

致： 所有 認可人士
註冊結構工程師
註冊岩土工程師
註冊一般建築承建商
註冊專門承建商
註冊小型工程承建商

先生／女士：

**根據《建築物條例》第 42 條
就過渡性房屋措施批予變通或豁免**

各項由民間主導和推行並獲運輸及房屋局協助的過渡性房屋措施，旨在為有需要人士提供過渡性住宿及支援服務。部分由非牟利機構或團體推行的過渡性房屋措施的項目可能位於舊式住用建築物內，而該等建築物確實存在規劃及設計局限，尤其是樓面覆蓋範圍深及闊度窄的唐樓，以致未能完全遵從《建築物條例》現行的法定規定。

2. 鑑於上述特殊情況，屋宇署會積極考慮根據《建築物條例》第 42 條，就位於這類舊式住用建築物的項目相關的建築工程及小型工程批予變通／豁免，不受該條例若干條文規限。有關方面須就此提供補償措施，確保批予的變通／豁免不會影響《建築物條例》所訂的安全及衛生標準。有關安排細節載列於附錄 I 的指引。

3. 凡擬將整幢工業樓宇改裝為此類過渡性房屋，屋宇署亦會採取類似的務實態度。鑑於項目屬臨時性質，屋宇署會積極考慮根據《建築物條例》第 42 條，就住用建築物有關上蓋面積、地積比率、地盤內的空地及通道巷的規定，向此類過渡性房屋項目批予豁免。

屋宇署署長
(助理署長／機構事務 余寶美 代行)



附件

2018 年 10 月 25 日

在住用建築物推行過渡性房屋措施 申請特別變通或豁免的指引

申請資格

由非牟利機構或團體推行涉及在 1976 年前建成的住用建築物¹的過渡性房屋措施的項目，可循批准及同意制度或小型工程監管制度申請對《建築物條例》及規例的若干條文作出變通／豁免，適用情況載於**附件 I**。屋宇署會就項目尋求運輸及房屋局（運房局）的同意，以確認其支持。屋宇署只會在接獲運房局的同意後才考慮有關申請。

須呈交的文件

2. 表格 BA 16 的申請須以下列文件輔證（如適用）：
 - (a) 顯示樓宇設計的圖則²及截面圖，以及擬議補償措施的細節；
 - (b) 評估報告以證明擬安裝的機械通風能供應所規定的鮮風供應率；
 - (c) 推行過渡性房屋措施作非牟利用途的證明文件。須提供由非牟利機構或團體和有關樓宇業主簽訂的租約副本以供參考；
 - (d) 相關非牟利機構或團體的書面承諾（樣本載於**附件 II**）；以及
 - (e) 管理計劃書（樣本載於**附件 III**）。

¹ 如有需要屋宇署會特別考慮特殊個案，即類似在 1976 年前建成、有設計限制的住用建築物。

² 圖則須標示“樓宇不會分割出售”的陳述聲明。

小型工程監管制度下的程序

3. 循小型工程監管制度提出上述項目的申請，為確保提供妥善補償措施，申請變通／豁免的表格 BA 16 須經認可人士代非牟利機構或團體呈交。有關的小型工程可在建築事務監督就相關的變通／豁免發出准許證前展開，但不得在獲發准許證前核證完工。

4. 屋宇署一般會在接獲運房局同意後 10 個工作天內處理及回覆認可人士的申請。對於未能在指定期限處理的特別個案，會於 10 個工作天內發出中期回覆，20 個工作天內發出最終回覆。

5. 屋宇署會向非牟利機構或團體發出變通／豁免准許證（表格 BD 106），並向認可人士發出複印本。認可人士須確保相關人士完全明白准許證所施加的條件。

表格 BD106 的有效期

6. 一般而言，准許證在表格 BD106 發出日期起計 6 個月內有效，如在上述時限內未能呈交完工證明書，有關准許證將會失效。本署會按個別情況考慮延長時限的申請。

7. 本署亦會為准許證施加條件，如非牟利機構或團體和樓宇業主簽訂的租約屆滿或終止，有關准許證便會失效。有關非牟利機構或團體須在租約完結後即時通知屋宇署，並根據批准圖則將有關樓宇恢復原狀，或修復至完全符合《建築物條例》及規例的規定。

年檢

8. 本署可施加條件，規定樓宇須由認可人士每年進行檢查，以確保准許證內施加的條件已獲遵從。年檢表格樣本載於附件 IV。

公開資料

9. 如申請獲批並已證明完工，有關承諾書、管理計劃書以及表格 BD106（連同批准圖則／小型工程圖則）將會上載屋宇署網站，供市民查閱。

懲罰

10. 至於循小型工程監管制度的申請，在訂明建築專業人士或訂明註冊承建商呈交完工證明書後，如建築事務監督發現工程違規並在批予變通／豁免前已經完工，本署可根據《建築物條例》對有關訂明建築專業人士或訂明註冊承建商提出檢控及／或採取紀律處分。

