

## 重組建築圖則批准程序

### 使命

屋宇署致力對建築發展採取積極的態度。

2. 本署的使命是在批准程序中方便建築專業人士，並同時確保公眾安全和衛生，而並非找出建築建議書中的錯處。

### 重組

3. 基於這一使命，屋宇署已重組建築圖則的批准程序。本作業備考公布重組後的批准程序中所採納的原則，以及屋宇署為方便批准程序而提供的服務。

### 呈交圖則前的查詢和會議

4. 申請批准基本設計原則的處理，涉及認可人士、註冊結構工程師、註冊岩土工程師和相關政府部門之間的互相配合，並由相關政府部門按適當情況行使酌情權。認可人士／註冊結構工程師／註冊岩土工程師需要盡早確立設計原則，以便有信心地進行設計，避免日後所做的工作白費。

5. 如擬議的建議書涉及採用以效能表現為本的設計方式和特殊的工程設計，或對建築物規例中訂明的要求申請作出變通，為使申請人在正式呈交圖則(包括建議書)前能就有關的基本設計原則盡早取得許可，屋宇署一般會在接獲書面查詢後45天內，以“保證書”的形式，就有關事宜作出決定。屋宇署可與認可人士／註冊結構工程師／註冊岩土工程師舉行呈交圖則前會議，並邀請相關政府部門的代表一同商討和審查相關事宜和所涉及的原則。

6. 認可人士／註冊結構工程師／註冊岩土工程師如欲採用任何新穎的結構理論、物料或系統，複雜的設計，以及非傳統的建造方式，在擬備詳細設計前，應盡早利用上述服務向屋宇署查詢。

7. 負責上述查詢服務的屋宇署人員，為該署總專業人員或高級專業人員。

## 正式呈交圖則的批准

8. 對於正式呈交的建築圖則、上蓋結構圖則和排水設施圖則，屋宇署會進一步簡化審查範疇至只查核基本事項。

9. 對於建築圖則，屋宇署會查核密度、安全、衛生和環境等基本事項，以及各項相關規例涉及的主要事項。附錄 A 詳細列舉會進行查核的項目。

10. 對於包括涉及幕牆、玻璃牆、覆蓋層、空間構架和類似上蓋結構構件等的上蓋結構圖則，屋宇署會查核總結構構架布置圖、註解、設計荷載規格、設計方法、物料、設計規範，以及耐火時效要求。附錄 B 詳細列舉會進行查核的項目。

11. 對於排水設施圖則，屋宇署會查核排放系統、地下溝渠的布局、與公共下水道的連接，以及保養／修理通道。附錄 C 詳細列舉會進行查核的項目。

12. 至於其他類型的圖則（例如拆卸工程、地盤平整工程、非上蓋結構的結構工程）的批准亦會按照簡略的程序進行。附錄 D 詳細列舉會進行查核的項目。

13. 屋宇署不會查核非基本事項，也不會以此作為拒絕批准的理由。這些通常都不會影響擬建建築物的基本設計。認可人士／註冊結構工程師／註冊岩土工程師有責任確保所有這類非基本事項完全符合相關的規例和作業守則。

14. 為確保維持高水準的自我規管，屋宇署會隨機抽取呈交的圖則進行詳細審核。假如認可人士／註冊結構工程師／註冊岩土工程師所呈交的圖則明顯違反或一再違反《建築物條例》和規例的規定，屋宇署會考慮對他們採取合適的行動。

## 查詢服務

15. 為協助認可人士／註冊結構工程師／註冊岩土工程師確保設計細節符合屋宇署的要求，屋宇署也會在整個發展過程中提供有關遵守或詮釋建築物規例和作業守則的查詢服務。屋宇署通常會在 4 星期內回覆查詢。

16. 負責此項服務的人員都是屋宇署的高級專業人員或基本專業人員。

## 概念圖則

17. 為協助認可人士向政府相關部門證明他們的基本設計原則符合政府及法定要求，認可人士可在查詢時或在呈交正式建築圖則時，先遞交概念圖則供呈交圖則前的會議考慮。概念圖則是上色的索引圖，概述上蓋面積、地積比率、樓面面積、消防安全策略及暢通無阻通道策略等基本設計參數。有關擬備概念圖則及其內容的基本指引，載於附錄E。屋宇署網頁 [www.bd.gov.hk](http://www.bd.gov.hk) 亦提供概念圖則的樣圖，以供參考。

## 利用電腦進行數學運算

18. 在擬備建築圖則時，使用電腦進行樓面面積計算的認可人士，須向屋宇署提供一份載有計算的電子版圖則，請用 AutoCAD、MicroStation 或其他屋宇署認可的電腦軟件以便核對。為此，認可人士須遵守附錄 F 的指引。

## 輕微修訂

19. 對已獲同意施工的建築工程進行修訂，須事先獲得批准和同意。此項規定可能會影響建造進度。

20. 如獲建築事務監督按照《建築物條例》第 42(1)條准許對《建築物（管理）規例》第 33(1)條作出變通，對早已獲得同意施工的建築物、上蓋結構（包括幕牆、覆蓋層、空間構架及類似上蓋結構構件）和排水工程進行輕微修訂，則無須事先獲批准和同意，以下的修訂除外：

(a) 對一般建築圖則的修訂以及建築（改動及加建工程）圖則的修訂：

- 會構成屬於《認可人士及註冊結構工程師作業備考》143 訂明的重大修訂或局部重大修訂的修訂；
- 對基本事項有重大影響的修訂；
- 涉及斜坡、擋土牆、相鄰土地及建築物穩定性／變形的修訂；

