

建築工程

擴建工程



建築、擴建工程計劃 審批準則及行政程序指引

本準則會作不定期更新 最新版本可於本局網頁內參閱或下載

提 示 訊 息

本局已於2022年4月1日完成架構重組,本指引中對「土地工務運輸局」的提述,視為對「土地工務局」的提述;本局網址亦更改為 https://www.dsscu.gov.mo,敬請留意。

目錄

前言 ————————————————————————————————————	2
步驟簡介 ————————	3
典型建築、擴建工程計劃的步驟及時段說明 ————	4
審批計劃草案的基本準則 ————————	5
審批計劃工程計劃的基本準則 ——————	6
● 關於建築修改計劃 ————————————————————————————————————	6
■ 關於地基及結構計劃 ————————————————————————————————————	<i>6</i>
● 關於擋土支撐計劃 ————————————————————————————————————	<i>7</i>
● 關於供水網計劃 ————————————————————————————————————	<i>7</i>
● 關於渠道及排水網計劃 ————————————————————————————————————	
● 關於消防計劃 ————————————————————————————————————	
● 關於電力計劃 ————————————————————————————————————	
● 關於空調通風/防排煙計劃 ————————————————————————————————————	
● 關於燃氣系統計劃 ————————————————————————————————————	
● 關於燃料供輸系統計劃 ————————————————————————————————————	
● 關於其餘專業計劃 ————————————————————————————————————	
發出工程准照的基本準則 ————————————————————————————————————	
批准動工的基本準則 ————————————————————————————————————	1 ²
驗收前準備 ————————————————————————————————————	14
批准進行驗收的基本準則 ———————	14
發出使用准照的基本準則 ———————	15
發出物業登記用證明書的基本準則 —————	
須諮詢部門及遞交副本數目參考表 ————	16

前言

為著使本澳的私人工程項目能更流暢地展開、進行及完成, 土地工務運輸局近年已將多個申請作出表格化的優化工作。而是 次所推出的「建築、擴建工程計劃審批準則及行政程序指引」, 主要是將本局一直以來,沿用至今的審批準則公佈,透過政務公 開減少錯漏及減少圖則的修改次數來提高效率。

另外本局會因應一段時期後常發的情況對上述的審批準則 作持續性的更新,作為市民、業界專業人仕溝通的橋樑。

審批準則的最新版本可於本局網頁內(www.dssopt.gov.mo) 參閱或下載。

步驟	申請的組成	税項 税項	備註
城規條件 街道準線圖	● 申請地籍圖及街道準線圖【DSCC_DSSOPT_WAF_2009_001】 ● 其餘文件參閱上述【DSCC_DSSOPT_WAF_2009_001】內的 指示	【地籍圖】 因應不同申請類型 及份數有不同收費; 【街道準線圖】 每份 120 元	街道準線圖地籍圖可透過 DSSC及 DSSOPT 的一站式服 務作出申請。
草案	● 申請核准建築、擴建計劃(修改)草案【U023C】 ● 文件目錄表【U024C】 ● 文件目錄表所述的聲明書、文件、圖則等	600 元	選擇性遞交,但倘若未有核准 草案的情況下遞交工程計 劃,當其中的建築計劃未具備 核准的條件時,其餘的專業計 劃將不予審理。
3 正則	● 申請核准建築、擴建工程(修改)計劃【U025C】 ● 文件目錄表【U026C】 ● 文件目錄表所述的聲明書、文件、圖則等	每項專業計劃 600 元	工程所有人可因其意願或須 按行政部門所發出的意見遞 交修改計劃。
4 分層建築物 管理規章	 申請核准獨立單位說明書 / 分層建築物管理規章 / 發出樓宇臨時登記證明書【U015C】 獨立單位說明書(倘涉及時提交) 分層建築物管理規章(倘涉及時提交) 	【印花稅】 每一版 5 元; 每一份證明書加 上 10.00 元	在核准分層建築物管理規章 後,才具備條件考慮發出工程 准照。 臨時登記證明書主要供申請 人辦理樓宇臨時登記之用。
5工程准照	 申請發出工程准照【U011C】 指導工程技術員的責任聲明書 實施工程的責任聲明書 預防工作意外和職業病保險單 其餘文件參閱上述【U011C】內的指示 	指導及實施: 每項 600 元; 建築總面積: 每平方米 8 元	須於工程計劃被核准後, 才有條件考慮發出工程准照。
動工	● 動工申請【U017C】 ● 工程准照副本 ● 其餘文件參閱上述【U017C】內的指示		須於發出工程准照後, 才有條件考慮批准動工。
7 准照續期 或延期	● 工程准照 - 延期 / 續期申請【U012C】 ● 預防工作意外和職業病保險單 ● 其餘文件參閱上述【U012C】內的指示	【延期】以延期之日數 及最初工程准照日數 及稅項按比例計算 【續期】與最初工程准 照的相同稅項	當工程未能按已發出工程准 照期限內完成,工程所有人須 於准照失效前或失效後 60 天 內所作出之申請。
8 贈地 (割街)	 通知書 贈地聲明書 地籍圖 物業登記證明書 債權銀行發出取消贈予土地按揭的聲明書(倘涉及時提交) 授權書(倘為受權人時提交) 		對私家地段有贈地規定的贈 地環節。 非私家地段,由土地批給合同 規範。
9 特別負擔 完成及檢驗	● 特別負擔檢驗申請書		屬於政府批地的情況, 必須於完成相關土地批給合同內倘有的特別負擔內容, 方有條件考慮發出使用准照。
10 驗收	● 建築、擴建工程計劃 - 竣工檢驗申請【U027C】 ● 文件目錄表【U028C】 ● 文件目錄表所述的聲明書、文件、圖則等	建築總面積: 毎平方米 3.5 元	於工程竣工後,經過檢驗且符 合要求,方可發出樓宇的使用 准照。
11 特別負擔 移交及接收	● 特別負擔移交申請書		倘涉及必須完成特別負擔時,必須完成有關的檢驗、移交及接收,方有條件考慮發出物業登記用的竣工證明書。
12 物業登記 用證明書	申請樓宇竣工證明書【U016C】使用准照副本建築計劃竣工圖則	【印花稅】 每一版 5 元: 每一份證明書加 上 10.00 元	竣工證明書為辦理樓宇門牌,財政局房屋編號及物業登記所需文件。

