

文匯報

WEN WEI PO
www.wenweipo.com

政府指定刊登有關法律廣告之刊物
獲特許可在全國各地發行
2022年12月 4 897001 360013
9 星期五
壬寅年十一月十六 廿九冬至
天晴乾燥 早上清涼
氣溫17-23℃ 濕度60-85%
港幣第26551 今日出紙3疊8張半 港幣10元

文匯報 | 香港仔

爆料專線

(852) 60668769



60668769@
wenweipo.com

同步修訂六條例 造地省時近一半

草案今刊憲 料洪水橋古洞北新區先受惠

香港特區政府昨提出修改6條城市規劃及土地條例，從5方面壓縮及精簡現有造地程序，大幅為造地建屋「提速提效」。預計草案通過後，一般項目由生地變熟地的時間將由最少6年縮至4年，新發展區等大規模項目則由13年大幅減至7年。有議員指出，條例草案通過後，相信正進行的洪水橋/廈村、古洞北/粉嶺北發展計劃餘下工程及元朗南三個大型的新發展區的推展可以即時受惠，數萬個公私營房屋單位可提前納入未來十年房屋計劃中（尚有相關新聞刊A2版）。◆香港文匯報記者 曾業俊



◆政府一氣修訂六條例，預期「生地」變「熟地」的時間至少可縮短超過三分之二。圖為元朗橋喜路一帶可建屋的棕地。資料圖片

發展局昨公布《2022年發展（城市規劃、土地及工程）（雜項修訂）條例草案》（下稱「草案」），以綜合草案的方式一次過、有目標地修訂6個範圍條例，涵蓋城市規劃、收回土地、填海、道路和鐵路工程等，以壓縮發展時間表，加快造地回應社會對土地房屋的殷切需求。草案今日（9日）刊憲，下周三（14日）提交立法會首讀，目標於明年上半年通過。

該6條條例為：《收回土地條例》、《前濱及海床（填海工程）條例》、《土地徵用（管有業權）條例》、《城市規劃條例》、《道路（工程、使用及補償）條例》，及《鐵路條例》。

縮短法定時限 並行不同程序

草案的目標是讓造地建屋提速提效，主要循5個方向修訂，包括：1. 精簡及縮短法定時限；2. 避免重複性質相近的程序；3. 授權政府可同步進行不同程序；4. 改善不一致或不清晰的安排；5. 精簡其他雜項程序以更有效運用公共資源。發展局亦藉此契機加強《城市規劃條例》中有關執管的條文（見另文），以更有效地保護鄉郊地區內具生態價值但正面對發展壓力及環境破壞的地方。

發展局發言人昨表示，草案的各項修訂建議，充分考慮了公眾和持份者的意見，在不同目標之間取得平衡。在提速提效的同時，也確保發展程序繼續保持專業質素和適度的公眾參與，同時讓政府盡早為受影響人士處理安置和補償事宜。各項措施對加快土地供應將起關鍵作用，一般項目由生地變成可建屋的熟地，時間將由最少6年減至4年，新發展區等大規模項目則由13年大幅減至7年。

