

城市規劃委員會規劃指引
按照《城市規劃條例》第 12A 條及 16 條的規定
取得擁有人的同意／向擁有人發給通知

[重要提示：

這份指引只供一般參考用。

任何人如對這份指引有疑問，應向城市規劃委員會秘書處(香港北角渣華道 333 號北角政府合署 15 樓-電話號碼：2231 4810 或 2231 4835)或規劃署的規劃資料查詢處(熱線：2231 5000)(北角政府合署 17 樓及沙田上禾輦路 1 號沙田政府合署 14 樓)查詢。

城市規劃委員會可修訂這份指引，無須事先通知。]

1. 簡介

- 1.1 在根據《城市規劃條例》(條例)第 12A 條提交修訂草圖或核准圖的申請，或根據條例第 16 條提交規劃許可申請時，申請人：
 - (a) 若不屬申請地點的「現行土地擁有人」或唯一「現行土地擁有人」，必須向每一名「現行土地擁有人」取得書面同意或以書面通知每一名「現行土地擁有人」(以下分別稱為「取得擁有人的同意」及「向擁有人發給通知」的規定)；或
 - (b) 必須證明已為取得擁有人的同意／向擁有人發給通知而採取合理步驟(下稱「採取合理步驟」的規定)。
- 1.2 若申請人未能按照規定，以城市規劃委員會(城規會)規定的方式或提供城規會所需的詳細資料而證明已取得擁有人的同意、向擁有人發給通知及／或採取合理步驟(以下統稱為「取得擁有人的同意／向擁有人發給通知」的規定)，則城規會可拒絕處理有關申請。
- 1.3 這份指引闡明在條例的有關條文所訂明的「現行土地擁有人」的釋義；為證明申請地點擁有權而須連同申請一併提

交的文件；及在什麼情況下，城規會會認為申請人已按照規定取得擁有人的同意，向擁有人發給通知及／或採取合理步驟。

2. 「現行土地擁有人」的釋義

2.1 「現行土地擁有人」指在城規會於憲報刊登的公告所指明的在提出該申請前的某段期間開始時，其姓名或名稱已在土地註冊處註冊為該申請所關乎的土地的擁有人的人¹。根據在二零零五年四月十五日刊登的憲報公告，「某段期間」指「六個星期」。採用在土地註冊處註冊的擁有人的較新記錄，亦會獲接納為符合這項規定。

2.2 「土地」包括任何在其上建造的處所。若申請地點的界線穿過任何地段／處所的一部分，該地段／處所的「現行土地擁有人」亦應包括在內。此外，若土地註冊處的記錄顯示任何有關的地段／處所由超過一個人擁有，這些人當中的每一個人應視為「現行土地擁有人」。

3. 擁有人身分證明文件

3.1 申請人有責任遵守「取得擁有人的同意／向擁有人發給通知」的規定。申請人須在申請書內聲明一欄簽署，聲明已遵守「取得擁有人的同意／向擁有人發給通知」的規定。城規會秘書處會隨機抽查申請，以確保申請人已完全遵守規定。如有懷疑，城規會可要求申請人證明申請所包括的任何資料。在該等情況下，申請人或須提供一份土地註冊處記錄的複本或以其他方式(例如法定聲明)來證明土地擁有人的資料。

3.2 如果申請人並非是申請地點的唯一「現行土地擁有人」，他便須就根據條例第 12A 條或第 16 條提出的申請填妥申請表內有關遵守「取得擁有人的同意／向擁有人發給通知」的規定的部分。

¹ 根據定義，「現行土地擁有人」不包括香港特別行政區政府，即使申請地點有可能包括政府土地。

4. 「取得擁有人的同意」的規定

若申請人已就其申請取得「現行土地擁有人」的同意，便應在申請表的有關部分加入同意其申請的擁有人的數目等資料。他並須提供填妥的同意書複本，同意書須由「現行土地擁有人」簽署。若「現行土地擁有人」為個人，同意書上應註明該人的香港身分證號碼／護照號碼。若為公司，同意書上應蓋上該公司的印章，並夾附其董事局的決議。申請人可參考**附件 1**所載同意書格式的樣本。

5. 「向擁有人發給通知」的規定

5.1 若申請人已將其申請通知「現行土地擁有人」，便應在申請表的有關部分加入已獲通知的擁有人的數目等資料。

5.2 就該申請向擁有人發給通知，須以書面形式作出。該通知可以掛號郵遞或本地記錄派遞(例如專遞服務)寄給名列於土地註冊處記錄的個別「現行土地擁有人」。有關通知可寄往在土地註冊處記錄上註冊的「現行土地擁有人」的郵寄地址(倘「現行土地擁有人」為公司，則可寄往該公司在公司註冊處註冊的辦事處地址)；或該申請所關乎的土地／處所的郵寄地址²。申請人可參考**附件 2**所載通知格式的樣本。在提交申請時，應一併提交有關「向擁有人發給通知」的整套記錄(例如掛號郵遞或本地記錄派遞的記錄)。

