

香港地產建設商會與經民聯、民建聯合辦的「精簡發展管制措施提升建造成本效益」論壇，本周二於灣仔潤維創坊舉行。發展局副局長林智文擔任論壇主禮嘉賓，與政、商、學界和多個專業學會的代表，於論壇上探討如何完善土地審批標準、精簡發展流程和提升效率。



精簡發展管制措施 提升建造成本效益

論壇

「精簡發展管制措施 提升建造成本效益」論壇

政、商、學界和多個專業學會

冀引入白色規劃及精簡土地契約 透過自行認證新機制提升效率

香港地產建設商會一直關注精簡發展流程，加快建設步伐，減省建造成本。商會樂見發展局於去年7月份向各決策局及部門發出通告，協助它們訂定便利措施制度化，並由發展局副局長林智文太平紳士帶領精簡發展管制督導小組持續地提出改善方案，精簡程序，簡化行政，逐步完善審批流程。

論壇設置了兩個小組討論環節，議題分別是「引入白色規劃及精簡土地契約」和「自行認證及精簡管制」，期望透過集思廣益，為香港未來的規劃及建設提供更多創新思維及實踐建議。

香港地產建設商會法律事務委員會召集人、恒基兆業地產有限公司執行董事黃浩明太平紳士

香港地產建設商會一直關注精簡發展流程，加快建設步伐，減省建造成本。我們歡迎政府致力推出更多精簡措施，讓相關行業的專業人士可自行認證，以取代政府的審批。我們歡迎發展局對接特首早前引入的紅隊概念 (red team)，商會將協助全面檢視決策和執行計劃的效果，堵塞漏洞，優化政策。我們支持政府做事既要符合程序，更要「以結果為目標」。我們期望透過論壇，能夠讓政府及業界雙方之間更了解彼此的觀點及想法。而政府在紅隊概念下，能夠更好地梳理整個發展流程，讓往後樓市發展更加健康。

香港建築師學會執業事務部主席陳頌義先生

其實近年政府已從多方面入手去精簡發展流程，取得成效，但業界亦關注日後持續因推動政府新政策時，會否再次加入新的審批程序從而再次令審批流程再次變長。例如10年多前因應推動環保建築，建築師需要在審批圖則時，用很多圖則表達符合持續發展的設計，並要做綠環評，增加申請時的工作量及其後最終得到審批時的壓力。

「組裝合成」建築法 (MiC) 雖然有助加快建屋速度，及鼓勵業界使用此建築方法，但同時，申請者要做很多圖則展示或證明符合樓面面積寬免的要求。可見未來許多對社會有益的課題，好像關愛長者的設施等，都會是另一「挑戰」內容，將面對一連串新的審批程序。

我建議政府推動對社會有益的政策時，應考慮使用其誘因，例如稅務寬減、現金回贈等等，而不須透過樓面面積豁免來增加吸引力，以避免增加審批項目要求及所需的文件。另一方面，我留意到，當社會整體渴望一些有蓋的公共空間的存在，而現行條例卻未能直接批准。這方面，政府是否可以彈性處理，從而減低審批時證明合乎法例及滿足社會需要的時間及精力。

民建聯發展事務發言人、立法會議員劉國勳太平紳士

目前香港的建築成本在全亞洲數一數二，未來香港還有許多工程進行，例如北部都會區等，如果發展成本及流程不改善，會直接打擊香港競爭力。

我去年初聯同十個建造業界團體與發展局會晤，商討減低香港建造工程成本及時間，並在立法會提出議案。一年過去，我們的努力都獲得政府積極以行動回應，由林智文副局長帶領的精簡發展管制督導小組，推出約100項措施，改變精簡發展管制措施，當中亦採納了我們的建議，包括與專業認證，分擔部門工作；為行政申請設定審批時限；以及為未能成功申請個案提供原因等。這些工作都反映政府高層已改變思維，重視作為「規管者」與「促進者」的雙重角色，期待前線工作人員的工作模式亦跟隨改變。

我建議日後前線人員若要反對申請項目，需有上級解釋及加簽，以確保反對項目的決定更謹慎，這可加快前線整個思維從「管理者」改成「促進者」，相信發展流程會更順暢。

政府與建造業界正努力推動更高效的發展模式，我樂見政府成立「精簡發展管制督導小組」後，在這方面正在改善，願意接受更多解決方案，減低建造成本及時間，增強香港的競爭力。

發展局副局長林智文太平紳士

政府於2018年成立由發展局領導的精簡發展管制督導小組，檢視發展項目涉及的審批程序，以及理順各決策局及部門之間與發展相關的規定，並在土地及建設諮詢委員會下成立由專業團體和業界代表組成的聯合小組委員會，提供常設溝通機制，讓業界與政府商討精簡行政審批程序事宜。發展局於去年7月，發出通告首次明文規定決策局及部門均需採取「促進者」的思維處理發展申請及釐列指導原則及良好作業方式。除了約100項經已實施的精簡措施，為落實通告要求，決策局及部門在去年第三季起至2025年，正陸續研究或實施約60項新措施，涵蓋範疇包括推動自行認證、引進更多階段提交資料的安排、檢視提交和更新技術評估的要求、精簡土地行政程序等。政府會繼續善用聯合小組委員會與業界溝通。