[▶]整個過程一般包括 12 個步驟,至少亦需 8 個單一申請(「7-准照續期或延期」、「8-贈地」、「9-特別負擔完成及檢驗」、及「11-特別負擔移交及接收」並非屬於必要的申請)。

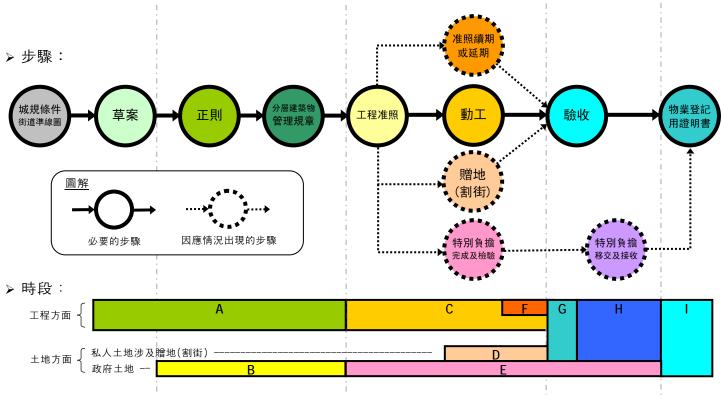
[▶]申請人可因其意願或因應行政部門所發出的意見,在不同階段期間遞交修改計劃,然而遞交修改計劃的次數將直接影響整個過程所需的時間。

註:1)本準則可於本局網站(http://www.dssopt.gov.mo)下載,而上述各準則僅為基本,將因應個案之特殊性而有所不同。

²⁾本準則並非法例的全部,滿足上述準則並不代表遞交之申請即可被接納、核准或批准。

³⁾本準則會作不定期更新,以因應特定期間頻繁出現的問題,作出適時的公佈及解釋。

典型建築、擴建工程計劃的步驟及時段說明



▶ 說明:

時段A - 計劃審批期

── 遞交具質量、合法的建築計劃及專業計劃,減少修改及來回次數,對獲發工程准照及盡快開工至為重要。

時段B - 批地合同處理期

_____ 倘屬於政府地的情況,需啟動土地批給合同或土地合同修改程序,並需於完成後,才有審發工程准照的條件。

時段C-施工期

── 在施工階段,應注意工程准照的期限,並於有需要時提出續期或延期之申請,以免因工程准照逾期而導致工程之暫停。

時段D - 贈地(割街)處理期

── 倘涉及贈地(割街)的情況,需於驗收前辨理有關贈地的程序,並在發出使用准照前完成此程序。

時段E - 特別負擔處理期

■■ 特別負擔的完成及檢驗、移交及接收,按土地批給合同條款來決定在建築物竣工檢驗之前或之後完成此程序, 但無論如何,均必須在申請物業登記用證明書之前完成。

時段F - 最終修改計劃提交期

於預計進行驗收日前2至3個月提交最終修改計劃,對加快驗收的影響最少。

時段G-驗收前審核期

── 若早前已按時段F的指引完成,可縮短此期間。

時段H - 驗收期

完成驗樓委員會要求、土地批給合同條款及審批所附帶的足以影響發出使用准照的條件,是能否發出使用准照的關鍵。

時段I - 完成期

完成尚餘的行政程序要求的、審批計劃時附帶的、以及土地批給合同條款等要求的條件,以便發出證明書作物業登記,取得門牌號和財政局樓宇註冊為終結。

- 註:1)本準則可於本局網站(http://www.dssopt.gov.mo)下載,而上述各準則僅為基本,將因應個案之特殊性而有所不同。
 - 2)本準則並非法例的全部,滿足上述準則並不代表遞交之申請即可被接納、核准或批准。
 - 3)本準則會作不定期更新,以因應特定期間頻繁出現的問題,作出適時的公佈及解釋。



審批計劃草案的基本準則

- 1 申請必須透過由本局制定的表格作出,並須附有按本局範本制定的文件目錄表。
- 2 申請人具備符合要求之身份,如業權人、土地承批人或相關的受權人及已遞交相關的業權證明文件(如:物業登記說明書及授權書等)。
- 3 已遞交合資格人士的編制計劃責任聲明書。
- 4 已遞交相關的正式地籍圖及街道準線圖。
- 5 已遞交清楚具體說明計劃內容的建築設計說明書 (MDJ),而說明書內容須與所遞交圖 則相符合及已說明倘有各參與審批或跟進工程的相關部門/實體所發意見的遵守情況。
- 6 已遞交位置圖、建築平面、立面及剖面圖則,而圖則比例亦已符合要求(位置圖 1:1000, 平面圖/立面圖/剖面圖 1:100。因應規模較大的計劃,為清晰表達及容易審閱,除比例為 1:100,應同時附上比例較小如 1:200 或 1:300 之包括整個地段範圍的完整平面、立面及 剖面圖)
- 7 已遞交技術資料表、獨立單位說明書 (MDFA) 及各樓層面積計算表,並已準確填寫。
- 8 已遵守或滿足街道準線圖(PAO)的規定,一般包括下列內容:
 - 8.1 用途、街線及車輛出入口;
 - 8.2 76 度角線或街影計算(日照計算);
 - 8.3 垂直佔有及有關突出物的規定;
 - 8.4 樓宇高度;
 - 8.5 淨覆蓋率/土地覆蓋率 (ILOS/IOS);
- 9 已遵守或滿足防火安全規章(RSCI)的規定,尤應特別注意下列內容:
 - 9.1 消防車可通達面數目及其百分率;
 - 9.2 走火通道數量、寬度、位置等特徵及相互間距離;
 - 9.3 預計定員及出口數目;
 - 9.4 樓梯數目、寬度、特徵及其通風條件;
 - 9.5 隔火間格;
 - 9.6 消防電梯;
 - 9.7 避火層的位置、數量及其它特徵。
- 10 已遵守或滿足都市建築總章程 (RGCU) 的規定,一般應特別注意下列內容:
 - 10.1 間格的面積及尺寸(長寬比);
 - 10.2 樓層高度及淨高度;
 - 10.3 採光及通風條件;
 - 10.4 閣仔或閣樓的面積及高度;
 - 10.5 突出物/空調壓縮機的位置、式樣和突出深度。
- 11 屬於高層樓宇的情況,亦應特別注意下列內容:
 - 11.1 停車位的數目;
 - 11.2 停車位的面積;

