

法定圖則上的綜合發展區地帶

專業團體的意見摘要及當局的回應

專業團體	意見	當局的回應
香港規劃師學會	1. 劃定“綜合發展區”地帶是管制發展的一種措施，跟在分區計劃大綱圖劃定其他土地用途地帶類同，主要目的在於便利綜合發展／重建及設計。	－ 備悉。
	2. 如擬在“綜合發展區”地帶內進行發展，申請人須根據規劃署擬備的規劃大綱呈交總綱發展藍圖。這些大綱已列出發展規範和規定，以便擬備總綱發展藍圖。	－ 備悉。
	3. 劃定“綜合發展區”地帶優點如	－ 備悉。

專業團體	意見	當局的回應
	<p>下：</p> <ul style="list-style-type: none"> - 容許綜合的布局設計， - 能夠提供一定數量的政府、機構或社區設施，滿足地區需要， - 劃定地帶後便可提交初步契約和樓宇圖則， - 申請人可根據城市規劃條例第 17 或 17B 條，分別提出覆核或上訴， - 各項申請須在法定時限內處理，有助於考慮複雜的建議。 	
	<p>4. “綜合發展區”地帶能夠提供一正面措施協助土地合併以達到它的最大優點。雖然這措施過往只會應用</p>	<ul style="list-style-type: none"> - 由於對法律、財政和社會方面有廣泛影響，所以城規會甚少按條例第 4(2)條行使權力，除非收回的土地是用於公共用途，例如改善道路或提供休憩用

專業團體	意見	當局的回應
	<p>一次。根據第 4(2)條的規定，城市規劃委員會（城規會）可宣布某幅土地有礙總綱發展藍圖的落實，並認定收回有關土地符合公眾利益。這個做法曾在落實皇后大道東胡忠大廈“綜合發展區”計劃時使用。基於地權問題，土地往往未能合併，有礙於成功落實綜合發展計劃。上述有關“綜合發展區”的法律條文具有正面效用，但由於甚少引用，所以常被忽略。</p>	<p>地。城規會將繼續謹慎從事，按需要引用第 4(2)條。</p> <ul style="list-style-type: none"> - 不過，為了便利市區重建及解決合併土地的問題，當局於 1999 年實施土地（為重新發展而強制售賣）條例，便利已收購九成有關物業的私人發展商收地。
	<p>5. 經核准的總綱發展藍圖即使只是輕微修訂，亦須按程序呈交當局，這方面曾受批評。不過，此過程須遵守兩個月的時限，而轉授權力後，時間可減至四星期，與建築物條例之下的修訂時限相若，但快於按土地行政程序修訂契約。出現這種批評的原因往往是發展商或建築師忽</p>	<ul style="list-style-type: none"> - 備悉。

專業團體	意見	當局的回應
	<p>略總綱發展藍圖的管制功能，在呈交修訂建築圖則前，沒有引述上一份經核准的總綱發展藍圖。這方面只要在發展過程中妥為辦理，便不成問題。</p>	
	<p>6. 總綱發展藍圖存放於地政處，屬於公共記錄，有助公眾了解“綜合發展區”地帶的發展，因此任何改動必須按手續處理，而登記的總綱發展藍圖必須是最新獲核准的一份。</p>	<p>- 所有總綱發展藍圖（包括經修訂的）一經核准，均會存放於田土註冊處，讓公眾查閱。規劃署的諮詢中心亦備有總綱發展藍圖，方便公眾參閱。</p>

專業團體	意見	當局的回應
	<p>7. 城規會近年不斷監察“綜合發展區”發展計劃的實施。有關發展一經完成，不再需要“綜合發展區”地帶時，城規會就將有關地點改劃為限制較少的用途地帶。</p>	<p>– 備悉。城規會自 1998 年起，按年定期檢討“綜合發展區”地帶。某幅“綜合發展區”用地的綜合發展計劃有機會落實，或有其他良好理由予以保留，才會保留作“綜合發展區”地帶，否則會改劃作其他用途。已完成發展的“綜合發展區”用地將會改劃作其他用途地帶，目的是避免要就對已完成的計劃作出輕微修訂而提出不必要的申請。由 1998 年 11 月至 2002 年 3 月，合共有 52 幅用地改劃作其他用途。連同城規會通過改劃用途的 16 幅用地，已經／正擬改劃作其他用途的土地共有 68 幅，其中 44 幅已經完成發展。</p>
	<p>8. 有關總綱發展藍圖輕微修訂的批核權轉授仍可進一步改良，而“綜合發展區”地帶在合併土地上的正面作用則可更佳地利用。不過，我們大致認為“綜合發展區”的劃定，在規劃及落實綜合發展計劃方面，是重要而有效的措施。</p>	<p>– 同意。城規會最近（2002 年 5 月 24 日）就有關已核准計劃輕微修訂的申請，同意擴大向公職人員轉授批核權的範圍。這點已載入 2002 年 6 月發出的城規會修訂規劃指引編號 19B。</p>

