

興建新界豁免管制屋宇須知

興建新界豁免管制屋宇須知



本小冊子可從地政總署網頁下載
<https://www.landsd.gov.hk/tc/land-disposal-transaction/village-houses-NT.html>



地政總署
二零二四年九月修訂

目錄

頁數		
1	目錄	
2	前言	
3 至 7	甲部	興建新界豁免管制屋宇須知 - 《建築物條例（新界適用）條例》 （第 121 章）的規定
8 至 12	乙部	興建新界豁免管制屋宇 豁免證明書申請指引
13 至 19	丙部	興建新界豁免管制屋宇 中關鍵構件的技術規定
20 至 25	丁部	小型環保和適意設施
26 至 33	附錄	

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屋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屋宇中關鍵構件的技術規定。本小冊子的目的並非訂立任何法律權利或義務。然而，有關指引和基本資料將偶爾作出修改。

本小冊子分為下列各部分：

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

乙部：興建新界豁免管制屋宇豁免證明書申請指引

丙部：興建新界豁免管制屋宇中關鍵構件的技術規定

丁部：小型環保和適意設施

任何人士如擬申請豁免證明書，可向新界各區地政處免費索取申請表格，或於地政總署的網頁（網址：<https://www.landsd.gov.hk/tc/resources/public-forms.html>）下載。

甲部

興建新界豁免管制屋宇須知 - 《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

新界豁免管制屋宇的高度限制為 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）；或
 - (ii) 最低層的磚牆不得少於 340 毫米（13.39 吋）；及
 - (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。

註：上述共用牆厚度的規定適用於同一幢住宅建築物以共用牆分隔成小單位。至於相連建築物，其共用牆厚度是每一幢建築物相連位置各自承重牆厚度的總和。（例如：鋼筋混凝土建的共用牆厚度將不少於 350 毫米）。有關承重牆厚度的規定，請參閱前文甲部 2(c)。

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
- (c) 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，應先向當區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。倘該等建築物在未經建築事務監督批准和同意下施工，建築事務監督有權根據《建築物條例》（第 123 章）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有關地政處接洽，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

興建新界豁免管制屋宇豁免證明書申請指引

1. 一般事項

- (a) 新界豁免管制屋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**，對屋宇安全極為重要。(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屋宇(例如重建鄉村式屋宇或根據小型屋宇政策興建小型屋宇)，在展開任何工程前，必須根據《建築物條例》(第 123 章)徵得建築事務監督批准並同意施工，否則必須依據《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屋宇結構安全。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** 是指持有受大學資助委員會資助的大學或香港專業教育學院或職業訓練局轄下前工業學院頒發的土木／結構／建築科高級文憑或高級證書的人士。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。

(c) 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。

3. 簽發豁免證明書

- (a) 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屋宇中的關鍵構件，訂定一套技術規定。有關的技術規定載於本小冊子丙部。
- (b) 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》(第 123 章)的規定，向建築事務監督正式提交地盤平整工程及渠務工程圖則，以便建築事務監督批核該等圖則並同意施工。在徵得建築事務監督批准有關圖則並同意施工之前，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

沒有任何關鍵構件的新界豁免管制屋宇，只要該屋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)。

7. 補發豁免證明書與執行契約條款行動

對於未有在興建前按照新指引及技術規定申領豁免證明書的新界豁免管制屋宇，除非申請人能滿足補發豁免證明書的要求(包括繳付罰款)，否則當局**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**。除已根據《建築物條例》(第 123 章)徵得建築事務監督批准並同意施工外，任何未申領建築工程豁免證明書而建成的新界豁免管制屋宇，均屬違反契約條款。地政總署可採取適當的執行契約條款行動，包括發出警告信，以及把警告信送交土地註冊處註冊(俗稱「釘契」)。如違契情況嚴重，以致需要採取進一步行動，例如建築物仍未拆除，因而對公眾安全構成嚴重威脅等，地政總署可根據《政府土地權(重收及轉歸補救)條例》(第 126 章)，重收有關地段或把相關權益轉歸政府所有。

丙部

興建新界豁免管制屋宇中關鍵構件的技術規定

1. 整體

- (a) 傳統上，新界豁免管制屋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，應盡量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，而鋼筋的間距應不超過 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／水落管的距離最多應不超過 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。

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，亦不應超逾 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逾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，亦不應超逾 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。

