

# 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。

# 購置新界鄉村屋宇須知

地政總署

一九九八年九月

說明

本小冊旨在向有意購置新界屋宇（在本小冊中稱為「鄉村屋宇」）的人士，給予指引和提供資料。

政府雖然刊印本小冊，但絕不因此為任何準買主的權利和利益，負上法律或其他責任。準買主在購入鄉村屋宇或任何其他物業前，應該先徵詢獨立的法律意見。

政府不會為刊印本小冊或本小冊內容而承擔任何法律義務或責任。

## 1. 引言

本小冊向有意購買鄉村屋宇的人士闡釋，在訂立買賣合約前必須注意的重要事項，但內容僅屬一般性質資料，並非巨細無遺，亦不會詳述交易的一切細節。文中同時介紹賣方須向買方出示以供查驗的各種文件，以證明賣方擁有土地的業權或有權興建有關的鄉村屋宇。

## 2. 賣方的業權

### 2.1 業權證明

賣方應出示鄉村屋宇所在土地由政府發出的租契或批約的正本或核證副本，以證明他擁有鄉村屋宇的業權。政府租出或批出土地，可透過兩種方式進行：（一）記錄在「集體契約」（前稱「集體官契」，以下統稱「租契」）內，並在租契附表內詳列有關地段的資料，或（二）發出「新批約」，包括批地規約、賣地規約及換地規約等（以下統稱「新批約」）。倘租契附表或新批約所載的地段資料，顯示有關地段並非「屋地」或其他建築物，有關土地應已獲政府發出建築牌照，准許將租契或新批約訂明的原本用途，改變為建築用途。

賣方必須是鄉村屋宇所在土地的承租人，或新批約的承批人，或為承租人或承批人的業權繼承人或承讓人，其業權並已根據《土地註冊條例》（第一二八章）的規定，在有關的新界區土地註冊處登記。

### 2.2 轉讓限制

根據小型屋宇政策（見註1）向原居民批出的土地或發出的建築牌照，通常附有 條文，限制土地的售賣或以其他方法轉讓。即使在 土地上的發展已經完成，此等限制條文可能仍然有 效，例如業主須向政府繳付額外的地價，才可將限 制條文撤銷。買方必須細閱這些文件，查核這些限 制條文是否仍然適用，或是否已由地政專員發出修 訂書或同意書撤銷。修訂書或同意書應在有關的新 界區土地註冊處登記。

除根據小型屋宇政策發出的土地批約或建築牌照外，集體契約或其他土地批約通常沒有訂立轉讓土地 的限制條文。不過，買方應當查閱契約或批地文件，以確定是否訂有此類限制條文。

### **2.3 「祖」或「堂」**

一些新界土地由傳統組織擁有，這些組 織通常稱為「祖」或「堂」。根據《新界條例》第 十五條（第九十七章）的規定，祖或堂的註冊司理 倘要出售以「祖」或「堂」名義擁有的土地，包括 鄉村屋宇，必須事先取得民政事務專員代民政事務 局局長發出的同意書。買方應要求司理索取和出示 上述同意書，以證明賣方已獲得當局同意出售鄉村 屋宇。此項同意通常有時間限制，因此買方應確定 同意書仍然生效，以及同意書內任何其 他條款均已 被遵守。

## **3. 發展條件**

**3.1** 租契規定，承租人須向政府申 請批准發展或重建工程的建築圖則。此項批准由地 政專員發出（在一九 八二年四月一日前由政務專員 發出）。新批約大多訂有類似規定。而且，發展或 重建屋宇要受《建築物條例（新界適用）條例》（第 一二一章）規管，必須符合詳列於本文第 5.2 段之規 定。

**3.2** 新批約及建築牌照往往註明上 蓋面積、高度、樓宇層數或其他發展條件的限制。倘鄉村屋宇的發展或 重建工程逾越這些限制，有關 限制便須作出修訂，方法是由地政專員發出修訂書，經業主簽署後，送交有關 的新界區土地註冊處登 記，最後交予業主（或其承按人）保管，作為業權 文件的一部份。倘已建的鄉村屋宇 違反新批約或建 築牌照的任何限制條文，而地政專員又沒有發出修 訂書、不反對通知書，或表示暫准違例情 況存在或 對違例情況不予追究的信件，政府可能會收回有關 土地及鄉村屋宇，並沒收契約或新批約，或要求 修 正違例情況，達致政府滿意的程度。修正違例情況 之餘，通常要繳交土地補價。

**3.3** 買方須確定該鄉村屋宇沒有違 反租契或新批約或建築牌照內任何契諾、條款或條 件，包括關於發展或 重建的契諾、條款或條件，因 違約可導致政府採取收地或其他執法行動。倘地政 專員同意，可容許違例情況 在現有屋宇留存期間暫 時存在（不論是否須要繳付土地補價或暫准費）， 方法是由地政專員發出修訂書、豁 免書或不反對通 知書，並在有關的新界區土地註冊處登記。

**3.4** 地政專員可按其酌情權及在適 當情況下，發信准許輕微違反發展條件的情況在現 有屋宇留存期間，暫 時存在。該信亦須在有關的新 界土地註冊處登記。業主應保留一份暫准書、豁免 書、修訂書或不反對通知書 的副本，日後連同其他 業權文件向買方出示。

## **4. 土地界線圖**

受集體契約規管的地段的圖則（只供識辨用），在 地政總署測繪處屬下各分區測量處有售。

其他地段的圖則通常夾附在新批約或建築牌照內。買方亦可向各分區測量處購買這些地段的「地段鑑辨圖」，作識辨用途。

在一九九六年一月十五日或該日後分割土地，必須根據《一九九五年土地測量條例》（第四七三章）的規定，擬備土地界線圖，送交認可土地測量師簽署核證。

## 5. 興建鄉村屋宇所需文件

買方應要求賣方出示何種文件，取決於下列因素：

- (i) 有關租契或新批約的條款；
- (ii) 鄉村屋宇的尺寸；及
- (iii) 建屋工程的動工日期。

### 5.1 批約條款

倘擬興建鄉村屋宇土地的租契或新批約規定，須在展開建築工程前提交建築圖則的書面批准，則賣方應出示該書面批准（見上文第3.1段）。如已獲發給建築牌照，則無須取得該項批准。

倘租契或新批約的條款並不准許土地作建屋用途，則賣方應已申請並獲准修訂用途，以便建屋，或與政府簽立以換地（見註2）方式批准建屋的契約。如集體契約的准許用途為非建築用途，則應已獲發給建築牌照。

為租契申請具追溯性的書面批准，以修訂條款、換地或建築牌照方式更改用途以便建屋，通常不會獲准。不事先申請批准，即屬違約，政府可收回土地。

### 5.2 《建築物條例（新界適用）條例》（第一二一章）（下稱「該條例」）

新界屋宇倘符合以下準則，可免受《建築物條例》（第一二三章）規管：

- (i) 屋宇上蓋面積不超過 65.03 平方米，高度不超過 7.62 米；
- (ii) 屋宇上蓋面積不超過 92.90 平方米，高度不超過 7.62 米，而其建築圖則經地政專員（在一九八二年四月一日前經政務專員）批准。
- (iii) 建築工程在一九八七年十月十六日或之後展開，屋宇高度超過 7.62 米，但不逾 8.23 米，不超過三層，或其上蓋面積及承重牆厚度符合該條例附表第 I 部分第 1(1)(a) 段的規定。



屋宇倘超過此等尺寸，賣方應出示由建築事務監督 根據《建築物條例》（第一二三章）批准的建築圖 則。如並無經批准的建築圖則，或違反有關批准的 任何條款，又或屋宇的尺寸超過該條例所容許的尺 寸，政府可能收回土地，或買家須按照《建築物條 例》拆卸該屋宇或其部分。

