

(I) 如何申請批准建造小型屋宇

(A) 引言

- (a) 本小冊子旨在扼要解釋，新界原居村民如何能夠根據**新界小型屋宇政策**（見註釋(a)及附件一的流程圖）申請批准建造小型屋宇，並為申請人提供一般指引和基本資料，以作參考。然而，有關指引和基本資料將偶爾作出修改。
- (b) 本小冊子並非旨在訂立任何法律權利或義務，目的僅為闡釋政府現行新界小型屋宇政策的要點，並非盡列無遺。倘申請人想深入瞭解有關詳情，可向所屬分區地政處查詢。

(B) 定義

- (a) **原居村民**
指年滿**18**歲，父系**源自**1898年時為新界認可鄉村居民的男子。
- (b) **認可鄉村**
指獲地政總署署長核准的《認可鄉村名冊》上載列的鄉村。
- (c) **小型屋宇批約**
(i) 指當局自1972年12月實施新界小型屋宇政策以來，以**私人協約**方式（如屬政府土地）、以**建屋牌照**方式（如屬私人土地），或以**換地**方式批出的小型屋宇契約；

- (ii) 亦指下列在實施現行新界小型屋宇政策之前的批約：

- 以限制鄉村拍賣方式批出的批約；
- 以減收或寬免補價方式換地而成的契約；或
- 政府發給原居村民建造鄉村式屋宇的「免費建屋牌照」。

(C) 符合批建小型屋宇的資格準則

當局在審批小型屋宇前，會考慮下列主要準則：

- (a) 申請人必須為原居村民，即年滿**18**歲，父系源自**1898**年時為新界認可鄉村居民的男子；
- (b) 申請人以前**未有**接受過當局以任何形式批建小型屋宇（見註釋(b)）；
- (c) 申請建屋的地點須位於**鄉村式規劃發展區及認可鄉村範圍或擴展區內**（見註釋(c)及(h)）；
- (d) 申請建屋的地點不受即將進行的發展所影響，亦不妨礙任何日後的規劃或發展計劃；及
- (e) 當地村民對建屋建議並**沒有提出具充足理據的反對意見**。

(D) 申請方法和程序

- (a) 申請人必須填寫一份申請在新界興建小型屋宇的「綜合申請表」（包括申請表格、證實申請人身份的聲明書、申請人的法定聲明書及授權書。）有關表格可向新界各區地政處免費索取，或於地政總署的網頁（網址：<http://www.landsd.gov.hk/tc/forms/index.htm>）下載。

- (b) 填妥的申請表格，連同由原居民代表、鄉事委員會主席或副主席就申請人身份所作的聲明，可郵寄或親身送交所屬分區的地政專員，以供辦理（見註釋(d)及(e)）。
- (c) 收到建造小型屋宇的申請後，地政專員會確認收到申請表格，並會通知申請人按接獲申請的日期而預計處理其個案的日期。
- (d) 所有新的小型屋宇申請輪候不超過一年，便會獲得開始處理。如屬簡單個案，由申請人出席會面當天起計，直至簽立有關文件的日期為止，大約需時 24 個星期。至於複雜個案（例如牽涉當地居民反對、土地業權或地界問題，或須先行處理其他規管當局施加的規定），則可能需要較長時間處理，實際時間須視乎個案本身出現問題的性質和複雜程度而定。
- (e) 當申請獲得開始處理時，地政專員會邀請申請人於預約時間前往地政處會面，並就其原居村民的身份及以前未有接受過當局以任何優惠條件批建小型屋宇的事實等作出法定聲明。屆時，申請人須親自帶同出生證明書、香港身份證／護照，以及其他用以證明他原居村民身份的一切有關證明文件，並須就有關申請事項，例如擬建小型屋宇的地點、其長闊高度及座向等，提供細節。
- (f) 為方便處理申請，申請人可向地政專員提交下列資料，以供考慮：
 - (i) 申請地段的業權資料，即有關地段在土地註冊處註冊記錄的副本；及