丁部

小型環保和適意設施

下列的小型環保和適意設施，無論是現存於村屋內的或將於日後在新建和現存村屋加建的，只要村屋本身是遵照1987年前有效的前《建築物條例（新界適用）條例》（第322章）所訂豁免準則而興建的豁免管制屋宇，或已根據現行法例第121章獲發豁免證明書，並且有關小型環保和適意設施符合下列指定規格，均可繼續保留或於日後隨時加建。

可裝設在現存和新建新界豁免管制屋宇的小型環保及適意設施*

	項目
1	用以支承冷氣機的金屬架 (必須具有防止滴水設計)、分體式冷氣組件及冷氣機輕質篷蓋 <ul style="list-style-type: none">● 由外牆伸出不超過 750毫米；及● 不得由露台或簷篷伸出。
2	為保安理由而裝設於地面一層的捲閘/摺閘 <ul style="list-style-type: none">● 凸出部分由外牆伸出不超過 300毫米；及● 捲閘必須設有不少於 600毫米闊的活動門，以作逃生之用。

	項目
3	<p>鐵籠式外置窗花</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 從外牆伸出不超過500毫米；及 ● 如外置窗花伸出屋宇對出的行人通道上，則外置窗花從外牆伸出離行人通道地面的淨空高度少於2.5米的部分不得超過 150毫米。
4	<p>裝設於地下外牆的伸縮式塑料或帆布帳篷</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 裝設於任何地下外牆及不得由露台或簷篷伸出； ● 收合後伸出不超過 500毫米； ● 完全展開時伸出不超過2.5米； ● 離地面的淨高度不少於 2.5米；及 ● 不可圍封帳篷下面的空間。
5	<p>在地下側門頂裝設的小型簷篷</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 以鋼材、鋁質構件、金屬板或玻璃搭建； ● 離地面的淨空高度不得少於 2.5米；及 ● 由外牆伸出不超過 750毫米。
6	<p>簷篷</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 以鋼材、鋁質構件、金屬板或玻璃搭建； ● 由外牆伸延不多於 750毫米；及 ● 不得由露台或簷篷伸出。
7	<p>小型天線、碟形電視天線、小型太陽能發熱器、太陽能設備[#]（光伏系統除外），如符合以下條件，可裝設於新建和現存新界豁免管制屋宇的屋頂或樓梯頂篷：</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 只供同一幢新界豁免管制屋宇的住戶使用； ● 總重量不超過700公斤；及 ● 如有關設備安裝在屋頂上，該設備的平均荷載不得超過每平方米150公斤；如有關設備安裝在樓梯頂篷上，該設備的平均荷載不得超過每平方米75公斤。 <p>有關設備不可裝設在簷篷上。</p> <p>[#] 由一個或以上的集熱器和一個儲水箱組成，適合家庭住宅使用的額定尺寸的太陽能熱水系統。</p>

	項目
	<p>光伏系統如符合以下條件，可裝設於新建和現存新界豁免管制屋宇的屋頂或樓梯頂篷：</p> <p>屋頂上的系統</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 系統連支架的高度由天台地台起計不得超過2.5米； ● 平均荷載不得超過每平方米150公斤； ● 系統不得伸出外牆超過750毫米； ● 就以連續覆蓋方式安裝的系統，其覆蓋範圍（只計算屋宇內被覆蓋的範圍）不得多於所在新界豁免管制屋宇有蓋面積的一半；及 ● 就以羣組方式安裝的系統，每個羣組的覆蓋面積（只計算屋宇內被覆蓋的範圍）不得多於 5 平方米，而每個羣組之間相距不得少於 1 米。 <p>樓梯頂篷上的系統</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 系統連支架的高度由樓梯頂篷起計不得超過1.5米； ● 平均荷載不得超過每平方米75公斤；及 ● 系統不得伸出頂篷邊緣超過750毫米。 <p>共同規定</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 安裝系統的屋頂或樓梯頂篷上，不可有任何僭建物，包括屋宇署就新界豁免管制屋宇僭建物所推行的僭建物申報計劃之中，已申報並被屋宇署確認的僭建物，亦必須清拆； ● 不可圍封系統下面的空間[^]； ● 系統必須妥善安裝，及不可影響屋宇結構安全；由天台地台起計超過1.5米高的系統須經由根據《建築物條例》註冊的認可人士核證，及提交有關安全證明書⁺予地政總署備存；及 ● 有關設備不可裝設在簷篷上。 <p>[^] 如有關空間被圍封，屋宇署會根據《建築物條例》採取執法行動。</p> <p>⁺ 自2024年4月2日起，有關安全證明書以電子方式遞交，取代紙本表格，所有認可人士必須透過地政總署網頁（網址：https://www.landsd.gov.hk/tc/resources/public-forms.html）遞交網上表格。自2024年6月2日起，不再使用或接受紙本安全證明書，所有認可人士必須透過網上平台遞交表格。</p>

