

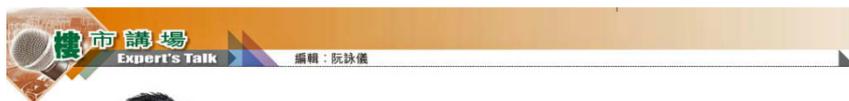
## News Clipping

Client / Product: The Hong Kong Institute of Surveyors

Publication: Property Times

Date: 27 May 2017 (Saturday)

Page: Expert's Talk



何鉅業 香港測量師學會資深會員

vincentho.hkis@gmail.com

# 「露台」與「陽台」身價有別

近年的樓盤，無論百多呎的「納米樓」，抑或是幾千呎的豪宅，差不多都一律「送」上一個「環保露台」，讓所有業主響應一下綠潮流。可是，筆者近期發現一些新近入伙的樓盤，除了在客廳外設計了「露台」外，在主人房內也提供了一個類近「露台」的空間，名為「陽台」。這個「陽台」也設置了落地玻璃趟門，外圍也如「露台」般只安裝了玻璃欄河，並不完全圍封，上方亦是上層單位的另一「陽台」。可是，為甚麼一個普通的住宅單位內，有「露台」，亦有「陽台」呢？其實「露台」又與「陽台」有甚麼分別？

### 推動環保 露台豁免建築面積

在香港建築行業當中，對兩詞並沒有明確的定義。但由於香港建築法律早期是以英語擬定，很多圖則只有英文，圖則上常見以「balcony」或「verandah」兩詞描述在大廈外牆立面設置的一個半戶外而沒完全圍封的空間。「verandah」在戰前或戰後初期的樓宇多指那些附在樓宇外牆的有蓋但正面開敞的長廊建築空間，就類似戰前唐樓中建在行人路上方的「走馬騎樓」。這些「騎樓」在外側亦會有柱子支撐結構，大家仍可在油麻地上海街、深水埗一帶見到幾幢僅餘的「騎樓」建築。

而「balcony」則多指在外牆向外伸延突出的建築部分，根據傳統英式建築學的理解，「balcony」一般是沒有蓋頂的。但礙於本港政府及行業都沒有對兩詞作出統一的中英翻譯，坊間就出現不同的中文譯本。我們在地產買賣、售樓書描述中卻用上了「露台」翻譯「balcony」，而「陽台」則用作描述「verandah」。

在香港地道用語中，似乎「露台」並不是一個

真正「露天的平台」，而是泛指一個在外牆延伸突出的地方。自2001年政府為了推動環保建築，而特別給予「green balcony」建築面積豁免，業界就廣泛而統一地以「露台」描述這些在外牆突出的「環保小平台」。

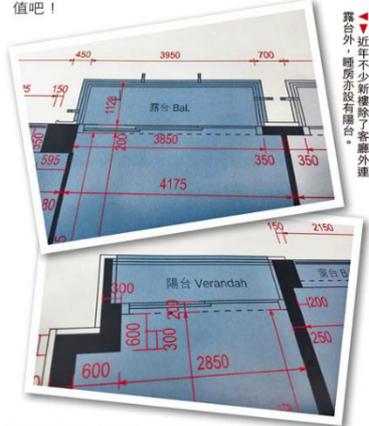
而隨着政府政策的推動，大量的「露台」(balcony)應運而生，大家彷彿已經把「陽台」一詞遺忘了。其實，在70、80年代設計的高級住宅樓宇的外牆，也有一些在外側有支柱結構承拓、兩側圍封的「verandah」，有些人把其譯為「露台」，也有些人稱其為「陽台」。但在「環保露台」出現後，本地業界已經統稱那些懸臂式混凝土樓板或橫樑建造的「balcony」為「露台」了，而「陽台」之名則較少使用。

### 陽台業主自付 或可圍封成室內空間

盡管名稱只是方便稱呼，以「露台」或「陽台」描述都可能未必太重要。但從建築設計及政府審批角度看，卻亦有區分的必要。在環保建築政策之下，「環保露台」可獲建築面積豁免（早期為全部豁免，在2011年後則半數豁免），但這些「露台」必須符合一些設計上的條件。其中一項要求是該等「露台」必須有最少兩邊沒有圍封，在外沿只可安裝半腰高的圍欄以作安全保護，而每個單位只有一個「露台」可享受這建築面積豁免。因為近年大家都直覺地把「露台」理解為可享建築面積豁免的「環保露台」，所以，一些樓盤如出現另一個「露台」或不符合「環保露台」要求的「露台」，就乾脆稱之為「陽台」（英文為verandah）以免混亂。這些「陽台」則要全數計算建築面積，發展商就沒有甚麼「發水」的利益。當然，擁有一個設計

得宜的額外「陽台」，業主可以得到更高的使用享受，單位的整體價值也可能被提升。縱使沒有面積豁免，發展商也可能會覺得物有所值，樂於犧牲一點面積，多提供一個陽台，以增加樓盤的賣點。

