

興建新界豁免管制樓宇須知

前言

本小冊子旨在為原居村民提供興建小型屋宇的指導資料，這些資料亦適用於新界的村屋重建。

本小冊子詳列新界豁免管制樓宇的尺寸限制及豁免證明書的申請指引，亦載有興建新界豁免管制樓宇中關鍵構件的技術規定。

本小冊子分為下列各部分：

甲部：興建新界豁免樓宇須知- 《建築物條例（新界適用）條例》（第 121 章）的規定

乙部：興建新界豁免管制樓宇豁免證明書申請指引

丙部：興建新界豁免管制樓宇中關鍵構件的技術規定

任何人士如擬申請豁免證明書，可向新界各區地政處索取申請表格。

甲部

興建新界豁免樓宇須知- 《建築物條例（新界適用）條例》（第 121 章）的規定

1. 根據《建築物條例（新界適用）條例》（第 121 章）可以獲得豁免的項目

新界豁免管制樓宇的高度限制為 8.23 米（27 呎）。

2. 必須遵守的條件

- a. 建築物不得超過三層；
- b. 上蓋面積不得超過 65.03 平方米（700 平方呎）；
- c. 建築物每幅承重牆的厚度必須符合下列規定：
 - i. 鋼筋混凝土牆不得少於 175 毫米（6.89 吋）；
 - ii. 最低層的磚牆不得少於 340 毫米（13.39 吋）；
 - iii. 第二層及以上的磚牆不得少於 225 毫米（8.86 吋）；
- d. 可使用柱梁混凝土構架建造，但必須遵守本部分第 2 c. i. 及第 4 c. 段所述的尺寸；及
- e. 所有護土牆，包括任何保護泥土或填土的構築物，均屬地盤平整工程，而非建築工程。

3. 建築物高度的計算方法

- a. 建築物高度指從地面的最低點至天台的最高點的垂直高度（參看附錄 I 至附錄 III）。
- b. 決定天台的最高點時，不計算下列各項：

- i. 上蓋面積不超過 7.44 平方米（80 平方呎），且高度不超過 2.14 米（7 呎）的樓梯頂篷，而興建該樓梯頂篷只供為一幢通往該建築物的天台的樓梯遮擋雨水及陽光之用；
- ii. 建於天台上，高度不超過 1.22 米（4 呎）的任何圍牆；或
- iii. 上蓋面積不超過 2 平方米（21.52 平方呎），且高度不超過 1.22 米（4 呎）的水箱，而該水箱可裝設在天台任何一處，但不得設在樓梯頂篷上（參看附錄 I）。

4. 以共用牆隔開毗連的建築物

就本條例而言，一座住宅建築物若以一幅或多幅共用牆分隔成若干單位，而該等共用牆又符合下列情況的話，則每個單位皆視作獨立建築物：

- a. 建築物高度不超過 7.62 米（25 呎），共用牆為厚度不少於 225 毫米（8.86 吋）的承重磚牆；
- b. 建築物高度超過 7.62 米（25 呎）但不超過 8.23 米（27 呎），同時：
 - i. 最低層的共用牆為厚度不少於 340 毫米（13.39 吋）的承重磚牆；及
 - ii. 其餘各層的共用牆為厚度不少於 225 毫米（8.86 吋）的承重磚牆；或
- c. 共用牆為厚度不少於 175 毫米（6.89 吋）的鋼筋混凝土承重牆。

5. 「共用牆」的定義

「共用牆」指符合下列情況的承重牆：

- a. 該牆構成建築物的一部分而用作隔開毗連的住宅或為此目的而建成者；及
- b.
 - i. 自建築物最低層的地面連續伸展至屋頂的底部，及
 - ii. 自一外牆連續伸展至對立的外牆；及
 - iii. 牆上沒有門、出入口、拱門、拱道、窗戶或其他框洞。

6. 豁免證明書

任何建築工程展開之前，應先向地政處領取有關的豁免證明書。這些豁免證明書豁免的項目，除地盤平整工程及渠務工程之外，亦豁免建築工程。倘未向地政專員領取所需豁免證明書而擅自施工，即屬違例，建築物可能因此而須受建築事務監督規管。倘該等建築物的圖則未經核准，建築事務監督有權根據《建築物條例》第 24 (1) 條的規定，下令清拆。新界各區的地政專員，均已獲地政總署署長授權發出此類豁免證明書。

7. 豁免建築工程的準則

有關豁免建築工程的準則，請參閱本部分第 1 及第 2 段。

8. 豁免地盤平整工程的準則

- a. 地段邊界之間的傾斜度不得超過 15°；
- b. 地段邊界以外 10 米（32.80 呎）劃線範圍內，不論從任何方向量度，整體傾斜度少於 15°；
- c. 地段邊界以外 10 米（32.80 呎）範圍內，並無陡於 30° 或高於 1.5 米（4.92 呎）的斜坡；及
- d. 地段以內，或地段以外 10 米（32.80 呎）範圍內，並無高於 1.5 米（4.92 呎）的護土牆或台地護土牆。

9. 豁免渠務工程的準則

個別地段的業主宜在工程施工前與地政處接洽，以確保擬建的排水系統合乎規定。個別興建的屋宇通常較為簡單，但集體興建的屋宇則須呈交詳細的排水系統建議書，經當局核准後才可獲發豁免證明書。