	項目
8	<p>沒有頂蓋及圍封的開放式天台圍藝棚架</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 容易拆除； ● 框架以木材、鋁質或其他輕金屬製造； ● 橫向支撐或中間棒條之間的距離不少於200毫米； ● 總覆蓋面積不多於5平方米；及 ● 高度由天台地台起計不超過 2.5 米。
9	<p>展示地下店舖名稱的招牌</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 展示範圍(連支架)總面積不得超過5平方米； ● 招牌應掛置於外牆或凸出鋪面的裝設，並從外牆伸出不得超過600毫米；及 ● 離地面的淨空高度不得少於2.5米。
10	<p>食肆/餐廳的排氣管</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 屬輕質及為機械裝置一部分；及 ● 設計須符合有關食肆的發牌要求，例如：排氣管離地面不少於2.5米及由外牆伸出不超過600毫米。
11	<p>豎設於兩幢相連的新界豁免管制屋宇露台之間的間隔牆</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 牆身厚度不可超過150毫米；及 ● 有關的露台建築須屬於「樑板式興建方式」並符合「興建新界豁免管制屋宇中關鍵構件的技術規定」。
12	<p>天台上沒圍封的遮篷</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 可容易及隨時拆除或收合； ● 非永久錨固於天台； ● 框架以鋁質或其他輕金屬製造，頂蓋為塑料或帆布； ● 完全張開時的總覆蓋面積不多於5平方米；及 ● 高度由天台地台起計不超過2.5米。

	項目
13	<p>豎設或固定在外牆的小型及不構成阻礙的適意設施，例如神龕護蓋、燈柱及照明裝置(包括裝設於天台、護牆及屋簷)。</p>
14	<p>電錶箱(只適用於地面一層)</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 固定於外牆； ● 以混凝土或金屬構造； ● 尺寸不超過1.2米乘1.6米；及 ● 凸出部分不超過0.38米。
15	<p>用作存放石油氣瓶的貯存箱(只適用於地下一層)</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 固定於外牆； ● 以混凝土或金屬構造； ● 尺寸不大於1.2米(高)乘1米(闊)；及 ● 凸出部分不超過0.4 米。
16	<p>放置於天台作儲物用途的組合櫃</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 非永久錨固於天台； ● 高度不超過2米； ● 體積不超過3立方米；及 ● 不影響屋宇結構安全及排水系統。
17	<p>露台上裝置的防盜鐵欄</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 不可由露台護牆外伸出。
18	<p>大門鐵閘</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 開啓後不得妨礙逃生路徑。
19	<p>用以曬晾衣物的金屬晾衣架</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 固定於外牆；及 ● 由外牆伸出不超過750毫米。

	項目
20	<p>豎設於天台護牆上的網欄或欄杆</p> <ul style="list-style-type: none"> 以木材、鋁質或其他輕金屬製造； 高度由天台地台起計不超過2.5米；及 不得用作圍封天台。
21	<p>豎設於兩幢相連村屋天台之間的實心間隔牆，及／或網欄或欄杆</p> <p>實心間隔矮牆</p> <ul style="list-style-type: none"> 厚度不超過150毫米及高度不超過1.22米；及 不影響建築物的結構安全和排水系統。 <p>網欄或欄杆</p> <ul style="list-style-type: none"> 以木材、鋁質或其他輕金屬建造； 高度由天台地台起計不超過 2.5 米；及 不得用作圍封天台。
22	<p>裝設於樓梯頂篷外牆的伸縮式塑料或帆布帳篷</p> <ul style="list-style-type: none"> 裝設於樓梯頂篷設有門口的外牆； 收合後伸出不超過500毫米； 完全展開時伸出不超過2米； 完全展開時的覆蓋面積不多於5平方米； 高度不超過樓梯頂篷；及 不可圍封帳篷下面的空間。
23	<p>裝設於露台上方外牆的伸縮式塑料或帆布帳篷</p> <ul style="list-style-type: none"> 裝設於露台上方的外牆及不得由露台或簷篷伸出； 收合後伸出不超過500毫米； 完全展開時伸出不超過2米；及 不可圍封帳篷下面的空間。

