

2005年3月22日
討論文件

立法會
規劃地政及工程事務委員會

《2004年城市規劃(修訂)條例》的實施

目的

本文件旨在向議員報告規劃署就實施《2004年城市規劃(修訂)條例》(下稱「修訂條例」)所進行公眾諮詢的結果。

背景

2. 修訂條例在二零零四年七月七日獲立法會通過，並在二零零四年七月二十三日刊登憲報。修訂條例將由房屋及規劃地政局局長在憲報刊登公告，於指定日期生效。在審議修訂條例草案期間，前法案委員會成員要求政府在實施修訂條例前，就下列事項向事務委員會匯報：

- (a) 就規劃申請在與申請有關地點貼出通知；
- (b) 在與申請有關地點維持張貼通知；
- (c) 在諮詢有關團體及人士後，為確定申請地點的「現行土地擁有人」而於憲報刊登公告所指定的一段時間；以及
- (d) 就取得有關「現行土地擁有人」同意或向該人發給通知一事，城市規劃委員會(下稱「城規會」)於諮詢有關團

體及人士後所指定的「合理步驟」¹。

諮詢

3. 修訂條例涵蓋的修訂範圍甚廣，城規會有需要擬備詳細的行政指引，讓公眾人士明白各項新規定的內容和實施。為確保修訂條例得以順利實施，規劃署已備妥八份城規會指引，經城規會同意把指引分發有關團體及人士，邀請他們提出意見。指引訂出了詳細的程序和城規會的新規定。

4. 有關《城市規劃(費用)規例》²，政府會盡力在本立法會會期內提交立法會進行「先訂立後審議」的程序，當局已向有關團體及人士傳閱建議收費表，以徵詢他們的意見。收費建議諮詢文件載於**附件 A**。

5. 就城規會指引及收費建議而向有關團體及人士進行的諮詢工作於二零零四年九月至十二月³進行。諮詢工作包括舉辦公眾論壇，以及為各有關團體舉辦合共十四場簡介會，這些團體包括土地及建設諮詢委員會轄下的三個小組委員會、香港地產建設商會、各個有關的專業學會、區議會、鄉議局，以及露天存放場營辦商。除了在論壇／簡介會上所表達的意見外，諮詢期內共收到二十六份書面意見。

6. 在二零零五年二月四日，城規會備悉諮詢結果，經考慮公眾意見和作出適當修訂後通過該八份城規會指引。有關指引將於宣布修訂條例生效的公告刊憲後公布。

1 修訂條例訂明，根據第 12A 或 16 條提出申請的申請人，必須取得申請地點「現行土地擁有人」的同意或向該人發給通知或採取城規會所要求的合理步驟。

2 根據修訂條例，房屋及規劃地政局局長可訂明根據第 12A、16 及 16A(2)條提出規劃申請的費用。

3 有關團體及人士的要求，諮詢期延長了一個半月。

前法案委員會提出的事宜

7. 參考諮詢結果，城規會已就上文第 2 段所述事宜作出討論，並作出載於下文第 8 至 13 段的決定。

在申請地點貼出通知

8. 就公布規劃申請讓公眾提出意見⁴而言，有關的城規會指引將訂明會就所有的申請於報章刊登通知。此外，如申請地點現場情況許可，亦會在申請地點貼出通知。不過，下列情況則屬例外，包括申請地點面積較大或涉及多幢建築物；或位置偏遠及公眾不易到達；或申請並非關乎個別地點(例如修訂分區圖備註的申請)。

9. 此外，為進一步以行政措施提高公布申請的成效，城規會會將通知連同有關申請的摘要上載城規會網站，並會在城規會秘書處、有關的地區規劃處、民政事務處及鄉事委員會(如適用)貼出通知。位於申請地點界線 100 呎(約 30 米)範圍內建築物的業主立案法團或其他管理委員會亦會獲發通知。至於與全港有關或對地區有重大影響的個案，亦會在區內顯明位置路旁的欄杆掛設通知。

在與申請有關地點維持張貼通知

10. 為確保在三個星期內在有關地點持續貼出通知，民政事務總署已同意安排有關地區的民政事務處人員作出定期檢查。一旦發現通知書被移走或遭到破壞，有關人員便會向城規會秘書處作出報告，以便在可行的情況下盡快安排再次貼出通知。

⁴ 就根據第 12A 條提出的圖則修訂申請、根據第 16 條提出的規劃許可申請及根據第 17 條提出的覆核申請而言，修訂條例規定城規會必須在報章上刊登該等申請三個星期，讓公眾提出意見。城規會必須安排在該三個星期的期間開始時，在申請地點或附近的顯明位置貼出通知，**或**在該三個星期內，每星期一次在兩份每日出版的本地中文報章及一份每日出版的本地英文報章刊登通知。

「現行土地擁有人」的定義

11. 根據修訂條例，「現行土地擁有人」是指在城規會於憲報刊登的公告所指明的在提出該申請前的某段期間開始時，其姓名已在土地註冊處註冊為該土地的擁有人的人。有關的城規會指引初步建議該段時間為「四個星期」。不過，考慮到諮詢期內有關團體人士及所表達的意見，城規會同意採用較長的一段時間，即「六個星期」。修訂建議旨在保障土地擁有人的權益，同時避免對申請人造成重大負擔。

合理步驟的規定

12. 根據修訂條例，申請人可選擇採取「合理步驟」，取得「現行土地擁有人」的同意或向該人發出通知⁵。在這方面，指引建議城規會把下列步驟視為「合理步驟」：

- (a) 向每一名「現行土地擁有人」發出請求同意書；或
 - (b) (i) 按照城規會指明的通知書尺寸(即 5 厘米 x 6 厘米或 2 英吋 x 2.5 英吋)及報章名單，在一份本地中文報章及一份本地英文報章刊登通知；以及
 - (ii) 按照城規會指明的通知書尺寸(即 A4)，在申請地點或附近的顯明位置就申請貼出通知；或
- 向有關建築物的業主立案法團或其他管理委員會，或有關的鄉事委員會(如適用)發給通知。

13. 在諮詢期內，部分業界人士憂慮在報章刊登通告的費用過高，尤其就小型申請而言。因此，城規會同意假如申請人選擇採取步驟(b)，而申請又純粹涉及更改現有樓宇內的處所用途，或涉及面積少於 1 公頃的申請地點的臨時用途，或新界豁免管制屋宇／小型屋宇，則可豁免在報章刊登通知的規定，但必須同時

5 城規指引內列舉出申請人可選擇採取「合理步驟」的例子，例如由於土地註冊處記錄的資料不詳或不足，以致申請人未能與「現行土地擁有人」聯絡；或「現行土地擁有人」數目較大(例如超過 50 名)。

採取上文第(b)(ii)段所述的兩個步驟(即申請人須貼出通知，以及向業主立案法團或管理委員會或鄉事委員會發給通知)。

14. 載於**附件 B**的諮詢報告書，闡述有關團體和人士的詳細意見及當局的回應。雖然業界所提出的問題大部分涉及技術層面，報告書附錄 I 已重點列出若干主要問題，包括有關收費建議的意見，以便議員參考。

下一步工作

15. 假如議員同意，公布修訂條例生效的公告會在四月初刊憲，以便修訂條例能在二零零五年五月開始生效。至於建議收費表，我們的目標是在本立法會會期內將之提交事務委員會考慮，然後再納入費用規例內。鑑於有關收費建議的意見分歧，並為避免延誤修訂條例的實施，我們建議首先實施修訂條例，稍後才實施費用規例。

意見徵詢

16. 請議員支持上述第 15 段所提出的建議。

附件 A 收費建議諮詢文件

附件 B 實施《2004 年城市規劃(修訂)條例》公眾諮詢報告書

房屋及規劃地政局

規劃署

2005 年 3 月

諮詢文件

《2004 年城市規劃(修訂)條例》 - 收費建議

簡介

1. 根據《2004 年城市規劃(修訂)條例》(下稱「條例」)的第 14(2)條，房屋及規劃地政局局長可藉規例訂明以下規劃申請的費用：
 - 申請修訂法定圖則(第 12A 條)
 - 申請規劃許可(第 16 條)
 - 申請作出 B 類修訂(第 16A(2)條)

擬議收費

2. 為配合政府一貫收回成本和用者自付的政策，條例訂明收費可釐定於足以收回處理申請成本的水平。我們已審慎地以精簡的工作程序計算成本。有關的擬議收費表載於附件 I。附件 II 載有一些例子說明擬議收費的計算方法。
3. 如申請人就城市規劃委員會對規劃許可的決定提出覆核或上訴，申請人無需繳交任何費用。

減免訂明費用

4. 按條例第 14(5)條，財經事務及庫務局局長以及他所授權的公職人員可因應個別情況免收或減收申請費用。一般而言，若申請的性質直接及純粹為慈善用途，並且由慈善團體¹遞交的，財經事務及庫務局局長或會減免有關的訂明費用。

諮詢

5. 待徵詢業界、有關團體及立法會規劃地政及工程事務委員會的意見後，我們會把載有收費表的規例提交立法會進行議決。
6. 歡迎公眾就擬議收費表給予意見，並請最遲於二零零四年十一月十九日提出意見。如提出書面意見，請送交規劃署：

地址：香港北角渣華道 333 號北角政府
合署 15 樓

或

傳真：2877 0245 或 2522 8426

或

電郵：tpbpd@pland.gov.hk

規劃署

二零零四年十月

¹根據《稅務條例》第 88 條獲豁免繳稅的慈善機構及慈善信託的團體，可被視為慈善團體。

附件 I

擬議收費表

A 部：根據《城市規劃條例》第 16 條申請規劃許可	
1. 新申請	
(a) 所有申請(除非另有說明)	
(i) 地盤面積的首 1 000 平方米及總樓面面積的首 1 000 平方米	\$7,500
(ii) 每增加的 100 平方米或不足 100 平方米的地盤面積(此項遞增的收費以\$5,000 為上限)	\$50
(iii) 每增加的 100 平方米或不足 100 平方米的總樓面面積	\$150
[總收費以\$90,000 為上限]	
(b) 公用設施裝置	\$18,000
(c) 要求略為放寬就《土地用途表》所載任何第一欄用途或根據《註釋》的說明頁經常准許的任何用途／發展所列明的發展規限	
(i) 地盤面積的首 1 000 平方米及總樓面面積的首 1 000 平米	\$7,500
(ii) 每增加的 100 平方米或不足 100 平方米的地盤面積(此項遞增的收費以\$5,000 為上限)	\$50
(iii) 每增加的 100 平方米或不足 100 平方米的總樓面面積	\$150
[收費是按整項發展所涉的地盤面積及整體總樓面面積計算，而總收費以\$15,000 為上限]	
(d) 填土／填塘或挖土或導流以作《土地用途表》所載任何第一欄用途或根據《註釋》的說明頁經常准許的任何用途／發展	\$5,000

(e) 為期不超過五年的臨時土地／建築物發展	
(i) 申請地點面積 ¹ 為 10 000 平方米或以下	\$7,500
(ii) 申請地點面積 ¹ 超過 10 000 平方米	\$10,000
2. 城市規劃委員會所批給臨時許可的續期申請	\$7,500
3. 申請被拒、獲准或撤回的一年內重新遞交申請 ² (1(d)項除外)	按重新遞交申請時生效的收費表計算所得費用的 50% (最低收費為\$7,500)
B 部：根據《城市規劃條例》第 16A 條申請作出 B 類修訂	\$4,000
C 部：根據《城市規劃條例》第 12A 條申請修訂法定圖則	
1. 修訂用途地帶(包括或不包括修訂圖則的《註釋》)	
(a) 有關土地面積的首 5 000 平方米	\$25,000
(b) 每增加的 100 平方米或不足 100 平方米的土地面積	\$150
[總收費的上限為\$90,000]	
2. 只申請修訂圖則的《註釋》	\$25,000

¹ 申請地點面積指有關申請的地盤面積或現有樓宇內的單位面積。

² 此類申請須符合以下條件: 當申請被拒或撤回的一年內，同一申請人遞交另一申請以修訂原先的申請，或當申請獲批准後的一年內，同一申請人遞交另一申請以修訂獲批准的申請。此外，有關的修訂並不屬根據《城市規劃條例》第 16A 條訂明的 A 類或 B 類修訂，並且不會對原先的申請構成實質改變。

附件 II

說明擬議收費計算方法的例子

A 部: 1(a)組

例子 1: 按第 16 條申請住宅發展(涉及 11 000 平方米的地盤面積及 52 700 平方米的總樓面面積)

地盤面積的首 1 000 平方米及總樓面面積的首 1 000 平方米的基本收費	\$7,500
每增加的 100 平方米或不足 100 平方米的地盤面積的收費(此項遞增的收費以\$5,000 為上限)	$(11,000 \text{ 平方米} - 1,000 \text{ 平方米}) / 100 \text{ 平方米} \times \$50 = \$5,000$
每增加的 100 平方米或不足 100 平方米的總樓面面積的收費	$(52,700 \text{ 平方米} - 1,000 \text{ 平方米}) / 100 \text{ 平方米} \times \$150 = \$77,550$
總收費(以\$90,000 為上限)	\$90,050 → \$90,000

例子 2: 按第 16 條申請永久貨櫃車停車場(涉及 11 000 平方米的地盤面積及 1 000 平方米的總樓面面積)

地盤面積的首 1 000 平方米及總樓面面積的首 1 000 平方米的基本收費	\$7,500
每增加的 100 平方米或不足 100 平方米的地盤面積的收費(此項遞增的收費以\$5,000 為上限)	$(11,000 \text{ 平方米} - 1,000 \text{ 平方米}) / 100 \text{ 平方米} \times \$50 = \$5,000$
每增加的 100 平方米或不足 100 平方米的總樓面面積的收費	\$0
總收費(以\$90,000 為上限)	\$12,500

例子 3 : 按第 16 條申請在現有樓宇內的單位作酒樓用途(涉及 1 250 平方米的總樓面面積)

地盤面積的首 1 000 平方米及總樓面面積的首 1 000 平方米的基本收費	\$7,500
每增加的 100 平方米或不足 100 平方米的地盤面積的收費(此項遞增的收費以\$5,000 為上限)	\$0 (不涉及地盤面積)
每增加的 100 平方米或不足 100 平方米的總樓面面積的收費	$(1,250 \text{ 平方米} - 1,000 \text{ 平方米}) / 100 \text{ 平方米} \times \$150 = \$450$
總收費(以\$90,000 為上限)	\$7,950

A 部: 1(c)組

例子 4 : 按第 16 條申請把「住宅(丙類)」所規限的建築物高度略為放寬，以發展住宅(涉及 48 000 平方米的總地盤面積及 19 000 平方米的總樓面面積)

地盤面積的首 1 000 平方米及總樓面面積的首 1 000 平方米的基本收費	\$7,500
每增加的 100 平方米或不足 100 平方米的地盤面積的收費(此項遞增的收費以\$5,000 為上限)	$(48,000 \text{ 平方米} - 1,000 \text{ 平方米}) / 100 \text{ 平方米} \times \$50 = \$23,500 \rightarrow \$5,000$
每增加的 100 平方米或不足 100 平方米的總樓面面積的收費	$(19,000 \text{ 平方米} - 1,000 \text{ 平方米}) / 100 \text{ 平方米} \times \$150 = \$27,000$
總收費(以\$15,000 為上限)	\$39,500 \rightarrow \$15,000

C 部: 1 組

例子 5 : 按第 12A 條申請把一幅面積為 49 000 平方米的土地由「政府、機構或社區」用途地帶改劃作「住宅(乙類)」

土地面積的首 5 000 平方米的基本收費	\$25,000
每增加的 100 平方米或不足 100 平方米的土地面積的收費	$(49,000 \text{ 平方米} - 5,000 \text{ 平方米}) / 100 \text{ 平方米} \times \$150 = \$66,000$
總收費(以\$90,000 為上限)	\$91,000 → \$90,000

實施《2004年城市規劃(修訂)條例》的公眾諮詢報告書

<u>內容</u>	<u>頁數</u>
第 I 部 簡介	1
第 II 部 主要關注事項概覽	2
附錄 1 詳細意見和回應摘要	
附錄 2 簡介會一覽表	
附錄 3 書面意見一覽表	

