

香港的城市规划及土地发展制度城市规划师考试 PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

https://www.100test.com/kao_ti2020/525/2021_2022__E9_A6_99_E6_B8_AF_E7_9A_84_E5_c61_525410.htm WTO的精髓在于它是一个以规则为基础的贸易组织,是以明确、清晰和公平的规则,规范各成员间的贸易。其重点是各成员,无论其经济实力和地位是怎样,在WTO里都会受到对等和公平的待遇。这些特点和香港的城市规划和发展制度的基础,有很多方面都不谋而合。简单来说,香港的城市规划和发展制度的中心是在于法治精神。着重的是依法办事、依法审批、依法仲裁。无论是私营机构或者是公营机构的发展项目和工程,包括政府机构在内,一概都受到同样的制度规范。

1 香港的城市规划及土地发展制度

1.1 土地规划

首先,在规划方面,香港的《城市规划条例》授权成立一个独立的城市规划委员会来负责制定法定图则,对土地的发展和用途,提供适当的指引和管制,而在制定地区图则的过程之中,视乎需要,我们会进行规划研究,并就研究的结论,咨询公众的意见,才落实该区发展的建议。根据《城市规划条例》列明的程序,所有的法定图则必须于政府宪报和报章刊登,知会市民,和邀请他们提供意见,确保受影响的人士能够得知他所居住或工作的地区,在未来发展的动向,而政府也可以平衡各方面的权益,才拟定发展的建议。这一套法定图则的制度,清晰地列明在各个地区可进行的发展,为整个地区的长远发展计划,提供了明确的指引。

1.2 土地管理

在土地管理方面,由于香港所有的土地都是政府永远拥有的,而土地使用者只是以租约形式拥有土地的使用权。开发项目,必须符合土地契约的条件。自1999年开始,为了更有效地管理土地的供应和需求,香港政府

采用了新的供应土地程序。除了透过制定的售卖土地时间表,定期公开拍卖政府土地之外,一些面积比较大的土地储备都会纳入土地申请表,让有意投资的发展商,申请将其有意发展的土地推出来招标或公开拍卖。这个以市场指导的土地申请表机制,可以让市场自行决定土地供应的数量和时间,灵活地提供土地来满足市场的需求。至于每一幅土地的用途和发展潜力,一般都会在土地契约上订明,在有相当透明度的机制下,发展商可以透过公平的竞争投得土地的发展权。这样,政府也可确保得到最大的收益。

2 香港城市规划和土地发展制度的特点

(1)香港的私人发展全部是由市场主导。虽然香港有一套法定的制度规范各类型的发展,但在制度内亦有相当弹性,配合私人机构和市场的需要。例如,在土地用途方面,城市规划委员会一般只会为个别地段订下概括性的土地用途,例如“商业用途”或“工业用途”等,但并不会硬性规定是哪一类的商业或工业活动,这样可给予土地发展商适当的灵活性和选择。此外,在土地供应的数量和时间方面,政府亦会尽量灵活处理。发展商亦可按其需要申请将其有意发展的土地推出来公开拍卖,这样可确保土地的供应能根据市场需求适当地调整。

(2)高透明度和清晰的法规。香港现行的规划制度和程序全都清楚刊载于有关法例和规例文宪中。而且,香港的规划和土地资讯大部分是公开的,公众人士可从有关政府部门得到这些资料。此外,现行的制度中有一连串的咨询和法定反对程序,提供不同渠道让公众提出意见。

(3)香港的制度是稳定和一致性的。例如,大部分的规划程序都是由法例规定的,政府或其他决策机关不能随意更改规划,或做出和法例精神不一致的决定。

(4)在香港无论是公营或私营机构,本地或外来投资者,都是一视同

仁,同样受到有关法例和规则所规范,和WTO所指的“国民待遇”的精神一样。3 香港城市规划及土地发展制度面对的问题 另一方面,香港虽然已有一套既定的法定程序和规则,管理规划和发展,但是我们亦面对一定的问题。由于香港的制度已有一段历史,随着香港的发展,整套制度已变得越来越复杂,再加上法例指定提供颇长的时间,让公众人士提供意见,整个规划和发展过程,因而变得相当长。很多时候,一些大型的发展项目往往要用10年以上时间才能完成。这些多年来累积的法规,有些可能已经过时,亦有些可以简化。所以香港特区政府现正研究如何简化和缩短有关程序,从而提高效率,进一步改善香港的营商和投资环境。总括香港的|百考试题|经验来说,重点是在不断寻找一个合适的平衡,一方面要提供适当的规范,让公众有足够的参与机会.另一方面亦要顾及发展的效率,删减不必要的程序 拥有一套完善的规划及土地管理制度,是吸引海外投资者的重要因素之一。特别在国家入世后,我们要吸引投资者在香港或者在内地设立生产线、贸易公司以及国际企业的总办事处,除了提供足够的土地资源和基本设施之外,必须在发展程序方面,提高透明度和制定公平和有效率的机制,以增加投资者在香港和内地发展的信心。面对未来全球的经济转变,香港和内地应继续互补不足,保持紧密联系,为本地和海外投资者营障一个公平、公开和规范的投资环境。100Test 下载频道开通,各类考试题目直接下载。详细请访问 www.100test.com