

六大建議 助政府加快規劃申請審議

會長
上任會長暨土地政策小組主席
房屋政策小組主席

何國鈞 測量師
劉振江 測量師
陳昌傑 測量師

2017年2月27日

規劃申請時間的重要性

規劃申請時間的重要性

現行的規劃申請制度為土地發展扮演重要角色。城市規劃委員會（下稱「城規會」）單於2015年便審議了470個規劃申請。

根據《城市規劃條例》，城規會須在收到申請後的**2或3**個月內舉行會議以考慮該申請。

但近年一般規劃申請往往難於在2至3個月內完成審議，**影響土地／房屋供應的時間及進度。**

規劃申請的研究

規劃申請的研究

學會就規劃申請制度委託規劃顧問進行研究，分析了於2013年至2015年間逾1,400宗的規劃申請。

為進一步分析規劃申請延誤的原因，研究還包括了20個案例分析，當中有10個案例涉及「綜合發展區」。

研究結果發現**涉及延期決定**的審議數字佔總數**超過5成**，**超過一半**規劃申請需時**6個月或以上**。

申請個案延期審議的百分率

	2015	2014	2013
S.16 申請 (許可)	50%	47%	49%
S.17 申請 (覆核)	32%	50%	35%
S.12A 申請 (修訂圖則)	68%	70%	66%
所有申請	52%	50%	50%

四大關鍵延期原因

1. **核證需時**－規劃署核證申請時極其嚴謹，需時可超過一個月；
2. **技術評估不同準則**－私人業主/機構提交申請時，需要提交比政府更為詳細的評估內容，增加申請難度；
3. **達成共識需時**－申請人與規劃署或政府其他部門往往需要極長時間才能就技術議題達成共識；
4. **鄰近用途問題**－工業區與住宅區為鄰所產生的問題難以解決。

學會現提出**共6項優化建議**，期望規劃申請時間可符合《城市規劃條例》2至3個月內完成審議的要求。

建議 1 – 為申請的核證程序制訂清晰指引

應就申請表格提供指引，列明城規會秘書處對表格的要求。

建議除根據《城市規劃條例》列明的原因，城規會秘書處應以**接收申請當天**，作為開始計算提交作審議時限的**有效日期**，並在收到申請後的2或3個月內舉行會議以考慮該申請。

建議 2 – 制訂作業備考 – 加快達成共識

建議制訂作業備考用作：

- A) **鼓勵預備會議** – 申請人及相關政府部門進行預備會議，以直接會面取代繁瑣的書信往來。
- B) **為政府部門的回覆制訂期限** – 如在期限內政府部門沒有提出意見，根據類似《建築物條例》的安排，相關技術議題應被確定為得到部門接受。
- C) **增加規劃署權限就政府部門的要求提出意見** – 相關決定甚至可在必要時凌駕部門的要求。

建議 3 – 統一公私營準則

政府相關部門應對所有申請採取相同準則，在審視私人業主/機構提出的規劃申請時亦接受與政府申請相同水平的技術評估。

政府可利用規劃許可的附帶條件及地契進行規管，因此政府實質上仍擁有最終的控制權。

「綜合發展區」面對更大困難

「綜合發展區」一般規模較大，因此對房屋供應有重要影響。

根據個案分析，「綜合發展區」的發展比一般土地發展面對更大的困難，牽涉更漫長的規劃申請時間。其中一些「綜合發展區」個案更在過去20多年沒有實施。

因此，學會為「綜合發展區」提出另外3項優化建議。

「綜合發展區」優化建議

建議 4 – 分拆發展面積較大的「綜合發展區」

應參照業權分佈，將面積較大的「綜合發展區」分拆，或考慮把土地改劃為其他合適的用途。

應盡量避免將大量業權分散的土地、特別是牽涉大量不可分割份數業權的土地納入同一個「綜合發展區」。

建議 5 – 公私營機構共同發展「綜合發展區」

邀請公營機構如市區重建局進行重建計劃，可有效加快「綜合發展區」的發展。

建議 6 – 政府為「綜合發展區」提供基建配套

位於新界的「綜合發展區」一般基建設施不足，而且土地用途複雜（如「綜合發展區」內包括「政府，機構或社區」用途等）。

有案例因缺乏基建配套如渠務或道路網絡等設施而引致發展延誤，**政府有必要主動提供基建配套。**

Q & A