

# 新界小型屋宇政策

## 如何申請批准建造小型屋宇小冊子

地政總署

二〇〇一年六月 (修訂版)

### 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，香港新界原居村民如何能夠根據新界小型屋宇政策(見註釋 s(a))申請批准建造小型屋宇。

(b) 本小冊子的目的並非訂立任何法律權利或義務，而只是闡釋政府現行新界小型屋宇政策的要點。倘申請人想深入了解有關詳情，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 年時為香港新界認可鄉村居民的男子。

##### (b) 認可鄉村

指經香港地政總署署長核准的「認可鄉村名冊」上載列的鄉村。

##### (c) 小型屋宇批地契約

(i) 指香港當局自 1972 年 12 月實施小型屋宇政策以來，以私人協約方式批出政府土地的地契，或准許原居村民在私家地上建造小型屋宇的建屋牌照，或以換地方式批出的批約；

(ii) 亦指下列在實施現行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) 簽發小型屋宇契約的準則

當局在簽發小型屋宇契約前，會考慮下列主要準則：

(a) 申請人必須為原居村民；

- (b) 申請人以前 **未有** 接受過當局以任何形式批出土地建造小型屋宇；
- (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 [註釋\(b\)](#)及(g))；
- (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 **沒有反對** 或並未能提出充足理據的反對意見。

#### **(D) 申請小型屋宇批地及建屋的方法和程序**

(a) 申請人必須填寫一份申請在新界建造小型屋宇的綜合申請表格（包括申請表格、證實申請人身分的聲明書及申請人的法定聲明書。）有關表格可向新界各區地政處免費索取。

(b) 填妥的申請表格，連同由村代表、鄉事委員會主席或副主席簽署證實申請人身分的聲明書，可郵寄或親身送交地政專員審理。（見 [註釋 \(d\)](#) 及 [\(e\)](#)）。

(c) 地政專員收到申請表格後，會知會申請人已收到其表格和預計處理其個案的日期。地政專員會按接獲申請的日期，發信邀請申請人，於預約時間往地政處會晤及作出法定聲明。申請人屆時須親自帶同出生證明書、香港身分證或護照，以及其他用以證明他原居村民身分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、設計大綱、大小及方向等，作出詳細解釋。

(d) 為方便申請能順利處理，申請人可向地政專員提交下列資料：

(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。

(ii) 申請建屋地段的 1 比 1000 測量圖，標示擬建屋宇的長度、闊度、高度及層數和有關露台的尺寸、方向及化糞池和滲水井的位置。

(e) 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，瞭解當地人士是否提出具充足理據的反對意見。有需要時，並會諮詢政府其他有關部門，例如規劃署等的意見。諮詢一般需時三個星期。

(f) 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批地建議書，並夾附繳款通知書，要求申請人繳付所需的地價及/或行政費。（見[註釋\(f\)](#)）。

(g) 一俟申請人接納批地條件及繳付所需款項，地政專員即可與申請人簽立土地契約或有關建屋牌照的文件。簡單的個案 由地政專員開始處理有關申請當日起計，直至簽立文件的日期為止，大約需時 170 個工作天；複雜的個案則需要較長的時間才能辦妥，確實需時多久，視乎個案的複雜程度和性質而定。

(h) 申請人需親自簽立批地文件，只在特殊的情況下才可授權他人簽立有關文件。完成批地後，申請人須向地政專員申請並取得三份豁免證明書(分別為建築工程、地盤平整工程及渠務工程豁免證明書)，然後才可在有關地點展開建築工程。(見[註釋 c\)](#))。有關詳情，可參閱地政總署於一九九九年九月印製的「興建新界豁免管制樓宇須知」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。

(i) 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。

(j) 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。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，地政專員方可考慮有關申請。地政專員會向申請人發出信件，解釋如何繼續辦理申請。(見註釋(g))。

