

5招精簡流程 早2年半有屋住

發展局提20項修訂 如獲批最快明年上半年推

本港土地及房屋供應不足，其中為人詬病的地方是規劃程序冗長，導致土地遲遲未能供應到市場。發展局昨日推出「5招20式」，包括將城規條例中多輪接收申請的步驟合而為一，及容許填海與規劃同步進行等等。此外，亦授權部門可同步進行不同程序，令收回土地程序大幅提前18個月。政府預計，以一幅綠化地改劃住宅為例，由過去需時6年，新措施下可提早2年至2年半時間。有議員估計，規劃最少加快兩年，約22萬公營房屋單位有望提早落成。

◆香港文匯報記者 顏倫樂

發展局昨向立法會提交文件，建議修訂涉及城規、填海及收回土地等法例，以加快發展程序，並訂下五大方向，包括精簡及縮短若干法定時限、避免重複執行性質相近的程序、明確授權部門可同步進行不同程序、理順不合時宜或不清晰的安排、精簡各項程序以更有效運用公共資源。五大方向涉及20項修訂建議，局方希望今年到立法會提交修訂草案，如明年上半年獲批准便會引用於目前規劃中的項目。

授權部門同步執行程序

其中最明顯能加快速度的是授權部門可同步進行不同程序，主要涉及《收回土地條例》，估計能令清理土地的程序提早約18個月完成。具體做法是提前處理反對意見，以至可提前展開收地尋求授權的程序，令有關程序可於確認相關公共用途的法定城規程序進行期間，同時或在差不多的時間內開始。另外亦研究明確指明及清晰賦權政府，可無須等待有關工程獲批撥款也可開始收地及發放補償。

城規公眾申述擬一次過

此外，局方亦建議將《城市規劃條例》中，多輪接收申述及意見的步驟合而為一，換言之，在整套製圖過程中只邀請公眾作一輪的申述。城規會亦會容許公眾提交以預先錄製影片的形式提出申述。此外，亦有意授權城規會，如成員希望就個別申述作查究，方邀請有關申述人出席會議回答提問，使會議的討論更加

聚焦。目標是將整套製圖程序的時間由17個月壓縮至大約9個月，即提早約8個月。

除城規條例外，有關簡化申述的做法會引入填海、道路及鐵路等相關條例，同樣希望做到將處理反對意見的法定時限由17個月縮減到9個月。另一重要改動，是明確容許「邊填海、邊規劃」，局方指，正探討能否明文確立政府可在毋須等待擬議填海土地擬備及核准法定圖則的程序完成前，已可啟動填海計劃。容許兩項程序同步進行後，日後各項填海工程均可提前至少9個月（即上述製圖程序的時間）開展。

「邊填海 邊規劃」開綠燈

政府發言人昨強調，「邊填海、邊規劃」並不意味先斬後奏，強調由填海建議提出到正式填海，中間涉及幾年時間，包括到立法會申請撥款、進行研究等等。此外，政府建議賦權發展局局長可批准發還已獲核准圖則，以便日後作出修訂。由於無須另行向行政會議呈交文件，相信建議可加快整個過程約2個月的時間。但無論如何，行政長官會同行政會議最終會就城規會建議在草圖上的修訂作出最後決定。

局方舉例，以公營房屋為例，目前若將一幅「綠化地」，改為可作住宅用途，及完成平整並可啟動建築工程的「熟地」，涉及的法定及行政程序需時至少6年，而如果上述建議精簡的各項建議均能實行，便能提早2年至2年半時間完成程序，因收回土地時間快18個月，城規程序快8個月等等，土地便能更快建屋。



◆發展局建議修訂涉及城規、填海及收回土地等法例，以加快發展程序，希望今年到立法會提交修訂草案。資料圖片

改劃圖則申請資格有限制

對於擔心公眾參與度降低，發言人指，今次修訂是將重複的程序減省，並非削弱公眾參與。其他被市場關注的修訂重點，包括限制第12A條改劃圖則的申請資格，使有條件落實發展的人（例如業主）方可申請。換言之，日後發展商申請城規時，便不可以連周邊土地一併規劃，而環圍或其他人士亦不能就土地用途申請改劃。另外，亦明確賦權政府可將已收回的土地，用於原本的公共用途以外的其他公共用途。

另外，因應部分鄉郊地區內填土及其他引致環境受到破壞的土地用途問題日趨嚴重，並引起社會關注。發展局提出引入一項新權力，使發展局局長可將某些早已被納入分區計劃大綱圖並正面對發展壓力及環境破壞的高生態價值地區，指定為「執行管制地區」。新安排下，現行條例適用於「發展審批地區」的執行管制條文，亦可適用於局長指定的「執行管制地區」。

