

## 立法會參考資料摘要

### 《城市規劃條例》(第 131 章)

### 《城市規劃條例草案》

#### 引言

在二零零零年一月十八日的行政會議上，會議成員**建議**，行政長官**指令**《城市規劃條例草案》(載於附件 A) 應提交立法會。

#### 背景和論據

##### 背景

2. 現行《城市規劃條例》(條例)最先在一九三九年制定，該條例除了作出過一些零碎的修訂，以及在一九七四年和一九九一年作出較為重大的修訂之外，內容大致上一直維持不變。由於本港的社會、經濟及政治環境日趨複雜，加上社會人士的期望亦日漸提高，政府很早便察覺到，應該徹底檢討條例及更新其內容，為香港的規劃和發展提供指引及加以管制，以應付我們當前的需要。

3. 在制訂《城市規劃條例草案》過程中，政府已考慮到公眾對現行的法定規劃制度所特別關注的事項，例如：

- (a) 法定規劃程序費時，處理反對書所需的時間，往往拖慢了制訂圖則和審批規劃申請的程序；
- (b) 公眾諮詢和市民參與均見不足；
- (c) 缺乏清晰指引應付當前的規劃問題，例如環境、市區設計及自然保育等事宜；以及

(d) 對樓宇發展的規劃管制不足。

## 考慮因素

4. 政府在一九九六年公布《城市規劃白紙條例草案》，以徵詢公眾的意見。在諮詢期間收到各種不同的意見和看法，而部分意見頗為分歧。對於建議令法定規劃制度更為公開，及在整個規劃過程中讓公眾更廣泛地參與等事項，環保團體、兩個前市政局、區議會、某些專業學會如香港規劃師學會，以及香港律師會均表示支持。另一方面，地產發展商、商界，以及其他專業學會例如香港測量師學會、香港建築師學會及香港工程師學會，則關注到採用更開放的規劃制度，會進一步拖慢發展進度。

5. 由於制定新條例所涉及的事項頗為複雜，政府決定暫時擱置主要的條例草案，並在期間着手修訂該條例，限定在 9 個月內完成處理反對規劃草圖的意見書，以加快制訂圖則的過程。有關的修訂條文其後制定，並於一九九八年四月生效。這項新法定時限大大縮減處理一個新規劃草圖或修訂一個現有規劃圖則所需的時間，由以往平均需時 34 個月減至少於 9 個月。

6. 自一九九八年四月以來，我們已就條例草案進一步與主要有關機構，包括各相關專業團體及香港地產建設商會進行討論；並就條例草案非正式諮詢各大政黨。此外，我們亦曾分別向立法會規劃地政及工程事務委員會(一九九九年三月二十三日)、土地及建設諮詢委員會(一九九九年四月二十二日)和城市規劃委員會(城規會)(一九九九年四月二十三日)簡介條例草案主要條文的內容。

7. 在徹底檢討各團體提出的主要事項後，政府已對條例草案作出適當修訂，並擬備經修訂的《城市規劃條例草案》，現於**附件 A** 附載該條例草案。至於**附件 B** 的簡表，則對現行條例，白紙條例草案以及《城市規劃條例草案》作出比較。

## 條例草案

8. 條例草案的主要條文概述如下。

## 條例草案第 II 部：第 3 至 6 條 — 城規會的設立和權力

9. 對現行條例作出的主要修訂，旨在使城規會更獨立、更公開和更有效率。有關修訂如下：

- (a) 在城規會及其轄下委員會的任何會議上，非公職人員的成員，須佔會議法定人數的大多數。城規會及轄下委員會的會議法定人數已分別由原本的 5 人，增至 9 人及 7 人(第 3(2)條及 4(3)條)；
- (b) 規劃事務監督可獲授權，就有關把規劃許可有效期延長的申請(期限不能超過先前已批准的規劃許可期限四分之一的時間)及就附加於規劃許可的任何條件是否已獲履行，作出裁定(第 4(5)條)；以及
- (c) 城規會可以就本港的整體規劃及其認為適當的任何其他規劃事宜，向政府提供意見(第 6(1)(h)條)。

10. 條例草案的新附表載有下列有關城規會的新條文：

- (a) 加入新的法定規定，訂明城規會的成員須申報利益，並讓公眾查閱有關紀錄(附表第 3(4)條)；以及
- (b) 為提高工作效率，我們建議城規會應有權以傳閱文件方式處理事務(附表第 4 條)。

## 條例草案第 III 部：第 7 至 30 條 — 擬備規劃草圖的過程

11. 根據條例草案，當局擬備圖則時，會在各個階段更廣泛徵詢民意，令擬備圖則的過程較現行條例所規定者更為公開。不過，為確保工作效率不會受到影響，條例草案亦訂明，盡可能訂下法定時限，以免工作受到不必要的延誤。我們分別在**附件C和D**，把目前和建議中的擬備規劃圖則程序，以及規劃申請程序，以圖示方式作出比較，並標明有更改的地方。以下為主要的新建議：

- (a) 為了在制訂圖則時，能夠適當顧及環境和城市設計的考慮因素，城規會獲授權在規劃圖則中指定“環境易受影響的地區”、“特別設計區”和“指定發展”，以便更有效進行規劃管制(第 7(f)、7(k)和 9(2)條)。

規劃管制措施的各项細節，載列於條例草案第 IV 部(見下文第 12 和 13 段)；

- (b) 加入新規定，訂明在擬備規劃草圖之前，須先公布所有規劃研究書，為期一個月(白紙條例草案原本建議為期三個月)，讓公眾作出評論(第 11 及 12 條)；
- (c) 把新規劃草圖或替換草圖的公布期劃一定為一個月(白紙條例草案原本建議為兩個月)，對規劃草圖所作修訂的公布期亦縮短為一個月(原建議為六個星期)(第 16(1)條、第 27(4)條，第 28(2)條及 29(5)條)；
- (d) 加入新規定，訂明所有就已在憲報刊登的規劃草圖而提出的申述，均應公布，為期兩個星期(白紙條例草案原本建議為期一個月)，讓公眾作出評論(第 18(1)條)；
- (e) 增訂新條文，以便城規會只進行單階段研訊(以取代現行規定，《城市規劃條例》現時規定須分兩個階段進行研訊，程序上較為費時)，處理沒有撤回的申述和評論，申述人和評論人均會被邀出席有關研訊，不須分開處理(第 21(1)條)；
- (f) 增加行政長官會同行政會議的權力，以回應異議申述而修訂規劃草圖，以及核准規劃草圖的其中部分(第 26(1)條)。這項規定可讓普遍獲贊同的規劃草圖，不會因有人就草圖上的某些地點提出反對而阻延整個程序，同時也可讓行政長官會同行政會議在批核規劃草圖時有更大彈性；
- (g) 增訂新條文，規定城規會可在三個月內考慮修訂規劃草圖或核准圖則的申請(第 29(3)條)；以及
- (h) 增訂新條文，授權行政長官把核准圖則發還城規會，以作替換，或者予以進一步考慮及修訂，藉此減少行政長官會同行政會議在程序方面的工作量(第 30(3)條)。

## 條例草案第 IV 部：第 31 至 44 條 — 實施規劃管制的法定基礎

12. 條例草案這部分旨在使規劃申請制度更加公開，加強規劃管制措施，以及在實施規劃管制時，着重考慮環境和城市設計等因素。條例草案規定實施一項中期發展管制的機制，確保當局在擬備圖則期間就某些地點或發展的規劃申請或建築圖則所作的臨時批准，不會妨礙城規會和行政長官會同行政會議對規劃草圖作出的最終決定。該中期發展管制機制有關規劃管制部分的條文，已納入條例草案這部分；至於建築管制部分的條文，則於條例草案第 V 部載述（見下文第 14 段）。

13. 現有條例的新增條文和修訂條文撮述如下：

- (a) 進行指定發展及在環境易受影響的地區和特別設計區內進行各項發展，必須獲得城規會的規劃許可(第 31(2)條及 31(3)條)；
- (b) 加入新規定，訂明提出規劃申請的人必須獲得有關土地擁有人的同意，或通知有關土地擁有人(第 32(1)條)；
- (c) 每項須要公布的規劃申請，必須附有環境陳述書，扼述擬議發展對環境的影響(第 32(2)條)；
- (d) 制訂新的中期發展管制機制：城規會會在有關的規劃草圖公布限期屆滿後，才就個別地點的規劃申請作出決定。如有第三者就有關地點提出異議申述，城規會會在行政長官會同行政會議就規劃草圖作出決定後，才決定是否批准有關申請(第 32(4)條)；
- (e) 訂立新的法定時限，規定城規會對於須要公布的規劃申請，必須在三個月內作出考慮；而對不須公布的規劃申請則必須在兩個月內作出考慮(第 32(5)條)，藉以確保能快捷有效處理規劃申請；
- (f) 所有就指定發展和在環境易受影響的地區內的發展提出的申請，必須附同《主要環境及規劃問題的報告》(第 33(1)條)；

- (g) 所有就特別設計區內的發展提出的申請，必須附同城市設計圖（第 33(2)條）；
- (h) 增訂新條文，規定城規會須公布有關選定用途的規劃申請，供公眾評論；而城規會可決定選定用途（第 34(1)條）；
- (i) 增訂新條文，容許城規會可施加“履約保證”，以確保申請人遵守所有批給規劃許可時附加的條件（第 37(1)條）；
- (j) 訂明城規會須在作出決定後一個月內，把結果通知申請人和曾就申請作出評論的人（第 38(1)條）；以及
- (k) 訂立新的法定時限，規定有關臨時發展和對先前批給的規劃許可作輕微修訂的申請，必須在 45 天內處理（第 43(2)條及 44(2)條）。

#### 條例草案第 V 部：第 45 至 48 條 — 核准建築工程圖則

14. 由於業內的主要關注團體對白紙條例草案所建議的規劃證明書制度表示反對，條例草案最後也撤銷了這項建議，並代之而提出新的建議，加強對建築發展的規劃管制。正如上文第 12 段所闡釋，中期發展管制內有關建築方面的管制，是納入條例草案這部分內，而建築管制措施的特點包括：

- (a) 建築事務監督不得核准任何違反條例草案所載條文的建築圖則（第 45 條）。不過，條例草案已訂有條文，容許建築事務監督繼續根據現行《建築物條例》行使酌情決定權，不把提供更佳建築物設施的若干面積計算在總樓面面積內（根據第 2 條所訂下總樓面面積的釋義）；
- (b) 建築事務監督須在規劃草圖公開展示期間，拒絕核准建築圖則，以及假如有人就有關地點提出任何異議申述，則直至行政長官會同行政會議就該規劃草圖作出最後決定後，才可核准圖則（第 45(5)及(6)條）；以及
- (c) 對於建築事務監督以規劃理由拒絕核准建築圖則的決定，城規會獲授權作出覆核（第 46(1)條）。這項建

議可確保有關城市規劃的覆核工作，會由城規會負責審議，而非由建築物上訴審裁處根據《建築物條例》處理。

## 條例草案第 VI 部：第 49 至 52 條 — 針對違規發展的強制執行行動

15. 條例草案這部分主要是沿用現行條例所載的條文，所作的修訂只涉及加重刑罰，加強對違規發展的阻嚇作用，以及擴大上訴委員會的職權範圍：

- (a) 建議增加違規發展的最高罰款額一倍(第 50(2)條)。應該注意的是，條例草案並沒有採納白紙條例草案所建議的監禁刑罰；以及
- (b) 上訴委員會的權力將會擴大，讓上訴委員會可審議就恢復原狀通知書提出的上訴(根據現行法例，這些上訴目前是由規劃地政局局長負責審議)(第 52(1)條)。

## 條例草案第 VII 部：第 53 至 64 條 — 上訴委員會的設立和權力

16. 條例草案並無建議更改上訴委員會的組合，但加入數項新條文，讓上訴委員會能更有效運作：

- (a) 設立新的法定時限，規定上訴委員會須在三個月內考慮所提出的上訴，但該委員會可應上訴各方的申請，酌情延長這三個月的時限(第 53(1)條)；
- (b) 增訂新條文，授權上訴委員會在上訴各方同意下，只基於“書面陳詞”對上訴作出裁定(第 57(3)(g)條)；以及
- (c) 設立新的法定時限，規定上訴委員會在作出裁定的日期起計一個月內，將有關決定通知上訴人(第 62(2)條)。

## 條例草案第 VIII 部：第 65 至 84 條 — 雜項條文

17. 條例草案這部分載列雜項條文，就有關進入土地或處所的權力、通知的送達、登記冊、豁免權和提出檢控的時限等項目作出規定。這些條文對條例草案的有效實施，至為重要。以下是條例草案對現行條例所作的主要修訂：

- (a) 設立規劃登記冊，備存所有法定的規劃記錄，讓公眾查閱(第 69 條)；
- (b) 規定公司的董事和經理，以及合夥的合夥人，須為違規發展罪行負上法律責任(第 73 條)；
- (c) 規定航攝照片亦可接納為檢控違規發展事項的證據(第 76 條)；以及
- (d) 規定就違規發展事項所發出的通知書對土地業權繼承人具有約束力(第 78 條)。

## 立法程序時間表

18. 行政會議通過立法程序時間表如下：

|                   |             |
|-------------------|-------------|
| 刊登憲報              | 二零零零年一月二十八日 |
| 首讀和開始二讀辯論         | 二零零零年二月十六日  |
| 恢復二讀辯論、委員會審議階段和三讀 | 另行通知        |

## 對《基本法》的影響

19. 律政司證實，建議的條例草案與《基本法》條文並無抵觸，也不影響人權。



## 對人權的影響

20. 律政司證實，建議的條例草案與《基本法》內有關人權的條文並無牴觸。

## 法例的約束力

21. 條例草案並無建議改變現行條例的約束力。

## 對財政和人手的影響

22. 規劃署需要額外資源，實施條例草案的建議，以處理受更嚴格時間規限的城市規劃工作。因此，當局已向規劃署提供約 1,400 萬元，以開設 18 個職位。此外，該署亦獲當局每年多撥 400 萬元，以支付刊登法定公告，進行查冊工作，以及城規會其他開支所增加的費用。至於條例草案為其他部門所帶來的額外工作，有關部門會加以吸納，或循正常途徑申請額外資源處理。條例草案訂明，由城規會所提供的服務，部分需要收費。

## 對經濟的影響

23. 雖然條例草案一些措施規定公眾有更多參與，以致可能會延長規劃的程序，不過，條例草案精簡了規劃的程序，這應可以加快發展的步伐，以致在經濟上為整個社會帶來莫大的裨益。

24. 此外，條例草案容許市民在擬備規劃圖則和規劃申請制度上有更大的參與，使規劃制度更為公平，有關各方在規劃過程中，會更關注環境和城市設計等因素，有關當局亦可更有效監管發展工作。由於條例草案並非單單着眼於經濟收益，還在各方利益之間求取平衡，因此，廣大市民應會接納。

## 對環境的影響

25. 條例草案十分着重環境規劃，這將有助於締造更理想的環境。我們已經把環境因素納入擬議的規劃過程，使規劃過程的每一階段都會考慮到環境問題。

## 公眾諮詢

26. 有關當局在一九九六年七月至十二月就《城市規劃白紙條例草案》進行公眾諮詢，在諮詢期內舉行過 30 多次簡介會及與各個公眾團體會晤，共接獲 59 份意見書。在一九九六年十二月十八日，當時的立法局就促請政府從速把《城市規劃條例草案》提交立法局的議題進行動議辯論，並通過這項動議。在一九九九年，我們為專業學會和有關的組織(包括土地及建設諮詢委員會、城規會、立法會規劃地政及工程事務委員會等)再舉行 14 次簡介會。他們普遍對條例草案表示支持，並促請政府盡早提交條例草案。

## 宣傳安排

27. 我們會在二零零零年一月二十一日發出新聞稿，同日安排新聞簡布會，並會安排發言人回答傳媒查詢。

## 查詢

28. 如有任何查詢，請與規劃地政局首席助理局長(規劃)馮永業先生聯絡(電話號碼：2848 2119)。

## 附件

附件 A 一 城市規劃條例草案

- 附件 B — 現行《城市規劃條例》、白紙條例草案  
及城市規劃條例草案的主要條文的比較
- 附件 C — 建議的擬備圖則程序
- 附件 D — 建議的規劃申請程序

規劃地政局  
二 零 零 零 年 一 月

# 立法會參考資料摘要

## 城市規劃條例草案

### 附件

- 附件 A - 城市規劃條例草案
- 附件 B - 現行《城市規劃條例》、白紙條例草案以及城市規劃條例草案的主要條文的比較
- 附件 C - 建議的擬備圖則程序
- 附件 D - 建議的規劃申請程序

《城市規劃條例草案》

目錄

| 條次         |                    | 頁次 |
|------------|--------------------|----|
| 第 I 部      |                    |    |
| 導言         |                    |    |
| 1.         | 簡稱及生效日期            | 1  |
| 2.         | 釋義                 | 1  |
| 第 II 部     |                    |    |
| 城市規劃委員會的委出 |                    |    |
| 3.         | 城市規劃委員會            | 7  |
| 4.         | 城規會向委員會和向監督所作的轉授   | 8  |
| 5.         | 為施行第 21 條而委出的特設委員會 | 11 |
| 6.         | 城規會的權力及職能          | 11 |
| 第 III 部    |                    |    |
| 草圖的擬備      |                    |    |
| 7.         | 草圖的內容和城規會的權力       | 13 |
| 8.         | 一般而言草圖的形式及範疇       | 14 |
| 9.         | 一般而言草圖的內容          | 15 |

| 條次  |                       | 頁次 |
|-----|-----------------------|----|
| 10. | 發展審批地區圖的草圖            | 17 |
| 11. | 規劃研究書                 | 18 |
| 12. | 規劃研究書的公布及查閱           | 18 |
| 13. | 對評論作出回應               | 19 |
| 14. | 就規劃研究書作出諮詢            | 19 |
| 15. | 城規會在擬備草圖時須考慮評論、政府政策等  | 19 |
| 16. | 草圖的公布及查閱              | 20 |
| 17. | 與草圖有關的申述              | 20 |
| 18. | 與草圖有關的申述的公布及查閱        | 21 |
| 19. | 對異議申述的評論              | 22 |
| 20. | 對申述及評論的初步考慮           | 23 |
| 21. | 與沒有撤回的異議申述有關的研訊       | 23 |
| 22. | 城規會修訂草圖以符合沒有撤回的異議申述   | 24 |
| 23. | 經修訂草圖的公布              | 25 |
| 24. | 就經修訂草圖提出的進一步申述或評論不獲考慮 | 26 |
| 25. | 向行政長官會同行政會議呈交草圖       | 26 |

| 條次                 |                                      | 頁次 |
|--------------------|--------------------------------------|----|
| 26.                | 向行政長官會同行政會議呈交草圖的程序                   | 27 |
| 27.                | 城規會在行政長官會同行政會議命令下修訂草圖                | 29 |
| 28.                | 城規會在根據第 25 條向行政長官會同行政會議呈交草圖前<br>修訂草圖 | 30 |
| 29.                | 城規會應任何人的申請而修訂草圖或核准圖則                 | 31 |
| 30.                | 核准圖則的撤銷、替換和修訂                        | 32 |
| <br>第 IV 部<br><br> |                                      |    |
| 規管制                |                                      |    |
| 31.                | 對沒有規劃許可的發展或用途的限制                     | 33 |
| 32.                | 申請規劃許可                               | 35 |
| 33.                | 對某些種類的規劃許可申請的規定                      | 39 |
| 34.                | 規劃許可申請的公布及查閱                         | 40 |
| 35.                | 對規劃許可申請的評論                           | 41 |
| 36.                | 對規劃許可申請的決定                           | 41 |
| 37.                | 在批給規劃許可時可施加的與公共設施的提供有關的條件            | 43 |
| 38.                | 申請批給規劃許可的結果的通知                       | 44 |

| 條次                 |                           | 頁次 |
|--------------------|---------------------------|----|
| 39.                | 城規會可覆核本身的決定               | 44 |
| 40.                | 覆核的程序                     | 45 |
| 41.                | 覆核結果的通知                   | 47 |
| 42.                | 針對覆核結果向上訴委員會提出上訴          | 47 |
| 43.                | 規劃許可的輕微修訂                 | 47 |
| 44.                | 就臨時發展或用途申請批給規劃許可          | 48 |
| <br>第 V 部<br><br>  |                           |    |
| 在某些情況下建築工程圖則不予核准   |                           |    |
| 45.                | 建築事務監督拒絕核准建築工程圖則的理由       | 49 |
| 46.                | 城規會可覆核建築事務監督根據第 45 條所作的決定 | 52 |
| 47.                | 覆核的程序                     | 53 |
| 48.                | 城規會的覆核結果的通知               | 54 |
| <br>第 VI 部<br><br> |                           |    |
| 違規發展               |                           |    |
| 49.                | 本部的適用範圍                   | 54 |
| 50.                | 禁止違規發展                    | 55 |



| 條次      |                  | 頁次 |
|---------|------------------|----|
| 51.     | 針對違規發展的強制執行      | 57 |
| 52.     | 針對恢復原狀通知書的規定提出上訴 | 64 |
| 第 VII 部 |                  |    |
| 上訴委員會   |                  |    |
| 53.     | 上訴委員會            | 65 |
| 54.     | 上訴委員團秘書          | 66 |
| 55.     | 關於主席、副主席或成員缺席的條文 | 66 |
| 56.     | 上訴委員會的組成         | 67 |
| 57.     | 上訴的程序            | 67 |
| 58.     | 關於訟費及證人開支的條文     | 69 |
| 59.     | 就規劃許可而提出的上訴      | 70 |
| 60.     | 問題須取決於過半數意見      | 71 |
| 61.     | 可向上訴法庭呈述案件       | 71 |
| 62.     | 上訴委員會的決定         | 72 |
| 63.     | 豁免權              | 72 |
| 64.     | 上訴委員會主席可訂立規則     | 72 |

## 第 VIII 部

## 雜項條文

|     |  |    |
|-----|--|----|
| 65. | 監督所作的授權                                      | 73 |
| 66. | 監督進入土地或處所的權力                                 | 73 |
| 67. | 監督可獲取資料                                      | 75 |
| 68. | 通知的送達  | 75 |
| 69. | 監督可備存紀錄及登記冊                                  | 76 |
| 70. | 更正錯誤   | 77 |
| 71. | 對錯誤負上有限法律責任                                  | 77 |
| 72. | 豁免權等   | 78 |
| 73. | 董事及合夥人的法律責任                                  | 79 |
| 74. | 提出檢控的時限                                      | 79 |
| 75. | 監督就罪行提出檢控                                    | 79 |
| 76. | 證據   | 80 |
| 77. | 不得污損通知書                                      | 80 |
| 78. | 根據第 51 條送達的通知書如經註冊即永久有效<br>並隨土地轉移以及可對繼承人強制執行 | 80 |
| 79. | 規例   | 82 |

| 條次  |                                | 頁次 |
|-----|--------------------------------|----|
| 80. | 監督決定表格的權力                      | 83 |
| 81. | 監督釐定副本的費用的權力                   | 83 |
| 82. | 根據《道路（工程、使用及補償）條例》<br>獲授權進行的工程 | 83 |
| 83. | 根據《鐵路條例》獲授權進行的方案               | 83 |
| 84. | 過渡性條文                          | 84 |

