



民主黨立法會議員秘書處  
Secretariat of Legislative Councillors of The Democratic Party

香港中環雪廠街11號  
中區政府合署西翼401-409室  
Rm. 401-409, West Wing,  
Central Government Offices,  
11 Ice House Street, Central, HK

電話Tel 2537 2319  
傳真Fax 2537 4874

香港特別行政區  
立法會  
發展事務委員會  
發展事務委員會主席  
劉皇發議員

劉主席：

要求討論有關土地規劃政策事宜

政府現時會透過修訂土地契約、交換土地及綜合發展區規劃等方式，批出土地作指定用途的發展及為社區提供需要的公共設施。舉例，透過修訂土地契約，將一些農地改變為建築發展用地，又或將私人土地集結交回給政府，向政府換取包括政府土地在內的土地進行綜合性的發展項目，包括提供一些社區設施及休憩用地等。

**修訂契約更改土地用途準則**

過去，大家見到發展商只需要圈起部分土地，便可藉補地價更改土地用途，及額外換取更多政府土地，而不用透過公開競投或勾地的過程？政府在考慮是否批准更改土地用途時，有甚麼標準或考慮因素？批准農地改作建築發展用地，或批准工商用地改作住宅用地，有否不同準則？

**換地的慮因素及諮詢工作**

就換地政策而言，八十年代時，私人發展商是要以相等面積的私人土地向政府換取政府土地，但九十年代則改為可以藉私人土地及補地價，而額外換取更多政府土地。政府在考慮是否交換政府土地時，會考慮有關政府土地是否可作獨立發展、有沒有其他用途及可收取的地價等三項準則。

但是，政府在應用這些準則時，是如何保障有關的考慮因素確能隨着社會發展而符合社會及市民的訴求，例如在市區，不可作獨立發展或沒有其他用途的政府土地，是否也有其保存的必要，以為發展密度高的社區提供適當的緩衝區，避免密密麻麻及高聳入雲的大廈發展，亦為社區提供美化和綠化地帶、景觀廊等，以及保障山脊線免避阻擋等等。就個別政府土地有沒有其他用途或發展項目對地區人士的影響，政府是如何諮詢地區人士的意見？

在考慮是否換地時，除上述三項準則外，還會否考慮其他因素，例如額外批出政府土地的面積與收回私人土地面積的相距；換出土地作發展用途後，對提高有關地區的發展密度及規劃的影響、對社區交通負荷的影響等？

當換地項目涉及要求發展商興建及發展一些指定的設施（例如大型公園、休憩

用地)時,政府又如何的過程中,保障公眾確能享用及適時享用有關設施,不會因發展商拖延工程而延遲享用設施,又或因發展商採用商業原則經營有關項目或對有關設施作出不適當的使用規限而不能自由地享用設施。

### **綜合發展用途的規劃須與社會發展配合**

就綜合發展土地用途的規劃,現時在審批規劃過程中,發展商可在取得規劃批准後長時間擱置有關計劃,再不用經過重新的規劃檢討或覆核過程,便可隨時進行十多年前規劃的綜合發展計劃。這會令社會的規劃發展不能適時地與社會需求作出配合,不能與時並進。例如多年前獲批的高建築、高密度發展現時已不適合當今的社會發展。把一些土地作綜合發展用途,是要配合社會適時發展,理應有一套機制作適時定期的檢討,讓規劃作綜合發展用途的土地能適時地配合社會發展,不能成為發展商屯積土地的工具。例如規劃作綜合發展用地時原先是希望可騰空一些私人土地作公眾休憩用地,但經過十多廿年發展,發展商已把私人土地作商業發展用途,原先的綜合發展計劃是否仍毋須檢討而繼續進行?這是否符合公眾利益?

### **加強發放規劃資料**

現時公眾人士在向政府索取發展商按規劃附帶條件需要提供的資料,包括交通影響評估報告,會遇到很大困難,令致受影響人士就個別項目在向政府提供意見時遇上很大困難,政府理應在制度上協助公眾取得所需資料。例如,在審批規劃申請或換地的諮詢過程,政府須安排發展商按規劃附帶條件向政府提交的報告,包括交通影響評估報告、園境設計報告等可讓公眾隨時查閱,加強公眾參與規劃建設。

本人希望政府能認真研究上述議題,並謹請 主席及委員會考慮於發展事務委員會會議上就上述土地規劃政策事宜作出討論,並請政府官員作出解釋。

謹祝  
工作愉快!

---

民主黨立法會議員李永達

二零零八年六月十九日