

發展局總務通告第 1/2024 號

採取便利發展及協同合作的思維

(注意：各局長、常任秘書長、部門首長及所有負責相關事宜的人員均應閱讀本通告。)

目的

本通告旨在請各決策局及部門(決策局／部門)採取便利發展及協同合作的思維，處理與土地發展相關的申請。本通告亦就有關當局應採取積極措施和行動的政策方面，以期達致上述目標。

為何要便利發展

2. 加快土地及房屋供應是政府其中一項重點優先工作。視乎性質，土地發展項目或需在各個不同階段取得各項批准：即是規劃制度(如改劃或規劃申請，以及必須符合規劃許可的審批條件)、屋宇制度(如呈交一般建築圖則及結構圖則、發出佔用許可證(又稱「入伙紙」))，以及土地行政制度(如契約修訂／換地、短期租約申請、合約完成證明書(又稱「完工證」或「滿意紙」))。在申請過程中，發展商除了須符合法定要求外，還須符合不同決策局／部門的規管要求，並往往須提交技術評估或技術建議供審批。例子包括，環境影響評估須經環境保護署同意，交通影響評估須經運輸署同意，消防設備安裝計劃圖須經消防處同意。具法定權力及／或獲其他文書賦予權限的決策局／部門，在職責上必須按照相關法例及其各自的規管政策和目標(如公眾安全及衛生、可持續基礎建設及環境保護)處理申請及審視申請人呈交的資料。

3. 在不影響發展管制的公共政策目標下，決策局／部門人員應採取「促進者」的思維處理各項發展建議，而決策局／部門應盡量精簡有關管制及工作流程。此舉不但可加快發展進程，為社會帶來更大裨益，亦有助減省發展成本和時間，同時亦可締造更有利營商的環境。透過精簡措施，決策局／部門可更善用人力資源，以處理其他當前要務／提供必要服務，以切合市民的期望或處理突發和緊急的工作。

一般原則

4. 在規管制度層面，決策局／部門在不妥協安全和標準的前提下，應定期檢視和適當更新處理發展申請所需的要求和程序(法例及行政方面)，以確保實施該等要求和程序理據充足，且切合現今需要。在日常運作層面，決策局／部門應向申請人提供適當及適時的協助，讓申請人了解有關要求及如何達到要求。當局的最終目標是便利申請人(那些有良好意願遵從規則及規管)理解和遵從有關要求，好讓有關發展盡早落實。下文載列的原則旨在引導決策局／部門檢視和審視其現有規管制度和作業方式。

I. 三思而後行：為何須由政府審批；以及相關理據是否仍充分／成立

5. 就各項已載於法例或各類行政文書(如作業備考、守則、設計手冊及指引)的發展相關的要求，決策局／部門應確保是否有充分理據支持該等要求及由政府審批，並已審慎考慮以下各項—

(a) 有關要求／審批事宜從公共政策角度(如公眾安全及衛生)而言是否**具根本性和必要性**，對達到預期目的而言是否**絕對必需**和**相關**；

(b) 如符合上述(a)項的要求／事宜，可否採用自行認證安排／獨立查核機制(代替由申請人向政府申請審批)，以分擔政府處理個案的工作量，從而加快過程。採用「自行認證」或「獨立查核」安排的同時，決策局／部門亦應備有執法及審核／監察工具，以便政府在有需要時介入處理(如專業人員進行認證時並未稱職盡責)。

II. 從申請人的角度思考

6. 至於必需決策局／部門審批的事宜(即通過第 5(a)段的「測試」，但不適合採用第 5(b)段的「自行認證」安排)，本局要求決策局／部門從申請人的角度考慮及訂定措施，以便利發展過程，從而締造更有利營商的環境。

7. 具體來說，決策局／部門應審慎地檢視行政文書內訂明的要求／事項屬規範為本，還是效能表現為本。如屬後者，決策局／部門無須硬性規定須予執行，而應願意接受申請人提出能達到訂明要求相同結果的替代方案(須由申請人說明)。

