

如你欲申請興建小型屋宇即“村屋”，可參考下面的申請程序簡介，但當中涉及很多專業及技術問題，一般需要專業人士協助進行申請。待政府批出新批約後，又要聘請合格之T2人士進行工程監督，等等.....。

因為他們比較熟識申請程序及政府相關的要求，一般由申請至建成入住，如果一砌順利的話，大約需時2年至3年左右。



發展「丁屋」，必須懂得「搵地」和「搵丁」。

那些是適合的土地？根據丁屋政策，土地必須座落於認可鄉村的300呎範圍內，或在「發展審批地區圖」或「分區計劃大綱圖」的「鄉村用途區」(即V ZONE)內，方會被考慮。

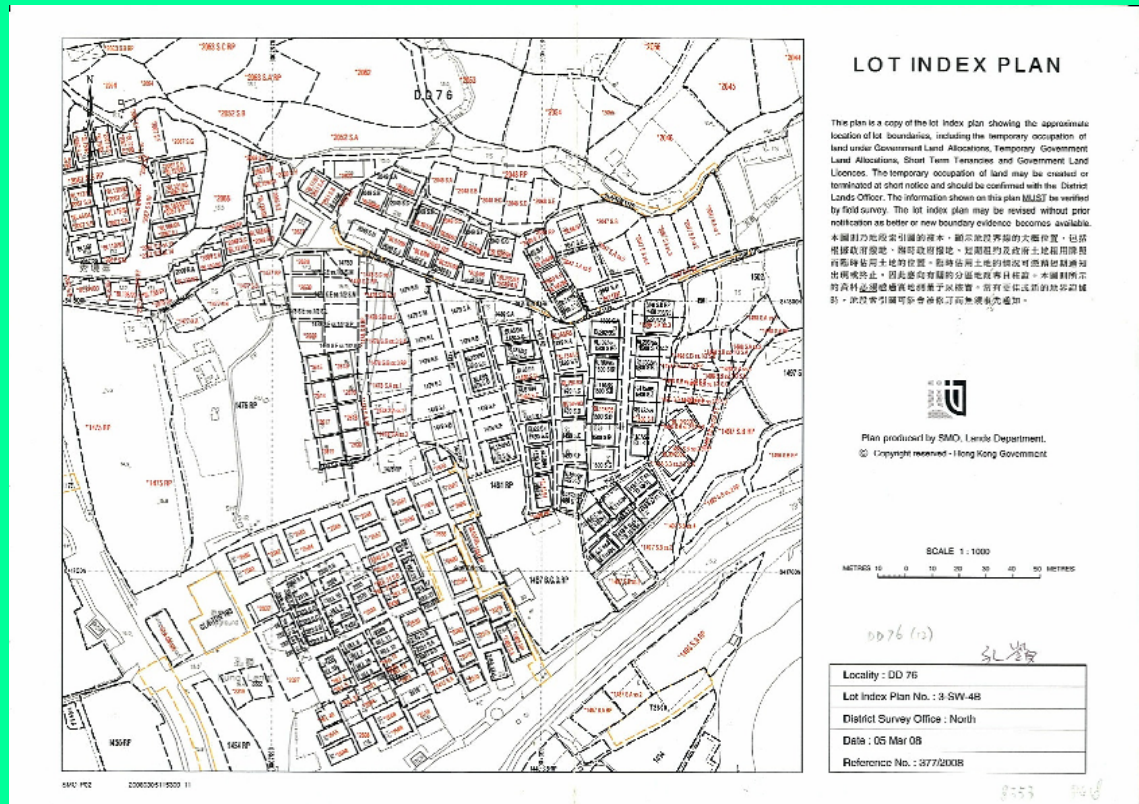


屋地辨別

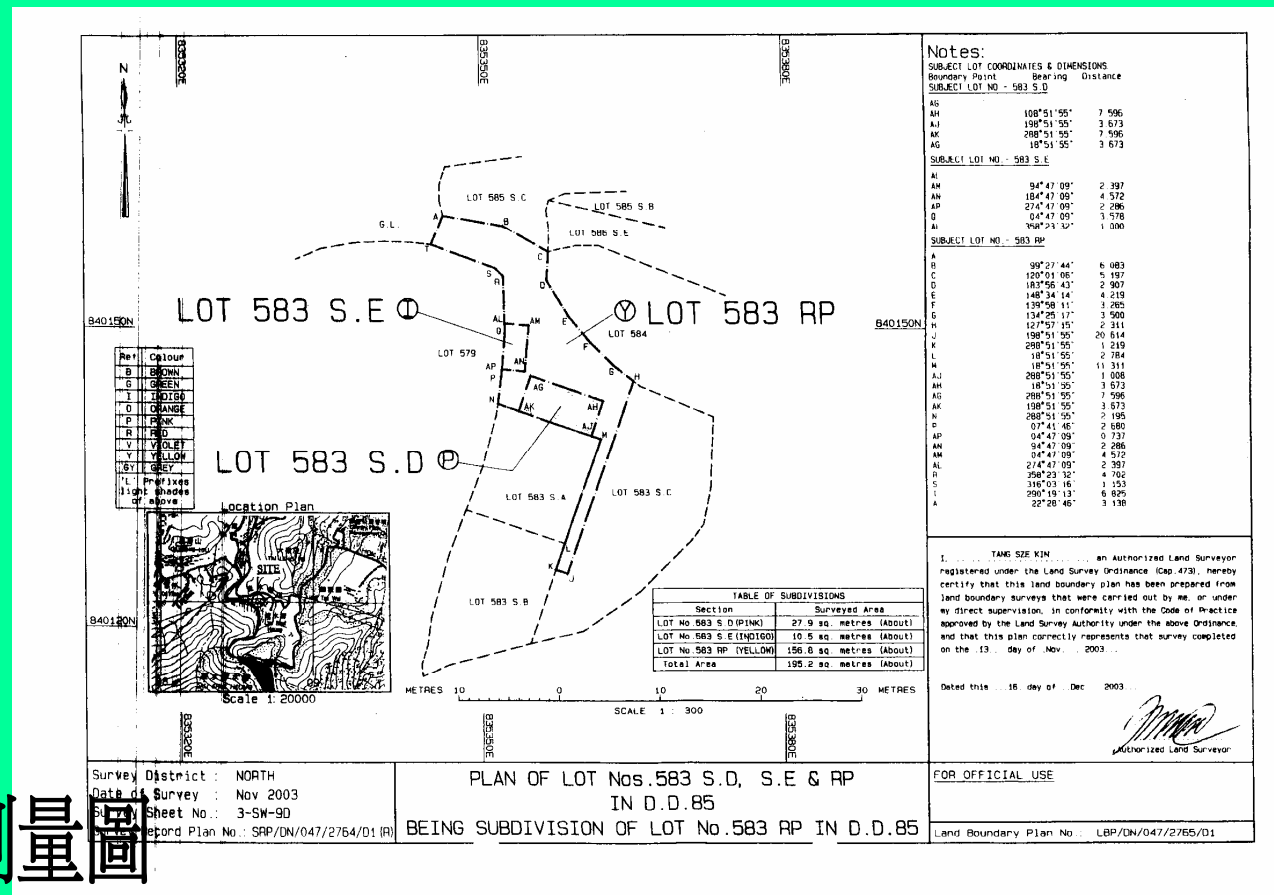
一般的「丁屋」發展流程：

(1) 購入適合的V ZONE土地。需要購買「丈量圖」(DD SHEET)、**「測量圖」(SURVEY SHEET)**、**「認地圖」(LOT INDEX PLAN)**、**「發展審批地區圖」(DEVELOPMENT PERMISSION AREAS PLAN)**及**「分區計劃大綱圖」(OUTLINE ZONING PLAN)**作參考

