

(建築師事務所商會有限公司的意見書)

關於“綜合發展區”地帶的文件

背景

1. 在目前的經濟逆境下，物業發展停滯不前，建造業正處於非常困難的時期。雖然行政長官已作出承諾，表明首要處理的事情，是造就有利的營商環境，以提供更多就業機會，但有關制度現時仍存在重大障礙，當中須經過不少繁瑣的程序。事實上，據觀察所得，問題已日趨嚴重，當局在規劃管制過程中所作的干預越來越多。
2. 各界均同意一點，就是當局應監察各項基本規劃事宜，以確保市民的生活質素和工作環境。然而，在現行規劃管制制度下，當局在一些不大重要的細節甚或某些主觀的設計事宜上，耗費了不少時間和工夫。

對綜合發展區地帶的意見

3. 在各項規劃管制措施中，指定綜合發展區用地所造成的延誤和不明朗因素被認為是最嚴重的。
4. 劃設綜合發展區是一項禁制性很大的規劃措施。根據《城市規劃條例》，若事前未經規劃署及城市規劃委員會(下稱“城規會”)批准，綜合發展區內任何發展項目均不得展開。綜合發展區地帶引起的問題包括：

~ 延誤

由於當局並無指明綜合發展區用地的核准用途和發展潛力，因此有關的規劃要求及所容許的事項，全部要由發展商和規劃署按個別情況進行磋商，其間雙方討價還價，整個過程極其繁冗和費時。

另一個受拖延的範疇是重劃土地用途的過程。按照慣例，如就發展用地申請重劃土地用途，而有關申請獲規劃署批准，該發展用地往往會重劃為綜合發展區。只有在重劃綜合發展區事宜在憲報公布後，才能向城規會申請要求給予規劃許可。冗長的程序令本港未能有效地及時應付不斷轉變的公眾和市場需要。

值得注意的是，申請重劃土地用途與《城市規劃條例》第16條的適用範圍，主要涉及呈交性質相似的資料。換言之，就重劃

土地用途建議提交的類似資料須由相同部門處理兩次。此種雙重處理的做法和重複的行政程序，大大拖慢土地發展過程。

~ 不明朗因素

現行《城市規劃條例》訂明規劃許可程序。根據有關程序，凡為綜合發展區進行任何建築工程，必須事先獲得城規會的許可。雖然該條例亦訂明，若分區計劃大綱圖上的註釋指明某一類發展項目(例如“第1類”)，便可進行有關工程，但實際上，法例中從未指明劃作綜合發展區的用地可作“第1欄”的用途。換言之，綜合發展區用地並無“必獲許可”的用途。要在綜合發展區進行發展項目，唯一的途徑是提出規劃許可申請。

在現有“許可”個案中的做法是，有關方面必須就可以進行的發展項目及城規會所施加的條件，與規劃署官員達成協議。如沒有規劃署署長的支持，某項申請獲城規會批准的機會實際上微乎其微。我們認為此種“檯底交易”手法極不理想，在發展過程中造成很多不明朗因素。

~ 嚴重窒礙發展

就綜合發展區範圍內各個地段的小業主而言，他們不能在各自的地段進行任何重建計劃。除陷入發展權被剝奪和凍結的僵局外，該等業主的唯一選擇，是等待有關方面以因劃設綜合發展區而較市價大幅下跌的價格，收購他們的物業。

就大發展商而言，他們亦未能受惠於劃設綜合發展區的安排，因為要全數取得所需土地的業權，足以進行全面的實際發展工作，現時存在不少困難。總括而言，指定綜合發展區用地最終未能達到原定目標，反而令公眾越來越不滿，以及造成不公平的情況。

5. 當局在多年前開始劃設綜合發展區，作為臨時規劃措施，以便進行大型發展項目，例如鐵路車廠及地下鐵路車站上蓋的發展項目。然而，綜合發展區數目激增，正反映過去10年濫劃綜合發展區地帶的情況嚴重：

<u>年份</u>	<u>綜合發展區數目</u>
1990	25
1991	29
1992	37
1993	45
1994	80
1995	83
1996	95

<u>年份</u>	<u>綜合發展區數目</u>
1997	109
1998	139
1999	165
2000	163
2001	158
2002	140

- 根據規劃署的資料，綜合發展區的數目在2002年降至114個。我們不清楚當局如何得出此數，但這個數目卻有別於綜合發展區的實際數目。從現有分區計劃大綱圖點算所得，本港目前共有140個綜合發展區。無論如何，綜合發展區的數目有此出入，反映當局在處理和劃分綜合發展區用地方面，所採取的行事方式極欠透明度。

建議

- 從一般規劃政策的角度而言，當局應終止劃設綜合發展區的做法，但市區重建局項目或私人發展商已取得超過80%土地業權的發展項目，則屬例外。
- 應減少對綜合發展區用地的規劃管制，把政府作出干預的範圍局限於重要的規劃事宜。
- 綜合發展區用地的數目及發展情況應定期向外公布，讓公眾知悉該等資料，從而作出監察。