

已登記寮屋的寮屋管制政策

地政總署
2021年12月(修訂)



本小冊子可從地政總署網址下載

<https://www.landsd.gov.hk/tc/land-mgt-enforce/squatter-control.html>

<如本小冊子的中、英文兩個版本有任何不相符之處，應以中文版本為準。>

目錄

頁次

引言

1

已登記寮屋

1

1. 已登記寮屋的用途、物料及面積

1-2

2. 已登記寮屋的重建及修葺

3-5

3. 違規

5-6

4. 交還已登記寮屋

6

5. 切勿搭建、購買或租用寮屋

6-7

查詢

8

1. 分區地政處寮屋管制隊資料

8-9

2. 查詢熱線

10

3. 分區地政處資料

11

引言

本小冊子開列適用於已登記寮屋既定管制政策的資料。冊內的資料僅供參考，並非旨在訂立任何法律權利或權益，亦不授予任何人佔用土地(不論批租與否)的權利，更不得解釋為土地佔用人對所佔用土地擁有任何權利或權益的申述。本小冊子僅為解釋處理已登記寮屋的現行安排的要點，所載內容可能會修改而不會事先通知。

已登記寮屋

本小冊子所提述的已登記寮屋為 1982 年 6 月前已在政府土地及已批租農地上搭建的違例構築物，並於 1982 年 6 月前經政府登記和記錄(1982 年寮屋登記)(已登記寮屋)。

1. 已登記寮屋的用途、物料及面積

- 1.1 1982 年寮屋登記記錄了已登記寮屋的位置、尺寸(即長度、闊度、高度)、建築物料及用途(寮屋管制登記記錄)。
- 1.2 關於政府土地及已批租農地上的任何已登記寮屋，政府所持的立場是這些寮屋分別違例佔用政府土地及屬於已批租農地上的違例構築物。然而，構築物的位置、尺寸、建築物料類別及用途如與 1982 年寮屋登記記錄相同，便可獲暫准存在，直至因發展計劃、環境改善或安全理由而須予以清拆，或直至自然流失(例如構築物無人佔用或不再存在)而被取締。這類獲暫准存在的安排，並無訂立任何法律權利或權益或義務，亦不授予任何人佔用土地的權利。

- 1.3 已登記寮屋不許擴建、新建、加建、改變用途或改用與寮屋管制登記記錄不同類別的物料。如有擴建、新建、加建、改變用途(第 1.4 段所述根據 2018 年「寮屋住戶自願登記計劃」成功登記作居住用途的已登記寮屋除外)或改用與 1982 年寮屋登記記錄不同類別的物料，已登記寮屋會喪失登記資格，寮屋管制登記記錄亦會被取消。考慮到寮屋管制政策表明要取締違規寮屋，而政策亦絕非鼓勵違規擴建，地政總署於 2016 年 6 月 22 日發出新聞公報，收緊酌情安排的執行，具體而言，若有證據證實擴建是該日後新落成的擴建，一經發現，地政總署會採取行動，不再給與糾正機會，即時取消寮屋登記編號，清拆整間位於政府土地上的違規構築物，或因應位於私人土地上的新完成擴建個案採取執行契約條款行動。
- 1.4 地政總署於 2018 年 11 月 1 日至 2022 年 10 月 31 日，實施「寮屋住戶自願登記計劃」，接受居住於 1982 年登記作非住用用途的已登記寮屋的住戶，申請一次過自願登記。此自願登記的目的，是配合於 2018 年 5 月公布讓這些寮屋住戶受惠於安置補償的新措施，同時凍結非住用寮屋作居住用途的情況。只有成功登記的住戶，方可能在日後政府發展清拆行動獲視為符合補償及安置補償安排的資格。成功在「寮屋住戶自願登記計劃」登記的住戶，只要住戶身份沒有改變，不會因為其非住用寮屋改變作居住用途而被執管，但其於 1982 年寮屋登記記錄內所登記的非住用用途並不會因此而有所改變。然而，該等寮屋須繼續遵從現行寮屋管制政策下的其他規定，否則會因此而被執管。
- 1.5 部分已登記寮屋亦可能經政府發出牌照或其他形式的批准書而獲認可(持牌構築物)。這些寮屋如被發現與 1982 年寮屋登記記錄不符，會被取消管制登記記錄，之後會受有關牌照或其他批准條件所規限。

2. 已登記寮屋的重建及修葺

2.1 地政總署由 2021 年 6 月 28 日起，精簡修葺及重建已登記寮屋的程序，容許佔用人在進行修葺或重建已登記寮屋前，只須填妥「修葺／重建已登記寮屋通知書」(下稱「通知書」) 和連同所需的文件，以郵寄或親身交回有關寮屋位置所屬的分區地政處的寮屋管制隊(下稱「寮管隊」)，便可根據通知書內的規定及條件開展有關工程，毋須等待審批。同時，佔用人在修葺或重建已登記寮屋時，可根據其寮屋於 1982 年登記記錄中所屬的物料類別，即「臨時物料」或「永久物料」，轉用指定同類別的其他建築物料作修葺/重建用途。地政總署會表列每個類別的容許物料。舉例來說，如果 1982 年登記時為臨時物料，則可以在臨時物料的類別中，選擇任何一種適合的臨時物料進行維修或重建。有關「修葺／重建已登記寮屋通知書」計劃的詳情可向相關寮管隊查詢，或參考地政總署網頁：