### **5.3 所需批准及證明書**

#### **5.3.1 一九八七年十月十六日前興建 的鄉村屋宇**

倘建築工程在一九八七年十月十六日前展開，只須 在動工前取得租契或新批約所指定的批准(如有指 定的話) (見上文第 5.1 段)。

#### **5.3.2 在一九八七年十月十六日或之後興 建的鄉村屋宇**

倘建築工程在一九八七年十月十六日或之後展開， 在動工前，除須取得租契或新批約所指定批准外( 如有指 定的話) (見上文第 5.1 段)，尚須根據該條 例，就有關屋宇、地盤平整及渠務工程，向地政專 員申領豁免證明書。

#### **5.3.3 完成興建鄉村屋宇**

屋宇建成後，會由地政專員(在一九八二年四月一 日前由政務專員)檢查。如一切符合規定，屋宇將 獲發給 載列租契、新批約或建築牌照條款的完成規 定事項證明書。倘屋宇座落於集體契約的土地上， 或屬於舊屋重 建，則不會獲發給完成規定事項證明 書。在此情況下，當局會發出通知書，確認不反對 該屋宇的入伙。如檢 查發現屋宇的尺寸，與上文第 5.2 段所述者有輕微差異，則須當局發出通知書，表 示在屋宇的存在期內，容 忍該等差異。

#### **5.3.4 事後補發批准通知書、不反對入伙 通知書、容忍輕微差異通知書(如適用)及豁免證 明書**

倘並未獲取第 5.1 段所述的批准通知書，或確認不反 對入伙通知書、容忍輕微差異通知書(如適用)， 或 所需的豁免證明書，地政專員在收取行政費用後 ，會補發所需的 通知書或證明文件。如屋宇符合上 文第 5.2 段所述的尺寸，其地盤平整和渠務工程符合 由本署鄉村改善組印發名為《興建鄉村屋宇須知— 建築物業條例 (新界適用)條例(香港法例第一二 一章)的規定》小冊內所載之豁免準則，地政總署 署長可根據該條例第 四及第六條，補發所需的豁免 證明書。

倘鄉村屋宇擁有人能出示由註冊專業測量師或認可 人士簽發的證明書，證明以下各項，地政專員才會 補發不 反對入伙通知書或完成規定事項證明書：

- (i) 該擁有人是鄉村屋宇的合法登記業權人 ；
- (ii) 該鄉村屋宇符合有關租契、新批約或 建築牌照的規定；
- (iii) 該鄉村屋宇的尺寸、高度等，符合該 條例的規定；和

(iv) 該鄉村屋宇的發展是在有關地段範圍之內。

### 5.3.5 要求獲取通知書、豁免證明書及完成規定事項證明書的副本

倘賣方不能尋獲有關的通知書、豁免證明書或完成規定事項證明書，可向地政處索取副本，不過要支付影印費用。

## 6. 總結

在簽訂鄉村屋宇的買賣合約前，買方本人或其律師應要求賣方提交所有有關文件，以備查閱。買方或其律師並應到有關的新界土地註冊處進行查冊。買方應清楚知道：

- (a) 自己是與合法的業權擁有人（請參考上文第 2.1 段）進行交易；
- (b) 租契、新批約或建築牌照是否載有任何條款，限制該鄉村屋宇的出售，以及如有的話，這些限制條款是否仍然適用，或已在向政府補付地價（請參考上文第 2.2 段）後獲刪除；
- (c) 倘賣方為「祖」或「堂」，該「祖」或「堂」已取得民政事務專員代民政事務局局长發出的同意書且該文件仍然有效，以及同意書內的條款（如有的話）已被遵守（請參考上文第 2.3 段）；
- (d) 政府是否發出過會影響該鄉村屋宇的租契、新批約或建築牌照的條款修訂（請參考上文第 3.2 段）；
- (e) 該項發展或重建是否按租契、新批約或建築牌照的條款完成，若否，則違約情況是否已透過修訂條款、豁免書或不反對通知書予以糾正，如違約情況只屬輕微差異，則有關情況是否為地政專員容忍（請參考上文第 3.3 及 3.4 段）；
- (f) 賣方是否已取得所需的全部批准，以動工興建或重建該鄉村屋宇（請參考上文第 3.1 及 5.3 段）；
- (g) 如該鄉村屋宇免受《建築物條例》規管，其尺寸是否符合訂明的標準，若否，其建築圖則是否已獲批准（請參考上文第 5.2 段）；
- (h) 如該鄉村屋宇（如免受《建築物條例》規管）在一九八七年十月十六日或之後才興建，是否已取得各項豁免證明書；
- (i) 該鄉村屋宇在建成或重建後，是否已獲簽發不反對入伙通知書、容忍通知書或完成規定事項證明書。

# 興建新界豁免管制樓宇須知

## 前言

本小冊子旨在為原居村民提供興建小型屋宇的指導資料，這些資料亦適用於新界的村屋重建。

本小冊子詳列新界豁免管制樓宇的尺寸限制及豁免證明書的申請指引，亦載有興建新界豁免管制樓宇中關鍵構件的技術規定。

本小冊子分為下列各部分：

**甲部：**興建新界豁免樓宇須知- 《建築物條例（新界適用）條例》（第 121 章）的規定

**乙部：**興建新界豁免管制樓宇豁免證明書申請指引

**丙部：**興建新界豁免管制樓宇中關鍵構件的技術規定

任何人士如擬申請豁免證明書，可向新界各區地政處索取申請表格。

## 甲部

興建新界豁免樓宇須知- 《建築物條例（新界適用）條例》（第 121 章）的規定

### 1. 根據《建築物條例（新界適用）條例》（第 121 章）可以獲得豁免的項目

新界豁免管制樓宇的高度限制為 8.23 米（27 呎）。

### 2. 必須遵守的條件

- a. 建築物不得超過三層；
- b. 上蓋面積不得超過 65.03 平方米（700 平方呎）；
- c. 建築物每幅承重牆的厚度必須符合下列規定：
  - i. 鋼筋混凝土牆不得少於 175 毫米（6.89 吋）；
  - ii. 最低層的磚牆不得少於 340 毫米（13.39 吋）；
  - iii. 第二層及以上的磚牆不得少於 225 毫米（8.86 吋）；
- d. 可使用柱梁混凝土構架建造，但必須遵守本部分第 2 c. i. 及第 4 c. 段所述的尺寸；及
- e. 所有護土牆，包括任何保護泥土或填土的構築物，均屬地盤平整工程，而非建築工程。

### 3. 建築物高度的計算方法

- a. 建築物高度指從地面的最低點至天台的最高點的垂直高度（參看附錄 I 至附錄 III）。
- b. 決定天台的最高點時，不計算下列各項：

- i. 上蓋面積不超過 7.44 平方米（80 平方呎），且高度不超過 2.14 米（7 呎）的樓梯頂篷，而興建該樓梯頂篷只供為一幢通往該建築物的天台的樓梯遮擋雨水及陽光之用；
- ii. 建於天台上，高度不超過 1.22 米（4 呎）的任何圍牆；或
- iii. 上蓋面積不超過 2 平方米（21.52 平方呎），且高度不超過 1.22 米（4 呎）的水箱，而該水箱可裝設在天台任何一處，但不得設在樓梯頂篷上（參看附錄 I）。

#### 4. 以共用牆隔開毗連的建築物

就本條例而言，一座住宅建築物若以一幅或多幅共用牆分隔成若干單位，而該等共用牆又符合下列情況的話，則每個單位皆視作獨立建築物：

- a. 建築物高度不超過 7.62 米（25 呎），共用牆為厚度不少於 225 毫米（8.86 吋）的承重磚牆；
- b. 建築物高度超過 7.62 米（25 呎）但不超過 8.23 米（27 呎），同時：
  - i. 最低層的共用牆為厚度不少於 340 毫米（13.39 吋）的承重磚牆；及
  - ii. 其餘各層的共用牆為厚度不少於 225 毫米（8.86 吋）的承重磚牆；或
- c. 共用牆為厚度不少於 175 毫米（6.89 吋）的鋼筋混凝土承重牆。