專業團體	意見	當局的回應
<p>香港建築師學會</p>	<p>9. 某地點一經劃為“綜合發展區”，區內的舊樓重建及改善工程就要停止，以致市區舊區進一步破落。在這些地區居住或營商的人都會遷出，只餘下窮人忍受日益惡劣的環境。“綜合發展區”一向包括大面積市區地點，物業業權分散，議價和收樓需時甚久，人們身處日益惡劣的環境，要忍受許多年。</p>	<ul style="list-style-type: none"> - 指定“綜合發展區”用地，是鼓勵發展商合併土地，以便有足夠面積進行綜合發展。合併土地發展，亦有助於把土地的發展潛力盡量發揮，以及令發展的布局設計更具效益，顯著例子包括時代廣場、中環中心及新紀元廣場。 - 城規會自 1998 年起，按年定期檢討“綜合發展區”地帶。某幅“綜合發展區”用地的綜合發展計劃有機會落實，或有其他良好理由予以保留，才會保留作“綜合發展區”地帶，否則會改劃作其他用途。在過往的檢討中，城規會鑑於某些“綜合發展區”用地的土地業權分散，已同意把它們改劃作“住宅（茂類）”用途，以便發展較為零碎、難於合併的地段。 - 劃定“綜合發展區”地帶的做法，亦獲地產建設業人士和專業團體支持。請參閱第 25 段所載香港地產建設商會的意見和第 1 段所載香港規劃師學會的意見。

專業團體	意見	當局的回應
	<p>10. 即使重建已經完成，“綜合發展區”仍然長期保留作“綜合發展區”地帶。它們應該盡快改劃作適當用途地帶。</p>	<ul style="list-style-type: none"> - 在每年的“綜合發展區”檢討中，已完成發展的“綜合發展區”用地會改劃作其他用途地帶，目的是避免要就對已完成的計劃作出輕微修訂而提出不必要的申請。由1998年11月至2002年3月，合共有52幅用地改劃作其他用途。連同城規會通過改劃用途的16幅用地，已經／正擬改劃作其他用途的土地共有68幅，其中44幅已經完成發展。 - 就某些“綜合發展區”用地而言，雖然重建項目的建築工程已進入最後階段，但這些地點仍須保留為“綜合發展區”一段時間，以便在完成修訂契約／批地及批准發展所附的條件全部獲得履行前，維持有效的管制。
	<p>11. 市區重建局（市建局）採用新策略後，有如土地發展公司大型項目的大規模市區重建並不切合時宜。因此，有需要檢討如何透過劃定不同地帶，促進市區重建。</p>	<ul style="list-style-type: none"> - 法定圖則上各種用途地帶的劃定，經常由規劃署及城規會檢討。市建局現正深入探討重建重整的概念，目的是為需要重建的市區地點恢復和加強社區、經濟和環境方面的建設。

專業團體	意見	當局的回應
	12. 在新界及啓德等新地區，由於總綱發展藍圖須經批准，因此指定“綜合發展區”可以作為措施，確保發展質素更高。	<ul style="list-style-type: none"> - 同意。舉例來說，東南九龍海傍有四個地點劃為“綜合發展區”用地，以便海傍發展項目進行綜合設計，並與附近的其他發展（特別是海濱廣場）更為融和。
	13. “綜合發展區”地帶看來有需要保留，但應用方面須極為嚴謹。	<ul style="list-style-type: none"> - 同意。一般原則是，如果沒有其他規劃機制可達到所擬規劃目的，城規會始會把一幅土地指定為“綜合發展區”用地，而且會在仔細考慮過有關土地的規劃意向、土地現況、業權、發展計劃的實施機會及其他發展限制後，才指定這類用地。
香港測量師學會	14. 與指定“綜合發展區”用地有關的兩個主要問題是土地的擁有權／土地合併安排，以及吸引發展商進行重建的鼓勵措施。這兩個問題阻礙了兩類“綜合發展區”的重建工作；這兩類“綜合發展區”分別是為確保可實施全面規管（尤其是基於環境理由）而指定的用地，以及	<ul style="list-style-type: none"> - 指定“綜合發展區”用地，是鼓勵發展商合併土地，以便有足夠面積進行綜合發展。合併土地發展，亦有助於把土地的發展潛力盡量發揮，以及令發展的布局設計更具效益，顯著的例子包括時代廣場、中環中心和新紀元廣場。 - 城規會自 1998 年起，按年定期檢討“綜合發展區”地帶。某幅“綜合發展區”用地的綜合發展計劃有機會落實，或有其他良好理由予以保留，例如為採

