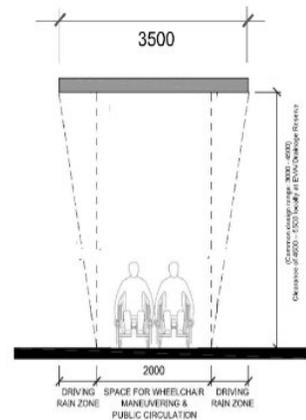
設計	擬議設計	備註
<p>D4. 位於主要入口提供較闊的簷篷</p>	<p>容許伸出不多於3.5米的簷篷可從上蓋面積和總樓面面積計算中扣除，並不受10%總樓面面積上限的限制。</p> <p style="text-align: center;">推廣</p>	<p>提升現時透過誘因推廣的設計，容許從入口伸出較闊的簷篷可從上蓋面積和總樓面面積計算中扣除(由不多於2米提高至不多於3.5米)</p>
<p>D5. 較闊的有蓋通道／行人通道</p>	<p>容許闊度不多於3.5米的有蓋通道／行人通道可獲豁免計算入總樓面面積內，並不受10%總樓面面積上限的限制。</p> <p style="text-align: center;">推廣</p>	<p>提升現時透過誘因推廣的設計，容許較闊的有蓋通道／行人通道可從總樓面面積計算中扣除(由不多於2米提高至不多於3.5米)。</p>



