

第五章：樓宇知識、物業分類及物業管理

第五章：樓宇知識、物業分類及物業管理

目錄

段落		頁
1 – 6	政府租契的形式	94
7	地段詳情	94 - 95
8 – 9	政府租契的條件	95 - 96
10 – 14	特別類別	96 - 98
15 – 26	《城市規劃條例》	98 - 100
27 – 39	《建築物條例》	100 - 104
40 – 43	現有建築物的監管	104 - 105
44 – 47	改動和加建	105 - 106
48 – 49	改變用途	106
50 – 54	新地盤及重建項目	106 - 108
55 – 65	物業管理	108 - 112
66 – 73	《建築物管理條例》	112 - 113

政府租契的形式

1. 過去數十年，政府已甚少發出實質的政府租契，政府土地承租人（即土地「擁有人」）改為根據賣地條件持有土地。賣地條件有許多種，它們首先會形成合約權利及責任，給予將成為土地「擁有人」的人士一項衡平法權益；在「擁有人」履行該等責任後，合約權利即變成土地的法定產業權 (legal estate in land)。由於賣地條件可能規定在所有履行性契諾獲得履行後，政府即發出租契，因此一經履行契諾，即等同於獲發政府租契；在實際效果上，賣地條件成為了「租契」。《物業轉易及財產條例》第14條已對賣地條件所產生的這種情況作出明確規定。
2. **賣地條件**：這是政府透過拍賣或招標出售土地時，業主所簽訂的合約。現時，香港大部分政府土地均透過拍賣出售；政府僅在發展條件複雜，或土地用作加油站等非常專門的用途時，才會招標賣地。

賣地條件載有賣地的詳情及條件，包括出售地段的詳情、一般及特別賣地條件。此外，雙方亦會簽署協議備忘錄。這兩份文件構成完整的土地銷售合約。
3. **批地條件**：於批地作特別用途時採用；例如，以私人協約方式批地予公用事業公司、非牟利團體，或批地予新界原居民興建「小型屋宇」（丁屋）。
4. **換地條件**：如業主以現時擁有的土地交換另一幅土地，則會發出換地條件。
5. **重批條件**：如現有的政府租契屆滿，而業主獲得新的批地書，則會發出重批條件。重批條件亦可於遺失現有政府租契的情況下發出。
6. **增批土地條件**：如政府批出額外土地予土地擁有人（通常為發展商），則會發出增批土地條件。

地段詳情

7. 現時，政府批地書的年期通常為50年，由文件訂立日期起計。批地書會說明所批出土地的詳情：
 - 於土地註冊處註冊的土地地段號碼；
 - 地段位置；

第五章： 樓宇知識、物業分類及物業管理

- 地段界線（參照平面圖）；
- 地段面積（以平方米計）；及
- 土地應付的地稅，通常每年為土地當時應課差餉租值的3%。

政府租契的條件

一般條件

8. 賣地條件的一般條件通常涉及的事宜包括：
- 拍賣的進行：投標價高者得，並應於中標後立即簽署協議備忘錄；
 - 於簽署協議備忘錄時支付訂金，並於二十八日內支付地價的餘額；
 - 在整個年期內繳納地稅的責任；
 - 地政總署署長劃定的地界；
 - 若不遵守一般及特別條件，政府有權重收土地；政府不會就土地的任何改善作出補償；及
 - 一般及特別條件一經遵守，即發出政府租契。

特別條件

9. 特別條件通常就以下事宜作出規定：
- 建築規約，以確保土地於指定時間內進行發展。大部分建築規約要求於四十八個月內發展，但非常大型的發展項目亦可能獲得較長時間；
 - 土地的「批准用途」，這通常與有關分區計劃大綱圖中所示的土地用途分區對應；
 - 發展條件，要求承租人根據《建築物條例》及《城市規劃條例》發展土地。發展條件亦規定最低及最高樓面總面積、最高覆蓋率、最高高度，以及建築物的設計及規劃；

第五章： 樓宇知識、物業分類及物業管理

- 休憩用地條件，要求承租人在土地提供休憩用地作康樂用途，以及美化環境和植樹；
- 在發展項目中提供康樂設施：鼓勵承租人建設康樂設施。任何提供康樂設施的建築物，均不計入覆蓋率或樓面總面積；
- 保存樹木和景觀，以防止發展商損害樹木（除非經地政總署署長同意），並要求在非建築區美化環境和植樹；
- 遵守一般和特別條件之前的銷售限制，禁止發展商於遵守所有一般和特別條件之前銷售任何單位。然而，經地政總署署長事先書面同意，發展商可提前銷售單位，但須遵守地政總署署長施加的條件。