## 第 IX 部

### 廢除及相應修訂

#### 《城市規劃條例》

|     |    |    |
|-----|----|----|
| 85. | 廢除 | 87 |
|-----|----|----|

#### 《城市規劃規例》

|     |    |    |
|-----|----|----|
| 86. | 廢除 | 87 |
|-----|----|----|

#### 《城市規劃（上訴）規例》

|     |    |    |
|-----|----|----|
| 87. | 廢除 | 87 |
|-----|----|----|

#### 《城市規劃（財產的接管及處置）規例》

|     |    |    |
|-----|----|----|
| 88. | 廢除 | 87 |
|-----|----|----|

| 條次  |                         | 頁次 |
|-----|-------------------------|----|
|     | <b>《土地發展公司條例》</b>       |    |
| 89. | 修訂條文                    | 88 |
|     | <b>《建築物條例》</b>          |    |
| 90. | 修訂條文                    | 90 |
|     | <b>《收回土地條例》</b>         |    |
| 91. | 裁定補償的附加規則               | 92 |
|     | <b>《土地徵用（管有業權）條例》</b>   |    |
| 92. | 評估補償的規則                 | 92 |
|     | <b>《水污染管制（排污設備）規例》</b>  |    |
| 93. | 獲償權利及評定                 | 92 |
|     | <b>《道路（工程、使用及補償）條例》</b> |    |
| 94. | 圖則及計劃公布後的程序             | 93 |
|     | <b>《土地排水條例》</b>         |    |
| 95. | 修訂條文及附表                 | 93 |

| 條次  |                           | 頁次 |
|-----|---------------------------|----|
|     | <b>《非本地高等及專業教育（規管）規則》</b> |    |
| 96. | 進行經註冊課程或獲豁免課程所在的處所        | 94 |
|     | <b>《環境影響評估條例》</b>         |    |
| 97. | 釋義                        | 94 |
| 附表  | 關於城市規劃委員會及其成員的條文          | 94 |

# 本條例草案

旨在

藉規劃和管制土地的使用與發展，以促進社區的衛生、安全、便利及一般福祉和改善環境。

由立法會制定。

## 第 I 部

### 導言

#### 1. 簡稱及生效日期

(1) 本條例可引稱為《城市規劃條例》。

(2) 本條例自規劃地政局局長以憲報公告指定的日期起實施。

#### 2. 釋義

在本條例中，除文意另有所指外 —

“土地” (land)指 —

(a) 土地，不論是否有水淹蓋；

(b) 附連於土地的東西或永久緊緊在附連於土地的任何東西的東西；

“土地或建築物用途的實質改變” (material change in the use of land or buildings)包括在任何土地上放置物料（不論該土地的全部或部分是否已經用作放置物料，只要所放置的物料在面積、高度或數量上有所增加）；

“上訴委員會” (Appeal Board)指根據第 56 條組成的上訴委員會；

“上蓋面積” (site coverage) —

(a) 就建於地盤上的任何建築物而言，指該建築物所覆蓋的地盤面積；及

(b) 就建於地盤上的任何綜合用途建築物的任何部分而言，指該建築物的該部分所覆蓋的地盤面積；

“公布” (published)就任何圖則、規劃申請、規劃研究書或申述而言，指城規會根據本條例刊登任何該等圖則、規劃申請、規劃研究書或申述的公告；

“分區計劃大綱圖” (outline zoning plan)指根據第 6(1)(a)條訂定的圖則，但不包括發展審批地區圖；

“中期發展審批地區” (interim development permission area)指在根據舊有條例第 26 條擬備的圖則中指定為中期發展審批地區的地區；

“申述” (representation)指根據第 17 條提出的書面申述；

“申述人” (representer)指提出申述的人；

“地帶” (zone)指在根據第 III 部擬備的圖則上顯示或規定的地帶或區域；

“地積比率” (plot ratio)就任何建築物而言，指將該建築物的總樓面面積除以該建築物所坐落的地盤的面積而得的數值；

“佔用人” (occupier)包括任何擁有人的租客(不論該租客有否繳付租金)、居於土地上或任何建築物內的人，以及佔用土地或任何建築物的人；

“局長” (Secretary)指規劃地政局局長；

“指定發展” (designated development)指藉根據第 9(3)條訂立的規例指定為指定發展的任何種類或類別的發展，或城規會根據第 9(2)條指定為指定發展的任何種類或類別的發展；

“建築工程” (building works)包括《建築物條例》(第 123 章)第 2(1)條所界定的任何種類的建築物建造、改動、加建及建築作業，但不包括土地勘測、地盤平整工程、拆卸、排水工程及斜坡維修工程；

“建築物” (building)的涵義與《建築物條例》(第 123 章)第 2(1)條中“建築物”的涵義相同；

“建築事務監督” (Building Authority)的涵義與《建築物條例》(第 123 章)第 2(1)條中“建築事務監督”的涵義相同；

“財產” (property)包括載於任何車輛或貨櫃內的任何東西，但不包括不動產；

“城規會” (Board)指根據第 3 條委出的城市規劃委員會；

“現有用途” (existing use) —



(a) 就任何先前已包括在一份中期發展審批地區的圖則內而其後又包括在一份發展審批地區的圖則內的地區而言，指在該地區內某建築物或土地的用途，而該用途是在緊接該中期發展審批地區的圖則的公告首次在憲報刊登前已經存在，並且在該項刊登之前是既不會連續中斷超過 6 個月，亦不會實質改變作另一用途的；及

(b) 就任何先前沒有包括在任何中期發展審批地區的圖則內而其後卻包括在一份發展審批地區的圖則內的地區而言，指在該地區內某建築物或土地的用途，而該用途是在緊接該發展審批地區的圖則的公告首次在憲報刊登前已經存在，並且在該項刊登之前是既不會連續中斷超過 6 個月，亦不會實質改變作另一用途的；

“貨櫃” (container) 包括改作居停地方或貯物之用或改作任何其他用途的貨櫃；

“發展” (development) 指在土地中、其上、其上空或其下進行建築、工程、採礦或其他作業，或對土地或建築物的用途作出實質改變；

“發展審批地區” (development permission area) 指在根據第 6(1)(a) 條擬備的圖則中指定為發展審批地區的地區；

“評論人” (commenter) 指根據第 19 條就異議申述提出書面評論的人；

“違規發展” (unauthorized development) 指任何並非以下發展的發展 —

(a) 屬現有用途的發展；

(b) 根據舊有條例第 26 條擬備的中期發展審批地區圖獲許可的，且在該圖的有效期內在該地區內開展、進行或繼續進行的發展；

- (c) 根據發展審批地區圖的草圖或核准圖則獲許可的發展；
- (d) 根據分區計劃大綱圖的草圖或核准圖則獲許可的發展；
- (e) 雖並非如(b)、(c)或(d)段所述而獲許可，但卻是根據已失效的發展審批地區圖的草圖或核准圖則或分區計劃大綱圖的草圖或核准圖則獲許可在有關土地上進行，且是在該草圖或圖則（視屬何情況而定）的有效期內在在同一地區內開展、進行或繼續進行的發展；或
- (f) 在 —
  - (i) 規劃許可已根據第 36(1)(b)(ii)或 40 條批給或憑藉第 59 條當作已批給，而該許可仍持續有效的情況下；
  - (ii) 許可已根據舊有條例第 16 或 17 條由該城市規劃委員會批給，而該許可仍持續有效的情況下；
  - (iii) 許可已根據舊有條例第 17B 條憑藉該上訴委員會所作的決定批給，而該許可仍持續有效的情況下；或
  - (iv) 關於在中期發展審批地區內開展、進行或繼續進行發展的許可已根據舊有條例第 26(1)條由規劃署署長批給，而該許可仍持續有效的情況下，

正按照任何該等規劃許可或許可（視屬何情況而定）進行，並符合該等批給的條件的規定的發展；

“圖則” (plan)指根據第 III 部擬備的分區計劃大綱圖的草圖或核准圖則或發展審批地區圖的草圖或核准圖則；

“監督” (Authority)指規劃署署長；

“擁有人” (owner) —

(a) 的涵義與《建築物條例》(第 123 章)第 2(1)條中“擁有人”的涵義相同；及

(b) 指根據《新界條例》(第 97 章)第 15 條註冊的司理；

“環境” (environment)包括 —

(a) 地球的組成部分，而“地球的組成部分” (components of the earth)包括土地、水、空氣及各層大氣層；所有有機物、無機物及有生命的有機體；以及包含任何上述東西在內的相互作用自然系統；

(b) 由人所造的任何建築物、構築物、機械或其他器具；由人的活動直接或間接造成的任何固體、液體、氣體、氣味、熱能、聲音、震動或輻射，或上述各項的任何部分或組合以及它們之間的相互關係；

(c) 自然萬物及文化遺產；

(d) 具歷史價值或考古價值的任何構築物、地點或其他東西；

“環境陳述書” (environmental statement)指一份充分列出某項發展或用途可能對環境造成的影響或環境可能對該項發展或用途造成的影響，以及所建議的任何緩解措施的陳述書，而該陳述書是包括在根據第 32 條所規定而第 34 條適用的規劃許可申請內的；

“總樓面面積” (gross floor area)就地積比率而言，指按照《建築物（規劃）規例》（第 123 章，附屬法例）第 23 條釐定的任何建築物的總樓面面積，如該條文憑藉《建築物條例》（第 123 章）第 42 條予以變通，則指按照該項變通釐定的任何建築物的總樓面面積；

“舊有條例” (repealed Ordinance)指由第 85 條廢除的《城市規劃條例》（第 131 章）。

## 第 II 部

### 城市規劃委員會的委出

#### 3. 城市規劃委員會

(1) 行政長官可以書面 —

- (a) 委出一個城市規劃委員會（“城規會”），城規會由他所委任的屬公職人員的成員及不屬公職人員的成員組成；
- (b) 委任城規會的任何成員（當然成員身分或個人身分）為主席；
- (c) 委任城規會的 1 名或多於 1 名成員（當然成員身分或個人身分）為副主席；及
- (d) 委任 1 名或多於 1 名公職人員為城規會的秘書。

(2) 城規會會議的法定人數為 9 名成員（其中 1 名必須為主席或副主席而其中 5 名必須不是公職人員）。

(3) 為更佳地執行城規會在本條例下的職能，行政長官可以書面從城規會的成員當中委出城規會的各個委員會和從該等成員中委出每個委員會的主席及副主席各一名，並可以書面委任任何公職人員為委員會秘書。

(4) 附表就城規會及其成員而言具有效力。

(5) 行政長官會同行政會議可藉命令修訂附表。

(6) 現宣布《釋義及通則條例》（第 1 章）第 VII 部適用於城規會及其成員的委任，但在與本條例的條文有抵觸的範圍內則不適用。

(7) 對於與城規會根據本條例或根據本條例訂立的規例行使其權力或執行其職責相關且經行政長官認許而招致的開支，須從立法會所撥的款項中支付。

#### **4. 城規會向委員會和向監督所作的轉授**

(1) 城規會可在施加或不施加限制或條件（視其認為何者合適而定）的情況下，將其在本條例下的任何權力及職能以書面轉授予根據第 3(3)條委出的委員會。

(2) 城規會不得根據第(1)款轉授作出以下事項的權力 —

(a) 向行政長官會同行政會議建議收回妨礙草圖或核准圖則或總綱發展藍圖的核准圖則上所示地區的布局設計的土地（第 6(3)條）；

(b) 對就某草圖向城規會提出的任何申述及就任何異議申述提出的任何評論作出初步考慮（第 20(1)條）；

(c) 舉行研訊以考慮任何沒有撤回的異議申述及就該等申述所作的任何評論（第 21(1)條）；

- (d) 向行政長官會同行政會議呈交草圖（第 25(1)或(2)條）；
- (e) 覆核城規會就批給規劃許可的申請所作的決定（第 39 條）；
- (f) 覆核建築事務監督根據第 45 條所作的決定（第 46 條）。

(3) 根據第 3(3)條委出的委員會的會議的法定人數為 7 名成員（其中 1 名必須為該委員會的主席或副主席，而其中 4 名必須不是公職人員）。

(4) 除城規會所作的任何轉授的條款或城規會的任何指示另有規定外 —

- (a) 委員會可行使和執行所獲轉授的權力，其效力猶如該委員會即城規會本身一樣；
- (b) 在沒有相反證明的情況下，委員會行事須推定為按照轉授條款進行；
- (c) 委員會可規管其本身的程序。

(5) 城規會可在施加或不施加限制或條件（視其認為何者合適而定）的情況下，將其作出以下事項的權力以書面轉授予監督 —

- (a) 就任何草圖的擬備而諮詢主管當局及團體（包括公共主管當局及公共團體）；
- (b) 決定以下申請 —
  - (i) 根據第 43 條對先前已批給的規劃許可作出輕微修訂的申請；

(ii) 根據第 44 條申請將土地用作不超過 6 個月（由批給規劃許可當日起計）的臨時發展或用途的規劃許可的申請；

(iii) 將規劃許可有效期延展一段不超過先前已批給的規劃許可的有效期的四分之一的期間的申請；

(iv) 將指明期間延展的申請，而指明期間是指遵守規限先前批給的規劃許可的條件的限期；

(c) 決定 —

(i) 一項規劃許可申請是否與某項先前的申請相似或實質上相似；

(ii) 將規劃許可的申請人所呈交的進一步資料及詳情視為猶如是一項規劃許可申請，是否適當；

(iii) 關於某項申述或規劃許可的申請的任何資料，或就異議申述所作出的任何評論，或對規劃許可申請所作出的任何評論，應否不給予公眾查閱；及

(iv) 在批給規劃許可時所施加的任何條件是否已獲履行至令城規會滿意的程度。

(6) 除城規會所作的任何轉授的條款或城規會的任何指示另有規定外 —

(a) 監督或任何為此目的獲監督以書面授權的公職人員可行使和執行所獲轉授的權力，其效力猶如監督或該人員即城規會本身一樣；

(b) 在沒有相反證明的情況下，監督或該人員行事須推定為按照轉授條款進行。

## **5. 為施行第 21 條而委出的特設委員會**

(1) 儘管有第 4(2)(c)條的規定，城規會可從其成員中委出多於一個委員會以行使城規會在第 21 條下的權力。

(2) 根據本條委出的委員會須由不少於 5 名成員組成，而其中 3 名成員必須不是公職人員。

(3) 城規會須委任 1 名成員為該委員會的主席，並可委任另一名成員為該委員會的副主席。

(4) 委員會會議的法定人數是 3 名成員，其中 1 名必須是委員會的主席或副主席。

(5) 即使第(4)款的規定已獲符合，除非出席會議的成員的過半數不是公職人員，否則委員會會議不得舉行或繼續進行。

## **6. 城規會的權力及職能**

(1) 為促進社區的衛生、安全、便利及一般福祉和改善環境的目的，城規會可 —

(a) 就行政長官以書面指示的香港某些地區擬備草圖，包括分區計劃大綱圖及發展審批地區圖；

(b) 在擬備分區計劃大綱圖的新圖則或替換圖則前，以及在擬備分區計劃大綱圖的修訂前，先擬備規劃研究書；



- (c) 決定任何草圖或規劃研究書是否適合公布；
- (d) 考慮對任何草圖所作的申述及有關評論，並須對任何沒有撤回的異議申述進行研訊；
- (e) 將草圖連同任何沒有撤回的異議申述呈交行政長官會同行政會議；
- (f) 接收規劃申請和對規劃申請作出決定，並覆核該等決定；
- (g) 覆核建築事務監督根據第 45 條所作的決定；及
- (h) 就香港的整體規劃及其認為合適的任何其他規劃事宜，向政府提出意見。

(2) 在擬備第(1)款所提述的草圖的過程中，城規會須作出其認為為進行擬備而必需作出的查究及安排，包括（如其認為合適）對任何土地或建築物的佔用者或任何大道或場地的使用者進行普查。

(3) 城規會可向行政長官會同行政會議建議，收回妨礙草圖或核准圖則、第 33(3)條規定的並根據本條例就規劃許可申請的批給而核准的總綱發展藍圖或根據舊有條例第 4A 條核准的總綱發展藍圖上所示地區的布局設計的土地；而為消除該等妨礙而收回土地，須當作為《收回土地條例》（第 124 章）所指的收回作公共用途。

(4) 除根據《收回土地條例》（第 124 章）收回土地的情況外，不得因為任何土地位於根據舊有條例第 4(1)(b)條所劃出的任何地帶或區域內或受該等所劃出的地帶或區域影響，或因為該土地受在第 7 條所提述的圖則上的任何規定影響，而向該土地的所有人或具有該土地權益的人支付任何補償。

(5) 除第(6)款另有規定外，行政長官可就城規會權力及職能的行使而一般地或在任何個案中向城規會發出他認為合適的書面指示。

(6) 第(5)款不適用於城規會行使其作出以下事項的權力 —

- (a) 根據第(1)(d)款就對草圖的任何沒有撤回的異議申述進行研訊；
- (b) 根據第(1)(e)款向行政長官會同行政會議呈交草圖；
- (c) 接收規劃申請和對規劃申請作出決定，並覆核該等決定；
- (d) 覆核建築事務監督根據第 45 條所作的決定；或
- (e) 根據第(3)款建議收回土地。

(7) 城規會在根據本條例行使其權力或職能時，須遵從行政長官就該項行使而根據第(5)款發出的指示。

### 第 III 部

#### 草圖的擬備

#### **7. 草圖的內容和城規會的權力**

城規會可在草圖上顯示或規定 —

- (a) 街道、鐵路及其他主要交通設施；
- (b) 劃出作住宅、商業或工業用途的地帶或區域；
- (c) 預留供政府、機構或社區使用的保留地；
- (d) 公園、康樂場地及同類休憩用地；

- (e) 劃出作未決定用途的地帶或區域；
- (f) 綜合發展區、環境易受影響的地區及特別設計區；
- (g) 根據《郊野公園條例》（第 208 章）指定的郊野公園及特別地區、根據《海岸公園條例》（第 476 章）指定的海岸公園及海岸保護區、海濱保護區、具特殊科學價值地點、綠化地帶或其他促進環境自然保育或保護的指明用途；
- (h) 劃出作鄉村式發展用途、農業或其他指明鄉郊用途的地帶或區域；
- (i) 劃出作露天貯物用途的地帶或區域；
- (j) 劃出作任何其他指明用途的地帶或區域；
- (k) 指定發展，

以及可在該圖則內藉它認為適當的圖解、說明、註釋或描述性和訂明性的事項顯示或規定任何事宜；而任何該等圖解、說明、註釋或描述性和訂明性的事項即為該圖則的一部分。

## **8. 一般而言草圖的形式及範疇**

### (1) 草圖可載有 —

- (a) 布局設計，就草圖所涵蓋的土地的發展及用途，以及第 7 條所訂明的土地發展或用途的任何類型及類別，以城規會認為適當的詳細程度作出建議；
- (b) 城規會認為適當的圖解、說明、註釋或描述性和訂明性的事項，以解釋或說明該草圖中的建議及規劃意向；及

(c) 城規會認為適當的關乎就該土地而建議的發展及用途的類型及類別的其他資料、材料或詳情。

(2) 草圖可顯示或規定 —

(a) 一直獲許可的土地發展或用途；或

(b) 在向城規會提出申請後可獲有條件或無條件許可的土地發展或用途。

(3) 屬第(1)(a)、(b)或(c)款所述類別並載於或附於草圖的任何事項，均組成並屬該草圖的一部分，但如該草圖上已表明相反用意，則屬例外。

## 9. 一般而言草圖的內容

(1) 在不影響第 7 及 8 條的一般性的原則下，城規會在擬備草圖時，可藉草圖上的註釋或任何其他方法，就以下事項作出規定 —

(a) 對建築物的高度、層數、地積比率、總樓面面積、上蓋面積、單位數目、建築布局及用途的管制，而該等管制可就同一土地用途地帶內的不同建築物而有不同；

(b) 服務、設施及市容設施的提供，包括休憩用地及其他康樂設施；

(c) 景觀美化及城市設計上的規定，包括提供景觀美化用地、樹木的種植或為環境的自然保育、保護或改善作出的其他規定；

(d) 控制由交通造成的影響，以及提供運輸、車輛停泊或上落客貨的設施；

- (e) 控制由排水造成的影響，以及提供防止、控制和消滅水患的方法；
- (f) 環境的自然保育及保護，包括控制環境影響，以及提供防止、控制和消滅環境污染的方法；
- (g) 指定城規會認為是環境易受發展影響的或毗連現存或潛在污染源頭的任何地區為環境易受影響的地區；
- (h) 指定城規會認為具建築、考古、文化或歷史價值的地區為特別設計區；
- (i) 在環境易受影響的地區、特別設計區或綜合發展區內，管制建築物的單位面積、設計、特色及外觀，而該等管制可就同一地區內的不同建築物而有不同；
- (j) 就根據第 32 條申請規劃許可而規定的任何事項或事情；
- (k) 城規會認為合適的並與土地的發展或用途的規劃有關的其他事項。

(2) 城規會可在草圖上將其認為可能 —

- (a) 對公眾的健康或安全構成危險的任何種類或類別的發展；或
- (b) 容許、引致或造成對環境有顯著不利影響的任何種類或類別的發展，

指定為指定發展。

(3) 在不影響第(2)款所賦予的權力的原則下，局長可藉為施行本條而訂立的規例，將局長認為可能 —

- (a) 對公眾的健康或安全構成危險的任何種類或類別的發展；或
- (b) 容許、引致或造成對環境有顯著不利影響的任何種類或類別的發展，

指定為指定發展。

## **10. 發展審批地區圖的草圖**

(1) 除非行政長官另作指示，否則城規會不得將根據或先前根據本條例或舊有條例包括在圖則內的任何地區指定為發展審批地區。

(2) 發展審批地區圖（不論其是否成為核准圖則）於有關草圖的公告根據第 16 條首次在憲報公布後生效，為期 3 年，但行政長官可應城規會的申請，在該 3 年期間結束前延展該期間，最長可延展 1 年。城規會須安排該項延展的公告在憲報及最少 2 份中文報章及 1 份英文報章公布。

(3) 凡任何發展審批地區的全部或部分包括在根據第 16 條公布的分區計劃大綱圖的草圖中，則同一地區的發展審批地區圖（不論其是否成為核准圖則）即停止有效。

(4) 即使第(2)款所提述的圖則根據第(3)款停止有效，第 36 至 42 條均繼續適用於在其 3 年有效期間或根據第(2)款延展的期間內根據第 32 條提出的規劃許可申請，直至根據第 36 條申請獲考慮的權利、根據第 39 條申請覆核的權利和根據第 42 條提出上訴的權利均已用盡、放棄或其限期屆滿為止；而城規會或上訴委員會（視屬何情況而定）須就該等申請按第(3)款所提述的分區計劃大綱圖的草圖所顯示或規定或指明的範圍，而根據第 36 條作出考慮、根據第 40 條作出覆核或聆訊根據第 42 條提出的上訴。

## 11. 規劃研究書

(1) 城規會在擬備分區計劃大綱圖的新圖則或替換圖則前，或（如城規會認為適當）在擬備分區計劃大綱圖的任何修訂前，可先擬備規劃研究書，以探討預期會影響該地區土地的發展或用途的事項或該等發展或用途的規劃的事項。

(2) 根據第(1)款擬備的規劃研究書須載有背景資料，包括規劃問題及其他有關事項的分析，以及城規會認為適當的就該地區而提出的規劃意向及建議的概略表述。

## 12. 規劃研究書的公布及查閱

(1) 在完成根據第 11 條擬備的規劃研究書後，城規會須安排於自該研究書首次公布之日起計的 1 個月內，將該研究書的公告每星期在最少 2 份中文報章及 1 份英文報章上公布一次，並在該期間內在每周定期出版的每一期憲報公告 —