專業團體	意見	當局的回應
	<p>原為改善鄉郊地區的環境而指定但其發展密度及土地用途須予檢討的用地。在提交立法會的文件中，表 2 列出 114 幅“綜合發展區”用地的現況；從該表可見，這些用地均未獲核准總綱發展藍圖。因此，“綜合發展區”地帶無助市區的重建工作。</p>	<p>取環保管制措施或有待檢討結果等，才會保留作“綜合發展區”地帶，否則會改劃作其他用途。另一種做法，是修訂／更新“綜合發展區”用地的規劃及發展規範、界線或規劃大綱，並考慮容許發展計劃分期進行，以增加吸引力，以及提高落實綜合發展計劃的機會。在過往的檢討中，城規會鑑於某些“綜合發展區”用地的土地業權分散，已同意把它們改劃作“住宅（茂類）”用途，以便發展較為零碎、難於合併的地段。</p> <ul style="list-style-type: none"> - 根據城規會規劃指引編號 17，對於並非單一業權的“綜合發展區”用地，倘若發展商能夠提出證據，證明確實已盡力收購該幅用地的餘下土地以進行發展，但卻無法與土地擁有人達成協議，城規會會考慮容許發展計劃分期進行，或甚至在發展商提出要求時，容許把有關的“綜合發展區”用地劃分為面積較小的用地，以便落實發展計劃。 - 香港測量師學會所提出較棘手的兩類“綜合發展區”用地，在全部 114 幅“綜合發展區”用地中，

專業團體	意見	當局的回應
		<p>只佔 7 幅（約 6%），而當中有 5 幅土地已納入進行中的新界西北及新界東北規劃及發展研究之內，其餘兩幅土地則分別在荃灣馬頭霸道及西貢南邊圍路。馬頭霸道屬較新的“綜合發展區”用地（大約在 4 年前指定），當局已予以保留，以便處理與重建工業發展有關的環保問題。至於南邊圍路，有關的邊界及發展規範已在 1998 年修訂，土地擁有人亦已表示有意進行綜合發展。</p>
	<p>15. 要由“綜合發展區”內所有土地擁有人合作進行發展，實有障礙。對於政府決定須進行重建的舊市區，為便利由私人機構進行重建，市建局應考慮收購或收回有礙綜合發展的物業。</p>	<p>– 備悉。</p>
<p>新界 鄉議局</p>	<p>16. 為了按規定就“綜合發展區”地帶提交總綱發展藍圖，申請人或須就多方面進行技術評估，範圍包括新界交通、環境及土地發展等，以至</p>	<p>– 舉凡申請在“綜合發展區”地帶進行發展的人士，必須以總綱發展藍圖的形式提交申請，以確保有綜合的規劃。至於提出申請所需的技術評估的範圍，其實已在有關“綜合發展區”的《註釋》和《說明</p>

專業團體	意見	當局的回應
	<p>更大的範圍甚或整個新界。對小型“綜合發展區”用地的發展商／業權人而言，這樣的要求實在太高。因此，鄉議局認為應限制所需技術評估的範圍。</p>	<p>書》清楚列出，讓準申請人有所依循。此外，當局一般都不會要求申請人就廣闊範圍或整個新界進行技術評估。</p>
	<p>17. 雖然就兩大類“綜合發展區”用地（包括按半官方機構及私人發展商要求而指定的用地，以及因應就法定圖則提出的反對意見而指定的用地）提交的總綱發展藍圖，有不少獲得當局核准，但就“為確保可實施全面規管（尤其是基於環境理由）而指定的用地”，以及“原為改善鄉郊地區的環境而指定但其發展密度及土地用途須予檢討的用地”而言，獲核准的比率卻是零。為縮減這種明顯的差距，當局理應採取行動，檢討並研究後兩類用地核准率</p>	<p>– 一直以來，當局都積極採取措施，以協助“綜合發展區”的發展。規劃署亦會與相關部門緊密合作，務求解決與“綜合發展區”有關的問題。至於全部總綱發展藍圖均不獲核准的“綜合發展區”類別，在全部 114 幅“綜合發展區”用地中，只佔 7 幅（約 6%），而當中有 5 幅土地已納入進行中的新界西北及新界東北規劃及發展研究之內，其餘兩幅土地則分別在荃灣馬頭霸道及西貢南邊圍路。馬頭霸道屬較新的“綜合發展區”用地（大約在 4 年前指定），當局已予以保留，以便處理與重建工業發展有關的環保問題。至於南邊圍路，有關的邊界及發展規範已在 1998 年修訂，土地擁有人亦已表示有意進行綜合發展。</p>