第 I 部：簡介

《2004 年城市規劃(修訂)條例》(下稱「修訂條例」)旨在提高規劃制度的透明度、簡化規劃程序，以及加強對新界鄉郊地區違例發展的執法管制。修訂條例於二零零四年七月七日獲立法會通過，於二零零四年七月二十三日在政府憲報刊登，並將於房屋及規劃地政局局長在憲報刊登公告所指定的日期開始生效。為方便實施修訂條例，城市規劃委員會(下稱「城規會」)有需要就新的程序及規定公布城規會規劃指引。修訂條例亦訂明可徵收申請費用，有關收費將於《城市規劃(費用)規例》(下稱「費用規例」)中列明。二零零四年九月至十二月期間，當局就八份新／經修訂的城規會規劃指引和收費建議進行公眾諮詢¹，期間曾為各相關團體舉辦 14 次簡介會(附錄 2)，並於二零零四年十月十九日舉行公眾諮詢論壇。除了在論壇／簡介會所收集的意見外，當局也收到 26 份書面意見²(附錄 3)。二零零五年二月四日，城規會經考慮公眾意見後，通過修訂八份城規會規劃指引，以合適地回應公眾意見。

本報告撮錄公眾提出的意見，扼述備受公眾關注的主要事項，以及載述當局對公眾意見的回應。

¹ 修訂條例、有關八份新／經修訂的城規會規劃指引和收費建議的諮詢文件載於規劃署網站(網址：www.info.gov.hk/planning/)，城規會所通過的城規會規劃指引則將會上載於城規會網站(網址：www.info.gov.hk/tpb/)。

² 應被諮詢者的要求，報告沒有收納其中一份書面意見的內容。

第 II 部：主要關注事項概覽

公眾提出多項意見和建議。本部載述備受公眾關注的主要事項和當局所作的回應，有關意見和回應的詳情則載於附錄 1。由於這次諮詢工作是為實施修訂條例而進行，大多數口頭和書面意見均涉及新規劃制度的程序和規定的詳情及收費建議。

主要關注事項 1：就草圖提出的申述／對申述的意見／進一步申述和就規劃許可及修訂圖則申請提出的意見所作出的考慮

- ◇ **公眾意見** 各方普遍關注到，隨着規劃制度更為公開，對草圖提出的申述和對規劃申請提出的意見會大幅增加，而大量負面申述／負面意見未必能反映實情，因為當中部分申述／意見可能內容空洞，甚至暗藏其他動機。一些被諮詢者認為，當局須防止任何可能濫用的情況，並建議當局擬備指引，說明公眾可提出哪些申述／意見，以及城規會如何考慮有關申述／意見。
- ◇ **政府回應** 城規會就所接獲的申述／意見權衡輕重時，會考慮內容而非數量，也會顧及就各宗個案所提出的申述／意見的不同情況。不過，為消除公眾疑慮，城規會同意在有關的城規會規劃指引加入一般陳述，向公眾說明所有申述／意見必須與規劃狀況相關。城規會主要考慮的規劃事項，包括規劃意向、是否符合土地用途，以及規劃建議對附近地區造成的影響(包括環境、生態、交通、基礎設施、景觀、視覺和地方社區方面)等。

主要關注事項 2：公開個人資料

- ◇ **公眾意見** 香港律師會和香港規劃師學會均認為，政府公開遞交予城規會的文件給公眾查閱時，應避免違反《個人資料(私隱)條例》(下稱「私隱條例」)。香港地產建設商會則認為，當局不應公開任何個人資料，包括作出申述的人(下稱「申述人」)或提出意見的人(下稱「提意見人」)的姓名。
- ◇ **政府回應** 為使修訂條例達致提高規劃制度透明度的目標，以及回應公眾多年來極力要求當局公開申請人姓名的訴求，修訂條例的立法意向，是所有遞交予城規會作為申述／對申述的意見／申請(包括對申請的意見)一部分的資料，都會公開給公眾查閱。為

了消除公眾對所公開的個人資料或會遭人濫用的疑慮，城規會同意只公開申述人／提意見人／申請人的姓名，而地址、電話號碼、傳真機號碼和電郵地址等其他個人資料都不會公開。由於申述人／提意見人／申請人的姓名屬申述／意見／申請的一部分，根據修訂條例須公開給公眾查閱，因此不會違反私隱條例。

主要關注事項 3：在制訂圖則程序中提交進一步資料補充申述／對申述的意見／進一步申述

- ◇ **公眾意見** 修訂條例並沒有條款容許於有關提交申述、對申述的意見和進一步申述的相應法定期限屆滿後，提交進一步補充資料。香港地產建設商會對此非常關注。
- ◇ **政府回應** 在審議《城市規劃(修訂)條例草案》的過程中，為回應公眾意見，當局動議一項全體委員會審議階段修正案，將所有草圖的展示期由一個月延長至兩個月，讓公眾有充足時間擬備申述。鑑於修訂條例就公布申述供公眾提出意見訂明清晰的程序，律政司認為在法定期限屆滿後，公眾不得提交進一步資料補充申述，以確保在諮詢公眾期間，所有文件均已公開給公眾查閱。同樣，如要就申述提出意見及對城規會公布的任何建議修訂提出進一步申述，也須在其相關的期限內提交，並公開給公眾查閱。當局如在法定期限屆滿後接受進一步資料，有違制定修訂條例的其中一個主要目的，即簡化法定的制訂圖則程序。再者，儘管法例沒有就提交進一步資料訂定條款，但修訂條例訂明，所涉各方全部均可出席聆訊向城規會陳詞。因此，這並不妨礙申述人／提意見人／進一步申述人在聆訊時提出進一步資料。

主要關注事項 4：就規劃申請提交進一步資料³以作補充

- ◇ **公眾意見** 有關的城規會規劃指引從質和量方面訂定準則，作為釐定構成申請性質有「重大改變」的準則。一些被諮詢者，包括香港規劃師學會、香港地產建設商會和新界鄉議局，認為以「百

³ 根據修訂條例第 2(5)(c)條，城規會可將決定接納進一步資料和有關資料可否獲豁免公開給公眾提供意見的權力轉授予城規會秘書。如果進一步資料對申請性質構成重大改變，申請人須重新提交申請。如果進一步資料沒有對申請性質構成重大改變，但不可獲豁免公開，有關進一步資料會公開給公眾提供意見，而考慮申請的法定期限則會由當局接獲進一步資料當日起重新計算。

分之十的分界」(例如地積比率、總樓面面積或建築物高度等)作為構成「重大改變」的準則，對小型發展項目或許並不適合。

- ◇ **政府回應** 「百分之十的分界」是一般性指引，說明涉及這個幅度的改動，一般會對擬議發展的性質和影響構成重大改變。由於難以界定何謂「小型發展項目」，從而訂出對所有申請人都適切的客觀基準，因此，如何才算作重大改變，應該按個別申請的情況、事實和改變幅度而作出考慮。城規會同意稍加修訂有關規劃指引，以澄清這個意向。
- ◇ **公眾意見** 香港地產建設商會建議，申請人如提交新的或經修訂的技術評估，不應重新計算處理有關申請的法定期限，因為很多時候，申請人擬備這些資料是為了回應政府部門的意見。
- ◇ **政府回應** 城規會規劃指引清楚訂明，如果就政府部門的意見作出技術澄清或技術回應而不會令基本發展規範有任何改變，則該等資料可獲豁免公布。不過，如果涉及提交／再次提交新／經修訂的技術報告，則有關資料不可獲得豁免，以確保規劃申請制度有足夠的透明度，因為新／經修訂的技術評估通常會包含關鍵資料，對公眾就申請提出意見，提供了重要的參考。
- ◇ **公眾意見** 香港大律師公會和香港地產建設商會均關注到，如果城規會秘書決定進一步資料須公布予公眾提出意見，而法定期限須重新計算，申請人是否應有權選擇在有或沒有進一步資料的情況下，繼續進行有關申請。
- ◇ **政府回應** 為消除這些疑慮，城規會同意修訂規劃指引，訂明申請人提交任何進一步資料時，須表明倘城規會秘書最終決定進一步資料不獲接受，或資料獲接受但不獲豁免公布時，他會否選擇在沒有該等進一步資料的情況下，繼續進行申請。否則，如果進一步資料獲接受但不獲豁免公布，該等資料將會公布予公眾提出意見，考慮申請的法定期限則會自動從收悉進一步資料當日起重新計算。
- ◇ **公眾意見** 香港大律師公會和香港地產建設商會均關注到，當局有否就城規會秘書對接受和公開進一步資料供公眾提出意見所作的決定，設立上訴機制。

- ◇ **政府回應** 法律意見指出，修訂條例並沒有就城規會秘書所作決定設立上訴機制。

主要關注事項 5：就規劃申請取得土地擁有人的同意／向土地擁有人發給通知

- ◇ **公眾意見** 相關的城規會規劃指引原本建議，將「現行土地擁有人」界定為在提出規劃申請前四個星期，其姓名或名稱已在土地註冊處註冊為擁有人的人。鑑於這個界定，香港地產建設商會擔心，申請人難以有足夠時間履行取得現行土地擁有人的同意或向現行土地擁有人發給通知的規定。
- ◇ **政府回應** 為消除有關疑慮，城規會同意修訂規劃指引，把四個星期改為六個星期。
- ◇ **公眾意見** 包括新界鄉議局和露天貯物場營運商的相關團體指出，在本地報章刊登通知作為取得土地擁有人同意／通知土地擁有人的擬議合理步驟，會對申請人造成沉重的財政負擔。
- ◇ **政府回應** 城規會同意小型發展申請可獲豁免在報章刊登通知。獲豁免的申請為現有建築物內的處所改變用途、在少於 1 公頃的申請地點內作臨時用途、以及新界獲豁免管制屋宇／小型屋宇發展。有關申請人可選擇提供直接向申請地點所涉的全部「現行土地擁有人」發給同意書的記錄；或在申請地點／處所貼出通知，並把有關通知送交業主立案法團、業主委員會、互助委員會、管理委員會或相關的鄉事委員會（如適用者），從而履行「合理步驟」的規定。有關的城規會規劃指引已作出相應修訂。
- ◇ **公眾意見** 新界鄉議局表示，規定申請人提供土地註冊處發出的完整土地業權記錄，以履行取得土地擁有人的同意／向土地擁有人發給通知的規定，並無必要，而且費用高昂。
- ◇ **政府回應** 鑑於法例沒有規定提交土地註冊處記錄來證明土地業權狀況，加上如果申請地點涉及多個地段，要取得所有土地註冊處記錄對申請人來說手續繁複而且費用高昂，因此，城規會同意於有關的城規會規劃指引澄清，提交土地註冊處記錄並非強制規定。為要取得平衡，申請人須在申請表上聲明一欄簽署，聲明他已取得土地擁有人同意或向土地擁有人發給通知，或已採取合理

步驟履行有關規定。城規會秘書處會進行抽樣檢查，如有懷疑，可要求申請人提供土地註冊處的記錄，或以法定宣誓等任何其他形式，來證明有關的土地業權。

主要關注事項 6：就規劃申請延期作出決定

- ◇ **公眾意見** 香港地產建設商會認為，城規會不應因應政府部門的要求，延期對申請作出決定，因為這樣會影響申請人提出覆核或上訴的權利。該會指出，只有申請人才應有權提出延期的要求。另一方面，一些區議會議員堅決認為，當局不應容許申請人在區內人士或政府部門提出反對的情況下，無限期押後申請。當局應訂定合理的延期時限，以盡量減低對區內居民造成的心理壓力。
- ◇ **政府回應** 法律意見指出，《城市規劃條例》只規定城規會在法定期限內考慮申請，但沒有訂明當城規會考慮申請時，是否必須在會議上作出決定。於申請人要求覆核／上訴的權利，繫於城規會的決定，因此其權利不會因延期作出決定而受到影響。

延期申請不論是由申請人或政府部門提出，有關決定仍由城規會作出，與現行做法相同。不過，為取得平衡，並消除各方對申請結果不明確的疑慮，城規會會顧及所涉各方的權利和利益，並可就個別申請訂明認為合適的最長延期期限。

主要關注事項 7：延長展開發展期限

- ◇ **公眾意見** 按照現行做法，規劃許可的有效期通常為四年，以確保獲准的發展在合理的時間內落實，但申請人可向城規會申請延長展開發展期限。按照修訂條例，擬列作 B 類修訂的延長展開發展期限申請，須根據修訂條例下新增的第 16A 條獲城規會批准，而有關的城規會規劃指引訂明，累積的延長期不得超過核准發展計劃原來的展開發展期限(通常為四年)。實際上，申請人共可獲最長八年的展開發展期限(原本的四年有效期，再加上四年的延長期)。規劃指引同時列明，發展期限並不會因其他 B 類修訂獲得接受而自動延長四年。香港地產建設商會反對上述建議。
- ◇ **政府回應** 設立展開發展期限的目的，是為確保獲准的發展在合理的時間內落實。由於根據新增的第 16A 條提出的 B 類修訂申請，可獲豁免取得土地擁有人同意／向土地擁有人發給通知及公

布申請的規定，故此城規會須小心作出適當平衡，一方面給予申請人足夠彈性以落實發展，另一方面要保存規劃申請制度的透明度。實際上，就香港而言，長達八年的發展期一般已足夠有餘。規劃情況和公眾期望在八年裏可能會大幅改變，一旦超過了這樣長的時間，公平的做法是給予公眾機會，就申請再度發表意見。

由於延長展開發展期限本身屬於 B 類修訂，根據前段所述原因，並不適宜在接受其他 B 類修訂時自動延長展開發展期限四年。在任何情況下，申請人如果確實需要再長一點的延長期，可根據條例第 16 條提交申請。

主要關注事項 8：A 類及 B 類修訂的範疇

- ◇ **公眾意見** 香港地產建設商會認為 A 類及 B 類修訂的擬議新範疇較現行的城規會規劃指引限制更大，故此擬議的新範疇應作出大幅修訂。
- ◇ **政府回應** 城規會同意修訂擬議的新範疇，大致沿用現行城規會規劃指引中有關輕微修訂的附表(按現行指引，城規會授權地區規劃專員或規劃署署長處理輕微的修訂)。此外，城規會在更改有關 A 類及 B 類修訂的附表時，為發展提供更大彈性的同時，亦在有需要的地方維持管制。城規會並同意在指引內列明，如果原本的規劃許可設有附帶條件，限制某些改動，有關的 A 類或 B 類修訂將不適用(例如以地盤面積因測定地界而有所增加，或發展獲建築事務監督批給額外的地積比率為理由，要求增加總樓面面積；以及要求增加建築物單位數目、提高建築物高度或改變公眾休憩用地的位置)。

主要關注事項 9：延期實施有關強制執行行動的條文

- ◇ **公眾意見** 露天貯物場營運商批評，在條例草案獲立法會通過前，政府並未有作出足夠諮詢。由於修訂條例取消了以遞交規劃申請作為遵守強制執行通知書的措施，他們感到十分憂慮。他們認為修訂條例的條文限制過大，並且沒有給予寬限期以搬遷場地。營運商要求當局暫緩實施有關強制執行行動的條文，以及把該等條文與修訂條例的其他條文分開實施，又或將所有在修訂條例刊憲前已經存在的露天貯物場列入「不溯既往」的範疇而豁免受新條文的限制。

- ◇ **政府回應** 修訂條例的有關條文，是用以堵塞現行條例的基本漏洞。現時營運商可透過提交規劃申請，拖延檢控行動。立法會法案委員會已詳細考慮這個問題，並顧及有關人士(包括露天貯物場營運商的代表)所提出的意見。獲通過的修訂條例並未有任何「不溯既往」的條款或給予現有的露天貯物場豁免權，而暫緩實施新條文的要求亦沒有理據支持。然而，為減輕營運商的疑慮，城規會同意檢討該會現行就「擬作露天貯物及港口後勤用途而提出的規劃申請」所頒布的規劃指引，研究是否可以在規範某些位於適當地點的用途時，作出更彈性的處理。在進一步諮詢相關團體／人士後，當局將會公布經修訂的指引。

主要關注事項 10：收費建議

- ◇ **公眾意見** 公眾十分關心擬議的收費制度，其中露天貯物場營運商尤為關注有關臨時許可的申請，而新界鄉議局則特別關注小型屋宇的申請。露天貯物場營運商認為擬議收費會對他們構成沉重的經濟負擔，並指出收費建議會減低申請人提交規劃申請的意欲。新界鄉議局認為由於在鄉村範圍內沒有足夠土地供興建小型屋宇，村民才需要申請規劃許可建屋，故此當局對小型屋宇發展申請收費的做法並不公平。此外，一些相關團體(包括香港大律師公會、環保組織、香港規劃師學會、香港建築師學會及民主黨)認為免收申請費用的措施，應擴展至所有與「公眾理由」有關的申請，不應只適用於註冊慈善團體。
- ◇ **政府回應** 由於公眾就收費建議所提出的事項涉及政策問題，政府須作進一步考慮。收費表為費用規例的其中一部分，而費用規例屬於附屬法例，須經由立法會「先訂立後審議」程序予以通過。將費用規例呈交予立法會前，當局會先諮詢立法會規劃地政及工程事務委員會的意見。