(a) 公眾可於何時及何地查閱該研究書；

(b) 關乎該研究書的書面評論可於何地及什麼期間內提交，以及提交予何人。

(2) 根據第 11 條擬備的規劃研究書的副本，須在該研究書的公告根據第(1)款公布後，在局長所指示的政府辦事處免費供公眾在該等辦事處對公眾開放的時間內查閱；而該研究書的副本可提供予公眾，費用（如有的話）由監督為施行本條而規定。

(3) 第(1)款所提述的公告須說明如任何人欲就該規劃研究書向城規會呈交書面評論，可在該公告所述期間內呈交。

### **13. 對評論作出回應**

城規會須在其認為適當的期間內，以其認為適當的方式及形式對根據第 12(3)條呈交的評論作出回應。

### **14. 就規劃研究書作出諮詢**

城規會可在第 12(1)條所述期間內，以其認為適當的方式及形式，就規劃研究書諮詢各主管當局及團體，包括公共主管當局及公共團體。

### **15. 城規會在擬備草圖時須考慮評論、政府政策等**

城規會在根據第 6 條擬備任何草圖時，須考慮 —

- (a) 在任何規劃研究書已根據第 11 條擬備的情況下 —
  - (i) 該研究書的研究所得；
  - (ii) 根據第 12(3)條就該研究書而呈交的任何評論；
  - (iii) 根據第 14 條作諮詢而引起的任何事項；
- (b) 任何與草圖的標的事項有關的政府政策說明；
- (c) 行政長官以書面指示城規會須考慮的任何事項；及
- (d) 城規會認為適當的任何其他事項。



## 16. 草圖的公布及查閱

(1) 在根據第 6 條擬備草圖時，城規會須安排自其認為適宜公布的任何草圖首次公布之日起計的 1 個月內，將該草圖的公告每星期在最少 2 份中文報章及 1 份英文報章上公布一次，並在該期間內在每周定期出版的每一期憲報公告 —

(a) 公眾可於何時及何地查閱該草圖；

(b) 關乎該草圖的書面申述可於何地及什麼期間內提交，以及提交予何人。

(2) 根據第 6 條擬備的草圖的副本，須在該草圖的公告根據第(1)款公布後，在局長所指示的政府辦事處免費供公眾在該等辦事處對公眾開放的時間內查閱。

(3) 第(1)款所提述的公告須說明任何受該草圖影響的人如欲就該草圖的內容向城規會提出申述，可在該公告所述期間內，以第 17 條所規定的方式提出。

## 17. 與草圖有關的申述

(1) 任何受根據第 16 條公布的草圖影響的人如欲就該草圖向城規會提出任何申述，須以城規會所規定的方式及形式，在根據第 16(1)條公告的期間屆滿前以書面提出該申述。

(2) 根據第(1)款提出的申述 —

(a) 須表明該申述是關乎草圖上哪項規定以及申述人指稱他將如何受該規定影響；

(b) 須表明該申述是支持或反對該規定(反對的申述稱為“異議申述”)；

(c) 須表明提出該申述的理由；及

(d) 如屬對草圖上的某規定提出的異議申述，須表明申述人建議對該草圖作出的修訂（如有的話）。

(3) 在行政長官會同行政會議根據第 26 條決定應否對根據第(1)款提出的申述所關乎的草圖作出任何修訂前，該申述可隨時以書面撤回；該申述如於某日期被撤回，則自該日期起須視為不曾提出。

(4) 凡根據第(1)款提出的申述 —

(a) 並非以城規會所規定的方式及形式提出；或

(b) 在根據第 16(1)條公告的期間屆滿後始提出，

該申述可視為不曾提出。

## **18. 與草圖有關的申述的公布及查閱**

(1) 在根據第 16(1)條公告的期間屆滿後，城規會須安排將任何根據第 17 條提出的申述的公告每星期在最少 2 份中文報章及 1 份英文報章上公布一次，自該申述首次公布之日起計為期 2 星期，並在該期間內在每周定期出版的每一期憲報公告 —

(a) 公眾可於何時及何地查閱該等申述（除第(4)款另有規定外）；

(b) 關乎任何異議申述的書面評論可於何地及什麼期間內提交，以及提交予何人。

(2) 除第(4)款另有規定外，第(1)款所提述的每項申述須在其公告根據第(1)款公布後，在局長所指示的政府辦事處免費供公眾在該等辦事處對公眾開放的時間內查閱。

(3) 第(1)款所提述的公告須說明如任何人欲就該款所提述的任何異議申述向城規會呈交評論，可在該公告所述期間內，以第 19 條規定的方式呈交。

(4) 城規會可應申述人提出的申請，並在有充分因由向城規會提出而令城規會信納的情況下，指示不得根據本條將任何申述或其任何部分提供予公眾查閱。

(5) 監督可在監督為施行本條而規定的費用（如有的話）繳付後，提供根據本條可供公眾查閱的任何申述或其任何部分的副本。

## **19. 對異議申述的評論**

(1) 第 18(3)條所提述的評論須以城規會為施行本條而規定的方式及形式，以書面向城規會呈交。評論人須述明他是支持還是反對異議申述的。

(2) 城規會須將按照第 18(3)條就異議申述所呈交的任何評論，以書面通知作出該申述的申述人，而除第(5)款另有規定外，亦須在切實可行範圍內確保對任何異議申述所作的任何評論，在局長所指示的政府辦事處免費供該申述人及公眾在該等辦事處對公眾開放的時間內查閱。

(3) 第(2)款所提述的通知，須告知有關申述人可憑藉該款於何時及何地查閱就其申述作出的評論。

(4) 凡任何異議申述根據第 17(3)條被撤回，就該申述而提出的任何評論自該申述被撤回當日起須視為不曾提出。

(5) 城規會可應評論人提出的申請，並在有充分因由向城規會提出而令城規會信納的情況下，指示不得根據本條將任何評論或其任何部分提供予公眾查閱。

(6) 監督可在監督為施行本條而規定的費用（如有的話）繳付後，提供根據本條可供公眾查閱的任何評論或其任何部分的副本。

## **20. 對申述及評論的初步考慮**

(1) 在第 18(1)條所提述的 2 個星期期間屆滿時，城規會須對根據第 17 條提出的任何申述和根據第 19 條就任何異議申述而提出的任何評論作出初步考慮。

(2) 第(1)款所提述的初步考慮可在沒有任何申述人或評論人在場的情況下進行。

(3) 城規會須在作出第(1)款所提述的初步考慮後的 1 個月內，將其作出初步考慮後所持的意見，以書面通知每名申述人或評論人。

(4) 提出異議申述的申述人可在接獲第(3)款所提述的通告的日期起計的 21 天內，以書面通知城規會他欲撤回該申述；該申述如被撤回，則自被撤回當日起須視為不曾提出。

## **21. 與沒有撤回的異議申述有關的研訊**

(1) 在第 20(4)條所提述的期間屆滿時，城規會須舉行研訊，以考慮任何沒有撤回的異議申述及就該申述所作的任何評論，而申述人及評論人或他們的獲授權代表有權出席該宗研訊和獲得聆聽；城規會須就該宗研訊擇定日期、時間及地點，並須就此給予該申述人及評論人不少於 2 個月的通知。

(2) 如於研訊日期及時間，申述人或評論人沒有出席該宗研訊，或沒有在研訊中提出申述，而其獲授權代表亦沒有出席，或沒有在研訊中提出申述，則城規會 —

(a) 如信納上述沒有出席研訊或沒有提出申述的情況是因患病或其他合理因由所導致的，可將該宗研訊押後或延期一段城規會認為合適的期間；或

(b) 可進行該宗研訊。

(3) 第(1)款所提述的研訊的實務及程序，由城規會為施行本條而決定。

(4) 根據第(1)款獲給予通知的申述人或評論人可在研訊日期前不少於 6 星期的時間，以書面向城規會提出與關於有關申述的陳詞，而城規會須向該宗研訊的每一方提供該等陳詞。

(5) 任何根據第(4)款提出的陳詞，如是在研訊日期前不足 6 星期內提出的，可被視為不曾提出。

(6) 城規會可指示就同一草圖而提出的任何申述、評論及陳詞須在同一宗研訊中處理，而該等申述、評論及陳詞可按城規會的決定而獲城規會個別受理或一併受理。

(7) 在根據第(1)款舉行的研訊完結時，城規會須考慮會否以申述人根據第 17(2)(d)條建議的方式，或以城規會認為會符合有關申述的其他方式，修訂有關草圖並就此事定出取向。

(8) 城規會須在根據第(1)款舉行研訊後的 1 個月內，將其因該宗研訊而根據第(7)款所定的取向，以書面通知每名申述人或評論人。

(9) 提出異議申述的申述人可在接獲第(8)款所提述的通知的日期起計的 21 天內，以書面通知城規會他欲撤回該申述；該申述如被撤回，則自被撤回當日起須視為不曾提出。

## **22. 城規會修訂草圖以符合沒有撤回的異議申述**

(1) 在根據第 20 條對一項異議申述進行初步考慮後或在根據第 21 條舉行研訊後，而在草圖根據第 25 條呈交行政長官會同行政會議前，城規會可在（亦只可在）以下情況下，以申述人根據第 17(2)(d)條建議的方式或以城規會認為會符合該申述的其他方式修訂草圖 —

- (a) 在第 16(1)或 18(1)條（視屬何情況而定）所述的期間內，沒有其他對已根據第 20 或 21 條考慮的申述表達相反意見的申述根據第 17 條提出，亦沒有反對經如此考慮的申述的評論根據第 19 條呈交；及
- (b) 該項修訂只關乎申述人根據第 17(2)(a)條表明的草圖中的有關規定。

(2) 城規會須在根據第(1)款修訂草圖前，將修訂意向以書面通知申述人及評論人（如有的話）；城規會並須邀請申述人以城規會將會以申述人根據第 17(2)(d)條建議的方式或以城規會認為會符合該人的異議申述的其他方式修訂草圖為條件，撤回該申述。

(3) 凡城規會已根據第(2)款向某申述人發出通知，該申述人可在該通知日期後的 21 天內，以書面知會城規會他拒絕撤回申述和說明拒絕的理由。

(4) 如在第(3)款所述的限期屆滿時，城規會尚未接獲申述人按該款作出的知會，該申述即當作已被撤回。

(5) 根據第(2)款撤回的異議申述，自被撤回當日起須視為不曾提出；而根據第(4)款當作已被撤回的異議申述，自被當作已被撤回當日起須視為不曾提出。

## **23. 經修訂草圖的公布**

在任何草圖根據第 22(1)條修訂後，城規會須 —

- (a) 於自修訂起計的至少 14 天內，在局長所指示的政府辦事處備有該份經修訂草圖的副本，免費供公眾在該等辦事處對公眾開放的時間內查閱；及

- (b) 安排將該份經修訂草圖的公告在憲報及最少 2 份中文報章及 1 份英文報章公布。

**24. 就經修訂草圖提出的進一步申述  
或評論不獲考慮**

城規會須拒絕考慮就根據第 22(1)條修訂的草圖所提出的任何申述或評論。

**25. 向行政長官會同行政會議呈交草圖**

(1) 如 —

- (a) 無人就草圖提出異議申述；或
- (b) 就草圖提出的所有異議申述已被撤回，

則城規會須在符合第(3)款的規定下，將該草圖連同根據第 22(1)條作出並已收納入該草圖內的修訂，呈交行政長官會同行政會議。

(2) 城規會如已就草圖而根據第 21 條舉行研訊以考慮沒有撤回的異議申述，須將該草圖連同以下資料呈交行政長官會同行政會議 —

- (a) 根據第 22(1)條作出並已收納入該草圖內的修訂；
- (b) 該等異議申述的詳情，以及就該等申述作出的評論的詳情；
- (c) 支持該草圖的任何申述的詳情；及
- (d) 城規會根據第 21(7)條定出的取向的陳述書。

(3) 除非城規會在根據第 16(1)、27(4)、28(2)或 29(5)條（視屬何情況而定）公告的期間屆滿後的 9 個月期間內，在憲報以及最少 2 份中文報章及 1 份英文報章公布根據第 28 或 29 條對有關草圖作出的修訂的公告，否則第(1)款所提述的呈交須在該 9 個月期間內作出。

(4) 第(2)款所提述的呈交須在根據第 16(1)、27(4)、28(2)或 29(5)條（視屬何情況而定）公告的期間屆滿後的 9 個月期間內作出，或在行政長官應城規會的申請在任何個案中容許的不超逾 6 個月的較後限期內作出。

## **26. 向行政長官會同行政會議呈交草圖的程序**

(1) 在任何草圖根據第 25 條呈交後，行政長官會同行政會議須將該草圖連同根據該條呈交的任何材料一併考慮，並可 —

(a) 拒絕核准該草圖；

(b) (i) 核准該草圖的某部分，並命令將未核准的餘下部分，按 (d)段規定的方式處理；

(ii) 在該草圖須經行政長官會同行政會議就任何沒有撤回的異議申述而指明的修訂的前提下，核准該草圖；

(c) 核准整份草圖；或

(d) 命令將該草圖或其任何部分，連同行政長官會同行政會議認為合適的關於由城規會對該草圖或該部分作出修訂或進一步考慮的指示，發還城規會。



(2) 即使本條例有任何適用於某草圖的規定未獲遵守，行政長官會同行政會議仍可根據第(1)(b)或(c)款核准該草圖。

(3) 行政長官會同行政會議可就任何異議申述而根據第(1)(b)(ii)款修訂任何草圖，但修訂範圍只限於關乎該草圖上屬該申述的標的之有關規定。

(4) 就根據第(1)(b)(ii)款修訂的草圖而提出的任何申述或評論，不得獲考慮或受理。

(5) 凡行政長官會同行政會議根據第(1)(b)或(c)款核准任何草圖，城規會須 —

(a) 於該項核准作出後，在合理地切實可行的範圍內盡快在局長所指示的政府辦事處備有該核准圖則的副本，免費供公眾在該等辦事處對公眾開放的時間內查閱，為期最少 14 天；及

(b) 安排將該核准圖則的公告在憲報以及最少 2 份中文報章及 1 份英文報章公布。

(6) 行政長官會同行政會議根據第(1)(a)款拒絕核准的草圖，須在第(8)款所提述的恢復效力的公告根據第(9)款公布後停止有效。

(7) 行政長官會同行政會議根據第(1)(a)款拒絕核准任何草圖，並不影響城規會執行第 6 條委予的職能的能力。

(8) 除非行政長官會同行政會議作出相反的命令，否則行政長官會同行政會議如根據第(1)(a)款拒絕核准關乎任何地區的草圖，則在緊接該草圖首次根據第 16 條公布當日之前已存在並關乎同一地區的任何已公布分區計劃大綱圖或發展審批地區圖，即恢復有效，直至 —

(a) 該項拒絕後的 1 年期間屆滿為止，或行政長官應城規會的申請在個別個案中容許的不超逾 6 個月的較後限期屆滿為止；或

(b) 關乎該地區的另一草圖根據第 16 條公布為止，

上述兩個時限以較早者為準。

(9) 城規會須安排將行政長官會同行政會議根據第(1)(a)款拒絕核准草圖的公告，及（除行政長官會同行政會議已作出相反的命令外）第(8)款所提述的恢復效力的公告，以及第(8)(a)款所指的任何較後限期的公告，在憲報以及最少 2 份中文報章及 1 份英文報章公布。

(10) 城規會須就分區計劃大綱圖或發展審批地區圖根據第(8)款恢復效力一事，依循其根據第(5)款就根據第(1)(b)或(c)款獲核准的草圖所須依循的同一程序行事。

(11) 第(8)款所提述的恢復效力的公告在憲報公布後，在該段恢復效力的有效期間內，本條例須在憑藉第(8)款恢復效力的分區計劃大綱圖或發展審批地區圖所顯示或規定或指明的範圍內，繼續適用於該等恢復效力的圖則、根據第 32 條提出的規劃許可申請、根據第 45 條須獲建築事務監督核准的建議建築工程圖則及根據第 51 條針對違規發展的強制執行。

## **27. 城規會在行政長官會同行政會議 命令下修訂草圖**

(1) 凡行政長官會同行政會議根據第 26(1)(d)條作出命令，將關乎任何地區的草圖或其任何部分發還城規會，該草圖或該部分即就該地區而繼續具有效力，直至 —

(a) 該命令作出後的 1 年期間屆滿為止，或行政長官應城規會的申請在個別個案中容許的不超逾 6 個月的較後限期屆滿為止；或

(b) 關乎該地區的另一草圖首次根據第(4)款公布為止，

上述兩個時限以較早者為準。

(2) 城規會須安排將根據第 26(1)(d)條作出的將某草圖或其任何部分發還的命令的公告或第(1)(a)款所指的較後限期的公告，在憲報以及最少 2 份中文報章及 1 份英文報章公布。

(3) 城規會須遵從載於根據第 26(1)(d)條作出的命令中關於對草圖或其任何部分作出修訂或進一步考慮的任何指示。

(4) 城規會如根據第(3)款修訂任何草圖，須安排在該等修訂首次公布之日起計的 1 個月內，將該等修訂的公告每星期在最少 2 份中文報章及 1 份英文報章上公布一次，並在該期間內在每周定期出版的每一期憲報公告

(a) 公眾可於何時及何地查閱該等修訂；

(b) 關於該等修訂的書面申述可於何地及什麼期間內提交，以及提交予何人。

(5) 根據第(3)款修訂的草圖的副本，須在有關公告根據第(4)款公布後，在局長所指示的政府辦事處免費供公眾在該等辦事處對公眾開放的時間內查閱。

(6) 第(4)款所提述的公告須說明任何受對有關草圖所作的修訂影響的人如欲就該等修訂向城規會提出申述，可在根據該款公告的期間內，以第 17 條所規定的方式提出，而如此提出的任何申述，須為所有目的視為根據該條提出。

## **28. 城規會在根據第 25 條向行政長官會同行 政會議呈交草圖前修訂草圖**

(1) 城規會在根據第 25 條呈交任何草圖前，可修訂該草圖中不屬第 17 條所指的異議申述的標的之任何部分。

(2) 城規會如根據第(1)款修訂任何草圖，須安排在該等修訂首次公布之日起計的 1 個月內，將該等修訂的公告每星期在最少 2 份中文報章及 1 份英文報章上公布一次，並在該期間內在每周定期出版的每一期憲報公告

(a) 公眾可於何時及何地查閱該等修訂；

(b) 關於該等修訂的書面申述可於何地及什麼期間內提交，以及提交予何人。

(3) 根據第(1)款修訂的草圖的副本，須在有關公告根據第(2)款公布後，在局長所指示的政府辦事處免費供公眾在該等辦事處對公眾開放的時間內查閱。

(4) 第(2)款所提述的公告須說明任何受對有關草圖所作的修訂影響的人如欲就該等修訂向城規會提出申述，可在根據該款公告的期間內，以第 17 條所規定的方式提出，而如此提出的任何申述，須為所有目的視為根據該條提出。

## **29. 城規會應任何人的申請而 修訂草圖或核准圖則**

(1) 城規會可在符合本條的規定下，應任何人以城規會為施行本條而規定的方式及形式提出的書面申請，在局長為施行本條而訂明的費用（如有的話）繳付後，並在有充分因由向城規會提出而令城規會信納的情況下

(a) （如屬草圖）修訂整份草圖或其任何部分；

(b) （如屬核准圖則）按第(8)款規定的方式將該事項呈交行政長官。

(2) 如根據第(1)款訂明的申請費用（如有的話）未獲繳付，城規會可拒絕考慮根據該款提出的申請。

(3) 城規會須在自接獲根據第(1)款提出的申請之日起計的 3 個月內考慮該申請。

(4) 城規會不得修訂屬第 17 條所指的異議申述的標的之草圖的任何部分；如草圖已根據第 25 條呈交行政長官會同行政會議，而行政長官會同行政會議尚未就其作出第 26(1)條所述決定，則城規會不得修訂該草圖的任何部分。

(5) 城規會如根據第(1)款修訂任何草圖，須安排在該等修訂首次公布之日起計的 1 個月內，將該等修訂的公告每星期在最少 2 份中文報章及 1 份英文報章上公布一次，並在該期間內在每周定期出版的每一期憲報公告

(a) 公眾可於何時及何地查閱該等修訂；

(b) 關於該等修訂的書面申述可於何地及什麼期間內提交，以及提交予何人。

(6) 根據第(1)款修訂的草圖的副本，須在有關公告根據第(5)款公布後，在局長所指示的政府辦事處免費供公眾在該等辦事處對公眾開放的時間內查閱。

(7) 第(5)款所提述的公告須說明任何受對有關草圖所作的修訂影響的人如欲就該等修訂向城規會提出申述，可在根據該款公告期間內，以第 17 條所規定的方式提出，而如此提出的任何申述，須為所有目的視為根據該條提出。

(8) 城規會如認為已有關於任何核准圖則的修訂的充分因由根據第(1)款向其提出而令其信納，須將該事項呈交行政長官，而如此作出的呈交，須為所有目的視為城規會根據第 30(3)(a)或(b)條並為施行該條而提出的請求。

### **30. 核准圖則的撤銷、替換和修訂**

(1) 行政長官會同行政會議可應城規會的請求或主動地將某核准圖則整份撤銷或撤銷其任何部分。

(2) 根據第(1)款撤銷的核准圖則或其任何部分在有關公告根據第(4)款公布後，即在其遭撤銷的範圍內，停止有效。

(3) 行政長官可應城規會的請求或主動地 —

(a) 命令將某核准圖則或其任何部分(發展審批地區圖的核准圖則或其任何部分除外)，發還城規會，以由新的草圖替換；  
或

(b) 命令將某核准圖則發還城規會，以作進一步考慮和修訂。

(4) 城規會須安排將行政長官會同行政會議根據第(1)款所作的任何決定或行政長官根據第(3)款所作的任何決定的公告，在憲報以及最少 2 份中文報章及 1 份英文報章公布。

(5) 行政長官根據第(3)(a)或(b)款作出命令後，用以替換已發還城規會的圖則的任何新圖則或對已發還城規會的圖則作出的任何修訂(視屬何情況而定)，須按照本條例予以擬備、公布、考慮、呈交及核准，其方式與被替換或修訂的圖則的相同。

(6) 根據第(3)(a)或(b)款發還的任何核准圖則或其任何部分須繼續具有效力，直至替換該圖則或該部分(視屬何情況而定)的新圖則已根據第 16 條公布或直至經修訂的草圖已根據第 28 條公布為止。

## 第 IV 部

### 規劃管制

#### **31. 對沒有規劃許可的發展或用途的限制**

(1) 除非符合以下條件，否則不得就屬任何草圖或核准圖則的標的之任何土地進行任何發展或用途 —

(a) 城規會已就該發展或用途根據第 36(1)(b)(ii)或 40 條批給規劃許可，或關乎該發展或用途的規劃許可憑藉第 59 條當作已由城規會批給；或

(b) 該發展或用途是該草圖或核准圖則所許可的。

(2) 除非城規會已就某指定發展根據第 36(1)(b)(ii)或 40 條批給規劃許可，或關乎該發展的規劃許可憑藉第 59 條當作已由城規會批給，否則不得就任何土地進行該發展，不論該土地是否屬任何草圖或核准圖則的標的之土地。