如果發展商擬預售發展項目的未建成單位（樓花），則必須根據「同意方案」(Consent Scheme)，向地政總署署長申請同意銷售；

- 大廈公契，公契須符合地政總署轄下法律諮詢及田土轉易處發出的指引，並提交地政總署署長審批；及
- 車輛停泊及車輛貨物裝卸：可能規定要提供若干數目的泊車位。

特別類別

甲種及乙種換地權益書

10. 政府為實施新界市鎮發展政策，於一九六〇至七〇年代在新市鎮發展區向村民大量收地，並向土地擁有人作出以下其中一種賠償：
 - 以現金支付收地賠償；或
 - 由政府承諾於將來未指明的時間，在新界市鎮發展區其他地方提供建築土地。如果土地擁有人選擇這種土地交換權利，則簽署「乙種換地權益書」。土地交換權制度的目的在於快速收回土地，避免就應付予土地擁有人的賠償額而引起冗長訴訟。

方案亦就「甲種換地權益書」作出規定，適用於收地令發出之前土地擁有人自願交還土地的情況。

第五章： 樓宇知識、物業分類及物業管理

11. 政府於一九八三年取消換地權益書制度。一九九六年，政府制定《新界土地交換權利（贖回）條例》，給予土地擁有人按法定比率獲得金錢賠償的權利，而非對於土地的權利。

新界「丁屋」

12. 一九七二年，政府推行「丁屋」政策，此政策下的批地具有某些特點，主要內容有：
- 每名年滿十八歲的男性原居村民，如果能從父系追溯其祖先是一八九八年認可鄉村的居民，則有權向地政專員申請，用象徵式的地價以下列方式批出土地：
 - 以私人協約方式批地；
 - 附帶若干轉讓限制；
 - 業主可在自己鄉村內適合的地點，興建用於自住的「丁屋」，通常須於批地後三十六個月內建成；
 - 如果村民擁有耕地，則可向地政專員申請免費建屋牌照，在耕地上興建「丁屋」；及
 - 丁屋高度不得超過三層或8.23米（27呎），有蓋面積最多為65.03平方米（700平方呎）。如果地政專員發出豁免證明書，丁屋通常可獲豁免遵守《建築物條例》的若干規定。
13. 新界丁屋的買賣有特別的規定，包括：
- 丁屋的批地書通常載有關於出售土地的限制，即使在建築完成後仍然有效；
 - 業主可能須額外補繳地價，這些限制方可取消；
 - 持牌人應參閱批地書，瞭解這些限制是否仍然適用，還是地政專員已發出下列文件取消限制或容忍差異：
 - 修訂書；
 - 同意書；
 - 豁免書；
 - 容忍差異通知書；或
 - 不反對通知書；
 - 以上文件均應於土地註冊處註冊，因為它們是土地業權契據的一部分；

第五章： 樓宇知識、物業分類及物業管理

- 即使由於不必遵守《建築物條例》，持牌人仍應清楚注意：
 - 有關屋宇、地盤平整及渠務工程，業主必須獲發《建築物條例(新界適用)條例》訂明的豁免證明書(certificates of exemption)，證明已獲准無須遵守規定；
 - 在某些情況下，建築事務監督會在丁屋竣工時，發出載列租契、新批約或建築牌照條款的完成規定事項證明書(俗稱完工證)(certificate of compliance)。倘屋宇座落於集體契約的土地上，或屬於舊屋重建，則不會獲發給完工證；
 - 豁免證明書及完工證均應於土地註冊處註冊。
- 14. 新界物業的另一特點，是有些土地由「祖」或「堂」持有，這種土地持有方式稱為「華人習俗信託」。「祖」或「堂」的成員是宗族的男性成員，這些土地是由司理代表所有成員持有。《新界條例》規定，司理必須註冊為司理，而任何土地銷售均須得到地政專員代表民政事務局局长同意。持牌人在建議買家購買這類物業之前，應要求賣家出示上述同意書，如果同意書有時間限制，則應確保同意書仍然有效。

《城市規劃條例》

引言

15. 規管香港城市規劃的法例主要是《城市規劃條例》，該條例旨為「有系統地擬備和核准香港各地區的布局設計及適宜在該等地區內建立的建築物類型的圖則，以及為擬備和核准某些在內發展須有許可的地區的圖則而訂定條文，以促進社區的衛生、安全、便利及一般福利」：請參閱《城市規劃條例》的詳題。
16. 城市規劃委員會（「城規會」）根據《城市規劃條例》第3條成立，負責有系統地擬備行政長官所指示的香港某些地區的布局設計的草圖。在執行上，草圖由規劃署繪製，交城規會審批。

土地用途分區

17. 根據《城市規劃條例》，城規會編製及出版兩類法定圖則，即分區計劃大綱圖及發展審批地區圖。
18. 分區計劃大綱圖根據《城市規劃條例》以草圖形式編製，規定：
 - 街道、鐵路及其他主要交通設施；

