

經濟及就業委員會方便營商小組
第二次會議

議程第 3.2 項：影響建造及地產業的規管工作

目的

本文件旨在闡述就影響建造及地產業的規管工作進行檢討的初步結果。

背景

2. 在經濟及就業委員會五月三十一日的第二次會議上，委員研究需要檢討規管工作的不同行業，並選定建造及地產業為優先檢討的對象。

3. 二零零三年建造及地產業的就業及失業人數統計數字如下：

<u>就業人數</u>	<u>佔總就業人數的比率⁽¹⁾</u>	<u>失業人數</u>	<u>佔總失業人數的比率⁽¹⁾</u>
379 300	12%	69 600	25%

檢討結果

4. 建造及地產業的規管架構與其他行業有所不同，政府當局通常會按個別計劃項目的情況予以審批。

5. 一般的物業發展項目須經過土地及規劃和建築物建造兩個不同的階段，各項目在每個階段所需的時間或會有很大的差異。我們目前仍在統計對整個建造及地產業有影響的規管工作，但初步檢討結果顯示，單單在建築物建造階段已有超過 70 項規管工作。檢討結果亦顯示，由於土地及規劃階段涉及的事宜性質複雜，所需的時間相當長。附件載有例子說明物業發展程序的主要步驟。

⁽¹⁾ 指在所有行業中所佔的比率。

業界提出的關注

6. 我們與業界進行初步討論時，業界對以下幾個廣泛問題表示關注—

- 由於建造及地產活動對就業情況有重大影響，因此，具效率的物業發展程序會同時令僱主及僱員受惠。
- 不少規管工作的政策目的是與改善樓宇安全及生活質素有關的，因此，多做一點永遠會得到社會大眾的支持。所以，除非方便營商小組進行規管影響評估，以衡量實施規管建議對業界和社會所帶來的成本效益，否則將無法取得有意義的成果。
- 現行的規管架構涉及多個政府部門，但欠缺一個加速進程的機關，可以根據各有關政策機關(如城市規劃委員會及地政總署)的訂明條件，有效和迅速地處理及審批建議書。
- 監管當局現時參與太多有關詳細審查和批核方面的工作，因此，應考慮讓認可人士就核准圖則的小型改建工程自行核證或由第三者核證。
- 物業重建的計劃通常會因業權分散而受阻延。除重建之外，另一選擇是透過妥善維修延長樓宇壽命。

未來路向

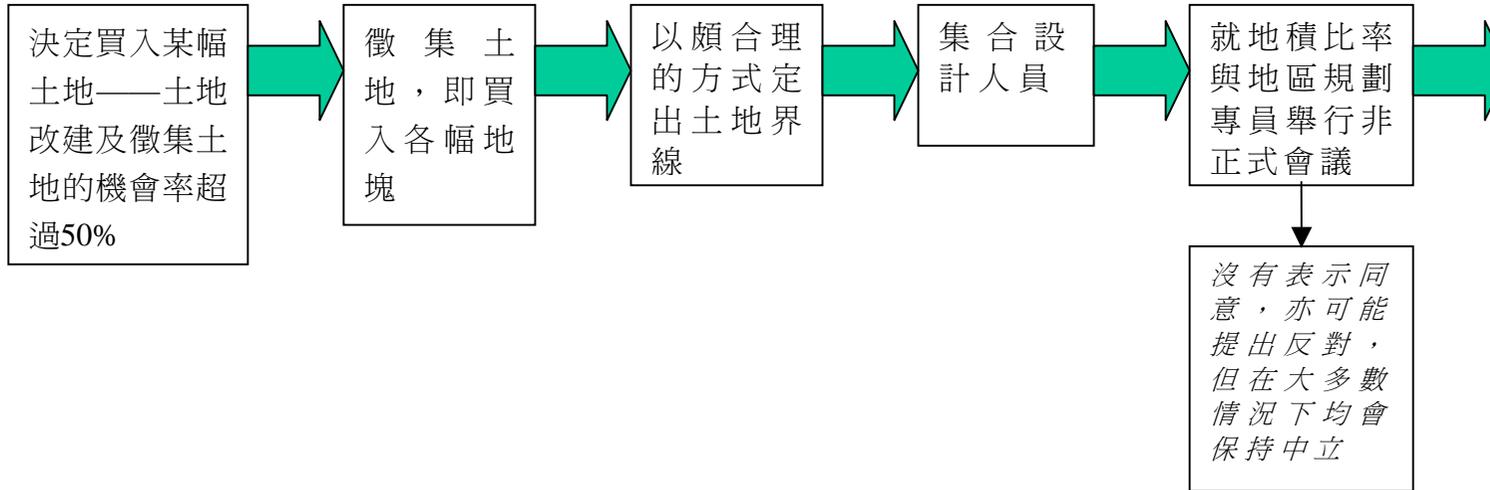
7. 在樓宇建造方面，臨時建造業統籌委員會向來均根據建造業檢討委員會的建議，率先倡導持續改善質素及採用良好的作業模式。這個具策略性的架構，已經提供一個有效的平台可以達到我們的目的，因此並無必要另外成立獨立的專責小組。

8. 不過，請委員考慮成立一個新的專責小組，讓有關界別的利益相關人士參與，檢討會影響施工前物業發展活動(即土地及規劃問題)的現行規管架構。

財政司司長辦公室
經濟分析及方便營商處

二零零四年八月

發展商眼中物業發展程序的主要步驟
(以新界農地為例)

