

常見問題

社會上有廣泛共識，期望政府以果斷的措施加快土地供應，以回應市民對改善居住環境和保持香港經濟繁榮的殷切期望。於 2023 年 9 月 1 日生效的《2023 年發展(城市規劃、土地及工程)(雜項修訂)條例》，當中包括《城市規劃條例》(下稱「條例」)，旨在壓縮土地發展的過程中主要程序的時間，以提高效率；同時確保在精簡的程序下，受影響人士的意見繼續獲得適當考慮。

	制圖程序
Q1	修訂後的《條例》在制圖流程上與修訂前有何分別?
A1	<p>在《條例》修訂前，任何人士可於草圖展示期間就草圖向城市規劃委員會(城規會)作出申述，亦可同時就城規會收到的申述提交意見。申述人和提意見人可出席城規會安排的聆聽會議表達意見。此外，如城規會因應申述而建議修訂草圖，公眾人士(除有關建議修訂是在考慮該申述人或提意見人後所建議的該等人士以外)可作進一步申述，並參與城規會另一輪聆聽會議。</p> <p>由於任何人均可就草圖作出申述，為減少制圖過程重複及提升效率，修訂後的《條例》保留現時城規會邀請公眾就草圖作出申述的程序，而省卻了接收對申述提交意見的步驟。</p> <p>此外，在城規會順應申述建議而修訂草圖的情況下，修訂後的《條例》亦會讓公眾就建議修訂作進一步申述。接收到的進一步申述會供城規會考慮，但有別於《條例》修訂前的安排，城規會不會另外舉行聆聽會議，以平衡公眾參與和精簡制圖程序的需要。</p> <p>此外，為方便公眾可了解其他申述人的意見，以便他們可以利用兩個月的圖則展示期內提交自己的申述，修訂後的《條例》亦訂明城規會須在收到申述後，在合理地切實可行的範圍內盡快公開讓公眾查閱，直至行政長官會同行政會議就有關圖則作出決定為止。就公眾提出的進一步申述(如有)，城規會亦會作出上述安排。</p>

Q2	在《條例》修訂後，城規會將如何處理有關補償事宜的申述／進一步申述？
A2	法定圖則主要是訂出規劃區內的土地用途、規劃意向及發展限制。賠償事宜並非城規會在考慮相關圖則的土地用途時應納入考慮的因素。有關事宜應根據相關法定條文及／或已頒布的補償及安置政策處理。因此，經修訂的《條例》生效後，如果申述／進一步申述的理由是與政府收地和清拆工作相關或由其引起的補償或相關援助，該申述／進一步申述內有關補償或相關援助的部分將可被視作不曾作出。

	聆聽會議安排
Q3	修訂後的《條例》及相關的聆聽會議程序安排生效後，如何確保申述人陳詞的權利不受影響？
A3	<p>城規會完全尊重申述人的陳詞權利，並會在制訂圖則過程中考慮有關意見。在修訂後的《條例》及相關的聆聽會議程序安排生效後，每名申述人均有權出席聆聽會議的安排將維持不變。</p> <p>一如過往聆聽會議的安排，城規會會先給每名出席會議的申述人分配最多 10 分鐘的發言時間，待口頭陳述結束後，便會進入答問環節，委員可直接向政府的代表或申述人提問。答問環節結束後，主席會請申述人以及政府的代表退席，並進行閉門商議。</p> <p>邀請申述人出席聆聽會議旨在透過申述人與城規會委員的直接對話及即場回應委員的提問，讓城規會委員更充份了解每一位申述人的觀點。因此，申述人須親自出席聆聽會議。為確保聆聽會議能有序、有效地進行，修訂後的《條例》下城規會會繼續給予每名申述人或其獲授權代表分配最多 10 分鐘的發言時間，但該時間不能累加。具體而言，不論獲授權代表取得多少名申述人的授權，或獲授權代表本身亦是一名申述人，又或申述人／獲授權代表由陪同人士代為發言，每名申述人或獲授權代表亦只可在聆聽會議上獲分配 10 分鐘時間，發言一次，以防止有人獲多名申述人授權而重複／壟斷發言的情況而令致聆聽會議失去原本的意義。</p>