- 2)本準則並非法例的全部,滿足上述準則並不代表遞交之申請即可被接納、核准或批准。
- 3)本準則會作不定期更新,以因應特定期間頻繁出現的問題,作出適時的公佈及解釋。

- 11.3 停車場內的車道寬度及迴轉半徑;
- 11.4 樓梯內具備足夠自然通風條件或設置機械通風之設施;
- 11.5 是否已預留燃氣間,而其數量、面積及燃氣間之間距離等特徵已符合要求。
- 11.6 垃圾房及火牛房,其數量及面積等特徵已符合要求。
- 12 計劃內除聲明書及申請表格書外,所有相關的文件、資料及圖則等均已由工程所有人或 其代表及負責編制計劃技術員共同簽署。
- 13 其餘部門所發表的意見是否可行。



審批工程計劃的基本準則

- 1 申請必須透過由本局制定的表格作出,並須附有按本局範本制定的文件目錄表。
- 2 申請人具備符合要求之身份,如業權人、土地承批人或相關的受權人及已遞交相關的業權證明文件(如:物業登記說明書及授權書等)。
- 3 各專業計劃均已遞交合資格人士的編制計劃責任聲明書。(須具體說明所擔任計劃的種類,另外有關編制計劃之責任聲明書建議採用本局的範本,而關於供電、空調通風/防排煙、燃氣系統及燃料供輸系統的修改計劃須聲明已用雲線圈出已修改的部份)
- 4 計劃內除聲明書及申請表格書外,所有相關的文件、資料及圖則等均已由工程所有人或 其代表及負責編制計劃技術員共同簽署。
- 5 其餘部門所發表的意見是否可行。

關於建築修改計劃:

- 6 圖則按之前的審核意見逐一作出修改。
- 7 參閱「審批計劃草案的基本準則」內第4至12點。

關於地基及結構計劃:

- 8 已遞交清楚具體說明計劃內容的設計說明書,而說明書內容須與所遞交圖則相符合及已 說明倘有各參與審批或跟進工程的相關部門/實體所發意見的遵守情況。
- 9 已遞交土工技術勘探報告。
- 10 已遞交相關的計算書,且計算符合相關規章之規定,應特別注意荷載、地震及風力取值和分析。
- 11 已遞交平面圖及大樣圖則,而圖則比例亦已符合要求。(平面圖 1:100,柱、樑及地基之 大樣圖 1:20)
- 12 結構圖則與建築圖則相互配合。
- 13 結構構件已遵守或滿足相關規章(包括:鋼筋混凝土及預應力混凝土結構規章、屋宇結構及橋樑結構之安全及荷載規章、地工技術規章、擋土結構與土方工程規章等等)的規定。
- 14 倘涉及擋土計劃時,應特別注意泥土推力、黏力系數(一般應設為零,否則須證明)、 地下水情況及地面荷載的取值。

註:1)本準則可於本局網站(http://www.dssopt.gov.mo)下載,而上述各準則僅為基本,將因應個案之特殊性而有所不同。

²⁾本準則並非法例的全部,滿足上述準則並不代表遞交之申請即可被接納、核准或批准。

³⁾本準則會作不定期更新,以因應特定期間頻繁出現的問題,作出適時的公佈及解釋。

關於擋土支撐計劃:

- 15 已遞交清楚具體說明計劃內容的設計說明書,而說明書內容須與所遞交圖則相符合及已 說明倘有各參與審批或跟進工程的相關部門/實體所發意見的遵守情況。
- 16 已遞交計算書、平面圖、施工分階段示意圖及大樣圖,計算書須就各階段的受力狀況分析,並以最危險狀況作為設計依據。
- 17 已遵守或滿足相關規章(如擋土結構與土方工程規章等等)的規定。

關於供水網計劃:

- 18 已遞交清楚具體說明計劃內容的設計說明書,而說明書內容須與所遞交圖則相符合及已 說明倘有各參與審批或跟進工程的相關部門/實體所發意見的遵守情況。
- 19 已遞交平面圖及截面圖則(垂直關係圖),而圖則比例亦已符合要求。(平面圖 1:100,垂直關係圖 1:100)
- 20 已遞交供水系統水力計算書;
- 21 已遵守或滿足澳門供排水規章的規定,一般應特別注意下列內容:
 - 21.1 儲水箱的容量大於6立方米,須設置分隔;
 - 21.2 M級或以下作為居住用途的分層樓宇可豁免遞交計算書,但至少滿足下列要求:1至2個用水設備管徑為12mm;3至5個用水設備管徑為16mm;6至10個用水設備管徑為20mm;11至20個用水設備管徑為25mm。

關於渠道及排水網計劃:

- 22 已遞交清楚具體說明計劃內容的設計說明書,而說明書內容須與所遞交圖則相符合及已 說明倘有各參與審批或跟進工程的相關部門/實體所發意見的遵守情況。
- 23 已遞交平面圖及截面圖則(系統圖),而圖則比例亦已符合要求。(平面圖 1:100,截面圖 1:100)
- 24 已遞交排水系統水力計算書;
- 25 已遵守或滿足澳門供排水規章的規定,一般應特別注意下列內容:
 - 25.1 樓宇的排水系統於駁入公共街渠前的行人路位置須設有沙井;
 - 25.2 接駁入公共街渠的切入角須少於 67°30'及順水流方向;
 - 25.3 地面層的排水管轉彎位置須設有沙井或檢修口;
 - 25.4 沙井須設置明蓋;
 - 25.5 地面層排水管道最小口徑為100,管道傾斜度建議等於或大於2.0%,但另有設計依據者除外。

關於消防計劃:

- 26 已遞交清楚具體說明計劃內容的設計說明書,而說明書內容須與所遞交圖則相符合及已 說明倘有各參與審批或跟進工程的相關部門/實體所發意見的遵守情況。
- 27 已遞交平面圖及截面圖則(系統圖),而圖則比例亦已符合要求。(平面圖 1:100,截面圖 1:100)
- 28 已遞交消防系統水力計算書。
- 29 已遵守或滿足防火安全規章的規定。
- 30 M 級或以下作為居住用途的分層樓宇可豁免遞交消防計劃(停車場範圍除外),但仍須按下列規定設置消防栓(B.I.):

²⁾本準則並非法例的全部,滿足上述準則並不代表遞交之申請即可被接納、核准或批准。

³⁾本準則會作不定期更新,以因應特定期間頻繁出現的問題,作出適時的公佈及解釋。

- 30.1 地面以上樓層總層數(以單位入口為準)為奇數時,消防栓(B.I.)須設於地面層及 各奇之樓層位置,直徑為Ø100mm;
- 30.2 地面以上樓層總層數(以單位入口為準)為偶數時,消防栓(B.I.)須設於地面層及 各偶數之樓層位置,直徑為Ø100mm。

關於供電計劃:

- 31 已遞交清楚具體說明計劃內容的設計說明書及設備的規格資料,而說明書內容須與所遞 交圖則相符合及已說明倘有各參與審批或跟進工程的相關部門/實體所發意見的遵守情 況。而有關文件亦須包括下列內容:
 - 31.1 工程說明備忘錄/修改說明:所預料設施之說明及解釋文件,並指明將安裝設施的 特徵及所用材料的特徵,以及對所採用辦法之解釋。
 - 31.2 須具體說明對各參與審批或跟進工程的相關部門/實體所發出意見的遵守情況,並 附上相關函件的副本。
 - 31.3 須具體說明因應現場實況,按業主要求/建築計劃的平面圖的修改,而對相關供電 系統的設計作出修改的事項。
- 32 已遞交平面圖(並標示電路之完整走向)、系統圖、大樣圖、配電箱單線圖及圖則目錄, 而圖則比例也已符合要求(平面圖 1:100);而有關圖則亦須滿足下列內容:
 - 32.1 圖則目錄 : 列明整套供電計劃所包括的圖則之編號及版本。
 - 32.2 設備系統圖:顯示系統的架構及分佈樓層等(如供配電、接地、避雷、電信)。
 - 32.3 配電箱單線圖 : 指明裝置及有關設備的特徵/技術規格。如導體、保護元件、控制 元件的特徵/技術規格,電路的編號、相位、預計功率、用途等資料。
 - 32.4 設備平面圖 :最大限度一比一百的平面圖、需標示電路的完整走向、正常電源的電路與帶有應急電源的電路應以不同的線型標示以作區別。
 - 32.5 設備大樣圖:如公用地方及入口處電器裝置、接地、避雷等設備。(合適比例、以 清楚顯示為原則)
- 33 已遞交功率計算表、電氣設備說明資料表;而有關文件須包括下列內容:
 - 33.1 功率計算表 (Ficha Electrotécnica):電力需求的計算。
 - 33.2 電氣設備說明表 (Ficha de Identificação do Projecto de Instalações Eléctricas): 供電計 劃的摘要,如工程地點、樓宇級別及使用組、供電方式(變壓器數量、PH 箱)、總功率等。
- 34 已遵守或滿足相關法規、技術要求,一般應特別注意下列內容:
 - 34.1 變壓房的位置及設置應符合第 24/95/M 號法令《防火安全規章》第 33 條、第 26/2004 行政法規《電力分站、變壓站及隔離分站安全規章》及 CEM 的要求。
 - 34.2 電錶功率及供電方式應符合第 11/2005 行政法規《電網接駁分擔費用規章》及 CEM 的要求。
 - 34.3 各上下游之間的導體、保護元件、控制元件及電路的、相位、預計功率、用途應相 匹配。
 - 34.4 應確保導線有足夠載流量使其能夠安全地傳導任何可能通過的電流。
 - 34.5 防觸電、接地方案應符合技術要求。
 - 34.6 平面圖則須反映有關設計的具體佈置。
 - 34.7 電力裝置及電纜走向應符合第 24/95/M 法令《防火安全規章》第 19 及第 21 條的要求(室內樓梯及防火室)。

註:1)本準則可於本局網站(http://www.dssopt.gov.mo)下載,而上述各準則僅為基本,將因應個案之特殊性而有所不同。

²⁾本準則並非法例的全部,滿足上述準則並不代表遞交之申請即可被接納、核准或批准。

³⁾本準則會作不定期更新,以因應特定期間頻繁出現的問題,作出適時的公佈及解釋。

- 34.8 應急照明的設置應符合第 24/95/M 號法令《防火安全規章》第 34 條。
- 34.9 屬於該建築物的接地極應設在地界之內。

關於空調通風/防排煙計劃:

- 35 已遞交清楚具體說明計劃內容的設計說明書,而說明書內容須與所遞交圖則相符合及已 說明倘有各參與審批或跟進工程的相關部門/實體所發意見的遵守情況。而有關文件亦須 包括及注意下列內容:
 - 35.1 工程說明備忘錄/修改說明:將會安裝設施之特徵、操作手段和系統設置之方法, 並指出所引用之法令、規章或行政法規的內容,以及將安裝設備/系統所使用材料 的規格和防火測試證書。
 - 35.2 須具體說明對各參與審批或跟進工程的相關部門/實體所發出意見的遵守情況,並 附上相關函件的副本。
 - 35.3 須具體說明因應現場實況,按業主要求/建築計劃的平面圖的修改,而對相關通風 及/或防排煙系統的設計作出修改的事項。
- 36 已遞交平面圖、系統圖、大樣圖及圖則目錄,而圖則比例亦已符合要求(平面圖 1:100) ; 而有關圖則亦須滿足下列內容:
 - 36.1 圖則目錄:列明整套空調通風/防排煙計劃所包括的圖則編號及版本的表格。
 - 36.2 設備系統圖:顯示系統的架構、防火分區及分佈樓層等。
 - 36.3 設備平面圖 : 最大限度以 1:100 之平面圖、需標示管道的完整走向。
 - 36.4 設備大樣圖:遞交通風及/或防排煙系統的設計系統圖、各層的機組及管道分佈平面圖、鮮風口及排風口的位置、立面圖及大樣圖(當中已顯示風管安裝高度)。(合適比例、以清楚顯示為原則)
- 37 已遞交計算表及規格資料/證明文件;而有關文件須包括下列內容:
 - 37.1 計算書:系統的相關計算。
 - 37.2 規格資料及證明書:風機機組、防火閘(FD/FSD)及風管等材質的規格資料和測試合格證書,其規格須滿足第 24/95/M 號法令《防火安全規章》的相關規定。
- 38 已遵守或滿足相關法令或規章(如:防火安全規章)的規定,一般應特別注意下列內容:
 - 38.1 風機機組及管道不應穿越隔火室及逃生樓梯。
 - 38.2 複核各平面圖所標示之設備或系統的設置情況,跟相關大樣圖、剖面圖和技術資料 等的一致性。
 - 38.3 有關空調通風/防排煙設備的規格資料及其測試證明書:
 - 38.3.1 首次遞交計劃內,附上符合《防火安全規章》所列明對有關設備的耐火等級和耐火效能的規格資料及相關的測試證明文件,其能確保整個計劃設計之完整性,並對圖則和工程說明備忘錄/修改說明作進一步的補充,以便審批。
 - 38.4 有關空調通風/防排煙機組及其相關設備在正常及在火災發生時的運作模式的邏輯:
 - 38.4.1 首次遞交計劃內作出具體說明,以確保通風/防排煙系統在其運作狀況下, 能充分發揮該系統/設備其本身的效能。
 - 38.5 有關空調通風/防排煙系統設立後,其淨空高度未能滿足第 4/80/M 號法令《都市房屋建築總章程》的規定:

²⁾本準則並非法例的全部,滿足上述準則並不代表遞交之申請即可被接納、核准或批准。

- 38.5.1 設計初期須預計風管和相關設備所佔用空間、設置位置和走向,以確保有 足夠淨空高度。
- 38.6 審批過程中,須尋找經修改的圖則和文件資料,以及與早前所遞交之計劃作出核 對和比較:
 - 38.6.1 於回覆有權限實體/諮詢意見部門所發出之公函/意見書時,具體說明修改 部份,並以雲線圈出相關的修改內容。
- 38.7 通風及空調系統,均應有手動/自動裝置,該等裝置應安裝在易於到達之地點並加 以適當之標誌:
 - 38.7.1 具體說明該等裝置的安裝位置和切換模式。
- 38.8 室外空氣輸入口之安裝位置,與室外的空氣排氣口應保持足夠的距離,以不讓室外火災時的熱氣或煙霧蔓延至樓宇內,並應設有由煙霧探測器啟動之與管道耐火 等級相同之隔火裝置。
- 38.9 通氣管道穿過隔火牆及/或樓板時,應設有隔火裝置加以分隔,且其耐火等級應與 所穿過之構件耐火等級相同,並由火災自動探測器啟動:
 - 38.9.1 當通氣管道穿過隔火牆及/或樓板時,需補充其安裝大樣圖。
- 38.10 樓梯、水平公用通道:若不具備自然通風條件時,應採用機械通風,其設計應符合防火安全規章內規定(壓力差於20至80pa之間)。
 - 38.10.1 於進行建築設計規劃或提交建築草案階段時,須考慮該樓宇的逃生樓梯是 否具備設置窗洞的條件,若不可行,則必須預留設置機械通風系統所需的 設備間隔和管道槽。
- 38.11 空調及通風機組安裝在獨立的間格內,該間格由火災自動探測裝置保護,且與空調及通風機組聯動:
 - 38.11.1 以確保空調通風/防排煙系統的可靠性和系統切換的準確性。
- 38.12 排煙系統應特別注意以下:
 - 38.12.1 補風及排煙管道應以耐火等級為 CRF120 之墙壁保護,並且各管道應裝有本身之補風及排煙風機,以確保各防火分區的排煙系統均各自獨立。
 - 38.12.2 抽氣管道所用材料以及所用風機應保證在煙或熱氣達到 250°C 高溫之情 況下,在對樓宇結構耐火性能所要求之時間內保持運作。
 - 38.12.3 吹氣及抽氣管道應由遇火反應等級為 M0 級之材料建造,其耐火等級至少 為 CRF120。
 - 38.12.4 在水平公用通道內,為使煙霧順利排出,兩排風口或一吹風口與一排風口 之間之最大距離在煙霧流向呈直線情況下,不應超過 10.00m 而在相反情 況下,則不應超過 7.00m。
 - 38.12.5 室外空氣輸入口之安裝位置,與室外的空氣排氣口應保持足夠的距離,以 不讓室外火災時的熱氣或煙霧蔓延至樓宇內,並應設有由煙霧探測器啟動 之與管道耐火等級相同之隔火裝置。
 - 38.12.6 吹氣及排氣網罩應有封閉裝置保護,該裝置在正常情況下保持網罩關閉; 其開啟應為自動;如有火災自動探測系統,應由受災樓層之系統控制。
 - 38.12.7 若為地庫的通風排煙系統,其通風口及各層之管道應各自獨立。
 - 38.12.8 火警發生時,沒有正常電力供應,排煙系統各機組之應急電源。而於計劃 內應說明或標示防排煙系統各機組之應急電源措施。
 - 38.12.9 排煙機組與火災自動探測裝置聯動,當火災發生時,啟動及保持排煙機組 的運作。

註:1)本準則可於本局網站(http://www.dssopt.gov.mo)下載,而上述各準則僅為基本,將因應個案之特殊性而有所不同。

²⁾本準則並非法例的全部,滿足上述準則並不代表遞交之申請即可被接納、核准或批准。

³⁾本準則會作不定期更新,以因應特定期間頻繁出現的問題,作出適時的公佈及解釋。

關於燃氣系統計劃:

