

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：

根據《建築物條例》第42條
批予變通或豁免的有效期

本人曾於2010年10月20日發出通告函件（檔號：BD GP/BOP/6(XI)），提及根據《建築物條例》第42條批予變通或豁免而施加時限作為附加條件的事宜。自從發出上述通告函件後，屋宇署收到持份者的查詢，詢問可否延長在准許證（表格BD106）上所列明的時限；若然，則建築事務監督在處理此等延長時限的申請時，會考慮什麼情況或因素。為此，現公布關於在表格BD106上施加時限的安排，以及延長此等時限的申請程序和接納準則的資料摘要，並載於附件1以供參閱。

建築事務監督

（助理處長／拓展(1) 余德祥 代行）



附件：附件1

2012年12月31日

附件1 有關根據《建築物條例》第42條 批予變通或豁免而施加有效期的資料摘要
有關根據《建築物條例》第 42 條
批予變通或豁免而施加有效期的資料摘要

目的

此資料摘要載述根據《建築物條例》第 42 條批予變通或豁免而在准許證（表格 BD106）上施加時限的安排，以及准予延長此等時限的申請程序和接納準則。

在表格 **BD106** 上施加時限

2. 《建築物條例》第 42 條訂明，建築事務監督如認為因情況特殊而適宜藉書面通知准許對該條例的條文作出變通或豁免，則可如此變通或豁免。建築事務監督須按每宗申請的實況予以考慮，而無須顧及過去曾批予的變通或豁免。根據第 42 條所批予並採用表格 BD106 發出的准許證，可載列建築事務監督認為必須的條件。

3. 建築項目的圖則在提交予建築事務監督審批時，如附帶一份表格 BA16，就若干工程偏離某些特定規例的規定而申請批予變通或豁免，建築事務監督經考慮《建築物條例》的規定，如認為有關工程包括上述偏離規例的工程可予接納，便會批准有關圖則，並發出表格 BD106 就有關規例批予變通或豁免。在表格 BD106 上施加時限的目的為確保有關工程不會被拖延至與當初批予變通或豁免時的情況有所改變，以致若進行獲批予變通或豁免的工程，會被認為對建築環境產生不良影響。

4. 因此，如提交審批的圖則涉及批予變通或豁免，而有關申請是在 2010 年 10 月 21 日或之後提交的，則建築事務監督在批准圖則當日會發出表格 BD106，而且會在該表格 BD106 上施加由發出表格日期起計一般為兩年的時限，規定申請人須於時限內展開在批准圖則上顯示並已獲批予變通或豁免的工程（下稱為「經批准的工程」）。

5. 施加時限的做法，一般會適用於所有根據《建築物條例》第 42 條獲建築事務監督批予變通或豁免的申請。之後在審批任何相關的修訂圖則所發出的表格 BD106 上施加的時限，會與首次發出的表格 BD106 上施加的時限相同。

6. 對於審批涉及重大修訂的圖則所發出的表格 BD106，都會重新施加一般為兩年的時限，而不管之前曾施加的時限為何。

7. 經批准的工程如未能於上述施加的時限前獲批予施工同意書或有關同意書已根據《建築物條例》第 20(1)條被撤銷，則於表格 BD106 上獲批予的變通或豁免會因為過期而失效。由於沒有附連有效的表格 BD106，經批准的圖則亦會因偏離某些特定規例的規定而抵觸《建築物條例》。因此，任何憑藉之前經批准的圖則而提交的修訂圖則，亦會因抵觸《建築物條例》及相關規例，而根據《建築物條例》第 16 (1)(d)條可能不獲批准。同樣地，就這些在之前經批准的圖則上顯示的工程所提交的施工同意書申請，亦可能根據《建築物條例》第 16(3)(a)和 16(3)(d)條而不獲批准。