	<p>如申述人或其獲授權代表要求延長發言時間，城規會將作出酌情考慮，但有關酌情權只會在有充分理由的情況下及經考慮所有相關情況後才行使。</p>
Q4	申述人是否必須要親自出席聆聽會議？
A4	<p>為了讓城規會委員能聆聽不同申述人的觀點以作全面的考慮，我們勵申述人親自出席聆聽會議。一般而言，城規會秘書處會在聆聽會議召開日期前不少於四個星期，以書面通知申述人有關會議的詳情(包括日期、時間及地點)。有意親身出席聆聽會議的申述人應有充足時間作出安排。</p> <p>修訂後的《條例》訂明，如申述人是自然人，只有在城規會信納申述人因特殊情況而不能夠出席聆聽會議，申述人才可授權另一名自然人代表他／她出席聆聽會議及發言。</p> <p>我們明白到申述人或會因特殊情況未能親身出席聆聽會議，但仍希望可授權其他人出席並代為陳詞。城規會賦權城規會秘書考慮申述人委任獲授權代表出席聆聽會議的要求，而每個個案將按所有相關的因素和情況作考慮。一般來說，以下特殊情況通常可被接納：</p> <ul style="list-style-type: none"> (a) 健康理由，例如患病或住院； (b) 不在香港，例如在海外留學或公幹； (c) 被拘押或接受檢疫；或 (d) 城規會秘書認為可接受的其他理由，例如被傳召出席法院程序。 <p>如申述人不是自然人(例如申述人是公司／機構／團體)，該申述人可授權一名自然人出席聆聽會議。</p> <p>就如何取得城規會同意授權其他人出席聆聽會議的詳情，請參閱「根據《城市規劃條例》出席考慮申述會議的程序須知」。</p>

Q5	申述人能否與陪同人士一同出席聆聽會議?
A5	城規會理解親自出席聆聽會議的申述人／獲授權代表可能需要由其他人士(例如協助長者表達意見的人或提供專業意見的人士)陪同(下稱「陪同人士」)出席聆聽會議並代其發言，有關安排可讓申述人更清晰地陳述其觀點及回答委員提問。在不影響聆聽會議有序地進行的前提下，每名申述人／獲授權代表及其陪同人士的陳詞時間亦不可以超出 10 分鐘的時限。至於陪同人士出席聆聽會議的安排詳情，請參閱「根據《城市規劃條例》出席考慮申述會議的程序須知」。
Q6	修訂後的《條例》會否削弱公眾參與制圖程序? 公眾如何查閱有關的申述?
A6	為配合修訂後的《條例》第 6(4)條的法定要求，城規會會把收到的申述在合理地切實可行的範圍內，盡快上載至城規會的網站及位於北角和沙田的規劃署規劃資料查詢處作公布，以供公眾人士查閱。有關安排可方便持份者(包括對圖則的修訂持支持或反對意見的人士)了解其他人士的意見(包括他們或許不同意的論述)，以便他們可以利用該兩個月的圖則展示期內提交自己的申述，表達意見及出席聆聽會議。就公眾對城規會因順應申述而建議修訂圖則的情況下所提出的進一步申述，城規會亦會作出上述安排。
Q7	城規會將如何處理收到的進一步申述?
A7	<p>當城規會聆聽有關申述後，如建議修訂圖則，便會公布建議修訂。任何人可在建議修訂公布的首三個星期內向城規會作出進一步申述。</p> <p>如收到進一步申述，城規會會讓規劃署徵詢相關政府部門對進一步申述的意見，以及就相關政府部門所提出的意見邀請進一步申述人作出書面回應(如適用)。城規會將舉行會議考慮收到的進一步申述(但不會另行舉行聆聽會議)，並決定是否按建議修訂而修訂有關圖則，抑或按城規會認為適當的建議修訂而修訂有關圖則。</p> <p>如果沒有收到表示反對的進一步申述，城規會會舉行會議以考慮有關的進一步申述，並會按建議修訂而修訂圖則。對圖則作出的修訂須供公眾查閱，直至行政長官會同行政會議就該圖則</p>