- 涉及對《建築物條例》和附屬規例作出豁免或變通申請的修訂；
  - 不符合相關分區計劃大綱圖或偏離城市規劃委員會通過的計劃的修訂；或
  - 涉及地段邊界外工程的修訂。
- (b) 對上蓋結構圖則的修訂以及上蓋結構(改動及加建)圖則的修訂：
- 影響到建築物整體結構穩定的修訂。
- (c) 對排水設施圖則的修訂以及排水設施(改動及加建)圖則的修訂：
- 涉及由於建築圖則的重大修訂而改變排水設施布局的修訂；
  - 涉及改變排水處理系統或公共污水渠接駁的修訂；
  - 涉及斜坡、擋土牆、相鄰土地及建築物穩定性／變形的修訂；
  - 涉及對《建築物條例》和附屬規例作出豁免或變通申請的修訂；
  - 涉及深逾 3 米的挖掘工程的修訂；及
  - 涉及地段邊界外工程的修訂。

21. 選擇推遲呈交此類修訂的認可人士／註冊結構工程師／註冊岩土工程師，應在工程展開前，確保擬議的修訂符合建築物規例和相關政府部門及契約條款的要求。修訂須清楚註明，並放置在地盤辦公室內。認可人士／註冊結構工程師／註冊岩土工程師也應確保所有修訂能在證明建築工程竣工前或申請佔用許可證／臨時佔用許可證前，獲得批准及同意。

22. 認可人士／註冊結構工程師／註冊岩土工程師應在獲得對特定類型工程 [即建築、建築（改動及加建）、上蓋結構、上蓋結構（改動及加建）、排水設施及排水設施（改動及加建）工程] 的首份施工同意之後，或在申請首份施工同意的同時，呈交對《建築物（管理）規例》第 33(1)條作出變通的申請。

23. 當局已向註冊承建商發出作業備考，載述上文有關輕微修訂的指引。

### 同步申請批准和施工同意

24. 為簡化若干已符合相關準則的建築工程的批准程序，下文訂明的建築工程可同步申請批准圖則和施工同意。

### *改動及加建工程、排水工程、幕牆工程和覆蓋層工程*

25. 對於改動及加建工程、排水工程、幕牆工程和覆蓋層工程，如果符合下列準則，可申請同步批准圖則和施工同意：

- (a) 擬議工程不涉及基礎工程（開挖深度不超過 4.5 米的擴展基腳工程除外），以及／或不涉及具有顯著岩土成分的工程；
- (b) 進行擬議工程不會涉及任何在擬議工程展開前必須完成至令建築事務監督滿意的預防工程或其他安全措施；
- (c) 已呈交《建築物（管理）規例》第 8 條訂明的所有圖則和文件，以供審批；及
- (d) 已呈交關於申請施工同意的所有必須輔證資料／文件。（視乎情況，輔證資料／文件可包括地盤監工計劃書、臨時圍板圖則或其他輔證文件，例如《認可人士及註冊結構工程師作業備考》249 要求的測試報告或結構評估報告。就幕牆工程而言，《認可人士及註冊結構工程師作業備考》106 所要求的符合規定證明書和其他測試報告可在申請佔用許可證前呈交。）

## 簡單改動及加建工程建議書的快速處理

26. 對簡單的改動及加建工程，若認可人士／註冊結構工程師確認擬議工程不涉及建築物結構，不影響上文提及的基本事項（或如果只有輕微的改變，則認可人士／註冊結構工程師確認這些改變符合《建築物條例》的規定），以及不需要轉介給其他政府部門／辦事處（消防處除外），其批准和施工同意的同步申請會在 30 天內得到處理。附錄 G 附有認可人士證明表格的樣本。

## 建造兩層高倉庫

27. 由 2008 年 12 月 1 日起，效率促進組推行一站式中心的試驗計劃，為相關政府部門（包括屋宇署）和公用事業機構接收兩層高倉庫的建議書，以及統籌聯合檢查工作。有關試驗計劃的詳情，可瀏覽效率促進組網頁：[http://www.eu.gov.hk/tc\\_chi/osc/osc.html](http://www.eu.gov.hk/tc_chi/osc/osc.html)。

28. 申請人根據《建築物條例》，並經由效率促進組轄下的一站式中心呈交予屋宇署審批的建造兩層高倉庫的建議書，須包括所有相關圖則，例如建築圖則、結構圖則、排水設施圖則、拆卸圖則、地盤監工計劃書、臨時圍板圖則，以及相應的施工同意申請。此外，申請人根據《建築物條例》呈交的建議書，亦可直接送交屋宇署。

29. 申請人在根據《建築物條例》提出批准和施工同意同步申請時，如有關的建築建議書符合下列準則，可經由一站式中心或直接呈交屋宇署，以供審批：

- (a) 擬建的建築物是供一般貯存用途的倉庫，高度不超逾兩層，而且沒有地庫；
- (b) 有關地盤屬甲類、乙類或丙類地盤，並設有符合《建築物（規劃）規例》第 41D 條和《消防和救援進出途徑守則》的緊急車輛通道；
- (c) 建築物內任何隔室的體積均不超逾 7 000 立方米；及
- (d) 已符合上文第 25 段所述的準則。

## 兩層高倉庫建議書的快速處理

30. 建造兩層高倉庫的建議書如符合上文第 29 段的準則，不論申請是經由效率促進組轄下的一站式中心遞交或是直接向屋宇署遞交，屋宇署均承諾在申請人遞交批准和施工同意的同步申請當天起計 45 天內處理有關申請。

## 表格 BA8A

31. 同步申請批准和施工同意時，認可人士／註冊結構工程師須在申請文件首頁的信件上註明有關申請，並以附錄 H 所載的表格 BA8A 遞交施工同意申請。在遞交表格 BA8A 時，應注意下列事項：

- (a) 同意展開擬議建築工程的申請，會在建築事務監督批准擬議建築工程圖則的當天生效，或在當作建築事務監督已給予批准的當天生效（如適用者）；
- (b) 如擬議建築工程的訂明圖則和文件不獲批准，屋宇署將不會處理有關同意展開擬議建築工程的申請；及
- (c) 假如建築事務監督認為有關申請可給予批准，但有適當理由拒絕施工同意申請，則《建築物（管理）規例》第 32(3)條訂明的 28 天期限，會由圖則批准當天起計算。