乙部

興建新界豁免管制樓宇豁免證明書申請指引

1. 一般事項

- a. 新界豁免管制樓宇雖然在整體安排和設計上相對較為簡單，但其中有些如懸臂式露台的**關鍵構件**，對樓宇安全極為重要。（**關鍵構件**包括懸臂式露台及簷篷、長跨距橫梁(跨距相等於或超逾 6 米)、長跨距平板(跨距相等於或超逾 4.5 米) 及地基地座。)
- b. 任何人士如獲得地政專員批准興建新界豁免管制樓宇，例如根據小型屋宇政策興建小型屋宇或重建鄉村式屋宇，必須在展開任何工程前，依據《建築物條例(新界適用)條例》(第 121 章)申請簽發建築工程、地盤平整工程及渠務工程**豁免證明書**。
- c. 建築工程豁免證明書中載有各項**技術規定**，藉以確保建成的新界豁免管制樓宇結構安全。以下的指引詳述豁免證明書的申請程序和如何監督及督導興建工程。

2. 申請豁免證明書的程序

- a. 由一九九九年五月八日起，地政專員會在收到申請人提交**已填妥的申請表格** (表格 CE/1) 和兩份**聘任書** (表格 CE/2 和表格 CE/3) 後，才考慮簽發建築工程、地盤平整工程及渠務工程豁免證明書。新界各區地政處備有這些表格，歡迎索取。
- b. 申請建築工程、地盤平整工程及渠務工程豁免證明書的人士 (或根據該名人士的授權書行事的人士) 須：
 - i. 填寫表格 CE/1 及親筆簽署，以示同意在獲批豁免證明書前，不會展開任何建築、地盤平整及渠務工程；
 - ii. 聘任一名**建築承建商**和一名***T2 合資格人士** (或更高資歷人士)，負責興建整幢建築物，包括關鍵構件，並要求該等人士填寫和簽署聘任書表格 CE/2 及呈交有關資歷證明；及

**T2 合資格人士是指持有科技學院頒發的土木／結構／建築科高級文憑或高級證書的人士，而該等文憑或證書須經職業訓練局審批及／或認可。該等人士並須具備總共不少於三年的相關工作經驗。*

- iii. 聘任一名**註冊結構工程師**，或一名**註冊專業工程師**(專長土木／結構／建築工程)，負責監督關鍵構件的興建，並要求該工程師填寫和簽署聘任書表格 CE/3。
- d. 若申請人轉換 T2 合資格人士或工程師，只須以書面通知地政處及呈交新聘任書。

4. 簽發豁免證明書

- c. 一般來說，地政專員收到填妥的表格 CE/1、表格 CE/2 及表格 CE/3 後，便會簽發建築工程豁免證明書。建築工程豁免證明書除載有其他規定外，並會就新界豁免管制樓宇中的關鍵構件，訂定一套技術規定。有關的技術規定載於本小冊子丙部。
- d. 地政專員簽發建築工程豁免證明書時，通常會同時簽發地盤平整工程及渠務工程豁免證明書。倘地政專員因地盤的限制而不能簽發地盤平整工程及渠務工程豁免證明書，申請人須按照建築物條例的條款，向建築事務監督正式提交地盤平整工程及渠務工程圖則，以便批核。在建築事務監督批准有關圖則前，申請人不得展開任何地盤平整及渠務工程。

4. 興建建築物

- a. T2 合資格人士須**督導**建築承建商興建整幢建築物，包括按照建築工程豁免證明書內所載的技術規定，興建關鍵構件。
- b. 註冊結構工程師或註冊專業工程師須**監督**關鍵構件的興建，包括按照建築工程豁免證明書內所載的技術規定，興建懸臂式露台及簷篷、長跨距橫梁、長跨距平板及地基地座。
- c. T2 合資格人士及註冊結構工程師／註冊專業工程師各自的責任詳載於附錄 IV 的**工作列表**。

5. 完成建築工程

- a. 建築工程完成後，T2 合資格人士及註冊結構工程師／註冊專業工程師須向地政專員提交一份**聯名簽署的興建完成報告**（表格 CE/4）。
- b. 在興建完成報告內，T2 合資格人士須聲明已督導整幢建築物的興建，包括關鍵構件，並確認整幢建築物是按照有關技術規定興建。
- c. 在興建完成報告內，註冊結構工程師／註冊專業工程師須聲明已監督建築物關鍵構件的興建，並確認所有技術規定均已遵行。此外，該工程師並須證明建成的關鍵構件結構安全。
- d. 地政專員收到興建完成報告，並信納申請人已完全履行所須承擔的所有其他責任後，便會簽發**完工證**（或不反對入住書）。

6. 沒有關鍵構件的建築物

- a. 沒有任何關鍵構件的新界豁免管制樓宇，只要該樓宇的地基屬於筏式結構，即結構厚度最少為 375 毫米、在任何一面或任何方向配置的鋼筋均應不少於混凝土的橫截面面積的 0.85% 及最外層鋼筋的保護層不少於 40 毫米亦不多於 50 毫米，則無須由註冊結構工程師或註冊專業工程師監督興建工程。不過，仍須由一名 T2 合資格人士督導整幢建築物的興建，而該名 T2 合資格人士須在整幢建築物建成後，簽署**興建完成報告**（表格 CE/5）。
- b. 事先未有按照新指引申領豁免證明書，或未有按照技術規定興建的新界豁免管制樓宇，當局**不會考慮補發**建築工程、地盤平整工程及渠務工程豁免證明書。對於任何未申領建築工程豁免證明書而建成的新界豁免管制樓宇，當局均可採取執行契約條款行動。

