

第VII章：規劃及地政

7.1 房屋及規劃地政局局長孫明揚先生應主席邀請，向委員簡介2003至04年度內房屋及規劃地政局在屋宇、地政及規劃政策範疇的4個工作重點(附錄V-6)。

《城市規劃條例》的擬議修訂

7.2 劉慧卿議員察悉，政府當局計劃於2003年年中向立法會提交《城市規劃(修訂)條例草案》，她關注條例草案的審議程序能否在現屆立法會任期於2004年7月屆滿前完成。房屋及規劃地政局局長表示，政府當局建議分階段修訂《城市規劃條例》(第131章)，並會優先處理獲得普遍共識的修訂。政府當局已就將於2003年年中提交立法會的第一階段擬議修訂，諮詢規劃地政及工程事務委員會、主要政黨、專業組織及有關人士。規劃署署長補充，第一階段提出的擬議修訂包括旨在簡化城市規劃的程序、提高規劃制度的透明度，以及增加市民對城市規劃程序的參與等方面的修訂。至於較具爭議的事項，例如城市規劃委員會的權力及組成等，會在稍後階段處理。

規劃研究

7.3 有關已於2000年11月展開的“香港2030：規劃遠景與策略”研究(下稱“香港2030研究”)，劉慧卿議員關注該項研究過去兩年的進展。規劃署署長表示，香港2030研究旨在從較廣泛的區域層面，以及就較長的30年規劃年期，評估香港未來的發展需要。研究分4個階段進行，政府當局在首兩個階段已就建議的規劃目標及9個具策略性規劃事項進行公眾諮詢。研究已進入第三階段，期間會制訂多項發展方案。政府當局計劃於本年稍後時間就擬議方案諮詢公眾。

7.4 何俊仁議員詢問“新界鄉郊地區規劃及土地管理研究”的目的及第一期研究將於何時完成。規劃署署長表示，於2002年展開的第一期研究預定於2003年年底前完成，並由規劃署的內部人員進行，以找出問題及定出有助加強管理新界土地的措施。第二期研究預定於2004年展開，旨在制訂試驗計劃的行動方案，以便評估擬議改善措施的可行性及成效。何議員關注該項研究能否解決現時有關鄉郊地區土地管理的問題，例如因貨櫃場及水浸問題而引起的環境問題。規劃署署長表示，該項研

第VII章：規劃及地政

究會涵蓋上述問題。應何議員要求，規劃署署長承諾會提供該項研究正在／將會探討的事項清單。

小型屋宇申請

7.5 鄧兆棠議員察悉，小型屋宇的批建數字由2001年的1 000宗減少至2002年的842宗，他促請政府當局加快處理13 054宗尚未解決的小型屋宇申請。地政總署署長解釋，由於簡單直接的申請已於過去數年處理，尚未處理的申請較為複雜，例如涉及不明確的土地業權、當地居民反對及地點限制的個案，因此需要更多時間處理。此外，超過700名申請人在獲得批准後，並沒有進一步簽立批地文件。所有該等因素均是導致2002年批出的小型屋宇申請數目下降的原因。然而，政府當局正在積極研究如何以現有的資源加快處理尚未解決的申請，例如簡化處理的程序。

7.6 鄧兆棠議員詢問政府當局為利便處理小型屋宇的申請而推行的“鄉村發展藍圖計劃”的實施進度。地政總署署長表示，地政總署已就此諮詢鄉議局及16個鄉事委員會。他們提出多項問題，當局日後會作進一步諮詢。

供應及收回土地

7.7 葉國謙議員提到，近期美國與伊拉克之間的戰爭，以及嚴重急性呼吸系統綜合症的爆發，均使香港低迷的經濟進一步惡化，他關注政府會否恢復售賣土地。房屋及規劃地政局局長表示，政府於2002年11月公布的穩定樓市措施，包括完全停止定期拍賣土地，並暫停勾地，直至2003年年底。有關措施涉及更改政府售賣土地的既定做法。由2004年1月起，新土地只會以勾地方式供應。至於勾地表上的土地，則只會在發展商提出申請及同意支付政府可接受的最低價格後，才會推出發售。其後有關土地會公開拍賣或招標。政府不會主動在市場推出土地發售。

7.8 劉炳章議員察悉地政總署外判的專業服務包括收回私人土地，他詢問新界私人土地與市區私人土地的土地估價會否不同。地政總署署長表示，當局收回新界的土地時已實施特惠

第VII章：規劃及地政

分區補償制度，該制度有別於收回市區土地時採用的土地估價基礎。應劉議員要求，地政總署署長承諾會提供資料，說明就收回新界及市區私人土地採用的土地估價程序。

土地業權註冊

7.9 何俊仁議員關注到，涉及遺失或難以辨認的政府租契及土地界線並不明確的物業，能否根據立法會現正審議的《土地業權條例草案》下的擬議土地業權註冊制度註冊。何議員察悉政府當局擬於日後向立法會提交條例草案，藉此訂立機制，重整遺失或難以辨認的政府租契。何議員認為應在《土地業權條例草案》通過前實施該機制，使有關物業能夠在土地業權註冊制度下進行註冊。房屋規劃及地政局副秘書長(規劃及地政)²指出，《土地業權條例草案》與有關遺失及難以辨認的政府租契的擬議法例的目的並不相同。她亦指出，倘若涉及遺失或難以辨認的政府租契的物業不能在土地業權註冊制度下進行註冊，該物業仍可在現行契據註冊制度下註冊。有關涉及不明確的土地界線的物業，《土地業權條例草案》設有途徑，讓地段擁有人可向地政總署署長申請釐定其地段的界線，然後向土地註冊處註冊。待《土地業權條例》實施一段時間(例如5至10年)後，香港經正式測量的地段會越來越多，屆時政府當局會重新研究是否為土地界線提供保證。