專業團體	意見	當局的回應
	偏低的原因。	
	18. 基建設施不足、收地障礙重重，以及資源匱乏，都妨礙了私人發展商發展鄉郊地區的“綜合發展區”用地。政府應採取措施，投下資金在鄉郊地區進行基建發展。	<ul style="list-style-type: none"> - 在鄉郊地區，有些土地往往因為沒有足夠的基礎設施，以致發展潛力受到限制，但“綜合發展區”地帶，可提供在這些土地進行發展的機會。小欖的浪琴軒／海琴軒發展計劃，便是成功的例子。此外，政府會按照新界各種發展策略（例如新界西北和新界東北的規劃發展研究），在指定的策略性增長地區進行基建設施的規劃發展工作。有關政府部門亦會密切注意基建設施是否足夠，務求配合發展需要。
	19. 據悉，城規會會考慮應發展商的要求，把一幅“綜合發展區”用地劃分為面積較小的用地，以便落實發展計劃。鄉議局亦支持這種做法。	<ul style="list-style-type: none"> - 備悉。
	20. 城規會在檢討已指定為“綜合發展區”用地達 3 年的土地時，應考慮基建發展和周圍土地發展等因素，把用地清楚劃作特定的用途。	<ul style="list-style-type: none"> - 同意。其實由 1998 年 11 月至今，已有合共 68 幅“綜合發展區”用地經規會檢討後，被劃作或批准劃作其他指定的用途（大部分屬住宅及商業用途）。元朗大橋路的“綜合發展區”用地被城規會改劃作“鄉

專業團體	意見	當局的回應
		<p>村式發展”地帶後，遭受當地村民反對，城規會才在研究過反對意見後，把用地重劃作“綜合發展區”用途。</p>
	<p>21. 指定“綜合發展區”用地既然旨在便利市區舊區重建以及重整土地用途，鄉議局認為當局應考慮重定市區重整的範圍，把新界區內荃灣和粉嶺等破舊的地區，亦包括在內。</p>	<p>– 荃灣的舊工業區已被指定為“綜合發展區”地帶，以便利重建。顯著例子包括海韻花園、麗城花園、愉景新城和海濱花園。</p>
	<p>22. 指定“綜合發展區”用地時，應重視土地業權這項因素，因為業權分散往往妨礙“綜合發展區”的發展，導致無法落實發展計劃。</p>	<p>– 指定“綜合發展區”用地時，土地業權只是的其中一項考慮因素，並且會跟其他因素一併研究，例如有否需要便利重建及提供鼓勵取締不相協調和不符合規劃的用途。土地被指定為“綜合發展區”用地滿3年後，會由城規會按年檢討，而城規會亦會考慮容許分期發展，甚至應發展商的要求，把“綜合發展區”用地劃分為面積較小的用地，以便落實發展計劃。</p>
	<p>23. 為免浪費有發展潛力的土地，當局</p>	<p>– 某幅土地指定為“綜合發展區”及其後進行檢討</p>

專業團體	意見	當局的回應
	<p>應顧及“綜合發展區”的發展時間和地點。此外，面積較小的土地亦有潛力作“綜合發展區”之用，故應彈性處理。</p>	<p>時，發展的時間和地點均是考慮因素。面積較大的土地雖然通常較易在發展時納入公共設施，並重整土地用途（包括更改道路模式）及盡用發展潛力，但究竟面積多大的土地才足以進行綜合發展或重建計劃，則無嚴格的規定。在作出決定時，會因應每幅用地的規劃意向及特色，按個別情況逐一考慮。</p>
	<p>24. 當局應就現時已指定作為“綜合發展區”的土地，積極進行檢討，並為業權分散的土地另定用途（例如改為住宅或商業用途），以便進行個別發展。對於環境優美的“綜合發展區”，政府應該着手聯絡有關業權人，以收回有關土地作綜合發展之用。</p>	<p>– 城規會自 1998 年起，按年定期檢討“綜合發展區”地帶。請參閱第 20 段的回應。此外，規劃署亦已制定一套機制，以監察及利便“綜合發展區”發展計劃的實施。</p>
<p>香港地產 建設商會</p>	<p>25. 劃定“綜合發展區”地帶可加快新市鎮的綜合發展和舊區的重建計劃，並容許在大面積土地上進行整體的布局設計，但能否成功端賴一</p>	<p>– 同意。為便利落實“綜合發展區”的發展計劃，城規會已頒布 4 套規劃指引，列明指定“綜合發展區”用地的準則、有關提交總綱發展藍圖的規定，以及可容許對已核准計劃作出輕微修訂的情況。作</p>

