

私人農地上興建農用構築物的 批准書及豁免證明書的 申請指引

前言

本指引旨在為申請人提供有用資訊，協助他們透過「一站式服務」，申請農用構築物批准書（下稱「批准書」）及相關的建築工程、地盤平整工程及排水工程豁免證明書（下稱「豁免證明書」），以便他們在新界私人農地上興建符合《建築物條例（新界適用）條例》（第 121 章）規定的新農用構築物。本指引所載的資料僅供一般參考，並會不時更新。

2. 申請人擬在新界私人農地上興建擬用於農業用途的構築物，須先向地政總署申請批准書。如獲批准，申請人在工程展開前，可根據香港法例第 121 章向地政總署申請豁免證明書，從而不受《建築物條例》（第 123 章）¹ 中部分條文及其附屬規例所管制。未經許可已建成的違契及／或違例構築物將不獲批准規範化。

3. 自 2022 年 8 月 15 日起，為便利批准書及豁免證明書的申請（以下統稱「申請」）及縮短處理時間，漁農自然護理署（漁護署）代表地政總署以「一站式服務」接收申請，並同步進行初步處理。地政總署將考慮漁護署及其他相關政府部門的意見，最終決定是否批准申請。

豁免

4. 由框架及透明聚乙烯薄膜／遮光網構建的擋雨棚及遮蔭棚等構築物可豁免申請批准書及豁免證明書，但環控溫室及禽畜舍則不獲豁免。獲豁免的構築物必須直接用於農業／漁業用途或直接與農業／漁業運作相關，包括收錄於本指引第 8 段的獲漁護署署長認可的農業／漁業相關附屬活動。此類獲豁免構築物的例子可參閱漁護署網頁：

https://www.afcd.gov.hk/tc_chi/agriculture/agr_hk/agr_hk_app/agr_hk_app.html

¹ 任何人如欲在新界進行建築工程，除非他已獲得地政總署署長根據香港法例第 121 章發出的豁免證明書，否則必須遵守香港法例第 123 章。

標準要求及評估準則

法例要求

5. 根據香港法例第 121 章的規定，地政總署署長應就新界農地上擬建和純粹供農業用的構築物而進行的建築工程，發出建築工程豁免證明書。該構築物建成後應為單層，高度不超過 4.57 米²。

土地行政要求

6. 批准書所涵蓋的構築物僅適用於農業或漁業用途，包括獲漁護署署長認可的休閒附屬活動。不得用於住宅、商業、倉庫或工業用途。除獲漁護署署長認可用於經營農業／漁業相關附屬活動的指定商業設施³外，構築物內或相關土地的任何部分均不得設置商業休閒設施，例如：

- (i) 向訪客提供服務的餐飲設施，如食堂或餐廳；
- (ii) 提供訪客使用與促進農業／漁業無關的室內康樂設施，如遊戲室、卡拉OK房或麻將房；及
- (iii) 提供訪客使用的住宿設施，如度假屋、旅舍或客房。

7. 申請人必須為相關土地的業權人、租戶或獲授權使用者。申請人亦應確保所有擬建的農用構築物不會與其他現有／擬建構築物重疊，亦不會侵佔相鄰的私人地段及／或政府土地。

農業／漁業運作要求

8. 擬建的農用構築物必須直接用於農業或漁業用途或直接與農業或漁業運作相關，包括獲漁護署署長認可的農業／漁業相關輔助活動，例如：

- (i) 用無火煮食方式製作以自家農作物或自家漁產品為主的輕食；
- (ii) 提供「農作物自摘」或休閒釣魚活動；
- (iii) 在農場內售賣自家農作物或自家漁產品；及

² 如擬興建的構築物超出香港法例第 121 章內定明的指定尺寸，申請人須根據香港法例第 123 章提交建築圖則以供建築事務監督批准。

³ 指定的商業設施包括：(i) 用作提供以無火煮食方式製作自家農作物或自家漁產品為主菜式的餐飲設施；(ii) 用於舉辦與農業／漁業教育相關的農場活動的室內設施，例如活動室；(iii) 用於農場銷售自家農作物或自家漁產品的銷售櫃檯，以及(iv) 用於收取附屬活動費用的收費點或收費辦公室。