7.10 何俊仁議員關注到，2003至04年度的預算沒有撥款用作研究遺失及難以辨認的政府租契的擬議法例。房屋規劃及地政局副秘書長(規劃及地政)¹表示，有關擬議法例的準備工作主要涉及員工開支，該等費用會由房屋及規劃地政局及有關部門以現有的資源支付。

7.11 何俊仁議員表示，根據他的經驗，對於涉及遺失和難以辨認的政府租契的個案，政府當局在處理時會給予較低的優先次序。地政總署署長解釋，由於該等個案複雜及牽涉法律事項，政府當局需要時間處理每宗個案。政府當局正在處理約10宗有關個案。

違例建築物

7.12 鑒於附建在樓宇外牆的違例建築物會危害安全，吳亮星議員詢問政府當局會否主動視察違例建築物，並加快清拆行動。屋宇署署長表示，屋宇署會主動視察違例建築物，亦會在接獲投訴後進行視察。自2002年起，該署的目標是每年發出25 000份違例建築物清拆令。屋宇署在2002年已超越此目標，發出共54 010份清拆令。當局會優先處理對公眾構成即時危險的違例建築物。為提高市民對違例建築物引起的問題的意識，該署已向業主及租客派發有關樓宇維修保養的資料，以及清拆違例建築物的指引。

7.13 由於當局在2002年已發出54 010份違例建築物清拆令，鄧兆棠議員詢問2003年的有關目標為何仍維持在每年25 000份，以及當局會否為有關工作分配更多資源。屋宇署署長解釋，由於屋宇署已超越2002年的目標，因此需要採取更多跟進行動，處理承接自往年的大量清拆令，確保清拆令獲得遵從。當局認為2003年發出25 000份新清拆令的目標是適當的。屋宇署署長向委員保證，2003年撥作處理違例建築物的資源會與2002年的相若。

市區重建

7.14 李華明議員作出申報，表明他是市區重建局(下稱“市建局”)董事會的非執行董事。李議員察悉，當局會撥出1,600萬元，在地政總署市區重建組開設25個新職位，負責收回土地及預備土地供市建局重建之用。由於需要應付財政赤字及減少政府的經營開支，李議員質疑開設25個職位的理據。由於市建局是法定機構，其組織架構較政府更具彈性，李議員認為政府當局分配資源予市建局處理收回土地的工作，會更具成本效益。地政總署署長解釋，地政總署在2003至04年度處理的收回土地個案實際數目，會視乎市建局收購的進展而定。該25個擬設職位只會在市區重建組的工作量增加至現有員工無法吸納時才開設，並需得到市建局董事會的同意。開設新職位的實際數目會視乎運作需要而定，該25個新職位不會在同一時間開設。

第VII章：規劃及地政

7.15 劉慧卿議員關注市建局是否有足夠資源推行市區重建計劃，以及倘若市建局沒有足夠的資源，會否將工作集中於復修而非重建之上。房屋規劃及地政局副秘書長(規劃及地政)²表示，由於市建局獲得政府的100億元注資、市區重建及安置用地的地價優惠，再加上私營機構的融資，因此市建局應有足夠資源推行其市區重建計劃。根據財政司司長剛批准的市建局第二個五年業務綱領，市建局預期會在2016至17年度錄得少量盈餘。這與長遠而言市區重建計劃應自負盈虧的政府政策目標一致。有關市建局的工作，房屋及規劃地政局副秘書長(規劃及地政)²指出，市建局採取四大業務策略，包括重建發展、社區復修、保存文物和更新舊區，務求長遠而言能以全面綜合的方法解決問題。政府當局計劃稍後向規劃地政及工務事務委員會簡介市建局2002至03年度的工作進度及2003至04年度的工作計劃。房屋及規劃地政局局長亦指出，重建並非有效解決香港市區老化問題的唯一方法。

地政總署及規劃署的人手安排

7.16 何鍾泰議員察悉，地政總署及規劃署計劃於2003至04年度分別削減6個非首長級職位及1個非首長級職位。鑒於暫停售賣土地及推行部分規劃建議，例如建造環保城市的規劃建議，何議員認為，地政總署及規劃署的人手應有進一步減省的空間。地政總署署長指出，地政總署在2002至03年度已刪除5個首長級職位及超過150個非首長級職位。他亦指出，雖然暫停售賣土地，但地政總署的員工也需執行其他類型的工作，包括就收回土地刊憲及進行諮詢等法定程序。此外，當局已實施新政策，在評估涉及批出政府土地的各個發展項目的標書時，把投標價格以外的其他因素納入考慮之列，此舉亦大幅增加地政總署處理投標申請及擬備批地法律文件的工作量。新的發展項目，例如西九龍文娛藝術區的發展項目，亦會為該署帶來額外的工作量。規劃署署長亦指出，當局一直有檢討規劃署的編制，並剛於2003年2月刪除2個首長級職位。事實上，除進行現有及新的規劃研究外，規劃署的員工需不時檢討該署的規劃建議，以配合不斷轉變的環境及社會不斷改變的需要。例如，當局已編配更多人手處理跨境事宜，以及加強與內地部門在進行規劃研究方面的聯繫。

第VII章：規劃及地政

7.17 何鍾泰議員指出，業界關注到，地政總署及規劃署的人員不時發出各項指引，令業界無所適從。地政總署署長表示，地政總署、規劃署及屋宇署最近數月發出的指引，旨在把程序簡化而非複雜化。房屋規劃及地政局常任秘書長(規劃及地政)向委員保證，指引只會在有需要時才發出。