認地圖



- (2) 物色適合的「原居民」，「購買」他們的「丁權」(一般簽訂一些個人承諾文件，加上遺囑和授權書等文件)。
- (3) 找土地測量師作出測量，制定土地分割測量圖，將土地分割成若干塊，並預留土地作停車場及出入通道。
- (4) 將分割後的土地，分別「賣」給擁有「丁權」的「原居民」。




土地分割測量圖

- (5) 以「原居民」的名義，向地政處申請建屋牌照。
- (6) 建屋牌照發出後，完成建築工程。
- (7) [在建築期間，有些發展商已用「預購」方式，出讓「丁屋」樓花。]
- (8) 建築工程完成後，向地政處申請「滿意紙」。

查詢詳情請向本處查詢
Please quote Our Reference in response to this

電話 Tel: 2675 1535
傳真 Fax: 2675 9224
電郵地址 Email:
本處地址 Our Office: (34) in DEON 2/NRB/09
查詢電話 Your Ref:



地政總署
北區地政處
DISTRICT LANDS OFFICE,
NORTH
LANDS DEPARTMENT

致力提高土地效率，促進發展及善用土地行政服務。
We strive to achieve excellence in land administration.

辦事處地址：「新界東北區政府辦事處」
34, FUCHIN DISTRICT GOVERNMENT OFFICES
33K FUKSANG ROAD, FANLING, NEW TERRITORIES
官方網站: www.dld.gov.hk/land

火警對面第39約地段

本區發展商在 2008 年 12 月 20 日向上述申請。

請注意，本處在此提醒你，根據香港法例第 121 章建築物條例（新界擴展）條例規定，在上述地段進行填土工程必須領取有關工程的整區證許可證。因此，在本處批准填土重建/興建和發售地段證明書前，請勿動工，否則本處可能會採取執法行動。

此外，不得在政府土地上進行任何工程，除非已獲得本處或有關部門的許可。

如有查詢，請致電 2675 1535 與本區代行人聯絡。

北區地政專員
(李國興 代行)

2009 年 1 月 20 日

建屋申請

110 1A



- (9) 「滿意紙」發出後，向地政處申請刪除限制買賣條款及出售同意書，地政處會計算補地價金額。
- (10) 出售同意書發出後，向地政處作出補價。
- (11) 在申請補價期間，與「預購人」安排買賣文件，待出售同意書發出後，發展商以授權書代表「丁」作為賣方，即時完成交易。[如時間上能作出精確配合，發展商有機會利用新買家的樓價來作補價之用。]
- (12) 「丁屋」在補價後，以後的買賣手續與程序，基本上與其他現成樓宇相同。

23-MAR-2009 17:34 Ken Chiu & Co Solicitors +852 2443 0098 P.07
 香港特別行政區政府 THE GOVERNMENT OF THE HONG KONG SPECIAL ADMINISTRATIVE REGION
 一般繳款單 GENERAL DEMAND NOTE

發款部門 Demand Note Issuing Department
 074-909-80444-5 DLO-NORTH-CWRP
 日期 Date 12/07/2007

查詢電話 Enquiry Tel: 2675 6664
 部門號碼 Departmental Reference DLO/NR 242/SHL/82
 在何日期或地點 Payment on or before: 01/08/2007

應繳金額 (S) 423,600.00
 Amount Payable (S):

名稱 Name
 地址 Address
 91-93 Castle Peak Rd., Yuen Long, N.L.

注意：
 一、如欲繳款，請參閱此繳款單背面。
 二、繳款時請將此繳款單的收據，請保留此繳款單的副本作備查。
 三、如欲查詢此繳款單的付款詳情，請致電地政處查詢：2845 5866 或瀏覽地政處網頁：<http://www.gov.hk>。
 如有任何關於此繳款單的查詢，請與地政處辦事處聯絡。

Notes:
 1. For details of payment instructions, please see overleaf.
 2. A receipt will not be issued for payment by post. Please retain the upper portion of this demand note for your records.
 3. For any enquiries on the payment status of this demand note, please call "Treasury Helpline" on 2845 5866 or visit Treasury's website: <http://www.crc.gov.hk>. For any further enquiries about the demand note, please contact the issuing department.