簷篷



有蓋通道



有蓋行人通道

住宅單位內私人範圍 易於改動的靈活 彈性設計



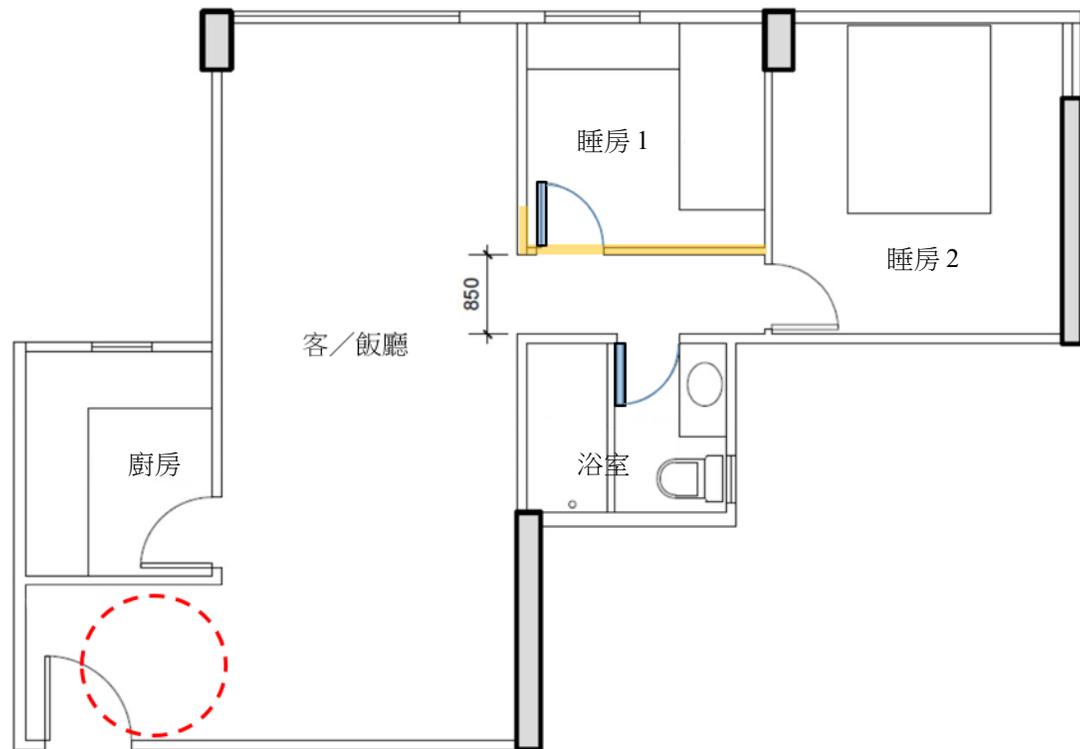
E1. 不涉及更改結構的改建

住戶單位應考慮按長者友善樓宇設計進行改建的容易程度，即無需更改結構亦可進行改建。

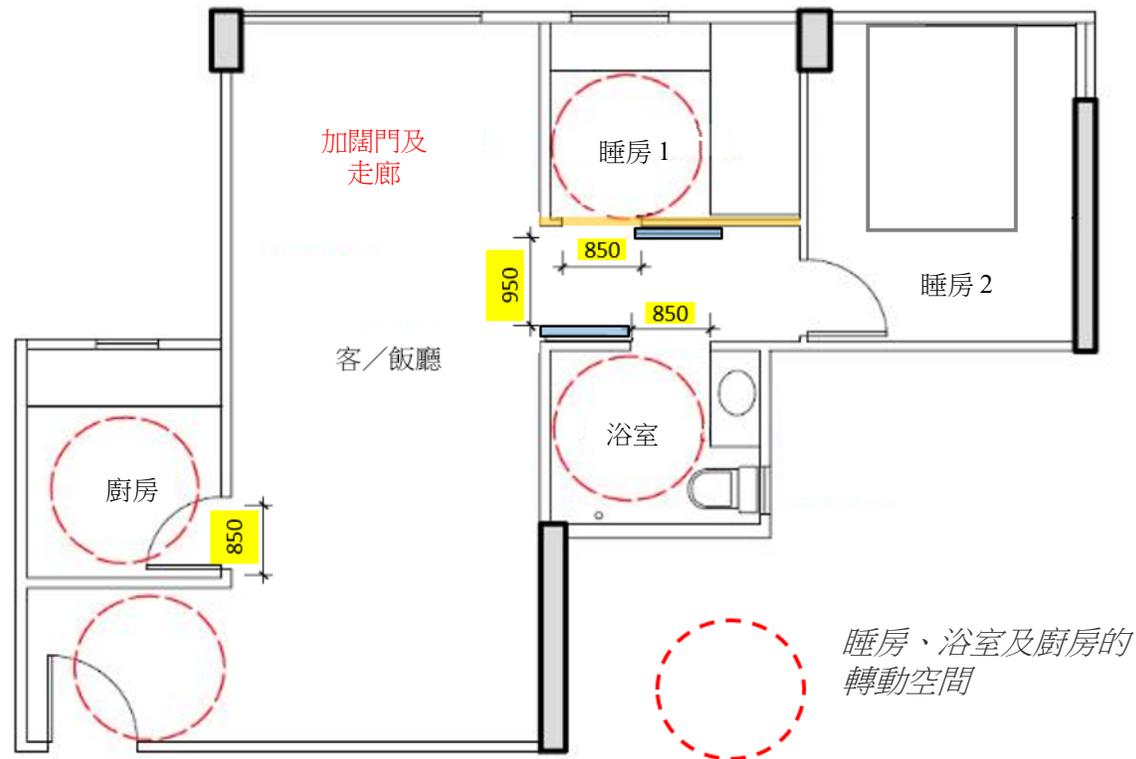
建議

作說明用途的布局設計*例子

改建前



改建後