專業團體	意見	當局的回應
	<p>套強而有力的機制去落實計劃，以實現規劃意向。</p>	<p>出輕微修訂的要求，可由規劃署署長或有關地區規劃專員核准。</p> <ul style="list-style-type: none"> - 規劃署亦已制定一套機制，以便利及監察“綜合發展區”發展計劃的實施。城規會會按年要求發展商或其代理商填寫表格，以了解他們在履行規劃許可附帶條件時有否遇到任何技術困難。基於所得資料，規劃署會與有關部門合作解決這些問題。
	<p>26. “綜合發展區”地帶內土地業權分散，往往妨礙了綜合發展，並可導致「凍結」的情況，使地帶內的個別地段失去發展機會。</p>	<ul style="list-style-type: none"> - 指定“綜合發展區”用地，是鼓勵發展商合併土地，以便有足夠面積進行綜合發展。合併土地發展，亦有助於把土地的發展潛力盡量發揮，以及令發展的布局設計更具效益，顯著的例子包括時代廣場、中環中心和新紀元廣場等。 - 城規會自 1998 年起，按年定期檢討“綜合發展區”地帶。某幅“綜合發展區”用地的綜合發展計劃有機會落實，或有其他良好理由予以保留，才會保留作“綜合發展區”地帶，否則會改劃作其他用途。在過往的檢討中，城規會鑑於某些“綜合發展區”

專業團體	意見	當局的回應
		<p>用地的土地業權分散，已同意把它們改劃作“住宅（茂類）”用途，以便發展較為零碎、難於合併的地段。</p>
	<p>27. 針對這個情況，前規劃環境地政科轄下的土地供應及物業價格專責小組於 1994 年 6 月建議透過收地予以協助，但必須符合某些準則。事實上，城規會一直享有收地的權力。城市規劃條例第 4(2)條規定，城規會可建議收回對在已核准作為“綜合發展區”的總綱發展藍圖上所示地區的布局設計造成干擾的土地。為確保“綜合發展區”發展計劃能有效地實施，我們促請當局盡快跟進專責小組的建議。</p>	<ul style="list-style-type: none"> - 由於對法律、財政和社會方面有廣泛影響，所以城規會甚少按條例第 4(2)條行使權力，除非收回的土地是用於公共用途，例如改善道路或提供休憩用地。城規會將繼續謹慎從事，按需要引用第 4(2)條。 - 不過，為了便利市區重建及解決合併土地的問題，當局於 1999 年實施土地（為重新發展而強制售賣）條例，便利已收購九成有關物業的私人發展商收地。
	<p>28. 更有一些情況是“綜合發展區”內有不相協調的政府用地，影響了發展計劃的實施。位於油塘東源街的</p>	<ul style="list-style-type: none"> - 一直以來，當局都積極採取措施，以協助“綜合發展區”的發展。規劃署亦會與相關部門緊密合作，

專業團體	意見	當局的回應
	<p>魚類批發市場便是一例。在這種情況下，政府有關部門應主動將不相協調的設施遷移，以便“綜合發展區”落實發展。</p>	<p>務求解決與“綜合發展區”有關的問題。</p> <ul style="list-style-type: none"> - 至於東源街的“綜合發展區”用地，當局已在研究可否遷移魚類批發市場，但遷移與否視乎西岸公路一帶的填海計劃，而該計劃尚未有最後決定。 - 無論如何，城規會考慮容許“綜合發展區”的發展計劃分期進行，如認為適當的話，甚至會應發展商的要求，容許把有關的“綜合發展區”用地劃分為面積較小的用地，以便落實發展計劃。
	<p>29. 最後，我們支持城規會定期進行檢討的現行做法，以便把已完成發展的“綜合發展區”用地改劃作其他用途。我們期望城規會能增加檢討次數，使該等用地的物業發展不會受到不必要的阻延。</p>	<ul style="list-style-type: none"> - 備悉。城規會已自 1998 年起，按年定期檢討“綜合發展區”地帶。
<p>建築師事務所商會</p>	<p>30. 在各項規劃管制措施之中，指定“綜合發展區”用地為害至大，不</p>	<ul style="list-style-type: none"> - 指定“綜合發展區”用地是有效的規劃措施，作用包括令市區得以重建及重整、為鄉郊地區提供新的