	項目
24	露台下方的晾衣架
25	<p>裝設於露台護牆上或外牆的小型天線、碟形電視天線及太陽能設備</p> <ul style="list-style-type: none"> 裝置的任何部分不得由露台或外牆伸出超過750毫米； 只供同一幢村屋的住戶使用；及 總重量不超過5公斤。
26	<p>天台上的旗桿</p> <ul style="list-style-type: none"> 高度由天台地台起計不超過2.5米。
27	<p>在地下門口上方裝設的簷篷</p> <ul style="list-style-type: none"> 以鋼材、鋁質構件、金屬板或玻璃建造； 由外牆伸出超過750毫米但不多於1000毫米； 離地面的淨高度不少於2.5米；及 須經合資格人士認證⁺。 <p>⁺有關新界豁免管制屋宇小型環保及適意設施合資格人士安全證明報告可從屋宇署網頁(網址：http://www.bd.gov.hk)下載。</p>

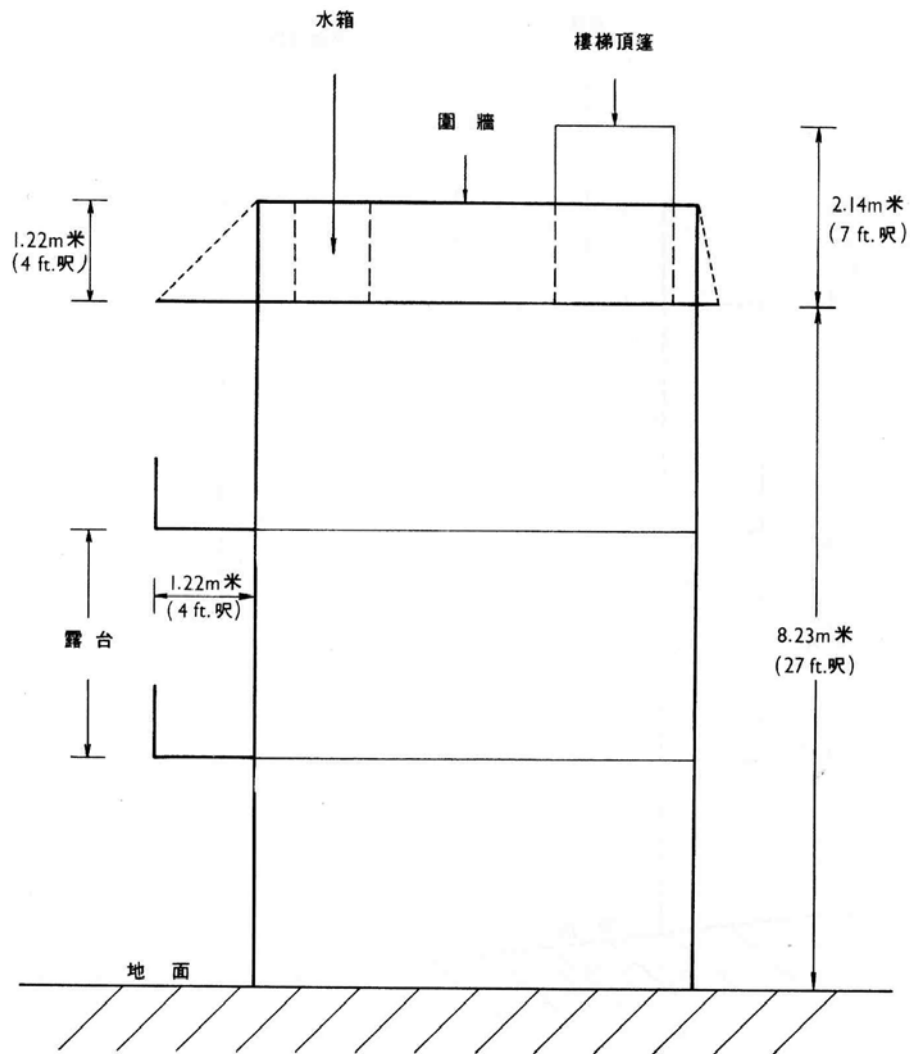
注意事項*

- i. 為免生疑問，地段的擁有人指有實際機會控制土地、或有權使用土地作豎設／裝設上述小型環保及適意設施的人士。如小型環保及適意設施從上述新界豁免管制屋宇的地段界線伸出至相鄰地段，須先獲相鄰地段擁有人之授權或同意。
- ii. 小型環保及適意設施如不符合上表所述的規定，即被視為《建築物條例》（第123章）下的僭建物，屋宇署會按照其執法政策對有關僭建物採取執法行動。
- iii. 合資格人士是T2職級的適任技術人員。