* 如採用「組裝合成」設計，設計的早期階段將顧及日後進行改建這一考慮因素

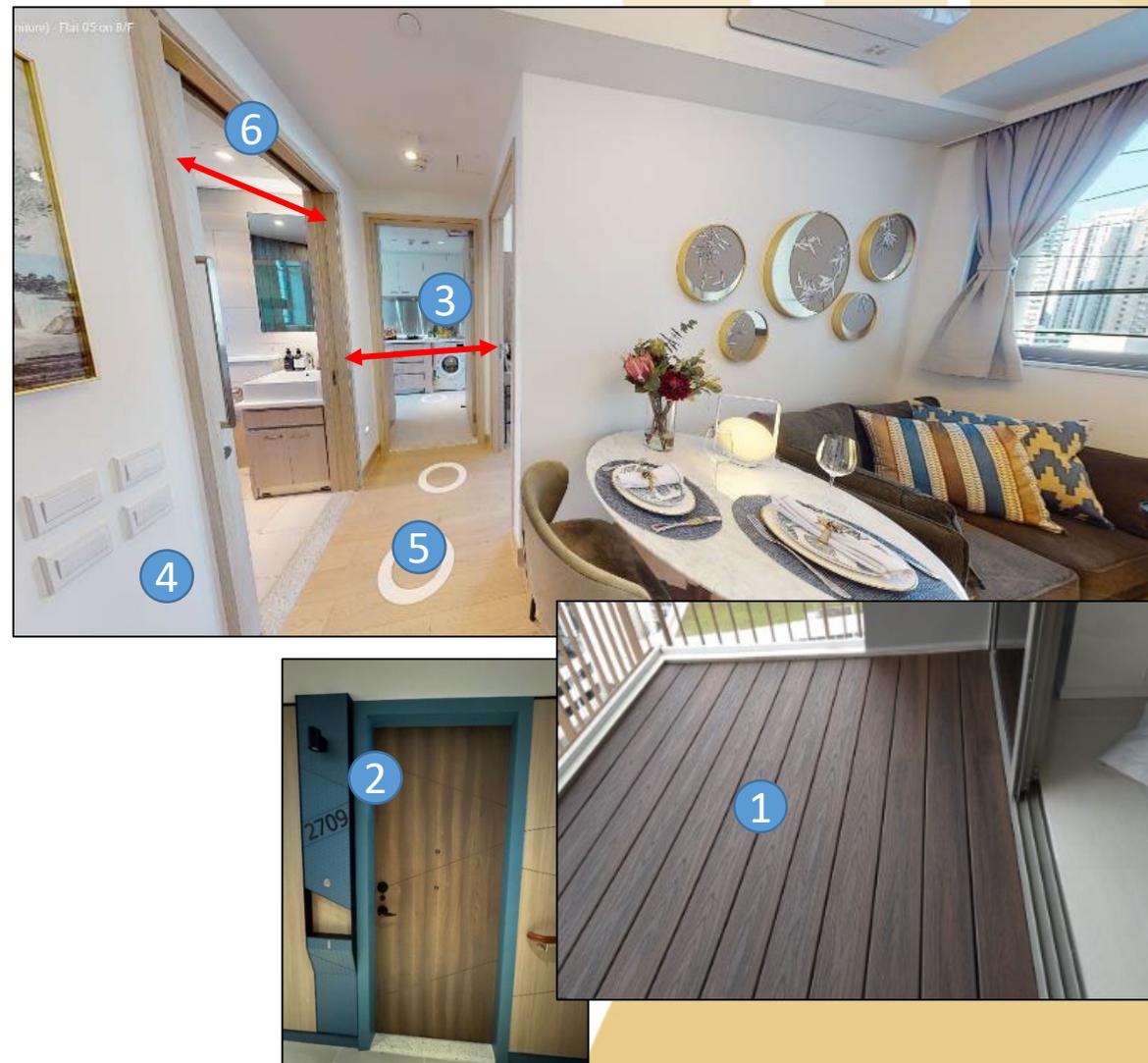
降低潛在安全風險的設計

1. 避免室內活動範圍與露台之間存在高低差異，例如鋪設露台地板

照顧使用輪椅長者需要的設計

2. 大門防盜眼設於較低位置
3. 單位內提供較闊的走廊 (950毫米)
4. 大型及雙向開關掣安裝於可觸及的高度
5. 大門、廚房、洗手間及睡房的轉動空間(直徑1200毫米)
6. 內門最小闊度(850毫米)