第五章： 樓宇知識、物業分類及物業管理

- 劃作住宅、商業、工業或其他指定用途的地帶或區域；
 - 供政府、團體或社區使用的保留用地；
 - 公園、康樂場地及類似休憩用地；
 - 劃作未決定用途的地帶或區域；
 - 綜合發展區；
 - 郊野公園、沿岸保護區、具特殊科學價值地點、綠化地帶或其他促進環境自然保育或保護的指定用途；
 - 劃作鄉村式發展用途、農業或其他指定鄉郊用途的地帶或區域；及
 - 劃作露天貯物用途的地帶或區域。
19. 分區計劃大綱圖的草圖獲得行政長官會同行政會議批准後，即成為「核准圖則」。分區計劃大綱圖涉及劃作不同用途的分區，例如住宅、商業、工業、休憩用地、政府、團體或社區用地、綠化地帶、保護發展區、鄉村式發展、露天倉庫或其他指定用途。
20. 發展審批地區圖主要是為分區計劃大綱圖尚未覆蓋的區域而編製的，通常為市區以外地區。發展審批地區圖所示的建議土地用途資料，通常不及分區計劃大綱圖詳細。發展審批地區圖僅自公布之日起三年內有效，並在三年內由分區計劃大綱圖取代。
21. 《城市規劃條例》就法定圖則的實施及強制執行作出規定，包括：
- 第4條：城規會可向行政長官會同行政會議建議，收回對草圖或核准圖則所示範圍的設計造成干擾的土地；
 - 第13條：核准圖須由公職人員及公共機構在行使權力時使用作為指引的標準；
 - 第21條：進行或繼續進行違反該條例的發展項目即構成「違例發展」，且規劃署署長可採取強制措施及提出起訴。然而，第21條不包括「現有用途」發展或圖則許可的發展，或已根據第16條獲得規劃許可的發展；
 - 政府租契的條件，這些條件必定要求承租人根據《城市規劃條例》發展土地；及
 - 《建築物條例》的條文，這些條文禁止在收到建築事務監督批准的建築圖則之前開始施工。如果建築工程將會違反任何已根據《城市規劃條例》核准或繪製的草圖，或綜合發展區的核准總綱發展藍圖，則可能不獲批准。

第五章： 樓宇知識、物業分類及物業管理

規劃許可

22. 分區計劃大綱圖及發展審批地區圖均有多項註釋，註明以下事項：

- 有關地帶經常准許的用途（第一欄用途）；及
- 須經城規會許可的其他用途（第二欄用途）。

例如，在劃分為住宅用途的區域內，「公寓」及「屋宇」是經常准許的用途（在第一欄中），但「銀行」、「寫字樓」或「零售店」則可能列於第二欄，在向城規會申請後，可能在有條件或無條件下獲准使用。

在土地用途分區註釋的「備註」一欄，亦可能註明其他用途或發展限制。

23. 如建議作出「第二欄」的用途或發展，或註釋的「備註」部分有所規定，則須根據《城市規劃條例》第16條提出「規劃許可」申請。

以上申請應提交城規會審批。城規會已發出多項有關指引，可於城規會網站查閱。

24. 在評估規劃許可的申請時，城規會首要的考慮是分區計劃大綱圖或發展審批地區圖，因為城規會只可在相關圖則的條款範圍內，授予規劃許可。城規會亦應考慮其他重要因素，例如草圖或核准圖則隨附的說明文件所述的規劃政策、城規會發出的申請指引及其他文件。

另一項重要考慮因素，是擬建發展項目是否於社區有益。例如，城規會可傾向批准在需要翻新的早期發展工業區興建寫字樓的申請，讓新建築物對該區的一般市容建築及環境帶來重大改善。