專業團體	意見	當局的回應
	<p>但會導致延誤，而且又存在不少不明朗因素，同時，這項措施有如禁令。根據《城市規劃條例》，在取得規劃署及城規會的許可前，不得在“綜合發展區”內進行任何發展。這項措施所引起的問題包括：</p> <p>(a) 延誤；</p> <p>(b) 存在不明朗因素；以及</p> <p>(c) 扼殺發展項目。</p>	<p>發展機會，以及確保特殊地點有適當的布局設計。顯著的例子包括黃埔花園、城市花園／和富中心、時代廣場、中環中心、新紀元廣場、愉景新城、浪琴軒／海琴軒、京士柏道，以及九龍仔已婚軍人宿舍舊址。</p> <ul style="list-style-type: none"> - 根據條例第 4A 條，在“綜合發展區”進行發展，須獲得城規會給予規劃許可。有關申請須以總綱發展藍圖的形式提交，以確保申請人進行全面規劃，以及盡可能把整個地帶納入發展計劃。 - 地產建設業人士及專業團體均支持劃定“綜合發展區”地帶的做法。有關香港規劃師學會及香港地產建設商會所提出的意見，請參看上文第 3 及 25 段。 - 當局就(a)至(c)點的回應載於下文。
	<p>延誤</p> <p>31. 由於“綜合發展區”沒有訂明核准用途及發展潛力，各項規劃規定及</p>	<ul style="list-style-type: none"> - “綜合發展區”涉及較長的發展過程，往往是基於有關用地的特殊性質及特點。釐定發展規範和擬備

專業團體	意見	當局的回應
	<p>特許條款均按個別情況由發展商與規劃署議定，致使整個討價還價的過程極為冗長，且費時失事。</p>	<p>規劃大綱，藉以訂出對發展建議書的具體規定，會有助發展項目的推行，避免在較後階段出現問題。</p> <p>“綜合發展區”的各種發展限制，例如地積比率、總樓面面積，甚至發展高度等，通常會載入相關的分區計劃大綱圖的註釋和說明書，以及規劃大綱(如有的話)。倘有關申請完全符合城規會及政府其他有關部門的規定，申請程序一般都不會出現延誤，原因是法例規定城規會必須在兩個月之內完成有關申請的審議程序。</p> <p>– 亦請參閱上文第 5 段香港規劃師學會的意見。</p>
	<p>32. 改劃土地用途是另一個往往出現延誤的程序。規劃署在接納某幅發展用改劃土地用途的申請後，通常會把有關土地改劃作“綜合發展區”。要申請規劃許可，必須待用地改劃為“綜合發展區”一事刊登憲報後，方可向城規會提出。這個冗長的程序削弱了香港的應變力，</p>	<p>– 土地會否改劃作“綜合發展區”，須視乎所接獲的申請，以及改劃作“綜合發展區”是否最妥善的規劃機制以達到所擬規劃目的。目前，有超過八成的“綜合發展區”用地，是應發展機構要求或針對某些圖則上的用途地帶受到反對而指定的。</p> <p>– 根據規劃署的服務承諾，該署收到改劃土地用途申請後，即會在三個月內轉交城規會審議。在審議過</p>

專業團體	意見	當局的回應
	<p>未能及時就不斷轉變的社會及市場需求作出反應。</p>	<p>程中，城規會會就多個範疇作出考慮，包括擬議用途是否與周圍的土地用途互相協調，以及對其他交通工具、基建及社區設施的影響等，以便決定是否有需要修改圖則。為確保透明度和保持公允，對法定圖則所作的修訂會按照條例的規定予以展示，讓公眾查閱。</p> <p>– 當局須按照條例第 7 或 5 條的規定，在憲報公布對法定圖則所作的修訂，為期 3 星期或兩個月，視乎分區計劃大綱圖的修改情況而定。如當局未有就修訂建議收到的反對意見，則有關發展項目可隨即進行，否則，必須待當局按照條例的規定，在 9 個月內處理所有反對意見後，有關發展項目才可進行。</p>
	<p>33. 改劃用途的申請和第 16 段規定的申請，都要提交大致相同的資料。換言之，改劃用途的申請所提交的同類資料，會經過相同的部門再次審核。這種重複審核加上重複的行政程序，會大大拖慢土地的發展。</p>	<p>– 對於改劃為“綜合發展區”的申請，申請人只須提交可供粗略評估的資料，以便城規會研究可否接受這項改變。城規會批准將某幅土地改劃為“綜合發展區”後，申請人便須以總綱發展藍圖的形式提交規劃申請，並且提供支持該發展計劃的資料。提交總綱發展藍圖的規定，已清楚載於城規會規劃指引</p>