- 39 已遞交清楚具體說明計劃內容的設計說明書,而說明書內容須與所遞交圖則相符合及已 說明倘有各參與審批或跟進工程的相關部門/實體所發意見的遵守情況(並附上相關函件 副本;此外,因應工程所有人的意願而作出修改建築或其他項目,亦須相應提供修改燃 氣系統的資料)
 - 39.1 已遞交合資格人士的指導工程技術員責任聲明書。
- 40 已遞交安裝商號聲明書及供應商號聲明書。(所有由公司或實體發出的聲明書須作"筆跡認證")
- 41 已遞交平面圖、剖面圖、大樣圖及配置系統圖,而圖則比例亦已符合要求。(平面圖 1:100)
 - 41.1 已遞交列明整項計劃所包括的圖則版本及編號圖則目錄。
 - 41.2 平面圖能反映有關設施的具體佈置及管道的完整走向。
 - 41.3 大樣圖/剖面圖中為特定部份的詳細裝置圖,並以合適比例及清楚顯示為原則。
- 42 已遞交用量計算表(當中以衡量燃料儲存量及使用率的計算)、各項設施的規格資料及證明文件、設施之測試報告。
 - 42.1 已遞交石油氣管道的材質的資料證明文件,該等石油氣管道已符合 EN-10208-1 L290GA 或以上的級別(測試標準為屈服強度達 290MPa 及抗拉強度達 415MPa)。
 - 42.2 已遞交石油氣設備室內電器設備資料,該等電器設備必須為防爆型,並已提供技術說明及其規格。
 - 42.3 對整項石油氣系統進行無泄漏測試及機械強度測試,並已提供相關的測試報告。
- 43 已遵守或滿足相關法令或規章(如:大功率燃氣設備安裝的安全規章、燃氣分配網的技術規章、燃氣網絡設置工程的圖則編製、指導和施工以及燃氣器材的安裝和維修的條件等等)的規定。
 - 43.1 每一住戶獨立的壓力控制裝置或減壓器,都應是「安全」型。
 - 43.2 多於一間石油氣瓶儲存室之間的最少距離 7.5 公尺,少於則視為一組。
 - 43.3 所提供的文件資料與各圖則已相互匹配,上下游管道壓力一致。
 - 43.4 石油氣儲存室或容器站的設計已符合相關的規定。
 - 43.5 汽化室的要求已符合相關的規定,同時非明火汽化器的最小安全距離已符合相關的規定。
 - 43.6 石油氣儲存室及汽化室通風計算已符合要求。
 - 43.7 已遞交焊工人的資料及被認可資格證明(倘若以焊接方式進行連接石油氣管道時);並已提供焊接後的測試報告。
 - 43.8 已在合適位置及考慮周邊環境後,設立石油氣管道的上/下通風口。
 - 43.9 石油氣設施已作獨立接地。
 - 43.10 已指出石油氣管道走向,且沒有穿越逃生樓梯及隔火室。
 - 43.11 每個主幹管道的分支的起點,已裝一個截流裝置。
 - 43.12 燃氣爐具因應其功率而設置法規要求的安全截氣裝置。

關於燃料供輸系統計劃:

- 44 已遞交清楚具體說明計劃內容的設計說明書,而說明書內容須與所遞交圖則相符合及已 說明倘有各參與審批或跟進工程的相關部門/實體所發意見的遵守情況。
- 45 已遞交安裝商號聲明書及供應商號聲明書。(所有由公司或實體發出的聲明書須作"筆跡認證")
- 註:1)本準則可於本局網站(http://www.dssopt.gov.mo)下載,而上述各準則僅為基本,將因應個案之特殊性而有所不同。
 - 2)本準則並非法例的全部,滿足上述準則並不代表遞交之申請即可被接納、核准或批准。
 - 3)本準則會作不定期更新,以因應特定期間頻繁出現的問題,作出適時的公佈及解釋。

- 46 已遞交平面圖、剖面圖、大樣圖及配置系統圖,而圖則比例亦已符合要求。(平面圖 1:100)
 - 46.1 已遞交列明整項計劃所包括的圖則版本及編號圖則目錄。
 - 46.2 平面圖能反映有關設施的具體佈置及管道的完整走向。
 - 46.3 大樣圖/剖面圖中為特定部份的詳細裝置圖,並以合適比例及清楚顯示為原則。
 - 46.4 已遞交第三類液體燃料儲存室或儲存缸的位置圖,當中列明燃料裝置半徑 20 米範圍內的設施及其用途。
- 47 已遞交用量計算表(當中以衡量燃料儲存量及使用率的計算)、各項設施的規格資料及證明文件、設施之測試報告。
- 48 已遵守或滿足相關法令或規章(如:大功率燃氣設備安裝的安全規章、燃氣分配網的技術規章、燃氣網絡設置工程的圖則編製、指導和施工以及燃氣器材的安裝和維修的條件等等)的規定。
 - 48.1 已列明燃料室的一般特徵,包括:
 - 48.1.1 設置向外開啟的金屬門,並設有離地面不少於20公分高度的門檻。
 - 48.1.2 燃料缸外設有保險盤,其底部放置幼沙。
 - 48.1.3 燃料缸 3 公尺範圍內,所有機械及電器設備,必須是密封式防火花型。
 - 48.1.4 建築物每層的日用缸沒有超過 1,500 公升燃料。
 - 48.1.5 燃料室門外或附近,設有禁止吸煙或生火的告示牌。
 - 48.1.6 設有合適的自動感應器及滅火系統。
 - 48.2 地底缸的要求,包括:
 - 48.2.1 燃料缸的頂部離地面以下 0.5 公尺。
 - 48.2.2 燃料缸及其配件,設在一間格內,以避免外人進入。
 - 48.2.3 間格外或附近,設有禁止吸煙或生火的告示牌。
 - 48.2.4 燃料缸用適當厚度的鋼材製造,並以防腐蝕層及防水材料保護。
 - 48.3 燃料管道已設有保護,且沒有穿越逃生樓梯及隔火室。

其餘專業計劃:

- 49 已遞交清楚具體說明計劃內容的設計說明書,而說明書內容須與所遞交圖則相符合及已 說明倘有各參與審批或跟進工程的相關部門/實體所發意見的遵守情況。
- 50 已遞交能完全了解將計劃內容的適當比例圖則。
- 51 已按相關法律、規章或行政要求遞交計算書、各項設施的規格資料及證明文件或設施之 測試報告等等。



