

新界豁免管制屋宇 自行核證完成規定事項 以申請完成規定事項證明書或「不反對佔用」書 資料指引

本小冊子闡述通過自行核證完成規定事項，申請完成規定事項證明書或「不反對佔用」書（下稱「完工證」）的一般指引及資料，供已獲准於新界區興建新界豁免管制屋宇，並有意選擇以此方式處理申請的地段業主參閱。小冊子的內容不擬構成任何法律權利或責任。下文所載的指引及資料或會不時修訂。

背景

地政總署作為政府土地的代理人，會就根據相關土地文件（不論是批地條件、換地條件、建屋牌照、批准書，還是其他文件）（「土地文件」）興建的新界豁免管制屋宇簽發完工證，以證明土地文件所訂明須予履行的責任概已遵行。

2. 對於新界豁免管制屋宇的完工證申請，地政總署的處理程序主要包括向有關部門查詢相關屋宇是否符合所有技術規定，以及實地檢視屋宇竣工的情況，查驗屋宇的尺寸大小、內部設施（例如承重牆／共用牆的厚度、樓梯頂篷、廚房及浴室、露台／簷篷的伸展範圍、屋宇的坐向等），以及外部設施（例如化糞池、滲水井系統等）。處理完工證申請和發出完工證所需的時間長短，視乎個案的複雜程度而定。

可選擇自行核證完成規定事項

3. 為精簡和加快處理新界豁免管制屋宇的完工證申請，地政總署推出了新方案，讓地段業主選擇自費委聘註冊專業人士¹，擬備並提交自行核證完成規定事項證明書（自行核證書）。

¹ 「註冊專業人士」一詞指：

- (i) 「註冊岩土工程師」，
- (ii) 「註冊結構工程師」，
- (iii) 所核證事項與其界別相關的「註冊專業工程師」，或
- (iv) 「認可人士」，

屬《建築物條例》（第 123 章）所界定者（註：根據第 123 章第 2(1) 條，「認可人士」指名列根據第 123 章第 3(1) 條備存的認可人士名冊的以下人士——(i) 以建築師身分名列於名冊者，(ii) 以工程師身分名列於名冊者，或 (iii) 以測量師身分名列於名冊者）。

由誰提交自行核證書？

4. 註冊專業人士須由地段業主妥為委聘和授權，代表地段業主提交自行核證書。

5. 為確保核證公正獨立，獲委聘提交自行核證書的註冊專業人士，不得為提交興建完成報告[即現時使用的表格 CE/4 或 CE/5]者，亦不得與其有關聯。

適用範圍

6. 自行核證書只適用於：

(a) 在新界興建建築物，而地政專員已根據《建築物條例(新界適用)條例》(第 121 章)就相關建築工程發出豁免證明書(即新界豁免管制屋宇)，不論相關的地盤平整工程或排水工程豁免證明書是否已經發出。

(b) 建築工程已經完成並可供入住的新界豁免管制屋宇；以及

(c) 不屬於相關技術部門訂明自行核證不獲考慮的情況／準則的新界豁免管制屋宇²。

假如竣工的新界豁免管制屋宇附有下列第 7 段提及的標準表格中並無開列的不常見設施，則申請人在提交完工證申請前，必須先行徵詢相關地政專員的初步意見。

證明文件

7. 註冊專業人士須提交自行核證書，當中包括**新界豁免管制屋宇竣工標準報告、興建完成報告、業主聲明**和其他佐證文件和資料，例如工地圖則、現場照片，以及相關部門要求提交的佐證文件。註冊專業人士可參閱地政總署《地政處作業備考第 1／2025 號》。

² 一般而言，地政專員如決定某宗個案不適宜以自行核證的方式申請完工證，便會在發出批准和規限興建新界豁免管制屋宇的相關土地文件或豁免證明書時，通知地段業主。

處理時限

8. 分區地政處會在收到所有所需文件³當日起計兩星期內，決定以自行核證方式提交的完工證申請是否有效。若申請有效，分區地政處會安排傳閱申請文件予相關部門，並同時進行實地視察。若申請無效(例如，註冊專業人士並非名列於根據第 123 章或《工程師註冊條例》(第 409 章)備存或保存的相關名冊／註冊紀錄冊)，則分區地政處會按照傳統方法處理該完工證的申請，並發信通知申請人。

9. 以自行核證方式提交的完工證申請可獲優先處理，而且分區地政處及技術部門亦會簡化完工證申請的實地查核程序。地政總署的目標是在收到所有所需文件後 10 個星期內，完成處理程序。分區地政處會發出完工證，或發信告知申請人不簽發完工證的原因。

10. 地政總署將抽取申請個案作核查，以核實由註冊專業人士於自行核證書中所核證的裝置或任何項目的相關發展參數、建築或技術規格。倘若個案被揀選作核查，分區地政處將通知申請人，而發出完工證的時限，將由收到所有所需文件當日起計，延長至 14 個星期。

11. 在《地政處作業備考第 1/2025 號》實施前已經申請完工證的申請人，可選擇以自行核證方式處理先前已遞交的申請。申請人須先向相關的分區地政處查詢其申請的處理情況，如決定轉換以自行核證方式申請，須以書面方式通知相關的分區地政處。在收到所有所需文件前，相關的分區地政處會先暫停處理申請人的完工證申請，惟當分區地政處確認有關的完工證申請符合以自行核證方式處理後，則該完工證申請將與其他以自行核證方式提交的完工證申請一樣，獲優先處理。處理次序將根據收到所有所需文件的實際日期而定。

發出完工證後發現違規事項

12. 地政總署處理以自行核證方式提出的申請後發出完工證，在任何方面都不會損害政府隨時採取任何類型的執管行動的權力(不論是針對土地文件、批准書、新界豁免管制屋宇、完工證申請還是其他事項)。在不損害上文的通則的情況下，假如發現違反或不符合自行核證書訂明的規定，或發現關乎或有關以自行核證書申請完工證的違規事項(例如註冊專業人士提交自行核證書時涉及不當行為)，政府有

³ 「所需文件」包括表格 1(由註冊專業人士填寫)及表格 2(由地段業主填寫)，並須夾附相關部門要求的佐證文件。請參閱《地政處作業備考第 1/2025 號》。

權採取其認為適當的行動，包括但不限於轉介建築事務監督、相關的專業團體及／或其他規管當局調查和跟進。

實施

13. 新的自行核證機制將以先導計劃形式，率先在元朗地政處推行，並即時生效。相關表格可於地政總署網頁 [<https://www.landsd.gov.hk/tc/resources/practice-notes/lao.html>] 下載。



14. 註冊專業人士可參閱《地政處作業備考第 1/2025 號》，了解自行核證書的詳情，包括申請程序、所需文件和核證事項。

查詢

15. 有關本資料指引的一般查詢，請致電所屬的分區地政處：

北區地政處	2675 1502
西貢地政處	2791 7019
沙田地政處	2158 4700
大埔地政處	2654 1263
荃灣葵青地政處	2402 1164
屯門地政處	2451 1176
元朗地政處	2443 3573
離島地政處	2852 4265

地政總署

2025 年 1 月