(3) 除非城規會已就在任何根據第 9(1)(g)或(h)條指定為環境易受影響的地區或特別設計區的地區內進行的發展或用途，根據第 36(1)(b)(ii)或 40 條批給規劃許可，或關乎該發展或用途的規劃許可憑藉第 59 條當作已由城規會批給，否則不得就任何屬任何草圖或核准圖則的標的之土地進行該發展或用途。

(4) 不得就任何屬任何草圖或核准圖則的標的之土地，進行任何屬發展或用途、且被城規會認為就釐定某建築物或其任何部分的總樓面面積而言涉及發展潛力轉移的建築工程（指建造該建築物或該部分的建築工程），除非城規會已就該等工程根據第 36(1)(b)(ii)或 40 條批給規劃許可，或關乎該等建築工程的規劃許可憑藉第 59 條當作已由城規會批給。

(5) 就第(4)款而言，“發展潛力轉移” (transfer of development potential) —

(a) 指當在位於某地帶的地盤的任何部分進行的建築工程所建造的建築物或其任何部分的總樓面面積，超過用該建築物或該建築物部分建成後所會坐落的該地盤部分的土地面積乘以—

(i) （如在涵蓋該建築物或該建築物部分建成後所會坐落的地帶的草圖或核准圖則上，訂有地積比率）如此訂定的地積比率；或

(ii) (如在涵蓋該建築物或部分建成後所會坐落的地帶的草圖或核准圖則上，並無訂定任何地積比率) 根據《建築物(規劃)規例》(第 123 章，附屬法例) 第 21 條第(1)或(2)款(視屬何情況而定) 所准許的最大地積比率，

所能得到或所會產生的總樓面面積時適用或會產生的、與釐定建築物的總樓面面積有關的情況；及

(b) 指局長為施行本條而訂立的規例訂明的、適用或會產生的與釐定建築物的總樓面面積有關的其他情況。

(6) 就第(5)款而言，“地盤”(site)包括位於 2 個或多於 2 個毗鄰或相連的地帶的地盤，不論對該等地帶的規定是在 1 份或多於 1 份草圖或核准圖則上作出的。

### **32. 申請規劃許可**

(1) 以下人士可為任何土地的發展(包括指定發展) 或用途而申請規劃許可 —

- (a) 該土地的擁有人；
- (b) 城規會信納是獲該土地的擁有人為此目的而以書面授權的人；
- (c) 城規會信納已以城規會規定的方式及形式，將其擬提出該項申請的意向以書面通知該土地的擁有人的人；或
- (d) (如該土地的擁有人不能尋獲) 城規會信納已為(b)或(c)段的目的採取所有合理步驟以尋找該擁有人的人。



(2) 根據本條提出的申請，須以城規會為施行本條而規定的方式及形式以書面向城規會提出，並須附同由局長為施行本條而訂明的費用（如有的話）、城規會所規定的資料及詳情，以及（如第 34 條適用於該申請）環境陳述書。

(3) 凡有以下情況，城規會可拒絕考慮根據本條提出的申請 —

(a) 根據第(2)款訂明的提出該申請的費用（如有的話）未獲繳付；

(b) 第(1)或(2)款的規定未獲遵從；或

(c) 城規會認為該申請（“前者”）不論就有關土地及有關發展或用途方面，均與以下申請相似或實質上相似或相同或實質上相同 —

(i) 在前者提出的日期前的 2 年內提出的申請，而城規會已予以考慮並根據第 36 條拒絕批給規劃許可；或

(ii) 屬第(i)節所述類別的申請，而就該申請根據第 42 條提出的上訴，已在前者提出的日期前的 2 年內被駁回，

但如情況已有實質改變，則屬例外。

(4) 凡有以下情況，城規會可考慮根據本條提出的申請，但不得應該申請給予許可 —

(a) 該申請 —

(i) 是在根據第 16(1)條公告的期間屆滿前，就根據該條公布的草圖所涵蓋的土地提出的；或

(ii) 是在根據第 27(4)、28(2)或 29(5)條中任何一條公告的期間屆滿前，就根據上述任何一條公布的草圖的修訂所涵蓋的土地提出的；或

(b) 該申請是就根據第 16(1)條公布的草圖所涵蓋的土地而提出的，或是就根據第 27(4)、28(2)或 29(5)條公布的草圖的修訂所涵蓋的土地而提出的，而該土地是第 17 條所指的異議申述的標的，但如有以下情況，則屬例外 —

(i) 該申請人是提出該異議申述的人，而該申述是就該土地所提出的唯一申述；

(ii) 城規會認為如此提出的異議申述屬瑣屑無聊、無理取鬧或是在欠缺真誠的情況下提出的；或

(iii) 城規會認為就該發展或用途而批給規劃許可不會或相當可能不會 —

(A) 令申述人擁有或佔用的任何財產的價值顯著降低；

(B) 對申述人任何財產所在地點的鄰近地方或申述人居住或工作地點的鄰近地方的基本建設、市容設施或特色有損害性影響；

(C) 導致提供予申述人任何財產所在地點的鄰近地方或申述人居住或工作地點的鄰近地方的公共設施喪失或減少；

(D) 對任何地區的生態環境有損害性影響，或毀損任何景緻的自然美態；

(E) 使社區失去有價值的天然資源；

(F) 使社區失去有價值的自然萬物及文化遺產或具有重要歷史、考古或建築價值的構築物、場地或其他東西；或

(G) 導致地域設施喪失或減少。

(5) 在符合第(3)及(4)款的規定下，根據本條提出的申請 —

(a) 如屬第 34 條適用的申請，須在自城規會接獲該申請之日起計的 3 個月內，由城規會作出考慮；凡申請人在該期間內呈交進一步資料及詳情，該申請須在自城規會接獲該等資料及詳情之日起計的 3 個月內，由城規會作出考慮；及

(b) 如屬其他申請，則須在自城規會接獲該申請之日起計的 2 個月內，由城規會作出考慮；凡申請人在該期間內呈交進一步資料及詳情，該申請須在自城規會接獲該等資料及詳情之日起計的 2 個月內，由城規會作出考慮。

(6) 城規會可因應申請人呈交的進一步資料及詳情，而在其認為適當的範圍下和自其認為適當的日期起 —

(a) 將該項呈交視為猶如是根據本條提出的申請一樣；及

(b) 將屬該項呈交的標的之申請視為不曾提出。

(7) 申請人可在城規會根據第 36 條對其申請作出決定前，隨時以書面通知城規會他欲撤回該申請；該申請如被撤回，則自被撤回當日起須視為不曾提出。

### 33. 對某些種類的規劃許可申請的規定

(1) 根據第 32 條就 —

- (a) 在環境易受影響的地區內的任何土地的發展或用途；或
- (b) 任何指定發展，

而提出的申請，須附同按照局長為施行本款而訂立的規例所擬備的關乎主要環境及規劃問題的報告。

(2) 根據第 32 條就特別設計區提出的申請須按有關草圖或核准圖則上的註釋的規定（如有此規定），附同 —

- (a) 一份城市設計圖，其中須包括所建議的發展或用途對該特別設計區的建築、考古、文化或歷史價值的影響評估；
- (b) 一份總綱發展藍圖，其中包括關於該發展的布局設計，以及該發展與周圍地區的關係、建築物的建築布局及尺寸、公共設施的提供、每項發展或用途的樓面面積、道路及行人道網絡或施工計劃的資料；
- (c) 一份景觀圖，其中須包括種植花木的類型、景觀的特徵或施工計劃的資料。

(3) 根據第 32 條就綜合發展區提出的申請須按有關草圖或核准圖則上的註釋的規定（如有此規定），附同 —

- (a) 第(2)(b)款所提述的總綱發展藍圖；
- (b) 第(2)(c)款所提述的景觀圖。

### 34. 規劃許可申請的公布及查閱

(1) 城規會在接獲根據第 32 條就某幅土地提出而憑藉第(7)款為本條適用的申請後，須安排於自該申請首次公布之日起計的 1 個月內，將該申請的公告在該土地上的顯眼處張貼，並在該期間內，每星期在最少 2 份中文報章及 1 份英文報章上公告一次 —

(a) (除第(4)款另有規定外)公眾可於何時及何地查閱該申請；

(b) 關乎該申請的書面評論可於何地及什麼期間內提交，以及提交予何人。

(2) 除第(4)款另有規定外，第(1)款所提述的每項申請須在根據第(1)款作有關公告後，在局長所指示的政府辦事處免費供公眾在該等辦事處對公眾開放的時間內查閱。

(3) 第(1)款所提述的公告須說明任何人如欲就該款所提述的申請向城規會提出評論，可在根據該款公告的期間內，以第 35 條規定的方式提出。

(4) 城規會可在申請人向其提出充分因由而令其信納的情況下，指示不得根據本條將任何申請或其任何部分提供予公眾查閱。

(5) 監督可在監督為施行本條而規定的費用（如有的話）繳付後，提供根據本條可供公眾查閱的任何申請或其任何部分的副本。

(6) 在根據第(1)款公告的期間屆滿後向城規會呈交的任何評論，須視為不曾提出。

(7) 本條適用於根據第 32 條提出並屬城規會藉憲報公告決定的類別及描述的申請。

(8) 第(7)款所指的廣告不屬附屬法例。

### **35. 對規劃許可申請的評論**

(1) 第 34 條所提述的評論須以城規會為施行本條而規定的方式及形式以書面向城規會提出。

(2) 如有任何評論根據第 34(3)條提出，城規會須以書面通知申請人，而除第(5)款另有規定外，城規會亦須確保在切實可行範圍內，該等評論在局長所指示的政府辦事處免費供申請人及公眾在該等辦事處對公眾開放的時間內查閱。

(3) 第(2)款所提述的通知，須告知申請人任何關於其申請的評論憑藉該款可於何時何地供其查閱。

(4) 凡任何申請根據第 32(7)條於某日被撤回，就該申請而提出的任何評論自該日起須視為不曾提出。

(5) 城規會可應已提出評論的人所提出的申請，並在有充分因由向城規會提出而令城規會信納的情況下，指示不得根據本條將任何該等評論或其任何部分提供予公眾查閱。

(6) 監督可在監督為施行本條而規定的費用（如有的話）繳付後，提供根據本條可供公眾查閱的任何評論或其任何部分的副本。

### **36. 對規劃許可申請的決定**

(1) 城規會在考慮根據第 32 條提出的申請後，可 —

(a) 將對該申請作出的考慮延遲不多於 3 個月，並將該項延遲及延遲期間以書面通知申請人；或

(b) 對申請作出決定，並 —

(i) 拒絕批給所申請的規劃許可；或

(ii) 在城規會認為合適的條件規限下，在所申請的範圍內批給規劃許可，或（如土地屬某草圖或核准圖則的標的）在該草圖或核准圖則規定的範圍內批給規劃許可。

(2) 根據第(1)(a)款延遲對某項申請的考慮，不得多於一次。

(3) 城規會在根據第(1)(b)款對任何申請作出時，須顧及 —

(a) 任何政府政策說明及任何規劃意向，而它們是與關乎該項申請所涉及的土地或土地發展或用途的任何草圖或核准圖則的標的事項有關的；

(b) 根據第 35 條就該申請提出的任何評論；

(c) 所建議的發展或用途帶來的影響，包括經濟影響、社會影響、環境影響，以及其對市容設施的提供、景觀或風景素質的影響；

(d) 所建議的發展或用途與該地區內的其他發展或用途能否配合；

(e) 對交通狀況、排水設施及其他基本建設的任何影響；

(f) 就該申請所作的任何環境陳述書及關乎主要環境及規劃問題的報告，以及如環境相當可能會受到不利影響，申請人可用以消除或消滅該不利影響的任何方法；

(g) 城規會認為與該申請有關的任何其他事項。

(4) 除第 43(1)(b)條另有規定外，根據第(1)(b)(ii)款就某項發展或用途批給的規劃許可的有效期，為自批給日期起計的 3 年或城規會決定的其他期間，但如在該 3 年期間或該其他期間屆滿前，該項發展或用途已展開或（如該發展或用途並未展開）該許可的有效期已獲延展，則屬例外。

**37. 在批給規劃許可時可施加的與公共設施的  
提供有關的條件**

(1) 在不影響第 36(1)(b)(ii)條的一般性的原則下，城規會根據該條施加條件的權力包括作出以下作為的權力 —

- (a) 決定遵從該等條件的限期；
- (b) 規定須藉第(3)款訂明的全部或任何事項而提供城規會認為是建議發展或用途所需用的公共設施；
- (c) 規定須就一般的規劃許可批給或就該等條件而提供履約保證。

(2) 在第(1)(c)款中，“履約保證”(performance bond)指由一間《銀行業條例》(第 155 章)第 2(1)條所指的銀行，就一般的規劃許可批給或為保證申請人遵從規劃許可的批給的任何條件所發出的、而格式及款額均由局長決定且以政府為受惠人的優先履約保證或銀行保證書。

(3) 為第(1)(b)款的施行而訂明的事項如下 —

- (a) 無需政府付出費用而將土地用作提供有關公共設施，或將土地交回以提供該等設施；
- (b) 為該等設施的提供向政府付款作為分擔費用；及
- (c) 無需政府付出費用而建造和維修該等設施。

(4) 凡一項申請是就某土地的發展或用途而提出的，城規會可將由申請人提供、建造和維修與該項發展或用途沒有直接關係的公共設施而無需政府付出費用的任何要約，列為批給規劃許可的一項條件。



### **38. 申請批給規劃許可的結果的通知**

(1) 城規會須在根據第 36(1)條對任何申請作出決定後的 1 個月內，將決定的結果以書面通知申請人及每名已根據第 35 條向城規會呈交評論的人。

(2) 根據第(1)款給予的拒絕批給規劃許可的通知，須附同 —

(a) 詳細說明拒絕的理由的陳述書；

(b) 關於第 39 條的內容的知會。

(3) 根據第(1)款給予的批給規劃許可的通知，須附同關於以下事宜的知會 —

(a) 規限該項批給的條件（如有的話）；

(b) 第 39 條的內容。

(4) 根據第(1)款給予任何曾根據第 35 條向城規會呈交評論的人的通知，可附同城規會認為合適的與該人的申請的決定有關的資料及詳情的陳述書。

### **39. 城規會可覆核本身的決定**

(1) 任何申請人因城規會根據第 36(1)(b)條就其申請所作的決定而感到受屈，可在根據第 38(1)條獲發給有關通知後的 21 天內，向城規會申請覆核其決定。

(2) 根據本條提出的覆核申請，須以城規會為施行本條而規定的方式及形式以書面提出。

(3) 城規會在收到根據本條提出的覆核申請後，須安排擇定覆核的日期、時間及地點，而覆核的日期須在收到該申請後的 3 個月內，城規會並須將該日期以書面通知有關申請人。

#### 40. 覆核的程序

(1) 在符合本條的規定下，根據第 39 條進行的覆核的實務及程序由城規會為施行本條而規定。

(2) 以下條文適用於任何覆核 —

- (a) 申請人或其獲授權代表有權出席該覆核和獲得聆聽；
- (b) 城規會須應申請人的請求，向他提供城規會在決定其申請時所有曾予考慮的文件的副本，以及城規會就該項決定所曾舉行的會議的所有會議紀錄的副本；
- (c) 第 39(3)條所指的覆核的日期、時間及地點須在接獲覆核申請後的 21 天內擇定；
- (d) 如於經擇定的覆核日期及時間，申請人及其獲授權代表沒有出席該覆核，或沒有在該覆核中提出申述，則城規會 —
  - (i) 如信納上述沒有出席覆核或沒有提出申述的情況是因患病或其他合理因由所導致的，可將該覆核押後或延期一段城規會認為合適的期間；或
  - (ii) 可進行該覆核；
- (e) 申請人可為該覆核而向城規會提出書面陳詞；
- (f) 根據(e)段提出的陳詞，如是在根據第 39(3)條擇定的覆核日期前 6 星期內提出的，可被視為不曾提出；
- (g) 城規會可在根據第 39(3)條擇定的覆核日期之前延遲對覆核作出考慮，為期不得超過 3 個月，並可擇定另一覆核日期和將該項延遲、延遲期間及如此擇定的日期以書面通知申請人。

(3) 根據第(2)(g)款延遲對某項覆核作出考慮，不得多於一次。

(4) 凡城規會認為根據第(2)(e)款提出的陳詞，構成對屬有關申請的標的之建議發展或用途的重大偏離，則城規會可在其認為適當的範圍內和自其認為如此的日期起，將該陳詞所關乎的覆核申請視作 —

(a) 不曾提出；及

(b) 猶如是根據第 32 條提出的規劃許可申請一樣。

(5) 城規會須安排將根據第(2)(e)款提出的每項陳詞的副本，在合理的切實可行範圍內盡快提供予每名曾根據第 35 條就有關申請提出評論的人查閱，並須將有副本可供查閱一事通知每名該等人士，且須邀請該等人士在城規會指明的不少於 14 天的期間內，就該等陳詞向城規會提出書面評論。

(6) 城規會須安排將根據第(5)款就任何陳詞而提出的每項評論的副本，在合理的切實可行範圍內盡快提供予提出該等陳詞的申請人查閱，並須將有副本可供查閱一事通知該申請人。

(7) 監督可在城規會為施行本條而規定的費用(如有的話)繳付後，提供根據第(2)(e)款提出的任何陳詞及根據第(5)款就任何陳詞提出的任何評論的副本。

(8) 在進行覆核時，城規會可 —

(a) 確認、更改或推翻其拒絕批給所申請的規劃許可；

(b) 在城規會認為合適的條件規限下，確認、更改或推翻在申請的範圍內批給規劃許可或(如土地屬某草圖或核准圖則的標的)在該草圖或核准圖則規定的範圍內批給規劃許可；或

(c) 更改該項批給及該等條件(如有的話)。

#### **41. 覆核結果的通知**

(1) 城規會在根據第 40 條裁定任何覆核後，須在作出裁定後的 1 個月內，將該項裁定的結果以書面通知有關申請人及每名已根據第 35 或 40(5) 條呈交評論的人。

(2) 根據第(1)款給予的根據第 40(8)條確認、更改或推翻城規會的決定的通知（關於城規會推翻其拒絕批給所申請的規劃許可的通知除外），須附同 —

(a) 詳細說明確認、更改或推翻的理由的陳述書；及

(b) （在城規會認為適當的範圍內）關於第 42 條的內容的知會。

(3) 就某項裁定而根據第(1)款給予曾呈交評論的人的通知，可附同城規會認為合適的與該項裁定有關的資料及詳情的陳述書。

#### **42. 針對覆核結果向上訴委員會提出上訴**

(1) 任何申請人因城規會根據第 40 條就其申請作出的覆核的裁定而感到受屈，可在根據第 41(1)條獲發給有關通知後的 60 天內，向上訴委員會提出上訴。

(2) 根據第(1)款提出的上訴，須以局長為施行本條而訂立的規例所訂明的方式及形式以書面提出。

#### **43. 規劃許可的輕微修訂**

(1) 任何人均可向城規會提出申請，要求 —

(a) 對先前所批給的規劃許可作城規會認為屬輕微的修訂；

(b) 延展根據第 36(4)條訂明或城規會根據該條決定的規劃許可的批給的有效期間；或

(c) 延展根據第 37(1)(a)條訂明或城規會根據該條決定的遵從根據該條施加的條件的限期。

(2) 根據第(1)款提出的申請，須以城規會為施行本條而規定的方式及形式以書面提出，並須附同局長為施行本條而訂明的費用（如有的話），而除第 32(3)條另有規定外，該申請須在自城規會接獲申請之日起計的 45 天內由城規會考慮。

(3) 申請人可在城規會對其申請作出決定前，隨時以書面通知城規會他欲撤回該申請；該申請如被撤回，則自被撤回當日起須視為不曾提出。

(4) 除第(5)款另有規定外，根據第(1)款提出的申請須視為已根據第 32 條提出。

(5) 第 32(4)、34 及 35 條不適用於根據第(1)款提出的申請。

#### **44. 就臨時發展或用途申請批給規劃許可**

(1) (a) 任何屬第 32(1)條所述類別的人均可申請規劃許可，以將任何屬草圖或核准圖則的標的土地，按照該草圖或圖則內的規定作臨時發展或用途。

(b) 即使在任何草圖或核准圖則內並無規定就擬進行的臨時發展或用途批給規劃許可，如城規會藉任何該等草圖或圖則上的註釋，而准許將屬該等草圖或圖則的標的土地，作不牽涉永久建築結構物的臨時發展或用途，則任何屬第 32(1)條所述類別的人均可申請規劃許可，以將該土地作該等發展或用途。

(2) 根據第(1)款提出的申請，須以城規會為施行本條而規定的方式及形式以書面向城規會提出，並須附同局長為施行本條而訂明的費用（如有的話），而除第 32(3)條另有規定外，該項申請須在自城規會接獲申請之日起計的 45 天內由城規會考慮。

(3) 申請人可在城規會對其申請作出決定前，隨時以書面通知城規會他欲撤回該申請；該申請如被撤回，則自被撤回當日起須視為不曾提出。

(4) 除第(5)款另有規定外，根據第(1)款提出的申請須視為已根據第 32 條提出。

(5) 第 32(4)、34、35 及 36(4)條不適用於根據第(1)款提出的申請。

(6) 根據本條批給的規劃許可，在城規會所決定的期間內有效。

(7) 在第(1)(b)款中，“永久建築結構物”(permanent building structure)指不屬《建築物（規劃）規例》（第 123 章，附屬法例）第 50 條中“臨時建築物”的定義所指的任何建築結構物。

## 第 V 部

### 在某些情況下建築工程圖則不予核准

#### **45. 建築事務監督拒絕核准建築工程圖則的理由**

(1) 為施行本條例及《建築物條例》（第 123 章）第 16A 條，並在該條規限下，除第(2)及(3)款另有規定外，建築事務監督對於任何建築工程圖則，均須拒絕給予核准。

(2) 如建議的建築工程圖則所關乎的建築工程屬於需要根據本條例批給規劃許可的發展或用途並符合以下情況，則建築事務監督可給予核准

- (a) 該項發展或用途已獲根據第 36、40 或 59 條批給規劃許可，而任何該等批給的有效期並未屆滿；
- (b) 該項發展或用途符合在該項規劃許可的申請書中概述的建議；
- (c) (除根據第 37(1)(a)條決定的遵從任何條件的限期(如有的話)，是在他給予核准的時間之後的情況外)該項發展或用途並無或將不會涉及違反在批給規劃許可時施加的任何條件；
- (d) 該項發展或用途位於綜合發展區或特別設計區內，而建議的建築工程符合第 33(2)或(3)條規定的並根據本條例就規劃許可申請的批給而核准的總綱發展藍圖(如有的話)，或符合根據舊有條例第 4A 條核准的總綱發展藍圖(視屬何情況而定)。

(3) 如建議的建築工程圖則符合根據本條例公布的任何草圖或核准圖則，則建築事務監督可給予核准。

(4) 關於建議的建築工程圖則必須符合根據本條例公布的草圖或核准圖則的規定，不適用於監督認為構成下述任何一項事項的建築工程圖則 —

- (a) 對現有建築物作出的輕微改動或加建，而該項改動或加建是不得導致該建築物顯著有下述任何一項情況的 —
  - (i) 待准的額外樓層或額外樓面面積的增添；或
  - (ii) 待准的用途或外形上的實質改變；或
- (b) 對已獲建築事務監督根據《建築物條例》(第 123 章)批准的建議建築物圖則作出的輕微改動，而該項改動是不得導致該建議建築物顯著有下述任何一項情況的 —
  - (i) 待准的額外樓層或額外樓面面積的增添；