規劃署

二零零五年三月

詳細意見及回應摘要

段落	事項	發表意見者	意見內容	政府回應
	I. 一般事項			
1.	- 規劃過程的透明度	<p>香港觀鳥會 南區區議會議員 東區區議會議員</p> <p>世界自然(香港) 基金會</p> <p>雍景臺業主委員會</p> <p>諮詢人編號 4</p> <p>地鐵公司</p>	<p>歡迎當局提高圖則制訂過程的透明度，以及在城市規劃委員會(城規會)的網站中提供更多資料。</p> <p>開放城規會會議，以及在各階段規劃過程中讓公眾參與，均有助提高規劃過程的透明度。</p> <p>支持實施《城市規劃(修訂)條例》，使規劃制度變得更加透明，而受影響的業主也有機會發表意見。</p> <p>《城市規劃(修訂)條例》是朝着取代已過時的《城市規劃條例》的目標，踏出正確的一步。</p> <p>在規劃制度變得更為透明後，在運作方面就應該妥加管理，以盡量避免制度被人濫用。否則，本港的發展作業將有失順暢。</p>	<p>意見備悉。</p> <p>意見備悉。</p> <p>意見備悉。</p> <p>意見備悉。</p> <p>意見備悉。在預備關於實施《城市規劃(修訂)條例》的跟進工作時，當局已經充分考慮這個問題。其實，當局就城規會規劃指引和收費建議進行諮詢，目的正是如此。在提高規劃制度的透明度以維護公眾利益，同時維持本港規劃與發</p>

段落	事項	發表意見者	意見內容	政府回應
		<p>香港測量師學會會員 Kam Kin Pong</p> <p>香港地產建設商會 規劃小組委員會委員</p>	<p>城規會開會聆訊和考慮申述、就申述提出的意見及進一步申述時，有關會議會否向公眾開放。</p> <p>對於何時及如何開放城規會會議，當局應該擬備一套城規會規劃指引以知會公眾。</p>	<p>展制度運作順暢兩方面，當局會作出妥善平衡。</p> <p>《城市規劃(修訂)條例》訂明會議的開放範圍。簡言之，城規會為考慮申述、就申述提出的意見及進一步申述而舉行的會議，都會向公眾開放(但不包括會議中城規會成員的討論部分)。</p> <p>當局正就開放城規會會議擬訂適當的須知，並且會納入《城市規劃委員會辦事程序與方法》。當局在適當時候會向公眾公布有關須知。</p>
2.	- 規劃程序的效率	香港測量師學會會員	反對個案會否因規劃過程更公開而增加，因而拖長規劃年期？	《城市規劃(修訂)條例》清楚訂明，在圖則制訂程序中提交申述、就申述提出的意見和進一步申述的期限，以及就各類申請提交意見的期限。制訂圖則和考慮規劃申請的整個過程分別需時九個月和兩個月，跟目前一樣。規劃過程更加透明，並不會導致效率下降。
3.	- 往後的修訂	香港觀鳥會 公眾論壇	期待稍後階段的城市規劃條例修訂，特別希望當局就城規會的組成、運作和獨立性等事宜，作出修訂，並且在城規會之下成立城市設計小組委員會。	意見備悉。

段落	事項	發表意見者	意見內容	政府回應
4.	- 聆訊指引	香港律師會	當局會否擬備指引以確保聆訊公平？	當局會因應《城市規劃(修訂)條例》的條文，更新現行聆訊程序須知，並且在城規會的網站刊登，方便市民參閱。有關的聆訊程序須知會在開會前，預先發放予相關申述人、提意見人和進一步申述人。《城市規劃委員會辦事程序與方法》也會作出相應的改動。
5.	- 申請人就根據條例第 16 條所提交的申請而出席會議	土地小組委員會委員	城規會就申請人根據條例第 16 條所遞交的申請開會討論時，申請人或其代表可否出席會議？	不可以。《城市規劃(修訂)條例》沒有就申請人出席該階段的城規會會議，開列任何條文。鑑於城規會所考慮的申請數量眾多，這個安排是爲了確保城規會運作保持效率(城規會於二零零三年接獲的規劃申請中，超過 70%是根據條例第 16 條提出而獲批准的)。
	II. 城規會規劃指引			
6.	- 城規會規劃指引的目的	香港律師會	整體來說，規劃指引開列的程序細節，如實反映了《城市規劃(修訂)條例》的目的。對此沒有特別意見。	意見備悉。
7.	- 簡化現行的圖則制訂程序	南區區議會議員	擬議的修訂大幅改進了現行的反對個案聆訊程序。歡迎當局在《城市規劃(修訂)條例》中訂明容許正反雙方人士出席城規會的聆訊。	意見備悉。

段落	事項	發表意見者	意見內容	政府回應
8.	- 圖則展示期	公眾論壇 綠色大嶼山協會	圖則展示期只有兩個月，時間不足夠讓區議會諮詢各有關人士的意見。 當局規定在三個星期內就申述提出意見，時間不足夠，應該延長至四個星期。	根據現行的《城市規劃條例》，當局按照條例第 5 和 7 條公布草圖，法定展示期分別為兩個月和三個星期，但在修訂條例下則劃一為兩個月。鑑於《城市規劃(修訂)條例》已經就提交申述和就申述提出意見訂明法定期限，城規會沒有權力予以延長。不過，除非法定圖則牽涉敏感資料(例如涉及新的發展審批地區或者高度和地積比率限制的設定)，否則只要情況許可，規劃署都會在正式刊憲前，盡力就新製訂和修訂的圖則諮詢區議會。
9.	- 公布圖則	綠色大嶼山協會	所有圖則都應該在展示期內張貼在相關的民政事務處的分區辦事處。	當局一貫的做法，是會在城規會秘書處、相關的地區規劃處、民政事務處和，視乎情況而定，鄉事委員會存放所有新製訂和修訂的圖則，以供公眾查閱。
10.	- 公開個人資料	香港規劃師學會 香港律師會 香港地產建設商會	當局公開所接獲的申述、就申述提出意見和進一步申述予公眾查閱時，會發放哪些資料？當局會就所接獲的申請公布哪些資料給公眾查閱？ 當局向政府部門或市民公開個人資料時，應該慎重處理，以免違反《個人資料(私隱)條例》。 當局不應該公開任何個人資料，包括	增加規劃制度的透明度是《城市規劃(修訂)條例》的立法意向之一。公眾一直極力要求當局公開申請人的身分，而《城市規劃(修訂)條例》的立法意向是所有遞交予城規會的資料，都會公開給公眾查閱。這些資料包括申請人、申述人、提意見人和進一步申述人的姓名。為免資料遭人濫用，當局只會公開姓名，而郵遞地址、電話號碼、傳真機號碼、電郵地址等其他個人資料都不會公開。律

段落	事項	發表意見者	意見內容	政府回應
		建港規劃顧問公司	<p>申述人／提意見人的姓名。</p> <p>申請人／項目提議人的私隱應該得到完全的尊重。公開申請人的姓名、聯絡資料、土地業權狀況、規劃理據等資料，並無助於公眾了解有關發展建議。反之，申請人可能會因而受到反對者和地產經紀公司不必要的滋擾。因此，當局應該只公開申請地點詳情(即地址、界線、屬區和位置圖)和發展建議的資料(即發展規範和平面布局)。</p>	<p>政司確認這個安排不會違反《個人資料(私隱)條例》。</p> <p>同上</p>
		地鐵公司	<p>任何人對規劃申請提出意見，也應該規定須提交個人資料；當局也應提醒該提出意見的人士，在明知或故意的情況下，提出虛假聲明或陳述，可根據《刑事罪行條例》被起訴。</p>	<p>同上</p>
		香港律師會	<p>除個人資料外，商業敏感資料(例如聯營項目詳情)也不應包括在公開資料之列。當局應該在條例中加入條文，以便申請人有權要求某些資料只許在其得悉或同意下才可公開。</p>	<p>《城市規劃(修訂)條例》訂明，隨申請付上的所有資料，均可公開給公眾查閱。申請人應該自行決定須包括哪些資料，會有助城規會考慮其申請。</p>
11.	- 城規會如何考慮申述/就	公眾論壇 香港地產建設商會	<p>當局應該擬備指引，說明城規會如何考慮申述／就申述提出的意見／進</p>	<p>同意。有關指引已經作出修訂，就何謂規劃考慮因素開列了一般的指引。</p>

段落	事項	發表意見者	意見內容	政府回應
	申述提出的意見/進一步的申述或就申請個案提交的意見	<p data-bbox="544 325 831 440">公眾論壇 香港地產建設商會 香港測量師學會會員</p> <p data-bbox="544 608 831 722">公眾論壇 香港地產建設商會 香港測量師學會會員</p> <p data-bbox="607 967 768 1002">香港律師會</p>	<p data-bbox="875 244 1458 279">一步申述或就申請個案提交的意見。</p> <p data-bbox="875 325 1458 560">當局安排張貼地盤通知，可能會惹來大量反對意見，但反對意見的數量未必能反映實情，因為當中部分可能是內容空洞，甚至暗藏其他動機。唯城規會可能只基於反對的數量而否決相關申請。</p> <p data-bbox="875 608 1458 922">對於城規會應該如何考慮所接獲對申請的意見，當局應該擬備一些指引，也可以訂明須符合什麼準則才可提出意見，以及可以提出哪些意見。反對者也應該清楚列明反對原因，並且列明規劃理據。所提出的意見必須與申請地點的規劃狀況相關，而不可旨在作出無理纏擾。</p> <p data-bbox="875 970 1458 1362">相對於現行條文，《城市規劃(修訂)條例》列明「任何人」(再不限於受草圖影響的人士)都可以提出申述、對申述的意見和進一步申述。(例如私人公司或壓力團體的人員／伙伴等)濫用制度，提交大量支持性質的申述／對申述的意見，當局應該要求申述人／提意見人／進一步申述人呈述與修訂項目提議人或申請人的關係。此舉將會有助城規會就大量相</p>	<p data-bbox="1480 325 2107 762">限制誰人可以提出申述、對申述的意見和進一步申述並非當局的立法意向(除了在條文中訂明進一步申述人必須不會就有關修訂提出申述或對申述的意見)。《城市規劃(修訂)條例》中沒有條文規定申述人、提意見人或進一步申述人呈述與修訂項目原提議人的關係。當局就所接獲的申述／對申述的意見／進一步申述權衡輕重時，會從內容而非數量上考慮，也會顧及各宗個案的個別情況。</p> <p data-bbox="1480 970 1547 1005">同上</p>

段落	事項	發表意見者	意見內容	政府回應
			同或極之相同的申述／對申述的意見，權衡輕重。	
12.	- 提交草圖予行政會議核准	香港律師會	如果行政長官決定可以延長向行政會議提交草圖的期限，當局會否在城規會的網站中公布該決定？	同意。日後城規會的網站中會公布行政長官的這類決定。
13.	- 張貼地盤通知	綠色大嶼山協會 諮詢人編號 4 深水埗區議會議員	張貼地盤通知有其作用，應該作為附加安排，而並非以此取代在報章上刊登通知。 在申請地點張貼地盤通知是不可避免的，原因是不能假定公眾每天都會閱報，查找他們房屋的前面是否會大興土木。 布告板應該豎立在當眼處，以便有關申請可廣告周知。	對於根據條例第 12A、16 或 17 條提出的申請，除了須在報章上刊登通知外，當局建議只要當地的情況許可，還須一律在申請地點現場或附近張貼地盤通知。當局也會實行其他行政措施，包括在城規會秘書處、相關地區的規劃處、民政事務處和，視乎情況而定，鄉事委員會張貼通知，以及在城規會的網站中刊登通知。 對於牽涉全港或對當地極具影響的申請，除了正常的公布程序外，當局會考慮在有關地點一帶的路旁欄杆張掛通知(大小約為 33 吋x60 吋或 867 毫米x1577 毫米)。
14.	- 在報章上刊登通知	南區區議會議員	歡迎當局規定在報章上刊登通知，此舉有助相關申請廣布周知。	意見備悉。
15.	- 各區民政事務處和區議	南區區議會議員 東區區議會議員	當地居民即使收到申請通知，也不一定熟悉規劃申請程序。各區的民政事	同意。規劃署樂意應邀向當地居民解釋申請個案，並且會於有需要時在諮詢民

段落	事項	發表意見者	意見內容	政府回應
	會的角色	深水埗區議會議員	務處和地區領袖在規劃事宜上擔當重要角色，應該協助向當地居民解釋關於申請的事宜。當局也應該讓區議會參與關於規劃的事宜。	政事務處後出席地區會議。
16.	- 公布申請	<p>南區區議會議員</p> <p>南區區議會議員 東區區議會議員</p> <p>香港地產建設商會</p> <p>諮詢人編號 4</p> <p>諮詢人編號 4 南區區議會議員</p>	<p>發展項目帶來的交通和景觀等影響，並不限於申請地點 30 米內。因此，當局應該向區議會和分區委員會等重要地區組織徵詢意見。</p> <p>城規會的網站應該提供更詳盡的資料作諮詢用途。</p> <p>在發放通知方面的擬議行政措施(例如在鄉事委員會辦事處和民政事務處張貼通知，以及發放通知予毗鄰建築物的業主委員會)，並不在《城市規劃(修訂)條例》的要求範圍內。</p> <p>民政事務處必須向申請地點指定周邊範圍內的業主立案法團發放通知。</p> <p>公眾只許在三個星期內就規劃申請發表意見，時間太短。建議延長期限至不少於六個星期，因為預備文件作分發，以及召開公眾諮詢會，都是安排需時。</p>	<p>根據《城市規劃(修訂)條例》，城規會必須在報章上刊登通知，或安排在申請地點的當眼位置或附近張貼地盤通知。當局的建議是既在報章上刊登通知，也在當地情況許可下張貼地盤通知。向距離申請地點 100 呎(約 30 米)內的業主委員會和管理委員會發放通知，只是公布申請個案所用的行政措施之一。當局也會採取其他行政措施，例如在城規會秘書處、相關地區的規劃處、民政事務處和，視乎情況而定，鄉事委員會張貼通知，以及在城規會的網站中刊登申請個案的中英文簡介，以便公眾瀏覽。有關的行政措施是用作補足法定的要求，並配合《城市規劃(修訂)條例》的其中一項主要目的，即提高規劃制度的透明度。</p> <p>三個星期的諮詢期是《城市規劃(修訂)條例》所規定的，無法延長。不過，當局會藉着報章上的通知、地盤通知和其他行政上的公布安排，就城規會接獲規劃申請一事，廣泛知會公眾。</p>

段落	事項	發表意見者	意見內容	政府回應
		東區區議會議員 新界鄉議局	南區區議會曾經要求規劃署就所有涉及該區的規劃申請，知會南區區議員。這個做法應該擴大至適用於其他區議會，而當局在諮詢過程中，應該訂明區議會是諮詢申請個案的對象之一。 規劃署可就擬議發展擬備電腦合成照或實際模型，以免公眾受申請人提交的資料誤導。 對於涉及新界鄉郊地區土地的規劃申請，當局應該把通知一併發給新界鄉議局。	同意。當局會向所有希望獲悉申請個案的區議員，發放通知。 規劃署會客觀審議每一宗申請，而所有公眾人士的意見均會連同有關申請一併提交城規會考慮。 同意。有關指引已經作出相應修訂。
17.	- 複印申請資料和公眾意見	公眾論壇 地鐵公司 建港規劃顧問公司 建港規劃顧問公司 香港律師會 規劃小組委員會委員	讓公眾複印城規會所接獲的文件，會否涉及版權問題？ 技術文件受版權所保障。當局不應該容許公眾複印城規會所接獲的文件。 公眾就規劃申請提出的意見應該複印給申請人。 公眾可否取得申請的複印本。	香港法例第 528 章《版權條例》第 59 條列明，如果是在其他條例所授權下進行複印，則不當作侵犯版權。《城市規劃(修訂)條例》的條文註明，公眾(包括申請人)可以查閱申請資料和任何人對申請個案提出的意見，並且可以付款複印有關意見。 公眾可以付款複印。
18.	- 就申請個案提交意見的	Kam Kin Pong	當局應該擬備標準表格，給公眾填寫遞交就申請提出的反對意見。	只要指出所評論的是相關申請中哪個部分，以及就此細述其意見，應該讓提意