- (iv) 與農業／漁業教育相關的農場活動，包括導賞團、農耕／收割體驗或工作坊。
9. 申請人的農耕／養殖規模應與擬建構築物相稱。漁護署將根據農場面積、農場運作模式、種植作物／養殖漁產品種類、預期年產量及銷售渠道等評估農場的經濟可行性及活動。
10. 如擬建的農用構築物用於存放農具及農業／漁業投入物，構築物的面積應與農場面積相符，通常每個約10-15平方米。
11. 當申請涉及將現有禽畜農場搬遷至新址時，申請應符合以下準則：
- 新址與任何同類型禽畜農場（即豬／雞）相距不少於 500 米；
 - 新址位於《廢物處置條例》（第 354 章）下的禽畜廢物管制區內；
 - 新址與《香港規劃標準與準則》（HKPSG）⁴定義的所有敏感使用者相距至少 200 米；
 - 新址不侵佔任何已取消牌照的禽畜農場區域；及
 - 符合漁護署有關生物安全事宜的要求。

禽畜廢物處置要求

12. 如農用構築物涉及禽畜廢物處理設施，申請人須確保禽畜廢物的處置符合《廢物處置（禽畜廢物）規例》（第354A章）。漁護署將向申請人轉達環境保護署對擬議的禽畜廢物處理設施的意見（如適用）。

郊野公園規例要求

13. 如擬建發展的用地位於《郊野公園條例》（第 208 章）指定的郊野公園或特別地區內，應在工程展開前取得郊野公園及海岸公園管理局總監的書面同意。

法定規劃要求

14. 一般而言，「農業用途」（包括附屬於和直接與農業活動有關的構築物或處所）及為建造已事先獲地政總署發給批准書的任何農用構築物而進行的相關填土工程，在「農業」地帶內均為經常准許，無須向城市規劃委員會（城規會）申請規劃許可，而「休閒農場」無論是否設有農用構築物則歸類為「康體文娛場所」，在「農業」地帶及其他地帶（如「綠化地帶」）屬第二欄用途，須根據《城市規劃條例》（第 131 章）第 16 條向城規會申請規劃許可。

⁴ https://www.pland.gov.hk/pland_tc/tech_doc/hkpsg/index.html

15. 規劃署將就擬議用途（如農業用途、植物苗圃、休閒農場等）及相關工程（如填土／挖土、河道改道等）（如有），是否在分區計劃大綱圖相關地帶內准許提供意見。建議申請人向規劃署的相關地區規劃處查詢各分區計劃大綱圖的要求。

16. 如有任何《城市規劃條例》（第131章）下的違例發展，規劃署可向相關土地擁有人、佔用人和負責人發出強制執行通知書，要求通知書收件人中止違例發展。規劃署可進一步發出恢復原狀通知書，要求他們自費將相關地點恢復原狀。

建築工程的要求

17. 對於任何有蓋面積超過5,000平方呎（464.51平方米）的農用構築物，申請人需聘任一名建築承建商，負責興建建築物，並聘任一名T2合資格人士⁵，負責督導整幢建築物的興建工程。

18. 如果擬建的農用構築物有蓋面積超過1,000平方呎（92.90平方米）並包含任何關鍵構件⁶，申請人需聘任一名建築承建商，負責興建建築物，聘任一名T2合資格人士，負責督導整幢建築物的興建工程，並聘任一名註冊結構工程師或註冊專業工程師監督關鍵構件的興建。

地盤平整工程的要求

19. 只有符合下述全部準則，才會考慮發出地盤平整工程的豁免證明書：

- (i) 地段邊界之間的傾斜度不得超過 15 度；
- (ii) 地段邊界以外10 米劃線範圍內，不論從任何方向量度，整體傾斜度少於 15 度；
- (iii) 地段邊界以外 10 米範圍內，並無陡於 30 度或高於 1.5 米的斜坡；及
- (iv) 地段以內，或地段以外 10 米範圍內，並無高於 1.5 米的擋土牆或台階式擋土牆。

⁵ T2 合資格人士是指持有受大學資助委員會資助的大學或香港專業教育學院或職業訓練局轄下前工業學院頒發的土木／結構／建築科高級文憑或高級證書的人士。該等人士並須具備總共不少於 3 年的相關工作經驗。

