

中央處理建築圖則

目的

實施中央處理建築圖則的制度，是要確保就私人發展送審的建築圖則，得以徵詢所有有關政府部門的意見，而建築事務監督也可在限期內整理所有意見。這也使屋宇署成為了私人發展審批事宜的中心點。本作業備考旨在提供附加措施及指引，以簡化及加快處理建築圖則的審批。

圖則轉介

2. 上述制度的暢順運作，有賴認可人士、註冊結構工程師、註冊岩土工程師和有關政府部門的通力合作。如所需轉介的圖則未能如數呈交屋宇署，轉介過程將被延遲，以致屋宇署不能在限期內收回所有部門的意見，阻延把該等意見按適當情況，轉達認可人士、註冊結構工程師和註冊岩土工程師。為免出現這種情況，註冊結構工程師和註冊岩土工程師應參考《認可人士、註冊結構工程師及註冊岩土工程師作業備考》ADM-8，而認可人士須於呈交建築圖則(註¹)前，填寫附錄A的表格，以重複點算須呈交的圖則的份數及所需的文件是否已經備妥。
3. 有關處理消防裝置的建議及契約事項的程序，分別詳列於附錄B及C。

解決因轉介圖則衍生的問題

4. 其他政府部門所提出的意見，會列明於批准信或拒批信內。當中的意見如在《建築物條例》的規管範圍內，而又構成《認可人士、註冊結構工程師及註冊岩土工程師作業備考》ADM-19所提及的基本範疇，有關意見會被列入拒批事項內。其餘的意見則於信內分段列明，讓認可人士、註冊結構工程師、註冊岩土工程師和業主備考，但不會列入拒批事項內。在屋宇署的批准信或拒批信送出後才收到的意見，將以書面另行通知。

註¹：如發展方案涉及東涌吊車沿線保護區，有關建築圖則會轉介予昂平360有限公司審閱，以確保建議的工程不會影響東涌吊車系統的安全運作。有關詳情載於附錄I。

5. 若認可人士、註冊結構工程師或註冊岩土工程師對政府部門就所呈交審批的建築圖則提出的意見持有不同的見解，建築事務監督會就涉及《建築物條例》的事項作出仲裁，並會根據既有的樓宇及建築工程必須符合環境、衛生及安全的政策和行事方式，作出決定。至於不屬《建築物條例》規管範圍內的意見，認可人士、註冊結構工程師和註冊岩土工程師可直接與有關部門商討。如部門之間的規定出現分歧，屋宇署會召集有關人士及部門開會商討，以解決問題。

呈交圖則前的諮詢及會議

6. 在正式把圖則送審前，認可人士、註冊結構工程師和註冊岩土工程師可就未能確定的特別事項，與屋宇署職員商討。為更妥善利用此機制，認可人士／註冊結構工程師／註冊岩土工程師須在商討時，清楚指出問題所在，並提供明確的建議。

7. 若地盤涉及較複雜的事宜，認可人士／註冊結構工程師／註冊岩土工程師可在有關的總屋宇測量師或總結構工程師要求或同意下，於圖則送審後，就其項目作出講解（如適當的話可使用3D電腦模擬）。

對建築工程規劃有更大的肯定

8. 為了讓認可人士、註冊結構工程師和註冊岩土工程師對其建築工程規劃有更大的確據，屋宇署制定了下列措施：

- (a) 新圖則於送審後第45天，認可人士／註冊結構工程師／註冊岩土工程師可提出查詢，以得知所呈交圖則是否基本上獲得接納。而在拒批信發出前，有關人士亦可要求與屋宇署負責職員商討不符合規定的事項；及
- (b) 若認為所呈交的圖則基本上不能接受，並於60天的法定期限內把拒批的事項用書面通知認可人士／註冊結構工程師／註冊岩土工程師，一般情況下，屋宇署不會就隨後再送審的圖則加入新的拒批事項。

9. 認可人士／註冊結構工程師／註冊岩土工程師可就以上(a)項直接聯絡負責的屋宇測量師或結構工程師。負責審批的職員表已張貼在屋宇署辦事處內適當的位置。

要求作出變通的申請

10. 對條例作出變通或豁免的申請，須以指明表格BA 16正式提出，並說明其申請變通或豁免的特殊情況及原因。

11. 為協助建築事務監督處理有關申請，申請人須在表格 BA 16 提供詳盡的資料，該表格的樣本現載於附錄 D，並可於屋宇署網頁（www.bd.gov.hk）下載。

12. 認可人士／註冊結構工程師／註冊岩土工程師可參考附錄 E 的指引，以得悉一般在提出變通或豁免申請時，須提供的資料。

13. 在批准變通或豁免遵從《建築物條例》的條文時，建築事務監督可依據該條例第 42 條，在發出予認可人士／註冊結構工程師／註冊岩土工程師（視屬何情況而定）的表格 BD 106 中，施加條件。

14. 為確保所施加的條件得以遵從，以及讓公眾和任何對有關建築物、建築工程或現存樓宇的改動及加建工程有興趣的人士知悉批准變通／豁免的參數，建築事務監督會在表格 BD 106 施加下列條件：

- (a) 在隨後呈交建築事務監督審批的修訂圖則內，須納入變通／豁免的相關條件，然後才可根據《建築物（管理）規例》第 25 條，就建成新建築物或並無建成新建築物的建築工程（視屬何情況而定）呈交證明書，證明有關工程已完成。
- (b) 在根據《建築物（管理）規例》第 25 條，就建成新建築物或並無建成新建築物的建築工程（視屬何情況而定）呈交證明書證明有關工程已完成的同時，呈交有關有效的表格 BD 106 的核對表。（核對表的範本載於附錄 F。）

毗鄰業主的同意和遵從其他條文

15. 根據《建築物條例》第 14(2) 條，建築事務監督給予的批准不得當作賦予任何土地業權，或免除任何租契或特許的任何條款。如擬建的方案涉及在毗鄰地段或建築物進行建築工程，認可人士應確保在工程展開前，已得到有關業主的同意。認可人士亦應諮詢其他相關機構，並確保擬進行的建築工程符合他們的要求。

加強有關建築物獲批總樓面面積寬免資料的透明度

16. 為加強建築發展項目獲批總樓面面積寬免資料的透明度，屋宇署會在發展項目的佔用許可證發出後，於屋宇署網頁公布給予寬免的資料。為確保所公布的資料清晰準確，認可人士請加以協助，在呈交予建築事務監督的建築圖則上，列明有關資料。

17. 就建築發展項目申請總樓面面積寬免時，應在呈交予建築事務監督審批的建築圖則上，按照附錄G所列，以分項形式清楚列明有關總樓面面積寬免項目的面積。

18. 為便利當局公布及市民查閱新落成建築物獲批總樓面面積寬免的資料，有關人士在申請簽發佔用許可證時，應一併呈交有關寬免的資料摘要（範本見附錄H）。佔用許可證發出後，這些資料會上載屋宇署網頁。

19. 第16至18段適用於2010年9月1日或之後申請簽發佔用許可證的項目。

20. 如根據《建築物條例》第42條的規定申請把擬在住宅發展項目興建的相關設施（載於附錄E）豁免計算入總樓面面積時，發展商或業主須呈交信件，以承諾在售樓說明書內分開列出有關設施。當有關設施獲豁免計算入總樓面面積時，建築事務監督在適當情況下，除可施加載於相關作業備考的条件外，亦可施加下列條件：

- (a) 在由發展商擬備的售樓說明書內清楚列明有關設施及其用途，並於同一冊內連同一個附表，列出每項設施獲批豁免的總樓面面積。如這些面積已計算入物業的可供出售面積內，亦須在售樓說明書內清楚說明。在有關發展項目公開發售當日，該發展項目的售樓說明書應可供市民查閱／索取，發展商必須以記錄派遞形式將該份售樓說明書的副本存放於屋宇署以作記錄。
- (b) 發展商或業主用以支持有關豁免申請而呈交的承諾信，須在呈交佔用許可證的申請前，在土地註冊處進行登記。

除了符合上述條件的要求外，認可人士宜建議委託人在住宅發展項目的售樓說明書內，分開列出所有已獲總樓面面積寬免的設施，即根據《建築物條例》第42條而獲豁免的設施及根據《建築物（規劃）規例》第23(3)(b)條而獲不用計算入總樓面面積的設施。

執行

21. 本作業備考適用於所有在2011年4月1日或之後呈交建築事務監督審批有關發展方案的新建築圖則或重大修訂的建築圖則。除下文第22段另有規定外，本作業備考亦適用於先前不獲批准而於2011年4月1日或之後再呈交審批的建築圖則。

22. 有關建築圖則如在2011年3月31日或之前首次呈交建築事務監督審批但不獲批准，而其理由並非因為未能證明其擁有或有實際機會控制組成有關地盤的土地，有關圖則可以在2011年4月1日或之後並在該首次呈交圖則的不獲批准日期起計6個月內，首次再呈交建築事務監督審批，而不會受本作業備考の規定所規限。為免生疑問，該首次再呈交的圖則，如最終不獲建築事務監督批准，則其後任何再呈交的圖則，均會受本作業備考の規定所規限。

23. 除《建築物條例》第16(3)(d)條另有規定外，於本作業備考執行前已獲建築事務監督批准的建築圖則，應參照本作業備考“2010年10月”版本的内容（附錄J）。

建築事務監督區載佳

檔 號 : BD GP/BOP/6 (XII)
 BD GP/BORD/26(II)
 BD GR/1-10/328/0

本作業備考前稱《認可人士及註冊結構工程師作業備考》30
初 版 : 1976年9月
再上一次 : 2010年10月
修訂版
上次修訂版 : 2011年1月
本修訂版 : 2011年5月(助理署長／拓展1)(修訂第2和19
 段及附錄A和E，加入第20至23段
 及附錄J)

附錄A

(認可人士、註冊結構工程師及註冊岩土工程師作業備考 ADM-2)

新建樓宇／改動及加建工程 送審文件一覽表

第一部分 - 一般資料

地盤地址： _____ 地段編號： _____

地盤／工程說明：

是 否

地盤（或部分地盤）是否位於特別發展管制區？例如：附表所列地區、東涌吊車（《認可人士、註冊結構工程師及註冊岩土工程師作業備考》ADM-2 附錄 I）港鐵或鐵路沿線、保護區範圍／污水隧道		
建議是否符合分區計劃大綱圖的核准用途？		
建議是否符合《香港機場（障礙物管制）條例》？		
地盤緊連街道的闊度是否不少於 4.5 米？		
建議工程（或部分工程）是否超出地段界線？		

第二部分 - 送審文件

是 否

圖則（一式兩份已簽署及着色圖則交建築事務監督，兩份交消防處處長*，一份規劃專員，如位於市區一份交地政專員（如契約條件包含設計、規劃及高度條款則兩份；如位於新界則兩份）		
優先審核的申請		
快速處理的申請		
發展明細表（《認可人士、註冊結構工程師及註冊岩土工程師作業備考》ADM-2）		
岩土評估報告（2份）（《認可人士、註冊結構工程師及註冊岩土工程師作業備考》APP-25）		
表格 BA 4 （認可人士／註冊結構工程師／註冊岩土工程師的委任）		
表格 BA 5 （申請批准圖則書）		
表格 BA 6 （改建及加建工程的穩定性證明書）		
表格 BA 16 （豁免／變通申請）；請列明總數		
表格 BA 16 的理據及輔證文件		
表格 BA 17 （臨時建築物）		

是 否

繳費（《認可人士、註冊結構工程師及註冊岩土工程師作業備考》APP-55）		
--------------------------------------	--	--

* 如受《消防安全（商業處所）條例》或《消防安全（建築物）條例》規管，需要 3 份圖則

第三部分 - 額外圖則供轉介之用（《認可人士、註冊結構工程師及註冊岩土工程師作業備考》ADM-2）

建議是否關於或影響以下項目？	是	否	若“是”，請註明轉介額外圖則的數目
附表所列地區第 1、2 或 4 號／斜坡／擋土結構物／深層挖掘／廢棄隧道／現有地錨樁基／指定地區／海洋挖泥（《認可人士、註冊結構工程師及註冊岩土工程師作業備考》APP-25、APP-30、APP-61 及 APP-134）			土木工程拓展署，土力工程處（圖則 2 份加 2 份岩土評估報告）
附表所列地區第 5 號地區（《認可人士、註冊結構工程師及註冊岩土工程師作業備考》APP-62）			(a) 土木工程拓展署，土力工程處；及 (b) 渠務署
附表所列地區第 3 號地區或地鐵保護及工程範圍（《認可人士、註冊結構工程師及註冊岩土工程師作業備考》APP-24）／九廣鐵路保護範圍（《認可人士、註冊結構工程師及註冊岩土工程師作業備考》APP-131）			香港鐵路有限公司
暗渠，明渠			(a) 土木工程拓展署，土力工程處； (b) 渠務署；及 (c) 路政署
天然溪澗及河流			(a) 渠務署 (b) 漁農自然護理署
對現時或擬議污水渠工程有影響的工程			(a) 土木工程拓展署，土力工程處；及 (b) 渠務署