### 所有訂明圖則須在展開工程前獲批准

31. 認可人士／註冊結構工程師應注意，在一些情況下，除卻相關同步申請所呈交的簡單改動及加建工程圖則、改動及加建工程圖則、排水設施圖則、幕牆工程圖則、覆蓋層工程圖則或兩層高倉庫圖則外，仍須就其他類型的圖則取得批准和施工同意，才可進行簡單的改動及加建工程、改動及加建工程、排水設施工程、幕牆工程、覆蓋層工程或兩層高倉庫的建築工程。在這情況下，建築事務監督可拒絕批准有關圖則，並相應拒絕有關施工同意的同步申請。假如建築事務監督同步批准有關圖則和同意展開工程，但所須的其他類型的圖則不獲批准，認可人士／註冊結構工程師須確保已獲同意的工程不會展開，直至該等其他類型的圖則獲得批准和施工同意為止。

建築事務監督區載佳

檔 號：BD GP/BOP/6 (VIII)  
BD GP/BREG/A/3

初 版：2002 年 7 月  
上次修訂版：2005 年 8 月

本 修 訂 版：2008 年 12 月(助理署長／拓展 1)－一般修訂，  
以包括註冊岩土工程師，以及幕牆  
工程、覆蓋層工程、兩層高倉庫的  
同步申請批准和施工同意，並加入  
附錄 H

編 入 索 引：重組建築圖則審批程序  
呈交圖則前的查詢  
正式呈交文件的處理  
簡略檢查  
概念圖則  
輕微修訂－《建築物（管理）規例》第 33(1)條  
小型改動及加建工程的快速處理  
同步申請批准和施工同意

**附錄 A**  
(認可人士及註冊結構工程師作業備考 272)  
**(ADM-19)**

查核建築圖則基本事項的核對表

**1. 密度**

(a) 地盤參數

- (i) 申報的地盤面積是否可以接受？
- (ii) 地盤分類是否正確？  
是否需要根據《建築物（規劃）規例》第 19(2) 條進行判定？
- (iii) 所需的私人街道／通道是否可以接受？  
是否從地盤面積中扣除且未被建築物覆蓋？

(b) 上蓋面積和地積比率

- (i) 總樓面面積圖（須計算面積、無須計算面積及獲豁免面積）的形狀是否正確？
- (ii) 上蓋面積圖（須計算面積、無須計算面積及獲豁免面積）的形狀是否正確？
- (iii) 獲豁免面積及無須計算的面積是否可以接受？
- (iv) 爲了換取額外面積而作出的撥地／退回是否可以接受？
- (v) 整體上蓋面積和地積比率是否可以接受？（即把擬議的地積比率和上蓋面積與准許的地積比率和上蓋面積相比，包括任何批准的額外上蓋面積和地積比率，街道平均水平和平台／建築物高度）。

**2. 安全**

(a) 消防和救援進出途徑

- (i) 消防員升降機／消防和救援樓梯間的數量和布局是否合理？(守則第 5 及 10.4 段)
- (ii) 是否提供消防員升降機的起始通道及消防和救援樓梯間？(守則第 9 及 16 段)
- (iii) 是否已設有緊急車輛通道？(守則第 24 及 25 段)

(b) 逃生途徑

- (i) 單梯樓宇是否可以接受？(守則第 9 段)

- (ii) 有關逃生途徑的列表：佔用系數以及規定的要求／提供的出口門和出口路線的數目和闊度是否可以接受？（守則附表 1 及 2）
- (iii) 疏散數值的計算是否正確？（守則第 15 段）
- (iv) 地面樓層的疏散：  
是否直接通往街道、後巷或露天地方？（守則第 8.2 段）  
位於地面樓層的出口是否可以接受？（守則第 12 段）
- (v) 各樓梯之間的互相關係是否可以接受？（守則第 8.3、11.2、13.3 及 14.3 段）
- (vi) 直向距離和行走距離是否可以接受？（守則第 14 段）
- (vii) 是否已為地庫、幼稚園或幼兒中心提供獨立樓梯？（守則第 20 段及《認可人士及註冊結構工程師作業備考》117）
- (viii) 避火層的配置是否可以接受？（守則第 21.1 及 21.5 段）
- (ix) 公眾娛樂場所：地盤、出口路線以及樓梯是否可以接受？（守則第 22、23、25 及 26 段）

(c) 耐火結構

- (i) 有關耐火結構的列表：因應隔室的體積和用途而規定的／提供的耐火時效是否可以接受？（守則第 6.1、6.2、6.3、8.1 及 14.1 段）
- (ii) 毗鄰建築物的防護是否可以接受？（守則第 7 段）
- (iii) 規定樓梯／門廊的外牆是否可以接受？（守則第 11.7 段）
- (iv) 排煙口的配置是否可以接受？（守則第 15.2 段）
- (v) 橋樑和隧道：是否已提供防火閘和繞道門廊？（守則第 16 段）

3. 衛生及環境

(a) 照明和通風

- (i) 是否已為居住的房間、廚房及辦公室提供窗戶？
- (ii) 窗戶的配置是否可以接受？

- (b) 空地：規定的／提供的面積和配置是否可以接受？

#### 4. 各項相關規例涉及的主要事項

(a) 殘疾人士設施

(i) 是否已提供輪椅的起始通道？

(ii) 是否已提供輪椅通道至規定的地方？

(iii) 是否已提供殘疾人士廁所？

(b) 是否已獲得消防證明書？

(c) 是否符合分區計劃大綱圖？

(d) 車輛出入口是否符合運輸署和路政署的要求？

(e) 是否按《認可人士及註冊結構工程師作業備考》78的要求進行岩土評估，而評估是否獲土力工程處接納？

(f) 是否符合機場高度限制？

(g) 鐵路防護是否獲港鐵公司接納？

(2004年12月修訂)