#### 5. 「共用牆」的定義

「共用牆」指符合下列情況的承重牆：

- a. 該牆構成建築物的一部分而用作隔開毗連的住宅或為此目的而建成者；及
- b.
  - i. 自建築物最低層的地面連續伸展至屋頂的底部，及
  - ii. 自一外牆連續伸展至對立的外牆；及
  - iii. 牆上沒有門、出入口、拱門、拱道、窗戶或其他框洞。

#### 6. 豁免證明書

任何建築工程展開之前，應先向地政處領取有關的豁免證明書。這些豁免證明書豁免的項目，除地盤平整工程及渠務工程之外，亦豁免建築工程。倘未向地政專員領取所需豁免證明書而擅自施工，即屬違例，建築物可能因此而須受建築事務監督規管。倘該等建築物的圖則未經核准，建築事務監督有權根據《建築物條例》第 24 (1) 條的規定，下令清拆。新界各區的地政專員，均已獲地政總署署長授權發出此類豁免證明書。

#### 7. 豁免建築工程的準則

有關豁免建築工程的準則，請參閱本部分第 1 及第 2 段。

#### 8. 豁免地盤平整工程的準則

- a. 地段邊界之間的傾斜度不得超過 15°；
- b. 地段邊界以外 10 米（32.80 呎）劃線範圍內，不論從任何方向量度，整體傾斜度少於 15°；
- c. 地段邊界以外 10 米（32.80 呎）範圍內，並無陡於 30° 或高於 1.5 米（4.92 呎）的斜坡；及
- d. 地段以內，或地段以外 10 米（32.80 呎）範圍內，並無高於 1.5 米（4.92 呎）的護土牆或台地護土牆。

## 9. 豁免渠務工程的準則

個別地段的業主宜在工程施工前與地政處接洽，以確保擬建的排水系統合乎規定。個別興建的屋宇通常較為簡單，但集體興建的屋宇則須呈交詳細的排水系統建議書，經當局核准後才可獲發豁免證明書。

## 乙部

### 興建新界豁免管制樓宇豁免證明書申請指引

#### 1. 一般事項

- a. 新界豁免管制樓宇雖然在整體安排和設計上相對較為簡單，但其中有些如懸臂式露台的**關鍵構件**，對樓宇安全極為重要。（**關鍵構件**包括懸臂式露台及簷篷、長跨距橫梁(跨距相等於或超逾 6 米)、長跨距平板(跨距相等於或超逾 4.5 米) 及地基地座。)
- b. 任何人士如獲得地政專員批准興建新界豁免管制樓宇，例如根據小型屋宇政策興建小型屋宇或重建鄉村式屋宇，必須在展開任何工程前，依據《建築物條例(新界適用)條例》(第 121 章)申請簽發建築工程、地盤平整工程及渠務工程豁免證明書。
- c. 建築工程豁免證明書中載有各項**技術規定**，藉以確保建成的新界豁免管制樓宇結構安全。以下的指引詳述豁免證明書的申請程序和如何監督及督導興建工程。

#### 2. 申請豁免證明書的程序

- a. 由一九九九年五月八日起，地政專員會在收到申請人提交**已填妥的申請表格** (表格 CE/1) 和兩份**聘任書** (表格 CE/2 和表格 CE/3) 後，才考慮簽發建築工程、地盤平整工程及渠務工程豁免證明書。新界各區地政處備有這些表格，歡迎索取。
- b. 申請建築工程、地盤平整工程及渠務工程豁免證明書的人士 (或根據該名人士的授權書行事的人士) 須：
  - i. 填寫表格 CE/1 及親筆簽署，以示同意在獲批豁免證明書前，不會展開任何建築、地盤平整及渠務工程；
  - ii. 聘任一名**建築承建商**和一名\***T2 合資格人士** (或更高資歷人士)，負責興建整幢建築物，包括關鍵構件，並要求該等人士填寫和簽署聘任書表格 CE/2 及呈交有關資歷證明；及

\* **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。

- iii. 聘任一名**註冊結構工程師**，或一名**註冊專業工程師**(專長土木／結構／建築工程)，負責監督關鍵構件的興建，並要求該工程師填寫和簽署聘任書表格 CE/3。
- d. 若申請人轉換 T2 合資格人士或工程師，只須以書面通知地政處及呈交新聘任書。

#### 4. 簽發豁免證明書

- c. 一般來說，地政專員收到填妥的表格 CE/1、表格 CE/2 及表格 CE/3 後，便會簽發建築工程豁免證明書。建築工程豁免證明書除載有其他規定外，並會就新界豁免管制樓宇中的關鍵構件，訂定一套技術規定。有關的技術規定載於本小冊子丙部。
- d. 地政專員簽發建築工程豁免證明書時，通常會同時簽發地盤平整工程及渠務工程豁免證明書。倘地政專員因地盤的限制而不能簽發地盤平整工程及渠務工程豁免證明書，申請人須按照建築物條例的條款，向建築事務監督正式提交地盤平整工程及渠務工程圖則，以便批核。在建築事務監督批准有關圖則前，申請人不得展開任何地盤平整及渠務工程。

#### 4. 興建建築物

- a. T2 合資格人士須**督導**建築承建商興建整幢建築物，包括按照建築工程豁免證明書內所載的技術規定，興建關鍵構件。
- b. 註冊結構工程師或註冊專業工程師須**監督**關鍵構件的興建，包括按照建築工程豁免證明書內所載的技術規定，興建懸臂式露台及簷篷、長跨距橫梁、長跨距平板及地基地座。
- c. T2 合資格人士及註冊結構工程師／註冊專業工程師各自的責任詳載於附錄 IV 的**工作列表**。

#### 5. 完成建築工程

- a. 建築工程完成後，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**聯名簽署的興建完成報告**（表格 CE/4）。
- b. 在興建完成報告內，T2 合資格人士須聲明已督導整幢建築物的興建，包括關鍵構件，並確認整幢建築物是按照有關技術規定興建。
- c. 在興建完成報告內，註冊結構工程師／註冊專業工程師須聲明已監督建築物關鍵構件的興建，並確認所有技術規定均已遵行。此外，該工程師並須證明建成的關鍵構件結構安全。
- d. 地政專員收到興建完成報告，並信納申請人已完全履行所須承擔的所有其他責任後，便會簽發**完工證**（或不反對入住書）。

#### 6. 沒有關鍵構件的建築物

- a. 沒有任何關鍵構件的新界豁免管制樓宇，只要該樓宇的地基屬於筏式結構，即結構厚度最少為 375 毫米、在任何一面或任何方向配置的鋼筋均應不少於混凝土的橫截面面積的 0.85% 及最外層鋼筋的保護層不少於 40 毫米亦不多於 50 毫米，則無須由註冊結構工程師或註冊專業工程師監督興建工程。不過，仍須由一名 T2 合資格人士督導整幢建築物的興建，而該名 T2 合資格人士須在整幢建築物建成後，簽署**興建完成報告**（表格 CE/5）。
- b. 事先未有按照新指引申領豁免證明書，或未有按照技術規定興建的新界豁免管制樓宇，當局**不會考慮補發**建築工程、地盤平整工程及渠務工程豁免證明書。對於任何未申領建築工程豁免證明書而建成的新界豁免管制樓宇，當局均可採取執行契約條款行動。

## 興建新界豁免管制樓宇中關鍵構件的技術規定

### 1. 整體

- a. 傳統上，新界豁免管制樓宇以鋼筋混凝土興建，地基地座較淺。關鍵構件包括懸臂式露台及簷篷、長跨距橫梁(跨距相當於或超逾 6 米)、長跨距平板(跨距相當於或超逾 4.5 米)及地基地座。
- b. 若要採用非傳統建築材料，如採用結構鋼，或須建造較深地基、或須於斜坡或護土牆附近建造地基，或對遵行此等技術規定有任何疑問，均應先徵詢專業意見。