九廣鐵路沿線保護區或建議中的鐵路路線			路政署，鐵路拓展處
東區海底隧道， 中九龍幹線保護區			路政署，區域及維修組 路政署，主要工程管理處
輕便鐵路沿線或保護區			香港鐵路有限公司，輕便鐵路
東涌吊車沿線保護區			(a) 香港鐵路有限公司； (b) 機電工程署； (c) 土木工程拓展署 拓展處處長；及 (d) 昂平 360 有限公司
赤鱸角機場，高度超過第 301 章所述的工程， 機場附近的高樓上的照明標誌			民航處(2份圖則)
內街、車輛通道、街道改善、斜角、街道照明、 電影院入口、停車設施及佈局設計、交通工程 事宜，以及在街道上、下或中豎建的構築物			(a) 路政署 (b) 如位於新界：土木 工程拓展署新界拓 展處處長；及 (c) 運輸署
海堤，海事工程，港口工程，填海工程，挖泥， 碼頭，臨海有照明的標誌			(a) 土木工程拓展署， 海港工程部；及 (b) 海事處
水管			水務署
郊野公園			漁農自然護理署
診所			衛生署
醫院			醫院管理局
學校，幼稚園			教育局
會所			民政事務總署，牌照事 務部
旅館			(a) 民政事務總署，牌

			照事務部 (b)旅遊事務專員
氣體供應裝置，貯油裝置			機電工程署，氣體標準事務處
污染管制，工廠煙囪，污水處理廠，貯油裝置			環境保護署
單一用戶工廠			勞工處
古蹟，已評級歷史建築物或有考古價值的地方			康樂文化事務署，古物古蹟辦事處
郵件房			郵政署
電訊傳播站			電訊管理局
垃圾傾卸設施或街市			食物環境衛生署
托兒所，幼兒園，安老院，社會福利設施			社會福利署
送審圖則總數：(第 2 及 3 部分)：			

(2011 年 5 月修訂)

消防裝置建議

1. 隨建築圖則一併送交屋宇署的信件副本，須同時送交消防處。
2. 轉介消防處的 2 或 3*份圖則須在每張圖的右下角以粗體字清楚標示，並須按《建築物條例》第 16(1)(b)(ii)條，標示建議的消防裝置及設備。
3. 審閱後，圖則會按以下其中一項方式處理：
 - (a) 如圖則獲得接納，消防處會發出標準信件（副本送交屋宇署），通知認可人士取回獲消防處批註的圖則。假如證明書是為《建築物條例》第 16(1)(b)(ii)條而發出，認可人士應致力取回該證明書，並繳交《消防處（報告及證明書）規例》（第 95C 章）第 3 條指明的費用。
 - (b) 如圖則要稍為修改才獲接納，認可人士會獲邀到消防處作修改，然後按上文第(a)分段的程序處理。
 - (c) 如圖則不獲接納，消防處會保留一套圖則，並發出信件（副本送交屋宇署），通知認可人士有關的拒批事項，並要求他向消防處取回其餘的圖則。有關的拒批事項不會在屋宇署與認可人士的通信中再次出現。
4. 不論圖則是否獲接納，認可人士須於消防處發出通知信的日期起計 3 個月內取回有關圖則；否則消防處會視為認可人士不再需要該等圖則，並會安排處置有關圖則，而不會另行通知。
5. 消防處處長有時會作出額外建議，而該等建議與根據《建築物條例》第 16(1)(b)條發出的證明書無關。各項建議將按以下標題分類：

- (a) 根據《建築物條例》第 16(1)(b)條反對發出證明書的原因
 - (b) 強烈推薦／建議的做法
如不依此做法，已落成的建築物可能有火警危險，致令消防處須根據《消防條例》採取消除火警危險行動。
 - (c) 純粹選擇性的做法
選用這些建議會被視為良好作業方式。
-

* 如受《消防（商業處所）條例》或《消防安全（建築物）條例》規管，需要 3 份圖則

(2009 年 2 月修訂)

契約事項

1. 屋宇署收到正式的送審圖則後，會把兩份圖則連同發展明細表轉介有關區域的地政專員，以審核圖則是否符合契約條件。在一些情況下，如涉及政府用地，當區地政專員或會要求額外圖則。如認可人士在圖則上列出姓名和聯絡電話號碼，將有助加快處理程序。
 2. 在諮詢有關部門後，當區地政專員會將建議直接交予認可人士。
 3. 如先前送審的圖則有違反契約條款的事項，則認可人士在經中央處理建築圖則制度中再把圖則送審時，應於送審信件上註明擬議的解決辦法。
 4. 所有有關契約事項的查詢，應直接向有關的地政專員提出。契約如需修訂，應在圖則正式送審前提出。
-

附錄 D

(認可人士、註冊結構工程師及註冊岩土工程師作業備考 ADM-2)

香港建築事務監督

表格 BA 16

《建築物條例》

(第 123 章)

第 42 條

申請對《建築物條例》及／或根據該條例所訂規例
的規定作出變通及／或豁免受其規限

屋宇署檔號： _____ 日期： _____

地址： _____

地段編號： _____

致：建築事務監督

本人現根據《建築物條例》第 42 條的規定，就下列*建築工程／街道工程，
申請對《建築物條例》／規例 _____ 的規定作出變通及／或豁免
受其規限：

申請變通／豁免的詳細資料：
申請變通／豁免的部分在圖則上所顯示的位置及圖則編號：

與上述工程有關的特殊情況，以作為提出是項申請的理據，包括未能遵從《建築物條例》／規例的原因：

理由、建議的補救工程及輔助文件(如有的話)：

申請人簽署及全名

申請人身分

* 刪去不適用者

供屋宇署人員內部使用。
總屋宇測量師／總結構工程師的初步意見

高級屋宇測量師／高級結構工程師的初步意見

*須要／不須要轉介建築委員會	
簽署：	

*須要／不須要轉介建築委員會	
簽署：	

屋宇測量師／結構工程師的意見

	接納**	
	拒絕**	
		簽署：

高級屋宇測量師／高級結構工程師的意見

	接納**	
	拒絕**	
		簽署：

(*建築委員會／總屋宇測量師／總結構工程師)的決定

	接納**	
	拒絕**	
	其他**	
		簽署：

* 刪去不適用者

** 在合適的空格內劃上剔號

申請指引

有關《建築物（規劃）規例》第23(3)(b)條及 一般在申請變通或豁免時所需的資料

《建築物條例》第31(1)條－在街道上方的伸出物

- 擬建伸出物的細節（平面圖、立面圖及截面圖），與行人路／街道的距離，現場行人路及車路的闊度（註：若申請於公共街道下面安裝板樁，建築事務監督只會在其他部門不反對，並已符合有關部門所提出的要求後才作考慮。）

《建築物（規劃）規例》第20及21條－豁免把伸出物計算入地積比率及上蓋面積（《認可人士、註冊結構工程師及註冊岩土工程師作業備考》APP-19）

- 冷氣機箱及平台不符合《認可人士、註冊結構工程師及註冊岩土工程師作業備考》APP-19第3(b)段所訂要求的輔證理據。
- 發展商或業主須呈交信件，以作出下列承諾：
 - 就批准圖則上所顯示的建築工程申請展開工程同意書前，會呈交香港綠色建築議會所頒授／發出的BEAM Plus認證初步評估結果，以及預測能源表現／消耗的資料；在申請佔用許可證時，呈交更新的預測能源表現／消耗的資料；於建築事務監督發出佔用許可證之日起計的6個月內，呈交香港綠色建築議會所頒授／發出的BEAM Plus認證最終評估結果；及
 - 如有關設施建於住宅發展項目內，會在售樓說明書內清楚說明上述已向建築事務監督呈交的最新的BEAM Plus評估結果及能源表現資料。

《建築物（規劃）規例》第20條－在現有建築物加裝消防裝置而超出可建上蓋面積的規定

- 確定加裝的消防裝置可令建築物符合現行的標準。

《建築物（規劃）規例》第20及21條－豁免把即將拆卸的現有舊建築物而需保留的共用構築物及樓梯計算入地積比率及上蓋面積

- 共用構築物的細節，以顯示該構築物與所擬建的建築物會否相連，以及兩者之間會否有可填的空間。
- 用作上述地方擬豁免的總樓面面積的計算。

《建築物（規劃）規例》第22條－因撥出／交出土地作公眾通道用途或路面擴闊工程而申請額外地積比率及上蓋面積（《認可人士、註冊結構工程師及註冊岩土工程師作業考》APP-108）

- 清楚顯示擬撥出／交出土地的位置的平面圖。
- 以書信承諾土地會撥出／交出給政府，並會將有關範圍載於撥地契約、交還土地協議或地契內。此外，有關的契約／協議／地契會於申請施工前簽立及在土地註冊處註冊（現夾附交出土地承諾書樣本，以供參考）。
- 如撥出的土地是在建築物內，須提交關於說明撥出這個地方為公眾通道用途的告示的位置及細節。
- 用作上述地方擬豁免的總樓面面積的計算，以及擬申請的額外總樓面面積。

《建築物（規劃）規例》第23(3)(a)條－豁免把非住用發展項目的中空（包括入口中空）計算入總樓面面積（《認可人士、註冊結構工程師及註冊岩土工程師作業備考》APP-2）

- 平面圖及截面圖以清楚顯示中空的位置，並說明有關空間的擬作用途。
- 用作上述地方擬豁免的總樓面面積的計算。

《建築物（規劃）規例》第23(3)(a)條－豁免把複式住宅單位／洋房的中空（包括入口中空）計算入總樓面面積（《認可人士、註冊結構工程師及註冊岩土工程師作業備考》APP-2）

- 提供詳細資料，以證明符合《認可人士、註冊結構工程師及註冊岩土工程師作業備考》APP-2所載準則。
- 用作上述地方擬豁免的總樓面面積的計算。
- 發展商或業主須呈交信件，以作出下列承諾：
 - 在大廈公契（公契）中指明“中空”的空間面積，並清楚顯示其位置。公契應就有關設施的監管、管理及保養載有具約束力及可強制執行的條款。如發展項目不擬訂立公契，則有關指明須納入買賣合約、轉讓契、租約或樓宇買賣文件內，以便將來的業主或租客知悉其權利及責任；
 - 就批准圖則上所顯示的建築工程申請展開工程同意書前，會呈交香港綠色建築議會所頒授／發出的BEAM Plus認證初步評估結果，以及預測能源表現／消耗的資料；在申請佔用許可證時，呈交更新的預測能源表現／消耗的資料；於建築事務監督發出佔用許可證之日起計的6個月內，呈交香港綠色建築議會所頒授／發出的BEAM Plus認證最終評估結果；
 - 在售樓說明書內清楚說明上述已向建築事務監督呈交的最新的BEAM Plus評估結果及能源表現資料；及
 - 在售樓說明書內分開列出有關設施。

《建築物（規劃）規例》第23(3)(a)條－豁免把煙囪管道及公用游泳池的濾水機房計算入總樓面面積（《認可人士、註冊結構工程師及註

冊岩土工程師作業考》APP-2)

- 公用游泳池濾水機房的機件及設備的細節，如機件及設備之間或與牆距離多於1.5米，須加以說明。
- 用作上述設施擬豁免的總樓面面積的計算。
- 發展商或業主須呈交信件，以作出下列承諾：
 - 就批准圖則上所顯示的建築工程申請展開工程同意書前，會呈交香港綠色建築議會所頒授／發出的BEAM Plus認證初步評估結果，以及預測能源表現／消耗的資料；在申請佔用許可證時，呈交更新的預測能源表現／消耗的資料；於建築事務監督發出佔用許可證之日起計的6個月內，呈交香港綠色建築議會所頒授／發出的BEAM Plus認證最終評估結果；及
 - 如有關設施建於住宅發展項目內，會：
 - 在售樓說明書內清楚說明上述已向建築事務監督呈交的最新的BEAM Plus評估結果及能源表現資料；及
 - 在售樓說明書內分開列出有關設施。

《建築物（規劃）規例》第23(3)(a)條－豁免把住宅發展項目的有上蓋的園景區／遊樂場及康樂設施計算入總樓面面積（《認可人士、註冊結構工程師及註冊岩土工程師作業備考》APP-42及APP-104）

- 用作上述設施（包括所有僅供康樂設施之用的中空、有蓋人行道及機房）擬豁免的總樓面面積的計算。
- 只作為康樂設施的游泳池濾水機房的機件及設備的細節，如機件及設備之間或與牆距離多於1.5米，須加以說明。
- 顯示上述設施範圍及其樓面面積計算的平面圖，以供在土地註冊處註冊之用。
- 就康樂設施而言，提供詳細資料，以證明符合《認可人士、註冊結構工程師及註冊岩土工程師作業備考》APP-42及APP-104所載準則，以及顯示有能力維修上述設施的財政報告。
- 發展商或業主須呈交信件，以作出下列承諾：
 - 在公契中把康樂設施的樓面指明為公用部分，並詳細列明有關設施的用途及清楚顯示其位置。公契應就有關設施的監管、操作、財政支持及維修載有具約束力及可強制執行的條款；
 - 就批准圖則上所顯示的建築工程申請展開工程同意書前，會呈交香港綠色建築議會所頒授／發出的BEAM Plus認證初步評估結果，以及預測能源表現／消耗的資料；在申請佔用許可證時，呈交更新的預測能源表現／消耗的資料；於建築事務監督發出佔用許可證之日起計的6個月內，呈交香港綠色建築議會所頒授／發出的BEAM Plus認證最終評估結果；
 - 在售樓說明書內清楚說明上述已向建築事務監督呈交的最新的BEAM Plus評估結果及能源表現資料；及
 - 在售樓說明書內分開列出有關設施。

