

立法會

法案委員會

《2003 年城市規劃(修訂)條例草案》委員會主席

涂謹申議員

意見書

《城市規劃條例》(第 131 章)2003 年城市規劃(修訂)條例草案

新界露天倉經營者協會

就此條例草案，本會及有關業界人士有以下關注及建議：

申請修改圖則及規劃許可的人，必須得到申請地點的土地擁有人的同意，或通知土地擁有人

此項修訂的精神是正確的，唯忽略了本會會員所面對的困難。要知道新界倉地多由數十個甚至數百個私人地段組成，業主數目眾多，並分佈於世界各地，不易尋找。而通常這些業主以口頭或普通書信形式委託第三者管理，而並非正式的法律上的委託書。故此類地段經受託人租出的租約期一般較長，以省卻不斷辦理租約手續的時間。但若根據條例草案所建議，於每次申請時，皆需知會有關業主，以每個倉地平均三十位業主計算，保守估計申請者必須花上約一年半載方可完成有關程序。但往往有關規劃許可牌照只是短

期性質的，尤其最近城市規劃委員會多批出為期一年的短期規劃許可書。這實在與申請者投資大量人力及物力不成正比。尤其必須注意的是，這些知會有關業主的程序必須於每次遞交規劃申請前完成。就算該申請者於同一地段作同樣續牌申請亦不可豁免，此舉實費時失事，並有擾民之嫌。本會希望政府能體恤民情，更改知會業主的模式，跟隨政府於制定圖則上的土地用途及修改圖則的程序，即有關公告只須在報章上刊登，或在有關地點張貼，但並不須個別知會有關業主，對不論是政府或私人所提出的修改圖則或規劃許可作一視同仁的處理手法。不要於同一條例草案內對私人或政府採取雙重標準，於幫助到業界的同時亦能維持公平的原則及維護政府大公無私的形象。

至於通往這些倉地的行車通路，很多為沿用多年的郊區公路，並大多數為私人地段，實多得有關通情的業主通融當地居民及經營者使用。此情況於新界地實在普遍，甚至於被政府劃作“露天貯物”地帶的用地，幸運的話，私人所築並沿用多年的政府車路亦只圍繞外圍，但政府並未有計劃及資源築建公家道路以通往內部地方。這些行車通道的業主又是否需要通知呢？而且，很多時候，這些通道均由多於一個倉地，甚至數十個倉地共同使用。當中遇到的問題更為倍加複雜，這實在對本地居民的經營和生計，以至香港的經濟造成相當沉重的打擊。試問又於心何忍呢？所以有關的行車通道實不應被納入申請範圍內。這即相等於大廈單位內提交規劃申請時，有關通往該申請單位的通道亦不視作申請範圍一般處理。因此，本會實衷心希望政府在未能提供通道予業界下，能幫助業界作僅夠糊口的小本經營。而且，正如上一段所述，政府應一視同仁，不應只需要私人於

申請修改圖則及規劃許可時，就必須得到申請地點的土地擁有人的同意或通知土地擁有人，而政府提出相同申請時就可豁免。

加強對條例不容許的違例發展的執法管制

本會認為草案中建議規定必須終止違例發展，才算符合強制執行通知書的規定，並不切合及未能體恤業界實際經營運作需求，並趕絕及扼殺業界的渺小生存空間。

有關執法管制於九零年初實施至今，大多數倉地經營者對於其倉地規劃用地均依足有關城市規劃條例遞交申請。但是本會仍擔心部份經營者對有關規劃知識的匱乏。須知多數露天倉經營者乃低下勞工階層，讀書不多甚至目不識丁，並非所有經營者均具有豐富知識，得悉其經營場地規劃用途等等的種種限制及申請程序。很多時候，這些場地是轉手倉地，其中一個可能是由“現有”倉地（即於法定圖則公佈前已於該地經營）轉作其他倉地用途。對於該地的規劃意向或一知半解或被誤導。為此，希望政府能高抬貴手，給予機會，以糾正該地用途。

此外，假若按條例草案建議立即終止該倉地用途，試問整個倉地又如何於一時三刻遷往其他合適又合法的地點呢？需知搬倉的程序繁複又費事，由找地，翻查種種政府限制包括規劃、地政、交通、環保、渠務、消防、建築甚至當地附近居民的意願，洽談租約及