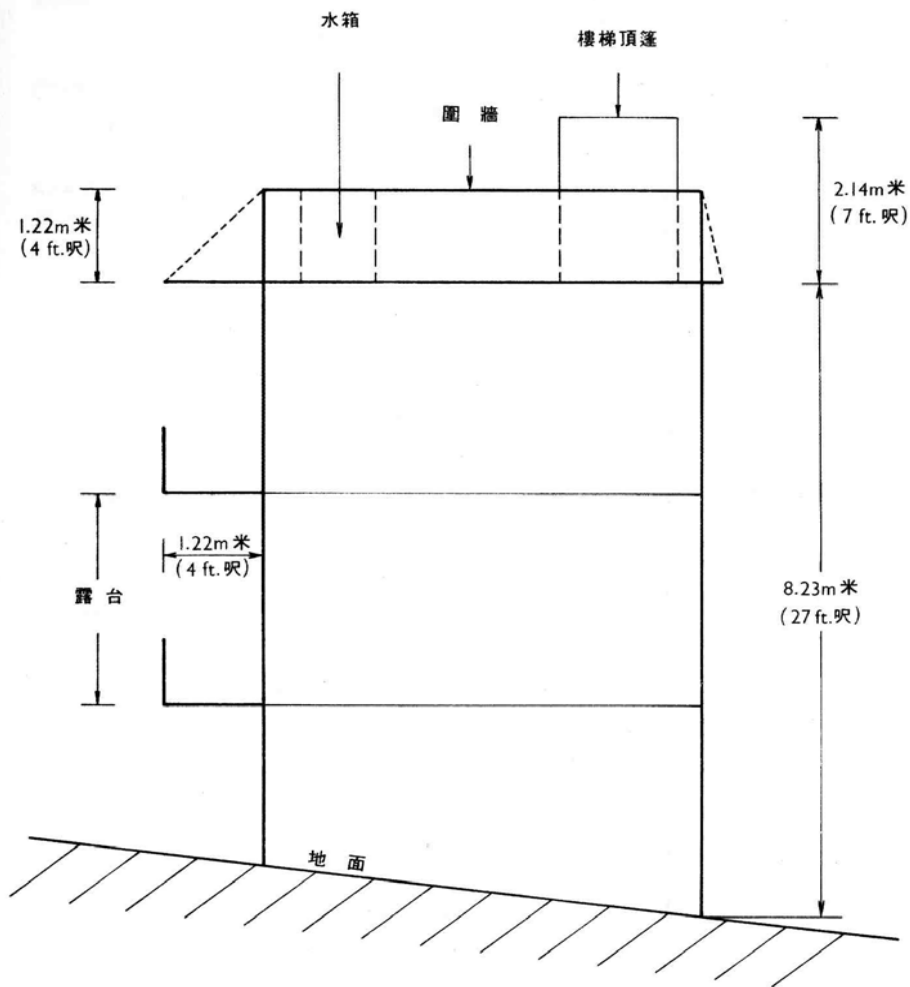
查詢

查詢請致電：

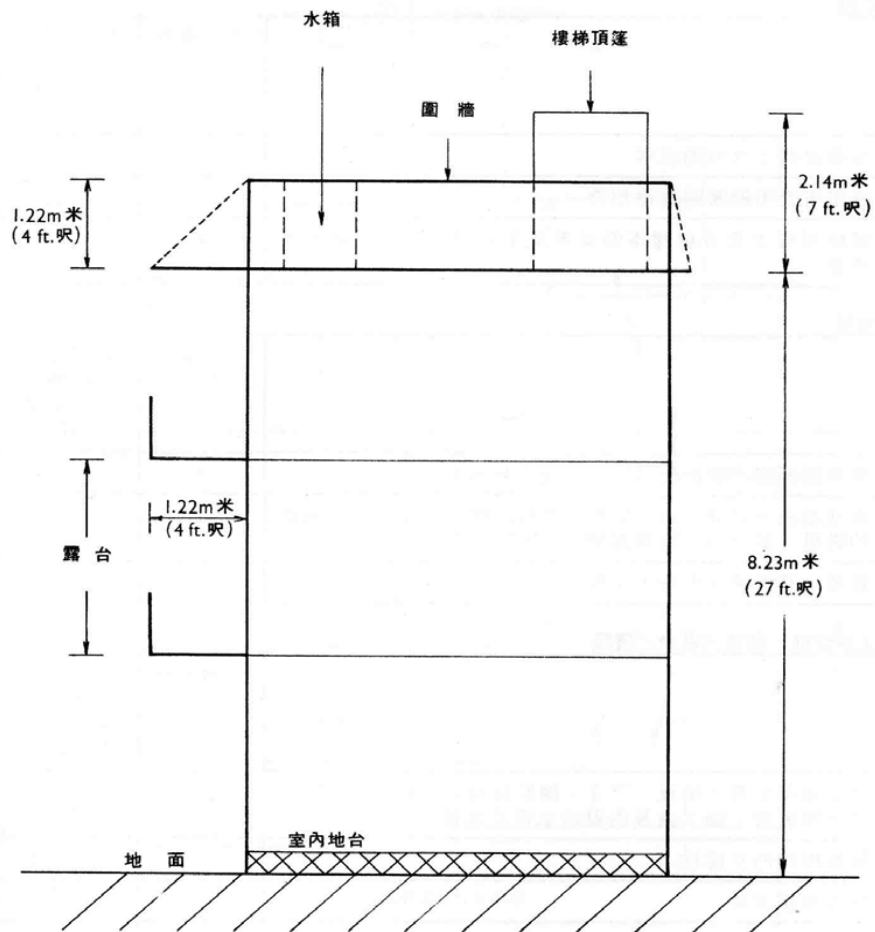
北區地政處	2675 1502
西貢地政處	2791 7019
沙田地政處	2158 4700
大埔地政處	2654 1263
荃灣葵青地政處	2402 1164
屯門地政處	2451 1176
元朗地政處	2443 3573
離島地政處	2852 4265