《建築物（規劃）規例》第23(3)(a)條－豁免把住用或綜合用途發展項目的橫向屏障／有蓋人行道及高度超過2.5米的花棚計算入總樓面面積（《認可人士、註冊結構工程師及註冊岩土工程師作業備考》APP-42）

- 擬建橫向屏障及花棚的細節（平面圖及截面圖）。
- 提供詳細資料，以證明符合《認可人士、註冊結構工程師及註冊岩土工程師作業備考》APP-42所載準則。
- 提供綠化設施的細節，以證明把有關設施豁免計算入總樓面面積寬免的整體上限為合理（如適用）。
- 如橫向屏障／有蓋人行道闊度超過2米，須加以說明。
- 用作上述設施擬豁免的總樓面面積的計算。
- 發展商或業主須呈交信件，以作出下列承諾：
 - 在公契中把上述設施的樓面指明為公用部分，並詳細列明有關設施的用途及清楚顯示其位置。公契應就有關設施的監管、管理及保養載有具約束力及可強制執行的條款（如適用）；
 - 就批准圖則上所顯示的建築工程申請展開工程同意書前，會呈交香港綠色建築議會所頒授／發出的BEAM Plus認證初步評估結果，以及預測能源表現／消耗的資料；在申請佔用許可證時，呈交更新的預測能源表現／消耗的資料；於建築事務監督發出佔用許可證之日起計的6個月內，呈交香港綠色建築議會所頒授／發出的BEAM Plus認證最終評估結果；
 - 在售樓說明書內清楚說明上述已向建築事務監督呈交的最新的BEAM Plus評估結果及能源表現資料；及
 - 在售樓說明書內分開列出有關設施。

《建築物（規劃）規例》第23(3)(a)條－豁免把看更和管理人員用的櫃台、辦公室、貯物室、警衛室、廁所及業主立案法團辦公室計入總樓面面積（《認可人士、註冊結構工程師及註冊岩土工程師作業備考》APP-42）

- 上述地方的位置及擬豁免的總樓面面積的計算。
- 提供詳細資料，以證明符合《認可人士、註冊結構工程師及註冊岩土工程師作業備考》APP-42所載準則。
- 就業主立案法團辦公室而言，提供建議的大小或契約所規定大小的輔證理據。
- 發展商或業主須呈交信件，以作出下列承諾：
 - 在公契中把上述設施的樓面指明為公用部分，並詳細列明有關設施的用途及清楚顯示其位置。公契應就有關設施的監管、管理及保養載有具約束力及可強制執行的條款；
 - 就批准圖則上所顯示的建築工程申請展開工程同意書前，會呈交香港綠色建築議會所頒授／發出的BEAM Plus認證初步評估結果，以及預測能源表現／消耗的資料；在申請佔用許可證時，呈交更新的預測能源表現／消耗的資料；於建築事

- 務監督發出佔用許可證之日起計的6個月內，呈交香港綠色建築議會所頒授／發出的BEAM Plus認證最終評估結果；及
- 如有關設施建於住宅發展項目內，會：
 - 在售樓說明書內清楚說明上述已向建築事務監督呈交的最新的BEAM Plus評估結果及能源表現資料；及
 - 在售樓說明書內分開列出有關設施。

《建築物（規劃）規例》第23(3)(a)條－豁免把住用、綜合用途以及辦公樓宇的升降機槽計算入總樓面面積（《認可人士、註冊結構工程師及註冊岩土工程師作業備考》APP-89）

- 用作上述地方擬豁免的總樓面面積的計算。
- 升降機工程師或顧問所作的評估報告，證明日後所提供的升降機服務無論在運載量及等候時間都高於國際準則釐定的可接受水準，並有足夠的移動空間以供進行維修。
- 發展商或業主須呈交信件，以作出下列承諾：
 - 就批准圖則上所顯示的建築工程申請展開工程同意書前，會呈交香港綠色建築議會所頒授／發出的BEAM Plus認證初步評估結果，以及預測能源表現／消耗的資料；在申請佔用許可證時，呈交更新的預測能源表現／消耗的資料；於建築事務監督發出佔用許可證之日起計的6個月內，呈交香港綠色建築議會所頒授／發出的BEAM Plus認證最終評估結果；及
 - 如有關設施建於住宅發展項目內，會：
 - 在售樓說明書內清楚說明上述已向建築事務監督呈交的最新的BEAM Plus評估結果及能源表現資料；及
 - 在售樓說明書內分開列出有關設施。

《建築物（規劃）規例》第23(3)(a)條－豁免計算單梯樓宇的地面舖位閣樓的中空的面積

- 證明可符合以下要求：
 - a. 閣樓是位於地面舖位之上，並與地面樓層構築為一個整體；
 - b. 閣樓只為店舖作儲物之用；
 - c. 閣樓不設衛生設施；
 - d. 閣樓不與任何相連的樓梯平台位於同一水平；
 - e. 閣樓只可從地面舖位進入；
 - f. 閣樓正前方需保留不少於1.5米的中空；
 - g. 閣樓層的所有開口只可用欄障防護；及
 - h. 每個舖位只可有一個閣樓。
- 用作上述地方擬豁免的總樓面面積的計算。
- 發展商或業主須呈交信件，以承諾就批准圖則上所顯示的建築工程申請展開工程同意書前，會呈交香港綠色建築議會所頒授／發出的BEAM Plus認證初步評估結果，以及預測能源表現／消耗的資料；在申請佔用許可證時，呈交更新的預測能源表現／消耗的資料；於建築事務監督發出佔用許可證之日起計的6個月內，呈交香港綠色建築議會所頒授／發出的BEAM Plus認證最終評估結果。

《建築物（規劃）規例》第23(3)(a)條－豁免把《提供火警逃生途徑守則》規定須設有的用作庇護處的地方計算入總樓面面積（《認可人士、註冊結構工程師及註冊岩土工程師作業備考》APP-2）

- 提供詳細資料，以證明符合《提供火警逃生途徑守則》及《耐火結構守則》。
- 用作上述地方擬豁免的總樓面面積的計算。
- 如有關設施建於住宅發展項目內，發展商或業主須呈交信件，以承諾會在售樓說明書內分開列出有關設施。

《建築物（規劃）規例》第23(3)(a)條－豁免把喉管管道及空氣管道計算入總樓面面積（《認可人士、註冊結構工程師及註冊岩土工程師作業備考》APP-2及APP-93）

- 提供詳細資料，以證明符合《認可人士、註冊結構工程師及註冊岩土工程師作業備考》APP-93所載準則。
- 喉管管道及管井的位置圖及大小，並附以適當的輔證理據。
- 用作上述設施擬豁免的總樓面面積的計算。
- 就非強制或非必要機房及環保系統及設施的喉管管道及空氣管道而言，發展商或業主須呈交信件，以作出下列承諾：
 - 就批准圖則上所顯示的建築工程申請展開工程同意書前，會呈交香港綠色建築議會所頒授／發出的BEAM Plus認證初步評估結果，以及預測能源表現／消耗的資料；在申請佔用許可證時，呈交更新的預測能源表現／消耗的資料；於建築事務監督發出佔用許可證之日起計的6個月內，呈交香港綠色建築議會所頒授／發出的BEAM Plus認證最終評估結果；及
 - 如有關設施建於住宅發展項目內，會：
 - 在售樓說明書內清楚說明上述已向建築事務監督呈交的最新的BEAM Plus評估結果及能源表現資料；及
 - 在售樓說明書內分開列出有關設施。

《建築物（規劃）規例》第23(3)(a)條－豁免把鍋爐房、衛星電視公用天線房、用於環保系統及設施的機房計算入總樓面面積（《認可人士、註冊結構工程師及註冊岩土工程師作業備考》APP-2）

- 用作上述設施擬豁免的總樓面面積的計算。
- 適當的房間位置圖及大小。
- 就容納具能源效益或環保系統／設施的機房而言，附以節能／環境裨益的量化理據。
- 發展商或業主須呈交信件，以作出下列承諾：
 - 在公契中把上述設施的樓面指明為公用部分，並詳細列明有關設施的用途及清楚顯示其位置。公契應就有關設施的監管、管理及保養載有具約束力及可強制執行的條款；
 - 就批准圖則上所顯示的建築工程申請展開工程同意書前，會呈交香港綠色建築議會所頒授／發出的BEAM Plus認證初步評估結果，以及預測能源表現／消耗的資料；在申請佔用許

可證時，呈交更新的預測能源表現／消耗的資料；於建築事務監督發出佔用許可證之日起計的6個月內，呈交香港綠色建築議會所頒授／發出的BEAM Plus認證最終評估結果；及

- 如有關設施建於住宅發展項目內，會：
 - 在售樓說明書內清楚說明上述已向建築事務監督呈交的最新BEAM Plus評估結果及能源表現資料；及
 - 在售樓說明書內分開列出有關設施。

《建築物（規劃）規例》第23(3)(a)條－豁免把環保及創新設施計算入總樓面面積（《聯合作業備考》第1及2號）

- 用作上述設施擬豁免的總樓面面積的計算。
- 提供詳細資料，以證明符合上述《聯合作業備考》所載的準則。
- 發展商或業主須呈交信件，以作出下列承諾：
 - 在公契中把露台／工作平台及露台／工作平台下的遮蓋地方指明為“非圍封的地方”，以及把空中花園／平台花園指明為“公用部分”，並詳細列明有關地方的用途及清楚顯示其位置。公契應就有關設施的監管、運作、財政支持及保養載有具約束力及可強制執行的條款（如適用）。如發展項目不擬訂立公契，則有關指明這些地方的用途及位置的詳情必須納入買賣合約、轉讓契、租約或樓宇買賣文件內，以便將來的業主或租客知悉其權利及法律責任（如適用）；
 - 就批准圖則上所顯示的建築工程申請展開工程同意書前，會呈交香港綠色建築議會所頒授／發出的BEAM Plus認證初步評估結果，以及預測能源表現／消耗的資料；在申請佔用許可證時，呈交更新的預測能源表現／消耗的資料；於建築事務監督發出佔用許可證之日起計的6個月內，呈交香港綠色建築議會所頒授／發出的BEAM Plus認證最終評估結果；及
 - 如有關設施建於住宅發展項目內，會：
 - 在售樓說明書內清楚說明上述已向建築事務監督呈交的最新BEAM Plus評估結果及能源表現資料；及
 - 在售樓說明書內分開列出有關設施。

《建築物（規劃）規例》第23(3)(b)條－接受把必要的機房（如電訊及廣播設備室、垃圾及物料回收房及垃圾槽、水缸室、泵房、污水處理機房等）不計算入總樓面面積（《認可人士、註冊結構工程師及註冊岩土工程師作業備考》APP-2及APP-42）

- 用作上述地方擬不計算的總樓面面積的計算，包括僅用於上述房間或設施的圍牆及相關防護門廊（如有）。
- 機件及設備的位置圖，並附以適當的輔證理據。

《建築物（規劃）規例》第23(3)(b)條－接受把非必要的機房（如空調機房及中央空調機房）不計算入總樓面面積（《認可人士、註冊結構工程師及註冊岩土工程師作業備考》APP-2及APP-42）

A

- 用作上述地方擬不計算的總樓面面積的計算。

- 機件及設備的位置圖，並附以適當的輔證理據。
- 就可從個別住宅單位內進入的空調機房而言，附以位置圖及建議大小的輔證理據。
- 發展商或業主須呈交信件，以作出下列承諾：
 - 就批准圖則上所顯示的建築工程申請展開工程同意書前，會呈交香港綠色建築議會所頒授／發出的BEAM Plus認證初步評估結果，以及預測能源表現／消耗的資料；在申請佔用許可證時，呈交更新的預測能源表現／消耗的資料；於建築事務監督發出佔用許可證之日起計的6個月內，呈交香港綠色建築議會所頒授／發出的BEAM Plus認證最終評估結果；及
 - 如有關設施建於住宅發展項目內，會在售樓說明書內清楚說明上述已向建築事務監督呈交的最新的BEAM Plus評估結果及能源表現資料。

《建築物（規劃）規例》第23(3)(b)條—接受把停車場及汽車上落客貨的範圍（以及相關斜道及設施）不計算入總樓面面積（《認可人士、註冊結構工程師及註冊岩土工程師作業備考》APP-2及APP-40）

- 《香港規劃標準與準則》所載停車位標準。
- 因應特定地盤需求而需要得到運輸署滿意的設計及布局的輔證理據。
- 將會安裝的電動汽車充電設施，並附以相關設施的位置圖及大小（如適用）。
- 不能提供地下停車場的輔證理據（如適用）。

《建築物（規劃）規例》第25條—豁免旅館發展項目的空地規定

- 證明擬建的旅館符合《認可人士、註冊結構工程師及註冊岩土工程師作業備考》APP-40的要求。

《建築物（規劃）規例》第30、36條—對以下項目不提供、或提供低於規定的天然照明及通風，項目包括：佔所在建築物總樓面面積不超過30%的附屬辦公室，設於須領有牌照處所的廁所及廚房，在地下層的廁所，非住用建築物的內置廁所，旅館的內置浴室及有衛生裝置的更衣室等