但業主亦應理解「環保露台」的設計及使用是受到嚴格的限制，例如不可在安全欄河以上加建任何圍封物；但「陽台」因不受面積豁免，因而沒有特別的設計或使用上的限制。一般而言，只要大廈公契允許，業主可按建築物條例要求委聘專業人士以合乎安全及相關通風採光等設計標準，把「陽台」圍封，然後轉換成室內空間。單從這點，看來現代的「陽台」比起「環保露台」理應有更高的價值吧！



2017年05月27日 星期六

## 置業家居

### 「露台」與「陽台」身價有別

近年的樓盤，無論百多呎的「納米樓」，抑或是幾千呎的豪宅，差不多都一律「送」上一個「環保露台」，讓所有業主響應一下綠潮流。可是，筆者近期發現一些新近入伙的樓盤，除了在客廳外設計了「露台」外，在主人房內也提供了一個類近「露台」的空間，名為「陽台」。這個「陽台」也設置了落地玻璃趟門，外圍也如「露台」般只安裝了玻璃欄河，並不完全圍封，上方亦是上層單位的另一「陽台」。可是，為甚麼一個普通的住宅單位內，有「露台」，亦有「陽台」呢？其實「露台」又與「陽台」有甚麼分別？

### 推動環保 露台豁免建築面積

在香港建築行業當中，對兩詞並沒有明確的定義。但由於香港建築法律早期是以英語擬定，很多圖則只有英文，圖則上常見以「balcony」或「verandah」兩詞描述在大廈外牆立面設置的一個半戶外而沒完全圍封的空間。「verandah」在戰前或戰後初期的樓宇多指那些附在樓宇外牆的有蓋但正面開敞的長廊建築空間，就類似戰前唐樓中建在行人路上方的「走馬騎樓」。這些「騎樓」在外側亦會有柱子支撐結構，大家仍可在油麻地上海街、深水埗一帶見到幾幢僅餘的「騎樓」建築。

而「balcony」則多指在外牆向外伸延突出的建築部分，根據傳統英式建築學的理解，「balcony」一般是沒有蓋頂的。但礙於本港政府及行業都沒有對兩詞作出統一的中英翻譯，坊間就出現不同的中文譯本。我們在地產買賣，售樓書描述中卻用上了「露台」翻譯「balcony」，而「陽台」則用作描述「verandah」。

在香港地道用語中，似乎「露台」並不是一個真正「露天的平台」，而是泛指一個在外牆延伸突出的地方。自 2001 年政府為了推動環保建築，而特別給予「green balcony」建築面積豁免，業界就廣泛而統一地以「露台」描述這些在外牆突出的「環保小平台」。

而隨着政府政策的推動，大量的「露台」（balcony）應運而生，大家彷彿已經把「陽台」一詞遺忘了。其實，在 70、80 年代設計的高級住宅樓宇的外牆，也有一些在外側有支柱結構承拓、兩側圍封的「verandah」，有些人把其譯為「露台」，也有些人稱其為「陽台」。但在「環保露台」出現後，本地業界已經統稱那些懸臂式混凝土樓板或橫樑建造的「balcony」為「露台」了，而「陽台」之名則較少使用。

## 陽台業主自付 或可圍封成室內空間

盡管名稱只是方便稱呼，以「露台」或「陽台」描述都可能未必太重要。但從建築設計及政府審批角度看，卻亦有區分的必要。在環保建築政策之下，「環保露台」可獲建築面積豁免（早期為全部豁免，在 2011 年後則半數豁免），但這些「露台」必須符合一些設計上的條件。其中一項要求是該等「露台」必須有最少兩邊沒有圍封，在外沿只可安裝半腰高的圍欄以作安全保護，而每個單位只有一個「露台」可享受這建築面積豁免。因為近年大家都直覺地把「露台」理解為可享建築面積豁免的「環保露台」，所以，一些樓盤如出現另一個「露台」或不符合「環保露台」要求的「露台」，就乾脆稱之為「陽台」（英文為 **verandah**）以免混亂。這些「陽台」則要全數計算建築面積，發展商就沒有甚麼「發水」的利益。當然，擁有一個設計得宜的額外「陽台」，業主可以得到更高的使用享受，單位的整體價值也可能被提升。縱使沒有面積豁免，發展商也可能會覺得物有所值，樂於犧牲一點面積，多提供一個陽台，以增加樓盤的賣點。

但業主亦應理解「環保露台」的設計及使用是受到嚴格的限制，例如不可在安全欄河以上加建任何圍封物；但「陽台」因不受惠面積豁免，因而沒有特別的設計或使用上的限制。一般而言，只要大廈公契允許，業主可按建築物條例要求委聘專業人士以合乎安全及相關通風採光等設計標準，把「陽台」圍封，然後轉換成室內空間。單從這點，看來現代的「陽台」比起「環保露台」理應有更高的價值吧！

[vincentho.hkis@gmail.com](mailto:vincentho.hkis@gmail.com)

撰文：

何鉅業 香港測量師學會資深會員

欄名：樓市講場