

地政总署及辖下分区地政处  
处理小型屋宇申请反对意见的资料简介

甲部

为令小型屋宇申请及反对者的意见得到适当处理,地政总署及辖下分区地政处(下称「地政处」)由二零零七年九月一日开始可透过下列三个阶层来处理反对个案。然而,地政总署可能在有需要的情况下将本资料简介作出适当修改。

<u>第一阶层</u>		<u>详情</u>
由高级地政主任处理	(一)	地政处收到反对书之后会通知申请人有关反对理由,如有需要,地政处会寻求村代表 / 原居民代表 / 村务委员会 / 乡事委员会协助。假如反对书撤回,地政处会继续处理申请。
	(二)	无论如何,第一阶层的个案,除下文(三)段所述复杂个案之外,必须在九个月内解决。高级地政主任会按实际情况,参考有关部门及村代表 / 原居民代表 / 村务委员会 / 乡事委员会(视乎何者适用而定)的意见,作出决定,然后以书面通知反对者及申请人。如反对者或申请人不满高级地政主任的决定,可在十四天内以书面向地政专员上诉,个案将提交第二阶层由总地政主任处理。
	(三)	未有制备标准「风水」图则的乡村所涉的「风水」争议、「越村申请」,「移居村民申请」及「申请人原居民身份」等有效反对意见,性质较为复杂,该等反对意见不可以在第一阶层进行否决。否决这类反对个案必须交第二阶层处理并由地政处会议作出决定。

<u>第二阶层</u>		<u>详情</u>
<p>由总地政主任决定 / 地政处会议议决</p> <p>地政处会议成员包括： 地政专员(主席) 地政处职员 民政事务处代表 规划署代表及 其他部门代表(根据个别个案所需)</p>	(一)	<p>总地政主任会进一步咨询其他部门等方面的意见和建议，然后审理就第一阶层的决定而接获的上诉。</p> <p>至于上文有关第一阶层的第(三)项所述复杂个案，则由地政处会议审议。反对者及申请人会获邀向地政处会议提交书面意见和理据。此外，村代表 / 原居民代表以及乡事委员会主席 / 副主席(视乎何者适用而定)，也会获邀向地政处会议提交书面意见。所有反对理由和申请人的理据会以书面提交地政处会议审议。</p>
	(二)	<p>第二阶层的决定将以书面通知申请人及反对者，任何一方如不满有关决定，可于二十八天内以书面向地政总署署长提出上诉。上诉个案将交第三阶层处理。</p>
<u>第三阶层</u>		<u>详情</u>
<p>由地政总署「覆检小组」研究上诉个案后作出裁决</p> <p>「覆检小组」成员包括： 助理署长(专业事务3)(主席) 首席地政主任 总地政主任 高级地政主任(秘书) 其他部门代表(视乎个别个案所需而定)</p>		<p>地政总署总部会先行检视上诉人的上诉理由，如有需要，会征询相关部门及 / 或乡议局的意见。「覆检小组」审议各方的意见书 / 申述书之后，作出裁决。上诉人会获书面通知上诉结果。</p>

## 乙部

综合村民过往反对小型屋宇申请的各种理由，通常可归纳为四类，地政处会以下列适用的方法处理。

### (一) 以风水理由提出反对

每一乡村透过村务委员会或村民大会，订立该村范围内受风水影响的地点，如祠堂，伯公，大王爷，庙宇，风水树林等，及建议离开这些地点可以容许建屋所需的最少距离，交由地政处考虑。地政处咨询民政事务处或其他有关部门后，便会审核该村各个风水影响地点及建屋所需最少距离，然后制备标准图则，供该村专用。以后若有以风水理由反对建屋者，将以该标准图则为依据，如拟建屋宇位于风水影响范围之内，则反对有理，否则反对无效。如有修改，须村务委员会 / 村民大会重新厘订准则，再交地政处审核，然后修改图则。如某乡村未能达成共识，引致无法制备标准图则，则采用甲部所述三级阶层处理方式，就每一个「风水」反对个案作个别考虑。

### (二) 反对「越村申请」及「移居村民申请」

就「越村申请」及「移居村民申请」提出反对的人士，必须是拟建屋宇所在乡村的原居村民。一般而言，其他人士包括外来移居者及非原居村民，并无资格提出反对。上述反对个案须由当村原居村民大会议决，地政处一般都会尊重大会决定，但亦保留最后审批决定权。如当村原居村民大会对某个「越村申请」或「移居村民申请」未能达成协议，地政专员会寻求乡事委员会或乡议局的协助，经地政处会议议决后才会继续处理该申请。

### (三) 怀疑申请人原居民身份的反对个案

与处理反对「越村申请」及「移居村民申请」个案相类似，因「怀疑申请人原居民身份」而提出反对的人士，必须是拟建屋宇所在乡村的原居村民。其他人士例如外来移居者及非原居村民，并无资格提出反对。如地政总署或地政处接获反对个案，纵然申请人的原居民身份已获原居民代表或乡事委员会主席 / 副主席以法定声明证明，地政处仍须就该反对作出详细调查。若果调查结果并无发现任何文件证据可证明申请人的原居民身份存疑，而且反对者也没有提供文件证据，反对个案则视为无效。若果有文件证据证明指控确有依据，便会要求申请人提供家族资料、祖业历史及祠堂 / 祖坟资料等，以作调查。假如反对意见并无理据，地政处会通知反对者调查结果，并依照上文甲部所述程序处理该申请。

### (四) 涉及环境事宜的反对个案

如涉及「通道受阻」，「水浸」，「去水渠改道」或「景观受影响」等反对理由，地政主任会咨询其他部门意见，提供解决方法，然后交由高级地政主任决定接纳或否决反对，并以书面通知反对者及申请人，通知书会载列详细理由。反对者或申请人可在十四天内提出上诉，而上诉会按照上文甲部所述程序提交到第二阶层处理。

## 丙部

### 处理匿名反对个案与披露反对人身份

反对人必须提供其姓名、身份证明、联络电话及通讯地址，匿名反对书不会受理。地政处不会向申请人披露反对人的身份。为处理接获的反对个案，反对人必须提供准确资料，出席会面以核实身份，并解释反对理据。

[附件 - 处理小型屋宇申请反对个案的三层架构流程图]

地政总署  
乡村改善及特别职务组  
二零二一年十月

处理小型屋宇申请反对个案的三层架构流程图