- 有關房間的實用樓面面積及可提供窗戶的玻璃及／或可開啓窗戶的面積百分比的計算，並列明與《建築物（規劃）規例》第30及36條規定的差別。
- 提供評估報告，以證明建築物擬安裝的機械通風能供應如附件1所述的鮮風供應率。
- 能符合《認可人士、註冊結構工程師及註冊岩土工程師作業備考》ADM-2附件2所要求的鮮風輸送量。
- 須提交平面圖及截面圖，以清楚說明擬設的鮮風進風口的位置（就《建築物（規劃）規例》第36條而使用的中央空調系統除外）。

《建築物（規劃）規例》第30(2)(a)(ii)條 – 在裝有幕牆的非住用商業樓宇，提供的可開啟窗戶低於規定。

- 實用樓面面積及實際提供可開啟的窗戶的面積的計算。
- 提供評估報告，以證明擬安裝的機械通風能供應如附件1所述的鮮風供應率。
- 提供平面圖及截面圖，以清楚顯示鮮風進風口的位置及證明能符合附件2的要求。
- 立面圖及平面圖，以顯示可開啟窗戶的位置並註明能夠符合以下要求：
 - 可開啟窗戶的面積不少於樓面面積的1%；
 - 提供的可開啟窗扇平均分布於外牆立面；
 - 可開啟窗戶可隨時輕易地打開；及
 - 設計須使每個單位都能在機械通風不能運作時得到天然的通風。

《建築物（規劃）規例》第35A條 – 不提供住宅處所浴室內的熱水爐氣孔（共用安裝在其他房間的熱水爐）。

- 熱水爐位置圖及熱水管的設計細節，以證明熱水爐的水管符合《水務設施規例》第19條的要求。

《建築物（規劃）規例》第35A條 – 不提供康樂設施的浴室內的熱水爐氣孔

- 須顯示會否於建築物落成前安裝電熱水爐。

《建築物（規劃）規例》第36條 – 對住宅單位或房屋的浴室不提供，或提供低於規定的天然照明及通風（《認可人士、註冊結構工程師及註冊岩土工程師作業備考》APP-98）

- 在圖則上顯示通風管道、牆身或門戶氣孔（連面積計算）及管道孔的位置。

《建築物（規劃）規例》第40條 – 對位於地面層以上的平台樓梯或位於辦公室大樓中心的樓梯，不提供天然照明

- 須顯示有永久人工照明系統，能提供不少於30勒克斯的照明光度，並安裝後備電源，能提供樓面位置不少於2勒克斯的橫向照明，以符合《最低限度之消防裝置及設備守則》／消防處處長的要求，以及BS5266 Part1：1988的規定，並須持續維修保養，使系統可以有效操作。

《建築物（衛生設備標準、水管裝置、排水工程及廁所）規例》第48條 – 排水渠及污水渠安裝的下斜度少於規定的要求

- 證明最低排水量可維持每秒最少750毫米的速率。

《建築物（衛生設備標準、水管裝置、排水工程及廁所）規例》第50(3)條— 在填海土地鋪設地下排水渠時使用柔性接縫

- 預期沉降程度的計算及提供測試報告，以證明接縫可抵受預計的沉降。
- 標示柔性接縫的位置。

《建築物（建造）規例》第9A條— 升降機槽及／或機房大小與《升降機工程及自動梯工程實務守則》內的要求不同

- 詳列與守則要求有所不同之處，並提供不能符合要求的原因。

- *對於不符合升降機槽大小的要求*

升降機的規格（如：載客數目、額定負載及額定速度）。升降機槽的細部包括寬度／深度，以顯示升降機廂與衡重（及其附帶組件）之間的距離，以及導軌與升降機槽牆身之間的距離。

- *對於不符合升降機槽淨高及槽底深度的要求*

詳盡的計算附以升降機槽的淨高和槽底深度細節，以證明符合《升降機及自動梯設計及建造實務守則》（《設計守則》）內的要求。

- *對於不符合機房大小或高度的要求*

提供詳細資料，以證明符合《設計守則》內的要求。

- 由註冊升降機工程師或註冊升降機承辦商的授權簽署人提供確認，證明升降機裝置可以安裝在建議的升降機槽及機房；而日後的維修、保養、重大改動、更換、檢查及測試都可以在建議的升降機槽及機房內安全及妥善地進行，而升降機的裝置也完全符合《設計守則》的規定。

（2011年5月修訂）

非住用建築物及旅館浴室的鮮風輸送量要求

A) 機械通風設備

建築物／處所	鮮風輸送量要求
附屬辦公室 (不超過所在建築物 總樓面面積的30%)	每小時換氣5次
持牌處所的廚房	每小時換氣20次
非住用建築物的廁所	每小時換氣10次

B) 以中央空調系統供應的機械通風設備

建築物／處所	鮮風輸送量要求
專門設計為辦公室用途的 建築物	每秒每平方米1.1公升或 每人每秒10公升
非住用建築物的廁所	每小時換氣10次*
旅館的浴室	每房每秒18公升*

* 非住用建築物的廁所及旅館的浴室排出的空氣，可由附近地方的空氣補充；但由機械排出的廢氣，則不可循環再用。

機械通風系統的鮮風輸送要求

鮮風不能受到污染或有異味，其進風口的位置須符合以下要求：

- (a) 不能位於以下各項污染來源的5米範圍之內，如所在大廈或附近大廈的排氣管口、車輛往來通道、停車場、上落客位、垃圾槽／房、蒸發式冷卻塔、緊急發電機、水泵排氣管、廚房及廁所；
- (b) 不能位於地面以下的樓層或接近冷卻塔；
- (c) 不能面向有潛在污染的來源；及
- (d) 要有保護裝置以防止雨水沾濕，以及裝設遮網以防止雀鳥、老鼠和不相干的物品進入。

承諾書樣本

承諾交還土地 以作街道擴闊工程

屋宇署檔號：_____ 日期：_____

致：建築事務監督

* 本人／我們(全名) _____ (英文)

_____ 現住(地址)

電話號碼：_____，傳真號碼：_____*

身分證號碼／商業登記證號碼：_____，為

(地段號碼) _____

(地盤地址) _____ 的

業主，謹此承諾交出緊連(街名) _____ 的一處

土地；見夾附交還土地圖則的紅色部分(只作識別之用)；並遵守下列

條款：

- (a) 有關土地會交還當局，供政府使用而無需任何款項；
- (b) *本人／我們承諾在交還當局供政府使用的土地上，並無任何建築物、牆壁、圍欄及其他構築或搭建物；而依附或從任何建築物、牆壁、圍欄及其他構築物或架設物伸出的物體均會在土地交還前拆除及移走。*本人／我們並承諾會負責一切有關拆除及清理的費用。
- (c) *本人／我們承諾會支付有關土地的鋪設路面、敷設渠道和排水渠的工程費用。
- (d) *本人／我們承諾會按政府要求簽立有關交還土地的文件。

*本人／我們並承諾會根據要求，支付政府因交還土地及有關此事而須付出的一切成本、費用及開支。這包括但不限於地政總署法律諮詢及田土轉易處所規定的行政費，以及於處理有關個案時土地註冊處須收取的收費。*本人／我們明白有關費用會隨時更新及公布。

簽署

簽署人身分

* 請刪去不適用者

	(3) 《建築物(規劃)規例》第 36 條，以准許下列項目沒有天然的照明和通風： (i) 8 樓至 41 樓的內部浴室 (ii) 地下至 2 樓平台的內部洗手間	x ✓
HK XXX/2006(MOD) XX/5/2006	(1) 《建築物(規劃)規例》第 23(3)(a)條，以准許下列項目不計入總樓面面積： (i) 41 樓至 43 樓的康樂設施 (ii) 42 樓的濾水機房 (iii) 42 樓乒乓球室上方的空間 (vi) 41 樓的業主委員會辦事處和管理員辦事處 (2) 《建築物(規劃)規例》第 20 及 23(3)(a)條，以准許下列項目不計入上蓋面積和總樓面面積： (i) 地下的郵件派遞室 (ii) 7 樓至 40 樓的露台和工作平台 (iii) 7 樓至 40 樓公用走廊和升降機大堂的闊度 (3) 《建築物(規劃)規例》第 36 條，以准許下列項目沒有天然的照明和通風： (i) 7 樓至 40 樓的內部浴室	✓ ✓ ✓ ✓ ✓ ✓ ✓ ✓
HK XXX/2006(MOD) XX/8/2006	(1) 《建築物(管理)規例》第 33(1)條，以准許就下列經批准圖則進行的修訂工程，豁免須事先獲得批准和同意： (i) 上蓋結構－平台和標準樓層露台的鐵欄和玻璃欄杆	不適用
HK XXX/2006(MOD) XX/8/2006	(1) 《建築物(管理)規例》第 33(1)條，以准許就下列經批准圖則進行的修訂工程，豁免須事先獲得批准和同意： (i) 上蓋結構－標準樓層的鋁柵	不適用
HK XXX/2006(MOD) XX/9/2006	(1) 《建築物(規劃)規例》第 36 條，以准許下列項目沒有天然的照明和通風： (i) 41 樓的殘疾人士專用洗手間和 43 樓的更衣室	✓
HK XXX/2006(MOD) XX/10/2006	(1) 《建築物(管理)規例》第 33(1)條，以准許就下列經批准圖則進行的修訂工程，豁免須事先獲得批准和同意： (i) 上蓋結構－標準樓層的鋁覆蓋層 (ii) 上蓋結構－地下的玻璃幕牆和天窗	不適用 不適用
HK XXX/2006(MOD) XX/10/2006	(1) 《建築物(管理)規例》第 33(1)條，以准許就下列經批准圖則進行的修訂工程，豁免須事先獲得批准和同意： (i) 上蓋結構－鋁滑動門 (ii) 上蓋結構－大樓的鋁覆蓋層 (iii) 上蓋結構－石覆蓋層 (vi) 上蓋結構－31 樓至 40 樓的鋁窗	不適用 不適用 不適用 不適用

本人(全名) _____ 為認可人士，確認為施行《建築物(管理)規例》第 44 條，就上述發展地盤而發出的有效表格 BD 106 的摘要，載於上述核對表。

認可人士簽署

註冊證明書編號：-----

註冊屆滿日期：-----

(2009 年 2 月)

附錄 G

（認可人士、註冊結構工程師及註冊岩土工程師作業備考
ADM-2）

總樓面面積寬免項目的面積

建築圖則上須清楚列明以下總樓面面積寬免項目的面積：

		於申請寬免時在圖則上列明	於申請發估前，在最終修訂圖則上列明	須受整體上限限制（《認可人士、註冊結構工程師及註冊岩土工程師作業備考》APP-151）
根據《建築物（規劃）規例》第 23(3)(b)條不計算的總樓面面積				
1.	停車場及上落客貨地方（公共交通總站除外）		✓	
2.	機房及相類設施			
2.1	所佔面積受相關《認可人士、註冊結構工程師及註冊岩土工程師作業備考》或規例限制的強制性設施及必要機房，例如升降機機房、電訊及廣播設備室、垃圾及物料回收房等	✓	✓	
2.2	所佔面積不受相關《認可人士、註冊結構工程師及註冊岩土工程師作業備考》或規例限制的強制性設施及必要機房，例如僅由消防裝置及設備佔用的房間、電錶房、電力變壓房、食水及鹹水缸等		✓	

2.3	非強制性／非必要機房，例如空調機房、風櫃房等	✓	✓	✓
根據《建築物（規劃）規例》第23A(3)條不計算的總樓面面積				
3.	供人離開或到達旅館時上落汽車的地方		✓	
4.	旅館的輔助性設施	✓	✓	
根據《聯合作業備考》第1號和第2號提供的環保設施				
5.	住宅樓宇露台	✓	✓	✓
6.	加闊的公用走廊及升降機大堂	✓	✓	✓
7.	公用空中花園	✓	✓	
8.	非住宅樓宇的公用平台花園	✓	✓	
9.	隔聲簷	✓	✓	
10.	翼牆、捕風器及風斗	✓	✓	
11.	非結構性預製外牆	✓	✓	
12.	工作平台	✓	✓	✓
13.	隔音屏障	✓	✓	
適意設施				
14.	供保安人員和管理處員工使用的櫃枱、辦公室、儲物室、警衛室和廁所、業主立案法團辦公室	✓	✓	✓
15.	住宅康樂設施，包括僅供康樂設施使用的中空、機房、游泳池的濾水器機房、有蓋人行道等	✓	✓	✓
16.	有上蓋的園景區及遊樂場	✓	✓	
17.	橫向屏障／有蓋人行道、花棚	✓	✓	✓ ¹
18.	擴大升降機井道	✓	✓	✓
19.	煙囪管道	✓	✓	✓
20.	其他非強制性或非必要機房，例如爐房、衛星	✓	✓	✓