⁶ 關鍵構件包括懸臂式露台及簷篷、長跨距橫樑（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。

20. 地盤平整工程豁免證明書會附帶以下條件：
- (i) 擬建造的擋土牆或台階式擋土牆不高於 1.5 米。擬建造的擋土牆及斜坡的高度合計須不超過 1.5 米；
 - (ii) 所建造的擋土牆的擋土高度與闊度的比率不超過 2。擋土牆須使用磚石或混凝土建造；及
 - (iii) 擬建造斜坡的傾斜度不得超過 30 度或高於 1.5 米。
21. 申請人須根據地貌評估報告（見下文第 37(x) 段），核實是否符合本指引第 19 段所列的豁免準則。倘未能符合第 19 段所列的豁免準則，申請人須委聘認可人士或註冊專業工程師進行勘測，以確定：(i) 擬訂建築工程是否會對現有斜坡或擋土牆造成不良影響，反之亦然；或 (ii) 是否需要防止山泥傾瀉或修葺工程。如上述第 (i) 項的結果為否定，申請人須經由漁護署向土木工程拓展署轄下的土力工程處提交勘測報告（即「岩土評估報告」），以作審批。如上述第 (ii) 項的結果為肯定，則須將擬定工程計劃書及訂明的地盤平整工程圖則提交屋宇署，按照《建築物條例》（第123章）的正常程序進行審批。儘管如此，倘未能符合本指引第 20 段所列的相關條件，則須將擬定工程計劃書及訂明的地盤平整工程圖則提交屋宇署，按照正常程序進行審批。

天然山坡災害的要求

22. 如果在擬建地點外屬同一集水區的毗連土地，與該地點構成超逾 20 度仰角，並且距該地點 50 米範圍內的上坡斜度超逾 15 度，申請人可能要進行天然山坡山泥傾瀉災害研究，以評估災害的規模，並在需要時提供適當的災害緩減措施，作為發展的一部分。如果擬建地點符合上述條件的部分被指定為「禁止建設」區域，即在該區域內不得設置任何重要設施，包括有公眾進入或人員頻繁停留的設施，則可以豁免天然山坡山泥傾瀉災害研究的要求。
23. 如果擬建地點毗鄰為非常陡峭的斜坡，則申請一般不會獲得接納。原則上，非常陡峭的斜坡是指位於擬建地點範圍外，與擬建地點構成超逾 35 度仰角，及高度超逾擬建地點 50 米以上的斜坡。此外，曾有重大不穩定紀錄的地點，發展項目的申請通常亦不會獲接納。

排水工程的要求

24. 在鄉郊地區建造農用構築物可能涉及填土、鋪設地面工程和建造房屋、棚屋等活動，這些活動可能增加水浸風險。為消除風險，申請人需提交排水系統設計建議書，列明將如何收集、輸送和排放落在或流到該土地範圍的雨水。
25. 如場地地面面積少於1公頃且，及並非位於容易發生水浸（如低窪或水浸黑點），亦並非涉及填塞魚塘及大型填土，則可定義為簡單的場地。排水

工程要求一般較為基本，申請人只需提交排水設施建議書。申請人可參考「渠務署技術註釋第1號 – 擬備排水系統設計建議書」，並附有常見問題和檢視清單，見以下連結。

英文：

https://www.dsd.gov.hk/EN/Files/Technical_Manual/dsd_guideline/Drainage_Submission.pdf

中文：

https://www.dsd.gov.hk/TC/Files/Technical_Manual/dsd_Guidelines/Drainage_Submission.pdf

26. 至於其他大型場地（地面面積大於1公頃）或該土地毗鄰主要溪澗、排水道或河流等，由於其發展可能廣泛影響該溪澗、排水道或河流的排水功能，申請人須參照渠務署指引簡介第1號（只提供英文版本）（連結為https://www.dsd.gov.hk/EN/Files/Technical_Manual/dsd_Guidelines/Advice_Note_1.pdf）及僱用一個合資格的註冊土木工程師擬備及提交排水系統設計建議書。有關排水系統設計建議書須闡述擬建的排水設施如何紓緩該發展所帶來的負面排水影響。