興建新界豁免管制樓宇中關鍵構件的技術規定

1. 整體

- a. 傳統上，新界豁免管制樓宇以鋼筋混凝土興建，地基地座較淺。關鍵構件包括懸臂式露台及簷篷、長跨距橫梁(跨距相當於或超逾 6 米)、長跨距平板(跨距相當於或超逾 4.5 米)及地基地座。
- b. 若要採用非傳統建築材料，如採用結構鋼，或須建造較深地基、或須於斜坡或護土牆附近建造地基，或對遵行此等技術規定有任何疑問，均應先徵詢專業意見。

2. 建築材料

- a. 混凝土的品質應不低於《建築物(建造)規例》定明的 25D 級，即混凝土的壓毀強度最少不低於 25 兆帕斯卡。倘可作出安排，應盡量採用經香港品質保證局簽發證書的供應商供應的預拌混凝土，以建造建築物的結構。
- b. 鋼筋的品質應不低於建築標準 CS2 就光面圓鋼筋及高強度有紋鋼筋分別定明的 250 級及 460 級的標準，即鋼筋的最少屈服應力分別為 250 兆帕斯卡及 460 兆帕斯卡。

3. 材料試驗

- a. 興建下列各結構部分時，包括地基、每層樓層的垂直構件及每層樓層的水平構件，應按照建築標準 CS1 的規定，預備及測試兩個標準混凝土立方塊樣本。測試應由香港實驗所認可計劃認可的實驗所進行。
- b. 所有鋼筋應具備由生產商發出的證書，標明該等鋼筋在物質、化學及機械性能方面均符合建築標準 CS2 定明的規定。

4. 露台及簷篷

- a. 結構設計
 - i. 露台及簷篷跨距超逾 1,000 毫米的懸臂式伸建物，應盡可能採用梁板式興建方式，而不應採用懸臂式平板興建方式。以梁板式興建方式而言，平板的每一邊都必須由橫梁完全支承，而任何懸臂式橫梁在支承處的整體深度不應少於 300 毫米。懸臂式平板伸建物的跨距與整體結構厚度的比例應不大於 7，而結構平板的厚度則應不少於 150 毫米。最外層鋼筋的混凝土保護層應不少於 40 毫米，亦不應超逾 50 毫米。
 - ii. 懸臂式混凝土平板應在兩面及縱橫方向配上鋼筋。鋼筋的直徑應最小為 10 毫米，而鋼筋的間距不應超逾 150 毫米。平板上下兩邊的主鋼筋分別應不少於結構混凝土的橫截面面積的 0.25% 及 0.15%。以橫截面計，均力鋼筋應不少於主鋼筋的一半。
 - iii. 伸建物的主鋼筋應牢固於支承構件的鋼筋上。因要達到足夠錨固的目的，而須將該等主鋼筋撓曲，該等主鋼筋應以直線形式延伸至支承梁的另一面後始撓曲。牢固鋼筋的標準細則載於附錄 V 及 VI，以供參考。
 - iv. 不得在橫梁內埋置給水管及導管，並應盡量避免在平板內埋置該等設施。倘實際上無法避免在平板內埋置該等設施，應將該等埋置按與支承構件成直角的走向敷設。
 - v. 必須為沙漿底層批盪、防水物料、重型矮牆、維修工作及因排水系統失靈所可能引致的積水問題預留充足的附加荷載。懸臂式平板露台及簷篷的最少厚度規定列表載於附錄 VII，以供參考。
- b. 排水安排
 - i. 應在最外層提供有效的防水設施。
 - ii. 應在支承邊緣上裝設排水斜面，一直延伸至外邊緣，以防積水。高差最少應為 1:75。
 - iii. 在外邊緣附近設置充足的排水出口/水落管。排水出口/水落管的距離最多不應超逾 5 米。

5. 長跨距橫梁

- a. 結構設計

- i. 長跨距橫梁的兩端應設支承處。跨距長度是指支承處中心點之間的距離或支承處之間的淨距離加上橫梁的深度，兩者以較短者為準。
- ii. 橫梁的闊度應不少於 300 毫米。橫梁的非約束受壓帶長度應不超過橫梁闊度的 30 倍。
- iii. 橫梁的深度應不少於 450 毫米。跨距與深度的比例應不大於 15。
- iv. 橫梁中最外層鋼筋的混凝土保護層應不少於 30 毫米，亦應不超過 50 毫米。

6. 長跨距平板

a. 結構設計

- i. 長跨距平板最少應在相反的兩端設支承處。跨距長度是指支承處中心點之間的距離或支承處之間的淨距離加上平板的深度，兩者以較短者為準。
- ii. 平板的厚度應不少於 150 毫米。跨距與深度的比例應不大於 30。
- iii. 平板中最外層鋼筋的混凝土保護層應不少於 20 毫米，亦不應超過 30 毫米。