段落	事項	發表意見者	意見內容	政府回應
	所需要求	地鐵公司	公眾就規劃申請提交的意見，也應該容許載述對有關發展項目的擬議修訂，以便各方達成共識。	見人自由表達意見，無需使用標準表格。 提意見人向來可以對申請提出替代方案，而城規會會因應每宗申請的不同情況考慮公眾的意見。
19.	- 公布進一步資料及重新計算法定期限	香港地產建設商會	除非進一步的資料構成「重大改變」，否則一律不應該公布。	根據《城市規劃(修訂)條例》，申請人可就修訂圖則的申請、規劃申請和覆核申請，提交進一步資料，以作補充。城規會秘書會決定是否接納進一步資料，以及如果接納，是否可以豁免公布給公眾提出意見。《城市規劃(修訂)條例》也規定，如果當局接納把進一步資料納入有關申請內，並公布給公眾提出意見，則法定期限將會重新計算。此舉是為給公眾機會查閱，並就已更改的建議提交意見。
20.	- 公開城規會文件和會議記錄	土地小組委員會委員 香港規劃師學會 公眾論壇	城規會文件和會議記錄會否向公眾公開？城規會應該考慮向公眾提供會議記錄文本。	城規會文件（除保密事項以外）會在發給城規會委員後翌日，存放在規劃署的規劃資料查詢處，以供公眾查閱，以及於城規會和其下各小組委員會開會當天，在會議轉播室供公眾查閱。會議記錄則會在城規會網站中刊登，是城規會會議的正式記錄。
21.	- 就城規會的決定發給通	香港律師會	如果當局已在城規會的網站中刊登詳細資料，是否仍須發出臨時回覆的	部分申請人可能來不及等待正式通知，而要求當局發給臨時回覆。有關指引已

段落	事項	發表意見者	意見內容	政府回應
	知		文件？如果城規會的決定是從正式通知上的日期起計生效，而不是從會議當天起計，則或可在指引中清楚列明，以免造成混淆，例如一旦根據條例第 17 條進行覆核，則須計及城規會的決定何時開始生效。此外，當局會否把發給申請人的正式通知複印本存放在城規會的網站中？	經作出修訂，列明城規會或其小組委員會的決定是從會議當天起計生效的。至於分別根據條例第 17 和 17B 條提出的覆核和上訴申請，限期則從城規會或其小組委員會的正式決定通知書上的日期起計。在城規會會議結束後，有關決定隨即會在城規會的網站上刊登，因而不須刊登正式通知。發展規範和規劃附帶條件的詳細資料將上載至城規會網頁的檔案庫內。
22.	- 擁有人的同意/通知	公眾論壇 深水埗區議會議員	政府正在與土地擁有人協作，從而要求申請人在提交規劃申請前，先取得土地擁有人的同意／向土地擁有人發給通知。 政府可否確保在批准修訂圖則的申請或批給規劃許可前，有關的通知會預先發給所有「現行土地擁有人」？	當局的立法意向是申請人在提交規劃申請前，先取得土地擁有人的同意或向土地擁有人發給通知，以免連土地擁有人也不知悉有關申請，未及就有關申請向城規會提交意見。不過，實際上要確保所有土地擁有人都接獲通知亦會有困難（例如土地擁有人已經死亡或屬於非自住業主）。
23.	- 「現行土地擁有人」的定義	公眾論壇 香港地產建設商會 香港測量師學會會員	「取得土地擁有人的同意／向土地擁有人發給通知」的規定是否適用於政府土地？ 「現行土地擁有人」界定為在申請人提出申請前的四個星期有關土地的擁有人。四星期的時間距離提交申請的日期太近，導致申請人在遞交資料	不適用。「現行土地擁有人」是指已經在土地註冊處註冊的土地擁有人，而土地註冊處的記錄不涵蓋政府土地。 同意。指引已作出修訂。

段落	事項	發表意見者	意見內容	政府回應
		<p data-bbox="544 368 831 440">Kam Kin Pong 香港測量師學會會員</p> <p data-bbox="607 647 768 679">香港律師會</p>	<p data-bbox="875 244 1458 320">的時間方面沒有轉圜餘地。如能予以延長，例如六個星期，就更加靈活。</p> <p data-bbox="875 363 1458 600">申請地點／處所涉及的按揭銀行和財務公司，利益也會大受影響，因而也應該獲知會城規會接獲相關的規劃申請。如果土地擁有人已把土地或處所分租，而租約期限很長(例如三十年)，當局也應向承租人發給通知。</p> <p data-bbox="875 647 1458 884">是否應在指引中列明如果買家的買賣合約並未完成，儘管有關買賣已經在土地註冊處註冊，買家仍然不會被當作「現行土地擁有人」，因而不須向其發給通知?在某些情況下，通知也許適宜分發給業主立案法團。</p>	<p data-bbox="1480 363 2107 719">律政司確認了「現行土地擁有人」不包括管有承按人，也不包括未曾在土地註冊處註冊的轉讓契約的準土地擁有人。當局會落實多項法定和行政措施，以公布接獲的規劃申請，包括把通知發給距離申請地點 100 呎以內(約 30 米)的建築物(包括申請所涉及的建築物)的業主委員會或管理處，以知會居民城規會接獲了有關申請。</p>
24.	- 「取得土地擁有人的同意/向土地擁有人發給通知」的細節規定	<p data-bbox="555 971 819 1003">香港地產建設商會</p> <p data-bbox="555 1211 819 1283">香港地產建設商會 公眾論壇</p>	<p data-bbox="875 971 1458 1083">發布通知(以符合採取「合理步驟」的要求)時，鄉事委員會不應被視為「土地擁有人」之一。</p> <p data-bbox="875 1211 1458 1364">在申請人提交申請後，城規會應該不得再要求申請人採取其他合理步驟，以符合「取得土地擁有人的同意／向土地擁有人發給通知」的規定。</p>	<p data-bbox="1480 971 2107 1123">雖然鄉事委員會並非修訂條例下的「土地擁有人」，但仍然是鄉郊社區的重要團體之一，發布通知以符合「合理步驟」的地點沒有理由不包括鄉事委員會。</p> <p data-bbox="1480 1211 2107 1364">指引中所開列的合理步驟並非旨在窮盡所有情況。只要城規會接受，則申請人可以採取其他步驟去達到「合理步驟」的要求。城規會會按個別申請的不同情</p>

段落	事項	發表意見者	意見內容	政府回應
		<p data-bbox="573 523 801 560">香港大律師公會</p> <p data-bbox="607 1289 768 1326">香港律師會</p>	<p data-bbox="875 523 1458 799">如果現行土地擁有人是個別人士，則同意書內應該列明其香港身分證／護照號碼。如果現行土地擁有人是法人團體，則同意書應該蓋上公司印章，以及夾附董事會的決議。但是無論如何，同意書必須由一名指定人士作為見證人簽立。</p> <p data-bbox="875 847 1458 1043">如果現行土地擁有人為法人團體，所發給的通知應該寄發到在公司註冊處登記的地址，而申請書也應該夾附從公司註冊處取得的最新公司搜尋記錄複印本一份。</p> <p data-bbox="875 1091 1458 1241">通知應該寄發到在土地註冊處登記的現行土地擁有人地址，以及(並非「或者」)申請所涉土地／處所的地址。</p> <p data-bbox="875 1289 1458 1362">《城市規劃(修訂)條例》和指引也沒有列明，如果現行土地擁有人不同意</p>	<p data-bbox="1480 244 2107 480">況，一併考慮申請人所採取的其他步驟，以決定申請人是否符合「取得土地擁有人的同意／向土地擁有人發給通知」的規定。對於城規會來說，可以接受的合理步驟已經開列在指引中。有關指引已經作出修訂，以作出澄清。</p> <p data-bbox="1480 528 2107 600">同意。指引已在適當之處作出修訂，列明在法人團體情況下的要求。</p> <p data-bbox="1480 847 2107 1043">同意。指引中已經作出修訂，申請人須把通知寄發到有關公司的辦公室地址。城規會秘書處會在所接到的資料中作抽樣檢查。如有懷疑，城規會或會要求申請人以法定宣誓或其他形式核實資料。</p> <p data-bbox="1480 1091 2107 1203">如要把通知同時寄發到兩處地址，或許會導致制度過度繁複。當局應該兼顧規劃制度的透明度和運作效率。</p> <p data-bbox="1480 1289 2107 1362">如果申請人能夠證明自己已經向土地擁有人發給通知，則應該視為已履行了法</p>

段落	事項	發表意見者	意見內容	政府回應
		<p data-bbox="526 1251 851 1362">新界鄉議局 新界西北露天倉大聯盟 露天貯物場營運商</p>	<p data-bbox="875 244 1458 363">有關申請，城規會取態如何。在這些情況下，城規會可否酌情決定，如果可以，如何運用酌情權？</p> <p data-bbox="875 443 1458 643">指引中對「土地」的定義是包括任何在其上建造的處所。當局或須提出一些例子，說明如果「土地」涵蓋地段／處所的部分範圍，則如何界定「現行土地擁有人」。</p> <p data-bbox="875 810 1458 922">向「現行土地擁有人」發出的同意書，是否規定以掛號或類似需收信人簽收的郵遞形式發出？</p> <p data-bbox="875 970 1458 1201">對一些小型申請個案而言，要履行發出通知方面的規定似乎成本非常高；當局會否作出豁免？此外，如果申請人認為城規會要求採取「其他合理步驟」並不合理，有否程序可供上訴？</p> <p data-bbox="875 1249 1458 1361">所建議的合理步驟中「在本地報章上刊登通知」，並不奏效，而且會對申請人構成沉重的財政負擔。土地擁有</p>	<p data-bbox="1480 244 2107 403">定的規定。受影響的土地擁有人可就有關申請提交意見。城規會會獨立審議每份公眾意見(包括由土地擁有人提出的意見)。</p> <p data-bbox="1480 443 2107 762">申請地點可涵蓋土地或處所。如果申請地點的界線越進任何地段／處所的部分範圍，則該地段／處所的「現行土地擁有人」也應該計算在內。如果申請地點是由超過一名業主共同擁有，則當中在土地註冊處記錄內所開列的每一名業主，也作「現行土地擁有人」論。指引已經作出相應修訂，予以澄清。</p> <p data-bbox="1480 810 2107 922">申請人須提出掛號郵遞或本地記錄派遞的記錄，以證明已經發出有關同意書。指引已經作出修訂，予以澄清。</p> <p data-bbox="1480 970 2107 1361">同意。為了減輕下列三類申請的申請人財政負擔，當局建議豁免履行在報章上刊登通知一環：(1)現有建築物內的處所改變用途；(2)在少於1公頃的申請地點內的臨時用途；以及(3)小型屋宇發展。不過，這類個案的申請人仍須張貼地盤通知，並且發通知給申請地點上建築物的業主立案法團和業主委員會等，或相關的鄉事委員會，從而履行「合理步驟」的規定。指引已經作出相應的修訂。此</p>

段落	事項	發表意見者	意見內容	政府回應
		深水埗區議會議員	<p>人或許根本不閱讀相關報章，而且報章上的通知林林總總，難以從中查找與他們相關的申請。</p> <p>申請人須否取得一定比例的土地擁有人同意？</p>	<p>外，如上文回應指出，指引中所開列的合理步驟並非旨在窮盡所有情況。申請人可採取其他步驟去達到要求，而城規會亦會按個別情況加以考慮。</p> <p>《城市規劃(修訂)條例》規定申請人須取得土地擁有人的同意，或者向土地擁有人發給通知，或者採取合理步驟履行此規定。當局作出此規定，是希望受影響的各方(包括土地擁有人)有機會就有關申請提交意見。要硬性規定申請人從土地擁有人中取得一定比例的同意，是不必要的。當局應該兼顧規劃制度的公平和運作效率。</p>
25.	- 提供土地業權記錄	新界鄉議局	<p>當局不必規定申請人提供土地註冊處所發出的完整土地業權記錄，此規定只會對申請人構成沉重財政負擔。無論申請人提交該記錄與否，城規會想必會向土地註冊處索取同一套記錄，以核實申請人所提交的資料。</p> <p>當局應該只要求申請人以更簡易和廉宜的方式去提供土地業權證明。</p>	<p>同意。對於證明土地業權狀況，土地註冊處所發出的土地業權記錄只是證明文件之一。申請人應該清楚說明採取了什麼行動去履行「取得土地擁有人的同意／向土地擁有人發給通知」的規定，並且，視乎情況而定，向城規會提供業權狀況的書面證明。城規會秘書處會對所接獲的資料作抽樣檢查，以確保申請人徹底履行了「取得土地擁有人的同意／向土地擁有人發給通知」的規定。城規會或會要求申請人就申請書所開列或隨附的任何事項或資料，以法定宣誓或其他形式作出核實。指引已經作出修訂，</p>

段落	事項	發表意見者	意見內容	政府回應
				予以澄清。
26.	- 在業主眾多的情況及在鄉郊地區的情況	<p>規劃小組委員會委員</p> <p>新界鄉議局 新界西北露天倉大聯盟 露天貯物場營運商</p>	<p>如果申請所涉及的土地擁有人數目眾多，則申請人實難以履行「取得土地擁有人的同意／向土地擁有人發給通知」的規定。</p> <p>如果申請是涉及新界鄉郊地方的土地，則申請人難以履行指引中的相關規定，原因是：</p> <p>(a) 在「祖／堂」所擁有的土地中，很多租約都只是司理與租客經口頭協訂；</p> <p>(b) 在已經註冊的土地擁有人中，很多並不在香港居住；以及</p> <p>(c) 土地註冊處的記錄只開列這些註冊土地擁有人的姓名，地址則欠奉。</p> <p>如果在四名註冊「祖／堂」司理中，三名對申請表示同意，是否當作履行了「取得土地擁有人的同意」的規定？</p>	<p>申請人可以向城規會證明採取了合理的步驟，以取得土地擁有人的同意或向土地擁有人發給通知。這些步驟包括(i)在本地報章上刊登申請通知；以及(ii)在申請地點上或附近張貼申請通知，或者發申請通知給申請地點上的建築物的業主立案法團／業主委員會等，或，視乎情況而定，相關的鄉事委員會。申請人所採取的合理步驟或會有所不同，但城規會會根據申請個案的個別情況作出充分考慮，例如，申請人是否聯絡不上業主，或者申請是否涉及大量業主。</p> <p>此外，為了減輕小型發展的申請人的負擔，當局已經如上所述，建議在「合理步驟」的規定中，豁免上述三類申請履行在報章上刊登通知。</p> <p>根據《城市規劃(修訂)條例》，註冊「祖／堂」司理也屬於「現行土地擁有人」。有關取得土地擁有人的同意、向土地擁有人發給通知或採取合理步驟的規定，均同樣適用。</p>

段落	事項	發表意見者	意見內容	政府回應
			<p>如果是由一名土地擁有人(例如其中一名「祖／堂」司理)就申請提出反對，城規會會視作土地擁有人還是一般公眾人士所提出的反對？</p> <p>如果土地擁有人在作出同意後，又提出反對，城規會會如何處理？</p>	<p>不論是否曾經作出同意，受影響的「祖／堂」司理也可以就申請提交意見；城規會會當作公眾意見論，而在處理有關申請時，公眾意見會被列作考慮因素之一，並且會按意見內容和每宗申請的不同情況作出權衡。</p>
27.	<p>- 「取得土地擁有人的同意/向土地擁有人發給通知」的有效期</p>	<p>公眾論壇</p> <p>香港地產建設商會</p>	<p>鑑於部分申請人可能需時一年以上才備妥所提交的資料，建議中「向土地擁有人取得的同意／發給的通知」的有效期若維持一年，時間太短。</p> <p>只要城規會或城市規劃上訴委員會仍然在處理有關申請，則土地擁有人給予的同意也應該當作有效論(即不限定為一年)。</p>	<p>當局把有效期設定為一年，是兼顧兩方面的需要，即給予申請人擬備申請的方便，以及應付其間土地業權可能轉讓的情況。一年的期限並非不可更改。如果申請人提出的理據有說服力，則城規會會按個別情況考慮豁免這項規定。然而，一經向土地擁有人取得同意／發給通知，則當城規會或城市規劃上訴委員會根據《城市規劃條例》第 17 和 17B 條處理申請，申請人也無須再度向土地擁有人取得同意／發給通知。</p>
28.	<p>- 就申述提交進一步資料以作補充</p>	<p>香港地產建設商會</p>	<p>《城市規劃(修訂)條例》沒有條文規定，不接受在提交初步申述或意見後提交的補充資料。相對於在聆訊上才提交資料，容許預早提出有關資料更符合城規會和公眾的利益。</p>	<p>律政司表示，《城市規劃(修訂)條例》沒有條文載列申述人、提意見人和進一步申述人，可在相關的法定期限結束後提交進一步資料。整套程序中各環節是首尾銜接的，而《城市規劃(修訂)條例》第 6 條訂明當中各環節的完成期限。若容許在法定期限屆滿後提交進一步資料，要提高製圖過程效率的立法原意的</p>

