

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：

建築圖則審批申請 有實際機會控制組成地盤的土地的證明文件

就向建築事務監督申請審批建築圖則（General Building Plans）時，申請人呈交顯示有實際機會控制組成地盤的土地¹的證明文件，建築事務監督曾於 2017 年 6 月 29 日發出函件，闡釋有關規定，並最近對有關事宜進行檢討。建築事務監督會一如以往，考慮申請人就其申請所提供的有關所有相關資料，但為了令審批程序更加透明清晰，現藉此通告的附錄列出可接納為顯示有實際機會控制土地各種典型情況，以公布周知。

2. 為推廣環保及鼓勵以無紙方式呈交文件，認可人士在呈交大量證明文件（例如，土地註冊處的業權記錄資料）時，應採用光碟（CD）或數碼多功能光碟（DVD）。光碟應為 ISO 9660 格式的不可重寫的唯讀光碟（CD-ROM），而數碼多功能光碟則應為 ISO/IEC 13346:1995 格式的不可重寫的唯讀型數碼多功能光碟（DVD-ROM）。光碟／數碼多功能光碟的封套上須印有呈交文件的標題、地盤地址、獲委任的認可人士姓名、屋宇署檔號（如有）及光碟編號，並附有認可人士的簽署。光碟／數碼多功能光碟的電子檔案須以 Adobe Portable Document Format（PDF）格式儲存，並包含索引檔案，列出有關光碟／數碼多功能光碟所載檔案文件的目錄。

建築事務監督

（助理署長／拓展（1） 張玉清



代行）

2021 年 9 月 27 日

¹ 為施行《建築物條例》（第 123 章），擬建建築物的地盤只可包括申請審批建築圖則的人士擁有或有實際機會控制的土地。

可接納為顯示有實際機會控制組成地盤的土地的典型情況

- (a) 申請人獲現時已於土地註冊處註冊的業權人授權呈交圖則。
- (b) 根據土地註冊處記錄，申請人為其中一名註冊地段業權人，並獲該地段所有其他業權人授權呈交圖則。
- (c) 地政總署的地區地政會議已原則上向申請人批出土地或給予類似批准。
- (d) 政府決策局／部門已原則上向申請人批出牌照或給予類似批准。
- (e) 申請人已接納地政總署就批地而提出的基本條款，或已繳付該署就處理換地事宜而收取的行政費用。
- (f) 申請人已從註冊地段業權人承租組成有關地盤的土地，而該業權人亦已授權申請人發展有關土地。
- (g) 就涉及在現存樓宇公用部分興建新建築物的擬議改動及加建工程而言，申請人為該樓宇的業主立案法團。
- (h) 申請人已與所有註冊地段業權人簽訂臨時買賣合約，雙方負有不可撤銷而具有約束力的法律責任，必須完成買賣。
- (i) 申請人已收購足夠業權，合資格根據《土地（為重新發展而強制售賣）條例》申請強制售賣令（不論申請人是否已經或將會作出有關申請）¹。

¹ 認可人士應確保有關申請已符合強制售賣令現時所訂的門檻，並在呈交一般建築圖則時提供（a）一名律師簽發確認申請人所得業權佔有關土地整體業權百分比的信函；以及（b）證明申請人所得業權的所需文件（如土地註冊處記錄）。至於審批擬議發展項目的一般建築圖則，建築事務監督可按“假定地盤”的基礎，批准對《建築物（規劃）規例》第 20 條和第 21 條作出變通，惟須受一段為期兩年而不可續期的時限約束。期滿後，申請人應按照《建築物條例》呈交發展建議，使建築事務監督可因應情況改變，重新審核申請。