[<http://www.landsd.gov.hk/tc/land-mgt-enforce/squatter-control.html>]。

2.2 重建

2.2.1 市區內的已登記住用及非住用寮屋，均不准重建。市區指新界區以外的地區。以本小冊子而言，「新界區」包括屯門、元朗、粉嶺、上水、大埔、沙田、西貢及離島。新界區內的已登記非住用寮屋亦不准重建。

2.2.2 在新界區政府土地上的已登記寮屋准予使用臨時材料重建，但須符合以下條件：

- (i) 已登記寮屋於 1982 年寮屋登記記錄是作居住用途(成功透過「寮屋住戶自願登記計劃」將其原有的非住用寮屋作為居住用途的情況並不適用。)；以及

(ii) 重建寮屋的位置、尺寸、建築物料(使用的臨時物料須與通知書內「建築物料一覽表」所載類別相同)及用途與寮屋管制登記記錄相同。

2.2.3 在新界區已批租農地上的已登記寮屋准予使用臨時材料重建，但須符合以下條件：

(i) 並非已批租農地註冊業權人的寮屋居民已取得註冊業權人的同意；

(ii) 已登記寮屋於 1982 年寮屋登記記錄是作居住用途(成功透過「寮屋住戶自願登記計劃」將其原有的非住用寮屋作為居住用途的情況並不適用。)；以及

(iii) 重建寮屋的位置、尺寸、建築物料(使用的臨時物料須與通知書內「建築物料一覽表」所載類別相同)及用途與寮屋管制登記記錄相同。

2.2.4 倘若在新界區擬重建的已登記寮屋於 1982 年寮屋登記記錄是以永久物料建造，或使用永久建築物料進行重建，則經重建的構築物會喪失已登記寮屋的資格。這類重建申請須提交有關分區地政處辦理。申請如獲批准，分區地政處可發出短期租約(如屬政府土地)或短期豁免書(如屬已批租農地)取締原有寮屋登記記錄。

2.2.5 部分已登記寮屋也可能是持牌構築物。如屬這類情況，須取得有關分區地政處批准才可進行重建。



2.3 修葺

2.3.1 政府土地上的已登記寮屋准予修葺，但須符合以下條件：

- (i) 經修葺寮屋的位置、尺寸、建築物料(使用的物料須與通知書內「建築物料一覽表」所載類別相同)及用途(第 1.4 段所述的情況除外)與寮屋管制登記記錄相同。

2.3.2 如已登記寮屋位於已批租農地上，該寮屋准予進行修葺工程，但須符合以下條件：

- (i) 並非已批租農地註冊業權人的寮屋居民已取得註冊業權人的同意；以及
- (ii) 經修葺寮屋的位置、尺寸、建築物料(使用的物料須與通知書內「建築物料一覽表」所載類別相同)及用途(第 1.4 段所述的情況除外)與寮屋管制登記記錄相同。

3 違規

3.1 未有依據上文第 2 部分所述的條件(包括通知書內的規定及條件)而對已登記寮屋進行重建、修葺或其他工程，包括擴建、新建、加建、改變用途或改用其他物料，因而令構築物的資料與寮屋管制登記記錄不符(第 1.4 段所述的情況除外)，該構築物有機會喪失已登記寮屋的資格。後果是有關的寮屋管制登記記錄會被取消，而構築物不會再獲暫准存在。由於構築物違例佔用政府土地或違例搭建於已批租農地上，因此政府會對其採取適當的執法／執管行動而不作任何補償，包括發放特惠津貼。

- 3.2 如構築物位於政府土地上，政府可就不合法佔用未批租土地的罪行檢控佔用人，清拆違例構築物，並於檢控後向被裁定犯了有關罪行的人士收回清拆費用。
- 3.3 如構築物位於已批租農地上，政府可採取適當的執行契約條款行動，包括重收土地，或進入已批租農地清拆違例構築物，以及向承租人收回清拆費用。

4. 交還已登記寮屋

- 4.1 政府於 1984／85 年度進行全港寮屋居民登記，為已登記寮屋的佔用人登記資料。
- 4.2 不再由已登記佔用人或其他佔用人佔用的已登記寮屋會被取締，有關的寮屋管制登記記錄會被取消，政府亦會對這些構築物採取適當的執法／執管行動。
- 4.3 不再被佔用的已登記寮屋應交還相關寮管隊。如發現已登記寮屋的佔用人已獲房屋署編配資助房屋，房屋署會接獲通知，以跟進有關租住公屋及其他形式資助房屋的住用情況。