(ii) 待准的布局設計或建築布局上的實質改變；或

(iii) 待准的用途或外形上的實質改變，

在本款中，“待准的”指須獲城規會許可方可進行的。

(5) 即使有第(3)款的規定，如某土地是包括於 —

(a) 根據第 16(1)條公布的草圖內的，而在根據該條公告的期間屆滿前；或

(b) 根據第 27(4)、28(2)或 29(5)條公布的草圖的修訂內的，而在根據該等條文公告的期間屆滿前，

有人向建築事務監督提出申請，要求建築事務監督給予核准，則建築事務監督須拒絕核准任何在該土地上進行的建築工程的圖則。

(6) 即使有第(3)款的規定，如某土地是屬某異議申述的標的並包括於根據第 16(1)條公布的草圖內，或包括於對根據第 27(4)、28(2)或 29(5)條公布的草圖作出的修訂內，建築事務監督須拒絕核准任何在該土地上進行的建築工程的圖則，但如監督認為有以下情況，則屬例外 —

(a) 該項異議申述屬瑣屑無聊、無理取鬧或是在欠缺真誠的情況下提出的；

(b) 建議的建築工程的圖則是由申述人呈交的，且沒有其他異議申述提出；或

(c) 就申述人在該土地的權益方面具有的任何私人權利而言，建議的建築工程如進行的話不會或相當可能不會 —

(i) 令申述人擁有或佔用的任何財產的價值顯著降低；



- (ii) 對申述人任何財產所在地點的鄰近地方或申述人居住或工作地點的鄰近地方的基本建設、市容設施或特色有損害性影響；
- (iii) 導致提供予申述人任何財產所在地點的鄰近地方或申述人居住或工作地點的鄰近地方的公共設施喪失或減少；
- (iv) 對任何地區的生態環境有損害性影響，或毀損任何景緻的自然美態；
- (v) 使社區失去有價值的天然資源；
- (vi) 使社區失去有價值的自然萬物及文化遺產或具有重要歷史、考古或建築價值的構築物、場地或其他東西；或
- (vii) 導致地域設施喪失或減少。

**46. 城規會可覆核建築事務監督  
根據第 45 條所作的決定**

(1) 為施行本條例及《建築物條例》（第 123 章）第 16B 條，任何人因建築事務監督憑藉第 45 條就他所作的決定而感到受屈，可在獲發給關於該決定的通知後的 21 天內，向城規會申請覆核該決定。

(2) 根據本條提出的覆核申請，須以城規會為施行本條而規定的方式及形式以書面提出。

(3) 城規會在收到根據本條提出的覆核申請後，須在收到該項申請後的 21 天內 —

- (a) 安排擇定覆核的日期、時間及地點，而覆核的日期須在收到該項申請後的 3 個月內；及

- (b) 以書面將該日期、時間及地點通知申請人及建築事務監督，並將第 47 條的內容知會申請人及建築事務監督。

(4) 在本條及第 47 及 48 條中，“申請人”(applicant)指向城規會申請覆核建築事務監督憑藉第 45 條就他而作出的決定的人。

#### **47. 覆核的程序**

(1) 在符合本條的規定下，根據第 46 條進行的覆核的實務及程序由城規會為施行本條而規定。

(2) 監督或建築事務監督（如他們是城規會成員）或任何獲監督或建築事務監督提名為其在城規會內的代表的公職人員，不得在根據本條進行的覆核中參與城規會的任何商議。

(3) 以下條文適用於任何覆核 —

- (a) 申請人或其獲授權代表有權出席和獲得聆聽；
- (b) 如於經擇定的覆核日期及時間，申請人及其獲授權代表沒有出席該覆核，或沒有在該覆核中提出申述，則城規會 —
  - (i) 如信納上述沒有出席覆核或沒有提出申述的情況是因患病或其他合理因由所導致的，可將該覆核押後或延期一段城規會認為合適的期間；
  - (ii) 可進行該覆核；
- (c) 建築事務監督（以就申請人作出決定的人的身分）或其獲授權代表有權出席和獲得聆聽；
- (d) 城規會須應申請人的請求，向他提供建築事務監督在決定有關申請時所有曾予考慮的文件的副本，以及就該項決定所曾舉行的會議的所有會議紀錄的副本；

- (e) 申請人可為該覆核向城規會提出書面陳詞；
  - (f) 根據(e)段提出的陳詞，如是在根據第 46(3)條擇定的覆核日期前 6 星期內提出的，可被視為不曾提出；
  - (g) 城規會可在根據第 46(3)條擇定的覆核日期之前延遲對覆核作出考慮，為期不得超過 3 個月，並可擇定另一覆核的日期、時間及地點和將該項延遲、延遲期間及如此擇定的日期、時間及地點以書面通知申請人及建築事務監督。
- (4) 根據第(3)(g)款延遲對某項覆核作出考慮，不得多於一次。
- (5) 在進行覆核時，城規會可確認或推翻建築事務監督就申請人所作的有關決定。

#### **48. 城規會的覆核結果的通知**

- (1) 城規會在根據第 47(5)條裁定任何覆核後，須在作出裁定後 1 個月內，將該項裁定的結果以書面通知申請人。
- (2) 根據第(1)款給予的根據第 47(5)條確認建築事務監督的決定的通知，須附同詳細說明確認的理由的陳述書。

### **第 VI 部**

#### **違規發展**

#### **49. 本部的適用範圍**

本部適用於（並只適用於）以下土地 —

- (a) 在中期發展審批地區內的土地；

- (b) 發展審批地區圖的草圖或核准圖則包括的土地，但本部只在有關圖則的有效期內適用於該土地；及
- (c) (如該土地在(b)段提述的有效期內全部或部分包括於分區計劃大綱圖的草圖或核准圖則內)該土地包括於該圖則內的部分。

## 50. 禁止違規發展

(1) 任何人不得在有效的發展審批地區圖的草圖或核准圖則所包括的任何地區的任何土地上，或在有效的分區計劃大綱圖的草圖或核准圖則所包括的任何地區的任何土地上開展、進行或繼續進行任何發展，或促使或容許在該等土地上開展、進行或繼續進行任何發展，除非 —

- (a) 該發展是屬現有用途的發展；
- (b) 該發展是根據舊有條例第 26 條擬備的中期發展審批地區圖獲許可的，且是在該圖的有效期內在該地區內開展、進行或繼續進行的；
- (c) 該發展是根據發展審批地區圖的草圖或核准圖則獲許可的；
- (d) 該發展是根據分區計劃大綱圖的草圖或核准圖則獲許可的；
- (e) 該發展雖並非如(b)、(c)或(d)段所述而獲許可，但卻是根據已失效的發展審批地區圖的草圖或核准圖則或分區計劃大綱圖的草圖或核准圖則獲許可在該土地上進行的，且是在該草圖或圖則(視屬何情況而定)的有效期內在該地區內開展、進行或繼續進行的；或
- (f) 在 —
  - (i) 規劃許可已根據第 36(1)(b)(ii)或 40 條批給或憑藉第 59 條當作已批給，而該許可仍持續有效的情況下；

(ii) 許可已根據舊有條例第 16 或 17 條由該城市規劃委員會批給，而該許可仍持續有效的情況下；

(iii) 許可已根據舊有條例第 17B 條憑藉該上訴委員會所作的決定批給，而該許可仍持續有效的情況下；或

(iv) 關於在中期發展審批地區內開展、進行或繼續進行發展的許可已根據舊有條例第 26(1)條由規劃署署長批給，而該許可仍持續有效的情況下，

該發展正按照任何該等規劃許可或許可（視屬何情況而定）進行，並符合該等批給的條件的規定。

(2) 任何人違反第(1)款，即屬犯罪 —

(a) 如屬首次定罪，可處罰款\$1,000,000；

(b) 如屬再次定罪，可處罰款\$2,000,000；並且

(c) 可就有關罪行持續期間的每一天 —

(i) （如屬首次定罪）另處罰款\$100,000；

(ii) （如屬再次定罪）另處罰款\$200,000。

(3) 本條所訂罪行的檢控，可就某一天或較長的期間提出；某人可被裁定再次犯罪，並可根據第(2)款就該次犯罪處額外罰款，而該罰款可就提起關乎上一次定罪的法律程序當日之後的期間施加。

(4) 就某土地而犯本條所訂罪行的人如非該土地的擁有人或佔用人，而在檢控該罪行過程中，經證明該罪行是在該擁有人或佔用人同意或縱容下犯的，或經證明該罪行是可歸因於該擁有人或佔用人的作為、疏忽或不作為的，則該擁有人或佔用人（視屬何情況而定）亦屬犯相同罪行。

(5) 如本條所訂罪行是就某土地而由某承建商在該土地之上或附近所犯的，則除非該承建商的總承建商證明該罪行是在他不知情的情況下犯的，或證明他已盡了一切應盡的努力以防止該罪行發生，否則該總承建商亦屬犯相同罪行。

## **51. 針對違規發展的強制執行**

(1) 凡監督認為任何違規發展正在任何土地上開展、進行或繼續進行，則監督可向屬以下任何一類人士的所有或任何人送達通知書（“強制執行通知書”）—

- (a) 該土地的擁有人；
- (b) 該土地的佔用人；或
- (c) 監督有理由相信是負責開展、進行或繼續進行該違規發展的人，

藉以指明監督認為構成該違規發展的事項，並且—

- (i) 指明監督規定該等事項須最遲於何日中止；或
- (ii) 在監督認為該等事項亦違反就根據第 36、40 或 59 條批給規劃許可所施加的條件的情況下—
  - (A) 指明監督規定獲送達該通知書的人須採取甚麼步驟（如有的話），以確保該條件得以遵從；及
  - (B) 指明監督規定須最遲於何日採取該等步驟。

(2) 凡監督認為持續正在任何土地上開展、進行或繼續進行的他認為構成違規發展的事項，亦可能—

- (a) 對公眾的健康或安全構成威脅；
- (b) 對環境有不利影響；或

- (c) 令在合理期間內將土地恢復原狀屬並非切實可行或不符合經濟原則，

則監督可向可予送達強制執行通知書的人，送達一份通知書（“停止通知書”），指明—

- (i) 監督認為構成該違規發展的事項；
- (ii) 監督規定該等事項須最遲於何日中止，而該日期須在該停止通知書送達日期後的 30 天內；及
- (iii) 須最遲在該日期或為此而根據本段指明的較後日期採取甚麼步驟（如有的話），以防止與該等事項有關的任何事情導致(a)、(b)或(c)段所提述的影響。

(3) 除第(4)款另有規定外 —

(a) 在 —

- (i) 根據第(1)(i)或(ii)款送達的強制執行通知書內所指明的日期後；或
- (ii) 根據第(2)(ii)或(iii)款送達的停止通知書內所指明的日期後，

（上述兩個日期以較後者為準）；或

(b) 如既未有送達強制執行通知書、亦未有送達停止通知書，但監督認為有違規發展正在或曾經在任何土地上開展、進行或繼續進行，則如 —

- (i) 監督認為構成違規發展的事項不是根據有關草圖或核准圖則獲許可的；或
- (ii) 監督認為構成違規發展的事項是根據有關草圖或核准圖則獲許可的，但須獲得根據第 36 條批給的規劃許可，然而—

(A) 未有任何規劃許可申請根據第 32 條提出；或

(B) 根據第 32 條提出的規劃許可申請已遭拒絕，且在本條例下的所有覆核或上訴的權利已經用盡、遭放棄或期限屆滿，

監督可向屬以下任何一類人士的所有或任何人送達通知書（“恢復原狀通知書”）—

(i) 有關土地的擁有人；

(ii) 有關土地的佔用人；或

(iii) 監督有理由相信是負責或曾經負責開展、進行或繼續進行監督認為構成或曾構成該違規發展的事項的人，

指明監督認為構成或曾構成該違規發展的事項，並規定該人須最遲於何日（該日期不得在該通知書送達後的 30 天之前）將該土地恢復至在緊接關於涵蓋該土地的發展審批地區圖的草圖的公告首次在憲報公布的日期之前的狀況，或恢復至就獲送達該通知書的人而言屬較為有利的其他狀況，而有關狀況以監督在該通知書中指明者為準。

(4) 凡第(3)款所提述的違規發展曾在中期發展審批地區圖所包括的土地之上，則根據該款發出的通知書，可規定將該土地恢復至在緊接關於該中期發展審批地區圖的公告首次在憲報公布的日期之前的狀況，或恢復至就獲送達該通知書的人而言屬較為有利的其他狀況，而有關狀況以監督在該通知書中指明者為準。

(5) 凡監督—

(a) 根據第(1)款向某人送達強制執行通知書，並認為—

(i) 被監督認為構成或曾構成該違規發展的事項已中止；



(ii) 該人已採取監督根據第(1)(ii)款所規定的步驟，以確保批給規劃許可的條件獲遵從；或

(iii) 該發展的規劃許可已經取得，且該規劃許可的條件（如有的話）已獲遵從；

(b) 根據第(2)款向某人送達停止通知書，並認為—

(i) 被監督認為構成或曾構成該違規發展的事項已中止；及

(ii) 該人已按該通知書的規定採取步驟；

(c) 根據第(3)或(4)款向某人送達恢復原狀通知書，並認為土地已按該通知書的規定恢復原狀，

則監督須在合理的切實可行範圍內盡快送達通知書（“完成規定事項通知書”），說明（視屬何情況而定）—

(i) 監督認為構成或曾構成該違規發展的事項已中止；

(ii) 有關人士已按強制執行通知書或停止通知書的規定採取步驟；

(iii) 該發展的規劃許可已經取得，且該規劃許可的條件（如有的話）已獲遵從；或

(iv) 土地已按恢復原狀通知書的規定恢復原狀，

並須在合理的切實可行範圍內，盡快將該完成規定事項通知書在土地註冊處註冊。

(6) 由監督根據本條送達的—

(a) 強制執行通知書；

- (b) 停止通知書；
- (c) 恢復原狀通知書；及
- (d) 完成規定事項通知書，

須當作爲影響土地的文書，並可根據《土地註冊條例》（第 128 章）或按該條例規定的方式在土地註冊處註冊；凡屬強制執行通知書、停止通知書或恢復原狀通知書（三者統稱“待辦通知書”），該待辦通知書如已註冊，則在其維持註冊的期間內，並且在沒有完成規定事項通知書已根據第(5)款就該待辦通知書而送達的情況下，該待辦通知書屬永久有效，並按第 78 條規定的方式隨其內指明的土地轉移。

(7) 凡到在根據本條送達某人的通知書中爲此而指明的日期（視屬何情況而定）—

- (a) 監督認爲構成違規發展的事項並未中止；
- (b) 該人並未按第(1)或(2)款的規定採取步驟；或
- (c) 土地並未按第(3)或(4)款的規定恢復原狀，

獲送達通知書的人即屬犯罪—

- (i) 如屬首次定罪，可處罰款\$1,000,000；
- (ii) 如屬再次定罪，可處罰款\$2,000,000；並且
- (iii) 可就在通知書中爲此而如此指明的日期後該人繼續沒有遵從有關規定的期間的每一天—
  - (A)（如屬首次定罪）另處罰款\$100,000；
  - (B)（如屬再次定罪）另處罰款\$200,000。

(8) 本條所訂罪行的檢控，可就某一天或較長的期間提出；某人可被裁定再次犯罪，並可根據第(7)款就該次犯罪處額外罰款，而該罰款可就提起關乎上一次定罪的法律程序當日之後的期間施加。

(9) 在檢控本條所訂罪行中 —

(a) 如涉及在根據本條送達通知書前已被監督認為是 —

(i) 正在開展、進行或繼續進行的違規發展，則無須就該通知書而證明該違規發展不是第 50(1)(a)至(e)條所述的任何一類發展；

(ii) 構成違規發展的事項，則無須就該通知書而證明該等事項不是第 50(1)(a)至(e)條所述的任何一類發展；

(iii) 構成違規發展以及違反根據第 36、40 或 59 條批給規劃許可所施加的條件的事項，則無須就該通知書而證明該等事項不是第 50(1)(f)條所述的任何一類發展；

(b) 被告人如證明以下事項，則可以此作為免責辯護 —

(i) (即使監督有其意見) 在根據本條送達的通知書內指明的事項並沒有構成違規發展；

(ii) (在被告人是土地擁有人而非佔用人的情況下，並且只有在該情況下) 他已在有關情況下採取一切合理步驟以遵從有關的通知書。

(10) 凡到在根據本條送達某人的通知書中為此而指明的日期 (視屬何情況而定) —

(a) 監督認為構成違規發展的事項並未中止；

(b) 該人並未按第(1)或(2)款的規定採取步驟；或

(c) 土地並未按第(3)或(4)款的規定恢復原狀，

監督或獲監督為此以書面授權的任何人或公職人員，可進入該土地，並可採取其認為為確保(a)段所提述的事項得以中止、確保批給規劃許可的任何條件得以獲得遵從、防止第(2)(a)、(b)或(c)款所提述的影響產生或將土地恢復原狀而所需的任何步驟。

(11) 在監督就第(1)、(2)、(3)、(5)、(7)、(9)或(10)款所述事項形成意見時，他可顧及 —

- (a) 可根據第 76 條被接納為證據的有關的土地的照片或該等照片的複本；
- (b) 根據第 III 部公布的任何草圖或核准圖則；
- (c) 監督根據第 69(1)(h)及(i)條就城規會的決定而備存的紀錄，以及根據第 69(1)(j)條就上訴委員會的決定而備存的紀錄；及
- (d) 監督可得到的並且是他覺得與針對違規發展而採取強制執行行動有關的任何其他資料或東西。

(12) 監督或獲監督授權的任何人或公職人員可在根據第(10)款進入土地時，接管、移走、扣留或處置根據本條送達的任何通知書所關乎的土地上的任何動產。

(13) 監督根據第(10)或(12)款所招致的開支，可作為民事債項而向任何根據本條獲送達通知書的人追討。

(14) 凡監督為第(10)款所提述的目的進入土地，則獲其為此以書面授權的任何人或公職人員根據該款進入任何土地後，可在局長為施行本條而訂立的規例所訂明的情況下，以該規例所訂明的方式接管、移走、扣留或處置在該土地上的任何動產。

(15) 除根據第(14)款訂立的任何規例另有規定外，政府無須對監督或獲監督授權的人或公職人員根據第(10)、(12)或(14)款行事而造成的任何財產損失或損毀負上法律責任，但如監督或該人或公職人員故意或以欺詐手段或因疏忽而引致上述損失或損毀，則屬例外；而根據第(12)或(14)款接管、移走、扣留或處置有關財產的監督或獲監督授權的人或該人員，亦無須對上述損失或損毀負上法律責任，但如監督或該人或該人員故意或以欺詐手段或因疏忽而引致上述損失或損毀，則屬例外。

(16) 凡根據第(14)款訂立的任何規例，已就任何可能對根據第(12)款接管的動產有擁有權的人提出申索一事，訂定條文，並訂定任何該等申索須在某期間內提出，則如在該期間內，無人就該等動產提出申索，則該等動產即可當作不受任何人的權利影響的政府財產，由監督以出售或其他方式處置，而在此情況下，只有就有關的出售收益有擁有權的人可提出申索，而監督可從該等收益扣除由監督因與接管、移走、扣留和處置該等財產有關而招致的開支。

## **52. 針對恢復原狀通知書的規定提出上訴**

(1) 任何人因根據第 51(3)或(4)條送達他的恢復原狀通知書的任何規定而感到受屈，可在該通知書送達後的 30 天內，向上訴委員會提出上訴。

(2) 根據第(1)款提出的上訴須以局長為施行本條而訂立的規例所訂明的方式以書面提出。

(3) 如獲送達恢復原狀通知書的人根據第(1)款就該通知書提出上訴，則就該人而言，該通知書須自上訴委員會接獲該宗上訴之日起暫停執行，直至該宗上訴已處理完畢、撤回或放棄為止，但如監督認為暫停執行該通知書是違反公眾利益的，而該通知書亦載有如此意思的陳述，則屬例外。

## 第 VII 部

### 上訴委員會

#### 53. 上訴委員會

(1) 根據本條例提出的每宗上訴，須在上訴委員會接獲該宗上訴當日後 3 個月內，或上訴委員團主席或該委員團的一名副主席應上訴各方中任何一方的申請而在個別個案中容許的較長期間屆滿前，由上訴委員會考慮。

(2) 在符合第(4)款的規定下，行政長官須以書面委出一個委員團，以聆訊根據該條提出的任何上訴，該委員團由他認為適合根據第 56 條獲委任為上訴委員會成員的人組成。

(3) 行政長官須從第(2)款所提述的委員團成員中以書面委任 —

(a) 上訴委員團主席 1 名；及

(b) 上訴委員團副主席 1 名或多於 1 名。

(4) 行政長官不得委任 —

(a) 任何城規會成員；

(b) 任何公職人員；

(c) 上訴法庭任何法官，

出任上訴委員團成員；而在本款中，“公職人員”(public officer)不包括原訟法庭法官、原訟法庭特委法官、原訟法庭暫委法官或區域法院法官。

(5) 除第(6)款另有規定外，上訴委員團主席、副主席或成員的任期為 2 年。

(6) 任何根據本條獲委任的人可藉給予行政長官的書面通知辭職。

(7) 上訴委員團主席、任何副主席及任何成員的酬金（如有的話）由行政長官釐定。

#### **54. 上訴委員團秘書**

(1) 上訴委員團須有 1 名或多於 1 名由行政長官以書面委任的秘書。

(2) 如上訴委員團秘書不是公職人員，則其酬金（如有的話）由財政司司長釐定。

#### **55. 關於主席、副主席或成員缺席的條文**

(1) 如上訴委員團主席因在某宗上訴中有直接或間接的利害關係，或他因生病、不在香港或任何其他因由，而不能在任何期間行使其職能，則一名由委員團主席為此目的而指定的委員團副主席須署理主席的職位，並在該期間內以主席的身分行使和執行主席的全部職能。

(2) 如根據第(1)款指定的副主席在某宗上訴中有直接或間接的利害關係，或他因生病、不在香港或任何其他因由，而不能行使其職能，則行政長官可委任委員團的另一名副主席或另一名成員署理主席的職位。

(3) 如主持聆訊的副主席或根據第 56 條獲委任以聆訊上訴的人因在某宗上訴中有直接或間接的利害關係，或他因生病、不在香港或任何其他因由，而不能在任何期間行使其職能，則主席可從委員團中委任任何其他人士署理該副主席或該人的職位，並在該期間內行使和執行該副主席的全部職能或該人的全部職能。

(4) 即使上訴委員會的成員有變動，在上訴各方的同意下，上訴的聆訊仍可繼續進行。

(5) 如在聆訊某宗上訴的期間內，主持聆訊的主席或副主席或根據第 56 條獲委任的人的任期屆滿，他可繼續聆訊該宗上訴，直至該宗上訴獲得裁定為止。

## **56. 上訴委員會的組成**

為施行第 53(1)條，上訴委員會須由主席或一名副主席及不少於 4 名來自第 53(2)條所提述的委員團的成員所組成，而該等成員是由委員團的主席或一名副主席或行政長官根據第 55(2)條委任的一名成員委任為上訴委員會成員，以裁定任何上訴。

## **57. 上訴的程序**

(1) 在符合本條的規定下，聆訊任何上訴的實務及程序由局長為施行本條而訂立的規例訂明。

(2) 以下條文適用於任何上訴 —

- (a) 上訴人或其獲授權代表及該宗上訴的答辯人及其獲授權代表均有權出席和獲得聆聽；
- (b) 須就所擇定的該宗聆訊的日期、時間及地點給予上訴人及答辯人（“上訴各方”）不少於 28 天的通知；
- (c) 上訴人可藉送交上訴委員會並送達答辯人的書面通知，放棄整宗上訴或其中任何部分。