建議



降低潛在安全風險的設計

7. 在洗手間／淋浴間提供扶手／扶手杆
8. 淋浴椅
9. 低門檻或無門檻淋浴間

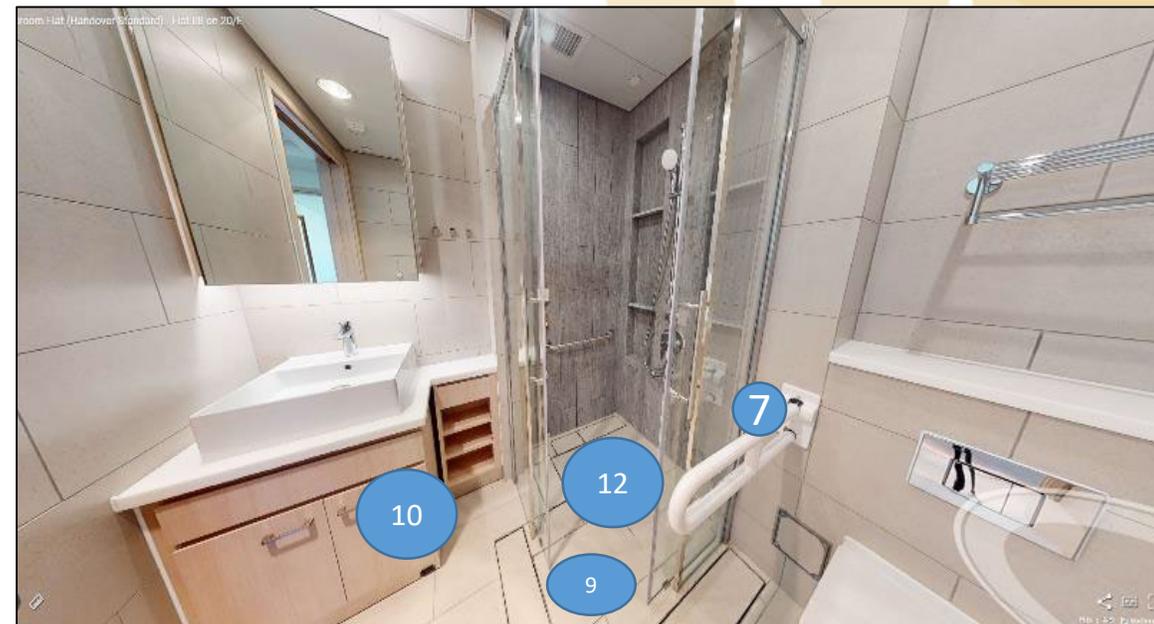
照顧使用輪椅長者需要的設計

10. 鋅盆／洗手盆下方預留膝部空間

提升日常便利度的設計

11. 廚房工作枱 (最大深度600毫米)
12. 提供排水設備，以配合靈活彈性設計

建議



幸福感



鼓勵性設計

(I) 住宅單位內的私人範圍

設計

擬議設計

備註

F.1
窗戶

- 提供較大的窗戶及在較低的位置裝設
- 使用趟窗

新擬議標準。

建議



(II) 公用地方：住宅康樂設施

設計

F2. 設置長者友善設備／設施*

擬議設計

在住宅康樂設施設置長者友善設備／設施，作為住宅康樂設施獲總樓面面積寬免的額外要求。

推廣

備註

提升現時透過誘因而提供的推廣設計至須設置供長者使用的設備／設施的住戶康樂設施(除了現時獲普遍接受的設施，如乒乓球室和音樂室／卡拉OK房)，以符合總樓面面積寬免的規定。



*只適用於住宅樓宇以及綜合用途樓宇的住用部分

(III) 公用地方：空中花園

設計

F3.
設置長者友善設備
／設施

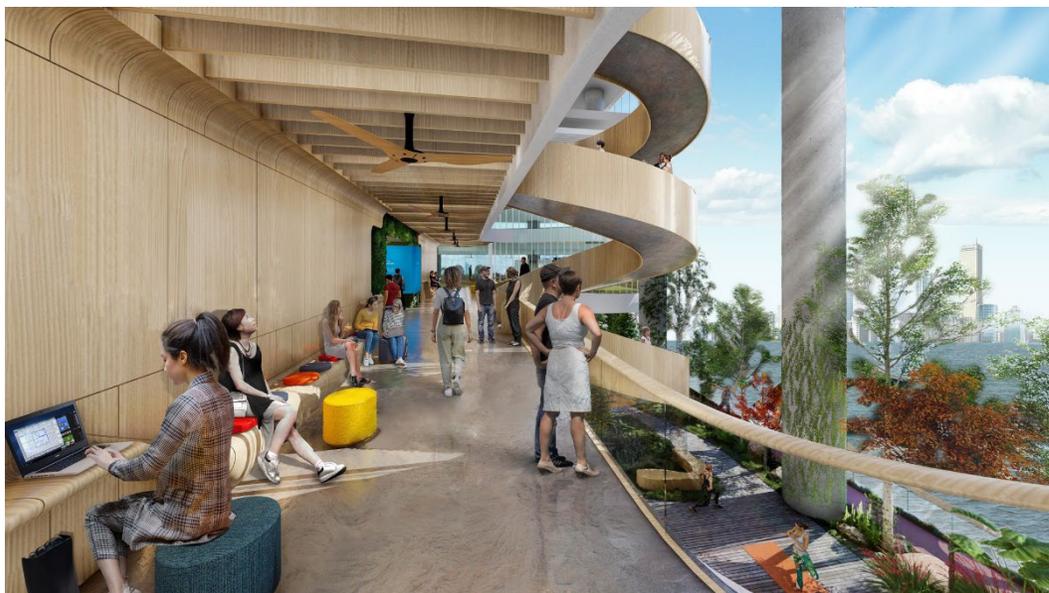
擬議設計

如在空中花園設置長者友善設備／設施(例如長者友善洗手間)及長者健身器材，則空中花園(最高3層)獲准連接住宅康樂設施(須位於同一樓層或相連的下一層)，並可繼續獲總樓面面積寬免。