### 查核上蓋結構圖則的基本事項

上蓋結構圖則應分兩個部分呈交，即：

- (i) 總結構布置圖：訂明構築物的物料、設計荷載、工程質量及結構構架布置；及
- (ii) 結構詳圖：載述建築物每個結構構件的細節，包括構件的尺寸、構件內鋼筋的數量及布置。

2. 屋宇署對總體結構的檢查會主要針對以下方面：

- (i) 穩定性及結構布置；
- (ii) 耐火時效要求；
- (iii) 荷載；及
- (iv) 物料。

3. 為協助註冊結構工程師備妥上蓋結構的呈交文件，附錄 B1 的列表載述了在處理總結構布置圖時會進行檢查的項目（適用於該類型的結構圖則）。註冊結構工程師應填妥該核對表，並夾附在根據《認可人士及註冊結構工程師作業備考》121 擬備的計算資料的第 I 部分一起提交，以供審批。

(2002 年 7 月)

### 查核上蓋結構圖則基本事項的核對表

查核項目		備註
<b>結構穩定性及安全</b>		
(1) 結構系統	<input type="checkbox"/> 樑-柱/核心筒牆/剪力牆 <input type="checkbox"/> 無樑板/預應力/預製樑-板 <input type="checkbox"/> 幕牆/覆蓋層/玻璃牆 <input type="checkbox"/> 其他：_____	
(2) 相配性檢查	<input type="checkbox"/> 風模型 <input type="checkbox"/> 結構布局與建築圖則相配 <input type="checkbox"/> 荷載與基礎圖則相配	
(3) 穩定性檢查	<input type="checkbox"/> 符合《建築物(建造)規例》第15條 <input type="checkbox"/> 最大側向撓度 = $(d/H = 1/$ <input type="checkbox"/> 錨固系統：澆築/鑽孔/貫通螺栓 <input type="checkbox"/> 幕牆/覆蓋層/玻璃牆的支撐結構 <input type="checkbox"/> 建築物的安全穩固性，特別是那些採用預製混凝土結構的建築物	
(4) 耐火時效要求	<input type="checkbox"/> 符合建築圖則的要求 <input type="checkbox"/> 符合1996年守則的要求	
<b>荷載</b>		
(5) 樓面荷載	<input type="checkbox"/> 符合建築圖則的要求 <input type="checkbox"/> 符合《建築物(建造)規例》第17(1)及(2)條	
(6) 側向荷載	<input type="checkbox"/> 風荷載符合香港風力守則 <input type="checkbox"/> 撞擊荷載符合《建築物(建造)規例》第17(3)及(4)條 <input type="checkbox"/> 設計土壤壓力及附加荷載 <input type="checkbox"/> 其他：_____	
(7) 動力荷載	<input type="checkbox"/> 符合《建築物(建造)規例》第17(5)條 <input type="checkbox"/> 其他：_____	
<b>設計標準</b>		
(8) 設計守則	<input type="checkbox"/> 1987年混凝土守則 <input type="checkbox"/> 英國標準 BS 8110:1985 (修訂版) <input type="checkbox"/> 英國標準 BS 8110:1985 <input type="checkbox"/> 1987年鋼材守則 <input type="checkbox"/> 英國標準 BS 5950:Pts 1&2:1990 <input type="checkbox"/> 其他：_____	

(9) 設計方法	<input type="checkbox"/> 工作應力方法 <input type="checkbox"/> 極限狀態方法 <input type="checkbox"/> 其他：_____	
(10) 電腦程式	<input type="checkbox"/> 預先接受程式：_____ <input type="checkbox"/> 其他：_____	
<u>物料規格</u>		
(11) 混凝土	<input type="checkbox"/> 不超過 45D <input type="checkbox"/> 超過 45D，請說明：_____	
(12) 鋼筋	<input type="checkbox"/> 等級 250/460 符合 CS2:1995 <input type="checkbox"/> 其他：_____	
(13) 預應力鋼筋束	等級 _____ 符合 _____	
(14) 鋼結構	等級 _____ 符合 _____	
(15) 鋁	等級 _____ 符合 _____	
(16) 玻璃	類型：_____ 准許應力 = _____ 符合 _____	
(17) 其他		

(2002 年 7 月)

**查核排水設施圖則基本事項的核對表****1. 處置方法**

- (a) 是否有公共污水渠（包括明渠、暗渠及河道）可供接駁，並符合渠務署的要求？
- (b) 是否有私人污水渠可供接駁，並符合渠務署的要求？
- (c) 污水處理設備、化糞池及滲水設計是否符合環境保護署的要求？
- (d) 工商業廢水排放是否符合環境保護署的要求？

**2. 地下排水渠的布局**

- (a) 流向是否正確？
- (b) 沒有地面水排放到污水渠？
- (c) 沒有污水排放入地面水渠？
- (d) 新填海土地的地下排水渠是否可以接受？（《認可人士及註冊結構工程師作業備考》227）
- (e) 地下排水渠是否避開斜坡？（《認可人士及註冊結構工程師作業備考》183）

**3. 與公共污水渠的接駁**

- (a) 終端沙井及管道內底水平是否符合渠務署的要求？
- (b) 接駁管的尺寸是否符合渠務署的要求？

**4. 保養／維修通道**

- (a) 公共地下渠是否位於公用地方？（《認可人士及註冊結構工程師作業備考》211）
- (b) 帶水管道沒有埋入結構構件中？（《認可人士及註冊結構工程師作業備考》230）
- (c) 是否已為空調系統提供冷凝水處理系統？（《認可人士及註冊結構工程師作業備考》238）

## 5. 其他相關事宜

- (a) 挖井工程是否可以接受？(《認可人士及註冊結構工程師作業備考》17)
- (b) 集水區內的排水渠是否符合水務署要求？
- (c) 海魚養殖區邊界200米範圍內地盤的排放建議是否符合環境保護署的要求？
- (d) 鐵路保護區：
  - (i) 深度開挖是否符合港鐵公司的要求？
  - (ii) 設置水井包括鑽井是否符合港鐵公司的要求？

