

處理同意展開建築工程及街道工程的程序

引言

本作業備考闡述申請同意展開工程方面的指引。

快速審批申請

2. 屋宇署已推行快速處理申請的制度，適用於就某類建築工程及街道工程向建築事務監督申請施工同意。這些程序旨在減省認可人士、註冊結構工程師及註冊岩土工程師須呈交施工同意書申請的次數，以便利物業發展。

3. 有關獲取建築事務監督對建築工程及街道工程發出施工同意的程序，已在《建築物條例》及《建築物（管理）規例》中說明。在快速處理施工同意的申請程序實施後，共有兩套程序可依從：

- 常規處理程序－適用於所有建築工程及街道工程。此程序適用於所有I類工程，如由認可人士或註冊結構工程師認為適用，也可用於II類工程；及
- 快速處理程序－僅適用於II類工程。

工程類別

4. 根據本作業備考、《建築物條例》第14(1)(b)條及《建築物（管理）規例》第31及33條的規定，建築工程及街道工程可分為以下兩類：

- (a) “**I類工程**”指從未獲得建築事務監督首次施工同意的所有工程。在此，首次施工同意即該項工程第一次獲得建築事務監督發出的施工同意。該施工同意不包括建築事務監督對修訂圖則所示工程發出的施工同意，但包括重大修訂或該修訂重大偏離已獲批准的圖則，並其後獲得批准；及
- (b) “**II類工程**”指已獲建築事務監督批准及發出首次施工同意，且擬備修訂已獲批准圖則的工程。但不包括重大的修訂或修訂圖則內有重大偏離已獲批准的圖則。

5. 擬採用快速審批程序的認可人士、註冊結構工程師或註冊岩土工程師，應在圖則的右下角清楚標示下述聲明：

“本圖則顯示的工程為**II類工程**（如幕牆工程），並根據《建築物（管理）規例》第33條，申請快速處理該工程的施工同意”

6. 認可人士、註冊結構工程師及註冊岩土工程師均有責任仔細考慮，並確定工程是否屬於**I類**或**II類**。當建築事務監督不接受圖則所標示的類別時，他可根據《建築物條例》第16(3)(a)或(b)條，拒絕按照新程序批准施工同意書。

7. 新程序具有明顯的優點，容許工程進行技術性及非重大的修正，而無須暫停地盤工程。對於要符合為**II類**工程，必須在先前已就工程獲得首次施工同意。

8. 為方便實行施工同意的申請制度，認可人士、註冊結構工程師及註冊岩土工程師應採用以下術語，以區分不同類型的建築工程或街道工程：

- 拆卸工程
- 土地勘測工程
- 地盤平整工程
- 斜坡／擋土牆工程
- 挖掘與側向承托工程
- 基礎工程
- 樁帽／基腳／地庫工程
- 上蓋工程
- 幕牆工程／覆蓋層工程
- 改動及加建工程
- 街道或通路工程

- 排水工程
- 隧道工程
- 一般建筑工程（即建築圖則標示的工程，通常與上蓋工程同義）

註釋：可在上述術語後附加括號以說明更多細節，例如挖掘與側向承托工程（板樁）及地盤平整工程（第一期）。

常規處理程序

9. 常規程序為分別向建築事務監督申請圖則批准，以及申請同意展開核准工程。此程序適用於所有I類工程，或由認可人士、註冊結構工程師或註冊岩土工程師所選的II類工程。

快速處理程序

10. 執行快速處理程序的原則是同時處理II類工程及施工同意的審批。因此，施工同意只包括批准圖則上所標示的工程。如果還須獲得當局批准其他類型的圖則（例如相應的結構修訂圖則），其已獲批准及施工同意的工程則不可在地盤上展開，直至獲得當局批准結構修訂圖則及取得結構修訂工程的施工同意為止。

11. 申請應遵循下述程序：

步驟一：認可人士、註冊結構工程師或註冊岩土工程師在呈交II類工程的圖則上清楚標明符合上述第5段的聲明，以同時申請批准及施工同意。

步驟二：如果圖則不能獲批准，當局會向認可人士、註冊結構工程師或註冊岩土工程師，同時發出不批准圖則及拒絕給予施工同意的通知。

步驟三：如果圖則可獲批准，則同時獲得當局批准及發出施工同意並連同有關工程的施工同意書。建築事務監督認為，認可人士、註冊結構工程師或註冊岩土工程師須確保已獲批准及施工同意的工程與先前已獲批准圖則保持一致，並符合所有附加條件。

步驟四： 如果圖則可獲批准，但不能獲發施工同意，該圖則將獲的批准，並同時發出拒絕施工同意的通知。在此情況下，認可人士、註冊結構工程師及註冊岩土工程師須遵從常規處理程序，以獲取核准修訂工程的施工同意。

步驟五： 對於任何隨後呈交的修訂圖則，將適當地採用步驟三或步驟四的程序。

指明表格

12. 上述第5段的聲明可以代替指明表格BA8，用作申請II類工程的施工同意。

處罰措施

13. 擬採用快速處理程序處理II類工程的認可人士、註冊結構工程師及註冊岩土工程師應確保在展開工程前已獲得所需的施工同意，並符合所有規定。為此，認可人士、註冊結構工程師及註冊岩土工程師須注意《建築物條例》第7及第40條中所述的處罰措施。

圖則有效期

14. 《建築物條例》沒有訂明批准圖則的有效期，但《建築物條例》第16(3)(d)條授權建築事務監督在處理施工同意書的申請時，可覆查已獲批准超過2年的任何圖則。如批准圖則顯示的建築工程或街道工程未能符合《建築物條例》及相關規例的現行標準，建築事務監督可根據《建築物條例》第16(3)(d)條拒絕發出施工同意書。儘管如此，在建築圖則獲批准後，《建築物條例》第16(3)(d)條將不會被引用來執行根據《城市規劃條例》已獲批准或草擬的分區計劃大綱圖。

新規例的適用範圍

15. 根據《建築物條例》第39(2)條，如果任何建築工程或街道工程正在進行，或在任何新的規例開始實施前已取得施工同意書，新規例開始實施前的法律條文則適用於該等工程。就此而言，如申請工程首次施工同意時，根據新規例所需的建築工程或街道工程沒有顯示於任何2年內已獲批准的圖則上，建築事務監督可引用《建築物條例》第16(3)(a)條，基於建築事務監督沒有收到並批准規例所訂明的所有圖則，拒絕施工同意的申請。如果沒有引用《建築物條例》第16(3)(a)條拒絕首次施工同意的申請，例如涵蓋所需的建築工程或街道工程的圖則已獲批准，但沒有符合新規例規定的標準

時，根據《建築物條例》第39(2)條，認可人士、註冊結構工程師或註冊岩土工程師有責任確保所進行的建築工程或街道工程符合新規例規定的標準。在此情況下，在申請佔用許可證前，認可人士、註冊結構工程師或註冊岩土工程師應呈交修訂圖則，以供審批。如進行的建築工程或街道工程未能符合新規例，當局會根據《建築物條例》第21(6)條拒絕佔用許可證的申請。

建築事務監督張孝威

檔 號： BD GP/OM/5/3
BD GR/1-50/43/0

初 版： 1997 年 11 月
本 修 訂 版： 2005 年 12 月（助理署長／拓展 1）（一般修訂）

編 入 索 引： 施工同意
施工同意程序
I 類工程
II 類工程
圖則有效期
新規例的適用範圍
《建築物條例》第 39(2)條