

## 地政總署及分區地政處就處理有關人士對小型屋宇申請反對的資料簡介

### 甲部

為令小型屋宇申請及反對人的意見得到適當處理，地政總署及分區地政處(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。

第一階層		詳情
由村內人士自行處理	(一)	地政處收到反對書之後會通知申請人有關反對理由，由他自行聯絡反對人解決問題(如反對者願意透露身份)或尋求原居民代表 / 村務委員會進行調解。如雙方達成協議，反對人撤消反對後，地政處便可以繼續處理申請。
	(二)	如有關個案未能透過村內人士解決，將由地政主任/高級地政主任進行調解。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。高級地政主任將按實際情況，參考有關部門及原居民代表/村務委員會/村民大會意見，作出決定，然後以書面通知反對人及申請人。如反對人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處理。

	(三)	「越村申請」,「移居村民」,「風水」(指未曾制備標準風水圖則鄉村的風水反對)及「投訴申請人原居民身份」等性質較為複雜的個案,可由原居民代表/村務委員會進行協調及提供意見,但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
經諮詢鄉事委員會意見後由地政處會議議決  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)	(一)	地政處會議有權裁決所有上訴個案與及在第一階層無法解決的個案。首先地政處會諮詢鄉事委員會意見或請求他們協助調解,如有需要亦會諮詢其他部門,再通知反對人及申請人,然後在收到上訴書六個月期限內,召開地政處會議及邀請有關人士包括反對人,申請人,原居民代表,鄉事委員會主席/副主席等,出席地政處會議以表達各人意見及理據。申請人或反對人如不願意出席會議,可提供書面理據,有關反對理由會以書面型式呈交地政處會議審閱,該會議將在反對人/申請人缺席情況下,進行裁決。

	(二)	如個別個案情況需要，地政處會議可考慮延期三個月，才召開地政處會議，以便申請人及反對人可以繼續商議解決歧見的方法，地政處會發信通知申請人及反對人有關延期及理由。
	(三)	地政處會議的決定將以書面通知申請人及反對人，任何一方如不滿地政處會議的決定，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。
<u>第三階層</u>		<u>詳情</u>
由地政總署「覆檢小組」研究上訴個案後作出裁決  「覆檢小組」成員包括： 助理署長(產業管理)(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(根據個別個案所需)		地政總署署長首先檢視上訴人是否持有足夠上訴理由，如發覺上訴人只是重覆第二階層的理據，署長可決定不召開「覆檢小組」並發信通知上訴人。如上訴人提供足夠上訴理由，地政總署署長將會諮詢鄉議局或其他部門的意見，然後考慮召開「覆檢小組」會議。如有需要，申請人、反對人、原居民代表、鄉事委員會或鄉議局成員可能會被邀請出席會議，表達他們的意見。該小組綜合及研究各方意見之後，作出裁決。上訴人會於遞交上訴書六個月內獲地政總署署長書面通知上訴結果。

## 乙部

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

### (一) 風水反對

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」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，但地政處會議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個案

如地政總署或地政處接獲投訴，指控申請人並非新界任何認可鄉村的原居村民，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，當區地政處仍須就該投訴作出詳細調查。申請人有可能被要求提供家族資料，祖業歷史及祠堂 / 祖墳資料等，以作調查。如發覺投訴並無根據，地政處會通知投訴人調查結果，並依照上文甲部所述程序處理該申請。

(四) 涉及環境方面的反對理由

其他如「通道受阻」，「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，並以書面通知反對人及申請人及詳細解釋理由。反對人或申請人有十四天時間進行上訴，上訴將交第二階層處理，最後由地政處會議議決。如十四天內無接獲上訴，地政處會繼續處理該申請。

## 丙部

### 就匿名反對及反對人不願透露身份的個案的處理方法

反對人必須提供真確姓名及聯絡電話或地址，匿名反對信不會受理。部份反對人可以保障私穩理由，要求地政處不要透露他的身份予申請人。為令申請可以繼續進行，反對人必須提供準確資料及出席地政處會面，證明他的身份及解釋他反對的理據，才可以受理。當地政主任會見反對人時，如他表示不願意透露身份予申請人，地政處會按保障私隱程序處理。如反對人不願意出席地政處會議，有關反對理由將以書面呈交地政處會議審閱，並依照上文甲部第二階層第(一)段程序處理。

[附件 – 處理對小型屋宇申請反對個案的三層架構流程圖]

地政總署  
鄉村改善組  
二零零九年十一月

處理對小型屋宇申請反對個案的三層架構流程圖