(2002年7月)

**1. 查核拆卸工程圖則基本事項的核對表**

- (a) 預防措施，特別是臨時圍板、有蓋人行道及所需的承托和支撐；
- (b) 建議採用的守則及標準；
- (c) 須拆卸建築物的評估、方法說明、拆卸次序，以及任何機械動力設備的安全使用；
- (d) 拆卸時框架系統的穩定性，以及拆卸後餘下構築物的穩定性；及
- (e) 如有必要，對所有受影響建築物、斜坡構築物、土地和設施，以及支撐與防護措施的影響。

**2. 查核地盤平整工程（包括斜坡工程）及深層挖掘與側向承托工程基本事項的核對表**

- (a) 設計所採用的岩土分析參數及假設；
- (b) 安全度；
- (c) 結構構件的安全；
- (d) 可建造性，例如施工次序、工作空間及臨時情況下的安全；及
- (e) 擬議工程對周邊土地、構築物及公共設施的影響。

**3. 查核上蓋工程以外的結構工程項目，如基礎、挖掘與側向承托工程的基本事項的核對表**

- (a) 採用的守則及標準；
- (b) 設計所採用的岩土分析參數及假設；
- (c) 荷載；
- (d) 框架及基礎系統的穩定性；
- (e) 主要結構構件的結構足夠性；

- (f) 框架及基礎系統的安全度；
- (g) 預防措施的足夠性；
- (h) 對毗鄰建築物、構築物、土地、街道及公共設施的影響；
- (i) 臨時情況下的施工先後次序及安全；
- (j) 土地沉降估算；及
- (k) 地下水水位下降估算。

(2002 年 7 月)

## 概念圖則的一般指引

### 1 概念圖則的基本資料

- 上蓋面積，包括須計算、無須計算及獲豁免的上蓋面積；
- 總樓面面積，包括須計算、無須計算及獲豁免的住用和非住用總樓面面積；
- 消防安全策略，包括對逃生途徑、消防和救援進出途徑及耐火結構的安排；
- 暢通無阻通道，包括對輪椅使用者所提供的基本通道及設施。

### 2 樣本圖則

樣本概念圖則備存於屋宇署網頁  
[www.info.gov.hk/bd](http://www.info.gov.hk/bd)，以供參考。

### 3 尺寸

可為 A2、A3 或 A4，視乎發展項目的規模。

### 4 顏色設計

- 建議在概念圖則採用顏色設計，以標示不同類型的上蓋面積，以及總樓面面積和暢通無阻通道。

### 5 標誌及指示

- 建議在概念圖則中以標誌及指示指出逃生途徑、消防和救援進出途徑及耐火結構的安排。

(2002 年 7 月)



所有其他壓縮過的格式都不予接受。

- (d) 爲了易於辨認，每張圖則都必須設有附帶圖則編號的標題格，內中應包括顯示修改編號、地盤／項目名稱、圖則名稱等。每個電腦輔助設計繪圖檔案應只包含一個硬複本圖則。附件 2 載有標題格的樣本，以供參考。

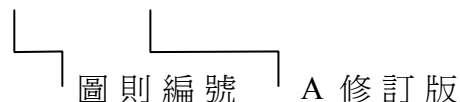
## 4.2 參照系統

### 檔案名稱／圖則編號慣例

- (a) 每個檔案應只包含一張圖則，預設值放到最大圖則範圍。
- (b) 所有需要批准的資料應載於同一個圖則檔案中。除非是下文(c)項所涵蓋的情況，否則爲了核實光碟中的面積計算而須與其他電腦輔助設計繪圖檔案作相互參照或超連結的都不予接受。
- (c) 只要構成最終圖則的所有資料和模型檔案在電腦中打開時都清晰可見且完整無缺，便可在分層編號和系統受軟件限制的情況下，有限度地使用參照系統。硬複本格式中應提供清晰而有系統的路徑，指出用作面積檢查的檔案列表，以便於核證。所有圖則檔案和模型檔案應放入同一個資料夾，以確保有一致的路徑識別。應盡量減少資料夾中的相互參照及超連結。
- (d) 軟硬複本中圖則檔案的命名及編號應一致。
- (e) 應提供一個完整的圖則索引的軟硬複本，索引應列出所有檔案的名稱、帶有簡單位置及內容描述的圖則編號。不同修訂版本的圖則必須帶有修訂字母（例如 A 到 Z），以供辨認。對涉及大量圖則版本／修訂的大型複雜項目，還須提供一個修訂編號。

例如

**B-01\_ A. DWG**





圖表 C

代碼	增加/扣除類型	備註
0	基本面積	
4	扣除面積	《建築物條例》下，可從面積圖層中扣除的面積。
5	扣除面積	地政總署的要求下，可從面積圖層中扣除的面積。
6	扣除面積	規劃署的要求下，可從面積圖層中扣除的面積。
8	尺寸	

圖表 D: 因本作業備考上述規則而產生的圖層名稱

代碼	描述	備註
ARC08240	非住用面積圖層	非住用總樓面面積圖層。
ARC08244	從面積計算中扣除的非住用面積	《建築物條例》下，可從非住用面積圖層中扣除的非住用面積。
ARC08246	從面積計算中扣除的非住用面積	規劃署的要求下，可從非住用面積圖層中扣除的非住用面積。
ARC08250	住用面積圖層	住用總樓面面積圖層。
ARC08254	從面積計算中扣除的住用面積	《建築物條例》下，可從住用面積圖層中扣除的住用面積。
ARC08256	從面積計算中扣除的住用面積	規劃署的要求下，可從住用面積圖層中扣除的住用面積。
ARC082_8	尺寸圖層	電腦軟件自動從樓面布局圖中產生的的所有尺寸(不能進行人工輸入)
ARC08210	用於非住用上蓋面積計算的面積	非住用上蓋面積圖層。
ARC08214	從計算中扣除的非住用上蓋面積	扣除符合屋宇署規定。
ARC08216	從計算中扣除的非住用上蓋面積	扣除符合規劃署規定。
ARC08220	用於住用上蓋面積計算的面積	住用上蓋面積圖層。