發出工程准照的基本準則

- 1 申請必須透過由本局制定的表格作出。
- 2 相關工程計劃已獲核准或附帶條件核准。對於需要擬立或修改土地批給合同情況,相關 工程計劃須被認為可獲考慮核准或附帶條件可獲考慮核准。
- 3 已遞交合資格人士或公司的指導工程及實施工程的責任聲明書。

- 2)本準則並非法例的全部,滿足上述準則並不代表遞交之申請即可被接納、核准或批准。
- 3)本準則會作不定期更新,以因應特定期間頻繁出現的問題,作出適時的公佈及解釋。

- 4 已遞交符合 40/95/M 號法令所規定的預防工作意外和職業病保險單(俗稱勞工保險),尤 其注意下列各項:
 - 4.1 投保人須為工程所有人或實施工程的建築商/建築公司;
 - 4.2 註明工程性質(須與申請表內所述相符);
 - 4.3 註明工程地點 (須與申請表內所述相符);
 - 4.4 列明保險單開始及終止日期時間;
 - 4.5 註明保險單之保額;
 - 4.6 註明相關適用法例;
 - 4.7 保險單不可屬於暫保單 (cover note)。
- 5 當屬於建築/擴建工程,除上述第1至3項外,尤其還須注意下列各項:
 - 5.1 屬於非私家地的情況,有關的土地批給地合同須已於政府公報刊登;
 - 5.2 倘若未能達至第 5.1 點的的要求,當有關土地批給或修改批給的合同的程序已完成 且申請人已遞交下列聲明書,亦有利於以酌情方式發出工程准照之申請:
 - 5.2.1 聲明接受由土地工務運輸局土地管理廳送交有關合同擬本內所訂定的一切條件;
 - 5.2.2 聲明接受應批給實體的可能要求對批給合同擬本進行新修訂;
 - 5.2.3 聲明日後政府依法不批准有關土地批給或修改土地批給的申請,申請人無權 因「發出工程准照」或「廢止有關准照」而要求任何賠償。
 - 5.3 工程准照之期限不可超出土地批地合同內訂定的土地利用期;
 - 5.4 當樓宇屬分層所有制且分層單位等於或超過十個時,已遞交有關的分層建築物管理 規章及該規章已被核准;
 - 5.5 若設有地庫層時,須遞交有關承擔引致周邊道路及建築物損壞的責任聲明書。
- 6 當屬於拆卸工程,除上述第1至3項外,尤其還須注意下列各項:
 - 6.1 須保留的部份有對應的保護措施(如支撐計劃),且已獲核准;
 - 6.2 同一地點的建築/擴建工程的建築計劃已獲核准或附帶條件核准。對於需要擬立或 修改土地批給合同情況,相關工程計劃須被評為可獲考慮核准或附帶條件可獲考慮 核准。
- 7 建築工程一般可細分下列範圍發出局部的工程准照:
 - 7.1 土地平整/圍板/探土工程准照,發出之條件如下:
 - 7.1.1 相關專業計劃已獲核准或附帶條件核准;
 - 7.1.2 須已滿足上述第3及4點;

溫馨提示

於草則審閱期間,可以申請土地平整/圍板/探土工程准照。

- 7.1.3 倘土地平整涉及開挖山體等規劃較大的工程內容,則須滿足上述第 5.1 至 5.3 點。
- 7.2 地基/擋土支撐/護坡工程准照,發出之條件如下:
 - 7.2.1 相關專業計劃已獲核准或附帶條件核准;
 - 7.2.2 須已滿足上述第3至5點。
- 7.3 建築工程准照,發出之條件如下:
 - 7.3.1 與該項相關專業計劃包括建築計劃、地基及結構計劃、擋土支撐計劃、供水網計劃、渠道及排水網計劃、消防計劃、供電計劃、空調/通風/防排煙計劃、燃氣/燃料供輸計劃等等計劃已獲核准或附帶條件核准;
- 註:1)本準則可於本局網站(http://www.dssopt.gov.mo)下載,而上述各準則僅為基本,將因應個案之特殊性而有所不同。
 - 2)本準則並非法例的全部,滿足上述準則並不代表遞交之申請即可被接納、核准或批准。
 - 3)本準則會作不定期更新,以因應特定期間頻繁出現的問題,作出適時的公佈及解釋。

- 7.3.2 須已滿足上述第3至5點。
- 7.4 特別負擔工程(如:外圍綠化、外圍基建)准照,發出之條件如下:
 - 7.4.1 相關專業計劃已獲核准或附帶條件核准;
 - 7.4.2 須已滿足上述第3至5點。



批准動工的基本準則

- 1 申請必須透過由本局制定的表格作出。
- 2 技術部份:
 - 2.1 相關工程計劃已獲核准,並發出相關的工程准照;
 - 2.2 須要保留的部分已有保護措施(如支撐計劃)且已獲核准;
 - 2.3 工程的進行被評為不會對本身或周邊的安全、文物保護等構成威脅;
 - 2.4 核准工程計劃所附帶的條件被評為對工程動工不構成影響。
- 3 行政部份:
 - 3.1 已繳稅款;
 - 3.2 工程准照處於有效期。



驗收前準備

- 1 地段測量;
- 2 視乎個案規模,提前4至6個月,向消防局申請消防系統前期檢驗;
- 3 檢查工程完工期是否在土地合同利用期內,否則需提前5個月申請土地合同利用期的延期;
- 4 提前3個月,按實況遞交工程修改計劃,以便提前審批;
- 5 向澳門電力股份有限公司申請驗電;
- 6 向澳門自來水股份有限公司申請驗水。

溫馨提示

驗收前準備非常重要,否則因有關 工作需時,將影響發出使用准照的時間。



批准進行驗收的基本準則

- 1 申請必須透過由本局制定的表格作出,並須附有按本局範本制定的文件目錄表。
- 2 驗收範圍內的工程已被確認完成,並在工程紀錄簿內註記。
- 註:1)本準則可於本局網站(http://www.dssopt.gov.mo)下載,而上述各準則僅為基本,將因應個案之特殊性而有所不同。
 - 2)本準則並非法例的全部,滿足上述準則並不代表遞交之申請即可被接納、核准或批准。
 - 3)本準則會作不定期更新,以因應特定期間頻繁出現的問題,作出適時的公佈及解釋。