### 2. 建築材料

- a. 混凝土的品質應不低於《建築物(建造)規例》定明的 25D 級，即混凝土的壓毀強度最少不低於 25 兆帕斯卡。倘可作出安排，應盡量採用經香港品質保證局簽發證書的供應商供應的預拌混凝土，以建造建築物的結構。
- b. 鋼筋的品質應不低於建築標準 CS2 就光面圓鋼筋及高強度有紋鋼筋分別定明的 250 級及 460 級的標準，即鋼筋的最少屈服應力分別為 250 兆帕斯卡及 460 兆帕斯卡。

### 3. 材料試驗

- a. 興建下列各結構部分時，包括地基、每層樓層的垂直構件及每層樓層的水平構件，應按照建築標準 CS1 的規定，預備及測試兩個標準混凝土立方塊樣本。測試應由香港實驗所認可計劃認可的實驗所進行。
- b. 所有鋼筋應具備由生產商發出的證書，標明該等鋼筋在物質、化學及機械性能方面均符合建築標準 CS2 定明的規定。

### 4. 露台及簷篷

- a. 結構設計
  - i. 露台及簷篷跨距超逾 1,000 毫米的懸臂式伸建物，應盡可能採用梁板式興建方式，而不應採用懸臂式平板興建方式。以梁板式興建方式而言，平板的每一邊都必須由橫梁完全支承，而任何懸臂式橫梁在支承處的整體深度不應少於 300 毫米。懸臂式平板伸建物的跨距與整體結構厚度的比例應不大於 7，而結構平板的厚度則應不少於 150 毫米。最外層鋼筋的混凝土保護層應不少於 40 毫米，亦不應超逾 50 毫米。
  - ii. 懸臂式混凝土平板應在兩面及縱橫方向配上鋼筋。鋼筋的直徑應最小為 10 毫米，而鋼筋的間距不應超逾 150 毫米。平板上下兩邊的主鋼筋分別應不少於結構混凝土的橫截面面積的 0.25% 及 0.15%。以橫截面計，均力鋼筋應不少於主鋼筋的一半。
  - iii. 伸建物的主鋼筋應牢固於支承構件的鋼筋上。因要達到足夠錨固的目的，而須將該等主鋼筋撓曲，該等主鋼筋應以直線形式延伸至支承梁的另一面後始撓曲。牢固鋼筋的標準細則載於附錄 V 及 VI，以供考參。
  - iv. 不得在橫梁內埋置給水管及導管，並應盡量避免在平板內埋置該等設施。倘實際上無法避免在平板內埋置該等設施，應將該等埋置按與支承構件成直角的走向敷設。
  - v. 必須為沙漿底層批盪、防水物料、重型矮牆、維修工作及因排水系統失靈所可能引致的積水問題預留充足的附加荷載。懸臂式平板露台及簷篷的最少厚度規定列表載於附錄 VII，以供參考。
- b. 排水安排
  - i. 應在最外層提供有效的防水設施。
  - ii. 應在支承邊緣上裝設排水斜面，一直延伸至外邊緣，以防積水。高差最少應為 1:75。
  - iii. 在外邊緣附近設置充足的排水出口/水落管。排水出口/水落管的距離最多不應超逾 5 米。

### 5. 長跨距橫梁

- a. 結構設計

- i. 長跨距橫梁的兩端應設支承處。跨距長度是指支承處中心點之間的距離或支承處之間的淨距離加上橫梁的深度，兩者以較短者為準。
- ii. 橫梁的闊度應不少於 300 毫米。橫梁的非約束受壓帶長度應不超過橫梁闊度的 30 倍。
- iii. 橫梁的深度應不少於 450 毫米。跨距與深度的比例應不大於 15。
- iv. 橫梁中最外層鋼筋的混凝土保護層應不少於 30 毫米，亦應不超過 50 毫米。

## 6. 長跨距平板

### a. 結構設計

- i. 長跨距平板最少應在相反的兩端設支承處。跨距長度是指支承處中心點之間的距離或支承處之間的淨距離加上平板的深度，兩者以較短者為準。
- ii. 平板的厚度應不少於 150 毫米。跨距與深度的比例應不大於 30。
- iii. 平板中最外層鋼筋的混凝土保護層應不少於 20 毫米，亦不應超過 30 毫米。

## 7. 筏式、條形或塊狀底座

### a. 結構設計

- i. 所有支柱均應以底座支承，以及藉著由帶形梁構成的長方形格框在支承一端接連。
- ii. 應勘測最少兩個試坑，以決定底土的狀況及容許承載壓力。底座不得建在表土、鬆散填土、廢置地或瓦礫上。
- iii. 除非遇到堅固岩石，否則底座應建於地面以下最少 1 米深的位置。
- iv. 一般而言，應採用筏式底座而非單一塊狀底座或條形底座。底土如屬中密度至鬆散顆粒土壤（即可輕易剷去的土壤），或在地下水位高的地方，更應採用筏式底座。
- v. 只有在底土屬乾爽的夯實顆粒土壤（即土壤須使用鶴咀鋤才可移走）的地方，方可採用單一塊狀底座或條形底座。
- vi. 所有帶形梁、塊狀底座或條形底座的厚度均應不少於 450 毫米。部分典型地基構件的詳情載於附錄 VIII，以供參考。
- vii. 筏式底座的厚度應不少於 375 毫米。
- viii. 塊狀底座應在下半部的縱橫方向配上鋼筋。在任何方向配置的鋼筋均應不少於結構混凝土的橫截面面積的 1.0%。
- ix. 條形底座及帶形梁應在上下兩面配上縱向的鋼筋。在任何一面配置的鋼筋均應不少於結構混凝土的橫截面面積的 1.5%，並應以鋼筋箍綁扎。鋼筋箍之間的距離應不超過底座或帶形梁的整體深度的 0.75 倍。
- x. 筏式底座應在兩面及縱橫方向配上鋼筋。在任何一面或任何方向配置的鋼筋均應不少於混凝土的橫截面面積的 0.85%。
- xi. 最外層鋼筋的混凝土保護層應不少於 40 毫米，亦應不超過 50 毫米。

## 8. 建築及技術水平

- a. 所有懸臂式露台及簷篷均應與支承露台及簷篷的構件同一時間澆製及連成一整塊混凝土。如施工縫不可避免，其位置必須距離支承構件不少於 300 毫米，並須確保在澆製前已清除所有鬆散物料及塵土。施工縫的標準詳情載於附錄 VII，以供參考。
- b. 應設有充足的鋼筋定位架，以固定鋼筋的位置及定線。定位架的位置應距離任何要澆注混凝土的結構構件的邊緣不超過 150 毫米，而所有中間定位架的間距應不超過 1 米。
- c. 澆注混凝土時，應給予足夠的搗固，以確保混凝土品質良好，並應盡量避免鋼筋移位或下陷。
- d. 露台及簷篷底部模板的所有撐柱應於澆注混凝土後最少豎立 14 天。