專業團體	意見	當局的回應
		<p>編號 18。</p> <ul style="list-style-type: none"> - 改劃用途的申請和第 16 段規定的申請目的各有不同，所需提交的資料在詳細程度上亦有分別，因此重複審核以致拖慢土地發展的說法，恐難以成立。
	<p>存在不明朗因素</p> <p>34. 現行的城市規劃條例規定，在“綜合發展區”進行任何工程之前，必須首先按照規劃審批程序向城規會申請批准。雖然條例亦規定有關發展如屬分區計劃大綱圖附連註釋所列的一類則可隨時動工，但事實上“綜合發展區”用地並不列出「第一欄」所載的用途；亦即是說，“綜合發展區”並無“經常准許”的用途，因此唯一的途徑是申請規劃許可。</p>	<ul style="list-style-type: none"> - 將某些地區指定為“綜合發展區”，可以解決環境問題，例如：解決工業區和住宅區相鄰的問題、確保在進行綜合發展時可加入社區設施、以及為環境易受影響的地方實施有效的規劃管制。規定要提交規劃申請，便是有效的規劃管制，因為申請人必須提交總綱發展藍圖，由城規會審議發展的規模和布局設計，從而確保有關發展是可以接受，並與四周互相協調的。如果容許零碎發展（第一欄所載的用途），而沒有機會對發展計劃施行最新的規劃規定，便不能得到上述優點。 - 不過，我們亦可一方面明確規定“綜合發展區”的發展密度，另一方面仍讓私人發展商按照特定的發展要求和特殊的環境限制，進行靈活的設計。為此，

專業團體	意見	當局的回應
		<p>我們通常會在註釋上訂明發展規範，例如地積比率或總樓面面積上限、上蓋面積以及建築物高度等。一般來說，規劃署會在徵詢各有關政府部門後定出規劃大綱，詳列各項規定，並在城規會通過後，交予發展商。上述安排可讓私人發展商明確知道一幅“綜合發展區”用地的發展潛力和各項要求，並讓他們按本身的發展策略，靈活訂定合適的發展組合和設計。</p>
	<p>35. 關於申請許可，目前的實況是發展商須與規劃署人員就可以發展的項目以及城規會可能附加的條件，達成協議。因此，申請如果不獲規劃署署長支持，根本沒有可能得到城規會批准。這種“討價還價”式的做法絕非理想，會為發展項目帶來很多不明朗的因素。</p>	<p>– “綜合發展區”用地的前身許多時是“工業”、“農業”及“其他指定用途”用地。城規會必須確保土地用途、發展密度及發展形式與四周土地用途互相協調，並且不會對運輸、基建及社區設施有不良的影響。規劃署等政府有關部門的職責是就規劃申請提出技術方面的意見，同時加以評估，但最終的決定權仍在城規會。因此，有關“討價還價”的指控，恐難以成立。</p>
	<p>扼殺發展</p> <p>36. 在“綜合發展區”內，個別地段的</p>	<p>– 指定“綜合發展區”用地不一定會凍結區內的發</p>

專業團體	意見	當局的回應
	<p>小業權人，根本就沒有能力就其地段進行任何重建計劃。由於受“綜合發展區”的規定所限，這些業權人如不想土地發展權利被剝奪和扼殺，便只得待他人收購，以遠低於市值的價格把土地出售。</p>	<p>展。當局在法定圖則上把土地指定為“綜合發展區”地帶時，受影響人士可提出反對。此外，業權人的發展權利並不會被剝奪，因為只要他們能提交妥善的重建計劃供城規會審核，便可進行重建。</p>
	<p>37. 大型發展商亦不會因當局指定“綜合發展區”而受惠，因為如要落實綜合發展，就必須成功收購所有用地，而此事進行起來非常困難。總括而言，指定“綜合發展區”不僅不能達到預期的效果，而且已導致民怨日增，造成種種不公平的現象。</p>	<ul style="list-style-type: none"> - 對於並非單一業權的“綜合發展區”用地，倘若發展商能夠提出證據，證明確實已盡力收購該幅用地的餘下土地以進行發展，但卻無法與土地擁有人達成協議，城規會會考慮容許發展計劃分期進行，或甚至在發展商提出要求時，容許把有關的“綜合發展區”用地劃分為面積較小的用地，以便落實發展計劃。 - 為了便利市區重建及解決合併土地的問題，當局於1999年實施土地（為重新發展而強制售賣）條例，便利已收購九成有關物業的私人發展商收地。
	<p>38. 政府在多年前開始指定“綜合發展</p>	<ul style="list-style-type: none"> - “綜合發展區”通常是按發展機構和私人發展商的