- (ii) 申請建屋地段的 1 比 1000 測量圖，標示擬建屋宇的長闊高度、露台的方向，以及化糞池和滲水系統的位置。

註：申請人可於分區測量處購買顯示地段界線大概位置的地段索引圖及(如有的話)顯示認可鄉村範圍界線的鄉村範圍界線圖。

- (g) 地政專員會在有關鄉村及鄉事委員會張貼告示，以 14 天為期，瞭解當地村民是否反對申請，亦會就申請個案諮詢其他有關政府部門。當收到反對，將採用處理申請反對個案的三層架構。(詳情見附件二)
- (h) 倘申請人符合各項要求，申請獲得批准，地政專員便會向申請人發出建議書，並夾附繳款通知書，要求申請人繳付所需的行政費及／或地價（見註釋(f)）。
- (i) 一俟申請人接納建議及繳付所需款項，地政專員即可與申請人簽立批地契約或有關建屋牌照的文件。
- (j) 批約文件通常須由申請人親自簽立，但申請人如欲以授權書授權他人簽立文件，則授權書的使用必須符合地政專員所施加的要求和條件。完成批約後，申請人須就建築工程、地盤平整工程及渠務工程向地政專員申請並取得豁免證明書，然後才可在有關地點展開建築工程（見註釋(g)）。有關詳情，可參閱地政總署印製的《興建新界豁免管制屋宇須知》資料小冊子。同時，申請人須向地政專員申請，要求實地劃出小型屋宇的建屋界線。

- (k) 倘地政專員因地盤的地理或土力限制而不能簽發地盤平整工程及渠務工程豁免證明書，申請人必須向建築事務監督正式提交地盤平整工程及渠務工程的圖則，獲得批准後，方可施工。
- (l) 地政專員倘否決申請，會向申請人發出信件，說明否決申請的理由。倘某些申請必須事先取得根據《城市規劃條例》（第 131 章）發出的規劃許可才會獲得考慮，地政專員會向申請人發出信件，解釋怎樣做才可繼續辦理申請（見註釋(h)）。

(E) 建築規約及完工證

- (a) 新批准的小型屋宇，建築完工限期為 36 個曆月。
- (b) 建築工程完成後，申請人所聘用的*T2 合資格人士及註冊結構工程師／註冊專業工程師，必須向地政專員提交一份聯合簽署作實的興建完成報告。
- (c) 收到興建完成報告後，地政專員如已進行所有必要的查核，並信納申請人已完全履行小型屋宇批約所訂明的一般及特別條件／牌照規定的所有要求及責任後，便會簽發完工證（詳情請參閱附件三）。

**T2 合資格人士是指持有由大學資助委員會資助的大學或香港專業教育學院或職業訓練局轄下的前工業學院所頒發的土木／結構工程學、建築科技學、建築測量學、建築學或同類學科高級文憑或高級證書的人士。該等人士並須具備總共不少於三年的相關工作經驗。*

(F) 查詢

申請人可向所屬分區地政處查詢有關申請程序的詳細資料。

(G) 上訴

申請人倘若不滿地政專員否決申請的理由，可以就有關決定提出上訴或向所屬鄉村的鄉事委員會尋求協助。鄉事委員會主席可代為向地政專員提出上訴。上訴會由地政專員審慎考慮或轉介分區地政處會議考慮。

(II) 註釋

- (a) **新界小型屋宇政策**於 1972 年 11 月獲得行政局(現稱「行政會議」)批准，由 1972 年 12 月起實施，旨在讓原居村民得以一生一次向當局申請批准，在其所屬鄉村內的合適土地上建造一間小型屋宇。
- (b) 原居村民可利用其一生一次的權利，向另一位原居村民購買全間小型屋宇或其一部分自用，而無須向政府繳付額外補價，惟完成轉讓登記後，出讓人及承讓人將被視作已使用其一生一次的建造小型屋宇權利而無權再以任何優惠條件獲批准建小型屋宇。
- (c) 「**認可鄉村範圍**」一般指環繞某認可鄉村周圍 300 呎的地方，申請在這範圍內建造小型屋宇將可獲得考慮。不過，申請建屋地點如位於「發展審批地區圖」或「分區計劃大綱圖」上劃為「鄉村式發展」用途區的範圍內，而該範圍界線圍繞着一認可鄉村，則申請亦可獲得考慮。
- (d) 凡申請建屋牌照或換地(即由村民交出土地換取政府重新批地)，建造小型屋宇的土地必須是以申請人名義註冊的土地。
- (e) 僑居海外的村民倘申請在政府土地上建造小型屋宇，除非地政專員信納申請人有意回港在該村定居，否則不會獲得考慮；但僑居海外的村民如申請在私人土地上建造小型屋宇，地政專員則可能予以考慮。
- (f) 當局在批准村民建造小型屋宇時會收取行政費。當局亦會收取政府按特惠率計算的補價，但在批出免費建屋牌

