

政府精簡土地發展程序 壓縮時間加快造地

「生地」變「熟地」減至4年

為壓縮土地發展時間及加快造地，政府向立法會提交精簡土地發展程序《條例草案》。發展局昨公布修訂現有《條例草案》，涵蓋城市規劃、收回土地、填海、道路和鐵路工程等，當中包括精簡及縮短法定時限，改善不一致或不清晰的安排等。各項措施對加快土地供應將起到關鍵作用，一般項目由「生地」變成可建屋「熟地」時間，將由最少6年減至4年，新發展區等大規模項目將由13年，大幅減至7年。草案今日(9日)刊憲，下周三(14日)提交立法會首讀。



■政府修例擬壓縮發展時間表，加快造地。

歷時近9個月，政府精簡土地發展程序最終方案出爐。方案建議中，時間節省最多是收回及清理土地程序，將提早約18個月完成，政府將提前處理反對意見，毋須待工程批出撥款已可展開收地及發放補償。發展局期望最快明年上半年可獲通過，屆時「北部都會區」新項目亦有望受惠。

發展局發言人稱，土地是社會發展及建設宜居城市的重要基礎。社會各界對政府加快土地供應，應對房屋及經濟發展所需，期望甚殷。政府會全力配合立法會的審議工作，讓《條例草案》盡早獲得通過和實施。

發言人指出，為讓填海工程提前最少9個月開展，修例亦訂明毋須先完成分區計劃大綱圖(OZP)，即可就建議的填海計劃刊憲並處理反對意見，因為填海工程前進行詳細規劃及工程研究和土地用途建議已提供充足理據證明填海需要、規模及可行性。工程本身亦須按法定程序處理反對意見及徵求批准，方可正式展開。

小規模工程毋須刊憲

發展局亦建議擴闊道路及鐵路工程的「小規模工程」定義，如運輸局局長信納

有關工程，則毋須經法定刊憲及諮詢，便可授權工程開展。另外建議就填海工程引入「小規模工程」機制，訂明特定的填海工程若影響前濱及海床範圍不多於0.5公頃，可在地政總署署長授權下，無須經過法定刊憲程序進行。

此外，修例同時建議政府收地後，土地可短暫用作其他用途，例如讓棕地作業者可繼續營運，以減低影響，並賦權發展局局長將新界具生態價值，但面對發展壓力及破壞風險的地區，列為「受規管地區」，有權對違例發展採取行動。

製圖程序減至8個月

發言人表示，不排除出現政府先收地，但發展方案最終不獲立法會支持的情況，不過，相信出現這個情況的機會極微。

至於另一項較具爭議的建議是壓縮城規會製圖程序，由17個月縮短至8個月，公眾諮詢將「三變一」，僅設一次公眾申述機會，政府原本計劃只有獲城規會邀請的申述人，才有機會出席公聽會，不過，最終收回建議，每名申述人仍有權親身表述，不過，條例將列明城規會可就發言時間設定時限。

新發展區生地變熟地程序

新發展區一般發展程序：

前期研究→獲得立法會撥款→規劃及技術可行性研究、環境影響評估→公眾參與→落實發展方案→法定規劃程序→完成規劃階段→土地收回及補償→居民及作業者重置→構建物清拆→完成土地清理→工地平整及基礎設施工程→完成土地平整

註：如果填海或屬於政府土地，則不涉及土地收回步驟

未精簡例子：古洞北 / 粉嶺北新發展區(提供約7.18萬個單位)

2007年開始可行性研究→2015年展開勘測和設計→2019年展開工程→2026-2027年首批熟地供應

歷時：約20年

已精簡例子：新田 / 落馬洲發展樞紐(提供約3.1萬個單位)

2019年開始可行性研究→2021年第四季展開勘測和設計→2024年展開工程→2028-2029年首批熟地供應

歷時：約8至9年(較未精簡快約5年)