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。

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	√	

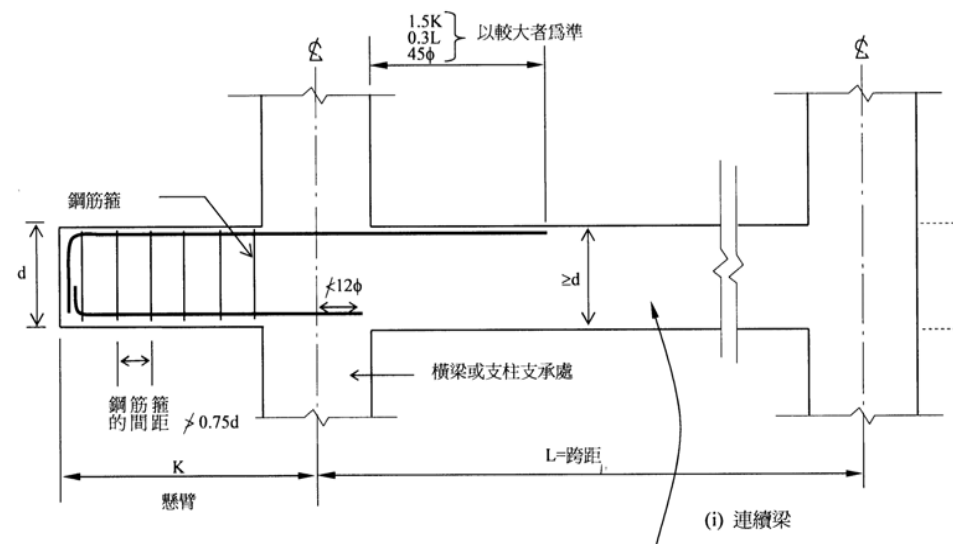
上層結構—懸臂式露台／簷篷

	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	√	√

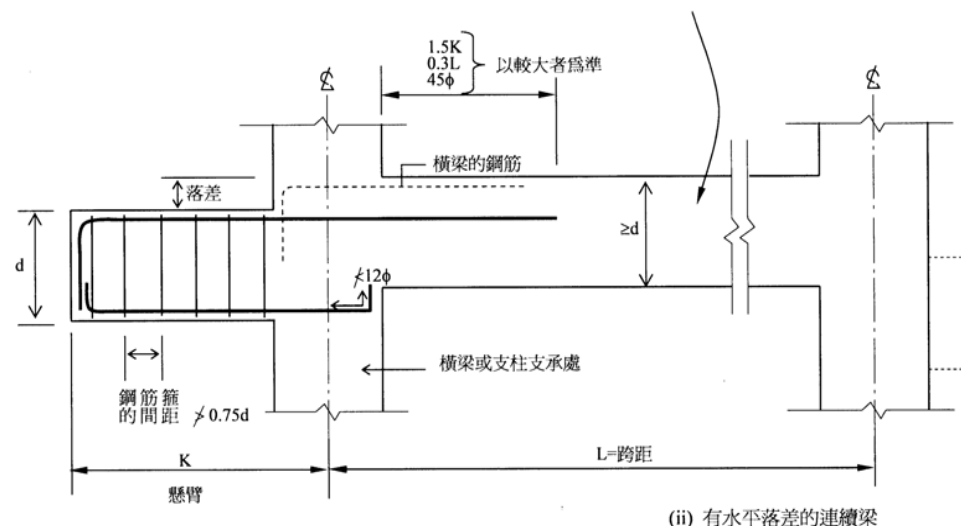
上層結構—長跨距橫梁／平板