	電視共用天線房			
21.	強制性設施或必要機房所需的管槽、氣槽		✓	
22.	非強制性設施或非必要機房所需的管槽、氣槽	✓	✓	✓
23.	環保系統及設施所需的機房、管槽及氣槽	✓	✓	
24.	非住用發展項目中電影院、商場等的較高的淨高及前方中空	✓	✓	
25.	非住用發展項目的公用主要入口（尊貴入口）上方的中空	✓	✓	✓
26.	複式住宅單位及洋房的中空	✓	✓	✓
27.	其他伸出物，如空調機箱或伸出外牆超過 750 毫米的空調機平台	✓	✓	✓
其他獲豁免的項目				
28.	庇護層，包括庇護層兼空中花園		✓	
29.	其他伸出物		✓	
30.	公共交通總站	✓	✓	
31.	共用構築物及樓梯		✓	
32.	僅供獲接納不計入總樓面面積的樓層使用的樓梯、升降機槽及垂直管道的水平面積		✓	
33.	公眾通道		✓	
34.	因樓宇後移導致的覆蓋面積	✓	✓	
額外總樓面面積				
35.	額外總樓面面積	✓	✓	

¹ 如橫向屏障／有蓋人行道、花棚是根據《認可人士、註冊結構工程師及註冊岩土工程師作業備考》APP-42 的要求提供綠化並達至建築事務監督滿意的程度，或可不須計算入總樓面面積寬免整體上限。

（ 2011 年 1 月 ）

總樓面面積寬免的資料摘要

屋宇署參考編號： _____

建築物名稱 及地址	住用和非住 用部分的 批准整體 總樓面面 積 (包括額 外總樓面 面積)	停車場及上落客貨 範圍不計算的總樓 面面積 (公共交通 總站除外)		停車場及上落客 貨範圍以外不計 算的總樓面面積 (例如機房及類 似的設施)		根據《建築物(規 劃)規例》第 23A(3) 條不計算的總樓面 面積		根據《聯合作業備考》 第 1 號及第 2 號提供的 環保設施的 獲豁免總樓面面積		適意設施及其他 獲豁免項目的 獲豁免總樓面面積		額外總樓面面 積		須遵守 整體上 限的設 施 [®]	
		面積 (平方米)	%	面積# (平方米)	%	面積 (平方米)	%	面積# (平方米)	%	面積# (平方米)	%	面積 (平方米)	%	面積 (平方米)	%
		(A)	(B)	(C) = (B/A)	(D)	(E) = (D/A)	(F)	(G) = (F/A)	(H)	(I) = (H/A)	(J)	(K) = (J/A)	(L)	(M) = (L/A)	(N)
		1.		2.1 2.2 2.3 總計： 總計 [®] ：		3 4 總計：		5. 6. 7. 8. 9. 10. 11. 12. 13. 總計： 總計 [®] ：		14. 15. 16. 17. 18. 19. 20. 21. 22. 23. 24. 25. 26. 27. 28. 29. 30. 31. 32.		35			

										33.					
										34.					
										總計：					
										總計 [@] ：					

註：

1. 有關 # 項目編號，請參考《認可人士、註冊結構工程師及註冊岩土工程師作業備考》ADM-2 附錄 G。
2. 第 2.3、5、6、11、12、14、15、17 至 20、22 及 25 至 27 項均須遵守整體上限規定，(適用即 2011 年 4 月 1 日或之後呈交審批的新建築圖則)。
3. [@]須遵守整體上限規定的項目 (見上文註 2.)。

本人 (全名) _____ 為認可人士，現確認就施行《建築物(管理)規例》第 44 條，已將上述發展地盤的總樓面面積寬免的概述，載於上文的資料摘要。

認可人士簽署

註冊證明書編號：

註冊屆滿日期：

(2011 年 1 月修訂)

東涌吊車沿線保護區

東涌吊車系統屬香港鐵路有限公司（下稱“港鐵公司”）擁有。由於東涌吊車在並非其營辦商擁有的土地之上行駛，港鐵公司已呈交一份顯示東涌吊車沿線保護區的圖則，並要求把擬在沿線保護區範圍內進行的發展項目的建築圖則轉交該公司研究，以確保擬進行的工程不會影響東涌吊車系統的安全運作。

圖1和圖2分別顯示東涌吊車的位置及其沿線保護區。詳細的沿線保護區圖則，可於屋宇署的網頁內查閱，網址為<http://www.bd.gov.hk/>；有關資料亦可於吊車管理公司內查閱，聯絡詳情如下：

聯絡人：東涌吊車營運部門主管

地址：大嶼山東涌
達東路11號
昂坪360有限公司

電話：3666 0600

傳真：2109 2030

查詢：info@np360.com.hk

(2010年10月)

東涌吊車位置圖





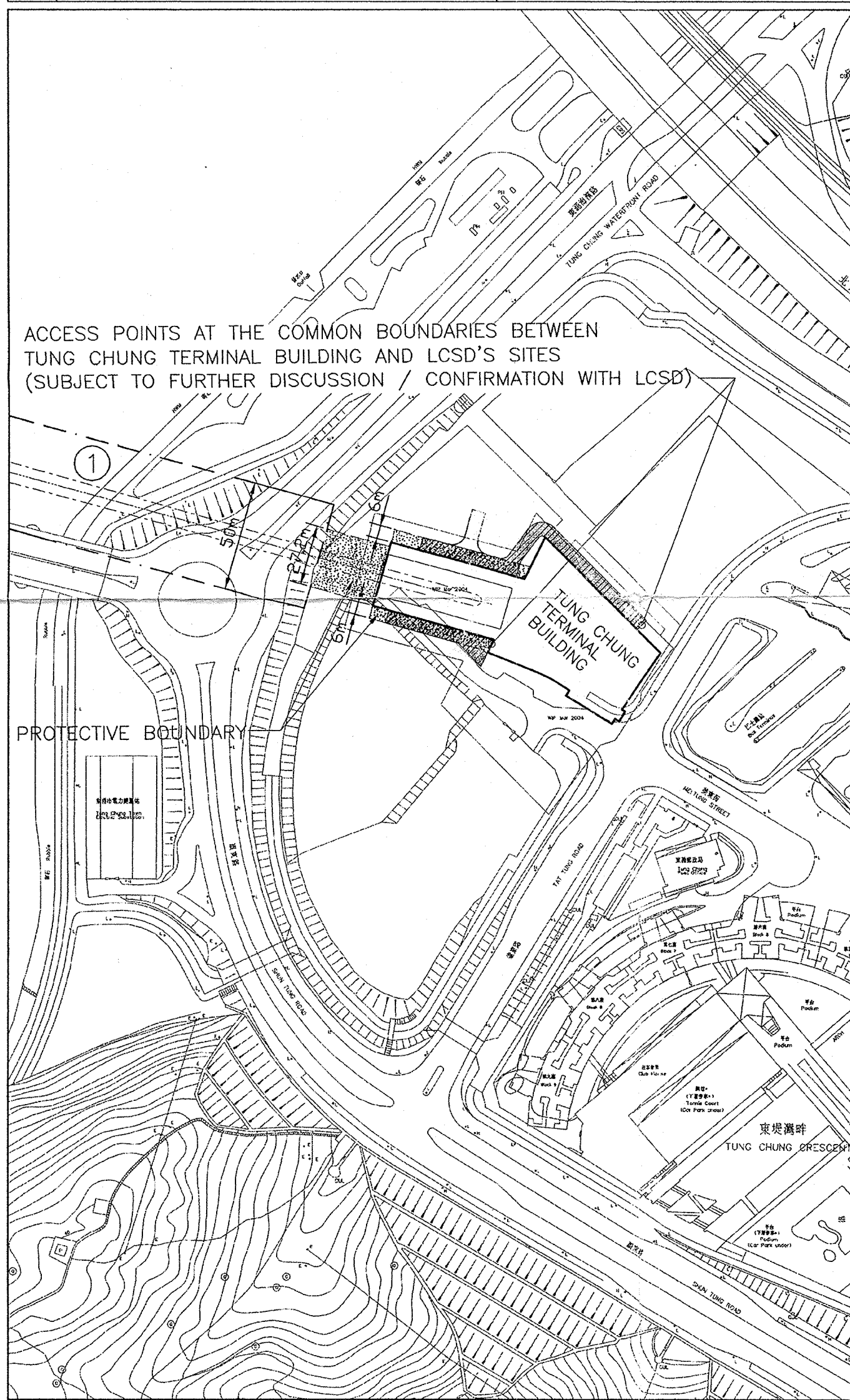
TABLE 1 - TOWER LOCATIONS

Tower No.	Tung Chung Terminal	①	②	Airport Island Angle Station	③	④	⑤	⑥	⑦	⑧	⑨	⑩	Ngong Ping Terminal	Marker Cable Sze Ho Hill Anchorage	Marker Cable Lantau Anchorage
Coordinates	Easting	811690.863	811538.669	811200.809	811105.914	811009.128	809943.671	809190.399	808599.137	808548.551	808463.984	808048.445	807864.498	811227.500	809995.368
	Northing	816840.080	816882.427	816976.433	817002.837	816908.420	815869.040	815134.208	814557.418	814508.071	814330.146	813455.674	813068.837	817086.500	815863.265

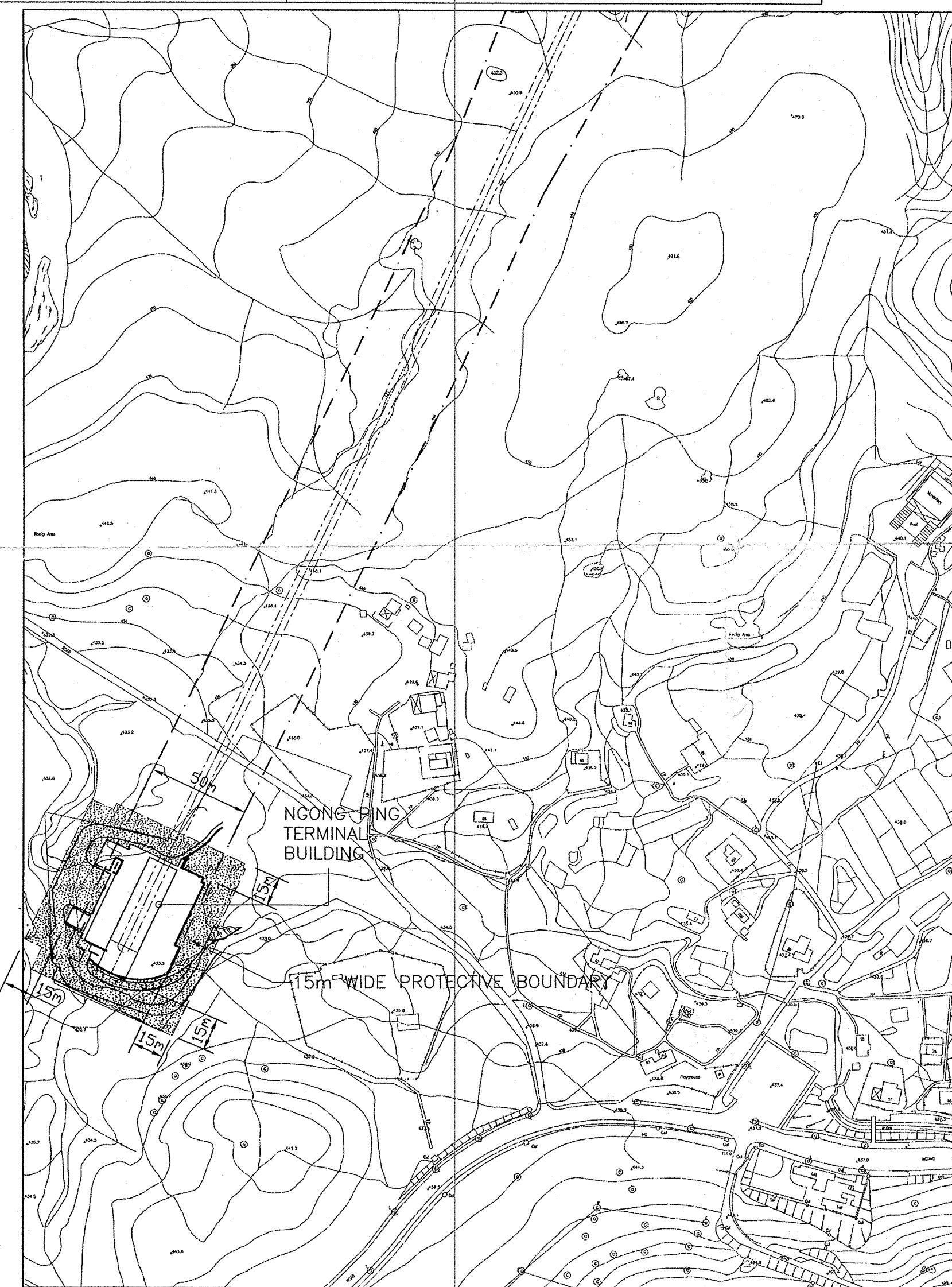
TABLE 2 - ADMINISTRATIVE PROTECTION AREA

LOCATION	DISTANCES FROM CENTRE LINE OF CABLEWAY	BOUNDARY LINE FOR PROTECTED AREA
Tung Chung Terminal		
Middle of span		
Tower 1		25 m
Middle of span		
Tower 2A		25 m
Airport Island Station		
Middle of span		
Tower 2B		90 m
Middle of span		
Tower 3		25 m
Middle of span		
Tower 4		55 m
Middle of span		
Tower 5		25 m
Middle of span		
Tower 6		45 m
Middle of span		
Tower 7		25 m
Middle of span		
Ngong Ping Terminal		
Marker cable		80 m
Middle of span		

①	Tower Number	— — — — —	Cable Car Alignment	—	The coordinates of all towers are the centres of the relevant structure.
●	Tower Location	— — — — —	Centre line of cableway	—	The coordinates of the terminals are the centres of the turnarounds.
▲	Angle Point	— — — — —	Boundary line for the Administrative Protection Area of Marker Cable	—	The coordinates of the stations are the angle points of the line.
		— — — — —	Boundary line for the Administrative Protection Area of Cable Car		



DETAIL A
1 : 2000



DETAIL B
1 : 2000

- Note:
- Minimum 5.1m clearance of the maintenance access near Ngong Ping Terminal and Tung Chung Waterfront Road will be provided.
 - The Administrative Protection Area for Airport Island Angle Station, Nei Lok Shan Angle Station and Ngong Ping Terminal should be 15m from the external boundary of Structures.