11. 如表格 BD106 內施加的條件未獲遵從，屋宇署可根據《建築物條例》對有關非牟利機構或團體提出檢控。

執法行動

12. 業主和非牟利機構或團體簽訂的租約屆滿／終止時，有關准許證便會失效。如樓宇未有按照上文第 7 段所述恢復原狀，或上文第 11 段所述表格 BD106 內施加的條件未獲遵從，即違反《建築物條例》或其附屬規例，屋宇署可根據《建築物條例》第 24 或第 24AA 條發出清拆令，要求根據批准圖則將有關樓宇恢復原狀，或修復至完全符合《建築物條例》及規例的規定。

(10/2018)

在住用建築物推行過渡性房屋措施可考慮批予的變通或豁免

項目	施加的條件	准許房間減少《建築物(規劃)規例》第30及31條所述的天然照明與通風	准許房間沒有《建築物(規劃)規例》第30及31條所述的天然照明與通風	准許客廳沒有《建築物(規劃)規例》第30及31條所述的天然照明與通風	准許客廳減少《建築物(規劃)規例》第30及31條所述的天然照明與通風	准許不提供《建築物(規劃)規例》第45條所述的廚房	准許茶水間減少《建築物(規劃)規例》第36條所述的天然照明與通風
1	提供完全符合《建築物(規劃)規例》第30及31條的公用客廳，其面積不少於所有不符合《建築物(規劃)規例》第30及31條的房間的總實用樓面面積的三分之一(不包括內部洗手間面積)或5平方米，以較大者為準。任何走廊空間不應計算在內。	●	●				
2	為房間提供人工照明及每小時換氣不少於5次的機械通風，並令建築事務監督滿意	●	●	●	●		
3	為洗滌盆所在的整個地方提供人工照明及每小時換氣不少於5次的機械通風，並令建築事務監督滿意						●
4	管道橫截面面積超過6000平方毫米並連接室外/露天地方；或永久通風口(例如百葉窗、可開啟的縱向高窗等)的尺寸不少於面向公用客廳的房間或連接該房間的走廊的樓面面積的二十分之一(後者不適用於客廳)		●	●			
5	居住房間內不得以明火煮食	●	●				
6	處所內不得以明火煮食					●	
7	提供可從公用地方到達的廚房/茶水間及浴室/洗手間		●				
8	房間內的洗手間/浴室不得缺乏天然照明與通風(即黑廁/浴室)		●				
9	所有其他居住房間完全符合《建築物(規劃)規例》第30及31條			●	●		
10	提供公用茶水間或在每間裝有可開啟窗戶的房間內提供茶水間，以代替廚房					●	
11	在近工作台上方關鍵位置提供消防處批准的獨立煙霧或熱力偵測器，並令建築事務監督滿意					●	

非牟利機構或團體承諾書樣本

日期：_____

致建築事務監督

*本人／我們（全名）_____（中文）_____

_____（英文）（通訊地址：_____

電話號碼：_____，傳真號碼：_____），

根據_____

成立，並為（有關樓宇的地址）_____

（該樓宇）的租客。該樓宇顯示於下文(b)項所述於_____年
____月____日呈交予建築事務監督的管理計劃書的附錄所載的
圖則（圖則編號：_____）內。

*本人／我們承諾如下：

- (a) *本人／我們將安排及促使僱員管理該樓宇作為（有關過渡性房屋措施的名稱）_____的非牟利用途，並實行夾附的管理計劃書所載的措施；
- (b) 管理計劃書的相關部分將納入與該樓宇佔用人簽訂的租約中；
- (c) 將管理計劃書的副本妥善存放於該樓宇的當眼處，以便佔用人時刻注意；以及
- (d) 一旦與業主簽訂的租約終止，*本人／我們將通知建築事務監督。

2. *本人／我們明白，根據《建築物條例》第 40(2)(b)條，如*本人／我們違反或未能履行建築事務監督根據《建築物條例》第 42 條就上文第 1 段所述的圖則所示的擬議工程批予的准許證的任何條件，*本人／我們可遭檢控。

3. *本人／我們明白，如違反上文第 2 段所述准許證的任何條件，或本人／我們和業主簽訂的租約屆滿／終止，有關准許證便會失效，須按該樓宇批准圖則將有關樓宇恢復原狀，或修復至完全符合《建築物條例》及規例的規定。

4. *本人／我們明白，如因不遵從上文第 2 段所述准許證的任何條件而導致違反《建築物條例》或其附屬規例，建築事務監督可根據《建築物條例》第 24 或第 24AA 條發出命令。因此，該樓宇須按照命令所述恢復原狀。

(代表人簽署及
機構或團體印鑑)

(代表人姓名)

(代表人職位)

*刪去不適用者
(10/2018)

[樣本]