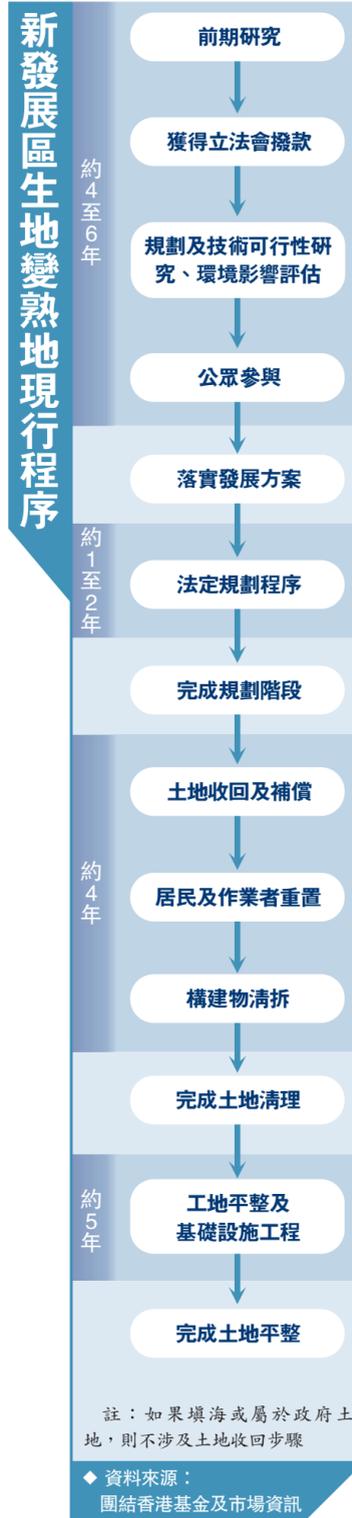
收地即行補償 無須等批撥款

發言人預計，草案如通過，「北部都會區」和其他未提交城劃會的發展項目屆時將可受惠。民建聯立法會發展事務委員會副主席劉國勳則預料條例草案通過後，正進行的洪水橋/廈村、古洞北/粉嶺北發展計劃餘下工程及元朗南三個大型的新發展區的推展可以即時受惠，數萬個公私營房屋單位可提前納入未來十年房屋計劃中。發展局發言人續指，在5大方向之中，最有效壓縮發展時間表的一招是「法例明確授權政府可同步進行不同程序」，如訂明收地及安置補償安排，政府可在法定規劃程序進行期，同步處理收地的反對意見，行政會議批准收地後亦可隨即開始收地和發放安置補償，無須等待工程獲批撥款，可將收地及清地程序提早約18個月完成。又如訂明無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，可讓填海工程提前最少9個月開展。

製圖核准流程 各省時4個月

另一重點修例方向是「精簡及縮短法定時限」，主要修改《城市規劃條例》，將製圖程序的時間由現時「[2+9]個月縮短至「[2+5]個月，具體措施包括省卻在公眾申述後再接收對申述的意見及邀請進一步申述程序，以減少重複及提升效率，並明確城規會有權就出席者的發言時間設限。至於由呈交草圖至核准的法定時限，亦同樣由「[2+9]個月縮減至「[2+5]個月，目標是將製圖程序的時間由現時17個月縮短至大約9個月。

發言人表示，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。



精簡程序後 新田熟地快古洞北5年

香港文匯報訊（記者 顏倫樂）土地改劃程序繁複，一直是香港土地開發的絆腳石，不少土地因此而「曬太陽」數十年。古洞北/粉嶺北和洪水橋兩個新發展區，同在2007年被首次提出作為新市鎮發展，前者要到2021年才開始有熟地推出市場，由生地到熟地長達14年，洪水橋時間更長。對比之下，政府在2019年開始對新田/落馬洲發展樞紐作可行性研究，估計2028年至2029年就有熟地供應，規劃時間約8至9年，較未精簡前快約5年。土地發展涉及規劃、研究、諮詢、收地等眾多程序，而不同程序在安排及執行上面對局限或者重複處理類似事宜，都會導致過程繁複冗長。團結香港基金今年中曾發表報告指出，檢視大型項目如新發展區及填海計劃的發展流程，發現由前期規劃開始到首批熟地供應，一般需時至少14年，尚未計及其後上蓋建築工程所需的時間。

洪水橋新區計劃至入住17年

雖然政府早在2007年提出發展洪水橋新發展區計劃，但第一批居民在2024年才可遷入，歷時17年；整體落成更要等到2038年，發展周期長達31年。需知道，洪水橋新發展區作為香港的新一代新市鎮，除提供約61,000個新住宅單位外，更被視為新界西北的「區域經濟及文娛樞紐」，提供發展空間予各類商業及工業用途，以及政

府、機構及社區設施和休憩用地，發展進度刻不容緩。對比之下，新田/落馬洲發展樞紐的造地時間快得多，該樞紐的總面積約為320公頃，政府2019年才展開研究，初步估算可提供約31,000個住宅單位。據政府早前公布之未來十年可供發展土地供應預測，當中提到新田/落馬洲發展樞紐2024年展開工程，2028年至2029年有首批熟地供應，規劃時間僅約8至9年，較未精簡前快約5年。由於該項預測是在政府公布精簡程序大致框架後所作出，所以相信該發展樞紐造地時間已計算了精簡程序後的變化。



◆古洞北在2007年被首次提出作為新市鎮發展，至2021年才開始有熟地推出市場。資料圖片

發展局局長獲授權執法保育生態

香港文匯報訊（記者 曾業俊）條例草案賦予發展局局長一項新權力，加強《城市規劃條例》的執管權力，可把新界鄉郊地區正面對發展壓力及環境破壞風險的高生態價值地區指定為「受規管地區」，讓規劃監督可以就地區內的違例發展採取執管及檢控行動，以保護有關地區免受環境破壞，並保育其生態環境。

發展局發言人指出，擴大發展局局長權力是為堵塞現行城規條例的漏洞，並為保育提供靈活性的方案。現時城規條例賦予城規會有權就某範圍做發展審批地區圖（DPA），規劃署署長亦有權在DPA地方範圍內執管；但有些規劃情況是跳過DPA，一開始就做規劃大綱草圖（OZP），署長在此情況下便無執管權。

發言人強調，是次改例賦予發展局局長新權力，是因為想處理類似大嶼南一類問題，大嶼南正正有些地方是只有OZP，而無DPA，於是有些地方如塘福、貝澳會有人進入非法倒泥，而局長無權執法。若局長日後有權力，便可以將那些地方劃定為受規管地區，並有權力執法。當局明白有市民會質疑局長權力過大，但強調局長未來會透過公告行使權力並且刊憲，行使權力亦要有理有節，而該權力亦會寫入法例明確指出針對什麼情況，條文會有所規範。