

《2003 年建築物（修訂）條例草案》 條例草案委員會

條例草案對新界建築工程的影響

目的

本文件臚列當局對條例草案委員會委員在二零零三年十二月十二日及二零零四年二月二十三日的會議上就《2003 年建築物（修訂）條例草案》（“條例草案”）對在新界所進行的建築工程的影響所提出的問題作出的回應。

新界的現行建築監管制度

2. 《建築物條例》適用於本港任何地方，包括新界。但是根據《建築物條例（新界適用）條例》（第 121 章）的規定，地政總署署長可就新界任何的建築工程、地盤平整工程及排水工程發出豁免證明書。特別是，若新界的建築工程所涉及的建築物的尺寸不超過第 121 章的附表（見附件 A）所指明的尺寸，則地政總署署長須就此發出豁免證明書。有關的豁免證明書須在符合地政總署署長所施加的任何條件下方具效力，而以下的《建築物條例》條文不適用於豁免證明書所指明的工程或建築物：

- (a) 《建築物條例》第 4 條 — 委任一名認可人士或註冊結構工程師負責設計及監督有關工程；
- (b) 《建築物條例》第 9 條 — 委任一名註冊承建商進行有關工程；
- (c) 《建築物條例》第 14 條 — 獲得建築事務監督批准圖則及同意工程的展開；
- (d) 《建築物條例》第 21 條 — 在佔用建築物前取得佔

用許可證；

- (e) 《建築物條例》第 30 條 – 就任何街道的進出途徑或出入口的建造或平整取得建築事務監督的同意；及
- (f) 所有根據《建築物條例》訂立的附屬規例。

換句話說，所有不獲在第 121 章下簽發豁免證明書而位於新界的樓宇或在新界進行的建築工程均須符合《建築物條例》的條文規定。至於那些已獲簽發有關證明書的樓宇及建築工程，《建築物條例》的條文亦同樣適用，但上文所述的條文除外。

條例草案的整體性影響

3. 條例草案並無對第 121 章作出任何改動或對其構成任何影響。當條例草案通過後，任何擬在新界興建並完全符合第 121 章所列明的豁免準則的樓宇，倘若它們已獲簽發豁免證明書，則這些樓宇仍然會獲得豁免而不受上文第 2 段所述的那些《建築物條例》條文所規管。至於其他在新界興建而未獲簽發第 121 章豁免證明書的樓宇，《建築物條例》的所有條文將會適用，包括通過的條例草案中所訂明的所有修訂及新增的條文。

4. 在二零零四年二月二十三日的會議上，委員要求當局澄清在小型屋宇及寮屋進行維修或改建工程是否受《建築物條例》及擬議的小型工程監管制度所監管。

5. 條例草案委員會已在四月二十三日的會議同意刪除條例草案中有關小型工程的建議，以便有時間完成審議條例草案的其他部份。而不論實施小型工程監管制度與否，在新界現存獲豁免樓宇進行維修或改建工程的情況將仍是一樣。換句話說，在現行獲豁免樓宇所進行的維修或改動工程將會獲豁免而不受上文第 2 段所述的那些《建築物條例》條文規管，只要有關工程不會導致該樓宇超出第 121 章所列明的豁免準則。在不獲簽發豁免證明書的現存樓宇進行的維修或改動工程則會受《建築物條例》的條文的規管。

6. 根據《土地（雜項條文）規例》，在未批租政府土地興建或在已批租土地興建但違反政府租契的寮屋，均受地政總署及房屋署的監管。對這些寮屋進行維修或改動工程，須向地政總署或房屋署提出申請。

提供緊急車輛通道

7. 有委員提出疑問，強制提供緊急車輛通道的規定，是否適用於新界的小型屋宇及低密度大型屋苑的建築工程。

8. 正如在上文第 2 段解釋，任何在新界擬興建的小型屋宇或住宅發展項目如根據第 121 章就有關的建築工程獲發豁免證明書，則《建築物條例》的規例將不適用。因此，《建築物（規劃）規例》的新規例第 41D 條所載提供緊急車輛通道的規定，將不適用於獲發該證明書的建築物。

