

## 壓縮審批程序 加速土地開發

去年行政長官林鄭月娥在施政報告表示已覓得 350 公頃土地，可興建約 33 萬個公營房屋單位，足以滿足未來 10 年的房屋需求。這個消息令人振奮，但接下來的問題是如何發展這些土地。要將一塊「生地」變成「熟地」，再興建房屋到入伙，動輒都要 10 年時間。換言之，開發土地計劃目前仍處於「望梅止渴」的階段，政府只是準備好食材，距離上菜時間還很遙遠。當下最迫切的問題是如何縮短烹調的時間，想方設法由「慢煮」變成「快熟」。

發展商每次提出改變土地用途及發展新項目，都要經過發展局轄下不同部門的審批，例如：規劃署、屋宇署和地政總署。其他如城市規劃、環境評估等程序，也會無可避免地拖長建屋時間，當中涉及繁複手續，有些甚至是重疊的。過往就曾經有反中亂港政客假借環評阻礙香港發展，包括掀起港珠澳大橋的司法覆核官司。現行土地審批程序對發展和時間成本構成壓力，而這些成本無疑也會一併算入樓價之內，所以這些繁鎖的程序對市民置業並沒有好處。

### 精簡手續促進建設效率

現時，《建築物條例》和《城市規劃條例》均有為建築及規劃申請訂明法定的審查批准時限，但地政總署在審批發展規劃時卻沒有相類似的規例可循。有清晰的審批時限，建屋時間才可以有準確的預算。所以筆者建議，特區政府應訂立法定土地審批時限，一旦時限屆滿，就會假設相關部門不反對有關發展計劃，自動獲得批准。另外，政府應該要確保各部門之間的審批範疇沒有重疊，為待批項目建立一套統一的標準。

目前本港土地發展仍以私人市場為主。尤其是更改土地用途方面，政府顯得非常被動。在這方面，政府可以擔當更積極的角色，包括定期審視土地用途，因應城市發展實際情況主動調整。另外亦應該考慮簡化土地契約，以免土地承租人僅因為細微修改用途而要進行複雜的修訂土地契約程序。

政府要改變一貫的做法並不容易。政府辦事講究程序，這本來是一件好事，因為程序的本意是要達至良政善治，宗旨就是為市民服務。但諷刺地，在土地開發和建屋的層面上，程序和宗旨產生矛盾，現行的程序並不符合大多數市民的利益，所以必須進行改變。

不過，修改程序又會涉及更多繁複問題，不少官員為避免費時失事，都不願修改。換言之，政府內部本身也缺乏一個有效改變現狀的機制。在新時代下，政府行政程序要講求彈性，快速回應社會的變遷，各種問題才可迎刃而解。例如：不是說環評不好，但是不是一份環評就足以令一個發展項自流產或延誤？這是值得政府和公眾反思的課題。又例如新界的祖堂地問題，長期以來法律規定只要有一個子孫反對就不得出售，導致大量祖堂地不能發展，這亦對其他持份者不公。解鈴還須繫鈴人，以上的問題只有政府才可以解決。

### **部門分工要明確不重疊**

曾幾何時，香港的發展速度是世上數一數二。後來政府行政程序逐漸變得嚴格，然後變成繁複、冗長。特區政府現在是時候要從土地審批程序入手，把行政程序由繁複變回稍為精簡，各部門之間需要更好地協調。政府部門之間有分工無可厚非，但分工要明確，不能各自為政。

此外，政府要平衡社會整體利益，應該聆聽民意時要聆聽民意，應該頂住壓力時就要頂住壓力，許多時候一個項目往往要待落成後，市民才真正明白發展的好處，樂意享用。例如大埔的龍尾泳灘，當年因為環保原因，遭遇市民反對，如今卻成為深受市民歡迎的假日好去處。保護環境和照顧鄰近居民的意見當然重要，但也要考慮社會整體的利益，政府不能因為一小撮人反對就全盤否定某一個發展項目。政府什麼時候要聽民意、什麼時候要堅持，要用政治智慧選擇，不能一刀切。

政府要營造一個更有利土地發展的大環境，要確保土地發展過程公平合理，也要盡量壓低發展的成本，使香港可以持續發展。民建聯期望，新開發土地由「生地」變成「熟地」的時間可以減半，藉著壓縮程序將土地審批程序由原本大約 10 年縮短至 5 年，推動本地房屋及基建建設效率，使社會能夠適應新時代發展所需。

陳克勤 立法會議員