(3) 就任何上訴而言，上訴委員會 —

- (a) 可考慮和裁定某一方應否取覽其聲稱與該宗上訴有關並由另一人管有或控制的文件，並可命令該另一人讓該方取覽該等文件；
- (b) 可收取和考慮任何材料，不論該等材料是口頭證據、書面陳述、文件或屬其他形式，亦不論該等材料是否可在民事或刑事法律程序中被接納為證據；



- (c) 可藉上訴委員會秘書簽署的書面通知，規定任何人出席上訴委員會的任何聆訊、作證和出示文件；
- (d) 可監誓；
- (e) 可訊問任何出席上訴委員會聆訊的人(不論他作答前有否宣誓)，並可規定該人回答所有由上訴委員會提出或經上訴委員會同意而提出的問題；
- (f) 可決定收取(b)段所提述的材料的方式；
- (g) 在上訴各方的同意下，可在沒有口頭聆訊的情況下，只基於書面陳詞而對上訴作出裁定；
- (h) 在其認為合適的情況下，可將對任何上訴的裁定延期作出；
- (i) 在符合第 59 條的規定下，可確認、更改或推翻上訴所針對的由答辯人作出的決定，或以其他決定取代該決定，或作出上訴委員會認為合適的其他命令；
- (j) 在根據第 42 條就規劃許可的申請而提出的上訴中，如覺得由上訴人呈交且上訴委員會已根據(b)段收取和考慮的材料對該申請所關乎的建議發展或用途構成重大偏離，可命令將該個案發還城規會處理，猶如該個案是根據第 32 條提出的申請一樣；
- (k) 在符合第 58 條的規定下，可將其認為是在準備和提出上訴中所合理地附帶招致的訟費、法律費用或其他費用判給上訴各方中任何一方；
- (l) 可為根據本條例傳召的證人的開支而支付津貼；

(m) 可作出 —

(i) 附帶於本條所賦予的權力的一切事情；或

(ii) 為執行其在本條例下的職能而合理地需要作出的一切事情。

(4) 上訴委員會在行使其在第(3)款下的權力時，具有原訟法庭獲賦予的權力。

(5) 任何人 —

(a) 被傳召以證人身分到上訴委員會席前，但無合理辯解而不出席；

(b) 以證人身分出席，但拒絕按上訴委員會的要求宣誓，或拒絕按上訴委員會的要求出示由他管有或控制的任何文件或其他東西，或拒絕回答上訴委員會要求他回答的問題；或

(c) 擾亂或以其他方式干擾上訴委員會的法律程序，

即屬犯罪，可處罰款\$100,000。

## **58. 關於訟費及證人開支的條文**

(1) 上訴委員會只有在 —

(a) 信納上訴人是以瑣屑無聊或無理取鬧的方式或在欠缺真誠的情況下進行其案件時，方可根據第 57(3)(k)條判定上訴人須繳付訟費；及

(b) 信納就案件的整體情況而言，如不判定答辯人須繳付訟費，即屬不公正和不公平，方可根據第 57(3)(k)條判定答辯人須繳付訟費。

(2) 就第(1)(a)款而言，提述上訴人以瑣屑無聊或無理取鬧的方式或在欠缺真誠的情況下進行其案件，包括指上訴人在沒有向上訴委員會及答辯人事先給予充分的書面通知的情況下而放棄其上訴。

(3) 根據第 57(3)(k)條判給答辯人的任何款項，屬上訴人拖欠政府的債項，並可作為民事債項追討；而須由答辯人根據該項判給支付上訴人的任何款項，須從政府一般收入中撥付。

(4) 根據第 57(3)(1)條須予支付作為證人開支的津貼款項，須按上訴委員會的命令向答辯人或上訴人徵收；如該款項須向上訴人徵收，即屬上訴人拖欠政府的債項，並可作為民事債項追討；而須由答辯人支付的任何款項，須從政府一般收入中撥付。

(5) 上訴委員會可 —

(a) 評估會根據第 57(3)(k)條判給的訟費的款額；或

(b) 命令以《區域法院民事訴訟程序（訟費）規則》（第 336 章，附屬法例）附表 1 所指明的任何一個訟費收費表為基準評定該等訟費，

而《高等法院規則》（第 4 章，附屬法例）第 62 號命令中的各附表亦適用於訟費的判給、評定及追討。

## **59. 就規劃許可而提出的上訴**

(1) 上訴委員會就根據第 42(1)條提出的上訴而行使其在第 57(3)(i)條下的權力時，如信納城規會在考慮根據第 32 條提出的並屬該上訴的標的之規劃許可申請時，上訴人已經知悉或可合理地預期他會知悉與該宗上訴有關的草圖或核准圖則的標的事項所涉及的政府政策，則上訴委員會須顧及該項政府政策的任何說明及任何與該標的事項有關的規劃意向。

(2) 凡上訴委員會行使其在第 57(3)(i)條下的權力而推翻城規會根據第 36(1)(b)(i)條拒絕批給規劃許可的決定，則在符合第(3)及(4)款的規定下，規劃許可須當作已由城規會批給。

(3) 凡規劃許可根據第(2)款當作已由城規會批給—

(a) 該項批給須在自推翻城規會的有關決定的日期起計的 3 年內有效，或在上訴委員會指明的其他期間內有效，但如在該 3 年內或上訴委員會所指明的其他期間內，批給規劃許可所涉及的發展或用途已展開或（如該發展或用途並未展開）該許可的批給的有效期已獲延展，則屬例外；

(b) 該規劃許可（屬指定發展的規劃許可除外）須當作只在申請的範圍及有關草圖或核准圖則所規定或指明的範圍內批給；

(c) 該項批給須受上訴委員會認為合適的條件所規限。

(4) 上訴委員會在根據第(3)(c)款施加條件時，具有第 36(1)(b)(ii)及 37 條賦予城規會的施加條件的權力。

## **60. 問題須取決於過半數意見**

有待上訴委員會決定的每一問題，均須取決於聆訊上訴的成員的過半數意見，而當票數相等時，主席除投普通票外，並可投決定票。

## **61. 可向上訴法庭呈述案件**

(1) 上訴委員會在任何上訴尚未裁定前，可將在該宗上訴中產生的任何法律問題，以案件呈述的方式轉交上訴法庭裁定。

(2) 上訴法庭在聆訊該宗案件後，可修訂該宗案件或命令將之後還上訴委員會，以便由上訴委員會按上訴法庭所命令的方式作出修訂，而上訴委員會須遵從該命令。

## **62. 上訴委員會的決定**

(1) 上訴委員會須就其決定給予書面理由，而該等理由須包括上訴委員會對重要事實問題所作的裁斷，以及作出該等裁斷所基於的證據或其他材料的撮要。

(2) 上訴委員會秘書須在上訴委員會作出決定當日之後的 1 個月內，將上訴委員會的決定及所據理由的文本，送達上訴各方。

(3) 凡上訴委員會命令在指明日期之前其決定不得實施，則該項決定於該日期開始實施；在其他情況下，上訴委員會的決定於作出當日開始實施。

(4) 任何文件如看來是上訴委員會所作決定或命令的文本，並看來是由上訴委員會秘書核證為該項決定或命令的真確本，該文件可在任何法律程序中接納為該項決定或命令的證據。

## **63. 豁免權**

(1) 上訴委員會的主席、副主席及成員在根據本條例執行其職責時所享有的特權及豁免權，與原訟法庭法官於在原訟法庭進行的民事法律程序中所享有的相同。

(2) 到上訴委員會席前的證人有權享有特權及豁免權，猶如他是在原訟法庭進行的民事法律程序中的證人一樣。

## **64. 上訴委員會主席可訂立規則**

上訴委員會主席可就以下各項訂立規則 —

- (a) 訂定適用於在上訴委員會席前進行的法律程序的實務及程序；
- (b) 根據第 57(3)(1)條為證人開支而支付津貼；
- (c) 概括而言，為更有效地施行本部的條文。

## 第 VIII 部

### 雜項條文

#### **65. 監督所作的授權**

監督可以書面授權任何公職人員行使由本條例或憑藉本條例賦予監督的任何權力，和執行由本條例或憑藉本條例委予監督的任何職責。

#### **66. 監督進入土地或處所的權力**

(1) 監督或獲監督以書面授權的任何人，可在沒有手令或通知的情況下，在合理時間為以下目的而進入任何土地和其上的任何處所 —

- (a) 根據第 III 部擬備草圖；
- (b) 第 IV 部的規劃管制；
- (c) 根據第 V 部管制建築工程；
- (d) 根據第 VI 部管制違規發展；
- (e) 根據本條例送達任何通知；或
- (f) 確定是否有或已有違反本條例或根據本條例所訂立的任何規例的條文的事情，在該土地上或處所內或與該土地或處所有關連的情況下發生。

(2) 儘管有第(1)款的規定，監督除非獲處所的佔用人或掌管人的同意，否則不得在沒有根據第(3)款由裁判官發出的手令的情況下進入住用處所。

(3) 如裁判官信納有合理理由為第(1)款所述任何目的而進入任何土地或其上的任何處所，他可發出手令，授權監督或獲監督以書面授權的任何人進入該土地或處所。

(4) 根據第(3)款發出的手令可授權 —

(a) 監督或在發出該手令前獲監督以書面授權的任何人，在為發出該手令的目的而所需的場合及時間進入該土地或其上的任何處所；

(b) 督察或以上職級的警務人員及根據該警務人員的指示而行事的任何其他警務人員，陪同根據(a)段獲授權的人進入該土地或處所，及為防止根據(a)段獲授權的人遭阻礙而進入該土地或處所；而在執行該手令時，任何該等警務人員可使用所需的武力。

(5) 凡監督或獲監督以書面授權的任何人根據第(3)款發出的手令進入任何土地或處所，他須出示其手令並可要求在該土地或處所上出現的任何人 —

(a) 提供其身分、姓名及地址的細節，並出示根據《人事登記條例》（第 177 章）發給他的身分證以供查閱；或

(b) （如該人當時看似是負責或掌管該土地或處所的人）提供為施行本條所需的資料或協助。

(6) 根據第(3)款發出的手令持續有效，直至令進入土地或處所屬必要的目的已達到為止。

(7) 任何人 —

- (a) 妨礙監督或獲監督以書面授權的人根據本條進入或視察任何土地或其上的任何處所；
- (b) 拒絕按根據第(5)(a)款所提出的要求，提供其身分、姓名及地址的細節並出示根據《人事登記條例》（第 177 章）發給他的身分證以供查閱；或
- (c) 無合理辯解而拒絕按根據第(5)(b)款所提出的要求，提供為施行本條所需的資料或協助，

即屬犯罪，可處罰款\$100,000。

#### **67. 監督可獲取資料**

(1) 監督或獲監督以書面授權的任何人均可向任何人發出書面通知，規定該人在該通知所訂定的期間內以該通知所訂定的形式，向監督提供監督為根據本條例行使其權力和執行其職能及職責而合理地需要並在該通知內指明的任何資料。

(2) 任何人 —

- (a) 無合理辯解而沒有遵從根據第(1)款向他送達的規定的規定；或
- (b) 在遵從或看來是遵從該通知的規定時，作出任何他明知在要項上虛假的陳述，或罔顧實情地作出任何在要項上虛假的陳述，或明知而遺漏任何要項，

即屬犯罪，可處罰款\$100,000。

#### **68. 通知的送達**

根據本條例須予送達的通知，可用以下方式送達 —



- (a) 面交送達；
- (b) 以掛號郵遞寄往送達對象最後為人所知的業務或居住地址；
- (c) 凡通知是關乎建築物、構築物或其部分的，將通知書留交與該建築物、構築物或其部分的成年佔用人，或將通知書張貼於該建築物、構築物或其部分的顯眼部分；或
- (d) 凡通知是關乎土地的，將通知書張貼於該土地之上或附近的顯著位置。

## **69. 監督可備存紀錄及登記冊**

- (1) 監督可就以下事項備存紀錄和設立和保存登記冊 —
  - (a) 根據第 III 部公布的草圖及核准圖則；
  - (b) 根據第 11 條擬備並根據第 12 條公布的規劃研究書；
  - (c) 根據第 17 條就草圖所提出的申述；
  - (d) 根據第 19 條就異議申述所提出的評論；
  - (e) 根據第 IV 部提出的規劃許可申請，包括總綱發展藍圖及景觀圖；
  - (f) 第 33(2)或(3)條規定的並根據本條例就規劃許可申請的批給而獲核准的總綱發展藍圖；
  - (g) 根據第 35 條就規劃許可申請所提出的評論；
  - (h) 城規會根據第 36 條就規劃許可申請作出的決定；

- (i) 城規會根據第 41 條就根據第 40 條進行的覆核所作出的決定；
- (j) 上訴委員會就根據第 42 條提出的上訴所作出的決定；
- (k) 監督根據第 51 條送達的通知書；
- (l) 上訴委員會就根據第 52 條提出的上訴所作出的決定；
- (m) 監督為施行本條例而規定的其他事項。

(2) 根據本條備存的登記冊須在任何合理時間公開讓公眾查閱，而在監督為施行本條而規定的費用（如有的話）繳付後，登記冊內任何記項的副本及摘錄亦可予提供。

## **70. 更正錯誤**

(1) 局長可藉於憲報刊登的命令，改正或更正行政長官會同行政會議已核准的任何圖則的任何遺漏或在其上出現的文書或印刷上的錯誤。

(2) 城規會可藉於憲報刊登的命令，改正或更正根據第 III 部擬備的任何規劃研究書或草圖的任何遺漏或在其上出現的文書或印刷上的錯誤。

(3) 局長須安排將根據第(1)或(2)款所作命令的公告，在最少 2 份中文報章及 1 份英文報章公布。

## **71. 對錯誤負上有限法律責任**

任何人不得只因以下事實而具有針對政府、任何公職人員或任何受政府僱用以執行本條例的人的任何權利 —

- (a) 在行政長官會同行政會議已核准的任何圖則中，有任何遺漏或出現任何文書或印刷上的錯誤；
- (b) 在根據第 III 部擬備的任何規劃研究書或草圖中，有任何遺漏或出現任何文書或印刷上的錯誤；
- (c) 在監督根據第 69 條設立和保存的登記冊中，有任何遺漏或出現任何錯誤。

## 72. 豁免權等

(1) 政府、城規會成員、監督、任何公職人員或任何受僱執行本條例的人不得只因其執行或行使根據本條例授予的任何職能、職責或權力而須承擔任何法律責任。

(2) 任何人均無權利針對政府、城規會成員、監督、任何公職人員或任何受僱執行本條例的人而限制進行根據本條例授權進行的任何事情或強迫該等事情的進行。

(3) 第 50 及 51 條不具有容許對政府或公職人員採取法律程序或施加刑事法律責任的效力；受政府僱用以執行本條例的人，如在為政府服務而執行其職責的過程中開展、進行或繼續進行違規發展，第 50 及 51 條亦不具有容許在該種情況下對他採取法律程序或施加刑事法律責任的效力。

(4) 城規會的任何成員、監督、任何公職人員或任何受僱執行本條例的人，如在作出任何作為或有任何不作為時，誠實地相信在執行或行使其在本條例下的任何職能、職責或權力的情況下，作出該作為或有該不作為是必須的或獲授權的，則不須為該作為或不作為負上個人的法律責任。

(5) 第(4)款就任何作為或不作為而賦予的保障，不得在任何方面影響在侵權法上政府為該作為或不作為所負的任何法律責任。

(6) 任何人遵從根據本條例所訂的規定，不會只因該項遵從而招致就任何人負有任何法律責任。

### **73. 董事及合夥人的法律責任**

(1) 如本條例所訂罪行由某法人團體所犯，則該法團在犯罪時的每名董事、經理、秘書及其他類似人員，以及看來是以上述一種身分行事的人，除非他證明該罪行是在他不知情的情況下犯的，或證明他已盡了一切應盡的努力以防止該罪行發生，否則亦屬犯相同的罪行。

(2) 凡某合夥的一名合夥人犯有本條例所訂的罪行，該合夥的每名其他合夥人以及每名與該合夥的管理有關的人均屬犯相同罪行。

### **74. 提出檢控的時限**

儘管有《裁判官條例》（第 227 章）第 26 條的規定，就本條例所訂罪行提出的告發或申訴，如在該告發或申訴（視屬何情況而定）的事宜產生之時起計的 12 個月內提出，均可予以審理。

### **75. 監督就罪行提出檢控**

(1) 監督可以監督本身的名義就本條例所訂任何罪行提出檢控，而凡監督根據本款就某罪行提出檢控，該罪行須作為可循簡易程序審理的罪行由裁判官審理。

(2) 為對本條例所訂的任何罪行提出檢控並只限在該情況下，監督以書面授權除了按本款所規定外並無資格以大律師或律師身分行事的公職人員，亦可在裁判官席前就他所主理的案件申辯，並就該檢控享有根據《法律執業者條例》（第 159 章）有資格執業為大律師或律師的人的其他一切權利。

(3) 本條任何規定均不減損律政司司長在檢控刑事罪行方面的權力。

## **76. 證據**

(1) 任何照片、圖則、刊物、紀錄或其他文件，如看來是根據本條例所簽立、簽署或發出並看來是受僱執行本條例的人所簽署或簡簽者，或看來是該等照片、圖則、刊物、紀錄或文件的副本或複本，可在任何法律程序中在沒有相反證據的情況下被接納為在其內所述事實的證據，而無須證明看來是簽署或簡簽該等照片、圖則、刊物、紀錄或文件的人的簽署或簡簽。

(2) 任何照片、圖則、刊物、紀錄或其他文件，如看來是由地政總署所簽立、簽署或發出並看來是由受僱於地政總署的人所簽署或簡簽者，或看來是該等照片、圖則、刊物、紀錄或文件的副本或複本，可在任何法律程序中在沒有相反證據的情況下被接納為在其內所述事實的證據，而無須證明看來是簽署或簡簽該等照片、圖則、刊物、紀錄或文件的人的簽署或簡簽。

(3) 監督可應任何人提出的請求並在監督為施行本條而規定的費用（如有的話）繳付後，核證根據本條例或由地政總署所簽立、簽署或發出的照片、圖則、刊物、紀錄或其他文件的副本或複本為該照片、圖則、刊物、紀錄或文件的真確副本或複本。

## **77. 不得污損通知書**

凡根據本條例須送達的通知書已根據第 68(c)或(d)條藉張貼於有關土地之上或附近的顯著位置，或某建築物、構築物或其部分的顯眼部分而送達，任何人如塗改、污損或以其他方式令該通知書無法閱讀或在未經監督授權下除下該通知書，即屬犯罪，一經定罪，可處罰款\$100,000。

## **78. 根據第 51 條送達的通知書如經註冊即永久有效並隨土地轉移以及可對繼承人強制執行**

(1) 即使任何法律規則或衡平法另有規定，監督根據第 51 條送達的

- (a) 強制執行通知書；
- (b) 停止通知書；及
- (c) 恢復原狀通知書，

如已根據《土地註冊條例》（第 128 章）或按該條例規定的方式在土地註冊處註冊，則在有關通知書維持如此註冊的期間內，並且在沒有完成規定事項通知書已根據第 51(5)條就該有關通知書而送達的情況下，該有關通知書屬永久有效並隨其內指明的土地轉移，而且除可對獲送達該通知書的人強制執行外，亦可由監督根據或憑藉本條例對該土地的任何佔用人 and 該土地的擁有人及其業權繼承人以及對藉著或通過他或他們取得業權的人強制執行。

(2) 為監督根據或憑藉本條例強制執行本條所指的任何上述通知書的目的 —

- (a) 監督可從有關土地的任何佔用人 and 該土地的擁有人及其業權繼承人以及從藉著或通過他或他們取得業權的人所得到的補救，與監督可從根據第 51 條獲送達強制執行通知書、停止通知書或恢復原狀通知書（視屬何情況而定）的任何人所得到的補救相同；
- (b) 有關土地的任何佔用人 and 該土地的擁有人及其業權繼承人以及藉著或通過他或他們取得業權的人，所承受的法律責任及義務（包括就本條例所訂的任何罪行須負的法律責任），與猶如他或他們是在指明該項佔用、業權的繼承或取得（視屬何情況而定）的事實的任何契據、轉易契或其他文書根據《土地註冊條例》（第 128 章）在土地註冊處註冊當日，已根據第 51 條獲送達強制執行通知書、停止通知書或恢復原狀通知書（視屬何情況而定）而承受者相同，同時亦須受相同的法律責任及義務所規限。

## 79. 規例

(1) 局長可為以下事項或就以下事項訂立規例 —

- (a) 須予訂明或本條例已訂立條文為其訂立規例的任何事項；及
- (b) 更有效地施行本條例的目的及條文。

(2) 根據本條訂立的規例可訂定違反該等規例的指明條文即屬犯罪，並可為此訂定不超逾\$100,000 罰款的罰則。

(3) 為施行第 29(1)、32(2)、43(2)或 44(2)條而根據本條訂明的各項費用須向監督繳付，並 —

- (a) 可定於足以收回城規會因執行職能而招致或相當可能招致的開支的水平，或定於足以收回政府或監督一般而言就施行本條例的目的及條文而招致或相當可能招致的開支的水平；
- (b) 不得只因城規會就某人提供本條例所訂的任何服務或以其他方式執行本條例所訂的任何職能，或提供某種類或類別的服務所招致或相當可能招致的行政費或其他費用的款額，或政府或監督一般而言就施行本條例的目的及條文所招致或相當可能招致的行政費或其他費用的款額，以致受限制。

(4) 根據本條訂立的規例，可規定任何費用的款額可按在規例內所訂明的收費表釐定，亦可規定須由或須就不同種類或類別的人或情況繳付不同的費用或其他收費。

(5) 不是以《營運基金條例》（第 430 章）所指的營運基金運作的政府部門，無須繳付為施行本條例而規定的費用。

## **80. 監督決定表格的權力**

(1) 監督可決定為施行本條例而由城規會或監督所規定的任何公告、通知書或表格的格式。

(2) 監督可在任何公告、通知書或表格內載入須由填寫該公告、通知書或表格或對該公告、通知書或表格作出回應的人作出的法定聲明，以確認盡該人所知和所信，載於該等表格內的詳情是正確的。

## **81. 監督釐定副本的費用的權力**

(1) 監督可在財政司司長的批准下，藉在憲報刊登的公告釐定根據第 12(2)、18(5)、19(6)、34(5)、35(6)、40(7)、69(2)或 76(3)條提供任何副本或核證任何副本所需的費用（如有的話）。

(2) 根據第(1)款刊登的公告不屬附屬法例。

(3) 根據本條釐定的費用須向監督繳付。

## **82. 根據《道路（工程、使用及補償）條例》 獲授權進行的工程**

根據《道路（工程、使用及補償）條例》（第 370 章）獲授權進行的任何工程或用途，均須當作根據本條例獲得核准，不論該等工程或用途是否組成由行政長官會同行政會議根據第 26 條核准的圖則的一部分。

## **83. 根據《鐵路條例》獲授權進行的方案**

根據《鐵路條例》（第 519 章）獲授權進行的任何方案，均須當作根據本條例獲得核准，不論該等方案是否組成由行政長官會同行政會議根據第 26 條核准的圖則的一部分。