9. 另一方面，如果在新界的新發展項目未能符合豁免準則，而又沒有根據第 121 章就有關的建築工程獲發豁免證明書，則該項目須完全符合《建築物條例》及其規例的規定，當中包括《建築物（規劃）規例》的新規例第 41D 條的規定。但是，如發展項目屬於《建築物（規劃）規例》的新規例第 41D(3)條所述的情況，則業主可申請豁免提供緊急車輛通道。有關新建樓宇提供緊急車輛通道的建議詳情，已載於立法會 CB(1)465/03-04 號文件。

聘用註冊岩土工程師

10. 有委員提出疑問，聘用註冊岩土工程師的規定，是否適用於新界的小型屋宇及低密度大型屋苑的建築工程。

11. 根據第 121 章第 6(a)條，如地政總署署長就新界一幢樓宇發出豁免證明書，他亦可就地盤平整工程發出豁免證明書。地盤平整工程的豁免準則已詳列於附件 B。正如上文第 2 段解釋，《建築物條例》第 4 條將不適用於這些地盤平整工程，因此有關人士毋須委任認可人士及註冊結構工程師。

12. 在通過條例草案中有關在《建築物條例》新增第 4(1)(c)條委任註冊岩土工程師的規定（條例草案第 5(a)條）後，假如當局已根據第 121 章就任何在新界擬議的地盤平整工程發出豁免證明書，則這項新增規定將不適用於這些地盤平整工程。另一方面，委任註冊岩土工程師的規定將適用於根據第 121 章未獲豁免的地盤平整工程。例如，建造的小型屋宇如已獲發豁免證明書但須進行地盤平整工程，而有關的地盤平整工程並不符合獲豁免的準則，則有關業主必須委任認可人士及註冊岩土工程師呈交該項地盤平整工程的圖則予建築事務監督審批。有關為岩土工程師註冊而設立的法定架構的建議詳情已載於立法會文件 CB(1) 545/03-04(02)。

結論

13. 條例草案沒有對第 121 章提出任何修改，而且對第 121 章所適用的在新界進行的建築工程亦無影響。因此，在條例草案通過後，現時因第 121 章的規定而獲豁免遵從《建築物條例》若干條文的新界建築工程，將可繼續獲得同樣的豁免。

房屋及規劃地政局
二零零四年五月

《建築物條例(新界適用)條例》所訂附表
條件

第I部

關於新房屋或社區用途或根據第4條發出的豁免證明書

1. (1) 建築物建成後，不超過三層高，並且 -
 - (a) 高度超過7.62米，但不超過8.23米，有蓋面積不超過65.03平方米，而建築物的每道承重牆 -
 - (i) 如是鋼筋混凝土承重牆，則厚度不少於175毫米；或
 - (ii) 如是承重磚牆，則在最低樓層厚度不少於340毫米；及
 - (iii) 如是承重磚牆，則在任何較高樓層厚度不少於225毫米；或
 - (b) 高度不超過7.62米 -
 - (i) 在建築物符合批准圖則的情況下，有蓋面積不超過92.90平方米，或
 - (ii) 有蓋面積不超過65.03平方米。
- (2) 在本部中，「批准圖則」(approved plans)指由署長製備的圖則或如此製備並經其同意而修改的圖則。

第II部

關於農業用途的豁免證明書

2. 建築物建成後，為單層建築物，高度不超過4.57米。

第III部

關於重建臨時房屋的豁免證明書

3. 建築物建成後，有蓋面積不超過37.16平方米，高度不超過5.18米。

地盤平整工程的豁免準則

- (a) 橫跨地段的坡度由一界線至另一界線最多不超逾 15 度。
- (b) 在地段界線外 10 米畫線為界的範圍的整體坡度，在任何方向量度均不超逾 15 度。
- (c) 在地段界線外 10 米的範圍內沒有斜度超逾 30 度或高度超逾 1.5 米的斜坡。
- (d) 在地段界線內或在地段界線外 10 米的範圍內沒有高度超逾 1.5 米的擋土牆或梯式擋土牆。