

地政總署及轄下分區地政處
處理小型屋宇申請反對意見的資料簡介

甲部

為令小型屋宇申請及反對者的意見得到適當處理，地政總署及轄下分區地政處(下稱「地政處」)由二零零七年九月一日開始可透過下列三個階層來處理反對個案。然而，地政總署可能在有需要的情況下將本資料簡介作出適當修改。

<u>第一階層</u>		<u>詳情</u>
由高級地政主任處理	(一)	地政處收到反對書之後會通知申請人有關反對理由，如有需要，地政處會尋求村代表 / 原居民代表 / 村務委員會 / 鄉事委員會協助。假如反對書撤回，地政處會繼續處理申請。
	(二)	無論如何，第一階層的個案，除下文(三)段所述複雜個案之外，必須在九個月內解決。高級地政主任會按實際情況，參考有關部門及村代表 / 原居民代表 / 村務委員會 / 鄉事委員會(視乎何者適用而定)的意見，作出決定，然後以書面通知反對者及申請人。如反對者或申請人不滿高級地政主任的決定，可在十四天內以書面向地政專員上訴，個案將提交第二階層由總地政主任處理。
	(三)	未有製備標準「風水」圖則的鄉村所涉的「風水」爭議、「越村申請」，「移居村民申請」及「申請人原居民身份」等有效反對意見，性質較為複雜，該等反對意見不可以在第一階層進行否決。否決這類反對個案必須交第二階層處理並由地政處會議作出決定。

第二階層		詳情
<p>由總地政主任決定 / 地政處會議議決</p> <p>地政處會議成員包括： 地政專員(主席) 地政處職員 民政事務處代表 規劃署代表及 其他部門代表(根據個別個案所需)</p>	(一)	<p>總地政主任會進一步諮詢其他部門等方面的意見和建議，然後審理就第一階層的決定而接獲的上訴。</p> <p>至於上文有關第一階層的第(三)項所述複雜個案，則由地政處會議審議。反對者及申請人會獲邀向地政處會議提交書面意見和理據。此外，村代表 / 原居民代表以及鄉事委員會主席 / 副主席(視乎何者適用而定)，也會獲邀向地政處會議提交書面意見。所有反對理由和申請人的理據會以書面提交地政處會議審議。</p>
	(二)	<p>第二階層的決定將以書面通知申請人及反對者，任何一方如不滿有關決定，可於二十八天內以書面向地政總署署長提出上訴。上訴個案將交第三階層處理。</p>
第三階層		詳情
<p>由地政總署「覆檢小組」研究上訴個案後作出裁決</p> <p>「覆檢小組」成員包括： 助理署長(專業事務3)(主席) 首席地政主任 總地政主任 高級地政主任(秘書) 其他部門代表(視乎個別個案所需而定)</p>		<p>地政總署總部會先行檢視上訴人的上訴理由，如有需要，會徵詢相關部門及 / 或鄉議局的意見。「覆檢小組」審議各方的意見書 / 申述書之後，作出裁決。上訴人會獲書面通知上訴結果。</p>

乙部

綜合村民過往反對小型屋宇申請的各種理由，通常可歸納為四類，地政處會以下列適用的方法處理。

(一) 以風水理由提出反對

每一鄉村透過村務委員會或村民大會，訂立該村範圍內受風水影響的地點，如祠堂，伯公，大王爺，廟宇，風水樹林等，及建議離開這些地點可以容許建屋所需的最少距離，交由地政處考慮。地政處諮詢民政事務處或其他有關部門後，便會審核該村各個風水影響地點及建屋所需最少距離，然後製備標準圖則，供該村專用。以後若有以風水理由反對建屋者，將以該標準圖則為依據，如擬建屋宇位於風水影響範圍之內，則反對有理，否則反對無效。如有修改，須村務委員會 / 村民大會重新釐訂準則，再交地政處審核，然後修改圖則。如某鄉村未能達成共識，引致無法製備標準圖則，則採用甲部所述三級階層處理方式，就每一個「風水」反對個案作個別考慮。

(二) 反對「越村申請」及「移居村民申請」

就「越村申請」及「移居村民申請」提出反對的人士，必須是擬建屋宇所在鄉村的原居村民。一般而言，其他人士包括外來移居者及非原居村民，並無資格提出反對。上述反對個案須由當村原居村民大會議決，地政處一般都會尊重大會決定，但亦保留最後審批決定權。如當村原居村民大會對某個「越村申請」或「移居村民申請」未能達成協議，地政專員會尋求鄉事委員會或鄉議局的協助，經地政處會議議決後才會繼續處理該申請。

(三) 懷疑申請人原居民身份的反對個案

與處理反對「越村申請」及「移居村民申請」個案相類似，因「懷疑申請人原居民身份」而提出反對的人士，必須是擬建屋宇所在鄉村的原居村民。其他人士例如外來移居者及非原居村民，並無資格提出反對。如地政總署或地政處接獲反對個案，縱然申請人的原居民身份已獲原居民代表或鄉事委員會主席 / 副主席以法定聲明證明，地政處仍須就該反對作出詳細調查。若果調查結果並無發現任何文件證據可證明申請人的原居民身份存疑，而且反對者也沒有提供文件證據，反對個案則視為無效。若果有文件證據證明指控確有依據，便會要求申請人提供家族資料、祖業歷史及祠堂 / 祖墳資料等，以作調查。假如反對意見並無理據，地政處會通知反對者調查結果，並依照上文甲部所述程序處理該申請。

(四) 涉及環境事宜的反對個案

如涉及「通道受阻」，「水浸」，「去水渠改道」或「景觀受影響」等反對理由，地政主任會諮詢其他部門意見，提供解決方法，然後交由高級地政主任決定接納或否決反對，並以書面通知反對者及申請人，通知書會載列詳細理由。反對者或申請人可在十四天內提出上訴，而上訴會按照上文甲部所述程序提交到第二階層處理。

丙部

處理匿名反對個案與披露反對人身份

反對人必須提供其姓名、身份證明、聯絡電話及通訊地址，匿名反對書不會受理。地政處不會向申請人披露反對人的身份。為處理接獲的反對個案，反對人必須提供準確資料，出席會面以核實身份，並解釋反對理據。

[附件 - 處理小型屋宇申請反對個案的三層架構流程圖]

地政總署
鄉村改善及特別職務組
二零二一年十月

處理小型屋宇申請反對個案的三層架構流程圖