B	PROTECTIVE BOUNDARY ADDED	KP	JUN 07
A	ADD NOTE IN DETAIL A AND ISSUE TO HD FOR RECORD	KP	NOV 06
REVISION	DESCRIPTION	BY	DATE APPROVED

MTR Corporation
TEL: 2983 0111 FAX: 2766 8822

TUNG CHUNG CABLE CAR PROJECT
ORGANISATION: MTR Corporation Limited
PROJECT DIVISION: PROJECT DIVISION

TUNG CHUNG CABLE CAR PROJECT
ADMINISTRATIVE PROTECTION LAYOUT PLAN

SCALE	1 : 5000	CHK REF	5200-B/LTA-00-001-05N	NO. REV	APPROVED
DATE	JAN 2006	AS BUILT			
DRAWN	WDD	DRAWN	PK	DRAWING NO.	REV
CHECKED	KRP	APPROVED	CS	5200/B/LTA/00/001	8

中央處理建築圖則

目的

實施中央處理建築圖則的制度，是要確保就私人發展送審的建築圖則，得以徵詢所有有關政府部門的意見，而建築事務監督也可在限期內整理所有意見。這也使屋宇署成爲了私人發展審批事宜的中心點。本作業備考旨在提供附加措施及指引，以簡化及加快處理建築圖則的審批。

圖則轉介

2. 上述制度的暢順運作，有賴認可人士、註冊結構工程師、註冊岩土工程師和有關政府部門的通力合作。如所需轉介的圖則未能如數呈交屋宇署，轉介過程將被延遲，以致屋宇署不能在限期內收回所有部門的意見，阻延把該等意見按適當情況，轉達認可人士、註冊結構工程師和註冊岩土工程師。爲免出現這種情況，註冊結構工程師和註冊岩土工程師應參考《認可人士、註冊結構工程師及註冊岩土工程師作業備考》ADM-8，而認可人士須於呈交建築圖則前，填寫附錄A的表格，以重複點算須呈交的圖則的份數及所需的文件是否已經備妥。
3. 有關處理消防裝置的建議及契約事項的程序，分別詳列於附錄B及C。

解決因轉介圖則衍生的問題

4. 其他政府部門所提出的意見，會列明於批准信或拒批信內。當中的意見如在《建築物條例》的規管範圍內，而又構成《認可人士、註冊結構工程師及註冊岩土工程師作業備考》ADM-19所提及的基本範疇，有關意見會被列入拒批事項內。其餘的意見則於信內分段列明，讓認可人士、註冊結構工程師、註冊岩土工程師和業主備考，但不會列入拒批事項內。在屋宇署的批准信或拒批信送出後才收到的意見，將以書面另行通知。
5. 若認可人士、註冊結構工程師或註冊岩土工程師對政府部門就所呈交審批的建築圖則提出的意見持有不同的見解，建

築事務監督會就涉及《建築物條例》的事項作出仲裁，並會根據既有的樓宇及建築工程必須符合環境、衛生及安全的政策和行事方式，作出決定。至於不屬《建築物條例》規管範圍內的意見，認可人士、註冊結構工程師和註冊岩土工程師可直接與有關部門商討。如部門之間的規定出現分歧，屋宇署會召集有關人士及部門開會商討，以解決問題。

呈交圖則前的諮詢及會議

6. 在正式把圖則送審前，認可人士、註冊結構工程師和註冊岩土工程師可就未能確定的特別事項，與屋宇署職員商討。為更妥善利用此機制，認可人士／註冊結構工程師／註冊岩土工程師須在商討時，清楚指出問題所在，並提供明確的建議。
7. 若地盤涉及較複雜的事宜，認可人士／註冊結構工程師／註冊岩土工程師可在有關的總屋宇測量師或總結構工程師要求或同意下，於圖則送審後，就其項目作出講解（如適當的話可使用3D電腦模擬）。

對建築工程規劃有更大的肯定

8. 為了讓認可人士、註冊結構工程師和註冊岩土工程師對其建築工程規劃有更大的確據，屋宇署制定了下列措施：
 - (a) 新圖則於送審後第45天，認可人士／註冊結構工程師／註冊岩土工程師可提出查詢，以得知所呈交圖則是否基本上獲得接納。而在拒批信發出前，有關人士亦可要求與屋宇署負責職員商討不符合規定的事項；及
 - (b) 若認為所提交的圖則基本上不能接受，並於60天的法定期限內把拒批的事項用書面通知認可人士／註冊結構工程師／註冊岩土工程師，一般情況下，屋宇署不會就隨後再送審的圖則加入新的拒批事項。
9. 認可人士／註冊結構工程師／註冊岩土工程師可就以上(a)項直接聯絡負責的屋宇測量師或結構工程師。負責審批的職員表已張貼在屋宇署辦事處內適當的位置。

要求作出變通的申請

10. 對條例作出變通或豁免的申請，須以指明表格BA 16正式提出，並說明其申請變通或豁免的特殊情況及原因。
11. 為協助建築事務監督處理有關申請，申請人須在表格BA 16提供詳盡的資料，該表格的樣本現載於附錄D，並可於屋宇署網頁（www.bd.gov.hk）下載。

12. 認可人士／註冊結構工程師／註冊岩土工程師可參考附錄E的指引，以得悉一般在提出變通或豁免申請時，須提供的資料。

13. 在批准變通或豁免遵從《建築物條例》的條文時，建築事務監督可依據該條例第42條，在發出予認可人士／註冊結構工程師／註冊岩土工程師（視屬何情況而定）的表格BD 106中，施加條件。

14. 為確保所施加的條件得以遵從，以及讓公眾和任何對有關建築物、建築工程或現存樓宇的改動及加建工程有興趣的人士知悉批准變通／豁免的參數，建築事務監督會在表格BD 106施加下列條件：

- (a) 在隨後呈交建築事務監督審批的修訂圖則內，須納入變通／豁免的相關條件，然後才可根據《建築物（管理）規例》第25條，就建成新建築物或並無建成新建築物的建築工程（視屬何情況而定）呈交證明書，證明有關工程已完成。
- (b) 在根據《建築物（管理）規例》第25條，就建成新建築物或並無建成新建築物的建築工程（視屬何情況而定）呈交證明書證明有關工程已完成的同時，呈交有關有效的表格BD 106的核對表。（核對表的範本載於附錄F。）

加強有關建築物獲批總樓面面積寬免資料的透明度

15. 為加強建築發展項目獲批總樓面面積寬免資料的透明度，屋宇署會在發展項目的佔用許可證發出後，於屋宇署網頁公布給予寬免的資料。為確保所公布的資料清晰準確，認可人士請加以協助，在呈交予建築事務監督的建築圖則上，列明有關資料。

16. 就建築發展項目申請總樓面面積寬免時，應在呈交予建築事務監督審批的建築圖則上，按照附錄G所列，以分項形式清楚列明有關總樓面面積寬免項目的面積。

17. 為便利當局公布及市民查閱新落成建築物獲批總樓面面積寬免的資料，有關人士在申請簽發佔用許可證時，應一併呈交有關寬免的資料摘要（範本見附錄H）。佔用許可證發出後，這些資料會上載屋宇署網頁。

18. 第 15 至 17 段適用於 2010 年 9 月 1 日或之後申請簽發佔用許可證的項目。



建築事務監督區載佳

檔 號 : BD GP/BOP/6 (XI)
BD GP/BORD/26(II)
BD GR/1-10/328/0

本作業備考前稱《認可人士及註冊結構工程師作業備考》30
初 版 : 1976年9月
上 次 修 訂 版 : 2010年5月
本 修 訂 版 : 2010年10月(助理署長／拓展1)(修訂附錄A，
以及加入附錄I)

以前的附錄A

(認可人士、註冊結構工程師及註冊岩土工程師作業備考 ADM-2)

新建樓宇／改動及加建工程
送審文件一覽表

第一部分 - 一般資料

地盤地址：_____ 地段編號：_____

地盤／工程說明：

是 否

地盤（或部分地盤）是否位於特別發展管制區？例如：附表所列地區、東涌吊車（《認可人士、註冊結構工程師及註冊岩土工程師作業備考》ADM-2附錄I）港鐵或鐵路沿線、保護區範圍／污水隧道		
建議是否符合分區計劃大綱圖的核准用途？		
建議是否符合《香港機場（障礙物管制）條例》？		
地盤緊連街道的闊度是否不少於4.5米？		
建議工程（或部分工程）是否超出地段界線？		

第二部分 - 送審文件

是 否

圖則（一式兩份已簽署及着色圖則交建築事務監督，兩份交消防處處長*，一份規劃專員，如位於市區一份交地政專員（如契約條件包含設計、規劃及高度條款則兩份；如位於新界則兩份）		
優先審核的申請		
快速處理的申請		
發展明細表（《認可人士、註冊結構工程師及註冊岩土工程師作業備考》ADM-2）		
岩土評估報告（2份）（《認可人士、註冊結構工程師及註冊岩土工程師作業備考》APP-25）		
表格 BA 4（認可人士／註冊結構工程師／註冊岩土工程師的委任）		
表格 BA 5（申請批准圖則書）		
表格 BA 6（改建及加建工程的穩定性證明書）		
表格 BA 16（豁免／變通申請）：請列明總數		
表格 BA 16的理據及輔證文件		
表格 BA 17（臨時建築物）		

是 否

繳費 (《認可人士、註冊結構工程師及註冊岩土工程師作業備考》APP-55)		
---------------------------------------	--	--

* 如受《消防安全(商業處所)條例》或《消防安全(建築物)條例》規管，需要3份圖則

第三部分 額外圖則供轉介之用(《認可人士、註冊結構工程師及註冊岩土工程師作業備考》ADM-2)

建議是否關於或影響以下項目?	是	否	若“是”，請註明轉介額外圖則的數目
附表所列地區第1、2或4號/斜坡/擋土結構物/深層挖掘/廢棄隧道/現有地錨樁基/指定地區/海洋挖泥(《認可人士、註冊結構工程師及註冊岩土工程師作業備考》APP-25、APP-30、APP-61及APP-134)			土木工程拓展署，土力工程處 (圖則2份加2份岩土評估報告)
附表所列地區第5號地區(《認可人士、註冊結構工程師及註冊岩土工程師作業備考》APP-62)			(a) 土木工程拓展署，土力工程處；及 (b) 渠務署
附表所列地區第3號地區或地鐵保護及工程範圍(《認可人士、註冊結構工程師及註冊岩土工程師作業備考》APP-24)/九廣鐵路保護範圍(《認可人士、註冊結構工程師及註冊岩土工程師作業備考》APP-131)			香港鐵路有限公司
暗渠，明渠			(a) 土木工程拓展署，土力工程處； (b) 渠務署；及 (c) 路政署
天然溪澗及河流			(a) 渠務署 (b) 漁農自然護理署
對現時或擬議污水渠工程有影響的工程			(a) 土木工程拓展署，土力工程處；及

		(b) 渠務署
九廣鐵路沿線保護區或建議中的鐵路路線		路政署，鐵路拓展處
東區海底隧道， 中九龍幹線保護區		路政署，區域及維修組 路政署，主要工程管理處
輕便鐵路沿線或保護區		香港鐵路有限公司，輕便鐵路
東涌吊車沿線保護區		(a) 香港鐵路有限公司； (b) 機電工程署；及 (c) 土木工程拓展署 拓展處處長
赤鱗角機場，高度超過第 301 章所述的工程， 機場附近的高樓上的照明標誌		民航處(2份圖則)
內街、車輛通道、街道改善、斜角、街道照明、 電影院入口、停車設施及佈局設計、交通工程 事宜，以及在街道上、下或中豎建的構築物		(a) 路政署 (b) 如位於新界：土木 工程拓展署新界拓 展處處長；及 (c) 運輸署
海堤，海事工程，港口工程，填海工程，挖泥， 碼頭，臨海有照明的標誌		(a) 土木工程拓展署， 海港工程部；及 (b) 海事處
水管		水務署
郊野公園		漁農自然護理署
診所		衛生署
醫院		醫院管理局
學校，幼稚園		教育局
會所		民政事務總署，牌照事 務部
旅館		(a) 民政事務總署，牌

			照事務部 (b)旅遊事務專員
氣體供應裝置，貯油裝置			機電工程署，氣體標準事務處
污染管制，工廠煙囪，污水處理廠，貯油裝置			環境保護署
單一用戶工廠			勞工處
古蹟，已評級歷史建築物或有考古價值的地方			康樂文化事務署，古物古蹟辦事處
郵件房			郵政署
電訊傳播站			電訊管理局
垃圾傾卸設施或街市			食物環境衛生署
托兒所，幼兒園，安老院，社會福利設施			社會福利署
送審圖則總數：(第 2 及 3 部分)：			