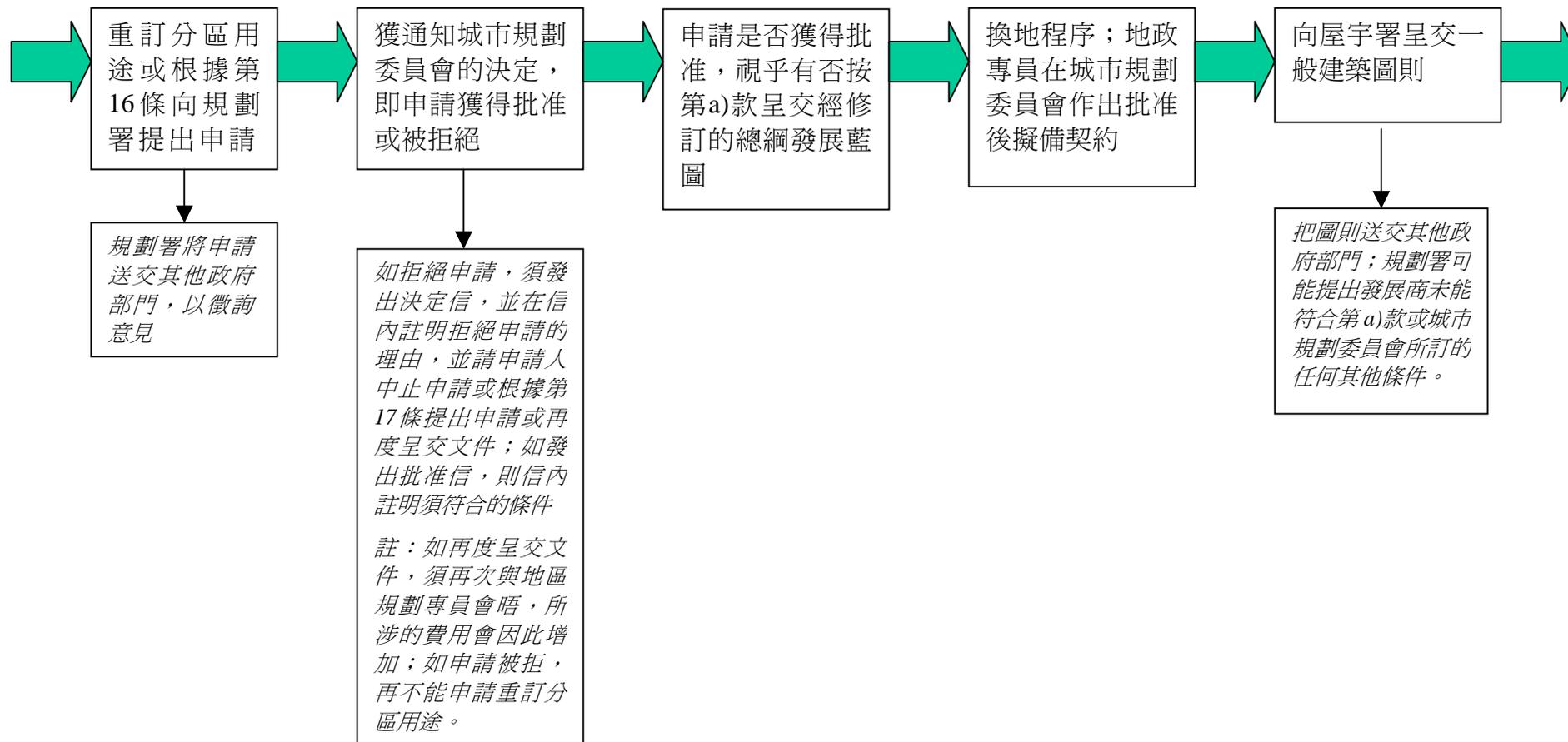


所需時間

並無特定時間 至少兩年 甚至更長 一至三個月 數個月

附件

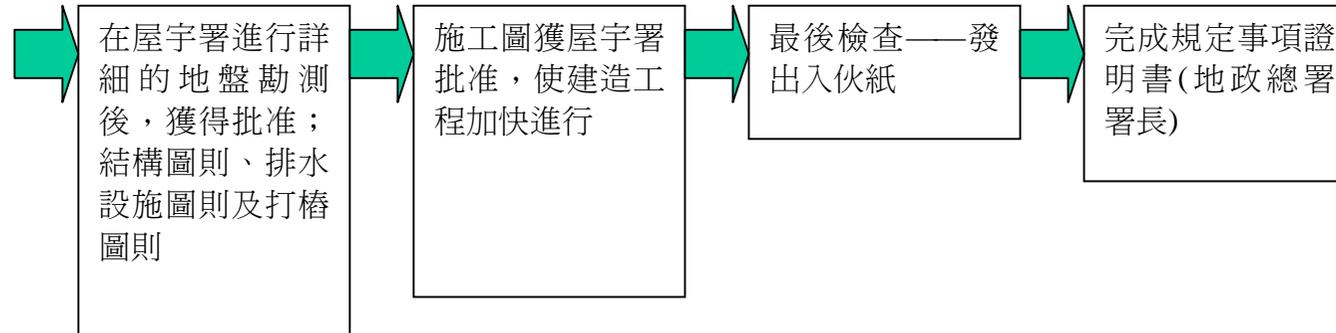
發展商眼中物業發展程序的主要步驟
(以新界農地為例)



所需時間

三至六個月準備須呈交的文件
60 天.....聆訊後大約三至五個星期.....介乎 6 至 12 個月.....60 天／再度呈交文件：30 天
根據第 17 條提出申請，需時三個月

發展商眼中物業發展程序的主要步驟
(以新界農地為例)



所需時間

二至三個月 9至18個月 入伙紙發出後三至六個月
上蓋工程需時18至24個月