	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	√	√
督導澆注混凝土工程	√	

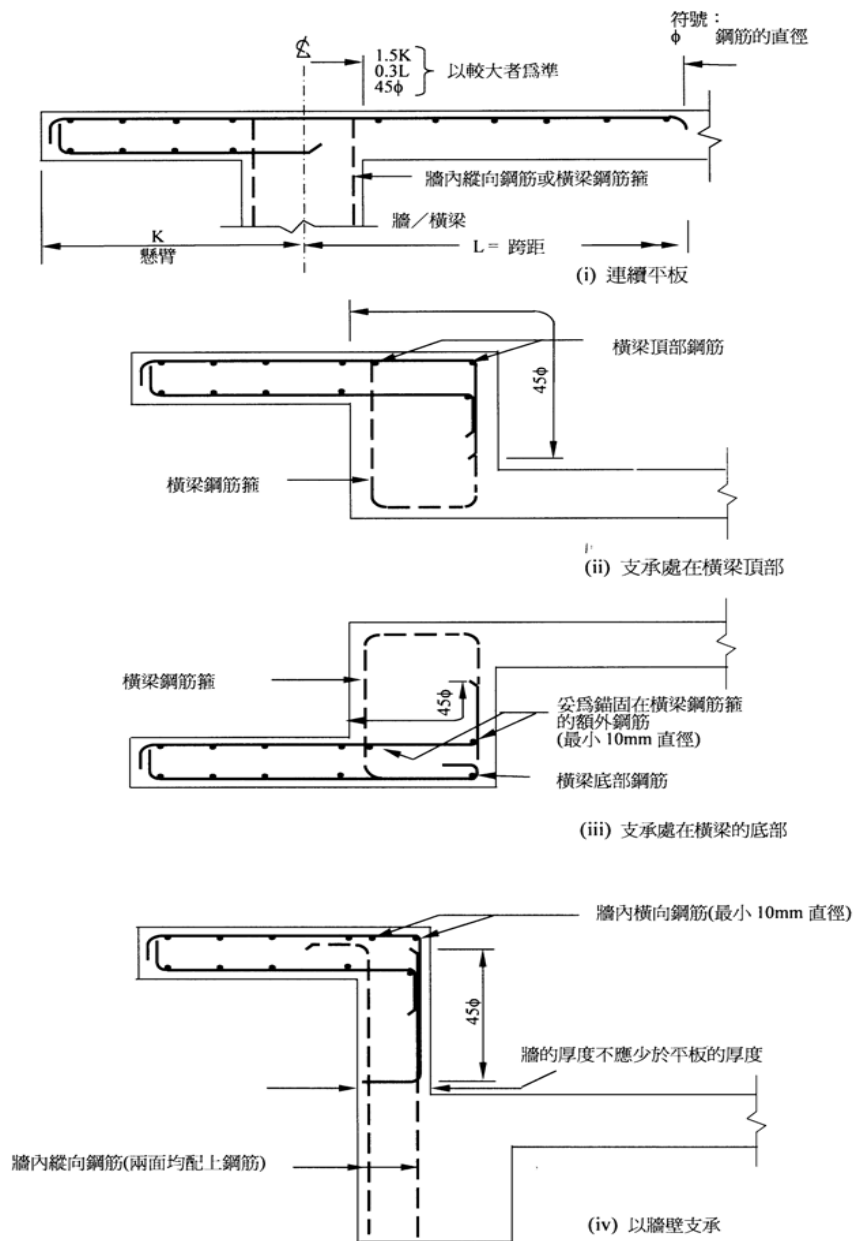
符號：
φ 鋼筋的直徑



橫梁在支承處後面連續延伸最少一個跨度



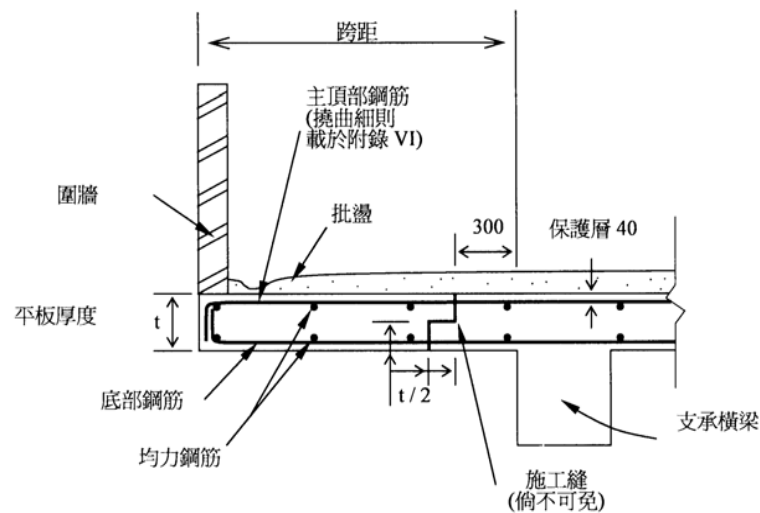
懸臂式橫梁(有或無落差者)的鋼筋安排標準細則



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

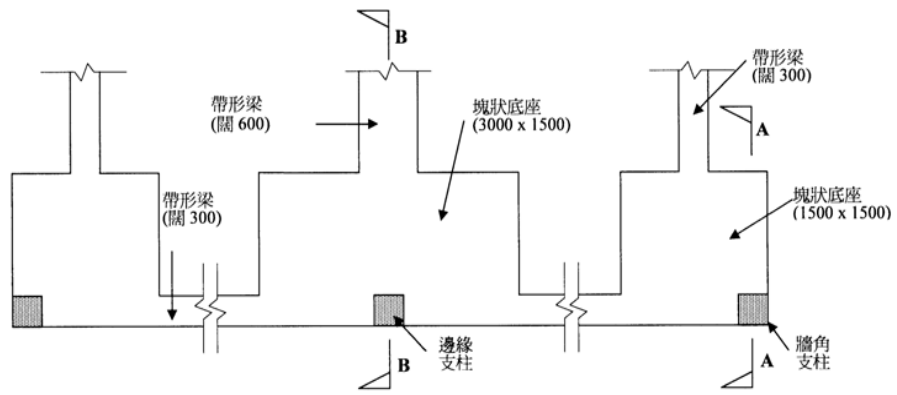
跨距(毫米)	1220		1100		1000	