7. 筏式、條形或塊狀底座

a. 結構設計

- i. 所有支柱均應以底座支承，以及藉著由帶形梁構成的長方形格框在支承一端接連。
- ii. 應勘測最少兩個試坑，以決定底土的狀況及容許承載壓力。底座不得建在表土、鬆散填土、廢置地基或瓦礫上。
- iii. 除非遇到堅固岩石，否則底座應建於地面以下最少 1 米深的位置。
- iv. 一般而言，應採用筏式底座而非單一塊狀底座或條形底座。底土如屬中密度至鬆散顆粒土壤（即可輕易剷去的土壤），或在地下水位高的地方，更應採用筏式底座。
- v. 只有在底土屬乾爽的夯實顆粒土壤（即土壤須使用鶴咀鋤才可移走）的地方，方可採用單一塊狀底座或條形底座。
- vi. 所有帶形梁、塊狀底座或條形底座的厚度均應不少於 450 毫米。部分典型地基構件的詳情載於附錄 VIII，以供參考。
- vii. 筏式底座的厚度應不少於 375 毫米。
- viii. 塊狀底座應在下半部的縱橫方向配上鋼筋。在任何方向配置的鋼筋均應不少於結構混凝土的橫截面面積的 1.0%。
- ix. 條形底座及帶形梁應在上下兩面配上縱向的鋼筋。在任何一面配置的鋼筋均應不少於結構混凝土的橫截面面積的 1.5%，並應以鋼筋箍綁扎。鋼筋箍之間的距離應不超過底座或帶形梁的整體深度的 0.75 倍。
- x. 筏式底座應在兩面及縱橫方向配上鋼筋。在任何一面或任何方向配置的鋼筋均應不少於混凝土的橫截面面積的 0.85%。
- xi. 最外層鋼筋的混凝土保護層應不少於 40 毫米，亦應不超過 50 毫米。

8. 建築及技術水平

- a. 所有懸臂式露台及簷篷均應與支承露台及簷篷的構件同一時間澆製及連成一整塊混凝土。如施工縫不可避免，其位置必須距離支承構件不少於 300 毫米，並須確保在澆製前已清除所有鬆散物料及塵土。施工縫的標準詳情載於附錄 VII，以供參考。
- b. 應設有充足的鋼筋定位架，以固定鋼筋的位置及定線。定位架的位置應距離任何要澆注混凝土的結構構件的邊緣不超過 150 毫米，而所有中間定位架的間距應不超過 1 米。
- c. 澆注混凝土時，應給予足夠的搗固，以確保混凝土品質良好，並應盡量避免鋼筋移位或下陷。
- d. 露台及簷篷底部模板的所有撐柱應於澆注混凝土後最少豎立 14 天。

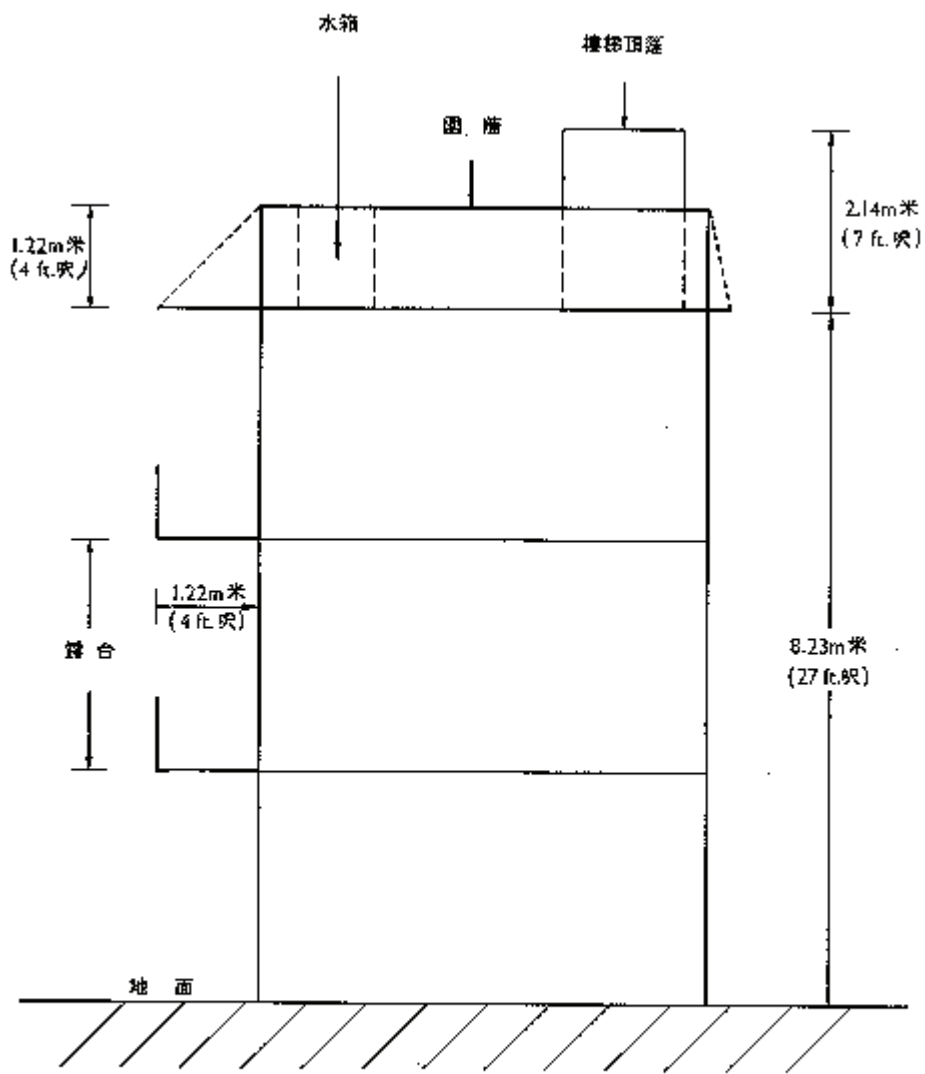
- e. 底座挖掘後的底土應經常保持乾爽。興建底座前，應在底土之上敷砌一層厚 75 毫米的貧混凝土墊層。