段落	事項	發表意見者	意見內容	政府回應
				<p>目標將難以實現。更重要的是，雖《城市規劃(修訂)條例》並無條文容許逾期遞交資料，但所有相關人士均可出席城規會聆訊會議。故此，申述人、提意見人和進一步申述人可於聆訊會上發表進一步資料。</p>
29.	- 「重大改變」的分界	<p>公眾論壇 香港地產建設商會 香港規劃師學會</p> <p>新界鄉議局</p> <p>南區區議會議員</p> <p>香港規劃師學會</p>	<p>建議中把構成「重大改變」，定義為導致有關申請的性質出現超過 10% 的改變，這個定義對小型發展或許並不恰當。當局應該考慮設立兩層架構，對小型發展和大型發展分別處理。</p> <p>「重大改變」的分界宜由 10% 上調至 25%，俾能更具彈性。</p> <p>部分發展商也許會把地積比率或總樓面面積調高至僅僅在 10% 的分界線以下，從而避過重新公布有關申請的規定。然而，某些修改，如建築物坐向、景觀與保護樹木建議，以及執行計劃等方面的改動，或會影響當地社區。當局應該在指引中訂明，在哪種情況下可豁免重新公布申請。</p> <p>申請人提交進一步資料，主要是為了</p>	<p>如何才算對申請性質構成重大改變，應針對事實和幅度，按個別情況考慮。在一般情況下，容許 10% 的變動是讓申請人在提交建議後仍可靈活地作出改動。要為「小型發展項目」下定義，並且訂出對所有申請人都適切的客觀基準，確有困難。</p> <p>當局會按個別情況考慮修改是否獲得豁免，規劃指引會說明哪類資料可獲豁免。此外，當局在規劃指引中亦訂明，城規會秘書在考慮「改變」是否輕微時，可參考城規會公布的「A 類修訂附表」中有關的修訂分類。</p> <p>同上。</p>

段落	事項	發表意見者	意見內容	政府回應
		香港律師會	<p>回應政府部門的意見。在設計和布局上的修訂會否對申請構成「重大改變」，屬於主觀感受，難以定奪。</p> <p>可否應用相同的準則處理關於構成「重大改變」的資料類別和可獲豁免的資料類別？</p>	當局會就事實和幅度，決定進一步資料是否構成「重大改變」。並非所有情況，例如設計，都是可以量化的。
30.	- 「重大改變」的釐定	<p>香港地產建設商會</p> <p>香港大律師公會</p>	<p>當局不應該將「重大改變」的定義定得太窄，並應該盡可能避免不必要地重新計算城規會兩個月的法定考慮期限。</p> <p>就城規會秘書對進一步資料是否構成「重大改變」的決定，當局有否設定上訴權(例如由城規會副主席負責的快速上訴機制)？</p> <p>指引中應該加入一段文字，澄清如果進一步資料對申請性質構成「重大改變」，則申請人須重新提交申請，而法定期限會由申請交達當天(而不是提交進一步資料當天)起計算。</p> <p>指引中亦應該加入一段文字，澄清即使進一步資料對申請性質構成「重大改變」，日後所提交的申請，由於實</p>	<p>申請人向城規會提出申請時，應提供足夠資料。如果必需提交進一步資料，而當局接納為申請的一部分，則除非城規會秘書作出豁免，否則根據《城市規劃(修訂)條例》，考慮申請的法定期限必須從收悉進一步資料當天起，重新計算。《城市規劃(修訂)條例》並無開列任何條文，讓申請人對這類決定尋求覆核或上訴。</p> <p>同意。有關指引已在適當之處因應意見作出修訂。</p> <p>城規會會按個別情況考慮各份申請。這個原則適用於所有申請。</p>

段落	事項	發表意見者	意見內容	政府回應
			<p>質上有別於先前的申請，不會受到不利的影響。</p>	
31.	<p>- 重新公布申請個案和重新計算法定期限</p>	<p>香港地產建設商會</p> <p>香港大律師公會</p> <p>香港地產建設商會</p> <p>香港大律師公會</p>	<p>如果資料不構成「重大改變」，則當局應該立即處理有關申請，並且無須再度公布資料。</p> <p>城規會接獲並接納進一步資料為申請的一部分時，法定考慮期限就會重新計算，而屆時公眾可查閱和發表意見的法定期限，是否也一律自動重新計算？</p> <p>因回應政府部門意見而提交的技術文件，經常涉及「提交一份新／經修訂的技術評估」。在這個情況下，當局應該予以豁免，無須重新計算法定期限。</p> <p>當局應該澄清，城規會秘書可豁免公開所接納的進一步資料，究竟是由城規會秘書主動作出，抑或申請人須先</p>	<p>如果資料不構成「重大改變」，城規會秘書或會豁免履行有關公布資料的規定，以及重新計算法定期限的規定。(見第 19 段)</p> <p>同上。</p> <p>一般來說，就相關政府部門的意見所提出的技術澄清／回應，如果不涉及改變有關發展或需要提交新／經修訂的技術評估，均可獲豁免，無須作出公布和重新計算法定期限。由於新／經修訂的技術評估通常會包含關鍵項目，影響公眾對有關申請的意見，因此這類資料不應該獲得豁免，以便公眾可查閱和評論文件，從而確保規劃申請制度維持足夠的透明度。</p> <p>城規會秘書會在收到進一步資料後，決定是否予以接納／豁免。申請人不用另行申請豁免。</p>

段落	事項	發表意見者	意見內容	政府回應
			<p>行申請豁免。如屬後者，申請人須提供哪些資料佐證。</p> <p>如果當局接納進一步資料但不予豁免，而需按規定公布，則應該讓申請人選擇是否讓當局，在有進一步資料的基礎下，處理有關申請。</p>	<p>申請人在提交任何進一步資料時，都應該清楚表示一旦城規會秘書決定不予接納，或予以接納但不豁免關於作出公布和重新計算期限的規定，則是否願意當局繼續處理原申請(即在沒有進一步資料的情況下處理)。</p> <p>否則，只要當局接納進一步資料但不予豁免，而按規定公布並重新計算期限，則相關的法定期限就會重新計算。如果進一步資料不獲接納，當局會繼續處理原申請(即在沒有進一步資料的情況下處理)，除非申請人在提交進一步資料時另作表示。</p>
32.	- 提交進一步資料的期限	<p>香港地產建設商會</p> <p>香港律師會</p>	<p>指引列明額外資料應該在開會前七天提交。設下這個規定有何根據，而這個提交期限是否務實？</p> <p>如果進一步資料必須在預定的會議前七天提交，則宜改寫為「一個星期」，以免混淆究竟星期六、星期日和公眾假期是否計算在內。</p>	<p>七天的期限是合理的，以便城規會秘書決定並通知申請人是否接納進一步資料和／或豁免有關公布和重新計算期限的規定，以及騰出時間進行其他相關的行政工作(例如更新會議議程)。</p> <p>同意。指引已因應意見作出修訂。</p>

段落	事項	發表意見者	意見內容	政府回應
		諮詢人編號 4	當局應該對申請人提交進一步資料，設下嚴格限期，並預留足夠時間給城規會和公眾研究申請人所提交的資料。當局也應該給公眾足夠時間作回應和提出意見。	規劃指引規定，申請人的進一步資料應該至少在預定的會議日期前一個星期向城規會提交。如果城規會秘書接納進一步資料，則有關申請的法定考慮期限就會從收悉進一步資料當天起計算，從而給當局時間處理有關資料，以及公開給公眾查閱和提出意見。公眾可以在三個星期的法定時間內，就進一步資料提出意見。
33.	- 延期原因	香港地產建設商會	<p>「決定延期對申請作出決定」應該改寫為「延期考慮申請」。</p> <p>城規會不應該因政府部門要求而延期對申請作出決定(包括根據條例第16A 條提出的申請)。只有申請人才有權要求延期對申請作出決定。</p> <p>如果城規會決定延期，條例給予申請人要求覆核或上訴的權利，就會受到侵害。目前，有關各方(規劃署除外)才可以要求延期。因政府的研究而延期作出決定會導致事情不明朗。政府研究的結果，必須在城規會納入分區</p>	<p>縱使城規會或會決定延期對申請作出決定，《城市規劃(修訂)條例》規定城規會須在相關的法定期限內考慮有關申請。其實，條例第 16 和 16A 條沒有條文開列可延期考慮申請。</p> <p>雖然規劃指引所下的定義是「有關各方」或規劃署均可要求城規會延期對申請作出決定，但最終仍須由城規會作出定奪。城規會在考慮有關要求或在自行作出判斷後，可決定延期對申請作出決定，以等待短期內完成的重大政府規劃研究建議，或進行大型基建建議的決定，做法合理，原因是這些建議／決定或會對申請地點構成重大的規劃影響，以至會影響城規會的決定。不過，當局同意即使城規會容許延期，也不應該無</p>

段落	事項	發表意見者	意見內容	政府回應
		香港律師會	<p>計劃大綱圖後，才具備法定效力，因此研究結果無礙處理申請。如果城規會在否決申請後，隨而給予覆核權，反而更妥善地保障申請人的權益。有關指引須大幅修改。</p> <p>當局應該限定城規會如因重大政府研究而延期對申請作出決定，則該項研究須涉及修訂相關分區計劃大綱圖或會改變規劃背景。</p>	<p>限期地延長。城規會在考慮延期的要求時，會考慮有關方面的權益會否受影響。規劃指引已作出更改，清楚列明如城規會認為合適，會訂定延期的最高期限及指明若非十分特殊情況，再度延期將不獲准許。</p> <p>律政司表示，條例第 16 和 16A 條沒有載述延期考慮申請的事宜。對於有關決定是否必須在會議當天作出，條例並無說明。條例只規定城規會在法定期限內考慮申請。申請人要求覆核和上訴的權力，須等待城規會的決定才生效，申請人要求覆核和上訴的權力故此不受影響。</p> <p>同意。所涉及的重大政府研究應該是與規劃相關的，而或會對申請地點造成重大的規劃影響，以及會影響城規會對申請的決定。指引已作出相應的修訂。</p>
34.	- 在圖則制訂過程的延期期限	公眾論壇	城規會建議可延期就申述／申述提出的意見／進一步申述作出決定，最高延期期限定為四個星期，但對部分個案而言，時間或者不足。城規會應按個別情況，考慮不同的延期期限。	《城市規劃(修訂)條例》規定，城規會必須從草圖展示期結束起計的九個月法定期限內，提交草圖予行政長官會同行政會議考慮。由此可見，城規會需在十分緊逼的時間內，完成關於考慮申述、就申述提出的意見和／或進一步申述的所有法定程序。因此，當局在規劃指引中提議，一般而言，城規會最長宜批給

段落	事項	發表意見者	意見內容	政府回應
				四個星期的延期期限。但是在特別和例外的情況下，如果確有需要，則城規會或會向行政長官申請延長上述九個月的法定期限(但不得延長超過六個月)。
35.	- 就申請個案作出延期次數和時機	諮詢人編號 4 南區區議會議員	申請最多可以延期決定多少次？當局應否容許申請人在城規會會議前一天，要求延期對其申請作出決定？ 如果當地人士和政府部門都反對有關申請，則當局不應該容許申請人無限期地把其修訂圖則的申請延期。當局應該訂定合理的延期期限，以盡量減低當地居民的心理壓力。如果發展商在合理期限內未能妥善地回應政府部門的關注，有關申請就應該撤回。	規劃指引已作出修訂，清楚訂明不能無限期地延期。並且在考慮延期申請時，城規會會考慮所有因素，以及有關各方的權利及利益是否受到侵害。如有需要，城規會或會訂明最長延期期限，及指明若非在十分特殊的情況，再度延期將不獲准許。 規劃指引開列了多個程序，說明按提交的理由是否充分，處理在會議議程發出前後所接到關於延期對各類申請作出決定的要求。城規會會考慮有關各方的權利及利益是否受到侵害。如有需要，城規會會訂明最長延期期限。為了方便公眾追查個案的進展，城規會每次接獲延期申請都會在該會的網頁上公布。
36.	- 須否符合「取得土地擁有人的同意／向土地擁有人發給通知」的規定	香港地產建設商會 香港律師會	雖然說是「精簡方式」，但日後似乎必須取得所有土地擁有人的同意，並須按程序通知公眾。當局宜在指引的篇首說明此事。 有關臨時用途規劃許可續期的申	有關臨時用途或發展的規劃許可續期申請，在性質上等同根據條例第 16 條提出的申請，即是說須履行「取得土地擁有人的同意／向土地擁有人發給通知」的規定。指引已經在適當之處作出修訂。

段落	事項	發表意見者	意見內容	政府回應
		南區區議會議員	<p>請，是否也須履行「取得土地擁有人的同意／向土地擁有人發給通知」的規定？</p> <p>有關臨時用途規劃許可的申請，是否也須進行公眾諮詢程序？</p>	
37.	- 修訂條例第16A條下的批准時限及延長展開發展期限的總長度	香港地產建設商會	<p>當局限制獲核准申請可延長展開的次數，即延長期不得超過原來所批准的展開期限，此舉實屬武斷，對複雜的計劃尤然。當局沒有理由不容許在過程中考慮作無限次延長。此舉有別於現行的行政程序，當局亦沒有就這樣改變提出理據。</p> <p>《城市規劃(修訂)條例》並無訂明，根據第16A條提出的申請所取得的許可，不應該足四年有效期。相對於有關展開發展的申請，「B類修訂」申請的不同之處是通常在四年期限的早段就提出，因此應該給予足四年有效期的許可。</p>	<p>規劃指引已說明，當局訂定有時限的附帶條件，是為了確保獲核准發展計劃，能在合理期間內落實。如果申請人提出具說服力的理據，城規會可根據《城市規劃(修訂)條例》第16A(2)條，批准延長期限展開有關發展，但所延長或累積延長的期限不得超過獲核准發展計劃原來的展開發展限期。根據條例第16和16A條提出的申請並不相同，後者不須履行「取得土地擁有人的同意／向土地擁有人發給通知」的規定，也不須進行公眾諮詢。就香港而言，八年的發展期(四年有效期加四年延長期)是足夠有餘的。規劃情況和公眾期望在八年裏可能會大幅改變，經過長時間後，較公平的做法是給予公眾機會再次就申請發表意見。如果申請人認為原來的期限不足，可以就城規會的決定要求覆核／上訴。在任何情況下，申請人如果確實需要再長一點的延長期，可根據條例第16條重新提交申請。</p>

段落	事項	發表意見者	意見內容	政府回應
38.	- 「延長展開發展」申請的評審準則	香港地產建設商會	<p>「規劃政策的改變」不應該作為否決延長展開發展的理由，除非有關政策是城規會透過正式法定程序，對分區計劃大綱圖作出修訂而衍生的。</p> <p>當局只須訂明為落實發展而採取「合理步驟」（並非「一切合理步驟」，以免門檻定得太高），已經足夠。</p>	<p>規劃情況經常改變，所以不可能立時因應變化而修訂分區計劃大綱圖。而規劃情況的變化是重大的因素。不過，城規會會盡量預先公開或公布相關的規劃政策聲明，以便把有關政策納入為考慮續期申請的因素。</p> <p>同意。指引已經作出相應的修訂。</p>
39.	- 「B類修訂」申請的處理程序	綠色大嶼山協會	當局應該不時監察和檢討「B類修訂」申請的處理程序，以免被人濫用作繞過更嚴格的管制和公眾諮詢程序，以及防止引致貪污的機會。	同意。當局會在有需要時檢討有關程序，以配合環境變遷。
40.	- 須否履行「取得土地擁有人的同意／向土地擁有人發給通知」的規定	香港律師會	有關獲核准發展建議的延長展開申請，須否履行「取得土地擁有人的同意／向土地擁有人發給通知」的規定？	《城市規劃(修訂)條例》第16條沒有此條文。「B類修訂」申請無須履行「取得土地擁有人的同意／向土地擁有人發給通知」的規定。
41.	- 申請人的身分	香港地產建設商會 規劃小組委員會委員 香港規劃師學會	當局要求由原申請人提交「B類修訂」申請，意味所批給的准許並不以申請所屬土地為依歸。原申請人如果售出發展權，就不應該有權申請修訂	此規定是為免第三者可提交修訂申請，修改由他人提交並獲核准的發展建議。然而，原申請人可委派認可代表提交「B類修訂」申請。如果土地業權更改了，