附件 III

在住用建築物
推行過渡性房屋措施

管理計劃書
(地址)

該樓宇的主租戶、營運者及所有分租戶／佔用人須執行
及遵從

主租戶姓名： _____

簽署： _____

日期： _____

營運者姓名／名稱： _____

簽署： _____

日期： _____

[樣本]

目錄

1. 樓宇
2. 根據《建築物條例》及附屬規例尋求豁免／變通
3. 樓宇管理
4. 樓宇年檢

附錄 - 樓宇平面圖

[樣本]

1. 樓宇

樓宇地址		
樓宇主租戶姓名		
樓宇營運者姓名／名稱		
樓宇用途	住用樓宇單位	
擬議樓宇分間	分間空間用途	實用樓面面積
	(a) 公用客廳平方米
	(b) 房間 1平方米
	(c) 房間 2平方米
	(d) 房間 3平方米
	(e) 公用浴室平方米
	(f) 茶水間平方米
樓宇平面圖	載於附錄	

[樣本]

2. 根據《建築物條例》及附屬規例尋求豁免／變通

相關規例	尋求豁免／變通的描述	位置	備註
《建築物（規劃）規例》第30及31條	准許減少睡房的天然照明與通風	房間 2 及 3	提供人工照明及每小時換氣不少於.....次的機械通風，並令建築事務監督滿意。
《建築物（規劃）規例》第36條	准許浴室沒有天然照明與通風	房間 3	提供人工照明及速率不少於.....的機械通風，並令建築事務監督滿意。
《建築物（規劃）規例》第45條	准許不提供廚房	不適用	<ul style="list-style-type: none"> ● 樓宇內不得安裝或使用明火煮食設施 ● 在茶水間附近安裝獨立煙霧偵測器

[樣本]

3. 樓宇管理

3.1 樓宇的主租客、營運者和分租客簽訂的租約應加入以下條款：

- (a) 公用客廳／公用浴室／公用茶水間應如平面圖所示予以維持。
- (b) 人工照明、機械通風系統及永久通風口應維持有效運作。
- (c) 樓宇內不得安裝或使用明火煮食設施。
- (d) 不應改動樓宇設計，包括牆、門和窗（包括其玻璃及可開啓窗扇）、人工照明、機械通風系統、永久通風口、電熱水器、茶水間及消防裝置或設備。
- (e) 分租客應協助業主、主租客或營運者的代理人進出樓宇，以便為樓宇任何部分進行檢查、保養及維修。

[樣本]

- 3.2 主租客應為樓宇安排妥善保養，包括在人工照明、機械通風系統及消防裝置和設備發生故障時，安排維修。
- 3.3 應在樓宇當眼處張貼載列上文第 3.1 段規定的告示。

4. 樓宇年檢

- 4.1 主租戶應委任根據《建築物條例》註冊的認可人士為樓宇進行年檢，以及向建築事務監督呈交檢查證明書。
- 4.2 主租戶須根據《消防（裝置及設備）規例》委任註冊消防裝置承辦商，為樓宇內安裝的消防裝置和設備（包括獨立煙霧偵測器）進行年檢及核證。

年檢報告

地址	:	
樓宇租戶	:	
屋宇署檔號 / 小型	:	
工程呈交編號	:	
准許證編號	:	
年檢日期	:	

本人謹此明確保證及聲明，本人已檢查上述樓宇（包括所有房間），並確認下列各項（請圈出適用項目）：

- (a) 上址並無改變用途。 是 / 否 / 不適用
- (b) 上址人工照明運作正常。 是 / 否 / 不適用
- (c) 上址機械通風系統性能良好。 是 / 否 / 不適用
- (d) 上址永久通風口完好無損。 是 / 否 / 不適用
- (e) 上址設計並無改動及加建。 是 / 否 / 不適用
- (f) 上址 / 睡房 / 茶水間並無用作明火煮食的設施。 是 / 否 / 不適用
- (g) 准許證內為上址施加的所有條件已獲遵從。 是 / 否 / 不適用

謹附上准許證和平面圖副本，以及是次檢查的相片記錄。

年檢期間發現的違規之處（如有）

本人謹此明確保證及聲明，上述資料真確無誤。

本人亦明確確認屋宇署可使用本人在本表格內所提供的個人資料，以便處理本年檢報告。

本人明白如提供的資料不足，屋宇署或會要求本人補充資料。

本人謹此授權屋宇署向有關政府部門披露個人資料，以便處理本年檢報告。

本人並授權、指示及要求有關政府部門向屋宇署提供該署要求的任何及全部與本年檢報告有關的資料。

認可人士的個人資料

中文姓名

英文姓名

註冊證明書編號#

註冊屆滿日期#
日 月 年

聯絡電話號碼

傳真號碼

認可人士簽署#

任何失實核證或聲明可引致法律行動。

日期
日 月 年

#根據註冊記錄填寫