## 84. 過渡性條文

(1) 根據舊有條例第 2 條委出的城市規劃委員會，須當作爲本條例所界定的城規會，直至城規會根據第 3 條設立爲止。

(2) 上述城市規劃委員會在本條例生效日期前的所有權利、義務及法律責任，自本條例生效日期起即爲城規會的權利、義務及法律責任，而城規會具有所有必需的權力以強制執行該等權利和履行該等義務及法律責任。

(3) 在不局限第(2)款的一般性的原則下，上述城市規劃委員會在本條例生效日期前爲其中一方的任何協議（不論該協議是否以書面作出，亦不論該協議下的權利、義務及法律責任是否可予轉讓），自本條例生效日期起，須猶如 —

(a) 城規會已代替該城市規劃委員會而成爲該協議的一方一樣而具有效力；及

(b) 就本條例生效日期當日或之後須作出或不作出的任何事情而以對城規會的提述，代替對該城市規劃委員會的提述（不論其措詞如何，亦不論其屬明示或隱含提述）一樣而具有效力。

(4) 凡爲落實第(2)款的目的而屬必須，則第(3)(b)款亦適用於任何並非協議但其內有提述城市規劃委員會的文件。

(5) 凡任何事情在本條例生效日期前，已由根據舊有條例委出的城市規劃委員會或其轄下的委員會作出或展開，或已在該城市規劃委員會或其轄下的委員會的授權下作出或展開，該事情須繼續具有效力，並可由城規會或其轄下的委員會或在城規會或其轄下的委員會的授權下（視屬何情況而定），繼續進行並完成。

(6) 凡任何事情在本條例生效日期前，已根據舊有條例由監督或在監督授權下作出或展開，該事情須繼續具有效力，並可由監督或在監督授權下繼續進行和完成。

(7) 凡在本條例生效日期前，已有草圖根據舊有條例第 3(1)(a)條擬備或已有發展審批地區圖的草圖根據舊有條例第 3(1)(b)條擬備，而且在本條例生效日期前，該草圖或發展審批地區圖的草圖（視屬何情況而定）已根據舊有條例第 5 或 7(2)條展示但未曾以舊有條例第 9 條所訂定的方式處理，則舊有條例第 6、7、8 及 9 條須繼續適用於該等草圖或發展審批地區圖的草圖（視屬何情況而定），直至行政長官會同行政會議處理和考慮該等草圖或發展審批地區圖的草圖（視屬何情況而定），並就該等草圖或發展審批地區圖的草圖（視屬何情況而定）作出舊有條例第 9 條所述的任何決定為止，而且 —

(a) 如草圖或發展審批地區圖的草圖（視屬何情況而定）獲行政長官會同行政會議根據舊有條例第 9(1)(a)條核准，則該草圖或發展審批地區圖的草圖（視屬何情況而定）就各方面而言須視為猶如是行政長官會同行政會議根據第 26(1)(c)條核准的草圖一樣；

(b) 如草圖或發展審批地區圖的草圖（視屬何情況而定）獲行政長官會同行政會議根據舊有條例第 9(1)(c)條發還城規會，則該草圖或發展審批地區圖的草圖（視屬何情況而定）就各方面而言須視為猶如是根據第 26(1)(d)條發還城規會的草圖一樣。

(8) 根據舊有條例第 9(5)條公布的任何核准圖則如在本條例生效日期仍然有效，則須在本條例生效日期後繼續有效，直至其被撤銷或由根據本條例擬備的圖則所替換為止，並須按其性質具有效力，猶如任何該等圖則是根據本條例擬備、核准、公布和有效的圖則一樣。

(9) 凡在本條例生效日期前，已有批給許可的申請為任何目的而根據舊有條例第 16 條向該城市規劃委員會提出，則舊有條例第 17、17B 及 17C 條須就任何該等申請而繼續適用，直至該城市規劃委員會或根據舊有條例第 17A 條組成的上訴委員會（視屬何情況而定）就該申請作出該第 16 條所述的任何決定為止。

(10) 在本條例生效日期前根據舊有條例第 16(3)條批給而仍然有效的任何許可，在本條例生效日期後須繼續有效，並須按其意旨具有效力，猶如該許可是根據第 36 條批給的規劃許可一樣。

(11) 在本條例生效日期前根據舊有條例第 17 條存續的任何覆核的權利，須視爲根據該條屬向該城市規劃委員會提出覆核的權利，猶如本條例不曾制定一樣。

(12) 在本條例生效日期前根據舊有條例第 17 條待決的任何覆核，須視爲猶如是根據該條向該城市規劃委員會提出而待決的覆核一樣而予處理，並須視爲猶如本條例不曾制定一樣而予處理。

(13) 根據舊有條例第 17A 條組成的上訴委員會，須當作爲本條例所界定的上訴委員會，直至後者根據第 56 條組成爲止。

(14) 在本條例生效日期前根據舊有條例第 17B 條存續的任何上訴的權利，須視爲根據該條向該上訴委員會上訴的權利，猶如本條例不曾制定一樣。

(15) 在本條例生效日期前根據舊有條例第 17B 條待決的任何上訴，須視爲猶如是根據該條向該上訴委員會提出而待決的上訴一樣和猶如本條例不曾制定一樣而處理。

(16) 根據舊有條例存放於土地註冊處的核准圖則及總綱發展藍圖的核准圖則的紀錄，可根據第 69 條由監督保存。

(17) 根據舊有條例由該上訴委員會秘書備存的上訴紀錄，可備存於由監督根據第 69 條設立和保存的登記冊內。

(18) 在本條例生效日期前根據舊有條例第 24 條存續的任何覆核的權利，須視爲根據該條屬向局長提出覆核的權利，猶如本條例不曾制定一樣。

(19) 在本條例生效日期前根據舊有條例第 24 條待決的任何覆核，須視爲猶如是根據該條向局長提出而待決的覆核一樣和猶如本條例不曾制定一樣而處理。

(20) 凡有人被指稱犯了舊有條例所訂的罪行，則在本條例生效日期前展開的爲該罪行而進行的任何法律程序或與該罪行有關的任何調查，均可繼續進行，猶如本條例不曾制定一樣。

(21) 在本條中，“舊有條例” (repealed Ordinance)指由第 85 條廢除的《城市規劃條例》（第 131 章），並包括所有由第 86、87 及 88 條廢除的附屬法例。

## 第 IX 部

### 廢除及相應修訂

#### 《城市規劃條例》

#### **85. 廢除**

《城市規劃條例》（第 131 章）現予廢除。

#### 《城市規劃規例》

#### **86. 廢除**

《城市規劃條例》（第 131 章，附屬法例）現予廢除。

#### 《城市規劃（上訴）規例》

#### **87. 廢除**

《城市規劃（上訴）規例》（第 131 章，附屬法例）現予廢除。

#### 《城市規劃（財產的接管及處置）規例》

#### **88. 廢除**

《城市規劃（財產的接管及處置）規例》（第 131 章，附屬法例）現予廢除。

## 《土地發展公司條例》

### 89. 修訂條文

《土地發展公司條例》（第 15 章）現予修訂 —

(a) 在第 2 條中，廢除“城市規劃委員會”的定義而代以 —

““城市規劃委員會”(Town Planning Board)指根據《城市規劃條例》(2000 年第 號)第 3 條委出的城市規劃委員會；”；

(b) 在第 13(2)(a)條中，廢除“(第 131 章)第 3 或 4 條”而代以“(2000 年第 號)第 III 部”；

(c) 在第 13(3)條中，廢除“(第 131 章)第 16 條就所有或任何用途而批給許可”而代以“(2000 年第 號)第 IV 部就所有或任何用途而批給規劃許可”；

(d) 廢除第 14 條而代以 —

#### “14. 向城市規劃委員會呈交圖則

(1) 規劃環境地政局局長可在公司就此以書面要求時，將任何根據第 13(2)(a)條或根據本條擬備的圖則呈交城市規劃委員會，以根據本條予以核准。

(2) 在有任何圖則呈交時，城市規劃委員會可

(a) 核准該圖則；或

(b) 拒絕核准該圖則。

(3) 由城市規劃委員會根據本條核准的圖則，須當作是由城市規劃委員會為施行《城市規劃條例》(2000年第 號)而擬備的草圖，而該條例的條文即據此而適用。

(4) 凡一份憑藉第(3)款當作是草圖的圖則根據《城市規劃條例》(2000年第 號)第 III 部而公布，則自該份圖則的公布首次在憲報公告的日期起，與該份圖則所劃定和描述地區有關的該條例所指的任何核准圖則或草圖，均須由該份圖則替換，或按該份圖則的意旨而修訂。

(5) 凡一份憑藉第(3)款當作是草圖的圖則遭行政長官會同行政會議根據《城市規劃條例》(2000年第 號)第 III 部拒絕核准，該項拒絕須在憲報公告，並須使到該條例所指的並曾根據第(4)款被該份圖則修訂或替換的任何核准圖則或任何草圖恢復生效。”；

(e) 在第 15(3)(a)條中，廢除“(第 131 章)第 9 條”而代以“(2000 年第 號)第 III 部”；

(f) 在第 15(4)(a)條中 —

(i) 廢除“(第 131 章)而”而代以“(2000 年第 號)而”；

(ii) 廢除“(第 131 章)第 16 條所指的許可”而代以“(2000 年第 號)第 IV 部所指的規劃許可”；

(iii) 廢除“批准”而代以“核准”。

## 《建築物條例》

### 90. 修訂條文

《建築物條例》（第 123 章）現予修訂 —

- (a) 在第 15(1)條中，在“凡”之前加入“除第 16A(3)條另有規定外，”；
- (b) 在第 16(1)(d)條中，廢除“，或會與根據《城市規劃條例》（第 131 章）製備的任何經批准的圖則或草圖有抵觸”；
- (c) 廢除第 16(1)(da)條；
- (d) 加入 —

#### **“16A. 強制性地拒絕批准或拒絕同意**

(1) 為施行《城市規劃條例》(2000 年第 號) 第 45 條，除按該條第(2)及(3)款所規定外，建築事務監督須拒絕就任何建築工程圖則給予批准。

(2) 除為施行《城市規劃條例》(2000 年第 號) 第 45 條所需外，本條並不影響建築事務監督憑藉第 16 條就任何建築工程圖則給予或拒絕給予批准的權力。

(3) 凡遇有本條及《城市規劃條例》(2000 年第 號) 第 45 條所述的情況，第 15 條不適用於以指明的表格提出以要求建築事務監督批准圖則或同意建築工程或街道工程的展開的申請。

**16B. 對建築事務監督的拒絕或  
同意的覆核**

申請人如因建築事務監督憑藉第 16A 條和憑藉《城市規劃條例》（2000 年第 號）第 45 條就該申請人所作的決定而感到受屈，可按照該條例第 46 條向根據該條例委出的城市規劃委員會申請覆核建築事務監督的決定。”；

(e) 廢除第 25(2)條而代以 —

“(2) 除第(2A)款另有規定外，凡建築事務監督認為任何建築物的建造令該建築物不適合用作現行或擬作的用途，他可 —

(a) 在接獲根據第(1)款發出的通知後 1 個月內，藉向擁有人或佔用人送達的書面命令，禁止該擬作的用途；  
或

(b) 藉向擁有人或佔用人送達的書面命令，規定他在命令送達後 1 個月內，中止將該建築物用作現行的用途。

(2A) 儘管有第(2)款的規定，除非建築事務監督認為有關的建築工程的進行或建築物現行或擬作的用途，會違反《城市規劃條例》（2000 年第 號）或會與根據該條例擬備的任何核准圖則或草圖有抵觸，否則他可藉書面通知，准許進行他認為為使該建築物適合用作該用途而需要的建築工程。”；

(f) 在第 42(5)條中，在”14”之後加入 “或 16A” 。



## 《收回土地條例》

### 91. 裁定補償的附加規則

《收回土地條例》（第 124 章）第 12(aa)條現予廢除，代以 —

“(aa) 如有關土地所在的地區、地帶或區域已預留作《城市規劃條例》（2000 年第 號）所訂的任何用途，或該土地受該等地區、地帶或區域影響或受該條例第 7 條所提述的圖則上的任何規定影響，則不得將此事實作為考慮之列；”。

## 《土地徵用（管有業權）條例》

### 92. 評估補償的規則

《土地徵用（管有業權）條例》（第 130 章）第 8(3)(b)條現予廢除，代以 —

“(b) 即使土地所在的任何地區、地帶或區域已預留作《城市規劃條例》（2000 年第 號）所訂的任何用途，或土地受該等地區、地帶或區域影響或受該條例第 7 條所提述的圖則上的任何規定影響，亦不得將此事實納入考慮之列；”。

## 《水污染管制（排污設備）規例》

### 93. 獲償權利及評定

《水污染管制（排污設備）規例》（第 358 章，附屬法例）現予修訂，在附表 1 第 II 部第 5 條中，廢除“（第 131 章）”而代以“（2000 年第 號）”。

## 《道路（工程、使用及補償）條例》

### 94. 圖則及計劃公布後的程序

《道路（工程、使用及補償）條例》（第 370 章）第 11(3)條現予廢除，代以 —

“(3) 行政長官會同行政會議在根據第(2)款行使權力之前，可將圖則、計劃及反對轉交根據《城市規劃條例》（2000 年第 號）委出的城市規劃委員會，而不論該工程是否顯示於根據該條例而擬備的任何草圖或核准圖則，城市規劃委員會均須 —

- (a) 根據該條例第 III 部處理該圖則及計劃，猶如該圖則及計劃是草圖一樣；
- (b) 考慮根據第 10 條遞交的反對及城市規劃委員會接獲的任何其他反對，猶如所有反對是根據該條例第 III 部就草圖提出的異議申述一樣；
- (c) 就該等圖則、計劃及反對向行政長官會同行政會議作出城市規劃委員會認為適當的報告，和提出其認為適當的意見（如有的話）。”。

## 《土地排水條例》

### 95. 修訂條文及附表

《土地排水條例》（第 446 章）現予修訂，在第 26(6)及 27(6)條及附表第 I 部第 4 條中，廢除“(第 131 章)”而代以“(2000 年第 號)”。

## 《非本地高等及專業教育（規管）規則》

### 96. 進行經註冊課程或獲豁免課程所在的處所

《非本地高等及專業教育（規管）規則》（第 493 章，附屬法例）現予修訂，在第 5(3)(c)(vi)條中，廢除“（第 131 章）”而代以“（2000 年第 號）”。

## 《環境影響評估條例》

### 97. 釋義

《環境影響評估條例》（第 499 章）附表 1 現予修訂 —

- (a) 在“自然保育區”及“海濱保護區”的定義中，廢除“（第 131 章）第 3 條”而代以“（2000 年第 號）第 III 部”；
- (b) 在“計劃用途”的定義中，廢除“（第 131 章）”而代以“（2000 年第 號）”。

附表

[ 第 3 條 ]

#### 關於城市規劃委員會及其成員的條文

1. (1) 城規會的成員須按照其委任條款擔任其職位。
- (2) 根據本條例第 3 條獲委任而不屬公職人員的成員可藉給予行政長官的書面通知而辭職。
- (3) 根據本條例第 3 條獲委任的公職人員可提名任何公職人員為其在城規會內的代表。

2. (1) 如在任何期間城規會主席因生病、不在香港或任何其他因由而不能行使和執行其職能，則一名由城規會主席為此目的而指定的城規會副主席須署理主席的職位，並在該期間內以主席的身分行使和執行主席的全部職能。

(2) 如根據第(1)款指定的城規會副主席因生病、不在香港或任何其他因由而不能行使和執行其職能，則城規會主席可指定城規會的另一名副主席或城規會的另一名成員署理主席的職位，並在該期間內以主席的身分行使和執行主席的全部職能。

3. (1) 城規會的成員如在城規會所進行或建議由城規會進行的事務中，或在城規會的僱員或代理人所進行或建議由該等僱員或代理人進行的事務中，在任何方面有直接或間接的利害關係，而該事務是被提出供城規會考慮的，則該成員須在城規會的會議上披露其利害關係的性質，該項披露須記入城規會的會議紀錄，而該成員未經在該會議上行使和執行城規會主席職能的人的許可，不得參與城規會就該事務進行的任何商議，並在任何情況下均不得就有關該事務的議題投票。

(2) 為施行第(1)款，凡城規會的成員在城規會會議上給予通知，表明他是某指明公司或商號的成員，並須被視為在任何於該通知的日期後城規會可能會與該公司或商號訂立的任何事務中有利害關係，則就如此進行或建議如此進行的事務而言，該通知須視為該成員的利害關係的充分披露。

(3) 城規會的任何成員如採取合理步驟，以確保他根據本條須作出的披露會藉一份在城規會的會議上提交和宣讀的通知作出，即無須親自出席城規會的會議以作出該項披露。

(4) 凡城規會的任何成員在獲委任時或在任期內的任何時間，在第(1)款所述類別的任何事務中有直接或間接的金錢利害關係，他須向城規會提交一份關於任何該等金錢利害關係的紀錄，而城規會須作出安排，使該份紀錄可應要求而供公眾查閱。

4. 不論城規會的任何成員是否身在香港，城規會可藉在各成員間傳閱文件的方式而進行其任何事務，而獲過半數成員以書面通過的書面決議的效力及作用，猶如是在城規會會議上通過的一樣。

5. 任何由城規會秘書簽署，並證明某份看來是由城規會或他人代表城規會訂立或發出的城規會文書是如此訂立或發出的證明書，即為該項事實的不可推翻的證據。

6. 任何文件如看來是由城規會或他人代表城規會訂立或發出的文書，並看來是以城規會的印章妥為簽立或由城規會主席或獲城規會為此目的授權行事的人簽署或簽立，即須獲收取為證據，且除非證明並非如此，否則該文件即須當作如此訂立或發出，而無須再加證明。

7. 當城規會的任何成員以根據本條例第 3(3)或 5 條委出的委員會的成員身分行事時，本附表的條文須就城規會的該成員而具有效力；本附表的條文亦須就任何該等委出的委員會而具有效力。

#### 摘要說明

本條例草案旨在廢除和取代在 1939 年首次制定並在其後大致上維持原狀的《城市規劃條例》（第 131 章）（“舊有條例”）。本條例草案的目標和宗旨會由城市規劃委員會（“城規會”）、上訴委員會及身為監督的規劃署署長達致。本條例草案將為擬備法定圖則和行使規劃管制及強制執行的權力訂定權限。本條例草案由 97 條條文組成，共分為 9 部。

2. 第 I 部是導言，由草案第 1 及 2 條組成。

3. 草案第 1 條載有簡稱及生效日期。

4. 草案第 2 條載有各項定義。

5. 第 II 部為城市規劃委員會的委出訂定條文，由草案第 3 至 6 條組成。根據草案第 3 條，城規會的成員將會由行政長官所委任的公職人員及不屬公職人員的人所組成。草案第 4 及 5 條為委員會的委出及權力與職能的轉授方面訂定條文。

6. 根據草案第 6 條，城規會可 —

- (a) 就行政長官以書面指示的香港某些地區而擬備草圖，包括分區計劃大綱圖及發展審批地區圖；
- (b) 就分區計劃大綱圖的新圖則或替換圖則而言，或（如城規會認為合適）就分區計劃大綱圖的修訂而言，於擬備該分區計劃大綱圖或擬備任何分區計劃大綱圖的修訂前，擬備規劃研究書；
- (c) 決定任何草圖或規劃研究書是否適宜公布；
- (d) 考慮對任何草圖所作的申述及有關評論，並須對該等申述進行研訊；
- (e) 將草圖連同任何沒有撤回的申述呈交行政長官會同行政會議；
- (f) 接收規劃申請和對規劃申請作出決定，並覆核該等決定；
- (g) 覆核建築事務監督根據草案第 45 條所作的決定；
- (h) 向行政長官會同行政會議建議將對在草圖、核准圖則或核准總綱發展藍圖上所示地區的布局設計造成妨礙的土地收回；及
- (i) 就香港的整體規劃及其認為合適的任何其他規劃事宜，向政府提出意見。

7. 根據草案第 6 條，行政長官可向城規會發出指示。

8. 第 III 部關乎草圖的擬備，由草案第 7 至 30 條組成。該部並為分區計劃大綱圖、發展審批地區圖的草圖、草圖的內容、規劃研究書、該等規劃研究書及草圖的公布和供人查閱以及就其向城規會作出陳詞、異議申述及評論，作出規定。

9. 草案第 9 條關乎草圖的一般內容。城規會可藉草圖上的註釋或任何其他方法，就以下事項作出規定 —

- (a) 對建築物的高度、層數、地積比率、總樓面面積、上蓋面積、單位數目、建築布局及用途的管制，而該等管制可就同一土地用途分區內的不同建築物而各異；
- (b) 服務、設施及市容設施的提供，包括休憩用地及其他康樂設施；
- (c) 景觀美化及城市設計上的規定，包括提供經景觀美化的場地、樹木的種植或為環境的自然保育、保護或改善作出的其他規定；
- (d) 控制由交通造成的影響，以及提供運輸、車輛停泊或貨物裝卸的設施；
- (e) 控制由排水造成的影響，以及提供防止、控制和緩解水災的方法；
- (f) 環境的自然保育及保護，包括控制環境影響，以及提供防止、控制及緩解環境污染的方法；
- (g) 指定城規會認為是環境易受發展影響的或毗連現存或潛在污染源頭的地區為環境易受影響的地區；
- (h) 指定城規會認為具建築、考古、文化或歷史價值的地區為特別設計區；
- (i) 在環境易受影響的地區、特別設計區或綜合發展區內，管制建築物的單位面積、設計、特色及外觀，而該等管制可就同一地區內的不同建築物而各異；
- (j) 就批給規劃許可而規定申請人須遵行的任何事項或事情；
- (k) 城規會認為合適的並與土地的發展或用途的規劃有關的其他事項。

10. 為改善環境，城規會亦可在草圖上將其認為可能 —

- (a) 對公眾的健康或安全構成危險的；或
- (b) 容許、引致或造成對環境有顯著不利影響的，

任何發展指定為指定發展（草案第 9(2)條）。這會令城規會能夠管制屬可獲批給規劃許可的種類的發展，而不論任何個別發展是否位於包括在草圖或核准圖則內的土地。

11. 草案第 12 至 16 條為規劃研究書及草圖的公布和查閱而訂定條文，並為由公眾就該等規劃研究書及草圖所作出的陳詞及申述而作出規定。

12. 對草圖作出的申述亦須予以公布，以令公眾能對該等申述作出評論，並為對沒有撤回的異議申述進行的研訊而作出規定（草案第 17 至 24 條）。

13. 草案第 25 至 28 條關乎向行政長官會同行政會議呈交草圖的程序。根據第 26 條，行政長官會同行政會議可 —

- (a) 拒絕核准該草圖；
- (b) 核准該草圖 —
  - (i) 但只限於其中部分，並命令將該草圖未經如此核准的餘下部分，按(d)節所規定的方式處理；
  - (ii) 但該草圖須作出行政長官會同行政會議就任何沒有撤回的異議申述而指明的修訂；
- (c) 核准整份草圖；或
- (d) 命令將該草圖或其任何部分，連同行政長官會同行政會議認為合適的關於由城規會對該草圖或其任何部分作出修訂或進一步考慮的指示，發還城規會。



