

# 提高賠償加快安置 減收地阻力

## 壓縮時間表不損持份者利益 保留公眾申述公聽會



◆政府擬加快補償受收地影響人士。資料圖片

為全面「提效提速」加快土地及房屋供應，發展局昨日公布《2022年發展（城市規劃、土地及工程）（雜項修訂）條例草案》（「條例草案」），修改6條有關城市規劃和土地發展的條例，大幅壓縮「生地」變「熟地」時間，社會有聲音擔心在壓縮發展時間表下會損害到遭收地影響的人士的利益。發展局昨表示，會讓受規劃影響人士有合理適當的機會發表意見，當局會保留現時城規制度下的公眾申述及公聽會安排，兩個月收集公眾意見的時限不變，同時提高透明度，改善不一致及不清晰的安排；並且提高賠償金額，加快補償，讓受影響人士可盡快得到補償及安置。

◆香港文匯報記者 曾業俊

發展局今年3月向立法會發展事務委員會簡介初步法例修訂建議，其後聯繫不同持份者和組織交換意見，包括法定機構、業界代表、專業團體、智庫及環保團體等，合共舉辦17場諮詢會，先後收到近30份意見書，並因應所接獲的意見適當地修訂部分建議。

### 申述人可委任「代表」出席

在「精簡及縮短法定時限」之下，發展局建議保留邀請公眾申述及公聽會的程序，維持城規制度下兩個月時限收集公眾意見，而公聽會將繼續開放予所有申述人參與作陳述，並且要求申述人親身出席，申述人可在特殊情況下委任「授權代表」出席。條例同時明確規定反對意見的處理程序，包括訂明在處理反對意見期間，如反對者有意回應政府的書面答覆，可於政府答覆後14天內回應，反對意見將呈交行政長官會同行政會議以供考慮。

為精簡其他雜項程序以更有效運用公共资源，「條例草案」要求覆核城規會決定的申請人提出覆核理據；同時為提高透明度，將採用網站公布的方式發布須供公眾查閱的資料，取代現時在印刷報章刊登的要求。

### 料議員不會否決賠償撥款

為回應受收地影響人士訴求，並讓他們及早獲得安置補償以便籌措，「條例草案」明確在法例授權政府在批准收地後，可隨即開始收地和發放安置補償，無須等待立法會批出工程撥款。對於有意見擔心，若立法會最終反對撥款，或會影響項目進展。發展局發言人則指出，收地補償來自每年由立法會批准的基本工程儲備基金整體撥款，不影響議員提出意見和審議工程撥款。由於在城規程序已聽取社會意見，相信較少機會出現議員不支持撥款，項目未能上馬而當局已賠償的情況。

發展局同時大幅提高受影響人士的賠償金

額，現時法例列明未發放賠償金額的利率是不少於24小時港幣儲蓄利率，亦即只有0.375厘，當息口環境低時會更低，過去亦有受影響人士因此透過土地審裁處與政府打官司。發展局發言人昨指，當局決定改善未付收地補償金的利率，訂為一個月港幣拆息利率（HIBOR），雖然拆息利率會因應大環境浮動，但亦是反映受影響人士借貸或投資的合理利率。香港銀行公會顯示，昨日一個月拆息為4.99厘，意味新例下未付收地補償金的利率上調超過4厘。

此外，條例亦有改善過往不一致及不清晰的安排，如規定《收回土地條例》下的反對意見須由土地擁有人或佔用人提出，以聚焦考慮真正受收地影響人士的意見；同時規定《城市規劃條例》第12A條申請，須為土地擁有人或擁有一部分業權、或獲土地擁有人授權的人士，以集中公眾資源處理具備落實條件的申請。

### 司法覆核無礙非爭議部分

發展局亦建議容許法定規劃圖則可局部地核准，確保圖則即使某部分有爭議甚至遭司法覆核時，其他不受爭議的修訂不受拖延。發言人指，至於以安置補償為由的反對意見不在發展建議的反對程序中處理，因為向來安置補償都是在決定推行發展後另有機制處理，明確把安排寫入法例可避免誤會和不必要的虛耗。

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認同條例草案訂明同步進行法定程序有助縮短土地發展時間。他指出，即使在工程期間，立法會議員仍能就工程內容提出反對意見，過去議員對發展計劃方向大致支持，不會影響收地，而在工程有調整時，議會仍可討論。以往批准規劃圖後，仍須待立法會工程撥款批出款項，往往會消耗一年半至兩年不等，白白浪費時間，他認為，「條例草案」能顧及到各方人士的需求。