註：前期工作已展開，因此只有部分發展程序精簡

資料來源：團結香港基金及市場資訊

業界期望政府進一步優化

發展局昨日正式提交精簡發展程序方案，目標將一般項目的「生地」變「熟地」時間提前兩年，新發展區等大規模項目更希望大幅提前6年。業界均對此表示歡迎，但期望政府能作出進一步優化，如一併精簡其他法定程序以外的行政工作，以及政府可提高電子化，增加部門運作效率等等。

提高電子化增部門效率

泓亮諮詢及評估董事總經理張翹楚表示，昨日政府提交的修例方案，與3月提出的初步建議大致相同，由於相關程序的節省，相信能加快土地供應步伐。他亦提出政府精簡程序的同時，亦應該提高電子化，這樣無論公眾諮詢期及政府審批期縮短，對於市民來說都較易接受。他坦言曾向政府建言，但政府則回應人手不足，惟這類電子化建立，他認為更多屬技術問題，而非人手。

民建聯發展事務發言人、立法會發展事務委員會副主席劉國勳表示，可預見因應精簡發展程序加快造地進程，短期內將大大增加發展局及其他相關部門的工作，建議發展局檢視現時人手安排，以確保推行政程序時更為流暢。他歡迎新一屆政府延續精簡發展程序的工作，並趕及於今年最後一次立法會大會中首二讀，實現承諾，期望立法會可以盡快審議落實。



■招國偉期望修例後可加快公營房屋的建屋量。

公屋聯會歡迎新政策

對於發展局向立法會提交精簡發展程序的條例草案，公屋聯會總幹事招國偉昨日表示，歡迎新政策，並期望措施實施後，在長策第二個5年的前期(即第5、6年)可加快公營房屋的建屋量，有助公屋輪候人士加快上樓。

招國偉指出，建屋要有地，兩者密不可分，但目前造地最少需時6年，再加上興建工程3至4年，令由「零變有」動輒10年時間。在落實精簡發展程序措施後，可望加快工程，加快建屋，加快上樓。

團結基金呼籲做好解說

另一邊廂，團結香港基金土地及房屋研究員許雅婷認為，公眾參與的權利在修例後仍獲得保障，但一般市民未必深入認識各項發展相關的條例及步驟，因而誤會精簡程序等於削減諮詢。她建議政府要做好解說工作，特別是提高資訊的透明度，釋除市民疑慮。

種瓜得瓜 種豆得豆

考試結束，試卷也批改完成，又到派卷的時候。派卷不單純是工作程序，不止是向學生公布分數。因為每一個數字背後都有一個學習歷程，是生命的軌跡。每次派卷，筆者都會思索分數對學生的啟示，腦袋裝着激勵人心的講稿，抱着試卷進入課室，為學生上一節成長課。

分數最令人討厭，教人撇去一切集中評價學生的學業。縱然成績表上有操行描述，但最搶眼球的始終是考卷成

績，孩子的其他面向則易被忽視。

有些學生熱愛打球，習得一身好身手又捱得苦；有些則是別人溫習自己花時間聊天，口語能力比同齡發展得快。看着他們成績表中不是特別高的分數，請不要忘掉他們的長處。成績表不是孩子的全部，因為一個人在學業成績以外，還有很多不同的面向。學生把能力分配在不同範疇的比例不同，因此不同範疇的能力就各有差異。

有人放學愛做手工、做飯、運動，他們這些方面的技能自然可能會超越同

王煒東
大埔舊墟公立學校(寶湖道)訓輔主任
齡；有些學生放學後參加補習班、操卷班、口語班，學業操練就比一般同學多，考試分數自然可能會高些。世界很公平，種瓜得瓜，種豆得豆，不公平的是成績表上沒有顯示所有瓜果。成長生活需要平衡，絕不能只為了成績表所列的瓜果而整天溫習。筆者也曾見過不懂束衣，書桌凌亂，人際溝通處處碰釘的學霸。學業成績只是孩子成長路中其中一個元素，可是不知何時開始，我們被學業成績搶去眼球。種瓜得瓜，種豆得豆，無論瓜豆，都是可貴的收成。