集水區內工程的要求

27. 如果擬建地點位於集水區內，則擬建的土地用途是否被允許取決於其對污染或侵蝕的可能影響的評估。評估的標準之一是擬建用途不應導致集水區的污染影響有實質性增加。根據《水務條例》（第102章），一套涵蓋集水區範圍的法定地圖已存放在土地註冊處供公眾查閱。

28. 集水區內的非工業發展需滿足整個污水排水系統排放到集水區外的要求。在獲得水務署副署長的批准下，對於位於上間接集水區的孤立發展，即集水區內且距離集水渠或取水口超過250米的區域，此要求可被放寬。

29. 在所有擬建發展的情況下，集水區內不得使用農藥。至於其他化學品（包括肥料）的使用，必須事先獲得水務署的批准。

供水的要求

30. 如果擬建地點位於無食水供應的區域，申請人或地點業主／管理代理人應自行安排並自費透過其地點內或外的供水系統獲得供水，並須符合《水務條例》（第102章）、其下任何規例及任何修訂法例的規定。如果未來有政府水管存在，而水務監督認為適合連接該地點，則可提供來自政府水管的食水供應。

31. 如果未來有政府水管存在，而水務監督認為適合連接該地點，則可同意使用臨時淡水沖廁，前提是申請人或地點業主／管理代理人需安裝適合使用海水的管道，並接受未來可提供的海水或經處理的排放水供應。

在具考古研究價值的地點內或附近的工程要求

32. 如果擬建地點位於任何具考古研究價值的地點內或附近，申請人須向古物古蹟辦事處（古蹟辦）提供足夠的工程位置、範圍和規模的資料，包括位置圖、平面圖、地點照片、所有涉及土壤移動的挖掘工程細節（如土地平整、擬建建築物的基礎工程、相關公用設施如水管、排水、噴灌系統、照明等）以及方法，供古蹟辦從考古和／或遺產保護角度進行初步審查。具考古研究價值的地點的清單已載於以下網頁：

<https://www.amo.gov.hk/tc/historic-buildings/archaeological-interest/index.html>

33. 申請人應避免在具有考古潛力的區域施工。建議申請人審視擬建的範圍和規模，盡量避免對具考古研究價值的地點的地表造成干擾，包括在地面與擬建建築物的地基／基礎之間提供緩衝及／或／填料／分隔等。

34. 如果在審視後預計擬建項目會對考古遺產造成無可避免的潛在影響，申請人須向古蹟辦提交考古影響評估，以徵求古蹟辦意見及同意其評估結論。考古影響評估應包括基線研究（包括桌面研究和實地評估）和影響評估。如果現有資料不足以進行評估，或擬建項目區域之前未得到充分研究，則應進行考古田野調查和實地勘查，以搜集必要的資料進行影響評估和建議緩解措施。考古影響評估中應制定適當的緩解措施（在施工前及施工期間進行），在獲得古蹟辦同意後，由申請人實施相關緩解措施。

35. 視乎各項考古田野工作的具體目的，這些田野調查、實地勘查和緩解措施須由考古學家在施工前及施工期間進行。考古學家進行田野工作均需根據《古物及古蹟條例》（第53章）獲主管當局批給「挖掘及搜尋古物牌照」。考古學家呈交的牌照申請一般會在收到申請書及全部所需資料和文件後兩個月內處理。在申領牌照之前，考古學家須獲古蹟辦同意其考古工作建議（包括考古工作的目標、工作範圍、方法、人員計劃和工作計劃）。

地點選擇的建議

36. 在選擇合適的地點建造農用構築物時，申請人可在提交申請前必要時尋求相關專業人士的獨立建議。對於興建禽畜農場構築物，申請人應注意本指引第11段中列出的地點限制。申請人還可檢查擬建地點是否位於郊野公園或特別地區、集水區或具考古研究價值的地點等，如果是，則提供所需資料供相關政府部門考慮。或者，為了簡化申請，申請人可避免在斜坡／擋土牆／台階式擋土牆、集水區或具考古研究價值的地點附近進行建築工程。此外，申請人可在委任土地測量師繪製農場平面圖之前，向地政總署的測繪處查詢該地點是否會受到任何已刊憲的土地收回項目的影響，以確保農場投資不會受到未來政府工程的影響。已刊憲的土地收回範圍可從地政總署的數碼土地界線圖iC1000中獲取。數碼地圖可在HKMS 2.0免費獲取。無論如何，漁護署會將申請轉交相關政府部門徵求意見。