繳款項目 Particulars 金額 Amount (S)

MOD. TO REMOVE NON-ASSIGNMENT CLAUSE Lot No.2018A in D.D.83 B/L No.3/2002 Premium	423,600.00
Total	423,600.00

繳款日期及地點：請參閱背面 RECEIVED THE SUM DISPRINTED BELOW

收據號碼：423600 = C

郵寄付款回條 Slip for Payment by Post
 或收據號碼 CRC 111

項目號碼 Item No.	項目名稱 Description	項目編號 Item No.	項目金額 Amount (S)	項目日期 Issue Date	項目總額 Total Amount
D	74	909	804444-5	12 07 2007	423,600.00
700	750	003	3013NR0		423,600.00

一般繳款單 GENERAL DEMAND NOTE

CAPITAL WORKS RESERVE FUND

超過下列日期仍未繳交之款項將不予接納：
 PAYMENT WILL NOT BE ACCEPTED AFTER THE FOLLOWING DATE:
 日期 DATE (日/月/年 DD/MM/YY)
 2007 08 01
 TOTAL P.07

補地價通知

- 申請補價其實是修改整份「建屋牌照」的代價，所以不會有賣一層、補一層的情況。

出售「丁屋」樓花，絕不可以直接用「丁」的名義出售，否則構成違反「建屋牌照」行為，政府有權沒收有關土地。

「丁屋」地內用作泊車的地方，地契上只可作農地用途，所以不應叫做「泊車位」(CAR PARKING SPACE)，如有圖則清楚界定位置，應只叫做「空位」(SPACE)。

留意是否有合法有效的「路權」以供出入有關屋宇，以免免紛爭或被勒索「買路錢」。

「丁屋」的地址，例如「粉嶺西河明居11X號」，在法律上並不準確，應以地段號碼(LOT NO.)和約份號碼(DD NO.)為主導，再輔以地址。

22 HHC-2499 17/02 Rev. Title & Co-Shareholder 4857 0442 0268 P.02

地政總署
北區地政處
DISTRICT LANDS OFFICE
NORTH
LANDS DEPARTMENT

電話 Tel: 2675 1517
傳真 Fax: 2675 9224
電郵 Email:
本署網址 Our Ref: DLONR 242/S17/A2
承批單位 Your Ref:
新界地政處
副處長

我們致力不懈，提供最佳的土地行政服務。
We strive to achieve excellence in land administration.
本處辦事處地址及電話：九龍彌敦道
DE NORTH DISTRICT GOVERNMENT OFFICES
3 HONG KONG ROAD, KOWLOON, NEW TERRITORY DISTRICT
111 Web Site: www.lands.gov.hk/nddo

記錄號碼

有關：北區約份第 83 約地段第 2018 號 A 分區

本處職員已經巡視位於上述地段的屋宇。該地段是根據建屋牌照第 3/2002 號批出，現證明該地段的持牌人已履行建屋牌照第 3/2002 號的條件所規定的責任，達致本人滿意的程度。

對於在本署辦事處已存在或日後出現的任何違規或不遵守上述條件的情況，本處現當照例向政府採取上述條件或任何其他文而擁有的所有或任何權利。

由於地政總署於二〇〇六年三月二十八日發出的發覺證明書，關於該地段的屋宇已獲准根據香港法例第 121 號建築物條例(新界適用)條例須受香港法例第 122 章建築物條例的監管，因此上述地段及其上屋宇的租約年期、建築或其圖則尚未經建築事務監督核准，因此，不得把本證明書解釋為政府表示該地段上的屋宇及任何有關工程的結構屬於安全。同時，政府明確表示不對該等建築或工程負上任何法律責任。

本人負責向本人發出證明，向土地註冊處，以註冊該情形或註冊本證明書，該註冊費將根據土地註冊規例第 7 條的規定，由持牌人發出證明書予以核實。

北區地政專員
(張耀宗 代行)

副本送：地政物業管理處副處長(持牌人)；地政秘書(物業資料)

二〇〇六年十一月一日
2006

滿意紙