嶺南大學潘蘇滙港經濟政策研究所及經濟系兼任教授何灝生教授

我一直關注精簡發展流程，對於論壇提到「加快建設步伐，減省建造成本」，正好與我一向的專業及主張吻合。我讀經濟出身，我認為公共政策最重要的KPI即關鍵績效指標其實正是每一項政策是否公共效益高於公共成本。

我很高興政府近年積極優化整個發展流程，而論壇的時機亦相當好：「這是最恰當的時間點，讓我們去認真思考這個最重要的KPI」。

提到成本效益這個問題，社會各界都知道發展流程要加快，但我認為亦要權衡影響。當然大家希望要快，但每一個提速的措施，其實也有它的成本；成本與效益之間的思量，是政府未來需要去重點考慮並權衡的地方。

香港園境師學會會長陳元敬先生

園境師早在2003年已有第一個自行認證措施。我認為自行認證制度涉及對專業人士的信任，當中涉及兩大準則：第一，是什麼情況下可以自行認證是否清晰；第二，自行認證會否令專業人士帶來風險。香港專業人士都有很強的专业責任和監管制度，因此我們對這方面並不擔心。

我樂見發展局副局長林智文帶領「精簡發展管制督導小組」，逐步完善審批流程。以往涉及精簡流程措施需要逐項跟不同政府部門商討，只要一個部門不同意就不能成事。但現在在發展局推動下能夠較為全面地優化整個制度，我對政府現在的方向及決心感到鼓舞。此外，私人項目方面，現在加快了發展流程，往後政府也可在工務工程上思考如何精簡流程。

我讚賞現屆政府在行動上所展現的活力，很高興政府設立溝通的平台。我們向政府反映一些發展流程的痛點，都得到積極的跟進，我們亦樂見政府持續檢討每項措施是否有效執行和進一步改善的空間。

經民聯執委、立法會議員 - 地產及建造界、香港地產建設商會秘書長龍漢標先生

過去土地發展經常受制於冗長的審批程序，間接窒礙土地利用。香港地產建設商會曾向政府提出許多建議，期望整個流程可以簡化，這方面已經有進展，近年政府已從法例和行政程序兩方面作出了改善。我建議政府研究如何進一步精簡土地行政程序，例如簡化短期豁免書申請的處理流程等。而在善用土地方面，政府仍然有不少優化空間，例如釋放市區重建潛力方面，可引入「White Zone」白色規劃，令土地用途更靈活。「White Zone」規劃的好處是預先涵蓋多種用途，日後再由市場決定最佳的用途組合，將更能配合未來發展需要。

香港測量師學會土地政策小組主席劉振江先生

發展流程長短對地價有重要影響，當中包括利息支出及發展風險考慮。以往息口低時，即使建築費上升，其對地價影響仍不會太大；但當今天息口處於較高位置時，地價下跌的問題就較為突出。我期望隨着政府推行不同精簡發展流程的措施，地價可以在市況不變的情況下有顯著回升。當中重要手段是減少發展時間，除了利息支出減少，建築成本亦應同步下跌。

今天興建同一類型樓宇的時間，較數十年前長得多。早年只需兩年多完成的項目，今天動輒需時4至5年，大規模項目更需要8年或以上時間。雖然政府已在精簡流程取得不少進展，但整體發展時間並沒有縮短太多，原因包括在減少程序的時候，又有了新的要求，這部份有待優化。

另外，批地文件動輒50至60頁，完成政府設施須各項批准，令整個發展時間更長。由市區重建的角度，如果收回土地的價錢覆蓋不了收購舊樓的成本，或會影響市區更新步伐。

香港規劃師學會理事李偉臨先生

過去十多年，本港息口不高，發展流程即使拖慢一些，在前景向好對業界影響仍不算大；但現在不論住宅及寫字樓的前景都不明朗，需求減少。我們一方面需要管控發展，一方面要在發展時間上亦保持彈性。

我們樂見政府已推出措施精簡發展流程。公私營項目的規劃過程之中，其中重要一點是了解發展商、投資人的意向，了解市場需要，拉近與市場的距離以吸引投資者。因此，思維的轉變至為重要，如果我們繼續用十多年前的思維處理，強調管制而忽略市場環境本身，或會變成「無人投資」的局面，相信這不是大家所樂見的。

後市發展如何無人可以準確預測，因此發展的彈性就顯得更重要。新加坡的白色規劃已推行多時，香港政府在規劃過程之中也有引入，以回應市場需要。我明白當中涉及多項技術評估，期望政府能持續推動。