8. 我們期望所有相關決策局／部門注意並採納以下良好作業方式—

(a) 就處理申請／呈交的文件及向申請人作出具體回覆和建議**頒布並履行**

處理時間／服務承諾，以增加透明度及加強監察表現。有關承諾可在法例、行政文書(如作業備考及通函)內訂明，又或只在決策局／部門網站內列明。服務承諾的落實不應受負責人員調動或休假安排而被影響，此舉有助申請人掌握處理申請所需的時間，並能更好預早規劃整體發展計劃。在處理其他決策局／部門轉介的申請／呈交的文件時，除非有充分理由，否則有關決策局／部門亦應依時回應，並按所訂時限回覆。負責處理的決策局／部門應確保其他被諮詢的決策局／部門依時回覆，一旦回覆期限已過，便應向適當級別人員通報；

- (b) **頒布清晰和方便使用者的呈交指引、常見問題和清單**等，以協助申請人準備好呈交申請所需文件，並確保決策局／部門內部做法一致。此舉亦應可減低提交補充資料的需要，以免為決策局／部門和申請人帶來不必要的工作量；
- (c) **避免重複處理同一申請，積極探討同步處理不同程序**，以縮短同一項發展建議按序進行相關法定及行政程序所需的時間；
- (d) **審慎檢視可容許申請人延遲提交某些在處理申請時並非必要的評估／資料**。例子包括就有關申請予以批准時附加條件須完成若干結果令人滿意的評估，才能進入下一或指定階段，或考慮容許小規模發展項目進行簡化的測量／評估；
- (e) **設立呈交申請前的查詢／工作坊的機制**(所有相關決策局／部門都應參與其中)，讓申請人可徵詢相關決策局／部門的意見，藉以更明確了解有關要求，尤其是牽涉到大型或複雜的項目或跨領域的問題。獲邀的決策局／部門應派員出席會議，直接與申請人討論，並就如何解決可克服的問題提供建議，利便進一步處理程序；
- (f) **建立申請人與相關處理人員之間的溝通渠道**(如安排適當級別人員擔當指定聯絡人，以助有效溝通)。決策局／部門亦應設立機制，確保整個申請過程及至申請獲批後的呈交文件階段有溝通渠道，不受人員調動或休假安排影響；
- (g) **僅就符合上文第 5(a)段所指的要求／事項提供具體和明確意見／要求索取資料，並作出全面和詳盡的答覆，而不是與申請人反覆來回交換意見**，以免因需作多番修改，令決策有所延誤及出現不一致的情況。此舉亦應可減輕行政方面負擔。一般而言，決策局／部門在首份正式回覆中，應清楚交待決策局／部門回應或要求申請人須提交的補充資料；除非是在作出有關回覆後才得悉或出現新資料／新進展，否則決策局／部門不應其後才提出有關意見／回應；

- (h) **確保在整個發展過程中對建議的處理和審視保持一致**。決策局／部門應確保在不同發展階段給予的意見保持一致，並無互相抵觸。所有人員均代表所屬決策局／部門行事，即使執管人員／辦事處有變，也不應導致同一決策局／部門處理同一份文件／同一項申請時的做法不一致／有變。舉例而言，除非決策局／部門作出清晰明確的決定而改變立場，並已給予申請人充分解釋，否則應按原先已獲批准的計劃查核已竣工的工程，而不應在檢驗階段施加新要求／經修訂的要求；
- (i) **確保在審批時施加的條件與政策原意／相關規管範疇完全相關**(如土地用途屬規劃制度範疇，而樓宇安全屬屋宇制度範疇)。如能透過其他制度有效處理，則避免施加該等條件；
- (j) **提供明確和具體的否決理由**(就正式申請或呈交申請前的查詢)，而非只告之仍未符合相關法例條文或決策局／部門的要求。此舉旨在為申請人**提供方向**，以便擬定替代解決方法，處理關注事項或呈交文件方面的遺漏。負責處理的決策局／部門實際上若能就如何修改建議則可獲批提供方向，尤其是當中涉及跨部門事宜，只要無損政府利益便應告知申請人；
- (k) **訂定機制鼓勵／便利考慮採用創新思維／過程／方法**代替以效能表現為本的行政要求；以及
- (l) **設立內部機制，及時就未能解決的問題向上級尋求指示**，以免尚待解決的問題／事宜處理無期。決策局／部門應設立機制，就尚待處理的申請及屢次被拒絕或重新提交的個案，向高級人員發出警示。在把個案呈報高層時，處理人員應記錄重複被拒或重新遞交申請的考慮因素，以便在掌握充分資料的情況下作出決定。