25. 城規會必須於申請遞交後兩個月內考慮申請。批准申請時，城規會可以附加其認為適當的條件。

26. 對城規會的決定感到不服的申請人，可申請要求城規會進行複檢。如對複檢結果仍然不服，則可向城市規劃上訴委員會提出上訴。

《建築物條例》

27. 香港有關建築物管制的法例主要是《建築物條例》及其附屬法例。《建築物條例》由以屋宇署署長(又稱建築事務監督)為首的屋宇署負責執行。

第五章： 樓宇知識、物業分類及物業管理

定義

28. 《建築物條例》中部分較重要的定義如下：

- 「認可人士」是指名列於根據第3(1)條備存的認可人士名冊的以下人士：
 - (a) 以建築師身分名列於名冊者；
 - (b) 以工程師身分名列於名冊者；或
 - (c) 以測量師身分名列於名冊者；
- 「建築物」包括任何住用或公共建築物或經建造或改裝作公眾娛樂用途的建築物、拱門、橋梁、經改裝或建造以用作貯存石油產品的洞穴、煙囪、廚房、牛棚、船塢、工廠、車房、飛機庫、圍板、廁所、茅棚、辦公室、貯油裝置、外屋、碼頭、遮蔽處、店舖、馬廐、樓梯、牆壁、倉庫、貨運碼頭、工場或塔、海堤、防波堤、突堤式碼頭、突堤、埠頭、經改裝或建造以供佔用或作任何用途的洞穴或任何地下空間，包括相關的隧道通道及豎井通道、塔架或其他相類的用以承托架空纜車設施的構築物，以及建築事務監督藉憲報公告宣布為建築物的其他構築物的全部或任何部分；
- 「建築工程」包括任何種類的建築物建造工程、地盤平整工程、附表所列地區內的土地勘測、基礎工程、修葺、拆卸、改動、加建，以及各類建築作業，此外，亦包括排水工程；
- 「綜合用途建築物」指部分屬住用而部分屬非住用的建築物；
- 「住用建築物」指為居住用途而建或擬作居住用途的建築物；
- 「非住用建築物」指並非住用建築物的建築物；
- 「擁有人」包括任何根據租契、特許或以其他方式直接從政府取得而持有處所的人、任何管有承按人、任何單獨或與他人共同為其本人或為任何人收取任何處所租金的人，或若處所租給租客時任何本會收取該處所租金的人；此外，在不能尋獲或不能確定符合上述定義的擁有人時，或在符合上述定義的擁有人不在香港或無行為能力時，則此詞亦包括如此的擁有人的代理人；
- 「註冊一般建築承建商」指當其時名列根據第8A條備存的一般建築承建商名冊的人；
- 「註冊專門承建商」指當其時名列根據第8A條備存的專門承建商名冊的人；
- 「註冊結構工程師」指當其時名列根據第3(3)條備存的結構工程師名冊的人；及
- 「註冊岩土工程師」指當其時名列根據第3(3A)條備存的岩土工程師名冊的人。

第五章： 樓宇知識、物業分類及物業管理

有關各方和各自的責任

29. 根據《建築物條例》，任何人如有意進行建築工程，必須委任：
- 認可人士，作為有關建築工程或街道工程的統籌人；及
 - 註冊結構工程師（如果涉及結構事宜及《建築物條例》要求如此）；及
 - 註冊岩土工程師（如果涉及岩土事宜及《建築物條例》要求如此）；及
 - 註冊承建商，以進行建築工程。承建商可以是一般建築承建商（負責非專門工程或小型工程的建築工程）或專門承建商（負責專門工程，但指定為小型工程的專門工程除外）。
30. 「認可人士」、「註冊結構工程師」及「註冊岩土工程師」的法定職責是：
- 按照監工計劃書（由認可人士為建築工程的安全管理制定的計劃書），監督建築工程的進行；
 - 就任何違反根據《建築物條例》制定的規則及規例的行為，通知建築事務監督；及
 - 一般而言，遵從《建築物條例》的規定。
31. 「註冊承建商」的法定職責是：
- 按照監工計劃書，持續監督工程的進行；
 - 就任何違反規例的行為通知建築事務監督；及
 - 一般而言，遵從《建築物條例》的規定。
32. 認可人士、註冊結構工程師、註冊岩土工程師及註冊承建商一起監督建築工程的進行，並確保所有建築工程符合《建築物條例》及其附屬條例。

建築標準和安全

33. 《建築物條例》的目的是就建築物及相關工程的規劃、設計及建造訂定條文，就使危險建築物及危險土地安全訂定條文，就為防止建築物變得不安全而對建築物作定期檢驗及相關修葺訂定條文，以及就相關事宜訂定條文。

第五章： 樓宇知識、物業分類及物業管理

建築圖則的審批

34. 第14條規定，未取得建築事務監督的下述批准及同意，不得開始任何建築工程：
- 批准任何文件，包括根據規例提交的建築圖則；及
 - 同意開始建築工程。
35. 根據第16條，建築事務監督可基於某些理由，拒絕批准建築圖則：
- 圖則並非規例所訂明的圖則；
 - 圖則未經消防處處長就消防裝置或設備簽註或附上其發出的證明書；
 - 進行該建築工程會違反《建築物條例》的條文或任何其他成文法則，或違反根據《城市規劃條例》製備的任何核准圖則或草圖；
 - 該建築工程位於核准圖則或草圖內的綜合發展區，而且與城規會核准的總綱發展藍圖有抵觸；
 - 若進行該建築工程，則會造成在高度、設計、類型或擬作用途方面，與緊鄰建築物或同一地點原有建築物不同的建築物；
 - 該建築工程包括鋪設供進出任何街道的進出途徑，而該進出途徑通向街道的地方或方式會構成危險或相當可能構成危險，或會減損該街道來往交通的安全或便利；及
 - 建築事務監督認為，如果為進行該建築工程而必須先行拆卸某建築物，會導致或相當可能導致任何毗鄰的建築物坍塌。
36. 於收到認可人士繪製的建築圖則後，屋宇署將轉交相關政府部門給予意見。
- 批准圖則之前，屋宇署會考慮以下相關部門的意見及要求，如土木工程署、渠務署、環境保護署、消防處、路政署、地政總署、運輸署及水務署。