安排搬遷等等均最少需花上數月的時間。就算於被政府劃作的“露天貯物”地帶內，有多種露天倉地用途乃第二欄用途，仍需遞交規劃申請方可，於租用該地及提交該規劃申請後，城市規劃委員會仍需兩個月審批時間，試問又怎可立刻終止呢？就以上所見，若政府一意孤行，並不容許如目前所採取的寬限期，迫令業者立即終止其用途，等於趕絕他們，迫他們關門大吉。這實在大大影響他們的生計。本會固然知道犯法者不應縱容。但請細想想，有關“犯法”者皆無知之輩，並非如一些大場經營者具豐富的規劃知識或聘請專業規劃顧問，所以本會才會於此促請政府多加體諒，並同時加強規劃教育，於取得成果前，體諒業界的需要，給予少許寬限期，令業者不致失業。事實上，有關對規劃條例一知半解的經營者在規劃處提醒後多會立刻糾正他們的過失，並儘快依城市規劃條例遞交規劃申請，並於兩個月內得知結果。而有關業主亦可趁此期間尋找其他合適合法的用地。

收回處理規劃申請的成本

此草案的目的為收回處理有關修改圖則，規劃許可及修改規劃許可的申請的行政費用。

其中的第(3)(a)項“可釐訂於足以收回規劃委員會執行其職能而招致或相當可能招致及政府概括而言就施行本條例的條文和實現本條例的目的而招致或相當可能招致的開支的水平”。

就政府擬定有關規劃申請而訂明費用，本會十分關注，尤其於新界地區，申請多以短期

用途為主。就最近的批准個案中，城市規劃委員會更縮短批准期至一年左右。如是者，本會會員必須每年提交續牌申請，再加上，本會會員經營的倉地很多為低增值的家庭作業經營模式的用途，收入僅夠糊口，加上於取得規劃申請後，亦要花大量資金用作地盤平整、渠務、植樹、環保、圍欄等工程以符合有關政府部門的要求。因此，希望政府能豁免有關費用，造福市民，好讓本會會員能賺取最基本而微薄的生活費用，為本地勞工提供就業機會，不致因種種開支以致本會會員無法經營而倒閉。

公布規劃申請，以徵詢公眾意見

草案提出“城市規劃委員會須公布所有修改圖則的申請及規劃許可的申請，公布期為三個星期。公告須在有關地點或鄰近地方張貼，或於本地報章上刊登，讓公眾查閱申請，並可就該申請向城市規劃委員會提出意見。”就此項修訂，本會懇請政府慎重考慮，並小心處理。

第一，是資料保密及私隱問題。就政府公布有關申請並於有關地點或鄰近地方張貼一事。本會會員實非常關注有關公告的內容以及披露申請資料的詳細程度。須知向政府提交申請的內容多包含業界各經營者的經營模式及運作資料。過分詳盡而又不必要的公告實洩露各業者的商業機密，以致被偷或抄橋。請政府衡量有關公告細節的深入及詳細程度。

第二，條例草案上容許“公眾查閱申請，並可就該申請向城市規劃委員會提出意見”。

須知同行如敵國，尤於此經濟不景氣，百業蕭條氣候下，業內競爭大至難以想像的地步。

在此草案下，敵對業者會否因欲減少競爭對手而提出惡意及不盡不實，似是而非的意見呢？

另一方面，相信政府亦很明白於新界作業的困難，一個場地往往牽涉不同業主及多方利益，當地別有用心人士又會否以收取該申請者“掩口費”以換取不提出反對意見呢？

若以此取得的資料又是否可信及可靠呢？

再者，城市規劃委員會於取得公眾意見後會如何處理呢？他們的意見是否城市規劃委員會於考慮是否給予規劃許可的一個重要準則呢？假若所收集回來的意見分歧甚至南轅北轍將又如何處理呢？而城市規劃委員會又是否會把所有收集回來意見如實並儘快知會申請者，好讓該申請人能有機會澄清呢？

除以上問題外，若有公眾人士欲取有關規劃申請更詳盡的資料，政府又有沒有設下底線呢？而於給予公眾有關資料前亦會否徵詢及得到申請人同意下才交予有關公眾人士呢？

而假若政府要求申請人就有關申請而提交額外補充資料，那麼又是否要重新排期呢？若是的話，整個規劃申請程序將很可能由現時的兩個月而變作無了期的伸延至不知何年何月。實有違本條例草案其中“簡化審批程序”的原意。