(2010 年 10 月修訂)

以前的附錄B

(認可人士、註冊結構工程師及註冊岩土工程師作業備考 ADM-2)

消防裝置建議

1. 隨建築圖則一併送交屋宇署的信件副本，須同時送交消防處。
2. 轉介消防處的 2 或 3*份圖則須在每張圖的右下角以粗體字清楚標示，並須按《建築物條例》第 16(1)(b)(ii)條，標示建議的消防裝置及設備。
3. 審閱後，圖則會按以下其中一項方式處理：
 - (a) 如圖則獲得接納，消防處會發出標準信件（副本送交屋宇署），通知認可人士取回獲消防處批註的圖則。假如證明書是為《建築物條例》第 16(1)(b)(ii)條而發出，認可人士應致力取回該證明書，並繳交《消防處（報告及證明書）規例》（第 95C 章）第 3 條指明的費用。
 - (b) 如圖則要稍為修改才獲接納，認可人士會獲邀到消防處作修改，然後按上文第(a)分段的程序處理。
 - (c) 如圖則不獲接納，消防處會保留一套圖則，並發出信件（副本送交屋宇署），通知認可人士有關的拒批事項，並要求他向消防處取回其餘的圖則。有關的拒批事項不會在屋宇署與認可人士的通信中再次出現。
4. 不論圖則是否獲接納，認可人士須於消防處發出通知信的日期起計 3 個月內取回有關圖則；否則消防處會視為認可人士不再需要該等圖則，並會安排處置有關圖則，而不會另行通知。
5. 消防處處長有時會作出額外建議，而該等建議與根據《建築物條例》第 16(1)(b)條發出的證明書無關。各項建議將按以下標題分類：

- (a) 根據《建築物條例》第 16(1)(b)條反對發出證明書的原因
 - (b) 強烈推薦／建議的做法
如不依此做法，已落成的建築物可能有火警危險，致令消防處須根據《消防條例》採取消除火警危險行動。
 - (c) 純粹選擇性的做法
選用這些建議會被視為良好作業方式。
-

* 如受《消防（商業處所）條例》或《消防安全（建築物）條例》規管，需要 3 份圖則

以前的附錄C

(認可人士、註冊結構工程師及註冊岩土工程師作業備考 ADM-2)

契約事項

1. 屋宇署收到正式的送審圖則後，會把兩份圖則連同發展明細表轉介有關區域的地政專員，以審核圖則是否符合契約條件。在一些情況下，如涉及政府用地，當區地政專員或會要求額外圖則。如認可人士在圖則上列出姓名和聯絡電話號碼，將有助加快處理程序。
 2. 在諮詢有關部門後，當區地政專員會將建議直接交予認可人士。
 3. 如先前送審的圖則有違反契約條款的事項，則認可人士在經中央處理建築圖則制度中再把圖則送審時，應於送審信件上註明擬議的解決辦法。
 4. 所有有關契約事項的查詢，應直接向有關的地政專員提出。契約如需修訂，應在圖則正式送審前提出。
-

以前的附錄D

(認可人士、註冊結構工程師及註冊岩土工程師作業備考 ADM-2)

香港建築事務監督

表格 BA 16

《建築物條例》

(第 123 章)

第 42 條

申請對《建築物條例》及／或根據該條例所訂規例
的規定作出變通及／或豁免受其規限

屋宇署檔號： _____ 日期： _____

地址： _____

地段編號： _____

致：建築事務監督

本人現根據《建築物條例》第 42 條的規定，就下列*建築工程／街道工程，
申請對《建築物條例》／規例 _____ 的規定作出變通及／或豁
免受其規限：

申請變通／豁免的詳細資料：

申請變通／豁免的部分在圖則上所顯示的位置及圖則編號：

與上述工程有關的特殊情況，以作為提出是項申請的理據，包括未能遵從《建築物條例》／規
例的原因：

理由、建議的補救工程及輔助文件(如有的話)：

申請人簽署及全名

申請人身分

* 刪去不適用者

供屋宇署人員內部使用。
總屋宇測量師／總結構工程師的初步意見

*須要／不須要轉介建築委員會
簽署：

高級屋宇測量師／高級結構工程師的初步意見

*須要／不須要轉介建築委員會
簽署：

屋宇測量師／結構工程師的意見

	接納**	
	拒絕**	
		簽署：

高級屋宇測量師／高級結構工程師的意見

	接納**	
	拒絕**	
		簽署：

(*建築委員會／總屋宇測量師／總結構工程師)的決定

	接納**	
	拒絕**	
	其他**	
		簽署：

* 刪去不適用者

** 在合適的空格內劃上刷號

以前的附錄E

(認可人士、註冊結構工程師及註冊岩土工程師作業備考ADM-2)

申請指引

一般在申請變通或豁免時所需的資料

《建築物條例》第31(1)條－在街道上方的伸出物

- 擬建伸出物的細節（平面圖、立面圖及截面圖），與行人路／街道的距離，現場行人路及車路的闊度（註：若申請於公共街道下面安裝板樁，建築事務監督只會在其他部門不反對，並已符合有關部門所提出的要求後才作考慮。）

《建築物（規劃）規例》第20及21條－豁免把伸出物計算入地積比率及上蓋面積（《認可人士、註冊結構工程師及註冊岩土工程師作業備考》APP-19）

- 擬建伸出物的細節，包括平面圖、立面圖及截面圖。
- 對於冷氣機箱及平台，須於平面圖顯示排水系統的位置。

《建築物（規劃）規例》第20條－在現有建築物加裝消防裝置而超出可建上蓋面積的規定

- 確定加裝的消防裝置可令建築物符合現行的標準。

《建築物（規劃）規例》第20及21條－豁免把遮陽篷計算入地積比率及上蓋面積（《認可人士、註冊結構工程師及註冊岩土工程師作業備考》APP-67）

- 遮陽篷的細節，包括平面圖、立面圖及截面圖。
- 用作上述設施擬豁免的總樓面面積的計算。

《建築物（規劃）規例》第20及21條－豁免把即將拆卸的現有舊建築物而需保留的共用構築物及樓梯計算入地積比率及上蓋面積

- 共用構築物的細節，以顯示該構築物與所擬建的建築物會否相連，以及兩者之間會否有可填的空間。
- 用作上述地方擬豁免的總樓面面積的計算。

《建築物（規劃）規例》第22條－因撥出／交出土地作公眾通道用途或路面擴闊工程而申請額外地積比率及上蓋面積（《認可人士、註冊結構工程師及註冊岩土工程師作業備考》APP-108）

- 清楚顯示擬撥出／交出土地的位置的平面圖。
- 以書信承諾土地會撥出／交出給政府，並會將有關範圍載於撥地契

約、交還土地協議或地契內。此外，有關的契約／協議／地契會於申請施工前簽立及在土地註冊處註冊（現夾附交出土地承諾書樣本，以供參考）。

- 如撥出的土地是在建築物內，須提交關於說明撥出這個地方為公眾通道用途的告示的位置及細節。
- 用作上述地方擬豁免的總樓面面積的計算，以及擬申請的額外總樓面面積。

《建築物（規劃）規例》第23(3)(a)條－豁免把空間計算入總樓面面積（《認可人士、註冊結構工程師及註冊岩土工程師作業備考》APP-2）

- 清楚顯示空間的位置的平面圖及截面圖，並說明有關空間的擬作用途。
- 用作上述地方擬豁免的總樓面面積的計算。

《建築物（規劃）規例》第23(3)(a)條－豁免把游泳池的濾水機房計算入總樓面面積（《認可人士、註冊結構工程師及註冊岩土工程師作業備考》APP-2）

- 機房及設備的細節，並提供適當的輔證理據。
- 如機房及設備之間及與牆距離多於1.5米，須加以說明。
- 用作上述設施擬豁免的總樓面面積的計算。

《建築物（規劃）規例》第23(3)(a)條－豁免把住宅的有上蓋的園景區／遊樂用地及康樂設施計算入總樓面面積（《認可人士、註冊結構工程師及註冊岩土工程師作業備考》APP-42及APP-104）

- 用作上述設施擬豁免的總樓面面積的計算。
- 顯示上述設施範圍及其樓面面積計算的平面圖，以供在土地註冊處註冊之用。
- 顯示有能力維修上述設施的財政報告。

《建築物（規劃）規例》第23(3)(a)條－豁免把住用或綜合用途建築物的橫向屏障計算入總樓面面積（《認可人士、註冊結構工程師及註冊岩土工程師作業備考》APP-42）

- 擬建橫向屏障的細節（平面圖及截面圖）。
- 如屏障闊度超過2米，須加以說明。
- 用作上述設施擬豁免的總樓面面積的計算。

《建築物（規劃）規例》第23(3)(a)條－豁免把看更和管理人員用的櫃台、辦公室、貯物室、警衛室、廁所計入總樓面面積（《認可人士、註冊結構工程師及註冊岩土工程師作業備考》APP-42）

- 上述地方的位置及擬豁免的總樓面面積的計算。

《建築物（規劃）規例》第23(3)(a)條－豁免把商業及工業樓宇的郵件室計算入總樓面面積（《認可人士、註冊結構工程師及註冊岩土工程師作業備考》APP-42）

- 郵件室的布局。
- 用作上述地方擬豁免的總樓面面積的計算。

《建築物（規劃）規例》第23(3)(a)條－豁免把住用、綜合用途以及辦公樓宇的升降機槽計算入總樓面面積（《認可人士、註冊結構工程師及註冊岩土工程師作業備考》APP-89）

- 用作上述地方擬豁免的總樓面面積的計算。
- 升降機工程師或顧問所作的評估報告，證明日後所提供的升降機服務無論在運載量及等候時間都高於國際準則釐定的可接受水準，並有足夠的移動空間以供進行維修。

《建築物（規劃）規例》第23(3)(a)條－豁免計算單梯樓宇的地面舖位閣樓的中空的面積

- 證明可符合以下要求：
 - a. 閣樓是位於地面舖位之上，並與地面樓層構築為一個整體；
 - b. 閣樓只為店舖作儲物之用；
 - c. 閣樓不設衛生設施；
 - d. 閣樓不與任何相連的樓梯平台位於同一水平；
 - e. 閣樓只可從地面舖位進入；
 - f. 閣樓正前方需保留不少於1.5米的中空；
 - g. 閣樓層的所有開口只可用欄障防護；及
 - h. 每個舖位只可有一個閣樓。
- 用作上述地方擬豁免的總樓面面積的計算。

《建築物（規劃）規例》第23(3)(b)條－接受空調機房、中央空調機房、鍋爐房、水缸室、泵房、污水處理機房等項目無須計算入總樓面面積（《認可人士、註冊結構工程師及註冊岩土工程師作業備考》APP-2及APP-42）

- 用作上述地方擬豁免的總樓面面積的計算。
- 機械及設備的位置圖，並附以適當理據。

《建築物（規劃）規例》第25條－豁免旅館發展項目的空地規定

- 證明擬建的旅館符合《認可人士、註冊結構工程師及註冊岩土工程師作業備考》APP-40的要求。

《建築物（規劃）規例》第30、36條－對以下項目不提供、或提供低於規定的天然照明及通風，項目包括：佔所在建築物總樓面面積不超過30%的附屬辦公室，設於須領有牌照處所的廁所及廚房，在地下

層的廁所，非住用建築物的內置廁所，旅館的內置浴室及有衛生裝置的更衣室等

- 有關房間的實用樓面面積及可提供窗戶的玻璃及／或可開啓窗戶的面積百分比的計算，並列明與《建築物（規劃）規例》第30及36條規定的差別。
- 提供評估報告，以證明建築物擬安裝的機械通風能供應如附件1所述的鮮風供應率。
- 能符合《認可人士、註冊結構工程師及註冊岩土工程師作業備考》ADM-2附件2所要求的鮮風輸送量。
- 須提交平面圖及截面圖，以清楚說明擬設的鮮風進風口的位置（就《建築物（規劃）規例》第36條而使用的中央空調系統除外）。

《建築物（規劃）規例》第30(2)(a)(ii)條－在裝有幕牆的非住用商業樓宇，提供的可開啓窗戶低於規定。

- 實用樓面面積及實際提供可開啓的窗戶的面積的計算。
- 提供評估報告，以證明擬安裝的機械通風能供應如附件1所述的鮮風供應率。
- 提供平面圖及截面圖，以清楚顯示鮮風進風口的位置及證明能符合附件2的要求。
- 立面圖及平面圖，以顯示可開啓窗戶的位置並註明能夠符合以下要求：
 - 可開啓窗戶的面積不少於樓面面積的1%；
 - 提供的可開啓窗扇平均分布於外牆立面；及
 - 設計須使每個單位都能在機械通風不能運作時得到天然的通風。