9. 決策局／部門按相關原則實施的現行原則／安排的選例載列於**附錄**，以供參考。

監察機制

10. **決策局／部門**應指派一名參與發展管制過程的**首長級人員**，負責監察上述便利及精簡措施的遵行情況、在決策局／部門內部推動相關措施，以及推動思維變革(如透過舉辦工作坊和提供指引)。決策局／部門應設立內部機制，定期檢視行政文書內的要求，確保有關要求仍然適用(如因應本地或海外的最新進展)，以及積極考慮刪除過時或內容重複的守則／指引／作業備考。

11. 發展局轄下已成立**精簡發展管制督導小組**(「**督導小組**」)，以檢視及精簡發展管制，以及加快土地及房屋發展過程。督導小組負責監察政府在加快土地發展方面的精簡及便利發展的工作。決策局／部門代表會定期或按需要獲邀加入由發展局副局長主持的督導小組。發出本通告後，「**督導小組**」將邀請有關決策局／部門每半年報告一次落實政策方向的進展情況。

12. 土地及建設諮詢委員會轄下已成立精簡發展管制「**聯合小組委員會**」，以提供平台讓持份者及政府就精簡相關事宜交換意見及討論新的精簡措施。此外，亦提供正式渠道，讓業界提出任何精簡／便利發展的措施。本局會不時傳遞業界的意見及建議，以供決策局／部門考慮並作出所需的跟進工作。

查詢

13. 有關本通告的查詢，請向發展局工程師(規劃) (電話號碼：3509 7733)提出。

發展局局長
(林智文代行)

二零二四年七月二十六日

**有關發展審批過程的
便利措施的示例**

A. 自行認證安排(參看第 5(b)段)：

編號	部門	示例	備註
1.	屋宇署	自行認證已竣工的簡單拆卸工程、簡單改建及加建工程、修葺或更換幕牆、窗牆及覆蓋層，以及豎設或改動招牌	屋宇署《認可人士、註冊結構工程師及註冊岩土工程師作業備考》APP-13 及APP-21內公布
2.	機電工程署 (機電署)	註冊能源效益評核人為新開發的訂明建築物就符合《建築物能源效益條例》作自行認證	《建築物能源效益條例》(第610章)內公布
3.	環境保護署 (環保署)	就符合道路交通噪音影響評估規定作自行認證	環保署《專業人士環保事務諮詢委員會專業守則》第4/23號內公布
4.	地政總署	就符合樹木保育和移除申請／園景設計相關規定作自行認證	地政總署《地政處作業備考》第 6/2023 號、第 1/2020A 號及第 1/2020號內公布
5.	地政總署	就設立售樓處和示範單位符合規定作自行認證	地政總署《地政處作業備考》第 5/2022號內公布
6.	規劃署	就已竣工的園景工程及恢復原狀工程符合審批條件作自行認證	規劃署《專業人士作業備考》第 1/2019號及第1/2022號內公布

B. 時間／服務承諾(參看第 8(a)段)：

編號	部門	示例	備註
1.	屋宇署	目標是約八成提供500個或以上住宅單位的大型私人住宅項目的一般建築圖則可於首次或第二次呈交時獲得批准 ¹	2022年《施政報告》、屋宇署新聞公報，以及屋宇署於2023年3月15日就「成立專責審批組審批大型住宅項目和過渡性房屋項目」發出的通告函件內公布
2.	機電署	就新設升降機／自動梯發出准用證不超出約13天的處理時間	機電署網站「服務承諾及服務表現」內公布
3.	環保署	就《建築噪音許可證》和新緊急發電機所需審批時間訂立指標 開放《建築噪音許可證》網上申請和審批系統（e-CNP系統），以提高處理效率並方便用戶使用	環保署網站「服務承諾」內公布 e-CNP系統於2023年11月試行
4.	消防處	新呈交及重新呈交／修訂的一般建築圖則處理時間分別為40天及20天。至於消防裝置方面，消防處會在接獲申請後15個工作天內安排初步視察，並會在查核文件／修訂圖則後7個工作天內發出證書（FS 172）	消防處網站及《消防處通函》第2/2021號內公布

