

城市規劃委員會規劃指引 延長展開發展的期限

[重要提示：

這份指引只供一般參考用。

任何人如對這份指引有疑問，應向城市規劃委員會秘書處(香港北角渣華道 333 號北角政府合署 15 樓—電話號碼：2231 4810 或 2231 4835)或規劃署的規劃資料查詢處(熱線：2231 5000)(北角政府合署 17 樓及沙田上禾輦路 1 號沙田政府合署 14 樓)查詢。

城市規劃委員會可修訂這份指引，無須事先通知。]

1. 簡介

- 1.1 城市規劃委員會(下稱「城規會」)所批給的規劃許可(把有關用途納入規範的規劃許可和臨時性質的規劃許可除外)全部均有時限，並會在指定日期停止生效，除非經批准的發展在該日期前已經展開或展開發展的期限獲延長。倘經批准的發展未能在指定時限內展開，申請人可就延長展開發展的期限提出申請。
- 1.2 城規會在批給規劃許可時會設訂時限，目的是為了確保經批准的發展計劃在合理的期間內施行。城規會在有充分理據並考慮到下文第 4 段所載評估準則的情況下，或會根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 16A 條批准延長展開發展的期限。然而，若有新的規劃情況影響有關申請，城規會不一定會批准申請。

2. 展開經批准的發展

- 2.1 在界定一項經批准的發展是否已經展開時，考慮的因素會視乎每宗個案的事實和情況而定。一般而言，建築圖則一經批准，便可視為發展計劃已經展開。然而，倘經批准的發展必須透過與政府進行土

地交易後始能落實，城規會可考慮把相關土地交易申請人接納土地文件中提出的正式基本條款當日，視為經批准的發展已經展開¹。上述所指的「土地文件」一般包括批地文件(包括賣地、小型屋宇批地等)、契約修訂文件(包括短期或臨時豁免書等)、換地文件、短期租賃協議及任何其他由地政總署發出有關落實經批准發展的所需文件。倘有關計劃無須提交建築圖則或進行土地交易，則有關當局就進行經批准的發展、用途或工程發出相關文件後，例如就挖土工程發出的挖掘准許證、就地盤平整工程發出豁免證明書(例如進行擬議填土工程以作准許的新界豁免管制屋宇)等，該發展計劃亦可視為已經展開。至於政府工程項目或用途，在取得相關政府撥地或獲批撥款以進行詳細設計／建築工程後，可視為發展已經展開。就市區重建局的發展計劃而言，倘收回有關土地獲行政長官會同行政會議批准，亦可視為發展計劃已經展開。

2.2 若經批准的發展由超過一個構築物／處所組成，而且涉及超過一項涵蓋用地內不同部分的建築圖則的批准或土地交易或政府撥地，在決定經批准發展是否已「展開」時，須按每宗個案的事實和情況作出考慮。就經批准計劃中已訂明涉及非單一業權及不同推展期數的綜合發展計劃²，分期展開發展可被容許，條件是該經批准計劃須已證明綜合發展的規劃意向不會因分期展開而無法達成³。上文第 2.1 段所述有關發展計劃視為展開的情況，亦同樣適用。為免生疑問，須分期展開的綜合發展計劃的項目倡議人，應竭盡所能在規劃許可有效期內落實餘下期數的發展，否則，經批准計劃內尚未展開的餘下期數發展的規劃許可會停止生效。

¹ 此乃地政總署向相關交易申請人提出的基本條款(不包括暫定基本條款)(不論是否包含地價、費用或租金)。

² 此乃法定圖則上擬作綜合發展或重建作綜合發展的土地用途地帶(例如「綜合發展區」地帶)內的發展，或是獲批出以綜合發展計劃形式進行的發展。

³ 在考慮綜合發展的規劃意向會否受到影響而無法達成，一般會參考城市規劃委員會規劃指引編號 17A「指定『綜合發展區』地帶及監察『綜合發展區』發展計劃的進度」中就「容許分期發展」所訂定的準則。

3. 申請程序

- 3.1 把展開發展的期限延長一次或以上後，不得引致累積的延長期超過經批准的發展計劃原來的展開發展限期。該等延期申請屬於城規會所公布的 B 類修訂，須按照條例第 16A 條向城規會提出申請，並須依照有關對經批准的發展計劃作出 A 類及 B 類修訂的城市規劃委員會規劃指引所訂明的申請程序辦理。
- 3.2 申請人最遲須於指定期限屆滿前六個星期向城規會提交申請，以便當局有足夠時間處理申請及諮詢有關政府部門。
- 3.3 若經批准的發展並未在城規會指定的時限內展開，規劃許可即告失效。根據條例，城規會無權延長已失效或停止生效的規劃許可的時限。因此，即使申請是於指定期限屆滿前提交的，倘有關規劃許可在城規會作出考慮時已失效，城規會亦無權延長其時限。在這種情況下，申請人須按現行的法定圖則的規定，就有關發展重新提交第 16 條申請。
- 3.4 為支持延長展開發展的期限的申請，申請人須說明：
 - (a) 申請理由；
 - (b) 要求批給的延長期；以及
 - (c) 自批給規劃許可以來為落實發展而採取的全部行動，並提供有關已提交建議及任何為履行附帶條件而進行／完成的工程的證明及文件。

4. 評審準則

延長展開發展期限申請的評審準則可包括：

- (a) 自批給原來的許可後，規劃情況是否有任何重大改變(例如規劃政策／有關地區的土地用途地帶的改變)；
- (b) 延長期限會否對規劃帶來任何不良的影響；
- (c) 展開發展的時間延遲，是否基於一些申請人無法控制的技術／實際問題，例如土地行政程序的阻延、鋪築車路和渠務工程的技術問題或徵集土地上的困難等；
- (d) 申請人有否證明已為落實經批准的發展而採取合理行動，例如提交建築圖則以供審批及／或就興建小型屋宇／換地提出申請(如適用)；
- (e) 申請人有否證明已為履行任何規劃許可附帶條件而採取符合相關政府部門要求的合理行動，例如提交及／或落實建議(如適用)；
- (f) 申請人有否證明擬議發展有很大機會可以在延長的期限內展開；
- (g) 所申請的延長期是否合理；以及
- (h) 任何其他相關考慮因素。

城市規劃委員會
二零二六年三月