

規劃指引編號 31B

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(電郵：tpbpd@pland.gov.hk；郵遞：香港北角渣華道 333 號北角政府合署 15 樓；或電話：2231 4810 或 2231 4835)，或規劃署規劃資料查詢處(熱線：2231 5000；電郵：enquire@pland.gov.hk；或郵遞：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》(下稱「條例」)第 12A 條提交修訂圖則的申請，或根據條例第 16 條提交規劃許可申請時，申請人須遵守條例第 12A(3)(a)條或第 16(2)(a)條的規定：

- (a) 若申請人並非申請地點的「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) 申請人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)。

關於第12A條申請，除上述規定外，申請人必須是條例第12A(25)條所界定的合資格人士¹，並須提供所需的證明文件²。

- 1.2 若申請人沒有以城市規劃委員會(下稱「城規會」)規定的方式或提供城規會所規定的詳細資料，以致未能符合「取得擁有人的同意」、「向擁有人發給通知」及／或「採取合理步驟」的規定(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 這份指引闡明條例第12A(25)條和第16(8)條所訂明有關「現行土地擁有人」的釋義；為證明申請地點業權而須連同申請一併提交的文件；以及在什麼情況下，城規會會認為申請人已符合「取得擁有人的同意」、「向擁有人發給通知」及／或「採取合理步驟」的規定。

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擁有人³。根據在二零零五年四月十五日刊登的憲報公告，「某段期間」指申請人提出申請前的「六

¹ 第12A條申請的申請人必須是(a)符合以下說明的人：該人的姓名或名稱已在土地註冊處註冊為申請地點範圍內任何非政府土地的唯一擁有人或其中一名擁有人；(b)取得(a)段所界定的最少一名擁有人就有關申請作出書面同意的人；(c)就申請地點範圍內的任何政府土地取得地政總署署長就有關申請作出書面同意的人；(d)公職人員；或(e)《防止賄賂條例》(第201章)第2條所界定的公共機構。

² 請參閱城市規劃委員會公布有關根據《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。

³ 為符合取得擁有人的同意／向擁有人發給通知的規定，「現行土地擁有人」的定義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。

個星期」。使用土地註冊處較新的擁有人註冊記錄，亦會獲接納為符合這項規定。

- 2.2 請注意，「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，這些人當中每個人都應視為「現行土地擁有人」。

3. 顯示業權狀況的證明文件

- 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，聲明已符合「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。在此等情況下，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)，就業權提供證明。
- 3.2 若申請人並非申請地點的唯一「現行土地擁有人」，則須就根據條例第12A條或第16條提出的申請填妥申請表內有關符合「取得擁有人的同意／向擁有人發給通知」的規定的部分，並提供所有所需的文件。

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有關資料，包括「取得擁有人的同意」的數目。此外，申請人亦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有關資料，包括「向擁有人發給通知」的數目。
- 5.2 「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(例如快遞服務)寄給名列於土地註冊處記錄的個別「現行土地擁有人」。有關郵件可寄往在土地註冊處記錄上註冊的「現行土地擁有人」的通訊地址(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／處所的相關通訊地址⁴。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：
- (a) 把要求同意書寄往每一名「現行土地擁有人」的通訊地址。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

⁴ 在一般情況下，把書面通知寄往非通訊地址(例如只有地段編號的地址)不會獲接納，但能提供派遞通知書以證明有關通知已成功送達則除外。

- (b) (i) 就申請在兩份香港中文報章及一份香港英文報章刊登一次通知。報章通知的大小應不小於30平方厘米(5平方吋)。附件3載有顯示報章通知格式的樣本。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站；以及
- (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。在二零二三年九月一日前張貼的通知至少應為A4大小，並可從一處公眾地方看到其內容；在二零二三年九月一日或之後張貼的通知，應遵守附件4載列的規定。附件4載有顯示通知格式的樣本)；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、業主委員會或管理處(如適用)的通訊地址，或有關的鄉事委員會(如適合)。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5載有顯示通知格式的樣本。

- 6.3 除了上文第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宗申請的申請人就申請所提供的詳細資料，以決定申請人所採取的其他步驟是否可接納。
- 6.4 在符合上文第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) 更改現有建築物內的處所用途；
- (b) 申請地點面積不足1公頃的臨時用途；以及

(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⁵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」的通訊地址或有關通訊地址不完整)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(例如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. 向擁有人取得同意／發給通知的有效期

條例訂明申請人須在提出申請前的一段合理期間內遵守「取得擁有人的同意／向擁有人發給通知」的規定。何謂「合理期間」須按每宗申請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，該擁有人必須仍為「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符合「取得擁有人的同意」、「向擁有人發給通知」及／或「採取合理步驟」的規定時，城規會會按每宗申請的個別情況作出考慮。

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」

⁵ 在這段所提及的情況是申請人可考慮「採取合理步驟」的例子。此等情況並非遵守「採取合理步驟」規定的先決條件。

的規定。城規會亦可要求申請人以法定聲明或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，城規會可撤回就該宗申請所作的決定。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
二零二三年九月