施工同意書

37. 於圖則獲准後，還須根據第14條，向建築事務監督取得實際開始建築工程的同意書。同意書是用來確保：
- 施工是遵從已核准的圖則；

第五章： 樓宇知識、物業分類及物業管理

- 施工是遵從於圖則獲准後才開始生效的任何新規例，而圖則在施工前已作出相應修訂；及
- 規例所要求的所有圖則及文件均已提交，和批准的條件會被遵守。

發出佔用許可證（入伙紙）

38. 根據《建築物條例》第21條，在建築事務監督就新建築物發出入伙紙或臨時入伙紙前，該建築物不得由多於兩名管理員佔用。建築事務監督可拒絕發出入伙紙，例如建築工程是在違反《建築物條例》的條文的情況下進行的。
39. 建築事務監督對建築物具有的管制權，表示建築事務監督能夠制定建築標準及安全要求，並令香港所有新建築物遵循《建築物條例》的條文，從而受到規劃管制及發展管制。

現有建築物的監管

40. 對於大部分業主而言，總樓面面積、實用面積及批准用途是物業的基本重要資料。

總樓面面積

41. 根據《建築物（規劃）規例》（《規劃規例》），建築物的總樓面面積是指建築物每一層（包括地面以下的任何樓層）外牆以內量度所得的面積，連同該建築物所有露台的面積。在釐定總樓面面積時，以下樓面空間不計算在內：
- 只是用作停泊或起卸車輛的地方；
 - 只是用作垃圾收集房的地方；
 - 只是用作接駁電訊及廣播設施的地方；
 - 只是由任何升降機、冷氣或暖氣系統或任何類似設施的機械或設備佔用的地方。

實用面積

42. 由於總樓面面積包括建築物公用地方及設施的面積，因此不能準確地由此得知個別單位的樓面面積。參考《一手住宅物業銷售條例》（「該《條例》」）第8(1)條下的「實用

第五章： 樓宇知識、物業分類及物業管理

面積」定義，會比較準確地得知單位的面積。根據該《條例》，「實用面積」概括而言是指住宅物業圍牆以內的樓面面積，包括任何露台、工作平台和陽台的樓面面積，但不包括構成該物業的一部分的空調機房、窗台、閣樓、平台、花園、停車位、天台、梯屋、前庭和庭院的面積。

根據此定義，物業圍牆以外的公用地方明確不包括在住宅物業單位樓面面積之內。

入伙紙

43. 入伙紙顯示建築物的完工日期，亦註明建築物各單位的批准用途。差餉物業估價署的「物業資訊網」服務提供香港大部分住宅物業的樓齡、樓面面積及批准用途的資料。請瀏覽差餉物業估價署的網站 (www.rvd.gov.hk)。

如果無法從該網站取得上述資料，則可向土地註冊處或屋宇署索取已註冊入伙紙的副本。向屋宇署索取入伙紙副本時，應採用指定表格提出申請。

改動和加建

44. 在《建築物條例》中，「建築工程」的定義包括改動和加建。任何人士如有意進行建築工程以改動或加建現有建築，必須委任認可人士（如有需要，亦應委任註冊結構工程師）編製圖則，並提交建築事務監督審批。核准的建築工程必須由註冊承建商進行。

45. 常見的建築工程的包括：

- 將兩個或以上的獨立單位合併為一個較大單位；
- 將一個單位劃分為兩個或以上較小的獨立單位；
- 在單位內部建造閣樓；及
- 在單位的平台或建築物的主要天台建造有蓋構築物。

除非屬於獲豁免工程，否則上述所有建築工程均須符合《建築物條例》的規定。《建築物條例》第41(3)條規定：

- 不屬於排水工程、指明地區內的土地勘測或地盤平整工程的建築工程或小型工程；及
- 不涉及任何建築物結構的建築工程，

可毋須向建築事務監督申請或毋須經其批准而在任何建築物內進行。

第五章： 樓宇知識、物業分類及物業管理

46. 除非獲豁免，否則改動或加建時必須遵守《建築物條例》，否則會成為「違例或非法構築物」。若違反或不遵守相關條文，建築事務監督可根據第24C條發出通知或命令，或根據第24條發出「建築令」或「法定命令」。此通知或命令構成物業的產權負擔。
47. 此通知或命令將於土地註冊處註冊。土地業主在遵循通知或命令的要求後，將獲發「完成規定事項證明書」，並於土地註冊處註冊。

改變用途

48. 根據《建築物條例》第25(1)條，業主如希望大幅更改物業的用途(例如希望由「住宅」用途更改為「辦公室」用途)，則須採用指定表格給予建築事務監督一個月的通知。如果建築事務監督鑒於現時或擬作用途的建築性質而決定不適合更改，他可根據第25(2)條向業主或佔用人送達書面命令。該命令可能會：
 - 禁止有關擬作用途；或
 - 要求業主或佔用人命令送達起計一個月內，中止將該建築物用作現時的用途。
49. 申請人的業權可能因物業用途經重大更改而變成「可被廢除的業權」(defeasible title)。即該土地的政府官契是可予被沒收而由政府收回業權。

