

新界小型屋政策

逕啟者：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與建鄉村公園之部份，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，除非重建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