段落	事項	發表意見者	意見內容	政府回應
			獲核准的計劃。	則可根據條例第 16 條重新提交規劃申請。
42.	- 「A 類修訂」	南區區議會議員	如果當地人士反對建議中由發展商進行的「A 類修訂」,處理程序如何? 「A 類修訂」的內容有沒有追溯力?	城規會現行的規劃指引,已涵蓋了有關獲核准發展建議的輕微修訂事宜。「A 類修訂」和「B 類修訂」的清單是根據現行的指引訂定的。根據《城市規劃(修訂)條例》第 16A 條,對發展計劃提出「A 類修訂」,是無須向城規會申請而即獲核准的。這類修訂性質輕微,不會大幅偏離城規會已予批准的申請。《城市規劃(修訂)條例》第 16A 條適用於所有在該條例生效前批出的規劃許可。
43.	- 「B 類修訂」申請的諮詢	香港地產建設商會 香港律師會 香港規劃師學會	根據《城市規劃(修訂)條例》,有關「取得土地擁有人的同意/向土地擁有人發給通知」的規定,並不適用於根據第 16A 條提出的申請。政府不應該在《城市規劃(修訂)條例》之外採取條例沒有規定的行政程序,包括發放資料給民政事務處。即使民政事務處提出從市民接獲的負面意見,有關申請也不應該發還給城規會。 這類申請的詳情會不會作公布或給予公眾查閱,或發放給民政事務處以蒐集當地人士對有關申請的意見?	《城市規劃(修訂)條例》並無條文規定,根據第 16A 條的申請須給予公眾查閱和發表意見。規劃署會把這類申請發放給有關政府部門(如有需要則包括民政事務處)傳閱,以供評論。律政司表示,城規會在考慮根據第 16A 條提出的申請時,只考慮其認為適切的意見,《城市規劃(修訂)條例》並無條文作出規限。根據行政法的原則,當局在作出決定時,應該只考慮相關因素。

段落	事項	發表意見者	意見內容	政府回應
44.	- A和B類修訂的範圍與要求	香港地產建設商會	<p>就 A 和 B 類修訂的範圍與要求而言，新/修訂指引比現行的城規會規劃指引訂下更多束縛。當局應該研究現行城規會指引的規定，是否有部分可以刪去而不用加入新指引中。新/修訂的指引應該作出大幅修訂。</p> <p>指引所開列的分類太多。對於「B類修訂」的申請，規劃署署長應該可駁回部門的反對，否則該申請便須提交城規會考慮。</p> <p>相對於現行城規會規劃指引，當局在「A類修訂」和「B類修訂」附表中，傾向把現時授權予地區規劃專員處理的個案，轉移給規劃署署長處理，而現時授權給規劃署署長處理的個案，則轉移給城規會作批准。此舉對靈活性和效率均無幫助。「A類修訂」</p>	<p>「A類修訂」和「B類修訂」附表已經作出修訂，大致沿用現行城規會指引的規定。當中加入了一項新規定，即如果城規會開出規劃許可附帶條件，限制發展計劃在特定的發展水平內(例如最大總樓面面積或單位數目)，則「A類修訂」的清單不適用。</p> <p>相對於現行城規會規劃指引，日後申請人有權就城規會對「B類修訂」申請的決定，要求覆核/上訴。</p> <p>城規會可授權規劃署署長考慮「B類修訂」的申請。在考慮申請時，城規會向來兼顧政府部門的專家意見和其他規劃因素。因有部門提出反對，而提交申請予城規會再作全面檢討，是審慎的做法。如果「B類修訂」的申請不獲接納，申請人可就城規會的決定申請覆核/上訴。</p> <p>「A類修訂」和「B類修訂」附表已經作出修訂，大致沿用現行城規會指引的規定。當局一直都接到公眾意見，表示關注申請人或會濫用制度，以繞過管制和避免諮詢公眾。因此，當局所訂定的「A類修訂」和「B類修訂」，應該兼顧在落實發展階段改變設計的需要，以及</p>

段落	事項	發表意見者	意見內容	政府回應
		香港規劃師學會 香港測量師學會會員	或「B類修訂」應該涵蓋大部分類別的修訂，而城規會應該專責在初始階段決定是否批給首個規劃許可。 如能擬備一份「A類修訂」和「B類修訂」附表的新修訂內容與現行城規會規劃指引兩者差別的摘要，對於公眾的理解會有幫助。 當局就考慮和批准「B類修訂」而授予規劃署署長的權力，可否轉移給地區規劃專員？	須徵詢公眾對申請的意見，以符合公眾利益的考慮。 當局將會為公眾擬備兩者差別的摘要。 在處理根據第16A條提出的申請時，地區規劃專員負責協助傳閱申請予各部門作評論，並就「B類修訂」進行規劃評審，以及擬備建議。決定權則授予規劃署署長，以作妥善的制衡。
45.	- 關於A和B類修訂的詳細意見	香港地產建設商會 地鐵公司 香港建築師學會	見附件。	見附件。
	III. 擬議的收費表			
46.	- 一般事項	諮詢人編號2 香港觀鳥會 Mike Kilburn 諮詢人編號3 公眾論壇 Ruy Barretto	歡迎當局在申請費用中收回成本，以達到基本的公平原則。納稅人並無理由要資助只有商業機構或個別市民得益的事項。 當局以收回成本作為收費準則，是一個好的開端，而對發展商沒有作出隱	意見備悉。 意見備悉。

段落	事項	發表意見者	意見內容	政府回應
		新界鄉議局	<p>藏式的資助，在原則上亦屬正確。</p> <p>擬議的收費將會打擊公眾提出規劃申請的意欲，亦會使他們不願租用須申請規劃許可的土地，間接凍結新界鄉郊的土地用途。</p> <p>當局不應就規劃申請收取費用，因為：</p> <p>(a) 申請人已須為預備申請一事支付顧問費用；</p> <p>(b) 土地擁有人亦須就收取的租金繳付稅項；</p> <p>(c) 其他政府服務，例如申請公共房屋及綜合社會保障援助，並未設有同類收費；以及</p> <p>(d) 其他部門可能會依樣葫蘆，就他們所處理的申請收取費用。</p>	就公共服務收費以收回全部成本，符合政府一貫的「用者自付」政策。
		新界露天倉經營者協會	強烈反對擬議的收費制度，因為會大大增加新界鄉郊露天貯物場營運商的經濟負擔。為取得城規會的臨時許可，該等營運商須聘請顧問為申請作出準備。在取得許可後，他們亦可能須花費 100,000 元至 200,000 元履行規劃許可附帶條件，以達到有關方面的要求。	同上。
		地鐵公司	由於城規會是為整個社會的利益而履	就公共服務收費以收回全部成本，符合

段落	事項	發表意見者	意見內容	政府回應
		深水埗區議會議員	<p>行其職責，故此當局應採納「平分成本」的原則，由申請人及社會共同分擔處理規劃申請的行政費用，而後者所分擔的費用應從公帑支付。</p> <p>如果由申請人單獨承擔全部成本，申請費用將會十分高昂，減低私人方面進行發展計劃的意欲。</p> <p>新的修訂(例如須取得土地擁有人同意／向土地擁有人發給通知，以及有關的收費建議)將會打擊公眾參與規劃程序的意欲。</p>	<p>政府一貫的「用者自付」政策。由個別申請人提出的規劃申請，並無理由要納稅人資助其處理費用。為符合成本效益，規劃署已以簡化後的處理規劃申請程序，小心釐定收費建議。</p> <p>同上。</p> <p>同上。實際上《城市規劃(修訂)條例》的其中一個目標，便是鼓勵公眾參與規劃程序。為達到有關目標，該條例明確規定須就申請取得土地擁有人同意／向土地擁有人發給通知，並公布申請，以徵詢公眾的意見。對於圖則制訂程序，該條例亦載有類似條文，訂明須公布申述／對申述的意見／進一步申述。提交申述／對申述的意見／進一步申述，無須繳付費用。</p>
47.	- 退款或收費折扣	香港大律師公會	<p>政府是否會批准「退款」的申請，如果會的話，在甚麼情況下才會作出退款？</p> <p>政府應制定政策，當申請人提交進一</p>	<p>《城市規劃(修訂)條例》並無就退還費用作出安排。此舉符合收回全部成本的原則，因為一旦開始處理申請，便會牽涉成本。</p> <p>同意。在擬議的收費表中，如申請人在</p>

段落	事項	發表意見者	意見內容	政府回應
		深水埗區議會議員	<p>步資料而被城規會以內容曾作出實質修改而不予接納時，鼓勵申請人撤回申請，再重新遞交申請。</p> <p>如果其後的申請在申請費用上可獲得寬減，可鼓勵申請人撤回不完整的申請，使政府節省處理申請的資源。</p> <p>申請修訂圖則的擬議最高收費為90,000元。如果修訂圖則的申請獲城規會批准，政府是否會退回費用給申請人？</p>	<p>撤回申請後一年內重新遞交內容大致相同的申請，建議可獲50%的折扣，但申請人最少須繳付7,500元的最低費用。此建議是假設工作量會因曾經處理內容大致相同的申請而減輕。</p> <p>不論申請最終是否獲得批准／接納，在處理申請時均會牽涉成本。《城市規劃(修訂)條例》並無退還費用的條文。</p>
48.	- 收費結構及級別	<p>Kam Kin Pong</p> <p>香港大律師公會</p>	<p>收費級別不應純粹以發展規模衡量，同時亦應考慮涉及的行政工作。一些申請人除了遞交申請表外，還會提交大量的報告。當局應考慮處理這些報告所涉及的工作量。</p> <p>由於村民擔心申請興建小型屋宇的收費高昂，當局可考慮減低對於用地在1 000平方呎(即100平方米)內的申請的收費。</p> <p>收費結構應顧及由個別私人使用者、小型公司以至大型發展商等不同階層的負擔能力。當局應考慮到不同團體</p>	<p>同意。在釐定收費級別時，當局已考慮這些因素。擬議的收費表大致是按各類申請的規模及複雜程度而釐定。</p> <p>當局會進一步考慮此問題。</p> <p>同意。擬議的收費表是按各類申請的規模及複雜程度而釐定。</p>

段落	事項	發表意見者	意見內容	政府回應
		公眾論壇	及申請的不同利益，並作出平衡。 新界鄉議局的代表及露天貯物場的營運商反對當局就小型屋宇及臨時許可申請所提議的收費表。	當局會進一步考慮此問題。
		新界露天倉經營者協會	擬議的收費級別對在新界鄉郊申請臨時許可的人士並不公平，因為許可的有效期僅是三年。為上述臨時許可續期的申請的最低收費為 7,500 元，但申請永久許可的最高收費亦只是 90,000 元。	當局會進一步考慮此問題。
		新界鄉議局	對於申請永久及臨時許可，應有不同的收費及處理程序。一些僅要求一至兩年臨時許可的申請，可能需要另外一至兩年作出準備，才能符合新指引所列的要求。	當局會進一步考慮此問題。
		金潤規劃測量師行有限公司	當局應減低對臨時許可的擬議收費。露天貯物場的營運商大多屬小型／中型公司，對香港的經濟十分重要。他們可能會冒險繼續在新界鄉郊進行違例發展。	當局會進一步考慮此問題。
		香港規劃師學會	經城規會在《城市規劃(修訂)條例》生效前考慮的申請，如重新遞交，應可獲得豁免繳交費用、只須繳交半	根據擬議收費表，如在申請被拒、獲准或撤回後一年內重新遞交內容大致相同的申請，可獲 50%的折扣，但申請人最

段落	事項	發表意見者	意見內容	政府回應
		南區區議會議員	費，或在收費上獲得進一步減免。 放寬總樓面面積限制的申請的擬議收費(7,500元)訂得過低。	少須繳付 7,500 元的最低費用。此項收費建議適用於原先申請在《城市規劃(費用)規例》生效後遞交的個案。 7,500 元只是對整項發展所涉及的地盤面積／總樓面面積的首 1,000 平方米的收費。該類申請的擬議最高收費為 15,000 元。
49.	- 實施方式	Kam Kin Pong	為方便收取費用及作出評估，當局可使用劃一的表格。	同意。當局將會在申請表格內載入收費的詳細計算方法。
50.	- 免收或減收慈善團體的費用	諮詢人編號 2 香港觀鳥會 Mike Kilburn 諮詢人編號 3 規劃小組委員會委員 建設小組委員會委員 香港建築師學會	歡迎當局建議豁免認可慈善團體就公眾利益所提出的申請的費用。 建議當局豁免所有慈善團體一切申請費用。 在城規會規劃指引中應清楚列明有關免收費用的各項規定，而免收費用的	意見備悉。 《城市規劃(修訂)條例》訂明，財經事務及庫務局局長可按個別情況免收訂明的費用。一般而言，慈善團體純粹就慈善用途而提交的申請，可獲免收有關費用。由於並非所有慈善團體提交的擬議項目皆屬慈善用途，因此不宜豁免所有慈善團體一切申請費用。 同上。

段落	事項	發表意見者	意見內容	政府回應
		世界自然(香港)基金會	措施亦不應按個別情況考慮。 當局應就免收費用一事提供清楚的準則及申請指引，以供公眾及慈善團體參考。	同意。當局會在有關指引內說明免收費用的措施，並作出公布。
		香港大律師公會 香港規劃師學會	申請費用不應對有助改善環境及符合公眾利益的計劃構成障礙。 免收申請費用的措施不應局限於註冊慈善團體。所有因「公眾理由」而提出的申請，或涉及「公眾理由」或公眾利益的申請，均應獲得免收費用。	當局會進一步考慮此問題。 當局會進一步考慮此問題。
		香港建築師學會	「用者自付及收回成本」的政策獲普遍支持。然而，對於非牟利團體／組織為公眾目的而提出，並且不會帶來任何利潤或財政收益的申請，收費制度不應構成任何障礙。當局免收慈善團體費用的建議，存在太多限制。只要符合下列要求，由非慈善團體／組織提出的申請亦應可獲得豁免： (a) 直接及純粹為慈善用途而提出的申請；或 (b) 純粹為公眾目的而提出的申請，但有關申請不可涉及任何商業／	當局會進一步考慮此問題。

段落	事項	發表意見者	意見內容	政府回應
		林浩揚 民主黨九龍西支部 民主黨吳永輝	貿易活動，並且不會帶來任何利潤。 一些團體(例如業主立案法團、地區團體、環保組織、區議會及立法會)及個別人士(例如區議員、立法會議員)可能在負擔申請費用方面有困難(特別是申請修訂圖則的費用)，令他們難以參與法定規劃程序。	當局會進一步考慮此問題。
		香港大律師公會 公眾論壇	建議當局豁免上述團體及人士的申請費用，或引進一套英國已經採用的規劃援助制度。 當局應提供指引，訂明政府在評審免收費用的申請時所考慮的準則，以及處理有關申請的程序。每宗申請須按個別情況考慮。	當局會進一步考慮此問題。 同意。有關指引內將會收納政府在評估免收費用申請時所採納的準則。當局會按個別情況考慮有關申請。
		香港規劃師學會	當局應設立一套「預先批核」制度。如果要求團體先行繳費，然後再申請豁免收費，做法有欠妥善，因為並不可以保證有關團體可獲免收費用。	同意。當局有意設立一套「預先批核」制度，以便在個案正式呈交予城規會前豁免申請費用。申請程序將會載於上述的指引內。
			當局應為未能負擔申請費用的申請人提供財政援助，或免收其費用。	當局會進一步考慮此問題。

段落	事項	發表意見者	意見內容	政府回應
		新界鄉議局	由於政府未能在現有鄉村的 300 呎範圍內提供足夠土地供興建小型屋宇，大部分的小型屋宇均須申請規劃許可。當局不應向此類申請收取費用。	當局會進一步考慮此問題。
51.	- 申請修訂圖則的費用	香港地產建設商會	當局不應對根據條例第 12A 條提出的申請收費，因為有關申請是圖則制訂程序的其中一部分，如果收取費用，將會減低公眾參與規劃程序的意欲。如果真的要收費，亦只應收取一個固定的金額(譬如 25,000 元)，而不應以土地面積計算，因為不論面積多少，所牽涉的工作量並不會出現重大差異。當局絕不應對涉及公眾利益的申請收費。	由個別申請人提出的修訂圖則申請，並無理由要納稅人資助其處理費用。為鼓勵公眾參與規劃程序，當局不會就提交申述、對申述的意見及進一步申述收取費用。當局會進一步考慮收取固定費用的提議。
52.	- 在圖則制訂程序中所須繳付的費用	香港規劃師學會	在圖則制訂程序中提交申述、對申述的意見及進一步申述，是否須繳付費用？	提交這類項目，無須繳付費用。
	IV. 其他意見			
53.	- 就條例草案所作的諮詢	新界西北露天倉大聯盟 露天貯物場營運商	在立法會通過《2003 年城市規劃(修訂)條例草案》前，當局並沒有向營運商作出足夠的諮詢。	該條例草案是於二零零三年五月二十一日提交予立法會，由其轄下的法案委員會審議，並於二零零四年七月七日獲立法會通過。法案委員會及政府曾就該條例草案進行廣泛的諮詢。