在 *Worldfull Investment Ltd v Young King Asia Ltd* [1996] 4 HKC 238 一案中，業主違反用作車房的許可用途，而將物業用作商舖。此違反行為構成了業主產權負擔，給予政府重收土地的權利。

新地盤及重建項目

發展潛力

50. 《建築物條例》及其附屬法例載有與地盤分類、建築物核准覆蓋率及地積比率有關的條文，使建築事務監督可控制人口密度，同時亦可影響土地的發展潛力。

第五章： 樓宇知識、物業分類及物業管理

地盤分類

51. 《規劃規例》就三類地盤作出規定：

- 「甲類地盤」指緊連一條闊度不少於4.5米的指明街道或緊連多於一條該類街道的、並非乙類地盤或丙類地盤的地盤；
- 「乙類地盤」指緊連兩條闊度均不少於4.5米的指明街道的街角地盤；及
- 「丙類地盤」指緊連三條闊度均不少於4.5米的指明街道的街角地盤。

地盤的分類與建築物的核准覆蓋率及地積比率是有關連的。

覆蓋率

52. 覆蓋率是指建有建築物的地盤被該建築物覆蓋的面積。例如，如果地盤上建築物的面積為60米 × 100米，地盤的覆蓋面積則為6,000平方米。如果地盤面積為10,000平方米，覆蓋率即60%。

地積比率

53. 地積比率是建築物的總樓面面積與建有該建築物的地盤面積的比率。如果建築物共20層，每層的總樓面面積為6,000平方米，建築物的總樓面面積則為120,000平方米。如果地盤面積為10,000平方米，地積比率則為12。

《規劃規例》附表一載有核准覆蓋率及地積比率表，包括：

- 非住宅建築的核准覆蓋率及地積比率較住宅建築為高；
- 丙類地盤的核准覆蓋率及地積比率較乙類或甲類地盤為高，而甲類地盤的核准覆蓋率及地積比率最低；
- 建築物越高（至61米），核准覆蓋率就越低，但地積比率越高。

其他規劃規例

54. 《規劃規例》中的其他重要條文包括：

- 樓層高度：用作辦公室或居住用途的房間，由地面量度至天花板的高度須不少於2.5米；
- 空地：每幢住宅建築物均須按照《規劃規例》規定的面積設有一幅空地，位於建築物的背後，或部分在背後部分在旁邊；

第五章： 樓宇知識、物業分類及物業管理

- 通道：每幢住宅建築物必須在背後或旁邊設有一條通道；及
- 照明與通風：每幢建築物，不論用作辦公室或居住用途，每一樓層均須設有有效的照明與通風方式。每個房間，不論用作居住、辦公室或廚房，均須設有依照《規劃規例》的天然照明與通風。

物業管理

概述

55. 大廈管理的目的在於為大廈的業主及住客提供和維持愜意舒適的生活環境，並妥當保養大廈的公用地方及設施。良好的大廈管理能令大廈潔淨、安全及和諧，並能為大廈提供保安措施，改善業主及住客的生活質素，亦會提升物業的價值。
56. 管理大廈的權力來自大廈公契（「公契」）。公契訂明各業主對於大廈公用地方及設施的權利和責任，對業主及其業權繼承人具有約束力。《建築物管理條例》訂明一些條款為所有公契中的強制性條款。

大廈公契

57. 公契是大廈發展商、發展商就管理大廈而委任的經理人及大廈單位的首名買家以契據形式訂立的合約。
58. 公契授予每名業主一份或以上相同的不分割土地份數，與土地的所有其他共同業主一起作為分權共有人。每名業主均擁有使用及管有其單位的獨有權利，但與所有共同業主一起使用公用地方。
59. 公契於土地註冊處註冊後，即對所有業主及其業權繼承人具有約束力，即使業權繼承人並非公契的一方，亦不例外。出售大廈的單位時須受公契條文所規限，並獲得公契條文的利益。根據《物業轉易及財產條例》第41條，已註冊公契內的契諾可自動轉至業權繼承人。
60. 公契載有大廈管理和公用地方保養的詳細規定，並列明管理大廈的經理人的權力及職責。