8. 當建築事務監督已發出施工同意書以展開經批准的工程，以及在該工程展開後，其後審批的修訂圖則和發出的表格 BD106，將不會再予施加時限。

9. 任何建築工程如獲建築事務監督發出施工同意書後 3 個月仍未展開工程，或已展開工程但暫停施工達 3 個月，則根據《建築物條例》第 20(1)條，該項同意須當作已被撤銷。當收到有關要求重新給予該項同意的申請時，建築事務監督會採納以下段落所述的程序及考慮因素，以決定應否重新給予同意以展開該工程。

延長時限

10. 在表格 BD106 上的時限屆滿前，建築事務監督如收到延長時限的申請，便會檢視有否任何情況改變以致對已批准的項目產生不良影響。換言之，建築事務監督會檢視該等已獲批予變通或豁免的圖則，即使重新提交表格 BD106 並要求批予同樣變通或豁免，是否仍會獲得批准。有關情況改變的例子如下：

- (a) 與獲批予變通或豁免有關的，或根據分區計劃大綱圖或規劃情況而獲批予的變通或豁免，而該分區計劃大綱圖已作修訂，或規劃情況有所更改；
- (b) 所批予的變通或豁免與總樓面面積寬免有關，而已批准的項目適用於 2011 年 3 月 31 日或之前有效的總樓面面積寬免政策，但由 2011 年 4 月 1 日起已有新的總樓面面積寬免政策予以取代。

11. 若情況沒有改變或提交的圖則可予批准，建築事務監督有可能接納有關的延長時限申請，而無須考慮申請人是否自獲得批准圖則和批予變通或豁免以來，積極爭取獲得經批准的工程的施工同意書。

12. 若有任何情況的改變而對已批准的項目產生不良影響（如上文第 10 段所述的例子），建築事務監督會審視申請人自獲得批准圖則和批予變通或豁免以來，是否已積極進行那些須於展開經批准的工程前完成的相關建築工程。在判斷有否積極進行已批准的項目時，建築事務監督會顧及下列的特殊情況以考慮適當地延長在表格 BD106 上訂明的時限。在任何情況下，申請人都必須提供已積極爭取加快推進工程和減少延誤且令人信納的證明。任何於表格 BD106 有效期屆滿後才就之前延誤所採取的急起直追行動，都不會被考慮為批予延長時限的理據。可能獲接納為理據的真正技術困難和實際問題包括：

- (a) 因地盤限制或樓宇設計複雜致使所涉及的地盤平整工程、基礎工程及／或挖掘工程和側向承托工程變得複雜或規模龐大，而不能在指明的時限內完成。
- (b) 有來自其他政府部門的法定或行政要求，而有關要求超出申請人的控制範圍之內，例如由政府資助的學校項目需要的特別批准；城市規劃或地契條款要求的大規模樹木移植工程；涉及文物保護工作而要採取特別的拆卸步驟或建造工序。
- (c) 有實際的困難，例如普遍出現的勞工、物料或建築器械短缺情況導致延誤工程進行。
- (d) 在進行地盤平整工程、基礎工程及／或挖掘工程和側向承托工程時採取額外措施，以提升地盤安全及／或工程質素。
- (e) 有關發展為一項大型分期項目，在經批准的圖則上已有所顯示，並有記錄證明申請人已積極按序進行有關建造工程。

13. 在評估批予延長時限為多久時，建築事務監督會考慮申請人是否已證明於延長時限期內展開經批准的工程的可能性，以及所申請的延長時限是否合理。延長的時限將不會超過原本施加的時限。

14. 延長時限的申請不得在表格 BD106 所訂的時限屆滿前 6 個月或之前提交。所有延長時限的申請會在 28 天內獲得處理。

15. 申請延長時限為認可人士／申請人的責任。除非沒有任何情況改變而對已批准的項目產生不良影響，否則在表格 BD106 失效後提交的延長時限申請會被否決。然而，如情況沒有任何改變，認可人士亦能證明有關項目符合現行的法例和政策，延長時限的申請會獲得積極考慮。