查詢

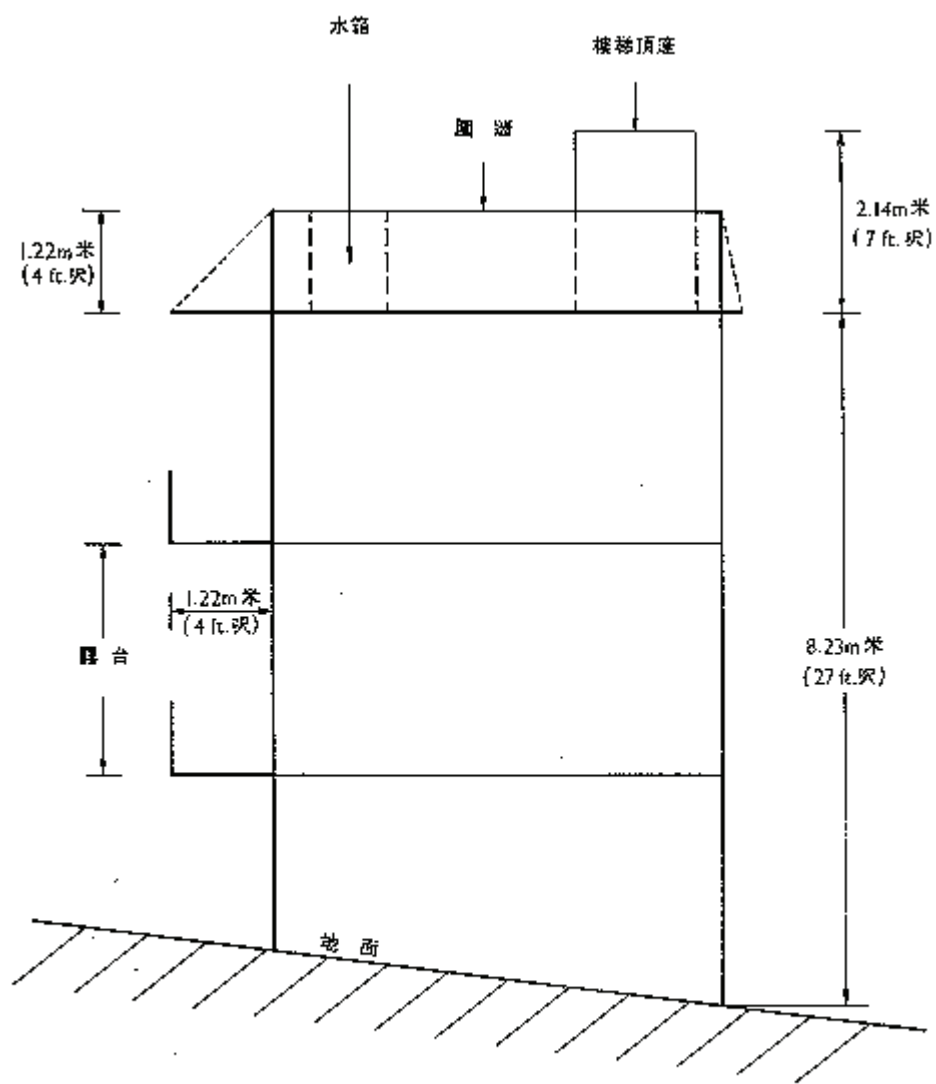
查詢請致電：

北區地政處	2675 1502
西貢地政處	2791 7019
沙田地政處	2684 1100
大埔地政處	2654 1263
荃灣地政處	2402 1164
葵青地政處	2402 1164
屯門地政處	2451 1176
元朗地政處	2443 3575
離島地政處	2852 4265