ARC08224	從計算中扣除的住用上蓋面積	扣除符合屋宇署規定。
ARC08226	從計算中扣除的住用上蓋面積	扣除符合規劃署規定。
ARC08200	用於空地計算的面積	空地圖層。
ARC08204	從空地計算中扣除的面積	《建築物條例》規定從空地圖層中扣除的面積。
ARC08290	用於實用樓面面積計算的面積	實用樓面面積圖層。
ARC08294	從實用樓面面積計算中扣除的面積	《建築物條例》規定從實用樓面面積圖層中扣除的面積。

- (c) 地政總署要求的圖層名稱沒有在本作業備考中列出，認可人士須參考地政總署頒布的作業備考。同時，認可人士也應參考環境運輸及工務局的工務項目電腦輔助繪圖標準中的其他圖層名稱慣例（參見 [www.etwb.gov.hk/cswp](http://www.etwb.gov.hk/cswp)）。
- (d) 須提供硬複本檔案格式的分層組織。如果呈交的建築圖則需要更多的分層描述，認可人士可用相同方法輸入額外資料，以加長上述列表。所有分層組織必須清晰顯示。

### 圖層目錄

- (e) 樓宇平面圖的電腦輔助設計繪圖檔案應包含批准圖則所需的所有要素及資料，當中主要包括面積和尺寸圖層。照明、電氣設備及類似不需要建築事務監督批准的元素不須在呈交圖則中表示。

## 4.4 表達形式

### 圖則比例

- (a) 電腦輔助設計繪圖圖則應以真實尺寸繪製（即 1 個繪製單元 = 1 毫米或米），並精確至毫米單位。

### 面積圖中的繪製物體

- (b) 圖則定位應靠近世界座標 0,0，面積圖中的繪製物體不應被編成模組或鎖住。

### **折線**

- (c) 所有在面積圖層中用於面積計算的線條圖則應為閉合的折線圖則(或在 MicroStation 中，使用複合的形體)。

### **尺寸**

- (d) 所有尺寸應為軟件自動生成的真實尺寸，並位於專門的圖層。不得在電腦輔助設計繪圖檔案中以人手插入、修改或建立用於計算的文字或數位元。

### **面積及體積的小數點位數**

- (e) 所有面積及體積的單位應分別用平方米及立方米表示，並精確到小數點後 3 個位。

### **建議字體**

- (f) 字體類型不是強制性的。建議使用常規字體。文字中建議使用例如“Romans”之類的普通字體。在 MicroStation 檔案中，可採用“Engineering”字體。

### **檢討**

5. 本指引會因應所得的經驗再作改進。歡迎各種能促進及／或改良電子審批程序的建議。

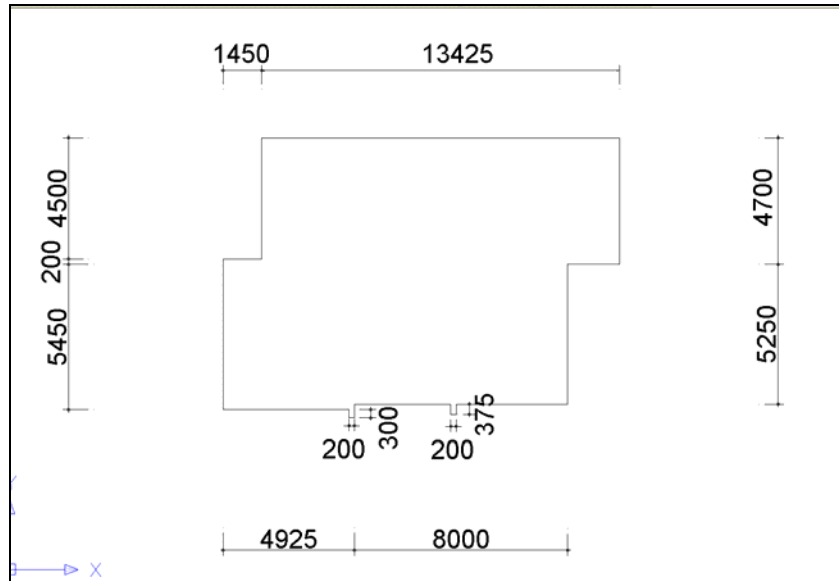
初 版 : 2003 年 8 月

本修訂版 : 2006 年 9 月 (修訂圖層名稱慣例)

