

立法會  
規劃地政及工程事務委員會

城市規劃委員會為訂立發展限制而對  
分區計劃大綱圖作出的修訂

目的

本文件旨在就城市規劃委員會(下稱“城規會”)為訂立發展限制而對分區計劃大綱圖(下稱“大綱圖”)作出的修訂,向委員提供有關資料。

在大綱圖訂明發展限制的政策目標

2. 城規會是根據《城市規劃條例》(下稱“《城規條例》”)設立的法定組織。該條例第3條賦予城規會法定職能,擬備香港某些地區的布局設計及適宜在該等地區內建立的建築物類型的法定規劃圖則,以促進社區的 壩、安全、便利及一般福利。城規會擬備的大綱圖,包括訂明個別地區的土地用途地帶以及發展限制的事宜。

3. 大體而言,訂立地積比率限制,是要劃定不同發展密度的地區,以確保許可的發展水平在基礎設施、環境及交通容量方面得以持續發展,並能配合四周環境的特色。訂立建築物高度限制,則是為了保護重要的山脊線、海港景觀以及其他具珍貴地理特徵的景觀,並藉以保留某些地區的特色,以及使建築物與四周的發展和天然景色互相協調。

須符合發展限制的土地用途地帶

4. 根據城規會行之有效的做法,大綱圖會按需要訂明發展限

制，提供公開、清楚及明確的發展規範，為發展項目提供指引。此舉亦使規劃及發展過程更為明確和具透明度。現行的大綱圖共有 108 份，當中的 49 份已在所有合適的土地用途地帶，納入地積比率 / 總樓面面積及樓宇高度的發展限制。至於其餘的大綱圖，大多數亦已對部分土地用途地帶作出限制。

5. 近年，公眾對改善居住環境的關注和期望日益殷切，對高層樓宇和高密度發展所帶來的影響尤其關心。我們有迫切需要處理和回應公眾在這方面的訴求，包括降低發展密度、減少擠迫的樓宇布局設計，以及提供更多休憩用地。有見及此，城規會已採取更全面的方式，逐步更新大綱圖，加入適當的發展限制。

6. 當局通常會按整個地區(而非個別地段)訂立發展限制，當中會涵蓋不同的土地用途地帶。在考慮大綱圖範圍內哪些地區應受適當的發展限制所規管時，城規會顧及多項因素，例如發展 / 重建壓力、地區特色(譬如維港沿岸的地帶，以及在重要山脊線的觀景廊範圍內的地帶)，以及為滿足社區期望和需要而進行的規劃檢討。

7. 倘若大綱圖並無就土地用途地帶訂明全面的發展限制，當局或需要藉修訂大綱圖來為個別地段訂立發展限制。這些地段基本上是一些有可能供申請出售的政府土地，訂立發展限制使許可的發展密度明確。

## 公眾諮詢

8. 《城規條例》清楚訂明城規會在擬備或修訂大綱圖時必須遵從的法定公眾諮詢程序。根據該條例，任何草擬或經修訂的大綱圖均須展示給公眾查閱。任何人士，包括受影響的土地業權人，可向城規會作出申述，而城規會會公布有關申述以讓他人提出意見。城規會會根據《城規條例》的規定，考慮所接獲的申述以及就申述提出的意見。任何按申述而對大綱圖作出的建議修訂，亦會公布讓他人作出進一步的申述。經審議進一步的申述後，城規

會會把大綱圖連同任何申述、意見和進一步的申述，以及城規會對大綱圖的建議修訂，提交行政長官會同行政會議考慮和核准。

9. 為更有效地獲得公眾的意見，除了按法定規定，在報章和憲報刊登大綱圖的公告外，我們亦採取行政措施，包括在城規會秘書處、規劃署的規劃資料查詢處，以及有關的地區規劃處、地方社區中心、民政事務處和鄉事委員會辦事處張貼有關公告，並把公告上載城規會網頁。

10. 按照既定做法，我們會在展示涉及施加發展限制的大綱圖期間(而非之前)進行公眾諮詢。這項安排的目的，是避免在大綱圖生效前，公眾過早獲悉屬意的規劃管制，令有關限制失去成效。

### 土地契約下的發展權

11. 在決定是否需要加入發展限制和限制的適當程度時，城規會會考慮所有相關因素，包括受影響私人物業地契涉及的土地權益，以及須與之相平衡的社會整體利益。正如上文第 8 段所述，任何人士，包括受新發展限制規管的私人土地業權人，可向城規會作出申述。城規會和行政長官會同行政會議，會根據《城規條例》的規定，適當考慮所有申述。

12. 一般來說，現有建築物不會受大綱圖新訂的發展限制所影響。但若大綱圖有所說明，當現有建築物進行重建時，便須按照新訂的發展限制或現有建築物的體積和高度(以較大者為準)重新發展。

## 《基本法》第六條和第一百零五條<sup>註</sup>

13. 大綱圖訂明的發展限制是否牴觸《基本法》第六條和第一百零五條，是 Fine Tower Associates Ltd. 訴城規會[2006]一案的爭議點。原訟法庭的判詞指出，通常為公眾利益而施加的分區用途限制，並不同於《基本法》第一百零五條所指的「徵用財產」。任何人士如獲得土地，這項財產會受一項隱含的規定所規管，就是政府為公眾利益可透過規例(包括透過大綱圖)限制有關土地日後的用途。大綱圖實際上並沒有徵用財產，因此，與《基本法》第一百零五條並無牴觸。雖然上述案件會進行上訴，但除非上述法庭的判詞被推翻，否則仍然有效。

房屋及規劃地政局  
規劃署  
2007年5月

---

<sup>註</sup> 第六條訂明「香港特別行政區依法保護私有財產權。」。第一百零五條訂明「香港特別行政區依法保護私人 and 法人財產的取得、使用、處置和繼承的權利，以及依法徵用私人 and 法人財產時被徵用財產的所有人得到補償的權利。徵用財產的補償應相當於該財產當時的實際價值，可自由兌換，不得無故遲延支付。企業所有權和外來投資均受法律保護。」。