5. 切勿搭建、購買或租用寮屋

- 5.1 已登記寮屋並無土地的合法業權，但獲暫准存在，直至因發展計劃、環境改善或安全理由而須予以清拆，或直至自然流失(即構築物無人佔用或不再存在)而被取締。已登記寮屋如遭政府清拆，則視乎當時的補償及安置政策，佔用人未必符合資格獲發放任何補償(包括特惠津貼)。購買或租用已登記寮屋，不受法律保障，亦不授予佔用人任何權利。



- 5.2 寮屋如非已登記寮屋，或並非政府發出的牌照或其他形式的批准書所涵蓋，即屬違例構築物。這些寮屋不獲暫准存在，政府會按相關法例或地契即時採取執法／執管行動。搭建及／或佔用這類違例構築物的人士，可被檢控和着令遷出。
- 5.3 鑑於已登記寮屋或違例寮屋的性質，公眾人士切勿購買或租用。在決定購買或租用構築物前，公眾人士應就該土地及其上構築物的法律地位，以及一旦政府對違例或非法構築物採取執管／執法行動時須承擔的風險或法律責任，尋求獨立的專業意見。



查詢

(一) 分區地政處寮屋管制隊資料

寮屋管制隊	地址	電話
港島東區地政處寮屋管制隊	香港灣仔愛群道 32 號愛群商業大廈 19 樓	2896 2457
港島西及南區地政處寮屋管制隊	香港灣仔愛群道 32 號愛群商業大廈 19 樓	2896 2457
九龍東區地政處寮屋管制隊	九龍彌敦道 405 號九龍政府合署 10 樓 1003-1004 室	2781 4369
九龍西區地政處寮屋管制隊	九龍彌敦道 405 號九龍政府合署 10 樓 1003-1004 室	2781 4369
荃灣葵青地政處寮屋管制隊	九龍觀塘創業街 9 號 10 樓	2778 8181
離島地政處寮屋管制隊	香港中環統一碼頭道 38 號海港政府大樓 25 樓	2852 3185
沙田地政處寮屋管制隊*	新界沙田瀝源邨祿泉樓地下	2691 7361
大埔地政處寮屋管制隊*	新界沙田瀝源邨祿泉樓地下	2661 2210
西貢地政處寮屋管制隊*	新界西貢親民街 34 號 西貢政府合署 4 樓	2792 1312

	地址	電話
北區地政處寮屋管制隊	新界上水彩園邨彩玉樓地下	2671 0226
屯門地政處寮屋管制隊	新界屯門大興邨興泰樓地下	2462 3800
元朗地政處寮屋管制隊	新界元朗水邊圍邨湖水樓地下	2479 7341

註：上述寮屋管制隊的辦公時間如下：

- (1) 星期一至五：上午八時四十五分至下午五時三十分
(午膳時間：下午十二時三十分至下午一時三十分)
- (2) 星期六、日及公眾假期休息

* 新界東(一)寮屋管制辦事處已於 2021 年 12 月 6 日根據分區地政處的地理界線，相應歸入沙田地政處、大埔地政處和西貢地政處的編制內。



(二) 查詢熱線

如有任何查詢，可於辦公時間內致電地政總署寮屋管制及特別職務小組或以電郵聯絡本署。

查詢熱線：22313044

電郵：landsd@landsd.gov.hk

辦公時間：

星期一至星期五(星期六、日及公眾假期休息)

上午 8 時 45 分至下午 5 時 30 分

(午膳時間由下午 12 時 30 分至下午 1 時 30 分)



(三) 分區地政處資料

分區地政處	地址	電話
港島東區地政處	香港灣仔軒尼詩道 130-150 號修頓中心 3 樓及 19 樓	2835 1684
港島西及南區地 政處	香港灣仔軒尼詩道 130-150 號修頓中心 3 樓、19 樓及 20 樓	2835 1711
九龍東區地政處	九龍油麻地海庭道 11 號西九龍政府 合署南座 3-4 樓	2300 1764
九龍西區地政處	九龍油麻地海庭道 11 號西九龍政府 合署南座 3-4 樓	2300 1764
離島地政處	香港中環統一碼頭道 38 號海港政府大 樓 19 樓	2852 4265
荃灣葵青地政處	新界荃灣青山公路 174 至 208 號荃灣 多層停車場大廈 10 樓及 11 樓	2402 1164
沙田地政處	新界沙田上禾輦路 1 號沙田政府合署 11 樓	2158 4700
大埔地政處	新界大埔汀角路 1 號大埔政府合署 1 樓	2654 1263
西貢地政處	新界西貢親民街 34 號西貢政府合署 3 樓及 4 樓	2791 7019
屯門地政處	新界屯門屯喜路 1 號屯門政府合署 6 樓 及 7 樓	2451 1176
北區地政處	新界粉嶺璧峰路 3 號北區政府合署 6 樓	2675 1809
元朗地政處	新界元朗橋樂坊 2 號元朗政府合署 7 樓 及 9 至 11 樓	2443 3573