	作出決定為止。
--	---------

	根據第 12A 條提出修訂圖則申請(第 12A 條申請)
Q8	誰人可提出第 12A 條申請?
A8	<p>第 12A 條申請的合資格申請人如下:</p> <ul style="list-style-type: none"> (a) 在提出申請時,該人的姓名或名稱已在土地註冊處,註冊為申請地點內的任何非政府土地的唯一擁有人或其中一名擁有人; (b) 已取得最少一名上述(a)項所界定的擁有人的書面同意的人; (c) 就申請地點內的任何政府土地取得地政總署署長的書面同意的人; (d) 公職人員;或 (e) 《防止賄賂條例》(第 201 章)第 2 條所界定的「公共機構」。 <p>如就提出第 12A 條申請有任何疑問,公眾除參閱相關的《申請須知》外,亦可聯絡城規會秘書處(電郵: tpbpd@pland.gov.hk; 郵遞: 香港北角渣華道 333 號北角政府合署 15 樓;或電話: 2231 4810 或 2231 4835)或規劃署規劃資料查詢處(熱線: 2231 5000; 電郵: enquire@pland.gov.hk; 或郵遞: 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。</p>
Q9	為提出第 12A 條申請人士設限會否窒礙公眾提出對社會有裨益的改劃建議?
A9	<p>第 12A 條申請的目的是向城規會申請修訂法定圖則,有關的申請人可就圖則提出任何建議。如申請獲城規會接納把有關建議納入圖則內,將影響相關用地的規劃意向、准許用途及發展限制。若申請人並非擁有申請土地的任何部分,即使第 12A 條申請的建議獲接納以及之後被納入有關圖則,相關的建議亦難以落實。如申請人不可能合理地落實建議,難免令人質疑城規會及政府部門是否應花上大量時間及資源處理該等申請。</p>

	<p>就此，修訂後的《條例》訂明提出第 12A 條申請人的資格。然而，在業權要求方面我們會採取較低的門檻，如第 12A 條申請涉及私人土地，申請人只須符合上文 A8 段第(a)或(b)項資格便可提出申請，而不一定須要是唯一土地擁有人或已獲取所有土地擁有人的書面同意。</p> <p>如市民對某幅政府土地的規劃有任何建議，規劃署現時已有機制處理呈交予該署的發展計劃包括改劃建議。為更有系統地公布這類規劃建議，規劃署會將收到並在考慮中的規劃建議上載於規劃署網頁，以供公眾參閱。如果政府同意私人提出就政府土地的規劃建議方案，當局會啟動制圖程序修訂大綱圖，並按法定要求公布有關修訂供公眾提出申述。</p>
Q10	公眾可否就第 12A 條申請提供意見？
A10	修訂後的《條例》沒有提供機制讓公眾就 12A 條申請提供意見。由於第 12A 條申請可視為制訂法定圖則程序的一個前期準備部分。如果城規會決定接納有關第 12A 條申請的修訂圖則建議後，便會正式啟動制圖程序，按照《條例》進行兩個月的圖則展示及接收公眾申述，屆時公眾可提交申述並在聆聽會議上向城規會直接表達意見。待城規會考慮完申述後，才會就圖則修訂作出決定。
Q11	公眾如何可以查閱第 12A 條申請的資訊？
A11	城規會會繼續施行行政措施，將包括申請相關的資料(包括申請表、技術評估報告(如有)及申請人提交的進一步資料(如有))，以及城規會審議申請的日期、會議文件及會議記錄，一併上載至城規會網頁供公眾查閱。公眾亦可於規劃資料查詢處查閱相關申請文件。

	其他規劃申請的事宜
Q12	為何加設提交進一步資料的時限？申請人何時可以提交進一步資料？
A12	城規會必須在指定法定時間內考慮第 12A 條申請、根據第 16 條提出的規劃許可申請及根據第 17 條提出的覆核申請（統稱規劃申請）。在《條例》修訂前，只要城規會認為將該等進一