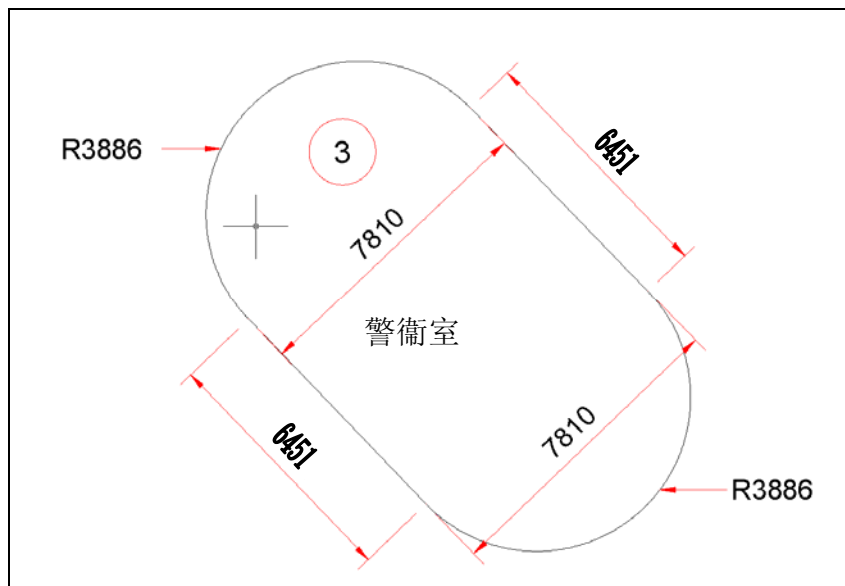
帶有尺寸標註及註釋的總樓面面積圖樣本

下列顯示尺寸標註及註釋的部分圖樣僅供參考，旨在說明為方便更有效以電子方式核實面積計算所需的最少資料。顯示的圖示內容並不是詳盡無遺的。

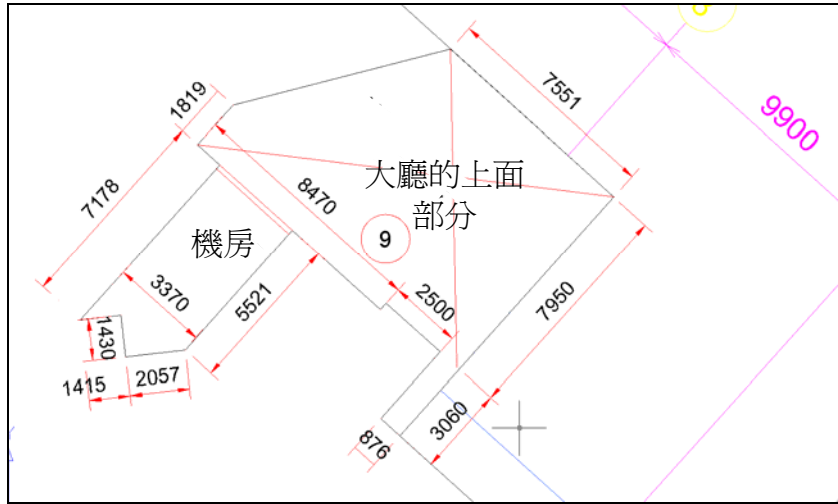
樣本 1 矩形總樓面面積圖



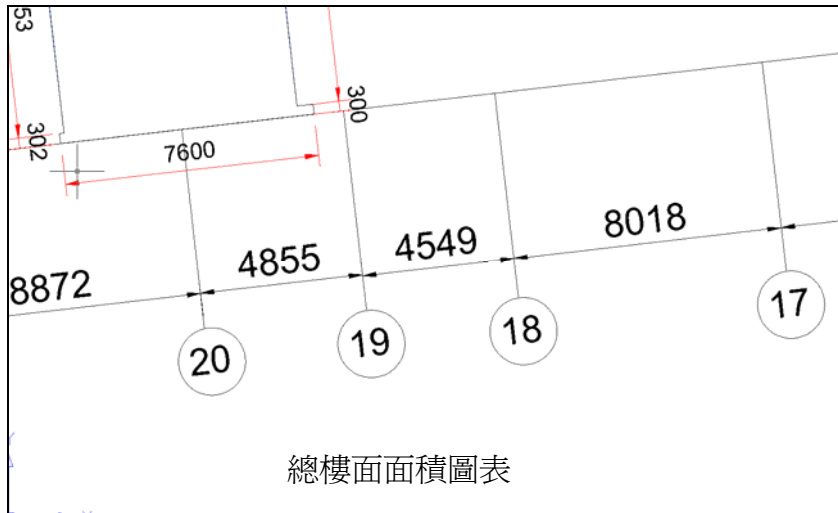
樣本 2 帶有曲線及註釋的總樓面面積圖



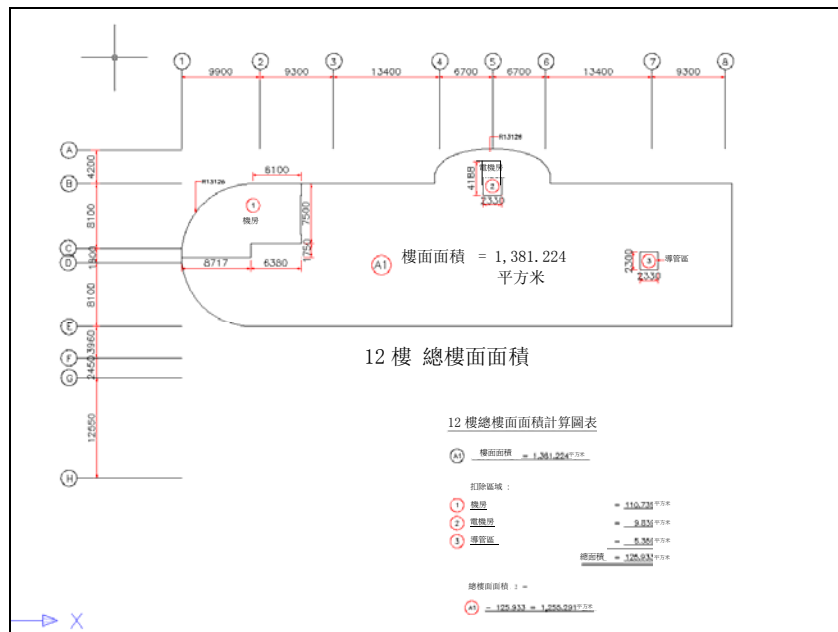
樣本 3 附有尺寸標註及註釋的總樓面面積圖（部分）



樣本 4 附有坐標軸線及尺寸標註的總樓面面積圖（部分）



樣本 5 附有計算的總樓面面積圖的樣本概要



圖示欄樣本

The diagram shows a drawing title block with the following sections and labels:

- 資料欄** (Information Section): Points to the NOTES section.
- 修訂欄** (Revisions Section): Points to the REVISIONS table.
- 審查人員填寫** (Reviewer Filling): Points to the AUTHORIZED, CHECKED, and DRAWN rows.
- 地盤/項目名稱** (Site/Project Name): Points to the PROJECT field.
- 圖則名稱** (Drawing Title): Points to the DRAWING TITLE field.
- 比例** (Scale): Points to the SCALE field.
- 圖則編號 (附有修訂版本)** (Drawing Number (with revision version)): Points to the DRAWING NO field.
- 原有圖則編號 (如果有)** (Original Drawing Number (if any)): Points to the SOURCE field.
- 公司標誌 (如果有)** (Company Logo (if any)): Points to the bottom-most field.