6. 「採取合理步驟」的規定

6.1 除了取得擁有人的同意或通知擁有人外，申請人還可以證明在向城規會提出申請前，已就有關事宜採取合理步驟。為方便查核，申請人須填妥申請表的有關部分。在提交申請時，應一併提交顯示所採取步驟的整套有關文件。

6.2 除下文第 6.3 段另有規定外，申請人須為取得擁有人的同意或為向「現行土地擁有人」發給通知而採取下列步驟：

² 在通常情況下，把書面通知寄往非郵寄地址(例如只有地段編號的地址)不會獲得接納；能提供派遞通知書以證明有關通知已成功送達則除外。

- (a) 把要求同意書寄往每一名「現行土地擁有人」的郵寄地址。在提交申請時，須一併提交有關證據(如掛號郵遞或本地記錄派遞的記錄)；或
- (b) (i) 在兩份香港中文報章及一份香港英文報章就該申請刊登一次通知。該報章通知的大小應不小於 30 平方厘米(5 平方寸)。附件 3 載有顯示報章通知格式的樣本。該報章通知應刊登於城規會指定的香港報章上，詳情可向城規會秘書處查詢或瀏覽城規會網頁；及
- (ii) 在申請地點／申請處所或附近的顯明位置貼出關於該申請的通知。該通知至少應為 A4 大小，並可從一處公眾地方看到其內容(附件 4 載有顯示有關格式的樣本)；或

把通知寄往建於申請地點的建築物或申請處所所在建築物的業主立案法團、業主委員會、互助委員會或管理處(如適用者)的郵寄地址，或有關的鄉事委員會(如適合者)。提交申請時須一併提交有關證據(如掛號郵遞或本地記錄派遞的記錄)。附件 4 載有顯示通知格式的樣本。

6.3 除了 6.2 段臚列的步驟外，申請人可提出證明，使城規會信納他／她已符合「採取合理步驟」的規定。城規會會獨立考慮每個個案的申請人在申請內提供的詳細資料，來決定申請人所採取的其他步驟是否可被接納。

6.4 在遵守上文第 6.2 段所載的規定上，下列三類申請的申請人可獲豁免遵守在報章上刊登通知的規定，但他們須同時採取上文第 6.2(b)(ii)段所列明的兩個步驟，以符合「採取合理步驟」的規定：

- (a) 在現有建築物內更改處所用途；
- (b) 申請地點面積不足一公頃的臨時用途；及
- (c) 新界豁免管制屋宇／小型屋宇發展。

6.5 一般而言，在以下情況下，申請人可考慮「採取合理步驟」，以達到規定的要求：

- (a) 申請人因土地註冊處記錄沒有有關資料／有關資料不足(例如沒有「現行土地擁有人」的郵寄地址或有關郵寄地址不完整)而無法聯絡「現行土地擁有人」；或
- (b) 申請所牽涉的「現行土地擁有人」人數眾多(即 50 人以上)，而要取得個別擁有人的同意及／或要通知每一名擁有人，將會非常困難。

7. 向擁有人取得的同意／發給的通知的有效期

條例訂明申請人須在提出申請前的一段合理期間內按規定取得擁有人的同意／向擁有人發給通知。何謂「合理期間」須按每個個案的個別情況及申請人提出的理據而定。一般而言，取得擁有人的同意／向擁有人發給通知的時間若為提出申請前的一年，可視為合理的有效期。不過，該擁有人必須仍屬「現行土地擁有人」。若超過了合理期間，申請人或須重新取得「現行土地擁有人」的同意或向「現行土地擁有人」發給通知或按照規定「採取合理步驟」。

8. 重要事項

- 8.1 上述指引只供一般參考之用。在決定申請人是否已按照規定取得擁有人的同意；向擁有人發給通知及／或採取合理步驟時，城規會會按每個個案的個別情況考慮。
- 8.2 城規會秘書處會隨機抽查申請，以確保申請人已完全遵守「取得擁有人的同意／向擁有人發給通知」規定。城規會亦可要求申請人以法定聲明或是其他方式證明申請所列明或包括的任何事項或詳情。按照《釋義及通則條例》(第 1 章)第 40(2)(c)條，若發現申請人曾就其申請作出虛假聲明或陳述，城規會可撤回就該申請所作的決定。根據《刑事罪行條例》(第 200 章)、《宣誓及聲明條例》(第 11 章)及／或其他有關條例，任何人明知或故意而作出虛假聲明或陳述，會被起訴。

