

News Clipping

Client / Product : The Hong Kong Institute of Surveyors
Publication : Sing Pao
Date : 27 September 2016 (Tuesday)
Page : A02

姚松炎：只影響某段時期賣出土地

【本報港聞部報道】希慎興業不滿城規會對灣仔及銅鑼灣的新建築，加設高度限制，終審法院裁定希慎興業上訴得直。城市規劃委員會委員劉興達表示，關注終審法院的裁決，對城規會在其他地區執行高度限制的影響；而建築、測量、都市規劃及園境界候任立法會議員姚松炎稱，毋須過分憂慮事件會促使發展商紛紛就城規會決定提出司法覆核，他指出裁決只影響某段時期的政府批出的土地。

城規會委員疑惑準則何在

劉興達昨日舉例說，如果要加入比較客觀科學的限制時，譬如要有通風或者視覺走廊，這都是經大眾諮詢而得出的共識。他又指出，「例如樓宇高度，不能高於太平山頂，平衡點應放在哪裏，這是有難度的。」同時他亦表示疑惑，城規會究竟是要負責整體城市準則、標準，抑或把個別人士利益放在前面。

姚松炎表示，早前已有多個發展商就城規會決定提出司法覆核，事件牽涉發展商在買地時，城規會並未有相關規定，而城規會後來增加的限制，若剝削了該幅地皮的最高樓面面積的設計彈性，這本身便違反了《基本法》有關保障私有產權的規定，而他樂見

終審法院裁定希慎興業上訴得直。

被問到裁決會否對城市規劃會有很大影響，發展商會否紛紛就城規會之前的決定提出司法覆核，姚松炎回應稱毋須過分憂慮，他指出，若發展商在買地時已獲足夠資訊，已知有相關限制，而非後來新增的，發展商便會作充分考慮後才出價，他指出裁決只影響某段時期的政府賣出的土地，而較後時間賣出的土地亦不會適用。

裁決不等同放寬高度限制

另外，香港測量師學會會長劉振江稱今次裁決，不等同是為放寬高度限制。他指出，「土地權益的價值，因為高度限制跌了多少，可以申訴，亦可以在數字上計算出來，樓面設計或彈性可以得出結論。」他亦表示，城規會限制高度是考慮了整體社會，不會因為建了高樓而影響山脊線，「究竟價值得益有多大，相對是難判斷。」

資深大律師梁家傑說，判決不代表城規會一定要取消所有發展限制，亦未必會突然多了發展商提出司法覆核，因為終審法院訂出的門檻和舉證責任非常高，如果要推翻城規會的決定，必須證明城規會施加的發展限制明顯無合理根據，這點不容易做到。