申請程序和證明文件

37. 申請人或具有有效授權的授權人必須親自向漁護署申請（見第44段的地址），並提交相關文件，包括但不限於以下內容：

- (i) 已填妥並簽署的「批租農地之農用構築物批准書申請表」（表格 LA01）⁷；
- (ii) 已填妥並簽署的「建築工程、地盤平整工程及排水工程豁免證明書申請表格」（表格 CE/1（農用構築物））⁸；
- (iii) 如果申請涉及任何有蓋面積超過5,000平方呎（464.51平方米），則須同時提交已填妥並簽署的「建築承建商及T2合資格人士聘任書」（表格 CE/2（農用構築物））；
- (iv) 如果擬建的農用構築物有蓋面積超過1,000平方呎（92.90平方米）並涉及興建關鍵構件，則須一併提交已填妥並簽署的「建築承建商及T2合資格人士聘任書」（表格 CE/2（農用構築物））及已填妥並簽署的「註冊結構工程師／註冊專業工程師聘任書」（表格 CE/3（農用構築物））；
- (v) 申請表中擬建構築物的完整清單及其平面圖，包括用途、長度、寬度和高度的細節；
- (vi) 對於農作物或禽畜農場，需提交與農作物或禽畜生產和農場運作相關的詳細農場計劃書；
- (vii) 一份有關申請農場所在地段的1:1000地段索引圖⁹，清楚顯示農場邊界和擬建農用構築物的位置。對於豬／雞場，需提交由執業授權土地測量師簽發的土地測量文件和平面圖；
- (viii) 申請日期前三個月內的土地註冊處註冊紀錄副本¹⁰；

⁷ 批租農地之農用構築物批准書申請表（表格 LA01）可於漁護署網頁下載 (https://www.afcd.gov.hk/tc_chi/agriculture/agr_hk/agr_hk_app/agr_hk_app.html)。

⁸ 建築工程、地盤平整工程及排水工程豁免證明書申請表格（表格（CE/1（農用構築物）至 CE/5（農用構築物））可於地政總署網頁下載 (<https://www.landsd.gov.hk/tc/resources/public-forms.html>)。

⁹ 地段索引圖可在香港地圖銷售處及元朗測量處購買。亦可於香港地圖服務 2.0 網上購買，網址為 https://www.hkmapservice.gov.hk/OneStopSystem/home?locale=zh_hk

¹⁰ 土地註冊處註冊紀錄副本可在各區土地註冊處購買。

- (ix) 有效的租賃協議副本和相關土地業權人的同意信（如適用，針對租戶）；
- (x) 由註冊結構工程師／認可人士／註冊專業工程師／T2合資格人士簽發的地貌評估報告；
- (xi) 已簽署的承諾書，承諾在香港特別行政區政府提出要求時，清拆在所列地段上部分或所有構築物，並就於上述地段豎設構築物而引致或與此有關的所有法律行動、訴訟、申索及要求，向政府及／或其任何人員作出彌償；
- (xii) 已填妥的提交檢查清單，以確保已就申請提交所有相關資料；以及
- (xiii) 如有必要，相關政府部門可能會要求補充文件，如排水／污水建議、排水／污水影響評估和風險評估報告、地質評估報告（見上文第21段）、考古影響評估報告等。

38. 如果申請人未能及時提供所需文件／補充資料，或未能接受各政府部門提出的修訂，申請的處理可能會被延遲或最終不獲批准。

審批程序

39. 收到申請後，漁護署將評估申請是否有真正的農業或漁業運作需求，以及如果地點位於郊野公園或特別地區內，從生態和管理角度是否有任何一般關注。在初步審查後，漁護署會將申請連同相關證明文件同時轉交不同政府部門徵求意見，然後向地政總署作出建議。相關部門會直接要求申請人提交補充文件或修訂原本項目細節。