- e. 底座挖掘後的底土應經常保持乾爽。興建底座前，應在底土之上敷砌一層厚 75 毫米的貧混凝土墊層。

---

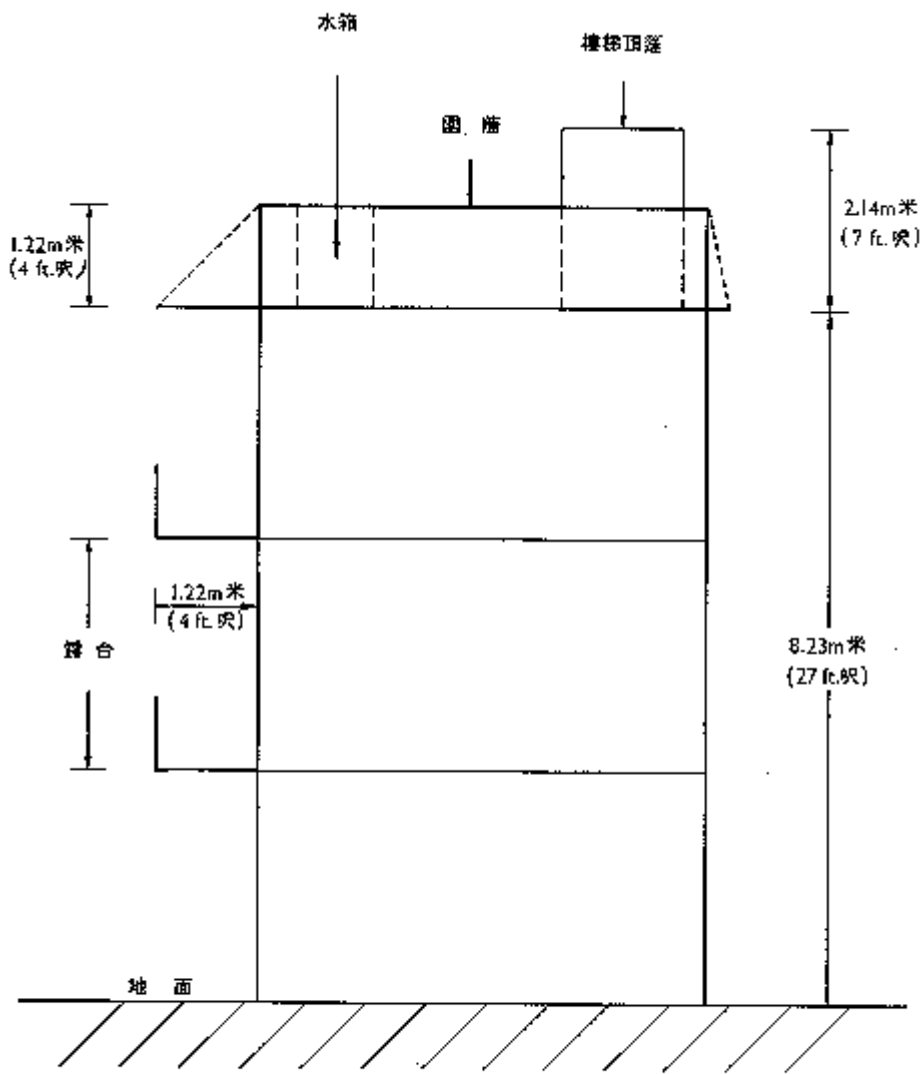
### 查詢

查詢請致電：

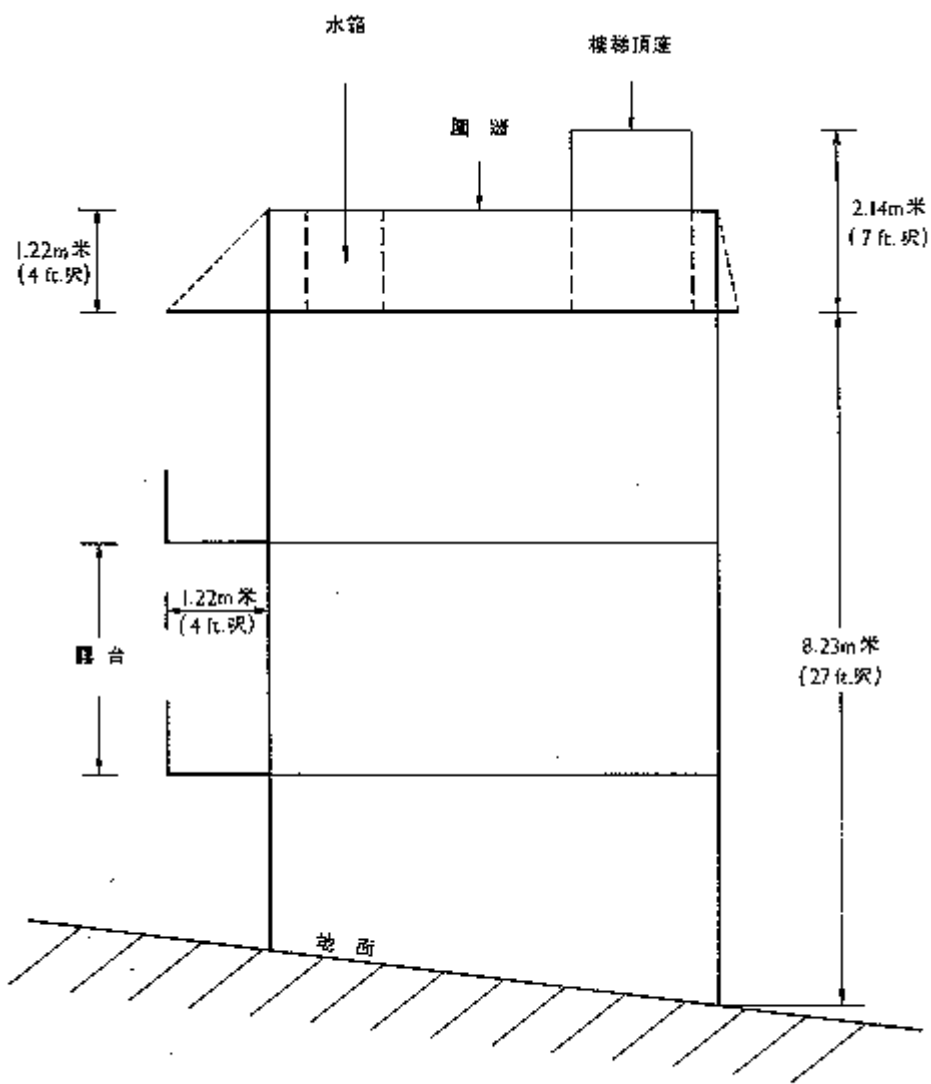
北區地政處	2675 1502
西貢地政處	2791 7019
沙田地政處	2684 1100
大埔地政處	2654 1263
荃灣地政處	2402 1164
葵青地政處	2402 1164
屯門地政處	2451 1176
元朗地政處	2443 3575
離島地政處	2852 4265

