

立法會參考資料摘要

《建築物條例》(第 123 章)

《2005 年建築物(規劃)(修訂)規例》

引言

房屋及規劃地政局局長根據《建築物條例》(第 123 章)(“該條例”)第 38(1)條的規定訂立《2005 年建築物(規劃)(修訂)規例》(“該修訂規例”),請參見附件。該修訂規例的主要目的是要清楚說明“街道”一詞在該條例下用作地盤分類的準則。

背景及理據

2. 根據該條例第 2(1)條的規定,“街道”一詞的定義包括任何坊、短巷或巷、公路、里、道路、道路橋、行人路或通道(不論是否能穿過的),或其任何部分。根據《建築物(規劃)規例》(第 123 章附屬法例 F)(“該規例”)第 2(1)條的規定,該詞的定義包括任何行人路、私家街道及公眾街道。但有關用作地盤分類的街道所需符合的準則,該條例和該規例均沒有說明。

3. 根據該條例的規定,一個地盤的准許發展密度取決於其所屬的地盤分類。該規例的第 2(1)條列出三類地盤(即“甲類地盤”、“乙類地盤”和“丙類地盤”)的定義,而該規例的附表 1 則訂明這三類地盤的住用及非住用建築物的最高准許地積比率¹,見下表:

¹ 建築物的地積比率為建築物總樓面面積除以建有該建築物的地盤面積所得的商數。

地盤分類	定義	住用建築物的最高准許地積比率	非住用建築物的最高准許地積比率
甲類地盤	指並非乙類或丙類地盤，而緊連 1 條闊度不少於 4.5 米的街道或緊連多於一條該類街道的地盤。	8	15
乙類地盤	指緊連 2 條闊度不少於 4.5 米的街道的街角地盤 ² 。	9	15
丙類地盤	指緊連 3 條闊度不少於 4.5 米的街道的街角地盤 ² 。	10	15

4. 在二零零一年十月發表的審計署署長第三十七號報告書的第 7 章（名為“公開拍賣土地的管理工作”）中，審計署署長認為位於小西灣的一幅街角地盤的分類在拍賣後出現改變，因而令發展密度有所增加，主要歸因於《建築物（規劃）規例》內有關用作地盤分類的街道定義欠缺明確所致。在該份報告書內，審計署署長建議屋宇署署長應採取行動以消除這些不明確地方。政府回應時表示同意執行審計署署長報告書的建議，並按需要修訂《建築物（規劃）規例》。

有關的修訂規例

5. 為了清楚說明用作地盤分類的街道所需要符合

² 根據現行的規例，任何街角地盤除非有最少百分之四十的地盤界線緊連 2 條街道，否則不得視作緊連 2 條街道；以及任何街角地盤除非有最少百分之六十的地盤界線緊連 3 條街道，否則不得視作緊連 3 條街道。

的準則，以及防止這些街道被取消以騰出“空間”作更多的發展，我們建議在《建築物（規劃）規例》的第 III 部分加入一條條文，清楚說明有關街道必須符合下述第(a)至(f)分段所述的任何一種情況，則有關街道（或指明街道）才可就地盤分類方面被視為緊連有關地盤：

- (a) 街道歸屬政府並由路政署保養（規例第 18A(3)(a)(i)條）撥給政府部門的休憩空地並不符合這項準則）；
- (b) 有關地盤與某土地是根據同一政府租契而持有，而該街道是位於該土地上的私家街道，並且根據該租契的條款，租契的承租人在被要求將該街道所在的土地交回政府時，須符合該要求（規例第 18A(3)(a)(ii)條）；
- (c) 有關地盤是根據某政府租契持有的，而該街道是依據該租契的條款的規定須由該租契的承租人在未批租政府土地上建造的街道（規例第 18A(3)(a)(iii)條）；
- (d) 該街道位於某土地，而有關地盤的擁有人獲某文書明訂批予或憑藉某文書獲明訂批予可隨時行使的在該土地上通過的通道權（規例第 18A(3)(a)(iv)條）；
- (e) 該街道位於有關地盤的擁有人根據某政府租契持有的土地上（規例第 18A(3)(a)(v)條）（這會涵蓋一條與地盤屬同一擁有人的私家街道，因此亦由地盤擁有人所管轄。）；
- (f) 該街道的不同部分有一種或多於一種(a)、(b)、(c)、(d)及(e)分段所述的情況，及是由該等部分連合起來構成的（規例第 18A(3)(b)條）。