9. 申請須知

在提出申請前，申請人最好先按情況所需，參閱有關根據《城市規劃條例》(第 131 章)第 16 條提出規劃許可申請的申請須知，或有關根據《城市規劃條例》(第 131 章)第 12A 條提出修訂圖則申請的申請須知。

城市規劃委員會
二零一四年五月

(樣本只供參考)

「現行土地擁有人」的同意書樣本。

**根據《城市規劃條例》(第 131 章) 第 12A 條申請修訂圖則／
第 16 條申請規劃許可***

土地擁有人的同意

申請地盤的 詳細地址／地點	
有關申請建議的性質	(若根據第 12A 條提出修訂申請，應示明其修改內容。而若根據條例第 16 條提出申請，則應示明擬議用途／發展及主要發展規範如地盤面積及擬議的地積比率／總樓面面積／上蓋面積／建築物高度等)

本人謹此聲明：

(i) 根據土地註冊處的記錄，本人是以下地段／處所的註冊擁有人-

丈量約 地段

.....

位於

.....的處所

(ii) 本人已同意.....(申請人姓名).....
提出上述申請，該申請涉及在第 (i) 段指出由本人擁有的地段／處所。

簽署 註冊擁有人#

.....

正楷姓名

身分證明文件／公司註冊證* 號碼

日期

如註冊擁有人為「有限公司」，簽署應包括公司的印章及授權人的簽署，並夾附其董事局的決議。

在適當地方加✓

* 刪去不適用者

這份樣本可從城市規劃委員會的網頁(<http://www.info.gov.hk/tpb/>) 下載

(樣本只供參考)

送交「現行土地擁有人」的通知的樣本。

有關修訂圖則申請／規劃許可申請*的通知

現特通知(「現行土地擁有人」或相關地段／處所*的地址)的(「現行土地擁有人」姓名或名稱)，我／我們*計劃根據城市規劃條例第 12A 條／第 16 條*，申請修訂圖則／規劃許可*，於你所擁有的(申請地點的地址)，(建議的性質-若根據第 12A 條提出修訂申請，應示明其修改內容。而若根據條例第 16 條提出申請，則應示明擬議用途／發展及主要發展規範如地盤面積及擬議的地積比率／總樓面面積／上蓋面積／建築物高度等)。如你並非前述申請地點的擁有人，請代轉交這份通知給相關的擁有人。

(申請人姓名)

(通知日期)

* 刪去不適用者

這份樣本可從城市規劃委員會的網頁(<http://www.info.gov.hk/tpb/>)下載

(樣本只供參考)

在報章刊登或於申請地點張貼的通知的樣本。

有關修訂圖則申請／規劃許可申請*的通知

現特通知(申請地點，即相關地段／處所的地址)的擁有人，我／我們*計劃根據城市規劃條例第 12A 條／第 16 條*，申請修訂圖則／規劃許可*，(建議的性質-若根據第 12A 條提出修訂申請，應示明其修改內容。而若根據條例第 16 條提出申請，則應示明擬議用途／發展及主要發展規範如地盤面積及擬議的地積比率／總樓面面積／上蓋面積／建築物高度等)。

(申請人姓名)

(通知日期)

* 刪去不適用者

這份樣本可從城市規劃委員會的網頁(<http://www.info.gov.hk/tpb/>) 下載

(樣本只供參考)

在申請地點張貼或送交業主立案法團／業主委員會／互助委員會／管理處／鄉事委員會的通知的樣本。

有關修訂圖則申請／規劃許可申請*的通知

現特通知(申請地點，即相關地段／處所的地址)的擁有人，我／我們*計劃根據城市規劃條例第 12A 條／第 16 條*，申請修訂圖則／規劃許可*，(建議的性質-若根據第 12A 條提出修訂申請，應示明其修改內容。而若根據條例第 16 條提出申請，則應示明擬議用途／發展及主要發展規範如地盤面積及擬議的地積比率／總樓面面積／上蓋面積／建築物高度等)。

請將本通知張貼於貴大廈／辦事處的告示板，或你認為合適的當眼處，以告知擁有人這宗申請#。

(申請人姓名)

(通知日期)

* 刪去不適用者

不適用於由申請人在申請地點張貼通知的情況

這份樣本可從城市規劃委員會的網頁(<http://www.info.gov.hk/tpb/>) 下載