《建築物（規劃）規例》第35A條－不提供住宅處所浴室內的熱水爐氣孔（共用安裝在其他房間的熱水爐）。

- 熱水爐位置圖及熱水管的設計細節，以證明水管由熱水爐出處起計算，長度符合《水務設施規例》第19條的要求，並不超過12米。

《建築物（規劃）規例》第35A條－不提供康樂設施的浴室內的熱水爐氣孔

- 證明會否於建築物落成前安裝電熱水爐。

《建築物（規劃）規例》第36條－對住宅單位或房屋的浴室不提供，或提供低於規定的天然照明及通風（《認可人士、註冊結構工程師及註冊岩土工程師作業備考》APP-98）

- 在圖則上顯示通風管道、牆身或門戶氣孔（連面積計算）及管道孔的位置。

《建築物（規劃）規例》第40條－對位於地面層以上的平台樓梯或位

於辦公室大樓中心的樓梯，不提供天然照明

- 須顯示有永久人工照明系統，能提供不少於30勒克斯的照明光度，並安裝後備電源，能提供樓面位置不少於2勒克斯的橫向照明，以符合《最低限度之消防裝置及設備守則》／消防處處長的要求，以及BS5266 Part1：1988的規定，並須持續維修保養，使系統可以有效操作。

《建築物（衛生設備標準、水管裝置、排水工程及廁所）規例》第48條－排水渠及污水渠安裝的下斜度少於規定的要求

- 證明最低排水量可維持每秒最少750毫米的速率。

《建築物（衛生設備標準、水管裝置、排水工程及廁所）規例》第50(3)條－在填海土地鋪設地下排水渠時使用柔性接縫

- 預期沉降程度的計算及提供測試報告，以證明接縫可抵受預計的沉降。
- 標示柔性接縫的位置。

《建築物（建造）規例》第9A條－升降機槽及／或機房大小與《升降機工程及自動梯工程實務守則》內的要求不同 詳列與守則要求有所不同之處，並提供不能符合要求的原因。

- *對於不符合升降機槽大小的要求*

升降機的規格（如：載客數目、額定負載及額定速度）。升降機槽的細部包括寬度／深度，以顯示升降機廂與平衡重（及其附帶組件）之間的距離，以及導軌與升降機槽牆身之間的距離。

- *對於不符合升降機槽淨高及槽底深度的要求*

詳盡的計算附以升降機槽的淨高和槽底深度細節，以證明符合《升降機及自動梯設計及建造實務守則》（《設計守則》）內的要求。

- *對於不符合機房大小或高度的要求*

提供詳細資料，以證明符合《設計守則》內的要求。

- 由註冊升降機工程師或註冊升降機承辦商的授權簽署人提供確認，證明升降機裝置可以安裝在建議的升降機槽及機房；而日後的維修、保養、重大改動、更換、檢查及測試都可以在建議的升降機槽及機房內安全及妥善地進行，而升降機的裝置也完全符合《設計守則》的規定。

（2010年5月修訂版）

(認可人士、註冊結構工程師及註冊岩土工程師作業備考ADM-2)

非住用建築物及旅館浴室的鮮風輸送量要求

A) 機械通風設備

建築物／處所	鮮風輸送量要求
附屬辦公室 (不超過所在建築物 總樓面面積的30%)	每小時換氣5次
持牌處所的廚房	每小時換氣20次
非住用建築物的廁所	每小時換氣10次

B) 以中央空調系統供應的機械通風設備

建築物／處所	鮮風輸送量要求
專門設計為辦公室用途的 建築物	每秒每平方米1.1公升或 每人每秒10公升
非住用建築物的廁所	每小時換氣10次*
旅館的浴室	每房每秒18公升*

* 非住用建築物的廁所及旅館的浴室排出的空氣，可由附近地方的空氣補充；但由機械排出的廢氣，則不可循環再用。

(2010年5月修訂版)

機械通風系統的鮮風輸送要求

鮮風不能受到污染或有異味，其進風口的位置須符合以下要求：

- (a) 不能位於以下各項污染來源的5米範圍之內，如所在大廈或附近大廈的排氣管口、車輛往來通道、停車場、上落客位、垃圾槽／房、蒸發式冷卻塔、緊急發電機、水泵排氣管、廚房及廁所；
- (b) 不能位於地面以下的樓層或接近冷卻塔；
- (c) 不能面向有潛在污染的來源；及
- (d) 要有保護裝置以防止雨水沾濕，以及裝設遮網以防止雀鳥、老鼠和不相干的物品進入。

承諾書樣本

承諾交還土地
以作街道擴闊工程

屋宇署檔號：_____ 日期：_____

致：建築事務監督

*本人／我們(全名) _____ (英文) _____

_____ 現住(地址) _____

電話號碼：_____，傳真號碼：_____

*身分證號碼／商業登記證號碼：_____，
為(地段號碼) _____ (地盤地址)

的業主，謹此承諾交出緊連(街名) _____ 的一處土地；
見夾附交還土地圖則的紅色部分(只作識別之用)；並遵守下列條款：

- (a) 有關土地會交還當局，供政府使用而無須任何款項；
- (b) *本人／我們承諾在交還當局供政府使用的土地上，並無任何建築物、牆壁、圍欄及其他構築或搭建物；而依附或從任何建築物、牆壁、圍欄及其他構築物或架設物伸出的物體均會在土地交還前拆除及移走。*本人／我們並承諾會負責一切有關拆除及清理的費用。
- (c) *本人／我們承諾會支付有關土地的鋪設路面、敷設渠道和排水渠的工程費用。
- (d) *本人／我們承諾會按政府要求簽立有關交還土地的文件。

*本人／我們並承諾會根據要求，支付政府因交還土地及有關此事而須付出的一切成本、費用及開支。這包括地政總署的法律諮詢及田土轉易處要求的行政費，以及於處理有關個案時土地註冊處須收取的收費。*本人／我們明白有關費用會隨時更新及公布。

_____ 簽署

_____ 簽署人身分

* 刪去不適用

	(3) 《建築物(規劃)規例》第 36 條，以准許下列項目沒有天然的照明和通風： (i) 8 樓至 41 樓的內部浴室 (ii) 地下至 2 樓平台的內部洗手間	x ✓
HK XXX/2006(MOD) XX/5/2006	(1) 《建築物(規劃)規例》第 23(3)(a)條，以准許下列項目不計入總樓面面積： (i) 41 樓至 43 樓的康樂設施 (ii) 42 樓的濾水機房 (iii) 42 樓乒乓球室上方的空間 (vi) 41 樓的業主委員會辦事處和管理員辦事處 (2) 《建築物(規劃)規例》第 20 及 23(3)(a)條，以准許下列項目不計入上蓋面積和總樓面面積： (i) 地下的郵件派遞室 (ii) 7 樓至 40 樓的露台和工作平台 (iii) 7 樓至 40 樓公用走廊和升降機大堂的闊度 (3) 《建築物(規劃)規例》第 36 條，以准許下列項目沒有天然的照明和通風： (i) 7 樓至 40 樓的內部浴室	✓ ✓ ✓ ✓ ✓ ✓ ✓ ✓
HK XXX/2006(MOD) XX/8/2006	(1) 《建築物(管理)規例》第 33(1)條，以准許就下列經批准圖則進行的修訂工程，豁免須事先獲得批准和同意： (i) 上蓋結構 - 平台和標準樓層露台的鐵欄和玻璃欄杆	不適用
HK XXX/2006(MOD) XX/8/2006	(1) 《建築物(管理)規例》第 33(1)條，以准許就下列經批准圖則進行的修訂工程，豁免須事先獲得批准和同意： (i) 上蓋結構 - 標準樓層的鋁柵	不適用
HK XXX/2006(MOD) XX/9/2006	(1) 《建築物(規劃)規例》第 36 條，以准許下列項目沒有天然的照明和通風： (i) 41 樓的殘疾人士專用洗手間和 43 樓的更衣室	✓
HK XXX/2006(MOD) XX/10/2006	(1) 《建築物(管理)規例》第 33(1)條，以准許就下列經批准圖則進行的修訂工程，豁免須事先獲得批准和同意： (i) 上蓋結構 - 標準樓層的鋁覆蓋層 (ii) 上蓋結構 - 地下的玻璃幕牆和天窗	不適用 不適用
HK XXX/2006(MOD) XX/10/2006	(1) 《建築物(管理)規例》第 33(1)條，以准許就下列經批准圖則進行的修訂工程，豁免須事先獲得批准和同意： (i) 上蓋結構 - 鋁滑動門 (ii) 上蓋結構 - 大樓的鋁覆蓋層 (iii) 上蓋結構 - 石覆蓋層 (vi) 上蓋結構 - 31 樓至 40 樓的鋁窗	不適用 不適用 不適用 不適用

本人(全名) _____ 為認可人士，確認為施行《建築物(管理)規例》第 44 條，就上述發展地盤而發出的有效表格 BD 106 的摘要，載於上述核對表。

認可人士簽署

註冊證明書編號： _____

註冊屆滿日期： _____

(2009 年 2 月)

以前的附錄G

(認可人士、註冊結構工程師及註冊岩土工程師作業備考 ADM-2)

總樓面面積寬免項目的面積

須在建築圖則上清楚列明以下總樓面面積寬免項目的面積：

	於申請寬免時在圖則上列明	於申請簽發佔用許可證前，在最終的修訂圖則上列明
根據《建築物（規劃）規例》第 23(3)(b)條不計算的總樓面面積		
1. 停車場及上落客貨範圍（公共交通總站除外）		✓
2. 機房及類似設施		
2.1 受相關《認可人士、註冊結構工程師及註冊岩土工程師作業備考》或相關規例限制的機房及類似設施（如空調機房、電訊及廣播設備室、垃圾及物料回收房等）的面積	✓	✓
2.2 不受相關《認可人士、註冊結構工程師及註冊岩土工程師作業備考》或相關規例限制的機房及類似設施（如變壓器房、電掣房、泵房等）的面積		✓
根據《建築物（規劃）規例》第 23A(3)條不計算的總樓面面積		
3. 供人離開或到達旅館時上落汽車之用的面積		✓
4. 旅館的輔助性設施	✓	✓
根據《聯合作業備考》第 1 號和第 2 號提供的環保設施		
5. 露台	✓	✓
6. 加闊的公用走廊及升降機大堂	✓	✓
7. 公用空中花園	✓	✓
8. 公用平台花園	✓	✓
9. 隔聲簷		✓

10.	遮陽篷及反光罩		✓
11.	翼牆、捕風器及風斗		✓
12.	非結構性預製外牆		✓
13.	工作平台	✓	✓
14.	設有郵箱的郵件派遞室	✓	✓
15.	隔音屏障		✓
適意設施			
16.	供保安人員和管理處員工使用的櫃枱、辦公室、儲物室、警衛室和廁所	✓	✓
17.	康樂設施	✓	✓
18.	小型後勤設施用房	✓	✓
19.	有上蓋的園景區及遊樂用地	✓	✓
20.	橫向屏障／有蓋人行道		✓
21.	尊貴入口	✓	✓
22.	在商業及工業樓宇內的郵件室	✓	✓
其他獲豁免的面積			
23.	管槽		✓
24.	空間	✓	✓
25.	庇護層		✓
26.	游泳池的濾水機房		✓
27.	公眾通道		✓
28.	公共交通總站	✓	✓
29.	升降機井道	✓	✓
30.	共用構築物及樓梯		✓
額外總樓面面積			
31.	額外總樓面面積	✓	✓

(2010年5月)

總樓面面積寬免的資料摘要

屋宇署參考編號： _____

建築物名稱 及地址	住用和非住用 部分的批准整 體總樓面面積 (包括額外總 樓面面積)	停車場及上落客貨 範圍不計算的總樓 面面積 (公共交通 總站除外)		停車場及上落客 貨範圍以外不計 算的總樓面面積 (例如機房及類 似的設施)		根據《建築物(規 劃)規例》第 23A(3) 條不計算的總樓面 面積		根據《聯合作業備考》 第 1 號及第 2 號提供的 環保設施的 獲豁免總樓面面積		適意設施及其他 獲豁免項目的 獲豁免總樓面面積		額外總樓面面積	
		面積 (平方米)	%	面積 (平方米)	%	面積 (平方米)	%	面積 (平方米)	%	面積 (平方米)	%	面積 (平方米)	%
		(A)	(B)	(C) = (B/A)	(D)	(E) = (D/A)	(F)	(G) = (F/A)	(H)	(I) = (H/A)	(J)	(K) = (J/A)	(L)

本人 (全名) _____ 為認可人士，現確認就施行《建築物(管理)規例》第 44 條，已將上述發展地盤的總樓面面
積寬免的概述，載於上文的資料摘要。

認可人士簽署

註冊證明書編號： _____

註冊屆滿日期： _____

以前的附錄I

(認可人士、註冊結構工程師及註冊岩土工程師作業備考ADM-2)

東涌吊車沿線保護區

東涌吊車系統屬香港鐵路有限公司（下稱“港鐵公司”）擁有。由於東涌吊車在並非其營辦商擁有的土地之上行駛，港鐵公司已製備一份顯示東涌吊車沿線保護區的圖則，並要求把擬在沿線保護區範圍內進行的發展項目的建築圖則轉交該公司研究，以確保擬進行的工程不會影響東涌吊車系統的安全運作。

圖1和圖2分別顯示東涌吊車的位置及其沿線保護區。詳細的沿線保護區圖則，可於屋宇署的網頁內查閱，網址為<http://www.bd.gov.hk/>；有關資料亦可向昂坪360有限公司索閱，聯絡詳情如下：

聯絡人：東涌吊車營運部門主管

地址：大嶼山東涌

達東路11號

昂坪360有限公司

電話：3666 0600

傳真：2109 2030

查詢：info@np360.com.hk

(2010年10月)

東涌吊車位置圖