---

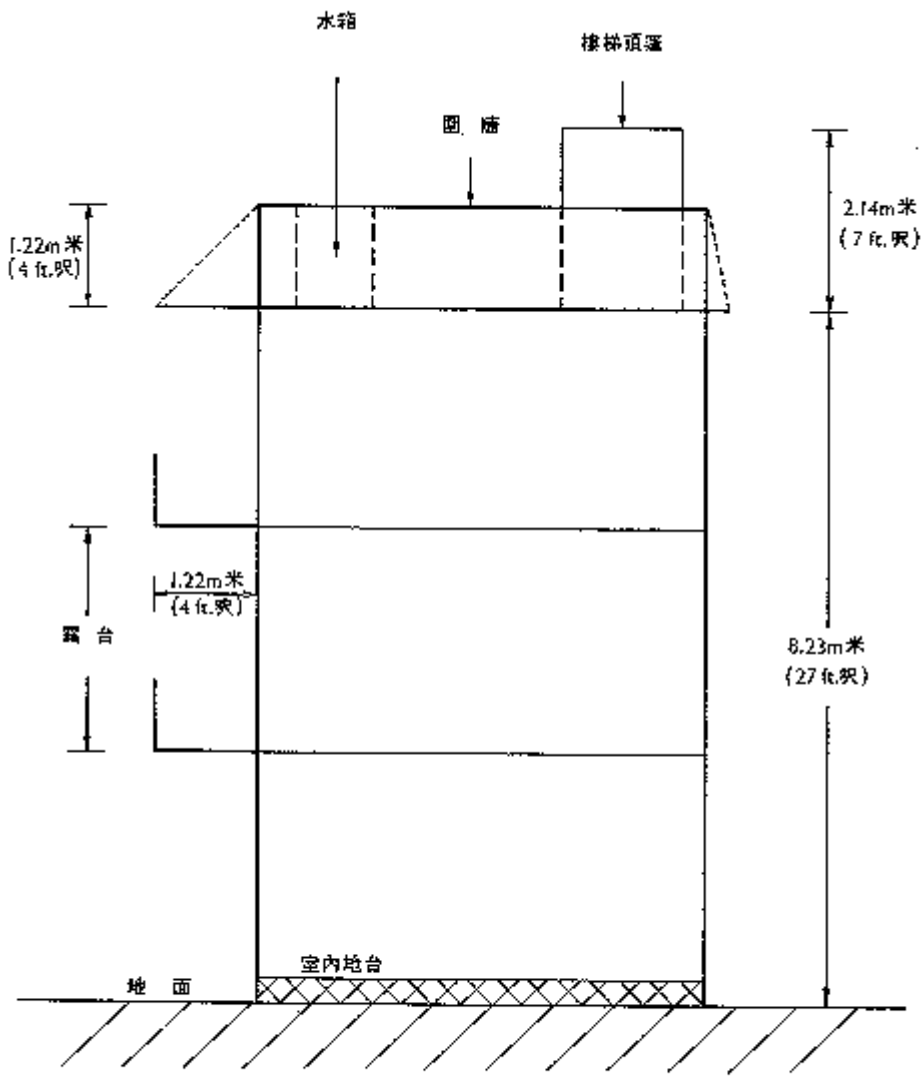
附錄 I



註：本圖解只用作說明如何計算小型屋宇的高度。



註：本圖解只用作說明如何計算小型屋宇的高度。



註：本圖解只用作說明如何計算小型屋宇的高度。



	T2 合資格人士	註冊結構工程師 / 註冊專業工程師
預備混凝土立方塊樣本	*	
確定所使用鋼筋與證書相符	*	
審核混凝土立方塊樣本的結果及生產商發出關於鋼筋的證書	*	*

## 地基

	T2 合資格人士	註冊結構工程師 / 註冊專業工程師
視察勘測底土狀況的試坑，以決定地基類別	*	*
在地基澆注混凝土前，檢查地基的結構尺寸及鋼筋有適當的數量、排列方法及保護層	*	*
督導地基的澆注混凝土工程	*	

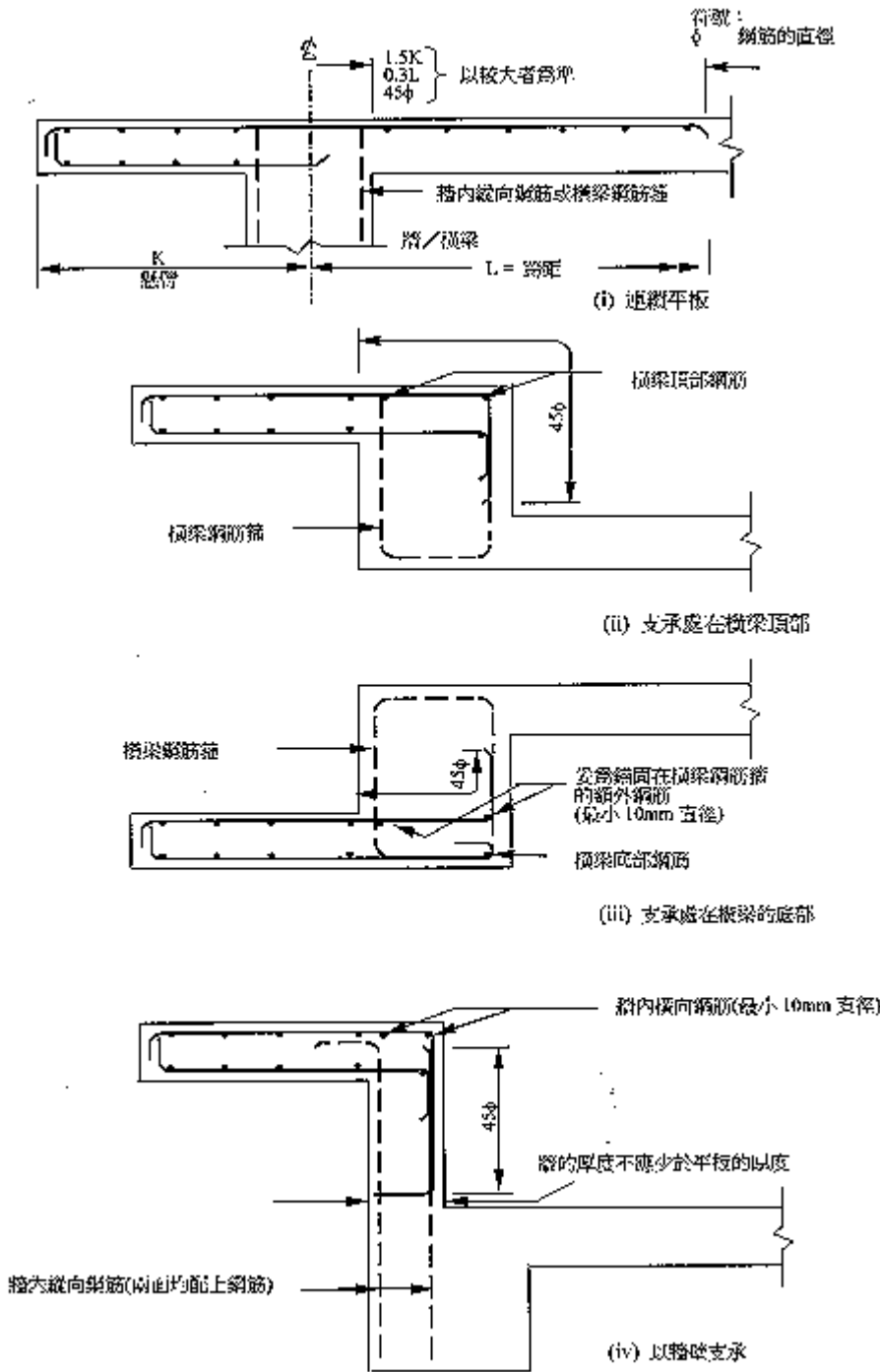
## 上層結構—懸臂式露台/簷篷

	T2 合資格人士	註冊結構工程師 / 註冊專業工程師
澆注混凝土前，檢查：尺寸；鋼筋有適當的數量、排列方法及保護層；施工縫及內置給水管及導管	*	*
檢查模板的支撐柱	*	
檢查渠務安排	*	
督導澆注混凝土工程	*	*

## 上層結構—長跨距橫梁/平板

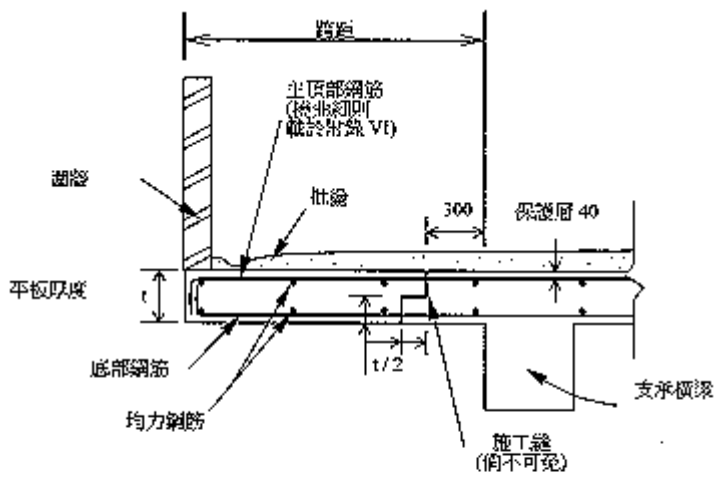
	T2 合資格人士	註冊結構工程師 / 註冊專業工程師
澆注混凝土前，檢查結構尺寸及鋼筋的數量、排列方法及保護層	*	*