段落	事項	發表意見者	意見內容	政府回應
				<p>二零零三年十月，法案委員會在本地報章刊登廣告，邀請公眾就《2003年城市規劃(修訂)條例草案》的條文發表意見。法案委員會共收到約140份書面意見，其中一份是由新界露天倉經營者協會(「新界西北露天倉大聯盟」的其中一名成員)提出。新界露天倉經營者協會的兩名代表，亦曾獲邀出席法案委員會二零零三年九月二十四日的會議，作出口頭上的申述。</p> <p>此外，法案委員會曾就該條例草案諮詢新界鄉議局，而規劃署的代表亦曾於二零零三年六月九日、二零零四年二月五日及二零零四年五月二十八日出席新界鄉議局的會議，討論有關該條例草案的事宜。一些露天貯物場營運商曾出席二零零四年五月二十八日新界鄉議局的會議，表達他們的意見，而該條例草案亦曾因應部分意見作出修訂。</p>
54.	- 修訂條例草案的實施方式	諮詢人編號4	誰人將會負責監察《城市規劃(修訂)條例》是否按有關條文實施？	為方便實施《城市規劃(修訂)條例》，城規會已擬備了一系列的新規劃指引，並在擬備該等指引的過程中，徵詢律政司的意見，以確保指引符合《城市規劃(修訂)條例》的有關條文。城規會及其執行部門(即規劃署)將會負責監察工作。

段落	事項	發表意見者	意見內容	政府回應
55.	- 城規會主席	香港建築師學會	城規會及其轄下委員會的主席應由非政府人員擔任，使規劃制度更為公開及客觀。	意見備悉。當局會繼續尋求方案，令規劃制度更為公開及透明。
56.	- 城規會秘書處	香港建築師學會	應成立一個獨立的秘書處，以確保其工作不會受到左右。	意見備悉。當局會繼續尋求方案，令規劃制度更為公開及透明。
57.	- 城規會委員	諮詢人編號 4	<p>現時的城規會委員，是否能公平地反映公眾的利益？</p> <p>城規會其中 30%至 50%的委員來自商界，在地產發展公司任職行政人員。由於該等公司的目標是興建更多樓宇，城規會在履行其職責時，是否能做到不偏不倚？</p> <p>為何在現時的城規會委員中，沒有非政府機構或環保組織的代表？</p> <p>當局如何防止發展商操控議程，令他們的申請只會在與他們有聯繫的城規會委員出席會議的情況下被城規會考慮？</p>	<p>城規會委員是基於他們的才能、專長、經驗、誠信、公益服務精神及與城市規劃相關的背景，以其個人名義獲得委任。現時的委員來自不同的專業及界別，包括商業、工程、建築、測量、環保、社會工作、教育、法律及文物保護等。當局亦有定期檢討城規會的委員組合，以確保社會的整體利益獲得充分反映。</p> <p>同上。</p> <p>城規會已採納一套經諮詢律政司及廉政公署後所擬備的詳細申報利益指引。有關指引可確保城規會在作出決定時，能做到公平公正，不偏不倚。有關指引載於「城規會辦事程序與方法」內，而委員所登記的利益亦可供公眾查閱。</p>

段落	事項	發表意見者	意見內容	政府回應
58.	- 對規劃制度的一般意見	香港建築師學會	<p>現時地政總署、屋宇署及規劃署各自有其遞交及審批申請的程序。該三個政府部門應盡量精簡其辦事程序及收費制度。</p> <p>根據現行的制度，城市規劃及運輸規劃分別由不同的政策局負責，效率及成效均欠佳，往往帶來未如理想的城市環境。</p> <p>圖則制訂程序應由規劃師帶領進行，並由其他專業人士(包括城市設計師、建築師、交通工程師及環保專家)提供支援。</p>	<p>地政總署、屋宇署及規劃署一直致力提供以客為本的服務，協助申請人取得有關規劃、土地及建築物方面的許可。該三個部門同時派出高層人員組成一個專責小組，研究重整及簡化審批程序的措施，並已在／將會在適當的範疇發出聯合作業備考，公布有關措施。</p> <p>意見備悉。</p> <p>同意。有關圖則制訂程序的規劃研究是由規劃師帶領進行。規劃師將會在適當的範疇邀請其他專業人士參與，以及尋求有關政府部門的專業意見。</p>
59.	- 在制訂草圖時進行諮詢	新界鄉議局	當局在根據《城市規劃條例》公布任何草圖或修訂任何草圖／核准圖前，應先諮詢受影響土地擁有人及新界鄉議局的意見。	城規會及規劃署已採納行政措施，在公布任何草圖或修訂任何草圖／核准圖前，透過有關區議會／鄉事委員會／分區委員會(以下統稱為「區議會」)及公眾論壇諮詢公眾，但一些特殊個案則除外(例如涉及敏感資料，而如果過早發放該些資料，可能會引起投機活動，使擬議的發展管制失去效用，公布新的發展審批地區圖便是其中一個例子)。當局將會加強與新界鄉議局的聯繫，並在有需要

段落	事項	發表意見者	意見內容	政府回應
				時安排類似的諮詢。不過，如果是上述的特殊個案，當局則會在圖則於憲報刊登後，盡快諮詢有關的區議會。在《城市規劃(修訂)條例》實施後，當局將會繼續沿用有關措施。
60.	- 為獲准的申請註冊	Kam Kin Pong	獲准的申請應在土地註冊處註冊，以供公眾查閱。	獲准的申請將會載於規劃記錄冊內，供公眾查閱，而其中的主要資料，更可從e-規劃資訊中取得。
61.	- 規劃申請制度	<p data-bbox="595 647 779 691">諮詢人編號 1</p> <p data-bbox="595 895 779 938">諮詢人編號 4</p>	<p data-bbox="864 647 1469 858">現行的措施容許申請人就放寬同一地點的地積比率及建築物高度限制，重複提交申請。此程序應受到規管，以免居民因重複的申請而受到不必要的滋擾。</p> <p data-bbox="864 895 1469 1018">法例內並無條文，供公眾就城規會對規劃申請的決定提出上訴，但申請人卻有很多上訴的機會。</p> <p data-bbox="864 1054 1469 1391">《城市規劃(修訂)條例》應設有指引，規定當局因應規劃申請的影響、計劃規模，以及所接獲的意見／反對數目等，就某些申請舉行公眾諮詢會議。《城市規劃(修訂)條例》應列明上述會議不可在申請供公眾查閱後四星期內舉行。在公眾諮詢會議中，公眾應有機會發表意見及就申請人的申</p>	<p data-bbox="1469 647 2119 858">《城市規劃(修訂)條例》內並無條文限制申請人可提交的申請數目。不過，申請費用或可令有意提出申請的人士，在準備申請時更努力解決城規會所關注的問題。</p> <p data-bbox="1469 895 2119 1018">《城市規劃(修訂)條例》已大大增加公眾在規劃過程中參與的機會。當局會繼續尋求方案，令規劃制度更為公開及透明。</p> <p data-bbox="1469 1054 2119 1391">《城市規劃(修訂)條例》已於二零零四年七月獲立法會通過。然而，諮詢公眾的方法甚具彈性，足以應付每宗個案的不同情況。如果區內居民要求，規劃署人員非常樂意向他們解釋有關申請，而如果有需要，規劃署人員亦會在徵詢民政事務處的意見後，出席區內的會議。</p>

段落	事項	發表意見者	意見內容	政府回應
			請作出回應。	
62.	- 對新界鄉郊 違例發展的 執法行動	<p>諮詢人編號 2 香港觀鳥會 Mike Kilburn 諮詢人編號 3</p> <p>世界自然(香港)基金會</p> <p>Ruy Barretto</p>	<p>歡迎當局堵塞漏洞，以免違例發展透過申請臨時許可以逃避檢控。</p> <p>十分歡迎當局提高規劃執法管制的效率和效能，並支持當局堵塞漏洞，以免違例發展透過申請臨時許可以逃避檢控。此舉並可打擊有關人士非法填平土地的意欲。</p> <p>歡迎授權予執法人員進入土地進行調查。然而，當局應制訂妥善的授權程序，以免執法人員與土地擁有人發生不必要的衝突。</p> <p>支持當局堵塞漏洞，以免違例發展透過申請臨時許可以逃避檢控。這項修訂極為重要，必須盡快全面及公平地執行。</p>	<p>意見備悉。</p> <p>意見備悉。</p> <p>意見備悉。根據《城市規劃(修訂)條例》第 22(2)(a)條，除非規劃事務監督有合理理由懷疑有或曾有違例發展，以及有需要進入有關土地／處所，否則規劃事務監督不得行使進入土地／處所的權力。在行使上述權力前，有關人員亦會採取適當的行政措施，以免與土地擁有人發生不必要的衝突。</p> <p>意見備悉。</p>

段落	事項	發表意見者	意見內容	政府回應
		綠色大嶼山協會	<p>為何視察的權力並未擴展至住用處所？由於很多鄉郊土地上均有人居住，可以說成是「住用」，這將會構成極大漏洞。此外，這些住用處所旁往往有一塊已填平及環境質素欠佳的農地，挪作非正式的工業用途。</p> <p>為何條例沒有授權有關人員把土地恢復原狀？禁絕進行違例發展，是改善環境的一個好開端，但環境已受破壞的土地，卻未有相應地獲得修復。</p>	<p>對新界鄉郊違例發展的調查及執法工作，甚少需要進入住用處所。《城市規劃(修訂)條例》授權規劃事務監督在有需要時，可向裁判官申請手令，以進入住用處所。至於把農地轉作非正式工業用途，如果涉及違例發展，當局將會採取強制執行行動。《城市規劃條例》第 23(3)條訂明，規劃事務監督可發出法定通知書，要求有關人士把涉及違例發展的土地恢復原狀。收到通知書的人士如未有遵守通知書所列的規定，即屬違法。《城市規劃(修訂)條例》並無對此條文作出修訂。</p>
		露天貯物場營運商	<p>與現行做法不同，規劃事務監督可即時採取強制執行行動，無須等候申請人根據條例第 16 條提出申請的結果。停止進行有關發展，是遵守強制執行通知書的唯一方法。</p> <p>此條文的限制過大，並且沒有安排寬限期予營運商搬遷場地。當局應暫緩實施有關強制執行行動的條文，以及把該等條文與《城市規劃(修訂)條例》的其他條文分開實施。另一個可行方法是容許所有在《城市規劃(修訂)條例》刊憲前已經存在的露天貯物場，</p>	<p>《城市規劃(修訂)條例》內的有關修訂，是用以堵塞現行《城市規劃條例》中的漏洞，避免一些收到強制執行通知書的人士，利用提出申請以逃避強制執行行動的機制。</p> <p>無充分理據暫緩實施有關強制執行行動的條文，或把此條文與《城市規劃(修訂)條例》的其他條文分開實施。對於豁免所有在《城市規劃(修訂)條例》刊憲前已經存在的露天貯物場遵守新條文的建議，律政司指出此舉已超出當局在法例下的法定權限。此外，暫緩實施有關強</p>

段落	事項	發表意見者	意見內容	政府回應
			無須遵守此條文。	制執行行動的條文亦不符合立法意向。
63.	- 在市區及新界鄉郊的臨時用途	新界鄉議局	在市區的臨時用途無須取得規劃許可，但在新界鄉郊的則需要，此舉並不公平。政府應小心檢討自然保育區、康樂用地、綠化地帶及農業用地的地帶劃分，以確保土地獲得更佳運用。	一九九一年，當局引進法例，對新界鄉郊的土地用途作出管制，其主要目的是應付露天貯物場擴散的問題。市區的臨時用途須受其他方面的規管(例如契約條款及建築物管制措施)，但新界鄉郊的露天貯物用途則不同，只可透過規劃管制作出有效的規管。鑑於該些臨時發展項目(例如露天貯物場)可能會構成環境上的滋擾，當局認為現行對新界地區臨時用途的管制，應維持不變。
64.	- 過渡安排	香港律師會 東區區議會議員	在新指引生效前遞交但仍然未有決定的申請，將如何處理？	《城市規劃(修訂)條例》第 16 及 17 條的新條文，並不適用於在該條例生效前按舊有條例第 16 條提出的申請。
65.	- 編輯上的意見	香港大律師公會	就多個段落提出編輯上的意見。	意見備悉。指引已在適當之處作出修訂。

縮寫代號

公眾論壇	個別人士在二零零四年十月十九日公眾論壇上提出的意見
民主黨吳永輝	民主黨規劃、地政及工程政策副發言人吳永輝
林浩揚	油尖旺區議會林浩揚議員
土地小組委員會委員	土地及建設諮詢委員會屬下土地小組委員會個別委員
建設小組委員會委員	土地及建設諮詢委員會屬下建設小組委員會個別委員
規劃小組委員會委員	土地及建設諮詢委員會屬下規劃小組委員會個別委員
東區區議會議員	東區區議會個別議員在二零零四年十二月二日工務建設及發展委員會會議上提出的意見
南區區議會議員	南區區議會個別議員在二零零四年十月十八日規劃、工程及房屋事務委員會會議上提出的意見
深水埗區議會議員	深水埗區議會個別議員在二零零四年十一月十八日房屋事務委員會會議上提出的意見
香港測量師學會會員	香港測量師學會個別會員在二零零四年十一月十七日諮詢論壇上提出的意見
露天貯物場營運商	露天貯物場營運商在二零零四年十月二十六日政府與貨櫃、露天貨場及汽車零件業聯絡會議上提出的意見

有關 A 類及 B 類修訂附表的詳細意見及回應摘要

段落	附表的修訂分類	發表意見者	意見內容	政府回應
A1.	整體總樓面面積	香港地產建設商會	<p>建築事務監督根據《建築物(規劃)規例》第 22(1)或(2)條准許增加作為可扣減或額外的總樓面面積，應視作 A 類修訂，無須經「雙重核准」。</p> <p>在處理批地階段訂明地盤界線時出現的任何修訂，應視為 A 類修訂。</p> <p>B 類修訂應與現行有關規劃指引的安排一致，即規劃署署長可考慮那些面積不超過 4 000 平方米或已核准的整體總樓面面積 10%(兩者中以數目較大者為準)的輕微修訂。</p>	<p>根據《建築物(規劃)規例》第 22(1)或(2)條准許增加的總樓面面積，可能導致擬議發展的建築物高度、上蓋面積限制、建築形式等出現相應的改變。視乎個別情況而定，這些改變可能對規劃構成不良影響，因而應受到擬議附表所載不同程度的規劃管制。無論如何，按照城規會有關「提交概念圖則以支持按照城市規劃條例第 16 條提出的規劃申請」規劃指引中所列明的原則，概念圖上簡略顯示的安排及可增加的總樓面面積，亦可於規劃申請內列明，從而省略在詳細設計階段再申請規劃許可的需要。</p> <p>如相應的修訂屬於擬議的 A 類修訂，政府並不反對。其他修訂須受附表所載的相關規劃管制。</p> <p>政府同意更緊密跟隨現有相關規劃指引中的管制。然而，鑑於基建設施限制或其他規劃考慮因素，城規會可能要在某些情況下，在原先規劃許可的附帶條件內列明整體總樓面面積／地積比率。在這情況下，總樓面面積／地積比率的增加不能視作 A 類修訂。有關規劃指引已作出相應修訂。</p>

