

增加受規管進行能源審核的建築物類型 及縮短能源審核週期

縮短能源審核週期

10年
5年

增加受規管進行能源審核的建築物類型

現行《建築物能源效益條例》要求商業建築物及綜合用途建築物的作商業用途的部分須每隔不多於10年進行一次能源審核，通過檢視建築物屋宇裝備裝置及其能源使用的情況找出建築物的節能潛力。

根據已進行第二次能源審核的建築物的能源審核報告分析，其能源使用指數平均較首次能源審核時下降了20%，顯示能源審核有助加強建築物的能源管理和節能。因此，我們把《條例》涵蓋須進行能源審核的建築物類別由現時的兩類增加至11類（列於《條例》附表4）。

現時的兩種建築物類別為：

1. 商業建築物
2. 綜合用途建築物的作商業用途的部分

將會新增的九類建築物類別為(即合共11類)：

3. 主要作教育用途而佔用的建築物
4. 主要作社區用途而佔用的建築物(包括社區會堂及社會服務中心)，及作2個或多於2個上述地方而佔用的綜合用途建築物
5. 主要作市政用途而佔用的建築物(包括街市、熟食中心、圖書館、文娛中心或文化中心及室內運動場)，及作2個或多於2個上述地方而佔用的綜合用途建築物
6. 主要作醫療及健康護理服務用途而佔用的建築物(包括醫院、診療所及康復中心)
7. 由政府擁有主要用作在執行政府的任何職能期間容納人的建築物
8. 機場的客運大樓
9. 鐵路車站
10. 主要作數據中心用途而佔用的建築物
11. 主要作數據中心用途而佔用的工業建築物部分



如欲了解詳情，請瀏覽電器網頁：
For further details, please visit the EMSD's website:
<https://www.emsd.gov.hk/bceo/>



參考《條例》的推行經驗、建築物能源審核報告的數據，以及公眾諮詢所收集的意見，大型建築物因節能潛力較高，進行能源審核應較具經濟效益。因此，我們建議除數據中心外，豁免總樓面面積不超過7000平方米的建築物進行能源審核。由於規管的建築物的類別有所增加，在修訂《條例》實施後，我們估計在2035年，上述九類受規管建築物每年可額外節省約4億5000萬度電，相等於約136000個三人家庭的每年用電量。

另外，為鼓勵現有建築物更適時採用更先進或更高效的節能設備和技術，以及更全面發揮能源審核的益處，我們建議將能源審核的週期由現時的10年縮短至五年，此措施與鄰近地區的安排（例如內地、新加坡和日本東京）相若。

以上《修訂條例》將於2026年9月20日全面生效，讓相關業界有充足時間作出準備及符合新規定。

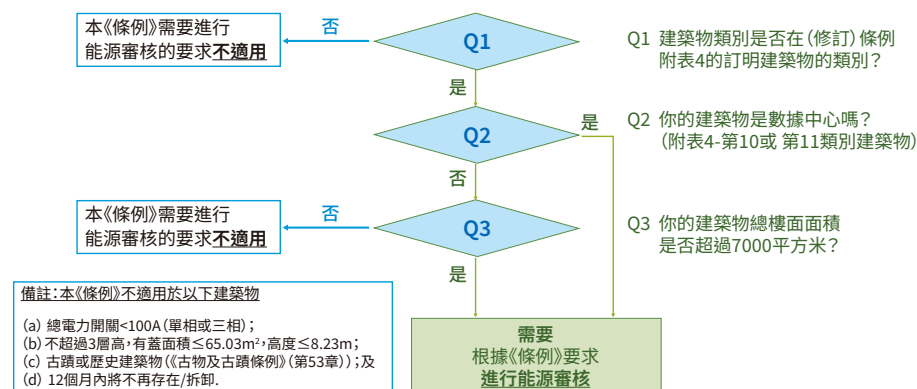
機電工程署會進行宣傳推廣工作，並適時向相關建築物業主發放最新法定要求資訊，提供技術支援，協助他們遵從新法例規定。



如欲了解詳情，請瀏覽機電署網頁：
<https://www.emsd.gov.hk/beeo/>

常見問題：

1. 在2026年9月20日(修訂)條例實施後，我的建築物需要進行能源審核嗎？



2. 如何查詢建築物的總樓面面積及佔用許可的核准日期？

答：屋宇署已設立網上平台，業主可透過該平台登記及核實建築事務監督根據《建築物條例》及佔用許可批准的總樓面面積。對於記錄圖則無法確定總樓面面積的舊式建築，建議業主諮詢合資格的建築專業人士（如註冊建築師、建築測量師或認可人士），由專業人士進行評估並估算建築物的近似總樓面面積。

3. 如相關部門無記錄，如何確定總樓面面積？

答：若有關當局未能提供現有建築總樓面面積的記錄，可參考城市規劃委員會發佈的《城市規劃委員會規劃指引編號 43》以及屋宇署向認可人士、註冊結構工程師及註冊岩土工程師發出的《作業備考 APP-2》，以確定現有總樓面面積。