精簡發展程序「5招20式」

一、精簡及縮短若干法定時限

《城市規劃條例》

- 縮短制定法定圖則時間，包括合併現時多輪申述或意見的提交；並容許公眾提交預先錄製的影片作申述。
- 檢討現時城規會在審議申述及邀請申述人出席會議方面的安排（例如城規會可否只按實際需要邀請個別申述人出席會議回應問題），務求更有效率及更聚焦地處理意見以達至決定。

備註：a及b項可將整套製圖程序時間由17個月壓縮至約9個月，即提早8個月。

《前濱及海床（填海工程）條例》、

《道路（工程、使用及補償）條例》、《鐵路條例》

- 縮短處理反對意見的期限，料可提早8個月。
- 訂明政府對每項反對意見作出回應的次數上限。
- 加入或擴闊「小型工程」定義，以使程序更有彈性。

二、避免重複執行性質相近程序

《前濱及海床（填海工程）條例》、

《道路（工程、使用及補償）條例》

- 已在另一條例下就同一項目提出的相同反對意見將不會再獲處理。

《城市規劃條例》

- 既然修訂法定圖則時會有公眾諮詢，刪減《城市規劃條例》第12A條下就個別改劃申請進行的公眾諮詢，預料能提早1個月。

三、明確授權政府部門可同步進行不同程序

《前濱及海床（填海工程）條例》

- 明確指明容許「邊填海、邊規劃」，料可提早9個月。

《收回土地條例》

- 如果改劃土地（例如「綠化」改為「住宅」地帶）是為實現指明的「公共用途」（例如公營房屋），當行政會議核准有關規劃用途，會同一時間核准所需的收地。
- 明確指明無須等待有關工程獲得撥款，也可核准收地和發放相關補償。

備註：b及c項合共可令收回及清理土地的程序提早約18個月完成。

四、理順不合時宜或不清晰安排

《城市規劃條例》

- 能否容許行政會議局部核准法定圖則，令大綱圖範圍內的發展項目不會因個別地盤涉及的爭議而延遲。
- 限制第12A條改劃圖則申請資格，使有條件落實發展的人（例如業主）方可申請。
- 表明城規程序是聚焦土地用途及發展參數等事宜，關乎賠償事宜的申述不會被視為有效申述。

《收回土地條例》、《前濱及海床（填海工程）條例》、

《道路（工程、使用及補償）條例》、《鐵路條例》

- 指明於《收回土地條例》下有權利提出反對的人限於擁有土地權益或土地使用人，而賠償金額不是有效的反對理由。
- 規範收地前進行諮詢和處理反對意見的法定程序（於其他條例下完成有關程序的除外）。
- 明確賦權政府可將已收回的土地用於原本的公共用途以外的其他公共用途。

五、精簡各項程序以更有效運用公共資源

《城市規劃條例》

- 要求覆核城規會決定的申請人提交覆核的理據。
- 收緊城規會接納申請人就規劃申請提交「進一步資料」的次數或時限。
- 授權局方/署方高層人員批准較簡單的程序事項，減省層層審批時間，預料能提早2個月。

其他方面

- 授權局方指定某些正面對發展壓力及環境破壞的高生態價值地區為「執行管制地區」，使現行適用於「發展審批地區」的執行管制條文亦可適用於日後指定的「執行管制地區」。

團結基金：部分程序還可再壓縮



◆葉文祺

香港文匯報訊（記者黎梓田）發展局提出修訂五方面的相關法例，精簡開發土地流程，業界料未來造熟地的速度穩步提升。團結香港基金土地及房屋研究主管葉文祺認為，政府的部分改劃及審批流程，還有進一步壓縮空間。

城規程序前流程可簡化

他指，現時《城市規劃條例》製圖程序涉及重複的申述過程，而且意見往往「包羅萬有」，與規劃不盡相關的申述時有出現。但發展局在精簡城規程序的建議就做得不俗，如只考慮與規劃相關意見，可將製圖

程序時間由17個月壓縮至約9個月。

不過，葉文祺提到，其實新發展區在進行城規程序前，都有三輪公眾參與要進行，每輪大約一年多，合共要4年至5年時間。葉氏建議，如可將程序由三輪簡化至兩輪或一輪，就可將相關公眾參與時間縮短至1年至2年，原理亦跟精簡城規程序一樣。

另外，一些法例如《前濱及海床（填海工程）條例》、《道路（工程、使用及補償）條例》及《鐵路條例》，目前的意見處理程序尚欠清晰，隨着日後法例會「白紙黑字」訂明處理意見的時限、政府對有效反對意見的回應次數等，有助政府和社會掌握土地開發進度，特別是「明日大嶼」及「北部都會區」陸續上馬，發展局提出的修訂可加快這類大型發展計劃的前期籌備工作。

