

政府總部  
發展局  
規劃地政科

香港花園道美利大廈



CB(1)1255/10-11(02)  
Planning and Lands Branch  
Development Bureau  
Government Secretariat

Murray Building, Garden Road,  
Hong Kong

本局檔號 Our Ref. DEVB(PL-P)50/02/20 PT.7  
來函檔號 Your Ref. PT/HYK/10-11

電話 Tel.: 2186 8795  
傳真 Fax: 2868 4530

傳真文件  
(3151 7052)

立法會秘書處  
香港中區昃臣道八號  
立法會大樓  
立法會秘書處秘書長  
(經辦人：霍敏濤女士)

霍女士：

立法會議員與鄉議局議員  
於 2011 年 1 月 20 日舉行的會議

檢討《城市規劃條例》  
凍結私人土地用途及損害私人土地發展權益和  
容許享有土地權益以外的人士申請更改私人土地用途

謝謝你 2010 年 12 月 14 日致發展局局長的信，轉達鄉議局就現行《城市規劃條例》(下稱「城規條例」)的意見。事實上，本局曾就鄉議局提出的有關意見，於 2009 年 12 月 23 日去信回覆立法會秘書處。就來信提及的事宜，我現重申當局立場如下：

現行的城規條例並無就因規劃行動而影響發展作出補償而訂定的條文。這個制度已沿用多年，亦符合普通法的原則。與規劃行動有關的補償問題，在 1992 年已由「補償及徵值特別委員會」作出仔細考慮。基本上，特別委員會認為因公眾利益而施加規劃限制是合理的，但現行制度應作出一些修改，使制定法定圖則的過程更公開，及令規劃申請制度更具靈活性，在公眾利益和私人業權之間取得合理平衡。城

規條例已於 2005 年作出修訂，主要目的是爲了提高透明度，使規劃的過程更公開及公平。在經修訂的城規條例，即現行的《城市規劃條例》下，公眾人士(包括受影響的土地擁有人)均有充份的時間，就城市規劃委員會(城規會)公布的法定草圖表達支持或反對意見，所有提出意見的人士均可出席聆訊。任何修訂圖則(即根據城規條例第 12 條 A 的規劃申請)及規劃許可(即根據城規條例第 16 條的規劃申請)的申請亦必須取得土地擁有人的同意或通知土地擁有人。城規會亦會公布申請以收集公眾的意見，在考慮申請時，城規會會考慮所有有關的規劃因素，包括法定圖則的規劃意向、土地用途的協調、發展用途的影響及公眾意見。

根據城規條例制訂的分區計劃大綱圖，主要提供一個概括的土地用途大綱，至於落實在大綱圖內規劃作公共用途的土地，則涉及有關政府部門的資源調撥及優先次序。由於新界土地大部份屬於農地，而在大綱圖首次刊憲時已存在的用途可以繼續，因而不存在影響私人財產的使用、處置和繼承。在有落實公共用途的計劃時，相關部門會按既定機制及法例進行。

就更改土地用途方面，如上文第二段所述，城規條例 12 條 A 及 16 條已清楚列出規定，在提出規劃申請前，申請人需要獲得土地擁有人的授權或要知會有關之土地擁有人，以確保有關之土地擁有人可以知悉該規劃申請及提出對該規劃申請的意見。當考慮該申請時，城規會亦會參考該土地擁有人的意見，作出合理的決定。

根據現時之程序，當城規會同意 12 條 A 的申請後，提出的修訂土地用途仍要列入法定圖則內，經刊憲、諮詢、聆訊及處理申述意見後，待大綱圖獲行政長官會同行政會議通過，才可進行發展。至於按大綱圖的規定提出 16 條的規劃申請得到批准時，並不代表申請人可在該申請地點有落實發展的權利。土地擁有人的發展權，並不會由於 16 條規劃申請的批准而被奪去。

再次謝謝你轉達鄉議局的意見。

發展局局長

( 羅學賢 代行 )

2011 年 1 月 11 日

副本抄送

規劃署署長(經辦人：譚燕萍女士) 傳真號碼：2877 0245