附錄 VI



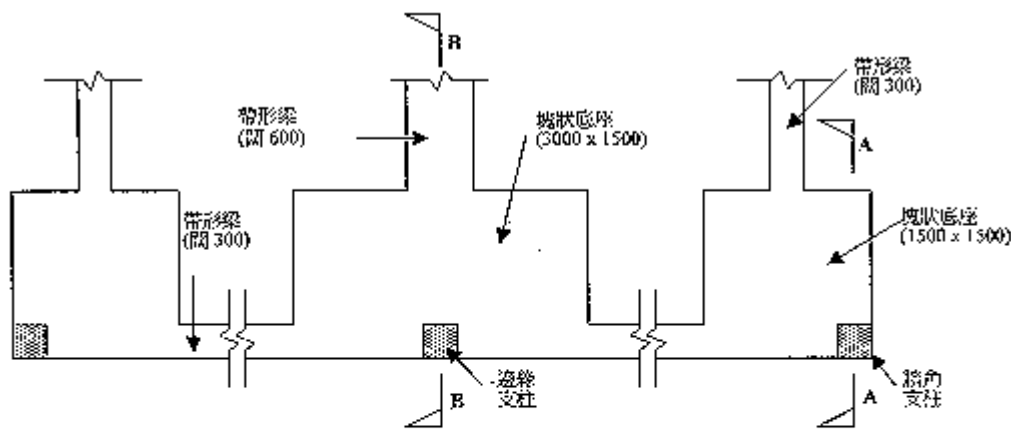
從不同類別支承處伸出的懸臂式平板的鋼筋安排標準細則

附錄 VII

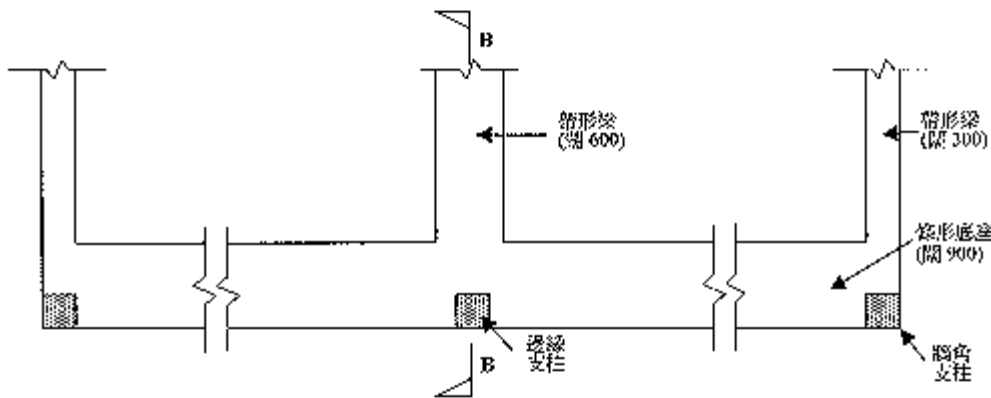


疊層式平板露台或窗臺的橫截面細則

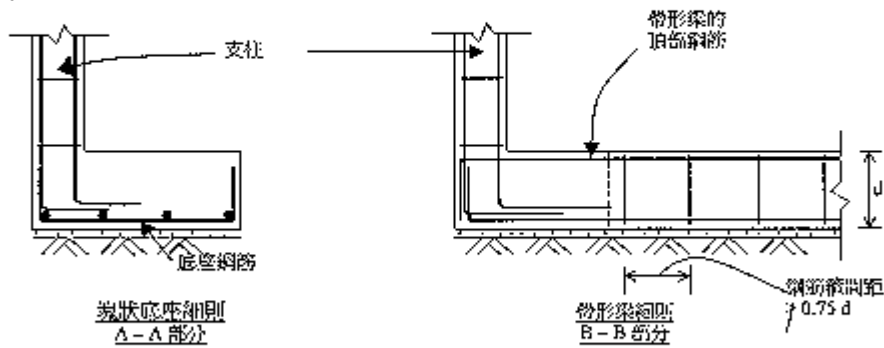




塊狀底座及帶形梁的標準安排圖示



條形底座及帶形梁的標準安排圖示



底座及帶形梁部分標準安排細則

註：所有尺寸只供參考

# 村屋基本認識

## 甚麼是村屋？

### 丁屋是村屋？村屋不一定是丁屋？

概念上「丁屋」和「村屋」是有所分別，可以說，「丁屋」是「村屋」，「村屋」卻不一定是「丁屋」。有關分別會影響物業買賣的合法性，村屋 丁屋條例異同須分清。

可建屋的新界土地大致上有以下幾種：

1. 舊屋地：一般是指根據 1905 年批出的集體政府租契內的某些地段，其用途註明為屋地者，這些屋地一般多在一些傳統鄉村範圍內。在重建前，必須向當區地政處申請一份「重建批准書」。因無限制買賣轉讓條款，故此無「補地價」問題。
2. 舊批地：一般是指政府在 1905 年後在新界各區理民府（現在的地政處）以拍賣方式出售的土地，一般會限制樓層不可多於兩層。無「補地價」問題。不過，政府保管的地契在二次大戰時全部被燒毀或散失，因而令涉及此類土地的物業出現業權缺陷。
3. 新批地：一般是指政府在六十年代後，以獨立合約方式批出的新界土地，所有條款均列明於有關的批地合約文件內。

如承批人是根據政府於 1972 年制定的「小型屋宇政策」，以新界原居民的男性後人的資格（即所謂「丁」）而申請得來的土地，批地合約內必定會註明一系列嚴格的「限制買賣轉讓條款」，並訂明承批人必須在完工後，申請作出「補地價」並取得地政專員書面同意後，才可將這種「村屋」（即「丁屋」）出售及轉讓。

4. 農地及建屋牌照：是指政府批准新界農地（old schedule lot）業主在其私人農地範圍內建造屋宇的批准文件。同樣地，建屋牌照內一般載有很多發展限制，例如建屋位置、樓層數目、樓高、覆蓋面積及用途等。在完成發展後，須申請一張「完工證」（又稱「滿意紙」），方可出售及轉讓。舊式的建屋牌照（一般指 1972 年前發出的）大多沒有「補地價」的限制，只需在取得「滿意紙」後，便可出售或轉讓。

1972 年後批出的建屋牌照，大多數是根據「丁屋政策」批出，故此其內容跟丁屋地的新批合約一樣，必會註明一系列嚴格的「限制買賣轉讓條款」，並訂明承批人必須在完工後，申請作出「補地價」並取得地政專員書面同意後，才可將這種「村屋」（即「丁屋」）出售及轉讓。

## 怎樣分辨村屋和丁屋？

可從地契文件中才可見到。「丁屋」大致上分兩類情況出現：

1. 政府從官地中撥出適合土地，以新批地形式批出（因官地有限，近年已不再見到這種丁屋批約）；
2. 原居民自己提供適合的農地，再申請建屋牌照（俗稱「丁牌」）的方式出現（這種為目前最常見

的)。

注意：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」行爲，政府有權沒收有關土地。

## 買/租村屋注意事項

### 業權須知

任何村屋業主，都有由政府發出的租契、批約正本或核證副本，以證明他擁有該村屋業權。業主必須爲村屋所在地的承租人、或新批約的承批人，或爲承租人或承批人的業權繼承人或承讓人，並已按《土地註冊條例》規定，在有關的新界區土地註冊處登記業權。