第五章： 樓宇知識、物業分類及物業管理

公契的常見條文

61. 典型的公契通常具有以下條文：

- 按附表分配不分割份數予發展項目的各部分及單位。
- 除已轉讓予首名買家的單位及公用地方外，發展商於出售其他單位之前，擁有使用及享用整個發展項目的獨有權利。
- 首名買家擁有獨有權利，使用及享用發展商轉讓予他的單位。
- 詳細規定管理發展項目的經理人的委任、其委任的終止、薪酬、年度預算的編製、大廈基金的設立、管理費或其他費用的支付、管理帳目的設立以及收支帳目和資產負債表的編製。
- 管理大廈的經理人獲授予廣泛的權力，包括：
 - 徵收及收取業主根據公契應付的所有款項；
 - 投購必要的保險；
 - 安排垃圾收集及棄置；
 - 保持公用地方的照明完好及妥善維修；
 - 維修及保養發展項目的結構、外牆及公用地方；
 - 保持公用地方的下水道、排水渠、水道及管道暢通無阻；
 - 為發展項目外牆髹漆、刷灰、鋪上瓷磚或以其他適當方式處理；
 - 規管任何公用設施的使用；
 - 適當安排發展項目的食水及鹹水供應，以及煤氣、電力及其他公用設施的供應；
 - 提供看更及管理員、閉路電視系統及其他保安措施；
 - 保養及操作電視及衛星碟形天線；
 - 拆除發展項目中屬違法或違例且違反公契的任何構築物或裝置；
 - 徵詢法律意見，並指示律師處理法律事宜；
 - 在所有涉及或關乎發展項目或公用地方管理的事宜方面，有權為所有業主行事及代表所有業主；
 - 訂立合約，並委聘專業顧問及工人；
 - 強制所有業主及佔用人履行責任，以適當及令人滿意的方式保養其單位；
 - 必要時，召開業主大會；及
 - 作出為管理發展項目合理附帶的所有其他事情。
- 管理大廈的經理人必須在公契訂立日期起計九個月內召開業主大會，以成立業主委員會，或組成管理委員會以根據《建築物管理條例》成立業主立案法團（「立案法團」）。
- 公契亦載有關於業主大會程序及其他事宜的詳細規定。
- 此外，還載有在發展項目受到火災、颱風、地震、地陷或其他原因的損害而不適合使用或居住時，關於業主大會、決議案及其他事宜的規定。

第五章： 樓宇知識、物業分類及物業管理

《建築物管理條例》的隱含條款

62. 許多公契載有的條款都有利於發展商及管理大廈的經理人（許多管理大廈的經理人是發展商的附屬公司）而不利於業主。因此，《建築物管理條例》規定若干條文須納入所有公契中，以確保各方之間的公平，並就建築物的有效管理作出規定。根據《建築物管理條例》第34E和34F條：
- 附表七的條文隱含於所有公契內，若公契任何條文與這些條文不一致，須以這些條文為準；及
 - 附表八的條文，如與公契條款一致，即隱含於所有公契內。
63. 因此，《建築物管理條例》附表七的條文屬強制性條文，涉及以下事宜：
- 管理開支總額的釐定；
 - 帳目的保存；
 - 管理大廈的經理人開立銀行戶口的責任；
 - 設立特別基金；
 - 管理大廈的經理人可以訂立的合約；
 - 管理大廈的經理人給予不少於三個月的通知而辭職；
 - 立案法團終止管理大廈的經理人的委任；及
 - 於管理大廈的經理人的委任終止後，向業主委員會呈示及交付帳簿。

物業管理

64. 立案法團的管理委員會在履行及行使管理建築物的職責和權力時，必須遵守民政事務局局長根據《建築物管理條例》第44 (1)條不時頒布的《工作守則》。已頒布的兩項守則如下：
- 《大廈管理及維修工作守則》（《管理守則》）；及
 - 《有關供應、物料及服務的採購及選用事宜守則》（《供應守則》）。

第五章： 樓宇知識、物業分類及物業管理

65. 《管理守則》中較重要的條款包括：

- 公用地方的管理
《管理守則》規定，所有公用地方必須按公契規定維持於良好及可使用的狀況，保持清潔。
- 環境衛生
垃圾和廢物必須每天收集，並運送到垃圾收集站。所有樓梯、走廊和電梯大堂等必須最少每星期清潔一次。公用地方如有滲水或喉管滲漏，應盡快修理，並應在三個工作天之內辦妥。
- 保安
保安和護衛員服務，包括聘用保安人員等事宜，必須符合《保安及護衛服務條例》和《看更條例》的規定。
- 保險
業主必須按《僱員補償條例》的規定，為員工投購保險。業主可就大廈或大廈的任何部分投購和續購火險及其他保險，保額應相當於把該大廈／大廈部分恢復原狀的價值。立案法團必須就其管理的大廈及公用地方，購買第三者責任保險。
- 帳目
立案法團的管理委員會必須按照《建築物管理條例》附表六及七的規定，妥為編製適當的帳簿、帳目記錄及其他財政記錄，包括收支帳目和資產負債表。
- 供應、物料及服務的採購及選用
供應、物料及服務的採購及選用，均須依照《供應守則》的規定；任何供應、物料或服務的價值如果超過或相當可能超過100,000元，或相等於立案法團年度預算的20%（以較低者為準），則必須進行招標。
- 供水
水泵、水箱及相關的喉管必須保持於良好及可使用的狀況，妥善維修。水箱須最少每隔六個月清洗一次。
- 消防安全
《管理守則》在這方面的要求包括：
 - 走火通道必須暢通無阻；
 - 大廈入口及／或天台的門閘必須可以隨時從大廈內打開而無須使用鑰匙；
 - 不得於走火通道安裝鐵閘或捲閘；
 - 防煙門必須經常保持操作良好和關妥；
 - 緊急車輛通道必須暢通無阻；
 - 不得拆除或阻塞大廈的消防裝置及設備；
 - 防火捲閘和防煙閘均須保持操作良好；
 - 大廈消防裝置或設備必須經常保持有效操作；及
 - 大廈消防裝置或設備必須最少每十二個月由註冊消防裝置承辦商檢查一次。