6. 指定上述情況可確保只有受到政府或地盤擁有人所管轄的街道才可合資格成？指明的街道以用作地盤分類。連同下文第 9 及 10 段所闡述的執法機制，有關“指明街道”的永久性會得到合理的保證，因而取消這些街

道的機會將會極微。

7. 修訂規例亦同時對規例第 19 及 23 條作出輕微或相應的修訂。此外，《建築物（規劃）規例》第 2(1)條內有關“甲類地盤”、“乙類地盤”及“丙類地類”的定義亦作出了些微的修訂，明確地提及“指名”街道。而經修訂的定義連同現行規例的第 2(2)條經已移往《建築物（規劃）規例》的第 III 部分（規例第 18A(1)及(2)條）。

8. 《2005 年建築物（規劃）（修訂）規例》載於附件。

執行機制

9. 屋宇署署長（“建築事務監督”）會要求將屬有關地盤的指明街道顯示在提交作批核的圖則上。“指明街道”所處的土地不得包括在地盤面積內，以作計算上蓋面積及地積比率之用。

10. 假如用作地盤分類的“指明街道”不是一條現有的街道而須予以鋪築，則有關街道必須在有關地盤的建築物的佔用許可證發出之前鋪築完成。假如這條街道在發展商申請佔用許可證時尚未鋪築完成，則建築事務監督會拒絕發出佔用許可證。此外，只要依靠所鋪築的“指明街道”用以取得上蓋面積及地積比率的建築物仍然存在，則這條街道便須一直維持為街道。任何隨後提出欲在這條街道上興建建築物或取消這條街道的建議，均屬違反《建築物條例》的條文而不會獲建築事務監督的批准。如在所鋪築的指明街道上或上方豎設任何建築物或構築物而違反《建築物條例》的任何條文，建築事務監督可發出清拆令，要求拆除這些違例建築物或構築物。根據《建築物條例》的規定，任何人士如無合理辯解而沒有遵從上述法定命令，即屬違法。建築事務監督亦可進行所須的清拆或補救工程，然後向負責人追討有關費用。

立法時間表

11. 有關的立法時間表現列如下：

刊登憲報	二零零五年六月三十日
提交立法會	二零零五年七月六日
審議期結束 (28 日 + 21 日)	由 2005/06 年度立法會會期第二次會議起計的 21 日後的第一次會議
開始生效	二零零五年十二月三十一日

有關建議帶來的影響

12. 有關建議不會在財政、經濟和公務員方面造成任何影響，而有關建議亦符合《基本法》的規定（包括有關人權的條文）和不會影響《建築物條例》的現有約束力。

公眾諮詢

13. 我們已諮詢了土地及建設諮詢委員會轄下的屋宇建設小組委員會的意見，委員普遍支持有關建議。我們亦已於二零零五年五月將有關建議的資料文件提交給立法會規劃地政及工程事務委員會傳閱，而該委員會的委員並沒有就建議提出需要進行討論的要求，或任何反對的意見。

宣傳工作

14. 當修訂建議於二零零五年六月三十日登憲報時，我們亦會同時發布新聞稿。

查詢

15. 如對本資料摘要有任何查詢，可直接致電 2848 6288 與房屋及規劃地政局首席助理秘書長(規劃及地政)伍靜文先生提出。

房屋及規劃地政局
二零零五年六月三十日

《2005 年建築物(規劃)(修訂)規例》

(根據《建築物條例》(第 123 章)第 38 條訂立)

1. 生效日期

本規例自 2005 年 12 月 31 日起實施。

2. 釋義

(1) 《建築物(規劃)規例》(第 123 章, 附屬法例 F)第 2(1)條現予修訂, 廢除“乙類地盤”、“甲類地盤”及“丙類地盤”的定義。

(2) 第 2(2)條現予廢除。

3. 加入條文

現加入

“18A. 地盤分類

(1) 在本部及附表 1 及 2 中 —

“乙類地盤”(class B site)在第(2)款的規限下, 指緊連 2 條闊度均不少於 4.5 米的指明街道的街角地盤;

“甲類地盤”(class A site)指緊連一條闊度不少於 4.5 米的指明街道或緊連多於一條該類街道的、並非乙類地盤或丙類地盤的地盤;