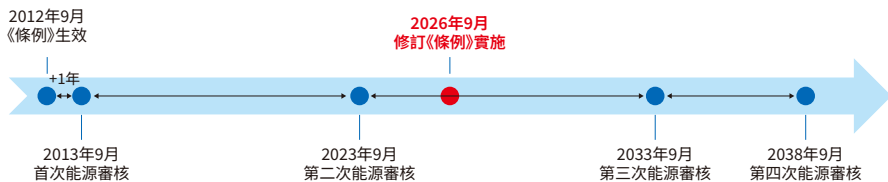
4. 現行《條例》下須進行能源審核的商業建築物/商業部分的過渡安排是怎樣的？

沒有遵行規定登記證明書的商業建築物 / 商業部分

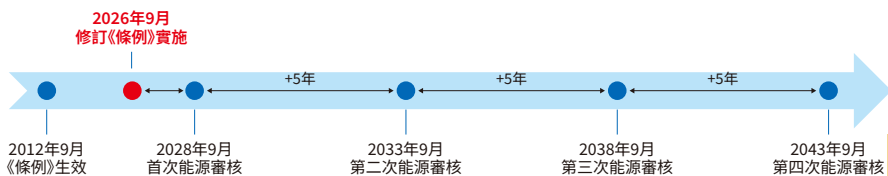


	例子(一)	例子(二)
首次能源審核	2013年	2028年
第二次能源審核	2023年	2033年
第三次能源審核	2033年	2038年
第四次能源審核	2038年	2043年

例子(一)



例子(二)

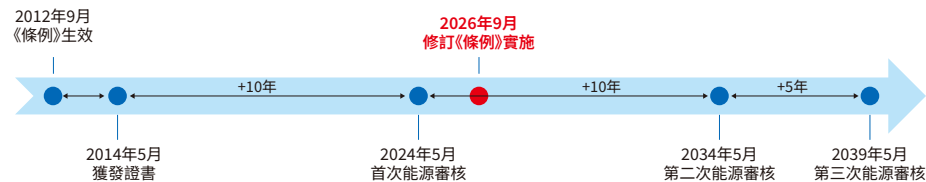


有遵行規定登記證明書的商業建築物 / 商業部分

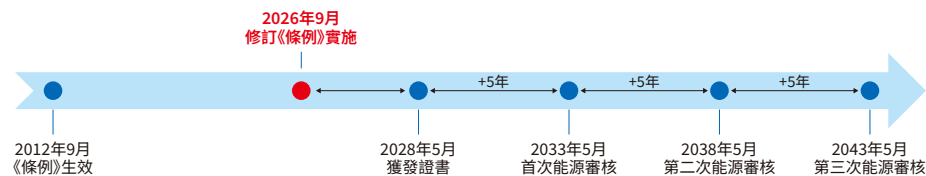


	例子(三)	例子(四)
首次獲發證明書	2014年	2028年
首次能源審核	2024年	2033年
第二次能源審核	2034年	2038年
第三次能源審核	2039年	2043年

例子(三)



例子(四)



5. 對於條例附表4新增建築類型，何時之前必須進行首次能源審核？

(A) 附表 4- 第 3 至 第 10 類別的建築物進行首次能源審核時間表



修訂條例附表6列明時間表：

2012年實施《條例》前建造的建築物 (沒有證明書*)

發出佔用准許的日期	進行首次能源審核的限期
1987年後	2027年9月20日前 (生效後12個月內)
1978年至1987年	2028年9月20日前 (生效後24個月內)
1970年至1977年	2029年9月20日前 (生效後36個月內)
1970年前	2030年9月20日前 (生效後48個月內)

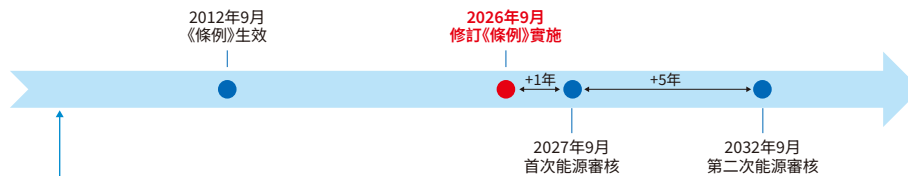
2012年實施《條例》後新建的建築物
(已獲發證明書*)

獲發證明書	進行首次能源審核的限期
2026年9月20日 前獲發	以下兩者較遲為準 (a) 在證明書發出後10年內; (b) 2027年9月20日前 (生效後12個月內)
2026年9月20日 後獲發	在證明書發出後5年內

* 2012年開始按《條例》新建的建築物會獲發證明書

(A-1) 2012 年實施《條例》前建造的建築物 (沒有證明書*)

例子 (五)