14. 第 IV 部由草案第 31 至 44 條組成並關乎規劃管制。草案第 31 條規定除非 —

(a) 城規會已就屬任何草圖或核准圖則的標的之任何土地進行的任何發展或用途批給規劃許可；或

(b) 該發展或用途是該草圖或核准圖則所許可的，

否則不得進行該發展或用途。

15. 本條例草案為規劃許可申請的公告的公布和查閱和由公眾作出評論而作出規定。城規會可因應申請而覆核本身的決定，而任何感到受屈的申請人亦可向上訴委員會提出上訴。

16. 第 V 部由草案第 45 至 48 條組成，並關乎建築工程圖則的核准。草案第 45 條規定除非建築事務監督已就在任何草圖或核准圖則所包括的土地上進行的任何建築工程予以核准，否則不得進行該等建築工程（但有例外情況）。城規會可覆核建築事務監督根據草案第 45 條所作的決定。

17. 第 VI 部由草案第 49 至 52 條組成，並關乎針對違規發展的強制執行。草案第 50 條禁止並非以下發展的某項發展 —

(a) 屬現有用途的發展；

(b) 該發展是根據舊有條例第 26 條擬備的中期發展審批地區圖而獲許可的，且是曾在該中期發展審批地區圖的有效期內在 同一地區內開展、進行或繼續進行的；

(c) 該發展是根據發展審批地區圖的草圖或核准圖則而獲許可的；

(d) 該發展是根據分區計劃大綱圖的草圖或核准圖則而獲許可的；

(e) 該發展雖並非由(b)、(c)或(d)節所述的情況而獲許可，卻是根據已失效的發展審批地區圖的草圖或核准圖則或分區計劃大綱圖的草圖或核准圖則而獲許可在有關土地上進行，且是曾在該等發展審批地區圖的草圖或核准圖則或分區計劃大綱圖的草圖或核准圖則（視屬何情況而定）的有效期內在  
同一地區內開展、進行或繼續進行；或

(f) 如 —

(i) 規劃許可已根據草案第 36 或 40 條由城規會批給，或憑藉草案第 59 條當作已由城規會批給；

(ii) 許可已根據舊有條例第 16 或 17 條由有關的城市規劃委員會批給；

(iii) 許可已憑藉上訴委員會根據舊有條例第 17B 條所作的決定批給；或

(iv) 關於在中期發展審批地區內開展、進行或繼續進行發展的許可，已根據舊有條例第 26(1)條由規劃署署長批給，

並持續有效，該發展正按照任何該等規劃許可或許可（視屬何情況而定）進行，並遵從任何該等批給的條件的規定。

18. 草案第 50(2)條將進行違規發展訂為罪行。草案第 51 條令監督能夠藉送達規定須中止和停止任何違規發展和將土地恢復原狀以及採取某些步驟以中止或防止該違規發展的通知書而針對該違規發展實施強制執行行動。不遵從該等通知書的規定是一項罪行。草案第 52 條就針對恢復原狀通知書的規定向上訴委員會提出的上訴而訂定條文。

19. 第 VII 部由草案第 53 至 64 條組成，關乎上訴委員會。

20. 第 VIII 部由草案第 65 至 84 條組成，載有雜項條文，包括關於進入土地或處所的權力、通知的送達、登記冊、豁免權及對本條例所訂罪行提出檢控的時限的條文。

21. 草案第 78 條規定根據草案第 51 條送達的強制執行通知書、停止通知書及恢復原狀通知書如已註冊，則有關通知書在其維持註冊期間內屬永久有效並隨土地轉移以及可對繼承人強制執行。

22. 草案第 84 條是過渡性條文。

23. 第 IX 部由草案第 85 至 97 條組成，廢除某些條例或對某些條例作出相應修訂。

24. 附表載有影響城規會及其成員的條文。

現行《城市規劃條例》、白紙條例草案  
以及城市規劃條例草案的主要條文的比較

現行《城市規劃條例》

白紙條例草案

城市規劃條例草案

1. 規劃架構

1.1 行政長官會同行政會議

由行政長官會同行政會議核准草圖。

基本上與現行制度相同。行政長官會同行政會議亦獲授權，就沒有撤回的異議申述作出最後決定，並可因應有關申述修訂草圖，以及核准草圖的部分。

與白紙條例草案相同。

行政長官會同行政會議可撤銷核准圖則，或把核准圖則發還城市規劃委員會擬備替換圖則或作修訂。

與現行制度相同。

行政長官可把核准圖則發還城市規劃委員會擬備替換圖則或作修訂。行政長官會同行政會議仍保留撤銷核准圖則的權力。

(a) 由官方和非官方成員組成。城規會及其轄下委員會會議的法定人數為 5 人。

(a) 與現行制度相同。非官方成員佔城規會法定會議人數的大多數。行政長官可委任一名或多於一名成員為城規會副主席及秘書。

(a) 除白紙條例草案的建議外，城規會及其轄下委員會會議的法定人數分別增加至 9 人和 7 人。

(b) 沒有條文規定城規會成員必須申報利益。

(b) 明文規定必須申報利益。

(b) 與白紙條例草案相同。

現行《城市規劃條例》

白紙條例草案

城市規劃條例草案

1. 規劃架構

1.1 行政長官會同行政會議

- |  |  |                                      |
|--|--|--------------------------------------|
| <p>(c) 擬備、修訂和公布法定圖則；考慮和聆訊就法定圖則提出的反對意見；向行政長官會同行政會議呈交草圖以待核准；考慮和覆核規劃許可申請；以及向行政長官會同行政會議提出收地建議。</p> | <p>(c) 除現有職能外，亦負責擬備和公布<i>規劃研究書</i>，以及覆核監督就<i>規劃證明書</i>所作的決定。</p> | <p>(c) 與行政會議在一九九八年一月審議的條例草案擬稿相同。</p> |
| <p>(d) 沒有明文規定城規會可籍在各成員間傳閱文件方式處理工作。</p>   | <p>(d) 城規會可籍在各成員間傳閱文件方式處理工作。</p>                                 | <p>(d) 與白紙條例草案相同。</p>                |
| <p>(a) 考慮對城規會就規劃許可申請所作出的決定而提出的上訴。</p>  | <p>(a) 除現有職能外，裁定針對監督就恢復原狀通知書所作決定而提出的上訴。</p>                      | <p>(a) 與白紙條例草案相同。</p>                |
| <p>(b) 沒有設定時限規定上訴委員會應在何時考慮有關上訴。</p>  | <p>(b) 上訴委員會須在三個月內考慮有關上訴。</p>                                    | <p>(b) 與行政會議在一九九八年一月審議的條例草案擬稿相同。</p> |

現行《城市規劃條例》

白紙條例草案

城市規劃條例草案

**1. 規劃架構**

**1.1 行政長官會同行政會議**

- |  |  |                               |
|--|--|-------------------------------|
| (c) 沒有條文規定可根據書面陳詞對上訴作出裁定。                      | (c) 明文規定在上訴各方同意下，上訴委員會可根據書面陳詞對上訴作出裁定。                            | (c) 與白紙條例草案相同。                |
| (d) 上訴委員會成員，除非有出席所有聆訊，否則不應參與裁定。                | (d) 儘管成員有變，對上訴的聆訊仍可繼續進行。   | (d) 與行政會議在一九九八年一月審議的條例草案擬稿相同。 |
| (e) 並無法定時限規定何時發出上訴委員會的決定。                      | (e) 須在一個月內把上訴委員會的決定通知上訴人。  | (e) 與白紙條例草案相同。                |
| (a) 作為監督，規劃署署長須負責對違規發展採取強制執行行動。                | (a) 與現行制度相同。   | (a) 與現行制度相同。                  |
| (b) 城規會可把權力轉授予監督，由他核准發展審批地區內的臨時發展項目和規劃許可的輕微修訂。 | (b) 進一步把權力轉授予監督，由他決定將規劃許可有效期延展一段不超過先前已批給的規劃許可的四分之一的期間的申請，及某項在批給規 | (b) 與白紙條例草案相同。                |

現行《城市規劃條例》

白紙條例草案

城市規劃條例草案

1. 規劃架構

1.1 行政長官會同行政會議

*劃許可時施加的條件是否已獲履行。*

現行條例並無此項規定。

須就新圖則、替換圖則，或有需要時就修訂圖則擬備及公布規劃研究書，供公眾發表意見，為期三個月。

公布規劃研究書，供公眾發表意見，為期一個月。

(a) 須展示新草圖或替換草圖，為期兩個月。

(a) 與現行制度相同。

(a) 須公布新草圖或替換草圖，為期一個月。

(b) 須展示對草圖所作出的修訂，為期三星期。

(b) 須公布對草圖所作出的修訂，為期六星期。

(b) 須公布對草圖所作出的修訂，為期一個月。

(a) 只有受草圖影響的人士可提出反對。

(a) 任何人士均可提出支持或反對的申述。

(a) 只有受草圖影響的人士可提出申述，與現行制度相同。

(b) 沒有條文規定須公布反對意見。

(b) 須公布申述，供公眾發表意見，為期一個月。

(b) 須公布申述，供公眾發表意見，為期兩星期。

(c) 城規會可在沒有反對者出席的

(c) 城規會可在沒有申述人和評論人出

(c) 與白紙條例草案相同。

現行《城市規劃條例》

白紙條例草案

城市規劃條例草案

1. 規劃架構

1.1 行政長官會同行政會議

情況下，對反對作出初步考慮。

席的情況下，對申述和就申述而提出的評論作出初步考慮。

(d) 城規會須為沒有撤回的反對進行聆訊，而反對者可以出席該聆訊。城規會亦可設立委員會，以個別或集體形式舉行聆訊和審理有關反對。

(d) 城規會須為沒有撤回的申述和評論舉行單階段的研訊。申述人和評論人有權出席研訊。城規會亦可設立特別委員會，以舉行研訊。

(d) 與白紙條例草案相同。

(a) 城規會須在草圖展示期間屆滿後的九個月內，將草圖和沒有撤回的反對意見的附表，呈交行政長官會同行政會議核准。

(a) 與現行制度相同。

(a) 與現行制度相同。

(b) 行政長官可批准把九個月的期限延長不超過六個月。

(b) 就涉及研訊的草圖而言，行政長官可批准把九個月的期限延長不超過六個月。

(b) 與白紙條例草案相同。



現行《城市規劃條例》

白紙條例草案

城市規劃條例草案

1. 規劃架構

1.1 行政長官會同行政會議

- |                           |                                    |  |
|---------------------------|------------------------------------|--|
| (a) 城規會可於公布圖則後，考慮對草圖作出修訂。 | (a) 與現行制度相同。                       | (a) 與現行制度相同。                                   |
| (b) 沒有條文規定可申請修訂草圖或核准圖。    | (b) 明文規定可申請修訂草圖或核准圖。               | (b) 明文規定城規會須在三個月內考慮修訂草圖或核准圖的申請。                |
| 現行條例並無此項規定。               | 申請人須就該幅申請土地取得擁有人同意或已通知擁有人。         | 與白紙條例草案相同。                                     |
| 現行條例並無此項規定。               | 城規會須公布所有規劃申請，為期一個月，供公眾發表意見。        | 城規會須公布有關選定用途的申請，供公眾發表意見。城規會會在憲報刊登須予公布的規劃申請一覽表。 |
| (a) 城規會在接獲申請後兩個月內，須考慮該申請。 | (a) 考慮期延長至三個月。                     | (a) 城規會須在三個月內考慮須予公布的申請，以及在兩個月內考慮毋須公布的申請。       |
| (b) 並無法定時限規定何時發出城規會的決定。   | (b) 須在一個月內把城規會的決定通知申請人和曾就申請提出評論的人。 | (b) 與白紙條例草案相同。                                 |

現行《城市規劃條例》

白紙條例草案

城市規劃條例草案

1. 規劃架構

1.1 行政長官會同行政會議

(c) 如規劃申請所涉及的地點遭到反對，而尙待作出決定，城規會仍可考慮該項申請。

(c) 圖則公布期限屆滿後才對規劃申請作出考慮；如申請所涉及的地點有第三者提出異議申述，則須在行政長官會同行政會議對申述作出決定後，才可對有關申請作出考慮。

(c) 與行政會議在一九九八年一月審議的條例草案擬稿相同。

(d) 有關審理臨時發展或輕微修訂規劃許可的申請，並無特別安排。

(d) 以快速處理方法，在 45 天內審議有關申請。

(d) 與白紙條例草案相同。

現行條例無訂定明確條文。

如有關人士未有遵守規劃條件，建築事務監督會拒絕發出入伙紙。

與行政會議在一九九八年一月審議的條例草案擬稿相同。

(a) 現行條例並無此項條文。（根據《建築物條例》，建築事務監督有酌情權核准違反《城市規劃條例》的規定的建

(a) 取得規劃證明書，是核准建築圖則的先決條件。

(a) 與行政會議在一九九八年一月審議的條例草案擬稿相同。

現行《城市規劃條例》

白紙條例草案

城市規劃條例草案

1. 規劃架構

1.1 行政長官會同行政會議

築圖則。)

(b) 現行條例並無此項條文。(如建築圖則所涉及的地點遭到反對，而尚待作出決定，建築事務監督仍可核准有關圖則。)

(c) 現行條例並無此項條文。(根據《建築物條例》組成的上訴審裁小組須考慮所有就建築事務監督否決建築圖則所提出的上訴。)

(a) 對違規發展採取強制執行行動。

(b) 在圖則公布期間，不會簽發規劃證明書；以及如申請涉及的地點有人提出異議申述，則須在行政長官會同行政會議對申述作出最後決定後，才核准圖則。

(c) 由城規會覆核規劃事務監督就發出規劃證明書所作的決定。

(a) 與現行制度相同。透過以下途徑擴大強制執行的權力：

- 送達的通知書須隨土地轉移，並對土地業權的繼承人具約束力。
- 使土地擁有人、根據《新界條例》第15條註冊的司理、公司董事、以

(b) 與行政會議在一九九八年一月審議的條例草案擬稿相同。

(c) 與行政會議在一九九八年一月審議的條例草案擬稿相同。

(a) 與白紙條例草案相同，唯一不同的是不會有監禁刑罰，以及會提高最高罰款額。此外，承建商亦須負上法律責任。

現行《城市規劃條例》

白紙條例草案

城市規劃條例草案

1. 規劃架構

1.1 行政長官會同行政會議

- 及合夥人均須負上法律責任。
- 航攝照片獲接納為呈堂證據。
- 訂立監禁刑罰。

(b) 由規劃地政局局長覆核監督就恢復原狀通知書所作出的決定。

(b) 由上訴委員會覆核監督就恢復原狀通知書所作出的決定。

(b) 與白紙條例草案相同。

(a) 現行條例並無此項條文。

(a)(i) 城規會可指定「指定發展」、「環境易受影響的地區」和「特別設計區」。規定進行「指定發展」，及在「環境易受影響的地區」和「特別設計區」進行發展，須獲得城規會的規劃許可。如申請涉及「指定發展」，或在「環境易受影響的地區」進行的發展，申請書必須附連一份環境報告。如申請涉及在「特別設計區」進行的發展，申請書須附連

(a)(i) 與白紙條例草案相同。唯一不同的是環境報告改稱為「主要環境及規劃問題的報告」。

現行《城市規劃條例》

白紙條例草案

城市規劃條例草案

1. 規劃架構

1.1 行政長官會同行政會議

一份「城市設計圖」，一份「總綱發展藍圖」及一份「景觀圖」。

(ii) 所有規劃申請書均須附連一份「環境陳述書」。

(iii) 除非已取得城規會的規劃許可，否則不可把某一地帶內的未用盡的樓面面積力轉移至同一地盤內的另一地帶。

(b) 現行條例沒有此項條文。

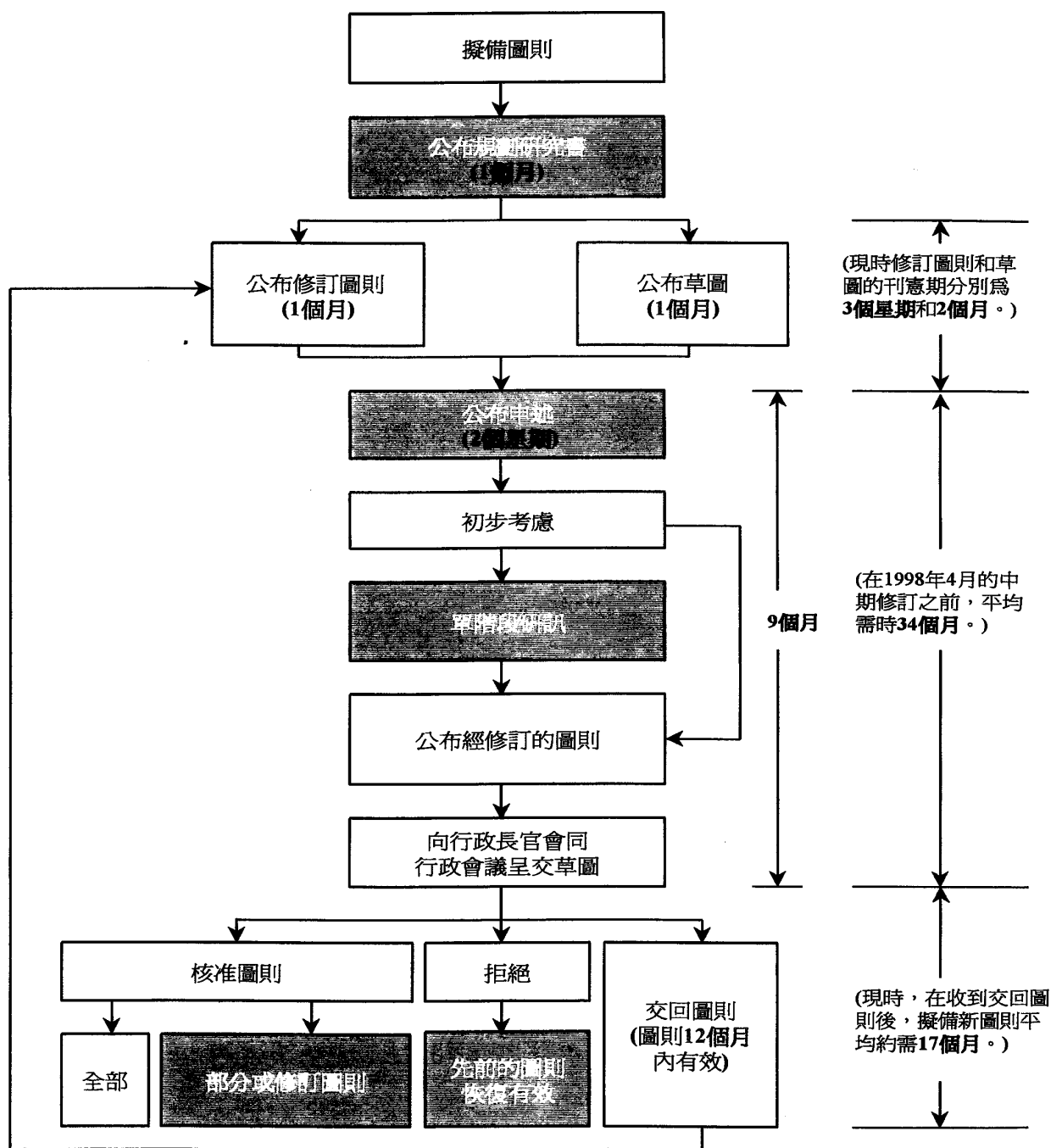
(b) 設立規劃登記冊，以便市民查閱。

(ii) 所有須予公布的規劃申請須附連一份「環境陳述書」。

(iii) 與白紙條例草案相同，而提出的修改更能反映有關條文的意向。

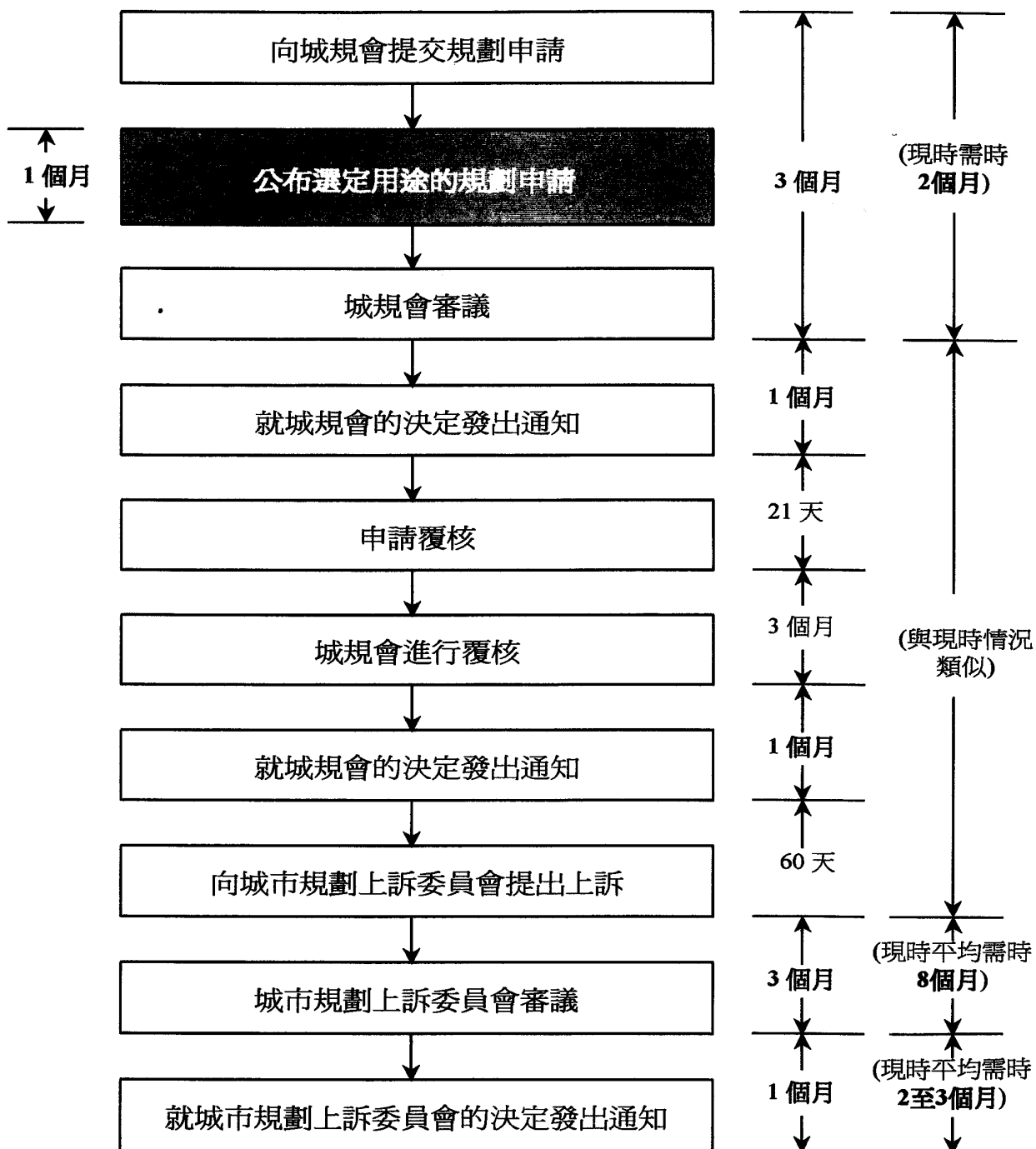
(b) 與行政會議在一九九八年一月審議的條例草案擬稿相同。

# 建議的擬備圖則程序



註：1.   新增的條文  
 2. 新的法定時限以藍色字作標明。

# 建議的規劃申請程序



註: 1. 新增的條文  
 2. 新的法定時限以藍色字作標明。