“丙類地盤”(class C site)在第(2)款的規限下, 指緊連 3 條闊度均不少於 4.5 米的指明街道的街角地盤。

(2) 就第(1)款而言 —

- (a) 除非街角地盤的界線中有最少百分之四十緊連 2 條指明街道, 否則該地盤不得視作緊連該 2 條指明街道; 及
- (b) 除非街角地盤的界線中有最少百分之六十緊連 3 條指明街道, 否則該地盤不得視作緊連該 3 條指明街道。

(3) 符合(a)或(b)段描述的街道須視作指明街道 —

- (a) 就該街道而言有以下任何一種情況 —
 - (i) 該街道歸屬政府並由路政署保養;
 - (ii) 有關地盤與某土地是根據同一政府租契持有的, 而該街道是位於該土地上的私家街道, 而根據該租契的條款, 該租契的承租人須在被要求將該街道所在的土地交回政府時, 順應該要求;
 - (iii) 有關地盤是根據某政府租契持有的, 而該街道是依據該租契的條款的規定須由該租契的承租人在未批租政府土地上建造的街道;
 - (iv) 該街道位於某土地, 而有關地盤的擁有人獲某文書明訂批予或憑藉某文書獲明訂批予可隨時行使的在該土地上通過的通道權;
 - (v) 該街道位於有關地盤的擁有人根據某政府租契持有的土地上; 或

(b) 該街道 —

(i) 的不同部分有一種或多於一種(a)
(i)、(ii)、(iii)、(iv)及(v)段所
述的情況；及

(ii) 是由該等部分連合起來構成的。”。

4. 取代條文

第 19 條現予廢除，代以

“ 19. 關於上蓋面積及地積比率的一般條文

(1) 就位於甲類地盤、乙類地盤或丙類地盤上的一幢或多於一幢的建築物而准許的最大上蓋面積，須按照第 20 條釐定。

(2) 就位於甲類地盤、乙類地盤或丙類地盤上的一幢或多於一幢的建築物而准許的最高地積比率，須按照第 21 條釐定。

(3) 位於並非屬甲類地盤、乙類地盤或丙類地盤的地盤上的一幢或多於一幢的建築物的高度，以及就該幢或該等建築物而准許的最大上蓋面積及最高地積比率，均須由建築事務監督釐定。”。

5. 第 19、20、21 及 22 條的補充規定

第 23(1)條現予修訂 —

(a) 廢除“不少於 4.5 米闊的一條或多於一條”而代以
“闊度不少於 4.5 米的一條或多於一條指明”；

(b) 廢除“不少於 4.5 米闊而水平不一的”而代以“闊度不少於 4.5 米而水平不一的指明”。

6. 上蓋面積百分率及地積比率

附表 1 現予修訂，在方括號內，在“20”之前加入“18A、”。

7. 住用建築物周圍的空地

附表 2 現予修訂，廢除“[第 25 條]”而代以“[第 18A 及 25 條]”。

房屋及規劃地政局局長

2005 年 月 日

註釋

本規例主要是修訂《建築物(規劃)規例》(第 123 章，附屬法例 F)(“該規例”)，以清楚述明地盤分類的準則。

2. 本規例對該規例第 2(1)條中“甲類地盤”、“乙類地盤”及“丙類地盤”的定義作出了輕微修改，而這些經修改的定義連同該規例第 2(2)條被移到第 III 部(高度、上蓋面積、地積比率、空地及通道巷)中新訂的條文(新的第 18A(1)及(2)條)。新的第 18A 條還清楚列明某地盤必須在就有關街道出現某些情況之下方可就為該地盤分類的目的而視作緊連該街道(新的第 18A(3)條)。

3. 此外，本規例對該規例第 19 條作出修訂，闡明就位於“甲類地盤”、“乙類地盤”或“丙類地盤”上的一幢或多於一幢的建築物而准許的最大上蓋面積及最高地積比率，須分別按照該規例第 20 及 21 條釐定；而位於任何其他地盤上的一幢或多於一幢的建築物的高度，以及就該幢或該等建築物而准許的最大上蓋面積及最高地積比率，則須由建築事務監督釐定。（註：“建築事務監督”一詞在《建築物條例》（第 123 章）第 2(1)條界定為屋宇署署長。）
4. 本規例亦有對該規例第 23(1)條作出相應的修訂。