### 修例前後主要變化

條例	修改前	修改後
(一)《城市規劃條例》	<ul style="list-style-type: none"> <li>◆城規程序需時可長達17個月，不同階段均會收集到重複意見</li> <li>◆修訂圖則申請時須要作公眾諮詢，當城規會同意申請並修訂後，會再一次諮詢公眾</li> <li>◆行政長官會同行政會議只會一次過核准整張包含多幅不同用地修訂的草圖，若出現一個具爭議的修訂項目將影響餘下的修訂項目。</li> <li>◆任何人都可以就修訂圖則提交申請或申述。然而，不時有申述人提出賠償問題</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>◆保留公眾申述程序，省卻提交意見等步驟，目標將時間由17個月縮至9個月</li> <li>◆省卻修訂圖則申請時邀請公眾提出意見的程序，處理時間由3個月縮短至2個月</li> <li>◆容許局部核准草圖</li> <li>◆限制修訂圖則申請之資格，如業主、部分業權或獲得授權人士方可申請</li> <li>◆表明城規程序是聚焦土地用途和發展參數等，關乎賠償的申述不被視為有效申述</li> <li>◆要求覆核城規會決定的申請人提交覆核的理據</li> <li>◆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</li> <li>◆授權局方/署方高層人員批准較簡單的程序，料能提早2個月</li> <li>◆授權局方指定某些正面對發展壓力的高生態價值地區為「受規管地區」，使現行適用於「發展審批地區」的執行管制條文亦可適用</li> </ul>
(二)《收回土地條例》	<ul style="list-style-type: none"> <li>◆收地程序會於完成法定城規程序的一段時間後按序進行。</li> <li>◆條例及其他相關收地條例沒有指明政府何時開始收回和清理土地及向受影響人士發放補償，一般在獲得相關工務工程撥款批准後，才開始進行</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>◆如改劃土地是為實現指明的「公共用途」，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。明確指明無須等待獲得工程撥款，也可核准收地和發放補償。上述2項合共可令收回及清理土地程序提早約18個月完成</li> <li>◆規範收地前進行諮詢和處理反對意見的法定程序</li> <li>◆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</li> </ul>
(三)《前濱及海床(填海工程)條例》	<ul style="list-style-type: none"> <li>◆工程須在刊憲和授權後方可實施，受影響人士須在刊憲60天或2個月內反對，行政長官處理反對意見時限為9個月，最多延長6個月</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>◆參照城規條例，縮短處理反對意見期限，料可提早8個月</li> </ul>
(四)《道路(工程、使用及補償)條例》	<ul style="list-style-type: none"> <li>◆沒有明確規定處理反對意見程序</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>◆延長時限權力由行政長官改為財政司司長。填海工程則交由發展局局長</li> </ul>
(五)《鐵路條例》	<ul style="list-style-type: none"> <li>◆政府開展填海前，慣性會按城規條例擬備法定土地用途圖則，拖慢工程</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>◆可批准延長的時間由6個月縮短至2個月，最多可批准兩次</li> <li>◆明確規定反對者於政府答覆後14天內須作出回應</li> <li>◆明確指明容許「邊填海、邊規劃」，料可提早9個月</li> </ul>
(六)《土地徵用(管有業權)條例》	<ul style="list-style-type: none"> <li>◆不低於發鈔銀行最後一個工作日通知存款所訂的最低利率</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>◆改善未付收地補償金的利率，訂為1個月香港銀行同業拆息</li> </ul>

## 「北部都會區」有望提前成形

香港文匯報訊（記者 鄭清文）多名立法會議員昨日接受香港文匯報訪問時表示，希望立法會可以盡快審議落實有關工作，認為今次決定有助縮短房屋興建時間，「北部都會區」建設亦直接受惠，相信對改善市民居住環境、社會經濟發展、吸引人才等都有正面作用。

### 劉國勳：新發展區即時受惠

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表示，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。



◆立法會發展事務委員會副主席劉國勳期望立法會可以盡快審議落實有關條例草案。資料圖片

他指出，有關條例草案通過後，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。而「北部都會區」可由原先預計20年才完成，推前至10年初步成形，15年已成熟運作。

立法會房屋事務委員會委員陳學鋒表示，今次決定有助縮短房屋興建時間，對改善市民居住問題有正面幫助，更令「北部都會區」發展直接受惠。「北部都會區」除提供住屋單位外，還包括其他基建及民生商業活動，引發連環效應。

立法會房屋事務委員會主席盧偉國表示，今次修例後，期望可以加快土地供應量，除滿足未來十年建屋計劃需求外，還以為佔用土地較多的行業，提供合適的土地，對香港經濟發展也有正面作用。

### 謝偉銓料對引人才有作用

立法會建築、測量、都市規劃及園境界議員謝偉銓表示，希望政府修例之餘還具執行的魄力，達到提質、提量及提效。相信若香港居住環境得以改善，對改善市民生活質素、引人才來港發展等，都有正面作用。

立法會發展事務委員會委員劉業強認為，政府必須確保精簡程序之後所收回的土地，用於興建公營房屋，惠及廣大市民，不能隨意更改土地用途，或將相關土地出售予私人發展商。

## 冀再精簡行政工作提升電子化



◆許雅婷

### 業界點睇

香港文匯報訊（記者 顏倫榮、文森）發展局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2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及提高電子化等，以增加部門運作效率等。

團結香港基金土地及房屋研究員許雅婷昨表示，「條例草案」務實回應市民對加快土地房屋供應的懇切期盼，目前的措施預計可望縮短8至18個月不等的時間，雖然確實加快土地供應，但相對於長達十多年的發展周期，仍是杯水車薪。

### 建議提早處理換地申請

她指出，以新發展區等大規模項目，發展局預期「生地變熟地」的時間由13年大幅減至7年，認為單單是修訂法例明顯不夠，必須要一併精簡其他法定程序以外的行政工作，如優化

新發展區的前期公眾參與、同步展開新發展區各期數的詳細設計，以及提早處理換地申請等，才能夠有效壓縮發展周期。

### 做好解說工作釋疑慮

此外，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，許雅婷建議政府做好解說工作，特別是提高資訊的透明度，釋除市民疑慮。

至於公屋聯會總幹事招國偉期望措施實施後，在長策第二個5年的前期（即第五、六年）可加快公營房屋的建屋量。他昨指，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，而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。

泓亮諮詢及評估董事總經理張翹楚表示，昨提交的修例方案，與3月提出的初步建議大致相同，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。