

方便營商諮詢委員會
第十二次會議

議程第 4(b) 項：樓宇施工前期工作小組的工作匯報

目的

本文件匯報樓宇施工前期工作小組（工作小組）自二零零九年七月十六日所舉行的方便營商諮詢委員會（方諮會）會議以來的工作進展。

樓宇施工前期工作小組的工作進展情況

估價事宜溝通平台

2. 估價事宜溝通平台¹於二零零九年七月二十一日再次舉行會議，會上討論了多項事宜，包括申請人作出的陳述、中央評估土地補價、與申請人商議土地補價、處理土地補價上訴的加快程序，以及估價準則等。
3. 地政總署告知工作小組，因應業界及溝通平台成員的建議，該署推行了下列改善措施：
 - (a) 影響較大的個案，即總樓面面積超過 10 000 平方米或估計土地補價超過一億元者，由地政總署總部集中處理，以便把處理時間縮短約八個星期；
 - (b) 上訴個案方面，上訴人現可要求在下一次的估價會議上獲口頭告知經修訂的土地補價，並提出反建議供估價會議考慮，然後地政專員才發出具約束力的建議書，取代過往採用具約束力的建議書把經修訂的土地補價通知上訴人的做法。新安排有助加快議價程序；以及

¹ 按工作小組所建議，地政總署成立了一個正式的溝通平台，就估價事宜與業界交換意見，成員包括來自地政總署、香港測量師學會、香港地產建設商會及工作小組的代表。

- (c) 處理土地補價上訴的加快程序以往只適用於第二次上訴，現在其適用範圍已擴大至第三次上訴，使有關程序縮短至 24 個工作天之內，而整個上訴程序的處理時間可減少約四個月。

4. 工作小組察悉溝通平台在加強政府當局與業界之間的溝通和促進估價程序持續改善這兩方面的工作。在日後的季度會議上，會繼續討論申請人在“評估土地補價”階段的陳述、估價準則及實際土地補價等其他事宜。溝通平台將於二零零九年十一月舉行下一次會議。地政總署稍後會匯報有關的進展。

住宅樓宇的樓層高度限制

5. 在上一次的方諮會會議上，方諮會請政府當局積極考慮工作小組的要求，頒布一套統一的樓層高度限制指引。此舉應有助減少發展商在提交圖則的過程中所面對的不明確情況。

6. 政府當局在上一次於二零零九年十月五日舉行的工作小組會議上匯報，由於不宜就規劃署、屋宇署及地政總署各自的做法發出一套統一的指引，因此建議發出一份聯合作業備考，列明各部門現時所採取的方針和做法，以方便業界／專業人員更清楚了解政府當局的審批程序。政府當局亦同意讓工作小組先行審閱作業備考擬稿，才予以頒布。如有需要，業界／專業人員在正式提交建築圖則／發展建議前，可繼續就其發展項目的樓層高度／樓宇高度徵詢有關部門的意見。

7. 工作小組要求發展局向地政總署清楚了解，如果建議書已符合分區計劃大綱圖的規定，而且契約條件沒有限制樓層高度，該署是否會施加任何樓層高度限制。如果會的話，政府當局須澄清地政總署會考慮甚麼因素。發展局答應向地政總署跟進此事。

優化建築設計 締造可持續建築環境

8. 工作小組已成立一個工作組審閱有關的諮詢文件。工作組於二零零九年八月六日舉行會議後，於二零零九年八月十四日把其初步意見送交可持續發展委員會。主要意見包括：

- (a) 對於如此複雜的課題來說，社會參與過程的時間太短；

- (b) 應採取全面的方式來處理在規劃、建築及土地方面所涉及的廣泛事宜；
- (c) 修改既定的總樓面面積寬免機制，會為物業市場及發展界帶來不明確的因素；以及
- (d) 應量化每項擬議方案的代價及得益，以便相關人士了解各項方案的利弊，從而作出全面的考慮。

9. 可持續發展委員會主席及有關的顧問於二零零九年九月四日向工作小組簡述社會參與過程的進展，並與各成員交換意見。可持續發展委員會強調，社會參與過程的目的是聆聽有關人士的意見，而非回答問題。現時進行的社會參與過程並不是一次過的活動，日後將會有更多活動舉行。他們會視乎現階段社會參與過程的結果，考慮展開第二階段的社會參與過程，以便更集中和詳細地研究社會人士提出的方案。可持續發展委員會的目標是在二零一零年年中或之前把建議定稿，並向立法會作出匯報。他們承諾會把工作小組的所有意見納入報告內。

10. 在與可持續發展委員會主席會面後，工作小組向可持續發展委員會提交進一步的意見，更特別指出諮詢文件的不足之處。主要意見如下：

- (a) 諮詢文件過分強調樓宇體積的問題，而這個問題只出現在本港密度最高的地方；
- (b) 總樓面面積寬免並非造成樓宇過高和體積過大的主要原因；以及
- (c) “總樓面面積寬免”一詞在諮詢文件中使用不當，帶有政府向發展商輸送利益的意味。

工作小組會繼續為社會參與過程提供適當的意見。

處理契約修訂及換地申請的程序

11. 地政總署已把在港島西及南區地政處設立專責小組以及在轄下兩個分區地政處進行中央評估土地補價的安排延長一年。工作小組全力支持把這兩項改善措施擴展至所有地區，以便各區的發展建議

都可加快處理，而所有申請人也會因程序簡化而受惠。地政總署現正檢討這些措施的成效。

未來路向

12. 請各成員察悉樓宇施工前期工作小組的工作進展。工作小組會密切留意有關事宜的發展情況。

財政司司長辦公室
經濟分析及方便營商處
二零零九年十月