

地盤參數—文件證明

引言

建築物的可建上蓋面積和地積比率主要視乎申請人擁有或其有實際機會控制的有關地盤面積而定。其他地盤參數，例如界線和其定界亦是證明所聲稱的地盤面積及地盤分類的重要資料。

2. 《建築物（管理）規例》第8(1)(h)(i)條規定，認可人士提交以供審批的訂明圖則須包括載有全部尺寸及計算資料的簡圖，顯示建築物高度、上蓋面積、地積比率與配置，以符合《建築物（規劃）規例》第19、20及21條的規定。《認可人士、註冊結構工程師及註冊岩土工程師作業備考》ADV-33「載有有關呈交圖則包含的重要資料」的附錄A1的C部第3(a)(1.1)項述明在申請審批建築圖則時，認可人士需以詳細的契約圖則或土地測量圖則證明地盤參數準確。

3. 認可人士有責任確保其建築圖則採用的地盤參數準確。在證明新建成的建築物符合《建築物條例》前，應按需要再行更新該等參數。

地盤參數的證明

4. 常見的地盤參數證明可包括：

- (a) 分區測量處擬備的契約圖則，顯示地段（組成有關地盤）面積、界線及地點座標的詳情；
- (b) 認可土地測量師擬備的土地測量圖，顯示地段（組成有關地盤）面積、界線及地點座標的詳情；
- (c) 載有組成有關地盤地段的大約面積及界線，而沒有地點座標的租契文件；

- (d) 載有組成有關地盤的地段面積及界線，而未必有地點座標的已分割地段契據；以及
- (e) 現有建築物的批准建築圖則，顯示有關計算上蓋面積和地積比率的地盤面積。

申請上蓋建築物施工同意前需提交的證明

5. 屋宇署在審批建築圖則時，上文第4(a)或4(b)項載有地盤參數準確資料的文件均可獲接納。至於第4(c)至4(e)項所述的其他資料文件，只可作為利便審批圖則的臨時參考資料。在申請上蓋建築物工程施工同意前，申請人須向屋宇署呈交第4(a)或4(b)項文件。屋宇署會根據《建築物（管理）規例》第10條，把此要求作為批准建築圖則的條件。

資料文件存有差異

6. 就審批建築圖則而言，如第4(a)或4(b)項所述的圖則的地盤參數與第4段任何其他文件的地盤參數存有差異，屋宇署一般會參考前兩者的其中一項。為此，認可人士應參閱《建築物條例》第14(2)條。

7. 如第4(a)及4(b)項同時存在，而兩者之間存有差異，認可人士應在申請上蓋建築物施工同意前，就建築圖則所採納的一項提供理據，供屋宇署考慮。

8. 在建築圖則獲批後，如隨後呈交的第4(a)或4(b)項的圖則或其他情況顯示，實際地盤參數與經批准建築圖則的地盤參數不同，而有關地盤參數影響經批准的建築物布局、上蓋面積或地積比率，則須呈交審批相應的修改建築圖則，上蓋建築物施工同意申請才可獲處理。

土地測量圖則所列數字的小數位

9. 就建築圖則而言，屋宇署會採納根據《土地測量條例》（第473章）制定的實務守則（守則）計算地盤面積所用的小數位。根據守則，記錄和展示在圖則上的地段（組成有關地盤）坐標及尺寸，應以0.001米為準；面積必須以四捨五入方法計算，2 000平方米以下的面積計算至最接近0.1平方米，2 000平方米及以上的面積則計算至最接近1平方米。

呈交兩份土地測量圖則

10. 如以土地測量圖則作為證明地盤參數，則須向屋宇署呈交兩份土地測量圖則；一份會經中央處理建築圖則制度轉交予分區地政處，供分區測量處備存¹。認可人士可藉此夾附分區地政處要求²的有關文件。

建築事務監督張天祥

檔號： BD GR/1-55/273

初版： 2017年1月(助理署長/拓展1)

¹ 土地測量圖則須按照第473章的實務守則擬備。供分區測量處備存作資料分享的圖則，應與以下文件一併呈交：(i)填妥的表格 SMF-0043；(ii)測量報告；以及 (iii) 測量記錄圖。有關詳情請參閱地政總署公布的作業備考第2/2013號。

² 請參閱地政總署公布的地政處作業備考第4/2008號，該作業備考載述避免侵佔政府土地的措施，要求認可人士確保擬議建築工程不會侵佔政府土地。