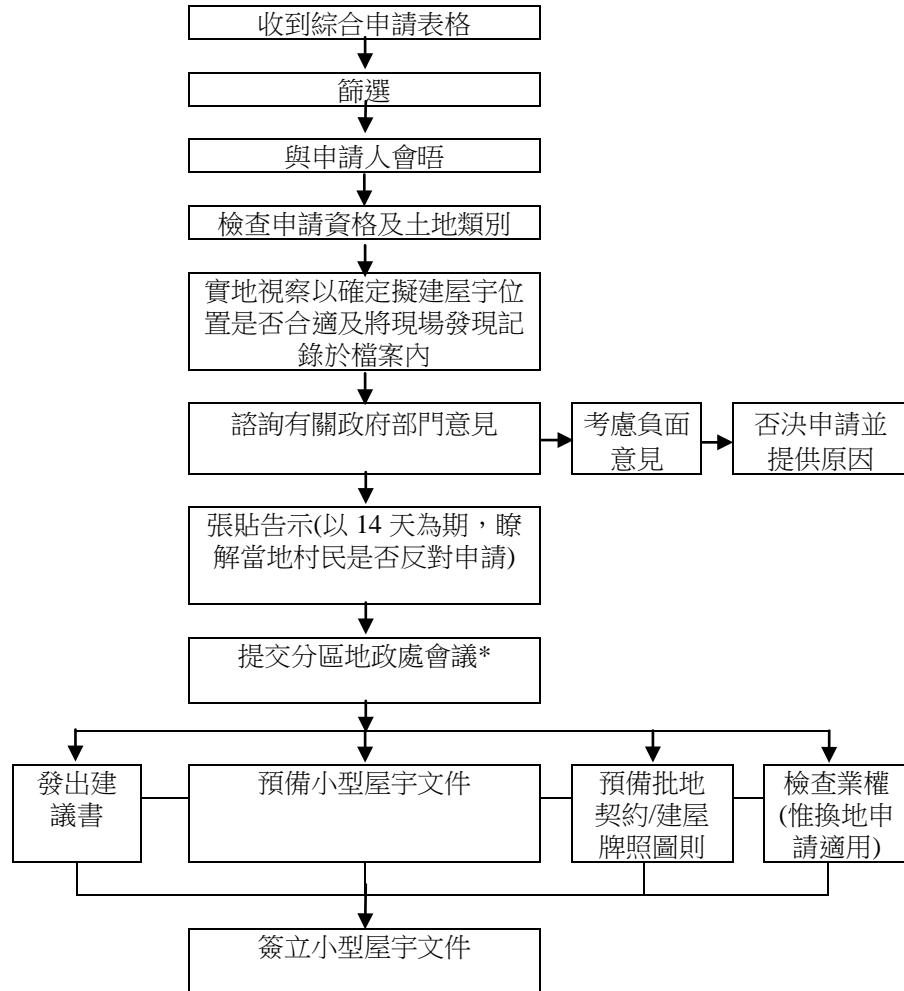
照時，則例外。對於政府曾運用公帑進行收地、清理、平整地盤或基礎設施建設的土地，所收取的土地補價將會較高。

- (g) 「小型屋宇」基本上是按《建築物條例(新界適用)條例》(第 121 章)所載的規定建於新界的屋宇，**主要特點是不得超過 3 層及不得高於 8.23 米 (27 呎)，而上蓋面積不得超過 65.03 平方米 (700 平方呎)**。根據該條例的規定，申請人在展開任何建築工程之前，除非其聘用認可人士擬備的圖則已獲建築事務監督正式批准，否則必須先取得地政專員發出的建築工程豁免證明書。同時，業主並須向地政專員分別申請地盤平整工程及渠務工程豁免證明書。在取得所需的豁免證明書或確定圖則已獲建築事務監督批准前，業主不得展開任何工程。
- (h) 根據《城市規劃條例》(第 131 章)的規定，村民倘有意在「發展審批地區圖」或「分區計劃大綱圖」等法定圖則上所示的「鄉村式發展」用途區以外的地方建造小型屋宇，必須根據該條例第 16 條先向城市規劃委員會申請規劃許可。