專業團體	意見	當局的回應
	<p>區”，作為大型發展項目（例如鐵路車廠及地鐵站上蓋的項目）的臨時規劃措施。不過，時至今日，“綜合發展區”的數目已激增愈倍，可見當局在過去十年間經常濫用這種措施。</p>	<p>要求而指定的。另外有些“綜合發展區”用地，則是針對圖則上的用途地帶受到反對而指定的。一般原則是，如果沒有其他規劃機制可達到所擬規劃目的，城規會始會把一幅土地指定為“綜合發展區”用地，而且會在仔細考慮過有關土地的規劃意向、土地情況、業權、發展計劃的實施機會及其他發展限制後，才指定這類用地。</p> <p>– 自 1998 年起，“綜合發展區”用地每年須經城規會檢討。這些用地的綜合發展計劃有機會落實，或有其他好的理由予以保留，才會保留作“綜合發展區”地帶；否則，便會改劃作其他用途。至於已完成發展的“綜合發展區”用地，將會改劃作其他用途地帶，目的是避免在對已完成的計劃作出輕微修訂時，須提出不必要的申請。</p>
	<p>39. 根據規劃署的資料，“綜合發展區”用地於 2002 已減少至 114 幅。雖然未知數字是如何得來，但卻與“綜合發展區”用地的實際數目不</p>	<p>– “綜合發展區”檢討機制早於 1997 年設立。城規會自 1998 年起，按年定期檢討“綜合發展區”地帶。“綜合發展區”用地的數字由 1998 年 9 月的 157 幅，減少至 2002 年 3 月的 130 幅。立法會規劃地政</p>

專業團體	意見	當局的回應
	<p>符。按照現有的分區計劃大綱圖來作統計，數字應為 140 幅。無論如何，“綜合發展區”用地數目上出現差異，反映了在“綜合發展區”用地的處理和分類工作上，存在著極不透明的方式。</p>	<p>及工程事務委員會 2002 年 4 月 26 日會議的討論文件中列明，在減去城規會同意改劃用途的用地後，餘下的“綜合發展區”用地僅為 114 幅。</p>
	<p>40. 按照一般的規劃方針，除了市建局的重建計劃及私人發展商已收購超過八成土地業權的發展項目外，“綜合發展區”地帶應予以廢除。</p>	<p>– 劃定“綜合發展區”的做法在規劃過程中發揮效用是有先例的，加上已有機制檢討“綜合發展區”的落實進度，因此實無充分理據，刪除現有的分區計劃大綱圖內劃定的“綜合發展區”地帶。此外，地產建設業人士亦曾向我們指出“綜合發展區”地帶的優點。請參閱上文第 25 段香港地產建設商會的意見。</p>
	<p>41. “綜合發展區”用地的規劃管制應予削減，政府只過問核心的規劃事項。</p>	<p>– 「核心事項」並無清晰的定義。此外，在“綜合發展區”地帶進行發展的申請，須以總綱發展藍圖的形式提交。總綱發展藍圖要具備的詳細內容，已在分區計劃大綱圖的《註釋》中訂明，所包括的都是必須評估的要項，以確保日後能符合“綜合發展</p>

專業團體	意見	當局的回應
		<p>區”地帶的規劃意向。</p> <ul style="list-style-type: none"> - 我們最近就《註釋總目》進行檢討時，曾建議不同的措施，以簡化規劃及發展申請的處理程序。此等措施包括引入「大略用途的條款」。此做法一經實行，當局就大略用途發出規劃許可後，屬同一大略用途的各種用途，均可互相轉換，無須再次提交規劃申請。
	<p>42. “綜合發展區”用地的數目及發展計劃的進度應定期公布，以便公眾知情和監察。</p>	<ul style="list-style-type: none"> - “綜合發展區”地帶已一一在法定圖則上標明。有關圖則可供查閱，亦有出售。各“綜合發展區”最新一份獲核准的總綱發展藍圖均存放於田土註冊處，讓公眾查閱。規劃署的諮詢中心亦備有總綱發展藍圖，方便公眾參閱。

[A#122302-PL(G)M6-綜合發展地區意見及回應]