## **(E) 建築規約及完工證**

(a) 在新批土地上建造小型屋宇，建築完工限期為 3 6 個曆月。

(b) 建築工程完成後，申請人所聘用符合屋宇署認可的**\*T2** 合資格人士，及註冊結構工程師/註冊專業工程師須向地政專員提交一份聯合簽署的興建完成報告。

(c) 地政專員在收到興建完成報告，並信納申請人已完全履行土地契約/建屋牌照規定的所有其他責任後，便會簽發完工證。(詳情請參閱 [附件](#))

*\*T2 合資格人士是指持有科技學院頒發的土木/結構/建築科高級文憑或高級證書的人士，而該等文憑或證書須經職業訓練局審批及/或認可。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拒絕申請的理由，可向所屬鄉村的鄉事委員會尋求協助。倘鄉事委員會認為申請人有理，可代為向地政專員提出上訴。上訴會由地政總署總部或地政專員審慎考慮。

## **(II) 註釋**

(a) 新界小型屋宇政策是一項經行政局(現稱「行政會議」)批准，由 1972 年 12 月起實施的政策，旨在讓原居村民得以一生一次向當局申請批准，在其所屬的鄉村內的合適土地，建造一所小型屋宇自住。

(b) 「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，申請建屋地點如在環繞認可鄉村周圍超過 300 呎的地方，但位於「發展審批地區圖」或「分區計劃大綱圖」上已劃為「鄉村式發展」用途，則申請亦可獲得考慮。

(c) 「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 層或高於 8.23 米(27 呎)，而上蓋面積通常不得超過 65.03 平方米(700 平方呎)**。根據上述條例，申請人在展開任何建築工程之前，除非由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豁免證明書。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准前，不得展開任何工程。

(d) 凡申請建屋牌照或以由村民交出土地而由當局重新批地的換地方式申請批地，建造小型屋宇的土地必須是以申請人自己名義註冊擁有的土地。

(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家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地價，但在批出免費建屋牌照供建造小型屋宇時，則會免收地價。對於在收地、清理、平整地盤或基礎設施方面使用過公帑的土地，所收取的地價將會較高。

(g) 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，申請建屋的地點如獲批准在斜坡上進行地盤平整工程，申請人必須聘請認可人士或認可工程師，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，辦妥分割地段及訂定地界的手續。

(d) 倘發展項目包括拾間或以上新界小型屋宇，申請人提交申請前，須確保擬建屋宇地點已有或可根據規定設置緊急車輛通道。對於九間或以下的發展，會否執行緊急車輛通道的規定，要視乎當地環境及發展潛質等因素而定。地政處會諮詢消防處的意見，按個別情況審慎考慮每宗申請。有關詳情，可參閱地政總署於二零零一年一月印製的「[新界豁免管制屋宇緊急車輛通道規定的指引](#)」資料小冊子。

---

## 附件

### 發出完工證（滿意紙）須知事項

(a) 小型屋宇批地契約的一般及特別條件列明各項規定，申請人必須遵守一切規定，政府才會簽發完工證。現將主要規定（並非所有規定）臚列如下，以供參考：

主要規定	標準規格 (以契約內註明的規格為準)
------	-----------------------

(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)
(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	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 鋼筋混凝土牆：不得少於 175 毫米(6.89 吋)</li> <li>• 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)</li> </ul>
(ix) 衛生及排水	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 廚房、浴室及廁所的內牆應鋪砌不透水的磁磚，或平滑而不透水的材料，鋪砌高度不少於 1.22 米 (4 呎)</li> <li>• 備有下列設施： <ul style="list-style-type: none"> <li>- 一條 9 吋明渠</li> <li>- 一個化糞池</li> <li>- 一個滲水井</li> <li>- 一條通風管及沙井</li> <li>- 一個廚房</li> </ul> </li> </ul>
(x) 其他	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 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</li> <li>• 沒有違例搭建物或擴建物</li> <li>• 沒有偏離地界</li> </ul>

(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，應以書面形式向地政專員提出。