(III) 須注意的重要事項

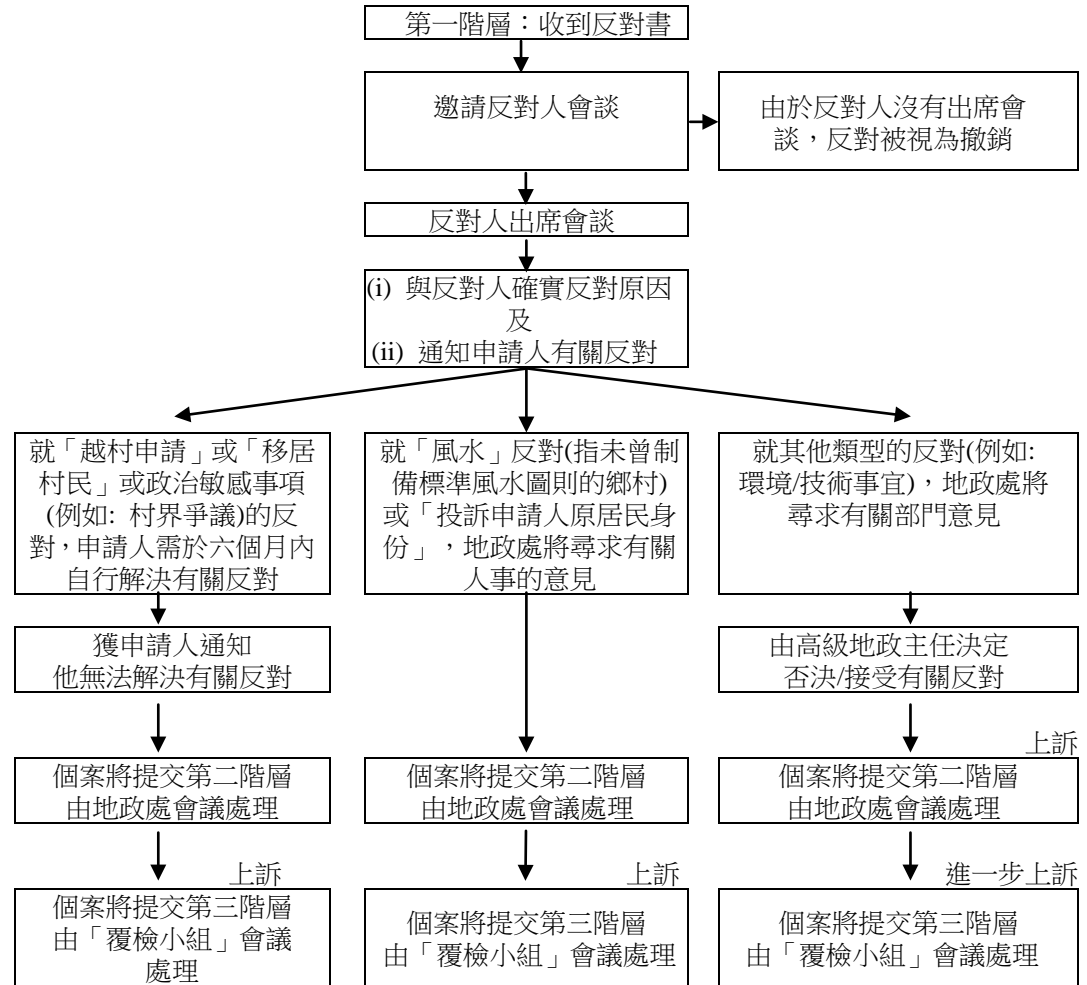
- (a) 在不合適的陡峭斜坡上建造小型屋宇的申請，通常不會獲得批准。在特殊的情況下，如獲准在斜坡上建屋，申請人必須聘請認可人士或工程師，向建築事務監督提交地盤平整圖則請求批准。
- (b) 村民倘申請在本「鄉」以外的地點建造小型屋宇，除非能提出令地政專員滿意的證據，證明自己的祖先已在擬建小型屋宇的另一條「鄉」定居，而且當地村民對建屋申請並無提出反對，否則不會獲得考慮。
- (c) 倘涉及須分割一幅大地段，以供多位村民建造多間小型屋宇，各申請人必須在提出申請之前，辦妥分割地段的手續。
- (d) 倘擬建屋宇地點位於由九間或以下的屋宇(包括擬建屋宇地點)組成的「屋羣」範圍內，便無須闢設緊急車輛通道。倘擬建屋宇地點位於由十間或以上的屋宇(包括擬建屋宇地點)組成的「屋羣」範圍內，則須闢設緊急車輛通道。「屋羣」是指在一個以擬建屋宇地點為中心，半徑為 30 米的圓形範圍內的屋宇。如有關的分區地政處信納闢設緊急車輛通道並不切實可行，則申請人須採用一項消防安全替代措施，即自動灑水系統、火警偵測系統及消防喉轆系統，或在小型屋宇各層設置火警偵測系統及滅火筒。有關詳情，可參閱地政總署印製的《新界豁免管制屋宇消防安全規定指引》資料小冊子。