40. 在考慮漁護署和其他相關政府部門對申請的建議後，地政總署將考慮是否簽發批准書和豁免證明書。如果申請被接納，地政處將直接向申請人簽發批准書和豁免證明書。

41. 相關政府部門會考慮申請表中擬建構築物清單中的每個項目，並可能建議批准所有或部分擬建項目。

42. 本指引的申請程序不適用於違反資格標準的商業設施運營農場及在政府土地上擬建農用構築物。申請人可就這些申請直接聯繫地政總署。

43. 關於將地貌評估報告提交給土力工程處作為第39段所述轉交的一部分，擬建地點佈局圖和土地平整圖應提供給土力工程處以供參考。

聯絡／查詢名單

44. 申請人可直接聯絡相關政府部門：

漁農自然護理署

(有關農業／漁業事宜的查詢)

作物農場

元朗農業推廣辦事處

新界元朗橋樂坊 2 號元朗政府合署 5 樓

電話：2476 2424 / 2656 2333

漁場

凹頭漁業辦事處

新界元朗凹頭青山路 27 咪

電話：2471 9142

禽畜農場 (只適用於豬／雞場)

禽畜農場牌照組

新界上水蓮塘尾大龍實驗農場

電話：2462 7443

發展局古物古蹟辦事處

(A) 有關具考古研究價值的地點的資料	
尖沙咀九龍公園香港文物探知館	
電話：2208 4400	
(B) 有關具考古研究價值的地點的查詢 (按地區)	
北區及西貢區	電話：2780 8944 / 2721 1039
大埔、沙田、屯門區	電話：2208 4448
元朗及離島區 (除長洲外)	電話：2208 4459 / 2208 4462
長洲	電話：2384 5469 / 2384 5720

土木工程拓展署土力工程處

(有關土地平整工程及天然山坡災害的查詢)

九龍及新界西部

九龍何文田公主道101號土木工程拓展署大樓6樓

電話：2762 5032

九龍及新界東部
九龍何文田公主道101號土木工程拓展署大樓9樓
電話：2762 5248

港島部
九龍何文田公主道101號土木工程拓展署大樓8樓
電話：2762 5283

渠務署

（有關排水工程的查詢）

新界北渠務部（北區、元朗、屯門及大埔）
九龍長沙灣英華街 8 號渠務大樓 11 樓
電話：3965 7416

九龍及新界南渠務部（九龍及新界其他地區）
九龍長沙灣英華街 8 號渠務大樓 10 樓
電話：3965 7412

香港及離島渠務部（港島及離島地區）
香港鰂魚涌英皇道 1063 號 23 樓
電話：3101 2857

環境保護署

（有關廢物處置及環境保護事宜的查詢）

顧客服務中心
電話：2838 3111

地政總署

（有關土地管理事宜及《建築物條例（新界適用）條例》（第 121 章）的法定要求的查詢）
電話：2231 5541

規劃署

（有關法定規劃事宜的查詢）
香港北角渣華道 333 號北角政府合署 17 樓
電話：2231 5000

水務署

(A) (有關集水區的查詢)

香港及離島區

北角辦事處

香港北角英皇道 611 號水務署香港區大樓 3 樓

電話：2880 2567 / 2880 2580 / 2880 2569

九龍區

長沙灣辦事處

九龍長沙灣荔康街 2 號水務署九龍西區大樓 13 樓

電話：2360 6106

新界東區

九龍灣辦事處

九龍九龍灣大業里 11 號水務署九龍東區大樓 10 樓

電話：2152 5610 / 2152 5611

新界西區

天水圍辦事處

新界天水圍天柏路 20 號水務署天水圍大樓 5 樓

電話：3701 5009

(B) (有關供水事宜的查詢)

水務署分區	分區	電話
香港及離島	中西區	2880 2529
	東區	2880 2534
	大嶼山及離島區	2880 2558
	南區	2880 2537
	灣仔區	2856 8105
九龍	九龍城區	2360 6230
		2360 6110
		2360 6111
	觀塘區	2360 6110
		2360 6111
	深水埗區	2360 6109
	黃大仙區	2360 6110
油尖旺區	2360 6230	
	2360 6109	
新界東	北區	2152 5606
	西貢區	2152 5607
	沙田區	2152 5605
	大埔區	2152 5626

水務署分區	分區	電話
新界西	葵青區	3701 5017
	荃灣區	3701 5012
	屯門區	3701 5013
	元朗區	3701 5014
		3701 5016

漁農自然護理署
2026年3月