- 3 所有相關的工程計劃已獲核准,而所附帶的條件並不對現場驗收構成障礙。
- 4 齊備文件目錄表內相關工程計劃所須的全部文件且沒有錯或漏。
- 5 測量數據符合本局發出的街道準線圖及地籍圖的規定。
- 6 如土地性質屬私家地並有贈地,已遞交由財政局發出的已贈地証明文件。
- 7 如土地性質屬政府地,已符合土地利用期限、已繳交溢價金及利用權價金。
- 8 民政總署已在工程記錄簿內證實排水系統已接駁至街道排水網。
- 9 工程已在工程准照所訂的期限內完成。

驗收

發出使用准照的基本準則

- 1 所有相關的工程計劃已被核准,而所附帶的條件並不對發出使用准照構成障礙。
- 2 現場與已核准工程計劃基本符合。
- 3 遵守及滿足驗樓委員會各成員發出的意見。
- 4 倘涉及土地批給的情況,須完成所有程序及遵守土地批給合同所有的條款(如:繳交溢價金及完成特別負擔等)。
- 5 對須擬立或修改土地批給合同的情況,已遞交清繳土地溢價金的証明文件;
- 6 已遞交已作臨時分層登記的証明文件;(倘適用時)
- 7 對屬私家地且須贈地予本地區的情況,已遞交由財政局發出的已贈地証明文件;
- 8 已繳交各類稅款;



發出物業登記用證明書的基本準則

- 1 申請必須透過由本局制定的表格作出。
- 2 已發出使用准照。
- 3 對於非私家地,已遵守及完成土地批給合同的所有條款、倘有的特別負擔的規定,已完 全遵守各相關實體就各專業計劃所發出的意見。
- 4 已遞交與之前核准的建築計劃相符的建築圖則副本 3 份。
- 5 已遞交技術資料表、獨立單位說明書及分層建築物管理規章的電子檔,且與之前已核准 的版本相符。

²⁾本準則並非法例的全部,滿足上述準則並不代表遞交之申請即可被接納、核准或批准。

³⁾本準則會作不定期更新,以因應特定期間頻繁出現的問題,作出適時的公佈及解釋。

須諮詢部門及遞交副本數目參考表

計劃類別													
1 =1 × 1	建築	建築/擴建工程計劃									拆卸		
建築計劃 (P/M/MA 級樓宇)	地基	結構	供水	排水	供電	防火	空調/機電	排煙及通風	燃料/燃氣	擋土支撐/土方開挖平整	園林/基建	拆卸計劃	
電力公司 CEM	•					•							
消防局 CB	•(1)					_	•		•	•			
交通事務局 DSAT	* ⁽²⁾					* (3)		* (3)	* (3)				
民政總署 IACM	* ⁽⁴⁾				※ ⁽⁵⁾						* ⁽⁶⁾	•	
自來水公司 SAAM				•			•						
燃委會 CSC										•			
規劃廳 DPU	* (7)											•	
基建廳 DIN					※ ⁽⁵⁾						•	•	
土地廳 DSO	* ⁽⁸⁾												
文化局 IC	※ ⁽⁹⁾											※ ⁽⁹⁾	※ ⁽⁹⁾
旅遊局 DST	※ ⁽¹⁰⁾												
民航局 AACM	* (11)												
教青局 DSEJ	※ ⁽¹²⁾												
社工局 IAS	* (13)												
衛生局 SS	* (14)												
經濟局 DSE	* (15)												
港務局 CP	* (16)												
體發局 ID	* (17)												
環保局 DSPA	* (18)												
房屋局 IH	* (19)												

● 須呈送計劃副本諮詢意見

※ 因應計劃中樓宇用途、性質、高度、規劃、工程地點等因素而須呈送計劃副本諮詢有關部門之意見

備註

- 2. 當有停車場時,特別是牽涉增設停車場出入口或更改或與街道準線圖訂定的出入口位置不符時。
- 3. 當有關之計劃牽涉屬於公眾停車場或用作對公眾開放私人停車場時。
- 4. 當樓宇設有垃圾房、牽涉人行道之調整或公共地役等,以及由民政總署發出行政准照之場所等。
- 5. 當遞交之排水計劃涉及對現有的公共排水網構成影響。
- 6. 當開挖的土方影響、佔用屬民署管轄的範圍。
- 7. 當遞交之計劃牽涉就街道準線圖內之條件及要求作出申駁或豁免執行等。
- 8. 當計劃中之土地之法定情況非屬私家地且牽涉土地批給合同之修改。
- 9. 當地段所在位置位於文物保護範圍內或被評定之區域或緩衝區內。
- 10. 當樓宇或場所將用作旅遊設施如酒店、娛樂場所、餐廳、酒吧等。
- 11. 當樓宇高度等於或超過 153 米或受第 233/95/M 號訓令界定之範圍。
- 12. 當樓宇或單位將用作教育設施如學校、補習社等。
- 13. 當樓宇或單位將用作老人中心、社會設施、托兒所等。
- 14. 當樓宇或單位將用作醫院、藥房、診所、護老院等。
- 15. 當樓宇或單位將用作工廠、倉庫、制作工場、油站等。
- 16. 當工程涉及水域範圍。
- 17. 當樓宇或單位將用作運動場、健身、康體用途等。
- 18. 當樓宇之用途、性質及規模對環境保護構成較大影響或牽涉環保局管轄的範疇。
- 19. 當樓宇或單位屬社會房屋或經濟房屋。

注意 除上表所指的副本數目外,還須 預備多一份計劃副本,作為計劃獲核准 時經蓋印後發還申請人。

註:1)本準則可於本局網站(http://www.dssopt.gov.mo)下載,而上述各準則僅為基本,將因應個案之特殊性而有所不同。

- 2)本準則並非法例的全部,滿足上述準則並不代表遞交之申請即可被接納、核准或批准。
- 3)本準則會作不定期更新,以因應特定期間頻繁出現的問題,作出適時的公佈及解釋。