

電話號碼： 2869 9700
傳真號碼： 2521 7518

便 箋

受文者： 總議會秘書(1)4
經由首席議會秘書(申訴)轉呈

發文者： 高級議會秘書(申訴)2

檔 號： CP/C 526/2004

日 期： 2004年6月9日

有關《2003年城市規劃(修訂)條例草案》的意見

謹此告知，立法會當值議員吳亮星議員、梁劉柔芬議員，以及應邀出席的朱幼麟議員、劉健儀議員、鄧兆棠議員、李鳳英議員、陳偉業議員和黃成智議員於今天早上會晤了申訴團體“新界西北露天倉大聯盟”(下稱“大聯盟”)。現謹遵議員的囑咐，將大聯盟就《2003年城市規劃(修訂)條例草案》(下稱“條例草案”)提交的意見書及表達的意見轉交法案委員會審閱。

意見書

2. 大聯盟由4個屬會組成，包括“落馬洲中港貨運聯會”、“新界露天倉經營者協會有限公司”、“新田車場協會”及“香港汽車(機械、零件)商會有限公司”。大聯盟分別於2004年6月1日及6月4日提交載於**附件一**及**二**的意見書。而在上述會議席上，大聯盟進一步提交了載於**附件三**的補充資料，而“新界露天倉經營者協會”亦提交載於**附件四**的意見書。

大聯盟在會議上表達的意見

3. 大聯盟在會議上就條例草案及《城市規劃條例》(第131章)的條文表達了意見。現簡述如下：

(a) 缺乏諮詢

大聯盟表示，他們是貨運後勤的最前線經營者及土地的最大使用者，但規劃署從未就此條例草案真正諮詢他們。由於條例草案對土地使用者相當嚴苛，故此大聯盟要求擱置條例草案，直至諮詢完畢為止。

(b) 對此條例草案的意見

(i) 條例草案第13及16條

大聯盟表示，條例草案要求提出規劃許可申請的人士必須取得土地擁有人的同意或向他們發出通知，這是非常不公平的，因為不少土地擁有人也許身在外國、已過世、教育水平甚低或拒絕簽署任何文件，以致難以實行所述要求。事實上，這些短期的規劃許可申請並不會影響土地擁有者的業權或其他權益。

(ii) 條例草案第14(c)條

就條例草案內建議讓政府收回處理有關修改規劃許可申請所需費用，大聯盟亦反對政府徵收處理費用。由於露天倉經營者只是小本經營，並已投資大量金錢以配合政府在環保及渠務上的要求，他們認為此建議對經營者來說是百上加斤。

(iii) 條例草案第20條

條例草案中第20條建議規定必須終止違例發展，以符合強制執行書的規定。大聯盟反對此建議，並認為擬議做法會扼殺露天倉經營者的生存空間，由於經營者已投資巨額金錢，實在不能將生意暫停分截經營。

(c) 對《城市規劃條例》的意見

大聯盟亦向議員表示，目前的《城市規劃條例》內有很多要求對業界不公平。這些意見如下：

(i) 條例第23(6)(i)及(ii)條

大聯盟表示，違例發展第一次定罪可處罰款500,000元，而如經營者其後不遵從通知書，期間每一天另處罰款50,000元，這是極不公平的罰則，業界不能負擔該等高昂的罰款。

(ii) 條例第23(7A)條

大聯盟認為，該條賦權規劃署署長可將違例發展上的任何財產移走和扣留，同樣極不公平，因為該等貨櫃根本不屬於經營者本身的資產。

(d) 新界及市區不同執法情況

大聯盟指出，政府對市區及新界的規劃許可申請所採取的處理方法有不公平之處。市區的土地規定若任何土地或建築物的臨時用途不超過5年，使用者可獲豁免申請規劃許可。但在新界區內，若要把

土地闢作相同的臨時用途，使用者便必須申請規劃許可。舉例而言，市區土地可用作停泊貨櫃車而無須申請規劃許可，但是同樣的情況在新界卻必須獲得規劃許可，否則當事人將負上刑事責任。