備註

提升現時透過誘因而提供的推廣設計至須設置供長者使用的設備／設施的空中花園(除了現時獲普遍接受的設施，如固定的花槽和設備)，則可與住戶康樂設施連接，以符合總樓面面積豁免的規定。

推廣



(II) 公用地方：有蓋公共休憩空間

設計

擬議設計

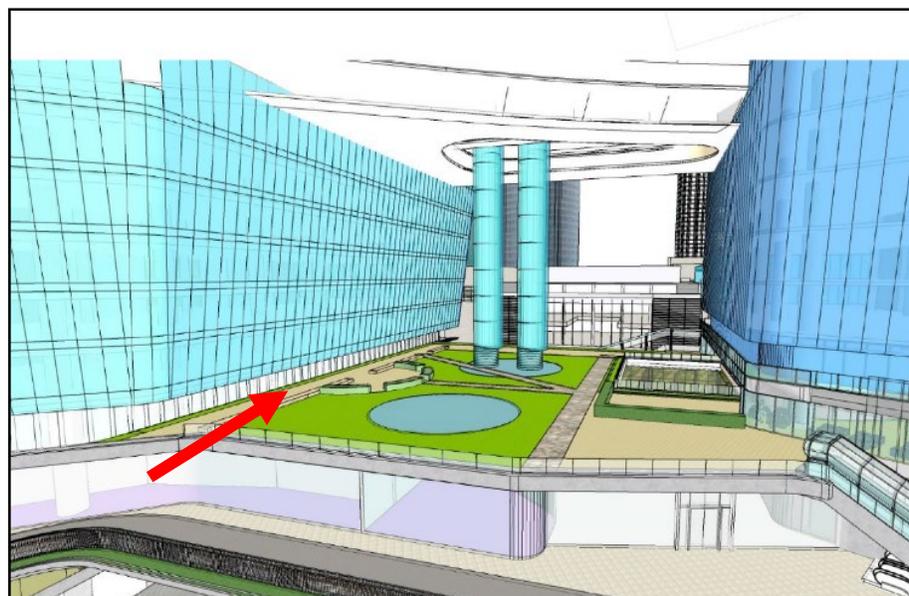
備註

F4. 設置休憩設施

- 規劃或地政機制下要求提供的有蓋公共休憩空間可獲豁免計算入總樓面面積內，並不受10%總樓面面積上限的限制；
- 有蓋公共休憩空間設置休憩設施，方可獲總樓面面積寬免。

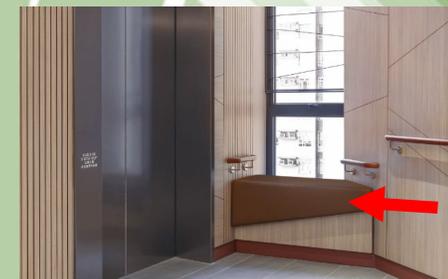
透過誘因推廣的新設計。(目前，政府可按個別情況考慮給予總樓面面積寬免。)

推廣



(II) 公用地方

設計	擬議設計	備註
F5. 在室內走廊及大堂等設置休憩設施	在一般升降機大堂設置休憩設施，是特定標準「健康生活元素」的其中一項設計。 <i>(須輔以「綠建環評」評級，作為獲總樓面面積寬免的先決條件)</i> 推廣	與現時透過誘因推廣的設計相同。
	在樓梯平台及長走廊設置休憩設施，例如座位(包括摺椅)或供倚傍的欄杆等。 建議	與現時《設計手冊》的建議作業範例相同。
F6. 在室外空間設置休憩設施	在室外康樂空間提供休憩地方，並設置休憩設施，例如座位(包括摺椅)或供倚傍的欄杆等。 建議	與現時《設計手冊》的建議作業範例相同。
F7.社區耕作花槽	在社區耕作花槽下方預留膝部空間。 建議	<u>新</u> 擬議標準。



樂齡科技



公用地方及住宅單位內的私人範圍

設計	擬議設計	備註
G1. 網絡	設置備置工程，以提供高速上網及穩定網絡(例如第五代流動通訊科技)／全球衛星定位系統／無線射頻識別技術，支援使用樂齡科技。 <div data-bbox="1210 439 1567 515" style="background-color: yellow; text-align: center; padding: 5px;">建議</div>	新擬議標準。



適用於主要入口、信箱及單位入口的智能卡系統，並配備全球衛星定位系統



水流感應器



大門感應器



電聯關懷服務



活動感應器



人工智能及機械人支援



遙控氣體加熱器