

致：所有 認可人士
註冊結構工程師
註冊岩土工程師

先生／女士：

審批建築圖則申請 - 土地擁有權的證明

本人曾於2010年10月20日發出函件（2010年通函），述明根據《建築物條例》（第123章）就任何擬建新建築物提交審批一般建築圖則申請時，須按規定提交資料及能證實擁有或有實際機會控制組成有關地盤的土地的文件證明（擁有權證明）。

建築事務監督以《建築物條例》第2條的定義作為參考，就何謂“新建築物”的查詢回應如下：例如，倘擬於一幢5層高的現有建築物上加建一層樓層，加建於現有建築物上的這一樓層便屬“新建築物”。同樣地，在現有建築物的尺寸以外橫向延伸的部分，會令樓面面積增加而構成“新建築物”。在現有建築物的範圍內進行改動及加建工程，包括改動外牆，亦可能會構成“新建築物”。會否構成新建築物須視乎現有建築物擬重建部分的體積及重新建造的主牆（該等主牆應包括現有建築物的所有結構牆和外牆）的表面面積而定。

在2013年7月30日或之後，就任何擬於現有建築物進行的改動及加建工程提交新的一般建築圖則時，如計劃涉及興建新建築物，申請人須按2010年通函所述，提交組成有關地盤的土地擁有權證明。為此，就於大廈公契指定為公用部分或《建築物管理條例》（第344章）界定為“公用部分”的地方，為建造新建築物而進行的改動及加建工程，建築物的業主立案法團會被接納為有實際機會控制組成有關地盤的土地。此外，如該新建築物不涉及《建築物（規劃）規例》第20和21條所指的總樓面面積及上蓋面積，例如是在現有屋頂新設的樓梯圍封部分，建築事務監督屬意豁免遵從提交擁有權證明的規定。

在建成新建築物的改動及加建工程竣工後，申請人應根據《建築物（管理）規例》第25條和《建築物條例》第21條的規定，提交“建成新建築物的建築工程竣工證明書及申請佔用該建築物的許可證”（即表格BA12或BA13）。根據《建築物條例》第21(1)條的規定，除非建築事務監督已發出佔用許可證或臨時佔用許可證，否則該新建築物不得被佔用。如改動及加建工程計劃同時涉及建造新建築物和現有建築物的其他部分進行改動及加建工程，申請人須另行提交“無建成新建築物的建築工程竣工證明書”（表格BA14）。

建築事務監督

（助理署長／拓展（1）余德祥



代行)

2013年7月29日