(e) 規劃署整體執法

大聯盟指出，自1990年後，規劃署的執法極為嚴謹。大聯盟希望政府能以較靈活寬鬆的態度處理修改規劃許可及違例發展的情況。

(f) 不適合的露天存貨用地

規劃署雖曾劃出多幅露天存貨用地供業界考慮，但大聯盟指該等用地不少是在山坡上或附近設有墳地，基本上不能加以充分使用，故大聯盟認為政府並未能真正向業界提供援助。

議員的建議

4. 議員決定將大聯盟的意見轉交法案委員會參閱。議員並建議特別要求政府澄清以下兩點：

- (a) 就上文第3段(d)項，當局在處理市區及新界規劃許可申請方面，是否有不相同及不公平之處；及
- (b) 就條例草案第20條，議員請政府澄清，該等必須終止違例發展的申請屬哪種情況，以及所涉及的是哪類經營者。政府是否可以向終止違例發展一方給予短暫的寬限期。事實上，關於一些獲批准3年臨時規劃許可的個案，經營者在臨時規劃許可屆滿之前已遞交申請，但是在屆滿之際，他們的申請因種種原因(例如政府未能及時處理，所以仍未獲批准)，導致這些經營者須立即停止經營。議員認為政府應就這類經營者的臨時規劃許可批准短暫延期，讓他們不須在新的規劃許可申請批出前暫時結束營業。

5. 處理個案的議員表示，大聯盟所述的各項問題當中可能涉及長遠的政策事宜，法案委員會未必能全部跟進。故他們謹請法案委員會將該等項目轉交有關事務委員會作長遠的政策討論。

高級議會秘書(申訴)2

(陳李湘雯女士)

連附件

PC/ks/Emm1

新界西北露天倉大聯盟

致：立法會申訴部

日期：2004年5月31日

電話：2526 4027 / 2526 4028 / 2526 4029

傳真：2521 7518 / 2509 9750

立法會申訴部

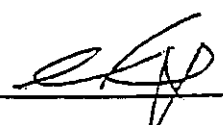
本人為新界西北露天倉大聯盟的召集人，聯盟成員包括落馬洲中港貨運聯會、新界露天倉經營者協會有限公司，新田車場協會及香港汽車(機械·零件)商會有限公司；四會及屬下會員涉及用地超過二仟萬平方呎。

關於城市規劃(修訂)條例草案，我們作為貨運後勤用地的最前線經營者及土地最大使用者，上述草案並未真正諮詢土地使用者，而我們認為現時的條例草案相當嚴苛；另外，規劃署在沒有廣泛徵詢業界的意見前，就草率試圖於今個立法年度通過，本聯盟對此表示強烈不滿。

最後，僅望 貴處代安排直接約見立法會規劃委員會議員鄧兆棠，朱幼麟，陳偉業及黃成智，以及航運交通界議員劉健儀，藉此反映本聯盟的憂慮及訴求。關於會議安排，歡迎 貴處隨時與本會秘書處駱小姐聯絡(2482 9163)。

賜覆！

新界西北露天倉大聯盟


召集人 蔣志偉 謹上

副本抄送：各聯盟成員

2004年6月1日

新界西北露天倉大聯盟

附件二

致： 立法會申訴部 - 陳小姐
電話：2526 4027 / 2526 4028 / 2526 4029

日期：2004 年 6 月 4 日
傳真：2521 7518 / 2509 9750

關於城市規劃條例，本聯盟對以下條例的具體意見如下：

(一)第 131 章的第 1 條-釋義中的以下 5 項，認為定義不合理

- | | |
|------------------|---------|
| 1) 土地或建築物用途的實質改變 | 4) 貨柜 |
| 2) 建築物 | 5) 違例發展 |
| 3) 財產 | |