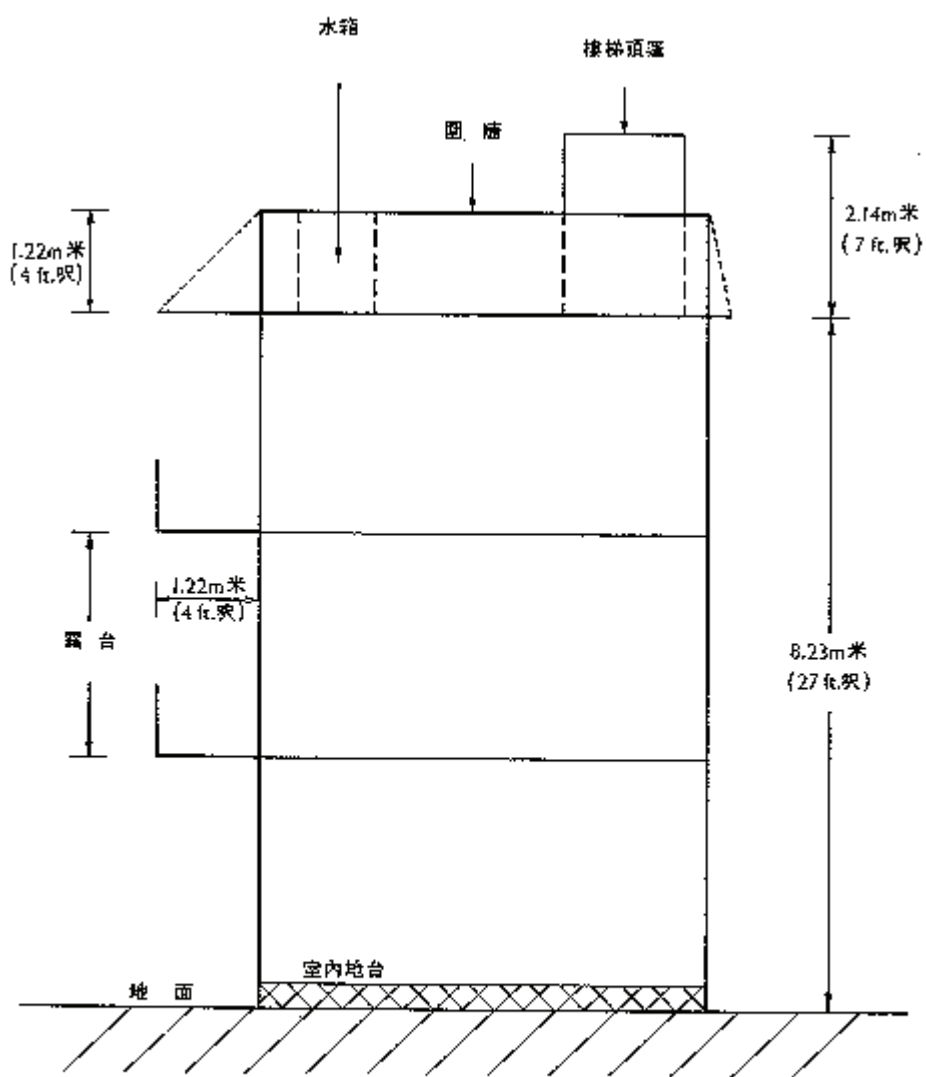
附錄 I



註：本圖解只用作說明如何計算小型屋宇的高度。

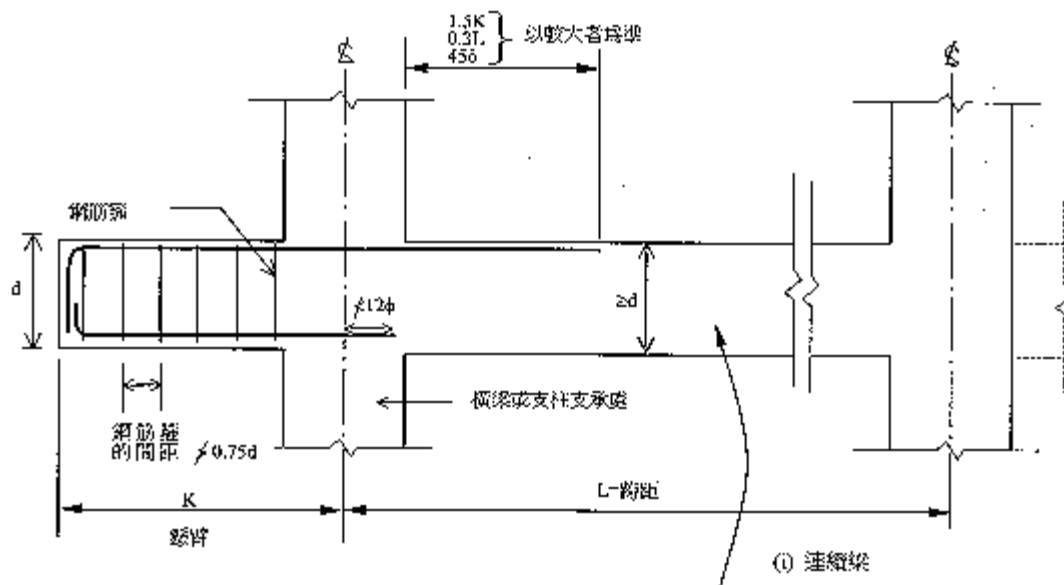


註：本圖解只用作說明如何計算小型屋宇的高度。

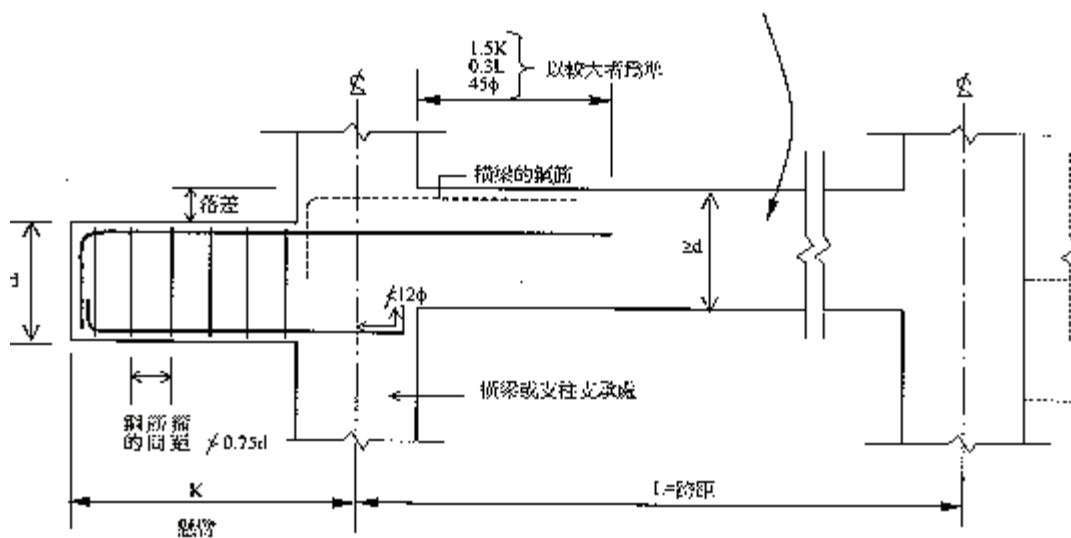


註：本圖解只用作說明如何計算小型屋宇的高度。

符號：
 ϕ 鋼筋的直徑



橫梁在支承處後面連續延伸最少一個跨度



(ii) 有水平落差的連續梁

懸臂式橫梁(有或無落差者)的鋼筋安排標準細則

附錄 IV

詳列 T2 合資格人士及註冊結構工程師/註冊專業工程師

在興建關鍵構件上各自所負責任的工作列表

整體

	T2 合資格人士	註冊結構工程師 / 註冊專業工程師
預備混凝土立方塊樣本	*	
確定所使用鋼筋與證書相符	*	
審核混凝土立方塊樣本的結果及生產商發出關於鋼筋的證書	*	*

