

# “預先發出更改工程准照” 方案簡介

## 前言

考慮到本澳租金成本較高，特別是在投入營運前的裝修期需繳納空租，對中小企業構成壓力。本方案目的是在不降低監管質量的情況下，讓更改工程計劃的審批及施工同步進行，以縮短企業投入營運所需時間。

## 對象

現階段，本方案的主要對象是施工期不多於 120 天的簡單更改工程，不適用於複雜的或施工期長的項目，亦不適用於更改工程以外的工程類別。

## 實施期

暫行一年，按執行情況檢討方案之延續及完善。

## 限制

- 1 本方案發出的工程准照在工程計劃獲核准前不得延期或續期，倘工程未能在准照有效期內完成，必須中止工程，直至工程計劃獲得核准及辦理准照的延期或續期後，才可繼續施工。
- 2 在工程計劃獲核准之前，不得進行涉及以下的工程：
  - 2.1 地基、結構；
  - 2.2 分層建築物的共同部份；
  - 2.3 分層所有權的設定憑證的更改；
  - 2.4 被評定或待評定不動產的緩衝區內的建築物，但其室內裝修除外。
- 3 指導技術員及建築商須為遵守以上限制作出附加聲明。
- 4 工程所有人須聲明承諾倘工程計劃不獲核准時，拆卸已進行的工程及將被更改的地方按原先已核准的計劃恢復原狀。
- 5 工程所有人尚須聲明將把現場倘有的非法工程拆除，並按原先已核准計劃恢復原狀。
- 6 基於相關適用法例的限制，本方案不適用於：
  - 6.1 涉及被評定或待評定不動產的工程；
  - 6.2 飲食場所一站式發牌制度的工程。

## 手續

所需文件與一般更改工程計劃審批申請相同，按場所的種類填寫 M1、M3、M4、M5 或 M6 表格，在表格第一頁正面的 A)及 C)選項打勾，並按其背面“II”所述遞交為申請預先發出工程准照所需的文件，及由工程所有人、指導技術員及建築商簽署附加聲明。

在核對文件符合規定後，將獲發出有效期不多於 120 天的工程准照，上述限制將被載於准照的備註中，待計劃獲核准後，才可按計劃實施之前受限制的工程。

倘未能在預先發出的准照期限內完成工程，待工程計劃獲核准後，才可申請准照延期或續期。

## 監察

土地工務運輸局將按所呈交的工程計劃對工程進行稽查，倘發現工程與計劃不符，或超出了准照備註所述的限制，將著令中止工程，並展開相應處罰程序。

在計劃獲得核准之前，縱使工程已完成，亦不具備條件進行竣工檢查。