段落	附表的修訂分類	發表意見者	意見內容	政府回應
A2.	地盤面積／界線	香港地產建設商會	<p>凡削減地盤面積，如總樓面面積亦相應削減，應視作 A 類修訂，並且不應限於少於一公頃的土地。</p> <p>在處理批地階段對地盤界線所作的任何更改，均應視作 A 類修訂。</p> <p>只有那些不屬於 A 類修訂，而所涉面積又不超逾地盤總面積 10% 的修訂，才應屬 B 類修訂。</p>	<p>政府同意刪除地盤總面積須少於一公頃的限制。然而，有關的減幅不得超逾地盤總面積的 5%，以防止原先核准的方案出現實質轉變，從而令落實一些理想規劃目標(例如逐步淘汰一些不符合規劃的用途)構成障礙。</p> <p>在處理批地階段訂明地盤界線時出現的輕微／技術性質修訂，才屬 A 類修訂。任何地盤界線的更改，如與已核准的發展建議有顯著的差異，例如加入或刪除某些土地，均可能造成規劃影響，因而須取得城規會的規劃許可。</p> <p>意見備悉，請參閱上文對擬議 A 類修訂的回應。</p>
A3.	樓宇單位數目	香港地產建設商會	<p>若在已獲核准的申請內只列明單位數目的範圍，當局應予以許可。任何在已核准範圍內的更改應屬 A 類修訂。</p> <p>對於增加至超逾範圍上限的更改，備註應視其為 B 類修訂。</p> <p>任何不超逾已核准數目的 10% 或 200 個單位(兩者以數目較多者為</p>	<p>同意。這點符合城規會有關「提交概念圖則以支持按照城市規劃條例第 16 條提出的規劃申請」和有關「根據城市規劃條例第 4A(2)條的規定呈交總綱發展藍圖」的規劃指引所列明的原則。</p> <p>這點與城規會有關規劃指引所列的規定一致，即 A 類及 B 類修訂附表內的有關限制，適用於已獲核准的發展建議內的單位數目範圍的上限和下限。</p> <p>政府同意更緊密跟隨現有規劃指引的管制。任何不超逾 100 個單位或已核准數目的 5%(兩者以數</p>

段落	附表的修訂分類	發表意見者	意見內容	政府回應
		地下鐵路公司	<p>準)的增幅，應視作 A 類修訂。</p> <p>任何增幅超逾已核准數目的 10% 或 200 個單位，而總樓面面積又沒有增加的更改，應視作 B 類修訂。</p> <p>有關單位數量的擬議 B 類修訂，較現行城規會規劃指引所准許的水平更為嚴格。這樣會對設計靈活性構成不必要的限制，實屬一種倒退。</p> <p>由於單位數目的輕微增加及單位面積的輕微更改均十分普遍，故應保留現行的城規會規劃指引的精神，而比率細小的更改應視作 A 類修訂。</p>	<p>目較少者為準)的增幅，均視作 A 類修訂。那些不屬於 A 類修訂，而增幅又不超逾 200 個單位或已核准數目的 10%(兩者以數目較少者為準)的更改，將視為 B 類修訂。</p> <p>然而，鑑於基建設施限制或其他規劃考慮因素，城規會可能要在某些情況下，在原先規劃許可的附帶條件內列明最高單位數目。在這情況下，單位數量的增加不能視作 A 類修訂。有關規劃指引已作出修訂，以反映這點。</p> <p>回應同上。</p>
A4.	樓宇單位的大小	地下鐵路公司	如整體總樓面面積維持不變，而削減單位數目又屬 A 類修訂，那麼把單位面積的相應增加列為 B 類修訂，並不合理。	根據運輸署的意見，按《香港規劃標準與準則》第八章表 11 第 1 節第 2 項所載，不同的單位面積範圍之間的泊車需求調整比率的轉變甚大。因此，如單位面積已靠近範圍的上限，則即使單位面積稍為增加，亦可以使泊車位的需求數目大幅

段落	附表的修訂分類	發表意見者	意見內容	政府回應
		香港 建築師學會	因整體總樓面面積、地盤面積及／或單位數目的輕微更改(A 類修訂)而導致單位面積的輕微更改亦應視作 A 類修訂。	上升。運輸署希望採取一個較謹慎的做法，而接受諮詢的團體則要求放寬管制，為在兩者之間取得平衡，我們已作出修訂，容許不超逾已核准數目 5%的單位面積更改可獲視作 A 類修訂。
		香港地產 建設商會	由於單位面積並非重要規劃準則，故這個類別應予刪除。	回應同上。
A5.	樓宇	香港地產 建設商會	建築物分布的輕微更改應視作 A 類而非 B 類修訂。	由於 A 類修訂無須另外申請規劃許可，故這些類別的修訂必須毫不含糊地清楚列明。此外，建築物分布的任何轉變均可能對附近的發展造成影響，故把這方面的「轉微更改」列為「B 類修訂」是適當的做法。附表的規定與城規會有關規劃指引的現行限制大致相同。
A6.	建築物高度	香港地產 建設商會	有關建築物高度的管制應納入分區計劃大綱圖的限制內，而不是城市規劃委員會的規劃指引內，因為後者並無法定效力。	與實施「觀塘及九龍灣商貿區建築物高度限制」的情況一樣，這些限制可先以臨時管制的形式於城規會規劃指引內頒布，以方便進行公眾諮詢，然後才正式納入有關的分區計劃大綱圖內。因此，引用規劃指引的做法是恰當的，因為已核准方案的任何更改均不會影響有關管制的效力。

段落	附表的修訂分類	發表意見者	意見內容	政府回應
A7.	上蓋面積	香港地產建設商會	<p>城市規劃委員會一直鼓勵放寬某些地區的上蓋面積限制，這點應於規劃指引內予以反映。</p> <p>所有上蓋面積的更改，只要無須輕微放寬分區計劃大綱圖已訂的限制，均應視作 A 類修訂。</p> <p>凡有關地點須受分區計劃大綱圖限制，而先前已獲放寬上蓋面積，並要求再放寬最多 10% 的申請，才屬 B 類修訂。</p>	<p>二零零零年，城規會同意普遍放寬在法定圖則上劃為「住宅(乙類)」或「住宅(丙類)」地帶的最大准許住用上蓋面積。在區內情況許可的情況下，相應的修訂已納入有關的分區計劃大綱圖內。</p> <p>任何上蓋面積的增加，若不超逾法定圖則或規劃大綱的限制，均視作 A 類修訂。</p> <p>A 類與 B 類修訂的劃分法與現行的城規會規劃指引大致相同。由於有人關注上蓋面積的更改可能影響環境，亦有人認為有需要准許在實施發展計劃上具有靈活性，為在兩者間取得平衡，現時的劃分法應予保留。</p>
A8.	用途種類／用途組合	香港地產建設商會	這方面的規定應大幅簡化。不應有住用與非住用之分，只應有百分率的轉變。	這個分別是有需要的，因為用途種類的轉變可導致不同的規劃影響。
			由於現時已有其他有關最高總樓面面積的管制，故 A 類修訂下准許的更改應由 5% 增至 10%，並且無須受到最高 2 000 平方米的限制。	就總樓面面積的更改而言，非住用用途類別的轉換(例如由辦公室改為零售)，可能會對交通或環境造成影響，尤以大規模發展計劃為然。對整體總樓面面積不足 40 000 平方米的發展而言，把更改幅度限於 2 000 平方米不會對發展構成影響。對於較大規模的發展而言，對有關更改施加適當的規劃管制是審慎的做法。

段落	附表的修訂分類	發表意見者	意見內容	政府回應
			B 類修訂似有與 A 類修訂重疊的地方。我們建議 10%至 20%之間的更改才納入 B 類修訂的範圍內。	A 類與 B 類修訂並無重疊之處。A 類修訂指不同類別的非住用用途之間的總樓面面積更改，而 B 類修訂則是由住用改為非住用或非住用改為住用的更改。B 類修訂的擬議管制與城規會有關規劃指引的現行管制大致相同。
A9.	處所的內部設計／布局的更改	香港地產建設商會	並無意見。	備悉。
A10.	政府、機構或社區設施的提供	香港地產建設商會	如設施類別的更改或刪除已獲有關政府部門核准，則有關修訂應視為 A 類修訂。契約條件通常已顧及這些修訂，並附有詳細的技術附表。 無須經過雙重核准。	由於 A 類修訂無須另外申請規劃許可，故這些類別的修訂必須毫不含糊地清楚列明。在規劃申請中若要提供政府、機構或社區設施，一般是為了應付擬議發展或較廣泛社區的需求(作為一種規劃增益)。先前建議的政府、機構或社區設施，若有關的政府部門建議刪除，則須交由規劃小組委員會考慮。如刪除建議並非由政府部門提出，則須按照條例規定根據條例第 16 條重新提交規劃申請(包括重新公布申請資料以便公眾提出意見)。規劃指引已作修訂以清楚列明經修訂的程序。 刪除政府、機構或社區設施是規劃關注事項，應透過審理規劃許可的方式妥善處理。
A11.	公共休憩用地的提供	香港地產建設商會	並無意見。	備悉。

段落	附表的修訂分類	發表意見者	意見內容	政府回應
A12.	私人休憩用地的提供	香港地產建設商會	<p>這是一個新的類別，但這類別其實無須訂立，故應予刪除。</p> <p>無論提供的是公眾抑或私人休憩用地，均應以相同的準則審議。</p> <p>這個類別應予刪除，並與上文類別 11 合併為「休憩用地的提供」，而有關備註亦應修訂，以表明這適用於私人及公眾休憩用地。</p> <p>通常須受條例第 16 條或有關契約條文約束。</p>	<p>我們認為公共休憩用地的管制應有別於私人休憩用地的管制，因此才分為兩個類別。對私人休憩用地進行管制，是為了確保有關用地符合《香港規劃標準與準則》所載有關鄰舍休憩用地的標準，若私人休憩用地大幅減少，將有損區內鄰舍休憩用地的整體供應，故須實施適當的規劃管制。事實上，在 A 類及 B 類修訂下的擬議管制大致上依循城規會規劃指引的現行管制。</p>
A13.	泊車位等問題	香港地產建設商會	<p>由於車位的需求已大幅下跌，香港地產建設商會現正與地政總署商討有關給予車位需求的詮釋較大靈活性的問題。</p> <p>車位數目如有任何更改，不論涉及多少個車位，只要符合泊車位及上落客貨車位比率，均應視作 A 類修訂。</p> <p>任何導致泊車位或上落客貨車位比率有所變動的更改，應視作 B 類修訂。</p>	<p>政府同意泊車位及上落客貨車位的 A 類及 B 類修訂可容許有較大的靈活性。經諮詢運輸署意見後，有關的規劃指引已作修訂，以顧及泊車位及上落客貨設施的需求和設計靈活性，即是說，汽車泊車位的數目變更，若數目不超逾已核准數目的 5%，而且是為了需求靈活性而更改者，以及每一類泊車位及上落客貨車位的數目變更，若數目不超逾 50 個車位或已核准數目的 5%（兩者中以數目較小者為準），而且是為了設計靈活性而更改者，均視作 A 類修訂，至於每一類泊車位及上落客貨車位數目的其他更改，則屬 B 類修訂。</p>

段落	附表的修訂分類	發表意見者	意見內容	政府回應
			出入口及接駁行人天橋位置的任何更改，由於契約條件通常已顧及這些問題，故應視作 A 類而並非 B 類修訂。	出入口等的位置更改可能導致規劃影響，故應交由有關部門妥善處理。
A14.	非建築用地	香港地產建設商會	由於這個類別關乎契約事項，故應予刪除。	這是規劃關注事項。政府部門所作的更改已列為 A 類修訂，至於由政府部門以外機構提出的更改，由於可能對已核准的發展計劃的整體設計布局造成不同的規劃影響，故應妥善處理。
A15.	園景設計總圖	香港地產建設商會	<p>種植花木／園景建築設計及計劃等的更改，由於通常在計劃實行時出現，故應視作 A 類修訂。</p> <p>這方面的任何修訂，可按城規會的景觀條件遞交一份經修訂的園景設計總圖，獲得核准，或根據契約條件獲得核准。</p>	在大部分情況下，城規會都會附加一項規劃許可附帶條件，要求申請人提交一份園景設計總圖，以及落實該圖則。申請人可在履行規劃許可附帶條件時更改園景設計總圖，而無須根據城規會第 16A(2)條另外提出規劃申請。B 類修訂主要包括那些沒有附加提交園景設計總圖作為規劃許可附帶條件的個案，而且大致與城規會規劃指引的現行管制相同。
			準備砍伐的樹木數量若有所增加，有關更改應視為 B 類修訂。	意見備悉。規劃指引已作修訂，以列明「經過鑑定須予保存的樹木數量的更改」屬於 B 類修訂。
A16.	公共室內康樂設施的提供	香港地產建設商會	<p>項目 10 已包括這個範疇的問題，故無須重覆討論。</p> <p>公共康樂設施的更改，如已獲有關的政府部門同意，應視作 A 類修訂。</p>	同意。原來的項目 16(公共戶內康樂設施的提供)與項目 17(私人戶內康樂設施的提供)已經合併。私人戶內康樂設施供應的更改，將視作 A 類修訂。

段落	附表的修訂分類	發表意見者	意見內容	政府回應
			B 類修訂應指那些在提出申請時可能仍未獲得有關政府部門同意的更改。	公共戶內康樂設施供應的更改，包括但不限於位置、布局、類別及樓面面積的更改。這些應屬 B 類修訂，因為這些更改須徵求有關政府部門的意見，以確定有關的擬議更改是否可以接納。
A17.	私人室內康樂設施的供應	香港地產建設商會	<p>這是一個新的類別，但這類別其實無須訂立，故應予刪除。</p> <p>由於私人康樂設施的供應多出於自願性質，而並非一項規定，故若保留這類別的更改，應視為 A 類修訂。</p> <p>現時這方面並無關於增加總樓面面積(應屬 A 類修訂)的規定。有關的備註似乎並未就兩個類別的修訂作出描述。由於刪除的總樓面面積並不計算在內，故亦無須提出規劃申請。</p>	回應同上。
A18.	主要的附屬公用設施裝置的位置	香港地產建設商會	並無意見。	備悉。
A19.	分期施工計劃實施時間表	香港地產建設商會	<p>這個類別並無需要，故應予刪除。</p> <p>若保留這個類別，則其 B 類修訂應只涉及城規會附加的規劃許可附帶</p>	同意。分期施工計劃及實施時間表的更改，若不涉及政府、機構或社區設施及公共休憩用地，則可界定為 A 類修訂，而關乎政府、機構或社區設施及公共休憩用地的分期施工計劃及實施時間表

段落	附表的修訂分類	發表意見者	意見內容	政府回應
			<p>條件所訂，須於某一時間前提供的政府、機構或社區或公共休憩用地設施的更改。</p> <p>契約條件通常已顧及這方面的問題。</p>	<p>的輕微更改，則列為 B 類修訂。</p>
A20.	延長展開發展的期限	香港地產建設商會	<p>只要分區計劃大綱圖的規劃情況並無改變，B 類修訂可獲批給的延長期限應沒有限制。</p>	<p>規劃許可附加期限條件，是為確保已核准的發展建議可在一個合理的時期內落實。在香港來說，給予八年時間(四年有效期加四年延長期)完成發展過程，應該極為充裕。在八年裏，規劃考慮因素和社會人士的期望均可能大變，故在八年之後再讓社會人士就申請發表意見是合理的做法。</p>
A21.	履行規劃許可附帶條件的期限	香港地產建設商會	<p>並無意見。</p>	<p>備悉。</p>

書面意見一覽表

日期	團體
二零零四年十月二十六日	新界西北露天倉大聯盟
二零零四年十月二十七日	雍景臺業主委員會
二零零四年十一月四日	Mr. Kam Kin Pong
二零零四年十一月五日	綠色大嶼山協會
二零零四年十一月十八日	諮詢人編號 1
二零零四年十一月十八日	世界自然(香港)基金會
二零零四年十一月十八日	Mr. Mike Kilburn
二零零四年十一月十八日	諮詢人編號 2
二零零四年十一月十八日	諮詢人編號 3
二零零四年十一月十九日	香港觀鳥會
二零零四年十一月十九日	Mr. Ruy Barrento S.C.
二零零四年十二月三日	香港大律師公會
二零零四年十二月十四日	香港律師會

二零零四年十二月十五日	新界露天倉經營者協會
二零零四年十二月十七日	香港地產建設商會
二零零四年十二月十七日	香港建築師學會
二零零四年十二月十七日	金潤規劃測量師行有限公司
二零零四年十二月十八日	諮詢人編號 4
二零零四年十二月十八日	新界鄉議局
二零零四年十二月十八日	地鐵公司
二零零四年十二月十八日	油尖旺區議會林浩揚議員
二零零四年十二月十九日	建港規劃顧問有限公司
二零零四年十二月二十日	香港工程師學會
二零零四年十二月二十日	民主黨規劃、地政及工程政策副發言人吳永輝
二零零四年十二月二十日	民主黨九龍西支部
二零零五年一月四日	香港規劃師學會

*諮詢人編號 1、2 及 3 沒有給予同意，公開其身份。諮詢人編號 4 雖不欲公開姓名，但是如有需要，該位人士同意向立法會和相關的政府人員公開其姓名及聯絡方法。