總結

本會謹希望政府能了解本會會員的作業模式，體諒業者的實況，不要提出業者不可能達到的要求，抹殺會員唯一賴以為生的經營。

為此，本會祈望政府能採納本會的意見及訴求，對有關條例草案再作修訂。此舉非但造福依賴業界為生的數以萬個家庭，並可以貫徹實行政府所推廣的“可持續發展”概念，即於經濟、環保及社會上取得平衡並為我們的下一代締造合適生活及工作的環境。

附頁：本會及有關業界人士簽名

新界露天倉經營者協會

THE ASSOCIATION OF THE NEW TERRITORIES

OPEN STORAGE OPERATORS LIMITED

會址：元朗流浮山屏廈路 LOT 1818 DD 125 (思信 C 場食堂樓上)

DD 125 LOT 1818 PING HA ROAD LAU FAU SHAN YUEN LONG N.T.

郵寄地址：元朗郵政局郵政信箱 453 號

P.O. Box NO.453 YUEN LONG POST OFFICE

電話：2472 6802

FAX：2472 6131

張志良



鄧榮榮

林楚強
林炳其



陳

呂張明

鄧松桂
譚志堅

黃勝豪



鄧偉鴻

球記號建築材料
Law Ka Chang

何



主席：鄧坤盛

新界露天倉經營者協會

THE ASSOCIATION OF THE NEW TERRITORIES

OPEN STORAGE OPERATORS LIMITED

會址：元朗流浮山屏廈路 LOT 1818 DD 125 (思信 C 場食堂樓上)

DD 125 LOT 1818 PING HA ROAD LAU FAU SHAN YUEN LONG N.T.

郵寄地址：元朗郵政局郵政信箱 453 號

P.O. Box NO.453 YUEN LONG POST OFFICE

電話：2472 6802

FAX：2472 6131



2/2/2000

張和荷
謹啟

陳慶南

曾錦珍



王錦全

洪輝



新界露天倉經營者協會

THE ASSOCIATION OF THE NEW TERRITORIES

OPEN STORAGE OPERATORS LIMITED

會址：元朗流浮山屏廈路 LOT 1818 DD 125 (思信 C 場食堂樓上)

DD 125 LOT 1818 PING HA ROAD LAU FAU SHAN YUEN LONG N.T.

郵寄地址：元朗郵政局郵政信箱 453 號

P.O. Box NO.453 YUEN LONG POST OFFICE

電話：2472 6802

FAX：2472 6131



For and on behalf of
YAT KEE PARKING & MANAGEMENT COMPANY
日記停車場管理公司

Authorized Signature(s)



新界露天倉經營者協會

THE ASSOCIATION OF THE NEW TERRITORIES

OPEN STORAGE OPERATORS LIMITED

會址：元朗流浮山屏廈路 LOT 1818 DD 125 (思信 C 場食堂樓上)

DD 125 LOT 1818 PING HA ROAD LAU FAU SHAN YUEN LONG N.T.

郵寄地址：元朗郵政局郵政信箱 453 號

P.O. Box NO.453 YUEN LONG POST OFFICE

電話：2472 6802

FAX：2472 6131

Kaitan Day
簽名

美樂食堂
公司名稱

2
簽名

龍記貨運
公司名稱

林德華
簽名

華記車房
公司名稱

信誠陳
簽名

信誠
公司名稱

W
簽名

中港
公司名稱

司徒中
簽名

金盛
公司名稱

張
簽名

一企升
公司名稱

蕭漢忠
簽名

華興
公司名稱

簽名

公司名稱

簽名

公司名稱



新界露天倉經營者協會

THE ASSOCIATION OF THE NEW TERRITORIES

OPEN STORAGE OPERATORS LIMITED

會址：元朗流浮山屏廈路 LOT 1818 DD 125 (思信 C 場食堂樓上)

DD 125 LOT 1818 PING HA ROAD LAU FAU SHAN YUEN LONG N.T.

郵寄地址：元朗郵政局郵政信箱 453 號

P.O. Box NO.453 YUEN LONG POST OFFICE

電話：2472 6802

FAX：2472 6131



鄭志華



關少傑



陳俊傑



char che kin

JOHN MOTOR REPAIR

John



李

For and on behalf of
P & T INTERNATIONAL CO.

[Signature]

Authorized Signature(s)