NOTES			
REVISIONS			
NO.	DESCRIPTION AND DATE		
NAME AND DESIGNATION		INITIAL	DATE
AUTHORIZED			
CHECKED			
DRAWN			
<b>PROJECT</b>			
<b>DRAWING TITLE</b>			
<b>SCALE</b>			
<b>DRAWING NO</b>			
<b>SOURCE</b>			

\*以粗體字表示的資料格，在呈交圖則予屋宇署時必須填寫。

**附錄 G**  
(認可人士及註冊結構工程師作業備考 272)  
**(ADM-19)**

**要求快速處理改動及加建工程圖則和製備圖則證明書**

致 建築事務監督

依照《認可人士及註冊結構工程師作業備考》272 第 23 段，本人現要求對呈交的改動及加建工程的圖則進行快速處理，該項工程位於 \_\_\_\_\_。

2. 本人確認，附件圖則（圖則編號 \_\_\_\_\_ 至 \_\_\_\_\_）顯示的改動及加建工程不涉  
及建築物的結構，且在以下方面不涉及更改受影響範圍的  
最新經批准圖則：

- \* 密度 - 地盤參數、地積比率、上蓋面積；
- \* 消防安全 - 進出途徑、火警逃生途徑，耐火程度、防火間隔；
- \* 衛生及環境 - 照明、通風、空地；
- \* 相關法例要求的基本事項 - 消防安全、分區大綱圖、殘疾人士通道、機場高度限制、鐵路保護路線。

3. 本人也確認，附件圖則（圖則編號 \_\_\_\_\_ 至 \_\_\_\_\_）顯示的改動及加建工程在以下方面涉  
及更改受影響範圍的最新經批准圖則：

- \* 消防安全 - 進出途徑、火警逃生途徑、耐火程度、防火間隔；
- \* 衛生及環境 - 照明、通風、空地；
- \* 建築物結構構件的輕微更改；

並且上述圖則的變動符合《建築物條例》的規定。

4. 現附上申請同意展開和進行上文第 1 段提及的改動及加建工程的表格 BA8。

5. \_\_\_\_\_

日期

\_\_\_\_\_  
認可人士簽署

\_\_\_\_\_  
(姓名)

\_\_\_\_\_  
*刪去不適用者*

\_\_\_\_\_  
(姓名)

(2002 年 7 月)

**附錄 H**  
(認可人士及註冊結構工程師作業備考 272)  
**(ADM-19)**  
表格 BA 8A

**建築物條例**  
(第 123 章)  
**第 14(1)(b)條**  
**建築物(管理)規例**  
**第 31 條**

提出同步同意展開建築工程的申請

日期：

致：建築事務監督

\* 本人 / 我們 (申請人姓名) \_\_\_\_\_  
現根據《建築物條例》第 14(1)(b)條及《建築物 (管理) 規例》  
第 31 條的規定，呈交本表格予你保管，並請視乎情況作出考慮，  
在有關的建議書獲批准時，同步同意本人在 (地區與街道名稱  
及門牌號數) \_\_\_\_\_

即 (地段編號) \_\_\_\_\_  
(詳見第 2 段所述的圖則) 展開下列建築工程：

\* 簡單的改動及加建工程 / 改動及加建工程 / 排水工程  
/ 幕牆工程 / 覆蓋層工程 / 兩層高倉庫的建築工程

2. 本人確證，在與本表格一併提交的圖則 (圖則編號： \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

) 上顯示並擬在上址進行的建築工程，符合下列準則：

**I 一般準則**

- |   | 是                        | 否                        |
|---|--------------------------|--------------------------|
| (a) 擬議工程不涉及基礎工程 (開挖深度不超過 4.5 米的擴展基腳工程除外)，及 / 或不涉及具有顯著岩土成分的工程； | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| (b) 進行擬議建築工程不會涉及任何在擬議工程展開前必須完成至令建築事務監督滿意的預防工程或其他安全措施；         | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |

- (c) 已呈交《建築物（管理）規例》第 8 條訂明的所有圖則和文件，以供審批；及
- (d) 已呈交關於申請施工同意的所有必須輔證資料／文件。（視乎情況，輔證資料／文件可包括地盤監工計劃書、臨時圍板圖則或其他輔證文件，例如《認可人士及註冊結構工程師作業備考》249 要求的測試報告或結構評估報告。就幕牆工程而言，《認可人士及註冊結構工程師作業備考》106 所要求的符合規定證明書和其他測試報告可在申請佔用許可證前呈交。）

## II 兩層高倉庫的建築工程的特定準則

- (a) 擬建的建築物是供一般貯存用途的倉庫，高度不超過兩層，而且沒有地庫；  是  否
- (b) 有關地盤屬甲類、乙類或丙類地盤，並設有符合《建築物（規劃）規例》第 41D 條和《消防和救援進出途徑守則》的緊急車輛通道；
- (c) 建築物內任何隔室的體積均不超過 7 000 立方米

3. 本人明白，假如擬議的建築工程的圖則和文件不獲批准，此提出同意展開擬議建築工程的申請將不獲考慮。本人亦明白及同意，就《建築物（管理）規例》第 32(3)條而言，此提出同意展開擬議建築工程的申請在建築事務監督批准擬議建築工程圖則的當天生效，或在當作建築事務監督已給予批准的當天生效（如適用者）。

\_\_\_\_\_  
簽署

\_\_\_\_\_  
簽署人身分

4. 由建築事務監督填寫

圖則類別	批准圖則日期	建築事務監督的檔號

備註：參考《認可人士及註冊結構工程師作業備考》272 第 31 段

\* 刪去不適用者

(2008 年 12 月)