	<p>步資料包括在相關的規劃申請內，不會令該申請的性質有重大改變的情況下，城規會可在申請提出後但在作出考慮前，接收申請人提交的進一步資料。為了更有效地控制時間，並確保申請人提交進一步資料不會不合理地延誤了城規會審議規劃申請的日期，修訂後的《條例》授權城規會可就接收進一步資料設定時限。</p> <p>申請人有責任在提出申請時提供足夠資料給城規會考慮。城規會在以下的「指明期間」以外的時間，不得接收進一步資料：</p> <p>(a) 收到申請當日後的兩個月內；及</p> <p>(b) 城規會決定延期就申請作出決定當日後的兩個月內，以讓申請人提供進一步資料。</p> <p>上述「指明期間」會於修訂後的《條例》生效當天(即 2023 年 9 月 1 日)藉於憲報刊登作公告。有關安排詳情可參閱城規會規劃指引「就根據《城市規劃條例》提出的修訂圖則申請、規劃許可申請及覆核申請提交進一步資料」(規劃指引編號 32B)。</p>
<p>Q13</p>	<p>政府當局會有甚麼行政措施協助申請人擬備申請文件，及加快處理規劃申請？</p>
<p>A13</p>	<p>為協助申請人準備規劃申請所需的所有資料，以減少日後作正式申請後需要提交進一步資料的情況，政府現時設有申請前查詢的機制，在正式提交規劃申請前，申請人可以直接聯絡規劃署轄下相關的地區規劃處，就申請地點的資料及擬議發展，與該署人員交換意見。如遇到同時涉及規劃署和其他政府部門的事宜，規劃署可安排相關部門的代表與申請人會面，申請人亦可自行聯絡相關政府部門作相同的安排。申請人可在正式提交申請前向規劃署提供有關申請的資料或技術評估（如有），規劃署會就該擬議發展及技術評估諮詢相關部門意見，讓申請人可在提交規劃申請前解決部門提出的問題及預備足夠的資料，以減少日後須提交進一步資料的情況。</p> <p>為加快政府內部處理申請前查詢及規劃申請的時間，相關部門指引已更新並要求部門就申請前查詢和正式收到規劃申請後必須在指定期限內提供意見，並應避免分批提供意見，以及提醒部門盡早提出關鍵意見以讓申請人及早處理。如有關部門未能按照上述要求處理該等申請，發展局會作出適切跟進。</p>

	此外，發展局轄下的項目促進辦事處目前為 500 個或以上住宅單位的申請個案，提供中央協調服務，統籌相關部門，確保審批流程暢順。
Q14	修訂後的《條例》第 17 條覆核申請，為何要求申請人提供覆核理由？
A14	<p>凡任何申請人因城規會根據第 16 或 16A 條所作出的決定而感到受屈，可以根據第 17 條書面提出覆核。修訂後的《條例》訂明申請人須列出覆核理據，尤其是申請人認為城規會值得重新審視的事宜，好讓城規會於考慮覆核時能聚焦需要注意或作重新考慮的事項。城規會尊重申請人覆核的權利，一般而言，我們接受所有提供了理據的覆核申請。</p> <p>我們會透過城規會秘書就第 16 或 16A 條申請結果發出的信件，提醒申請人在提出覆核申請時須列出覆核理據，否則該覆核申請將不被受理。此外，申請人可透過城規會網頁查閱城規會會議記錄，從而掌握城規會作出決定時所考慮的因素，並以此作參考以提出其覆核理據。</p>

	過渡安排
Q15	就制圖程序及處理規劃申請，城規會會作出什麼過渡安排？
A15	<p><u>制圖程序</u></p> <p>經修訂的《條例》生效日(即 2023 年 9 月 1 日(生效日期))前已展示的圖則，在生效日期後仍會繼續沿用《條例》修訂前的規定處理(包括可以就申述提交意見、出席聆聽會議及在進一步申述階段設有聆聽會議的安排)。</p> <p><u>規劃申請</u></p> <p>在經修訂的《條例》生效日前已提交的規劃申請，在生效日期後仍繼續沿用修訂前《條例》的程序及要求處理。如某項根據第 16 條或 16A 條提出的申請是在 2023 年 9 月 1 日前提出，而申請人在生效日期後根據《條例》第 17 條覆核城規會的決定，有關的覆核申請將沿用修訂前的《條例》處理，換言之，經修訂的《條例》下就提出覆核理據及有關提交進一步資料</p>

	「指明期間」的要求，將不適用該覆核申請。
--	----------------------