(二)第 22 條-視察的權力的第一項及第五項，認為權力過大

(三)第 23 條-在發展審批地區內的土地上的強制執行的第一項，認為條例不公平，於發出警告後便可提出控告；

第六項的(i)及(ii)，認為不合理，因為罰款過高

第七項的(A)及(B)，認為不合理，因為牽涉法例上的問題，建議刪除 7A 及 7B

第八項亦不合理，因為所產生的費用亦須支付

(四)第 131C 章的第七條-通知書的送達的第一項，認為不合理，建議改用擔保信形式

另外，本會亦在規劃成本及通知土地擁有人方面，亦有以下意見

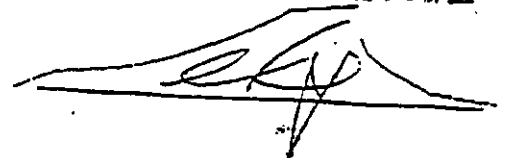
(一)收回處理規劃的成本

- 對新界土地規劃申請者不公平；
- 在市區的土地，有關的大綱圖均有「五年的臨時用途可豁免規劃申請」的條款；但新界土地則無此優待。在新界，類似的短期用途申請人，現在不單無「優待」，反更要繳費
- 新界的申請個案飆升，其中一個原因是當局無顧及各方土地使用者的需求；假若有適當及平衡的規劃，申請個案當會減少；現在反要受害者繳費申請

(二)獲取土地擁有人的同意或通知土地擁有人

- 執行上的困難：不少新界土地業主，由於文化水平問題，不肯簽署任何文件(包括上述同意書)；另外，部份在外國的業主，由於不熟悉香港情況，更不肯簽任何文件。不少「租約」亦只是「口頭合約」，每月收租而已
- 就算只是「通知」，怎樣證明已通知業主？其中，很容易引起「各說各話」的情況
- 現在民政署亦會在鄉事，民政署，及申請的地方張貼告示，這亦可算已通知業主
- 規劃申請，不論成功與否，均不影響業主在土地的業權，或原規劃用途的權利；不存在影響業主現有權益的問題
- 政府現在修改土地用途前，均不須業主同意，及不須通知業主；現在修例，政府是否亦應一視同仁

新界西北露天倉大聯盟



召集人 蔣志偉 謹上

2004 年 6 月 4 日

<2003 年城市規劃(修訂)條例>反對事項

1. 訂明費用 (prescribed fee) (S14(2))

- (i) 新界不少申請只是一至三年的臨時用途。收益與影響均難與發展商的申請相比。再徵收費用，令新界業主 / 土地使用者百上加斤。
- (ii) 查市區的規劃大綱圖，均豁免使用期不超過五年的臨時用途的申請。但新界土地卻並無此優待。此為不公平待遇。而現在更要徵收費用，更不合理。換句話說，同為五年內的臨時用途，新界土地須要申請及繳費，市區土地卻可豁免申請，此是不公平的。
- (iii) 新界的申請個案飆升，其中一個原因是當局無顧及各方土地使用者的需求。假若規劃當局在新界各大綱圖有如市區的完善，有適當及平衡的規劃，申請個案當會減少。現在卻本末倒置，反要「受害者」繳費申請。

2. 獲取土地擁有人的同意或通知土地擁有人 (S16(a))

- (i) 此條文在執行上有困難。不少新界土地業主，由於文化水平問題，不肯簽署任何文件（包括上述同意書）。另外，部份在外國的業主，由於不熟悉香港情況，更不肯簽任何文件。不少「租約」亦只是「口頭合約」，每月收租而已。
- (ii) 規劃申請，不論成功與否，均不影響業主在土地的業權，或原規劃用途的權利。不存在影響業主現有權益的問題。故此，強制要求申請人必須獲取業主同意書，只是一項擾民的措施。
- (iii) 政府現在修改土地用途前，均不須業主同意，及不須通知業主。現在修例，政府是否亦應一視同仁。
- (iv) 查現在新界土地註冊業主，不少是已故先人的名字，亦無子孫辦理承繼，只是沿用村例（如：由「長房」子姪打理），故此，法律上無可能取得業主同意書，或通知任何人。

