

經濟及就業委員會方便營商小組
第四次會議

議程第 3 項：樓宇施工前期專責小組進度報告

目的

本文件報告樓宇施工前期專責小組有關土地事宜的規管檢討進度。

概況

2. 樓宇施工前期專責小組在過去一季共開會三次。專責小組普遍關注的是，相對於建造工程而言，一個發展項目由原計劃到實際開始施工所需的時間長得多。由於有關程序經常延續數年，專責小組集中研究如何提升處理程序的效率和縮短所需的時間，成員贊同應減少政府或個別部門需要負責的問題，以提高程序的效率。專責小組至今已具體商議下述事項—

(a) 簡化批地條件；以及

(b) 修訂契約機制。

簡化批地條件

3. 為方便檢討這項目起見，現把標準契約的特殊批地條件分為以下三大類—

(a) 純粹有關地政總署事宜的特殊批地條件—例如土地用途、建築規約、與補地價有關的項目；

(b) 賦予地政總署署長權力以執行其他政府部門規定的特殊批地條件；以及

(c) 需屋宇署、地政總署和規劃署作統一闡釋的特殊批地條件。此等條件或可以發出聯合作業備考所取代。

4. 地政總署負責制訂有關（a）項的改善方案。至於（b）項，秘書處正與個別部門商討，以了解現行安排的政策原意、理據和成效。其他方案如修改現行法例亦在考慮之列。

5. 至於（c）項，一個由屋宇署、地政總署和規劃署代表組成的工作小組，現正研究統一闡釋共通的發展管制規限，並會向專責小組報告其工作進展和建議。秘書處會與部門跟進有關以聯合作業備考取代有關的特殊批地條件或其他簡化的方法。

修訂契約機制

6. 在二零零四年十二月的會議上，專責小組提出了以下一系列的建議供當局詳細研究—

與政策相關的事項—

—取消設計、規劃及高度條款。

改善程序的事項—

—簡化或減少批地條件，從而取締部門角色重疊的情況；

—訂定修訂契約程序的處理時限；

—修訂契約與有關憲報公告、處理反對意見的工作同步進行；

—簡化美化環境工程的審批程序。

加強機制的管治和提高透明度—

—列出有關申請不獲批准或接納的明確理由；

—設立一個仲裁機制（例如土地審裁處），以促使就補地價的商議達成協議；

—設立一個土地事宜查詢機制，並在一定時限內提供所需資料；

—公布地政指示。

7. 上述建議已轉交地政總署署長和房屋及規劃地政局考慮。專責小組會跟進地政總署考慮的結果，以及該署實施“可行”項目的計劃。

未來路向

8. 簡化批地條件的工作預期將於二零零五年三月底或之前完成。

經濟及就業委員會方便營商小組
二零零五年一月