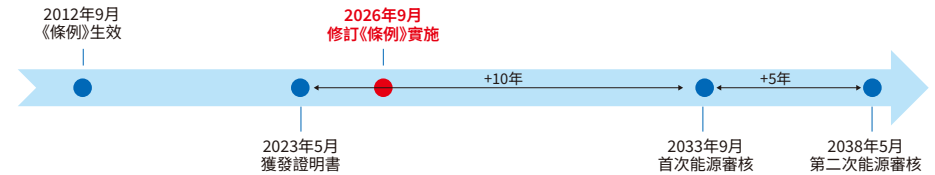


發出佔用准許的日期	進行首次能源審核的限期
1987年後	2027年9月20日前 (生效後12個月內)
1978年至1987年	2028年9月20日前 (生效後24個月內)
1970年至1977年	2029年9月20日前 (生效後36個月內)
1970年前	2030年9月20日前 (生效後48個月內)

* 2012年開始按《條例》新建的建築物會獲發證明書

(A-2) 2012 年實施《條例》後建造的建築物 (已獲發證明書*)

例子 (六)

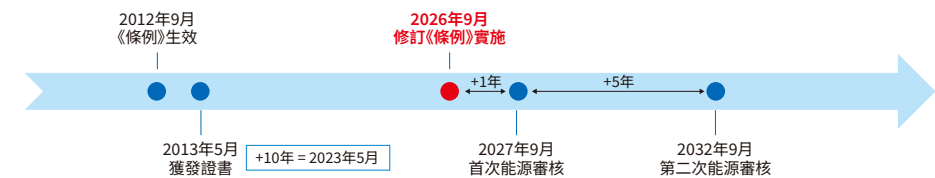


獲發證明書	進行首次能源審核的限期
2026年9月20日 前獲發	以下兩者較遲為準 (a) 在證明書發出後10年內 (b) 2027年9月20日前 (生效後12個月內)
2026年9月20日 後獲發	在證明書發出後5年內

2033年9月
較遲
(比較2027年9月)

* 2012年開始按《條例》新建的建築物會獲發證明書

例子 (七)



獲發證明書	進行首次能源審核的限期
2026年9月20日 前獲發	以下兩者較遲為準 (a) 在證明書發出後10年內; (b) 2027年9月20日前 (生效後12個月內)
2026年9月20日 後獲發	在證明書發出後5年內

2027年9月
較遲
(比較2023年5月)

* 2012年開始按《條例》新建的建築物會獲發證明書

(B) 附表 4- 第 11 類別的建築物進行首次能源審核時間表

就主要作數據中心用途而佔用的工業建築物的部分而言：
進行首次能源審核的限期會以數據中心開始營運日期作考慮

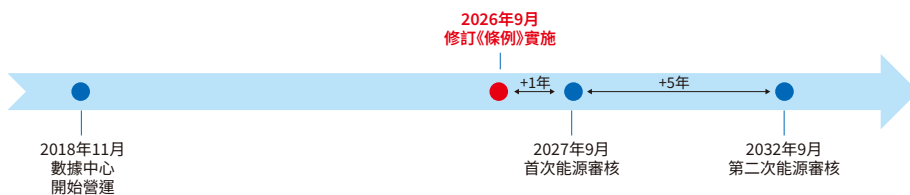


修訂條例附表6列明時間表：

數據中心開始營運日期#	進行首次能源審核的限期
2026年9月20日前	2027年9月20日前 (生效後12個月內)
2026年9月20日後	數據中心開始營運日期 之後的5年內

數據中心開始營運日
是指服務該工業建築物內主要作數據中心用途已佔用部份的中央屋宇裝備裝置開始消耗電力的日期。

例子 (八)



數據中心開始營運日期	進行首次能源審核的限期
2026年9月20日前	2027年9月20日前 (生效後12個月內)
2026年9月20日後	數據中心開始營運日期 之後的5年內


數據中心開始營運日
是指服務該工業建築物內主要作數據中心用途已佔用部份的中央屋宇裝備裝置開始消耗電力的日期。

6. 對於條例附表4新增建築類型，若在2012年9月21日至有關日期（即2026年9月20日）期間已進行能源審核，該審核可否視為強制性能源審核？

答：根據條例第 53 條，若註冊能源效益評核人（REA）在 2012 年 9 月 21 日至 2026 年 9 月 20 日期間已按指定《建築物能源審核實務守則》完成審核，則該審核應被視為在有關日期完成的首次能源審核，後續審核需自首次審核日期起每五年進行一次。

7. 業主A持有的社區建築中，不同樓層分配予多個非政府機構時，強制性能源審核的範圍及責任方如何界定？

答：此情況下，建築業主（即業主 A）依法承擔強制性能源審核責任。審核範圍應集中於“中央屋宇裝備裝置”（CBSIs），即不專門服務於該建築某一單元的所有建築服務設施。因此，僅服務於特定非政府機構單元的專用設施不納入強制審核範圍。

機電工程署  EMSD

機電工程署
香港九龍啟成街3號
Electrical and Mechanical Services Department
3 Kai Shing Street, Kowloon, Hong Kong
電話 Tel: (852) 3757 6156 傳真 Fax: (852) 2890 6081
網址 Website: <https://www.emsd.gov.hk/beeo/>
電郵 Email: mbec@emsd.gov.hk