### 批地契約

1. 集體契約(「集體官契」或「租契」)：詳盡列明有關地段的資料。
2. 新批約：包括批地規約、賣地規約及換地規約等。

若租契或新批約並不准許土地作建屋用途，業主須向地政處申請修訂用途，或與政府以換地方式取批准建屋的契約。如集體契約的准許用途爲非建築用途，則須向政府申請建築牌照。

### 轉讓限制

小型屋宇政策所發出的建築牌照或向原居民所批的土地，縱使已建上完成發展的村屋，仍對土地的售賣或轉讓有一定的限制。業主須向政府繳交額外地價後，才可獲豁免有關轉讓限制。而大多數的集體契約(租契)或其他土地批約則沒有轉讓限制，但買家仍需詳閱文件上是否有有關限制條文、或條文是否仍然生效。

### 「祖」或「堂」

部份村屋土地由新界傳統組織持有，又稱「祖」或「堂」。而這些由「祖」或「堂」持有的土地，轉讓前必須取得民政事務專員所發出的同意書。

買方須要求業主取得及出示同意書，證實民政事務專員同意該轉讓交易。由於該同意書有時間限制，買家須細心留意條款，以免受騙。

簽訂村屋買賣合約前，買方 / 租客或其律師必須向賣方要求提交所有有關文件，亦須到新界土地註冊處進行查冊。買方 / 租客應清楚知道：

1. 自己是與合法的業權擁有人進行交易。
2. 賣方是否已取得有關政府部門批准，興建或重建該村屋。

3. 政府有否發出會影響該村屋租契、新批約或建築牌照的條款修訂文。若物業的上蓋面積、高度、樓宇層數與新批約及建築牌照所列限制不符，買家須修訂有關限制。業主須要求地政專員發出修訂書，經簽署後，到有關土地註冊處登記，最後由業主自行保管，作為部份業權文件。一切關於該土地的發展，亦必須依照租契、新批約或建築牌照的條款完成。
4. 政府對村屋的高度、牆的厚度等一切建築標準有嚴格規定，在重建或改動間隔時，買方 / 租客須務必遵守有關指引。
5. 若違反以上條例，政府有權沒收該土地、村屋、收契約或新批約、或要求修正土地用途至滿意為止。業主更須繳納土地補價。
6. 業主宜自行保管所有文件的副本，以方便日後轉售村屋時出示證明文件。

**規定事項證明書：**內容包括租契、新批約或建築牌照條款。地政專員在村屋建成後，會為該村屋進行檢定；符合所有規格後，就會頒發此規定事項證明書。舊屋重建村屋除外。

**不反對通知書：**若屬舊屋重建村屋，則獲頒發不反對通知書。

**容忍輕微差異通知書：**若發現所建村屋與政府所訂的建築標準有輕微出入，業主需向有關地政處申請容忍輕微差異通知書，以證明地政處知道並容忍所存差異。

**豁免證明書：**在所有建築工程動工之前，居民須向地政處領取各種豁免證明書。豁免項目包括地盤平整工程、渠務工程及建築工程。未領取豁免證明書而進行任何建築工程均屬違法。建築事務監督有權根據建築物條例，下令清拆違例建築。居民可向新界各區地政專員領取此豁免證明書。

若有關村屋未獲地政專員檢定，業主可提交由註冊專業測量師或認可人士簽發的證明書，以證明該村屋符合政府建築標準，再向地政專員申請規定事項證明書或有關文件。

# 新界小型屋政策

逕啓者：案據本署本年三月三十日有關新界小型屋宇之函件。

二、港督會同立法局已批准對建築物餘例（適用於新界）須作之各項修正，新政策將於本年十二月一日實施。

三、此項基於本年初雙方討論之新政策，其主要目的係使村民更容易申請興建小型屋宇及使其申請獲得更快速之處理。本人希望在實際上理民府可在六個星期內將此等申請辦妥，同時亦藉此機會劃一在五個區內所採取之政策，使未來建築之小型屋宇達到一個更高之衛生水平。亦可使理民府對興建超過規定尺度或不符合市政事務署署長衛生規定之小型屋宇者快速採取行動。

四、新政策可分兩方面：

- 村民申請在本村內興建小型屋宇。
- 村民申請在認可之村外興建小型屋宇。

## 村民申請在本村內興建小型屋宇

五、通常一個村民在其一生中可獲一次特別許可在其村內為渠自己興建一所小型屋宇，在本文內：

- 村民指超過十八歲之男性，屬於一八九八年一個認可村落之居民之男系後代。認可之村落指在一八九八年已認可之村落或其分支。一九四五年後由政府清移及徙置之任何村落，在此不當為認可之村落。
- 小型屋宇即指面積不足七百呎，高度不足二十五呎之任何屋宇，小型屋宇可用任何材料建築，但須遵照一個建築契約。興建不須交來建築圖則，在地下之上可加建一個閣仔，其面積不得超過地下面積之百分之五十。屋頂可加建不超過四呎高之天台圍牆及不超過十呎長、六呎高五呎闊之天台樓梯蓋。
- 特別許可包括給予免費建築牌照，私人協約批地、非公開之拍賣及免補地價之修改（租約）。將來實行時，特別許可將包括給予免費建築牌照或須繳付土地全部市價三分之二之私人協約批地兩種形式，而非現時所普遍採用之給予補地價之送出及重批土地與非公開之拍賣。理民府現在對免費建築牌照及私人協約皆有權批准。

## 村民申請在認可之村外興建小型屋宇

六、將來除少數特別情形外，不會對新建或現存之暫准保留臨時屋宇發給之放寬租約牌照或官地牌照。在下述之某些情形下，理民府可能發給新建築牌照，以便已存在之有牌照或暫准保留住宅屋宇可以改建或興建新屋宇，同時亦可能對連續持有官地牌照十年以上者給予私人協約批地，茲隨函附上每區圖則，圖則顯示在實行小型屋宇新政策時，新界可分為五區：

• 城市發展區：

荃灣、沙田、大埔、石湖墟、粉嶺、元朗及屯門等地方可望於最近將來作永久性之重建。在此等地區內，即附圖上不塗顏色部分，只許對現存之建築物作小規模之修理及改建。

此區包括軍用土地及練靶場及剛在路旁之土地，在此等地區內，即附圖上塗黑線部分，只許對現存之建築物小規模之修理及改建。

• 鄉村重建區：

此區包括發展草圖內不會在最近將來作永久性重建部份及建議興建鄉村公園之部份，在此等地區內，即附圖上塗棕色部份，只許作必需之鄉村擴展及重建現存建築物，要求重建現存之合法或暫准保留建築物，通常不獲允准，除非建議興建之小型屋宇與最近之住宅，商業或工業建築物距離不少過五十呎。

• 引水區：

在此等地區內，即附圖上以藍色標明部份，發展之限制大致與鄉村重建區內之發展限制相同，在引水區內之任何新發展或重建必須再另外獲得水務局長之同意。

• 鄉村發展區：

此等地區即在附圖上塗黃色、粉紅色、綠色及橙色部份。不同之顏色表示批准發給建築牌照或私人協約批地時須繳付不同之補地價。此等地區內，假如新建築物與最接近之住宅、商業或工業建築物距離不少過七十五呎，則可能獲得批准發給建築牌照。除此之外，假如建議之小型屋宇與最接近之住宅、商業或工業建築物距離不少過五十呎，則重建現存在私家土地上之合法或暫准保留建築之要求，可能獲得批准。此等區域邊界及補地價每年將在端午節前加以檢討，檢討後之數字由該日起生效。

七、藉此機會，本人謹對台端在籌劃此新政策時既給予協助又提供意見，表示謝意。並希望台端協助，使獲得批准興建小型屋宇之人士，遵守理

民府之規定。台端當樂於知道規定個別呈交建築圖則之瑣碎管制辦法已經廢止，即不能遵照規則者極可能會被政府收回地段，政府實不希望將土地收回，本人希望村民合作，遵守現時所採用之既簡單又容易明白之規則。此致

新界鄉議局主席

一九七二年十一月二十九日

新界民政署署長黎敦義