地基

	T2 合資格人士	註冊結構工程師 / 註冊專業工程師
視察勘測底土狀況的試坑，以決定地基類別	*	*
在地基澆注混凝土前，檢查地基的結構尺寸及鋼筋有適當的數量、排列方法及保護層	*	*
督導地基的澆注混凝土工程	*	

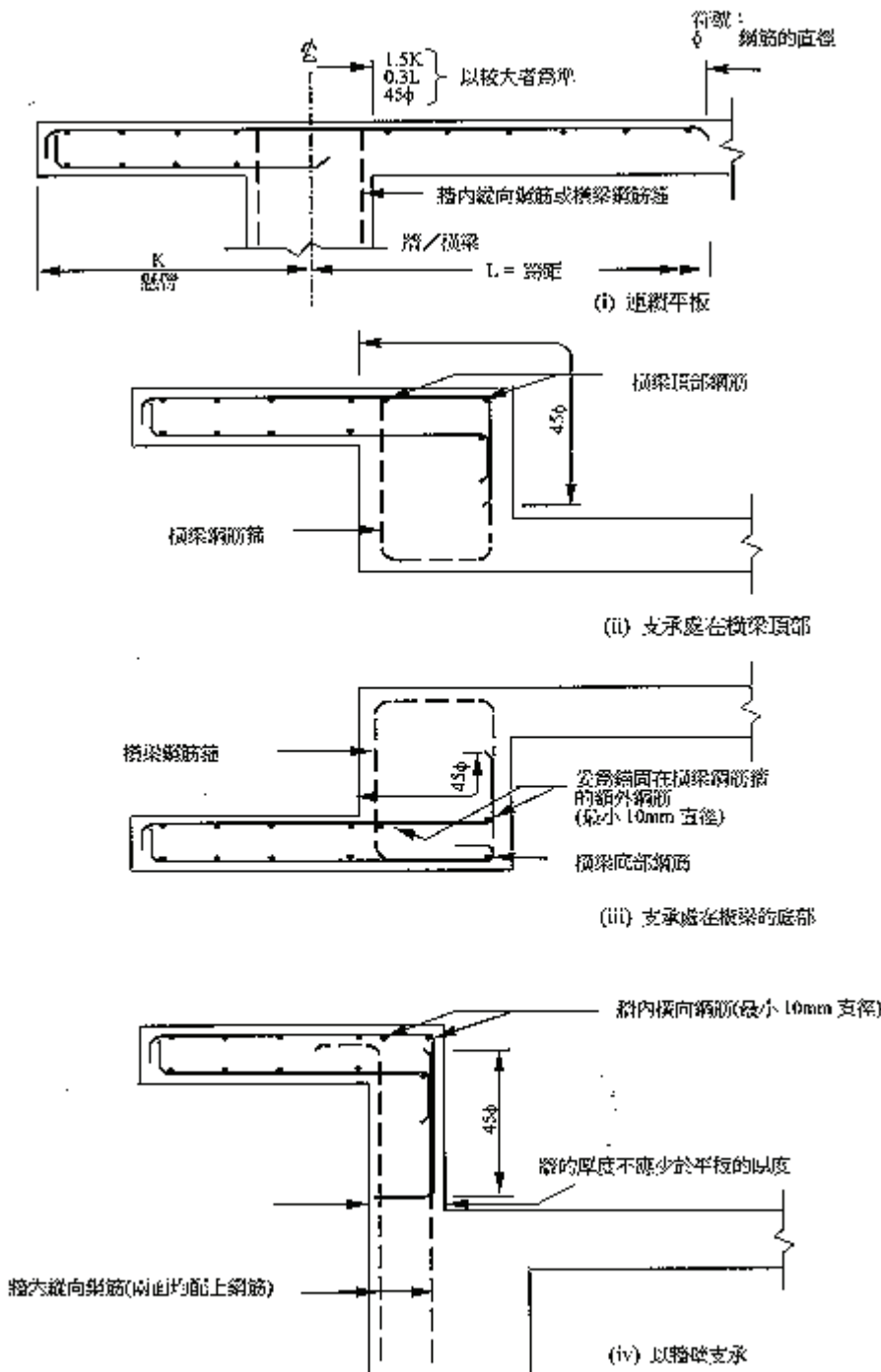
上層結構—懸臂式露台/簷篷

	T2 合資格人士	註冊結構工程師 / 註冊專業工程師
澆注混凝土前，檢查：尺寸；鋼筋有適當的數量、排列方法及保護層；施工縫及內置給水管及導管	*	*
檢查模板的支撐柱	*	
檢查渠務安排	*	
督導澆注混凝土工程	*	*