第五章： 樓宇知識、物業分類及物業管理

- 樓宇安全
結構構件如有裂縫、剝落、爆裂或變形，或有鋼筋外露的情況，立案法團必須委任一名認可人士及／或註冊結構工程師檢驗上述情況；如有需要，還須向建築事務監督提交補救工程建議，以供考慮。

《建築物管理條例》

66. 《建築物管理條例》前稱《多層建築物（業主法團）條例》，條例目的在於協助建築物的單位業主組成法團，並就建築物的管理作出規定。

立案法團

67. 成立立案法團的第一步是委任管理委員會。根據《建築物管理條例》，為委任管理委員會而舉行的業主會議，可以下列任何方式召開：
- 由擁有建築物份數合共不少於5%的業主召開業主會議；
 - 由擁有建築物份數合共不少於20%的業主向民政事務局局长申請，命令召開業主會議；
 - 由擁有建築物份數合共不少於10%的業主向土地審裁處申請，命令召開業主會議；
 - 由依照公契管理建築物的任何人士召開業主會議；或
 - 由公契授權可召開業主會議的任何其他人士召開業主會議。
68. 會議上，業主將委出管理委員會，並委任管理委員會會員，即一名主席、一名秘書及一名司庫，亦可委任當中一人為副主席。管理委員會必須於獲委任起計二十八日內，向土地註冊處處長申請將各業主註冊成為法團。於土地註冊處處長發出註冊證書後，業主即成為法人團體。《公司條例》的條文不適用於立案法團，但第X部於立案法團清盤時適用。

如果並無成立管理委員會，亦無人管理建築物，以致建築物的住客或業主面臨或可能面臨危險，土地審裁處可命令其指示的業主召開業主會議，以成立管理委員會，或委任建築物管理代理人。

立案法團的職責及權力

69. 註冊證書發出後，當時的業主即成為法人團體，是獨立的法律實體。立案法團具有永久延續權，可以提出訴訟及受到起訴，並可作出法人團體可合法作出的其他行為及事情。

第五章： 樓宇知識、物業分類及物業管理

70. 立案法團於成立後，即具有某些強制性職責及權力，這些職責及權力載於《建築物管理條例》第18條中。第18(1)條規定立案法團必須：
- 使公用地方和立案法團財產維持良好合用的狀況，並保持清潔；
 - 在公職人員或公共機構行使任何條例所賦權力，命令或要求就公用地方進行某項工作時，遵照辦理；及
 - 採取一切合理必需的措施，以執行公契（如有的話）載明有關建築物的控制、管理及行政事宜的責任。
71. 第18(2)條賦予立案法團廣泛的權力，包括：
- 僱用並付酬予員工及其他專業人士；
 - 投購保險；
 - 處理與公用地方有關的事務；及
 - 就業主有共同權益的任何其他事務，代業主行事。
72. 《建築物管理條例》第16條規定，於立案法團成立後，業主所具有的與公用地方有關的權力及職責，須由立案法團「而非業主」行使及執行。同樣，業主所負有的與公用地方有關的法律責任，亦僅針對立案法團「而非針對業主」執行。這表示，業主不能再提出任何關於公用地方的法律程序。

業主的法律責任

73. 第17條規定，對立案法團作出的判決，可以立案法團的任何財產執行，或在土地審裁處許可下，對任何業主執行。「業主」是在土地註冊處記錄為擁有土地不分割份數的人士。如果買家購買一個單位，而法庭對立案法團已作出判決，買家則須承受有關判決。

在*Chi Kit Co. Ltd. and Loong Hock Ltd. v Lucky Health International Enterprise Ltd.* [2000] 3 HKC 143 一案中，買賣協議定於一九九七年十一月二十日成交。在一九九七年十月，買家發現建築物的立案法團因工人受傷事故而涉及一宗人身傷害訴訟，但賣家並無向買家披露該訴訟。一九九七年十月三十日，立案法團合共被判賠償2,570萬元連同利息及訴訟費。法院裁定，根據第17條，上述判決可對立案法團或個別業主執行。因此，買家必須分擔對立案法團執行的判決款項；假如援引第17條而將所有法律責任歸於買家，買家更可能須支付全部款項。這項法律責任由於程序嚴重，而且並非買家通常會預期發生的事件，因此屬於業權缺陷，買家可以廢止合約。