

# 「綠地」審批真的不能簡？

### 改劃用途需時三年 建屋入住動輒十年



#### 綠化地帶改劃例子

位置	油塘欣榮街，佔地約1.11公頃
現況	現正興建綠置居高宏苑，預計2024年起分期竣工
單位供應	提供2021個住宅單位

位置	馬鞍山北面及南面，佔地約1.93公頃
現況	現正興建居屋錦駿苑，預計2023年初落成
單位供應	提供2079個住宅單位



位置	大窩坪坪道以北，佔地約2.04公頃
現況	現正興建私人住宅項目，預計2023年底落成
單位供應	提供近1000個住宅單位

大公報記者整理

### 改劃綠化地作公營房屋流程



#### 城規程序流程



資料來源：發展局、城規會、立法會

#### 第一階段檢討

檢視已平整、荒廢或沒有植被，但具潛力作住宅發展的綠化地帶

#### 第二階段檢討

檢視位於已建設地區邊緣、鄰近現時市區和新市鎮、有植被但緩衝作用和保育價值相對較低的綠化地帶

#### 兩階段進度：

- 共物色77幅具建屋潛力用地（涉及227公頃，可提供逾11.4萬個住宅單位）
- 38幅完成改劃（涉及約5.7萬個單位）
- 7幅已開展改劃程序（涉及約3.3萬個單位）
- 7幅遭城規會拒絕改劃
- 25幅會因應技術研究或評估結果開展改劃

#### 第三階段檢討

集中檢視坡度較高和距離已建設地區較遠的綠化地帶

- 進度：預計今年中完成篩選並隨即展開技術研究

資料來源：發展局、立法會文件

### 三輪綠化地檢討及改劃進度

本港現時約四分之三土地未開發，其中160平方公里被規劃為「綠化地帶」。面對建屋用地短缺，政府近年透過土地用途檢討，包括「綠化地帶」用地檢討，物色具短期房屋發展潛力用地。發展局提交立法會文件顯示，在2019年至2021年，約有57公頃的綠化地帶被改劃用途，當中有七成被改劃作住宅，佔41.3公頃；而政府、機構或社區用途佔4.7公頃；另有綠化地帶被改劃作道路、休憩用地、露天貯物用途。此外，亦有3.6公頃用作其他指定用途，以容納污水處理廠、骨灰安置所、墳場等設施。

#### 學生提司法覆核 拖延時間

不過，政府改劃綠化地建議並非一帆風順，部分項目在城規會遇到大量反對意見，甚或遭司法覆核，發展一再拖延，其中7個項目更是胎死腹中。在2015年，當時香港教育學院學生丘家寶在團體「環保觸覺」陪同下，就城規會將大埔5幅綠化地改劃為興建公屋與低密度私人住宅之決定提出司法覆核，並獲批覆核許可，雖然案件最後敗訴，但時間已經過去兩年。

土地改劃要經過層層諮詢的城規程序（詳見列表），過去不少項目因為要處理大量反對意見而耗費不少時間，利用反對信模板，發起「一人一信」反對修訂，更成為部分團體的慣用手法。不少熟悉城規程序的人士曾指出，現時在城規諮詢程序，表達意見毋須實名，有人會用不同署名重複寄出相同的反對信，試圖拖延城規程序，甚至影響城規會決定，建議政府修訂《城規條例》，要求實名表達意見。

「現時土地改劃從前期研究到有樓落成，要近十年，有些外力或無法控制，但政府內部是否可以再快一些呢？」香港測量師學會副主席兼房屋政策小組主席林家輝指出，本港發展用地長期供不應求，不少住劏房、籠屋的居民，過着非人生活，覓地建屋必須要加快。他認為，10年內的土地供應可透過改劃用地滿足需要，之後就要靠發展北部都會區、明日大嶼等大項規劃接力供應。

林家輝指出，本港很多綠化地都是在新市鎮及鄉村邊緣，發展綠化地是新市鎮的有機擴展，而且有關用地通常鄰近已有基建配套，有助將「生地」變「熟地」，加快土地供應。

#### 合併撥款程序減省時間

對於政府提出「提速、提效、提量」造地建屋，並計劃修訂《城規條例》等法例，加快開發土地流程，林家輝認同精簡流程的大方向，同時建議政府研究透過行政命令，進一步縮短改劃用地程序，「是否可以做多些、快些，將同區具潛力用地一籃子改劃，一起上城規，避免同一張草圖來來回回進行城規程序呢？」政府預計，將一幅綠化地改劃發展住宅，由前期研究到完成地盤平整，現時需時約6年，精簡程序後，可提早2年至2年半時間。

林家輝同時關注工務工程在立法會申請撥款的流程太繁複，要在前期勘探及初步設計階段，以及詳細設計及準備收地階段，各上一次立法會申請撥款，而每次撥款都要到不同委員會進行解說，需時數個月。他認為若將兩個程序合二為一，估計可節省近一年時間，「工程設計本來就是持續推進，點解還要分兩次拿錢？」

▶ 特區政府正努力解決市民房屋需求等深層次矛盾。

#### 話你知

改劃合適的綠化地帶建屋是政府多管齊下土地供應策略的其中一環，政府近年透過兩階段「綠化地帶」檢視，物色到77幅用地具房屋發展潛力，合共涉及約227公頃，料可提供逾11.4萬個住宅單位。政府正進行新一輪「綠化地帶」用地檢討，將適時公布進展。

發展局表示，截至今年七月，77幅擬議改劃的「綠化地帶」用地中，38幅已完成改劃，涉及約5.7萬個單位；7幅已開展改劃程序，涉及約3.3萬個單位。另有7幅城規會不

同意改劃。至於餘下25幅用地，政府會因應所需技術研究/評估結果，開展改劃工作。

#### 冀年底前提交精簡程序建議

發展局提到，根據過往經驗，改劃一幅非住宅用地作公營房屋發展，由技術研究至完成地盤平整，需時至少約六年，而建屋工程則需時四至五年。為加快建屋土地供應，發展局正檢視各項發展審批程序，爭取今年年底前向立法會提交有關精簡或縮短城市規劃申請、道路規畫、收地等多個法定程序的條例修訂草案；亦會繼續檢視各項適用的行政

程序，以縮短發展所需時間。

綠化用地主要功能是保育自然環境、美化市容及改善景觀。根據規劃意向，綠化地帶主要是保育已建設地區/市區邊緣地區內的現有天然環境、防止市區式發展滲入這些地區，以及利用天然地理環境作為市區和近郊發展區的界限，以抑制市區範圍擴展及提供靜態康樂用地。根據一般推定，綠化地帶不宜進行發展。但近年房屋用地短缺，政府透過土地用途檢討，包括「綠化地帶」用地檢討，物色具短期房屋發展潛力用地。

## 77幅綠化地改劃 近半仍在等