新界分區地政處處處理小型屋宇申請流程图



* 簡單個案由總地政主任審批

處理對小型屋宇申請反對個案的三層架構流程图



附件三

發出完工證（滿意紙）須知事項

- (a) 申請人必須在完全履行小型屋宇批約所訂明的一般及特別條件／牌照規定的所有要求及責任後，政府才會簽發完工證。現將主要的建屋規定（並非所有規定）列於下表，以供參考：

主要特點	標準規格 (以批約或牌照條件訂明的實際規格為準)
(i) 上蓋面積	不得超過 65.03 平方米 (700 平方呎)
(ii) 高度	不得超過 8.23 米 (27 呎)
(iii) 層數	不得超過 3 層
(iv) 露台／簷篷	不得向外伸展超過 1.22 米 (4 呎)
(v) 天台水箱	面積不得超過 2 平方米 (21.52 平方呎)； 高度不得超過 1.22 米 (4 呎)
(vi) 樓梯頂篷	高度不得超過 2.14 米 (7 呎)； 面積不得超過 7.44 平方米(80 平方呎)

主要特點	標準規格 (以批約或牌照條件訂明的實際規格為準)
(vii) 建於天台上的圍牆	高度不得超過 1.22 米 (4 呎)
(viii) 承重牆厚度	* 鋼筋混凝土牆：不得少於 175 毫米 (6.89 吋) * 磚牆：最低層不得少於 340 毫米 (13.39 吋)；二樓及三樓不得少於 225 毫米 (8.86 吋)
(ix) 衛生及排水	* 廚房、浴室及廁所的內牆應鋪砌不透水的磁磚，或平滑而不透水的物料，鋪砌高度不少於 1.22 米 (4 呎) * 備有下列設施： - 一條 9 吋闊的明渠 - 一個化糞池 - 一個滲水井 - 一條通風管及沙井 - 一個廚房
(x) 其他	* 符合建築工程、渠務工程及地盤平整工程豁免證明書內任何其他規定 * 沒有違例搭建物或擴建物 * 沒有偏離地界

(b) 倘不遵守上述任何一項規定，政府都不會簽發完工證。有關的負責人員無權給予豁免。倘提出上訴，申請人應以書面形式向地政專員提出。

(c) 查詢：

離島地政處：香港中區統一碼頭道 38 號，海港政府大樓 19 樓
電話：2852 4265

北區地政處：新界粉嶺壁峰路 3 號，北區政府合署 6 樓
電話：2675 1809

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
電話：2791 7019

沙田地政處：新界沙田上禾輦路 1 號，沙田政府合署 11 樓
電話：2158 4700

大埔地政處：新界大埔汀角路，大埔政府合署 1 樓
電話：2654 1263

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
電話：2402 1164

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
電話：2451 1176

元朗地政處：新界元朗橋樂坊 2 號，元朗政府合署 9 樓至 11 樓
電話：2443 3573

地政總署

二〇一四年十二月（修訂版）