

二零二二年三月二十一日

房策失誤拖慢建屋 公眾成「代罪羊」被削參與權 12 個環保及關注團體促重新修訂及諮詢 勿犧牲生態

發展局以加快土地供應為由，綑綁式提出多項壓縮法定程序的修例建議，矛頭直指公眾參與。12 個環保及關注團體今日召開聯合記者會反駁，政府房策失誤，包括行政低效、漠視棕地發展潛力等，才是拖慢土地及房屋供應的罪魁禍首。團體警告，大幅削弱公眾參與或引起司法覆核，貪快得慢；而明文確立「先填海後規劃」，恐重蹈西九填海區「填海造地曬太陽」覆轍，對環境造成不可逆轉的破壞，促請當局先撤回目前提議，並針對團體指出的問題癥結進行修訂，廣泛諮詢公眾。

發展局建議刪去多個公眾表達意見的程序及渠道，包括把《城市規劃條例》（下稱《城規條例》）下，兩輪收集申述及意見的步驟，合併成一輪、取消公眾於第 12A 條的改劃申請權等，聲稱旨在「讓城規會更聚焦及加快完成相關程序」。團體批評當局混淆視聽，《城規條例》下收集申述及意見的時間分別只有兩個月及三星期，若計算法定程序前的內部行政過程，比例只是九牛一毛。

綠化帶改劃成住宅用地，是城規會近年經常審議的申請之一。分析 2012 年至今的 24 項牽涉共 48 塊綠化帶¹中改劃申請的所需時間，發現由政府披露發展意向、展開行政程序，至完成法定程序，平均至少需時約 3.3 年，最長一項申請更需時 8.1 年，而公眾申述及公聽會平均需時不足三個月，佔整個程序所需時間僅約 7%。

團體補充，公眾參與不但無拖慢建屋，更有利推動符合公眾利益的城市規劃。首先，綠化帶通過改劃成公營房屋的比率高達 95%；其次，公眾申述有助城規會審批項目時更全面了解情況，尤其是甚具爭議的項目，例如馬鞍山一幅綠化帶，原改劃為私人住宅，由於太貼近郊野公園、破壞礦場歷史等，引起大批市民及環保團體反對，城規會舉行公聽會後，最終接納部分意見，否決該項改劃申請。

過往有不少市民根據《城規條例》第 12A 條申請改劃，包括被政府肯定為「保育里程碑」，屬法定古蹟的景賢里、屬一級歷史建築的前政府總部西座等。團體擔心，是次改動不單扼殺更多由下而上的民間規劃方案，也無助釋除市民對具爭議項目的憂慮，隨時招來更強烈的反對聲音，甚至司法覆核，造成反效果。

¹當中 28 塊屬私營房屋改劃，20 塊屬公營房屋改劃。

團體指出，即使發展申請獲城規會批准，其後各政府部門在不同法規下監管不力，行政程序低效，是拖慢房屋供應的癥結。以柴灣一綜合住宅發展申請(編號 A/H20/177)為例，該申請經城市規劃委員會覆核後，於 2013 年有條件地批出許可，有效期為四年。其後規劃署署長批准申請人延長准許發展年期至 2021 年。由城規會批出發展許可，到發展真正展開，可長達八年之久。有報導亦指，該發展獲批後地權有轉換，其後發展商更與地政總署磋商約三年，才就補地價達成協議。

發展局今次修訂不單將房策失當的責任諉過於市民，更聲稱「填海並不取決於新填土地的詳細土地用途」，擬取消進行填海工程前須擬備法定土地用途圖則的常規行政安排，明文確立「邊填海邊規劃」的做法，為「明日大嶼」提前一年至 2026 年填海。團體批評當局用字誤導公眾，在未落實土地用途便動工填海，等同「先填海後規劃」，造成規劃失當，或導致「填海造地曬太陽」，甚或變質成有違原初計劃的目的等，浪費金錢及時間。

以佔地 340 公頃的西九龍填海區為例，早在 1990 年開始填海，計劃本作建屋用途，但因填海前未有妥善規劃土地，導致基建落成後，逾四分之一的周邊土地，被揭發閒置了至少 10 年，包括用作放置廢花槽，至今仍約有 35 公頃只作貨櫃場等用途。

此做法亦對環境構成三大威脅，第一，剝奪持份者考慮其他滿足土地用途、又不傷害環境選項的時間及渠道，對海洋生態造成不可逆轉的破壞；第二，將非必要範圍填海，或違反環評制度要求避免環境影響的基本原則²，填海的用途在未經過討論前，難以開展環評和通過審批；第三，填海除考慮施工的環境影響，亦須按填海的詳細土地用途，評估營運期間的影響，現時提議將顛覆現行環評制度的評估周期（施工、營運、拆卸）。

此外，是次亦包含修改《城規條例》中有關執行管制方面的條文，填補規劃署在未有「發展審批地區」覆蓋範圍的執法漏洞。但修訂似乎只是針對「高生態價值地區」，但何謂「高生態價值」就不得而知。團體擔心此舉將再次留下缺口，無法真正堵塞執法漏洞，甚至鼓勵土地擁有人進行破壞，試圖降低其生態價值。團體強調，其範圍須應覆蓋所有鄉郊地區具保育價值地方，促請當局應優先修例，盡快回應環團多年前已提出的相似訴求，而非將之網綁於其他「精簡程序」的修例建議中，以免生態環境在與日俱增的發展壓力下被進一步破壞。

² 《環境影響評估條例》(第 499 章) 指南 No. 1/2010 列明，環評制度第二基本原則為避免及預防不良的環境影響，若不能完全避免，需盡可能減少。以填海工程為例，應考慮避免填海和減少填海面積。

團體強調並不反對覓地建屋，香港有近 2000 公頃棕地，早在 17 年前，有環保團體已揭發棕地充斥有毒電子垃圾拆解場等違規作業，惟政府遲遲不盡快收回作整全規劃建屋，至今只有約 47 公頃，用作建公營房屋，嚴重加劇房屋問題。

政府將房策失當及行政效率低等問題推卸，提議修改六條條例之多，對整個城市發展影響深遠，事關重大，卻打算只透過立法會收集民意，有矇混過關之嫌。團體促請當局先撤回現時提議，正視房策失當的根本原因，對症下藥進行修訂，並將各條例分拆，進行全面及廣泛的公眾諮詢，同步加快規劃棕地，急市民所急，加快興建公營房屋，令香港真正早日告別劏房。

綠化帶改劃申請所需時間

項目	披露發展意向至完成法定程序 所用時間	公眾申述及公聽會 所用時間	公眾申述及公聽會 所用時間佔比
馬鞍山近樟木頭村 (公營房屋)	2921 日 / 8 年	108 日	3.7%
荃灣近油柑頭村 (私營房屋)	2956 日 / 8.1 年	82 日	2.8%
項目	披露發展意向至完成法定程序 平均需時	公眾申述及公聽會 平均需時	公眾申述及公聽會 平均需時佔比
2012 - 22 年 48 塊綠化帶改劃	1220 日 / 3.3 年	88 日	7.2%

根據《城市規劃條例》，收集申述及意見的時間分別為兩個月及三星期，收集進一步申述的時間為三星期。

— 完 —

備注：此乃聯合新聞稿，由以下團體共同發布（排名不分先後）：

350 香港	綠色和平
坪洲填海關注組	綠領行動
守護大嶼聯盟	長春社
環保觸覺	香港基督徒學會
綠惜地球	香港海豚保育學會
綠色力量	香港觀鳥會