可允發展商先建部分道路

葉文祺也指，現時收地及清理土地過程需時長達4年，發展局針對《收回土地條例》所作的修訂，可望

令政府在未來的大型發展項目提前開展收地工作。然而，在土地開發過程中，一些法定程序以外的步驟亦有不合時宜的安排，需要當局檢討。如在新發展區項目中，政府通常因為尚未完成第一期的土地平整工程，而「冷處理」其餘期數的私人發展換地申請。

他建議，當局可以研究加入適當機制，例如要求申請換地的發展商在私人項目附近興建部分道路，或者盡快開始補地價程序，讓多個期數的項目發展能同步進行，「用兩條腿走路」，以加快房屋用地供應，料此舉亦能節省近一半時間。

地建會：「係一個進步」

香港地產建設商會執委會主席梁志堅昨回應香港文匯報查詢時表示，暫未收到發展局提出修訂的相關資料，不過指此舉「都係一個進步嚟」，至少可以將繁瑣的事務簡單化，免除了政府與發展商「你又要問我、我又要問返你」的來來回回工作。

議員料22萬公營房屋提早落成

香港文匯報訊（記者顏倫樂）發展局就精簡發展程序提出多項建議，立法會發展事務委員會副主席、民建聯發展事務發言人劉國勳昨日表示，發展局建議大致與社會期望的方向一致，預料可把規劃過程減少2年至2年半，政府10年房屋計劃亦會受惠，後5年涉及約22萬伙單位有望提早落成。

劉國勳呼籲重視公眾申述

但劉國勳亦提到幾點建議，指當局建議城規會製圖過程中，公眾以書面或錄影提交申述，城規會認為有需要才邀請個別人士或團體親身出席陳述意見，民建聯認為應審慎考慮，因現時公眾親身出席公開會議，直接陳述意見是城規程序的重要組成部分，亦是公眾參與的重要體現，故當局應盡量保留有關程序的功能。

改劃程序冗長 拖二三十年也常見

香港文匯報訊（記者黎梓田）過去由於土地改劃程序冗長繁複，有些項目擱淺二三十年都未走完程序，常為社會所詬病。產業測量師黃雍盛表示，這些問題早於2000年後已經存在，主要是香港官員怕「損權」，甚至怕被廉政公署調查，只要每次涉及到商業部分就會「停咗嘍囉」。

土地難免被閒置浪費

他認為官員「畏首畏尾」，很大程度上都是因為過去立法會個別反對派議員都對於「官商勾結」議題十分敏感，甚至進行追擊。在這樣的氛圍下，每個官員都寧願「少做少錯」、「不做不錯」。

此外，政府文件多次強調賠償問題不能影響規劃程序。他指明白城規程序並非合適階段，供受影響居民及業權人提出對收地補償的申述，但當局亦應提供合適及充足的機會，讓受影響的持份者表達他們對個人權益或關切的申述。他認為當局在提出修例建議的同時，亦應處理現行補償機制的不合理、不公平之處，包括將涉及公營房屋發展、新界北重要基建發展的收地補償率劃一，即統一以甲區補償率計算賠償。

盼早解釋「小型工程」準則

當局擴大「小型工程」的適用範圍，以使更多項目（如擴闊和重新調整現有行車道走線）符合相關定義，以加快處理程序。他期望當局能解釋「小型工程」準則，便利議會及公眾監察，避免以「小型工程」包裝「大型工程」。

黃雍盛指，有個著名例子就是元朗南生圍。恒基及傅老榕家族合組財團，自1990年代起擬在南生圍發展低密度住宅項目，惟城規會一直指發展商未能滿足條件，多次拒絕批出規劃許可。直至財團在2015年提出南生圍「雙生共融」發展計劃，擬建逾2,500伙私宅及資助房屋，遭城規會否決後提出上訴。城規上訴委員會日前才通過上訴，並公開判詞，當中提到漁護署及規劃署，對項目的立場，在某些方面並不易理解、不一致、不公平。

另外，也有財團去年就南生圍東成里一幅閒置逾30年未有發展的棕地，申請發展作大型住宅項目，提供3,565伙。整個地盤佔地約57.7萬方呎，計劃以地積

比率約3倍發展，住宅部分佔逾168萬方呎。

黃雍盛認為，本港有些大型土地發展被拖延至少二十至三十年，除規劃署「不肯放行」外，也跟補地價的談判曠日持久有關。發展商要在一個新發展區投資，首先要能夠看到人口趨勢的增長，但偏偏政府卻在這方面沒有任何時間表或藍圖，令發展商補地價意慾不高。

一地盤申覆核 全區呆等

過去有發展商或擁有人，就個別地盤司法覆核城規會，例如葵涌分區大綱圖，2013年有人提司法覆核，去到2021年才能解決爭議，但同一幅圖裏，有很多其他無爭議或無反對的地盤計劃做公營房屋，但也要等司法覆核完結，才將葵涌分區大綱圖所有修訂成張呈交行會，即一個司法覆核已經可以令該地公屋供應延後至少8年。