(v) 就算只是「通知」，怎樣証明已通知業主？其中，很容易引起「各說各話」的情況。

(vi) 另外，現在民政署亦會在鄉事，民政署，及申請的地方張貼告示。這亦可算已通知業主。

3. 其他

查現時在新界，任何發展及使用，如果不符合規劃用途，(除「現有用途」或已獲批准外)，均屬違法。據此條例，任何違反者，及修定案 S22，任何不遵從 / 不符合規劃署長就資料提供的要求者，都屬刑事罪 (Criminal offense)。但同樣情況發生在市區，在此條例下，卻是無任何責任的。同樣事情，雖然發生在香港同一司法區，但對市區的業主和新界的業主卻有不同「刑罰」，是否公平，有否違「人權法」？

新界露天倉經營者協會
元朗廈村田廈路雞柏嶺新路 DD125LOT1181
TEL : 2472 6802 FAX : 2472 6131
城市規劃 (修訂) 條例草案

2004 年 6 月 9 日立法會申訴部提交意見

1. 現時的城市規劃委員會組織上並不公平

城市規劃委員會的結構以地政規劃秘書長為主席，規劃署署長為副主席，在審批申請時上述人仕往往以身份問題不能中立審判；因為一半論據由規劃署提出，規劃署署長為了維護下屬，保持士氣，一定會偏幫規劃署，以致城市規劃委員會判決不能公正。

2. 城市規劃委員會的運作並不完善

城市規劃委員會有許多苛刻同不公平的條例，而令到申請人得不到應有的公平對待。

例如：如果有懷疑違例的個案，城規會不會批准申請人延期補交遺留的文件，或者補充評估報告不足之處，以致申請失敗。這些苛刻條例有違公平審核原則，申請人不論是否涉疑違反城市規劃條例，都應該有充分的時間和機會作一個城市規劃申請。

3. 各政府部門在城規會內的工作範圍不清晰

各政府部門在城市規劃委員會內運作，其工作範圍並沒有清晰指引。

例如：運輸署應該以運輸事務為規限，但是運輸署官員往往在評論城市規劃申請時以城市規劃，環境或其他與該部門不相關的事情為出發點；這些論點與該部門的職責範圍並不相符。他們的意見令人無所適從，亦無法處理，申請因而被拒，城市規劃申請變為一種由不同官員操縱而無意義的工具。

2004 年 6 月 9 日立法會申訴部提交意見

4. 其他的規範

在正式的城市規劃圖以外有很多不為廣大市民熟悉的指引，而這些條文經常改變，令到市民對這些條文無所適從。一般市民在去到城市規劃委員會時才知道有這些指引，往往不能在事前有所準備，以致申請因一些不明的理由而被拒絕。

這些指引，在一般人來說只是一些“指引”，並不具法律效力；但是，城規會則會以這些指引為依歸，否決申請。

例如：城市規劃委員會規劃指引編號 13C，有關擬作露天貯物及港口後勤用途的指引。指引將新界地方劃為四級，除了受保護的地區外，其他地方大約可分為：

(第一類地區) 可作露天倉用途；

(第二類地區) 可作臨時露天倉用途，但長遠而言應予取締，及

(第三類地區) 申請通常不會從優考慮，長遠而言不會必須予以取締。

制訂指引 13C 的過程，並沒有適當地諮詢當地居民。這些指引是在現有的分區計劃大綱圖外的一些限制，對普遍市民來說，如何制訂，法律地位如何，是否一定要跟隨，並不清晰。

市民只能依照分區計劃大綱圖作出申請，三年以下的臨時用途，如果對環境及運輸等沒有影響，申請理應被批准。城規會經常用“指引編號 13C”作為理由拒絕申請。就算在第二類地區所有條件適合，亦不按指引批准，以官員的個人喜好批准或反對申請。

5. 結論

新的城市規劃條例，並沒有對這些規劃上的程序和額外的限制加以澄清及規範。