上層結構—長跨距橫梁/平板

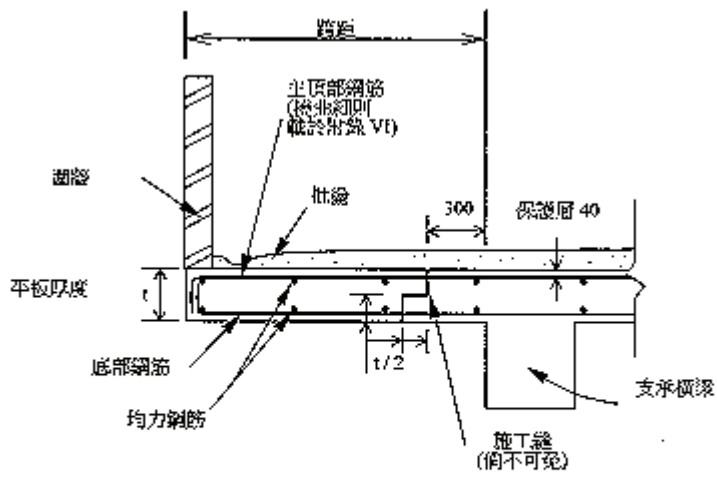
	T2 合資格人士	註冊結構工程師 / 註冊專業工程師
澆注混凝土前，檢查結構尺寸及鋼筋的數量、排列方法及保護層	*	*

附錄 VI

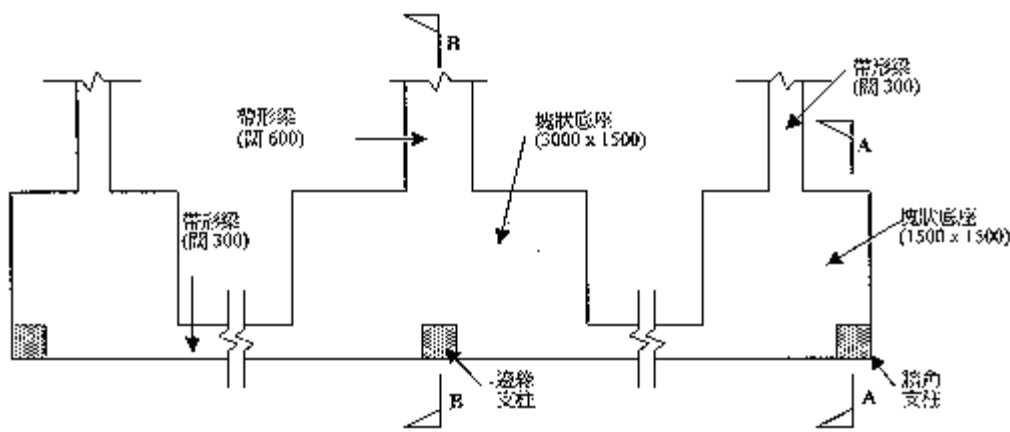


從不同類別支承處伸出的懸臂式平板的鋼筋安排標準細則

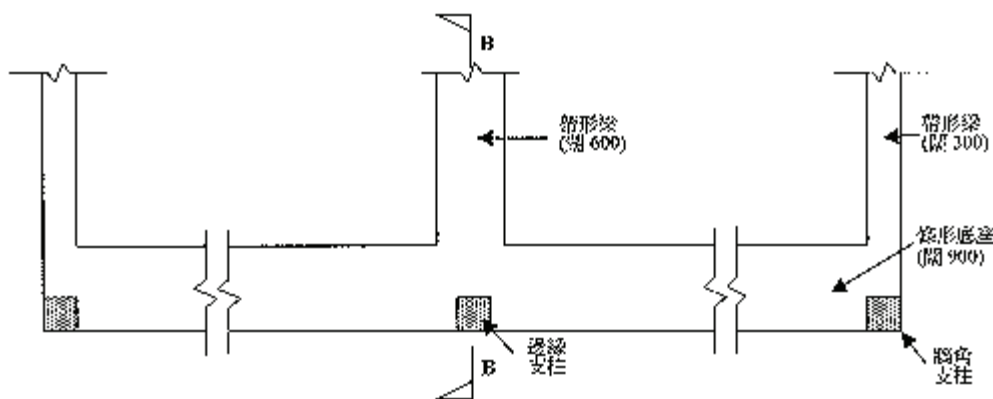
附錄 VII



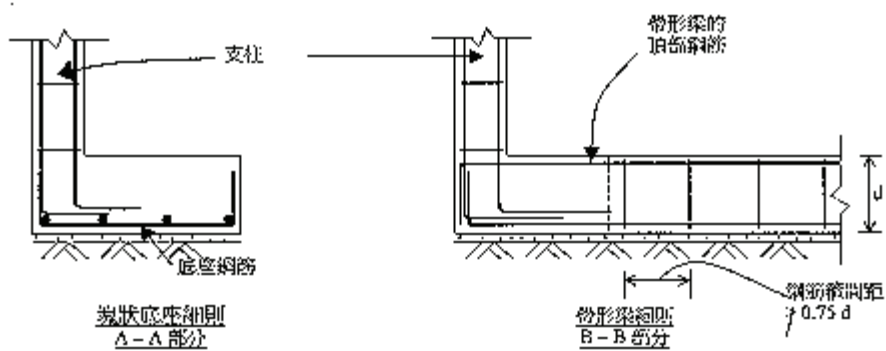
懸臂式平板梁或梁蓋的橫截面細則



塊狀底座及帶形梁的標準安排圖示



塊狀底座及帶形梁的標準安排圖示



底座及帶形梁部分標準安排細則

註：所有尺寸只供參考