平均批盪厚度(毫米)	50	100	50	100	50	100
最小平板厚度(毫米)	175	190	160	175	150	160
鋼筋保護層的最小/最大厚度(毫米)	40 / 50					

懸臂式平板露台或簷篷的平板規定最小厚度列表

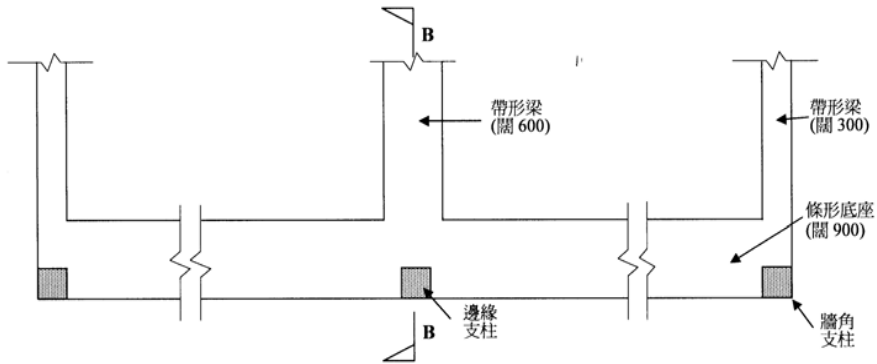


懸臂式平板露台或簷篷的橫截面細則

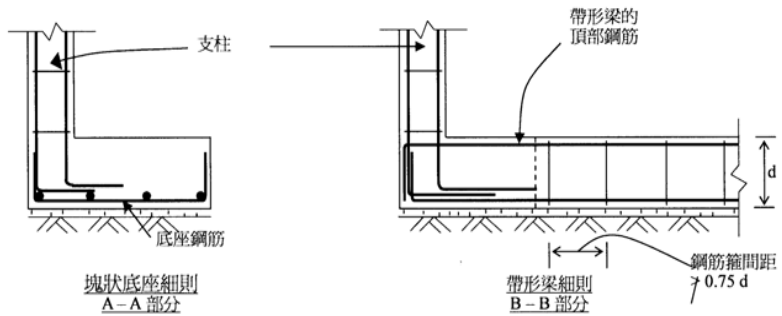
附錄 VIII



塊狀底座及帶形梁的標準安排圖示



條形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