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

申請地點的 詳細地址／位置	
申請所提出建議的 性質	(若根據第12A條提出修訂申請，應示明其修改內容。 若根據條例第16條提出申請，則應示明擬議用途／發展及主要發展參數，如地盤面積及擬議地積比率／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—

- 丈量約份.....
地段.....
- 位於.....
.....的處所

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

簽署註冊擁有人#

姓名(以正楷填寫)

身分證明文件／公司註冊證書*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

樣本只供參考

送交申請地點「現行土地擁有人」的通知樣本。

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」的地址／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*，擬於你所擁有的(申請地點的地址)，進行(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。若根據條例第 16 條提出申請，則應示明擬議用途／發展及主要發展參數，如地盤面積及擬議地積比率／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

樣本只供參考

在報章刊登通知的樣本。

有關修訂圖則申請／規劃許可申請*的通知

現特通知(申請地點的位置，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*，以(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。若根據條例第 16 條提出申請，則應示明擬議用途／發展及主要發展參數，如地盤面積及擬議地積比率／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

「採取合理步驟」的規定中有關申請人張貼通知的規定

1. 簡介

1.1 通知須貼在申請地點／申請處所或附近的顯明位置，並可從一處公眾地方看到其內容。申請人須視乎每宗申請的情況按以下方式張貼通知：

申請地點／處所	可以張貼位置	通知的最少數量		通知的最小尺寸
申請地點	— 主要出入口	地盤面積 <5公頃	3份	A3大小 (11.7吋 x 16.5吋或 297毫米 x 420毫米)
	— 主要通路	地盤面積： 5至10公頃	5份	
	— 巴士總站／ 巴士站附近	地盤面積 >10公頃	10份	
	— 附近的告示板			
	— 當地居民的主要聚集點			
申請處所	— 告示板 — 升降機大堂 — 主要入口	1份		A4大小 (8.3吋 x 11.7吋或 210毫米 x 297毫米)

1.2 如在上表所列可以張貼的位置貼出通知時遇到困難，申請人可選擇在其他當眼處將貼通知，並述明理據。

1.3 如申請地點／申請處所涉及廣闊的範圍、眾多建築物或多個主要出入口，或須因應申請地點／申請處所的情況張貼更多地盤通知。

1.4 申請人須在向城市規劃委員會(下稱「城規會」)提交申請前張貼通知，為期最少兩個星期。如通知在該兩星期內被撕去、塗污、毀壞或移除，申請人便須按情況重新張貼通知。

1.5 申請人須負責有關張貼通知的事宜。

2. 通知所載的資料

2.1 通知須載有以下資料：

- (a) 申請地點／申請處所的位置，即相關地段／處所的地址；
- (b) 顯示申請地點界線或申請處所位置的圖則；
- (c) 申請的性質：根據《城市規劃條例》第12A條申請修訂圖則／第16條申請規劃許可；
- (d) 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／發展及主要發展參數，如地盤面積及擬議地積比率／總樓面面積／上蓋面積／建築物高度等；
- (e) 通知的張貼期(開始及結束日期)；以及
- (f) 申請人姓名或名稱。

2.2 通知樣本載於**附件5**，以供參考。

3. 須提交的文件

3.1 申請人向城規會提交申請時，須一併提交以下能證明已按照上述規定貼出通知的文件：

- (a) 通知；
- (b) 顯示張貼通知位置的圖則；
- (c) 為每張在現場張貼的通知拍攝的照片，有關照片須顯示張貼通知位置的環境及貼有通知的物件／設施的狀況；顯示通知張貼日期的證據，

例如照片中要有顯示相關日期的剪報。為證明通知已在指定位置張貼兩個星期，申請人須提交一式三份在下列日子拍攝的照片：

- (i) 張貼通知的首天；
- (ii) 通知張貼期中間的日子(即介乎第六天至第八天之間)；以及
- (iii) 張貼通知的最後一天(即第14天)。

樣本只供參考

在申請地點張貼的通知樣本。

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*，以(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。若根據條例第 16 條提出申請，則應示明擬議用途／發展及主要發展參數，如地盤面積及擬議地積比率／總樓面面積／上蓋面積／建築物高度等)。

本通知的張貼期由(張貼通知的首天)至(張貼通知的第 14 天)止。

(申請人姓名)

* 刪去不適用者

樣本只供參考

送交申請處所／業主立案法團／業主委員會／管理處／鄉事委員會的通知樣本。

請要求相關委員會／辦事處將本通知張貼於相關大廈／辦事處的告示板，或他們認為合適的當眼處，以告知擁有人這宗申請。

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*，以(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。若根據條例第 16 條提出申請，則應示明擬議用途／發展及主要發展參數，如地盤面積及擬議地積比率／總樓面面積／上蓋面積／建築物高度等)。

本通知的張貼期由(張貼通知的首天)至(張貼通知的第 14 天)止。

(申請人姓名)

* 刪去不適用者