¹ 屋宇署於2023年3月成立「專責審批組」，以審批提供500個或以上單位的大型私人住宅項目的一般建築圖則。「專責審批組」採納「促進者」思維協助相關建築專業人士，於項目早期積極提供協助及便利，並視乎情況安排高級人員參與，以加快審批圖則申請。該組已訂立目標：該等項目的一般建築圖則如果當中不涉及規劃、主要土地或消防安全問題，約80%可於首次或第二次呈交申請時獲得批准。

5.	路政署	處理發出挖掘准許證的時間為10個工作天內（申請人必須取得其他相關部門的其他相關同意書）	路政署網站「服務承諾」內公布
6.	地政總署	就換地及收地個案進行業權查核發出通函	《法律諮詢及田土轉易處通函》第85號內公布
7.	地政總署	一般建築圖則的審查階段按地契條件尋求地政總署作出同意或審批時所需的處理時間	地政總署《地政處作業備考》第4/2021號內公布
8.	規劃署	就處理向城市規劃委員會（城規會）提交的申請和向規劃署提交的發展建議的所需時間	規劃署《專業人士作業備考》第1/2024期內公布

C. 呈交指引、常見問題和清單（參看第 8(b)段）：

編號	部門	示例	備註
1.	屋宇署	提供各類圖則基本事項、上蓋工程施工同意書及佔用許可證申請的清單	屋宇署《認可人士、註冊結構工程師及註冊岩土工程師作業備考》ADM-19、APP-13及APP-97內公布
2.	發展局／規劃署／運輸署	發出「為受公共項目收回土地及清拆行動影響的棕地作業經營者所提供的支援」的標準查詢表格	發展局網站內公布
3.	環保署	就協助項目倡議者進行環境評估和獲得《建築噪音許可證》申請發出指引說明	環保署網站內公布
4.	環保署	就簡化和標準化提交施工噪音管理計劃發出指南	環保署《專業人士環保事務諮詢委員會專業守則》第1/24號內公布
5.	消防處	申請驗收消防裝置與設備所須提交的文件	消防處通函第2/2021號內公布
6.	消防處	為認可人士、註冊專業工程師和註冊消防設施安裝承包商以及建築物業主預備文件制定的清單	消防處網站及《消防處通函》第2/2021號內公布

7.	路政署	提供挖掘准許證管理的指南，包括《挖掘准許證處理手冊》	路政署網站內公布
8.	地政總署	精簡呈交發展建議的指引、清單及標準表格	相關的《地政處作業備考》(如第 6/2023 號、第 6/2022 號及第 1/2017號)內公布
9.	地政總署	提供地契修改、土地交換、私人協約方式批地及其他土地交易申請指南及清單	地政總署《地政處作業備考》第 8/2023號及第 2/2023號內公布
10.	規劃署	發出各項規劃申請的申請須知及有關經修訂的《城市規劃條例》精簡程序的常見問題	城市規劃委員會網站內公布
11.	運輸署	申請《運載特長/特闊貨物許可證》的指南	運輸署網站內公布
12.	運輸署	就發展項目進行《交通影響評估》的清單	運輸署網站內公布
13.	水務署	申請供水指引，當中包括呈交水管工程計劃時須一併提交的文件的清單	定期更新的水務署通函內公布
14.	水務署	呈交水管工程計劃的常見問題一覽表	水務署網站內公布

D. 避免重複處理同一申請／同步處理不同程序(參看第 8(c)段)：

編號	部門	示例	備註
1.	屋宇署	接受同步申請及批准圖則和同意施工許可。同時處理樁柱基礎的最終修訂圖則及完工證明。同意在未完成試樁的荷載驗證測試的情況下，展開打入樁工程	屋宇署的《認可人士、註冊結構工程師及註冊岩土工程師作業備考》ADM-19、APP-18及於2023年2月27日發出的通告函件內公布
2.	地政總署	同步處理有關樹木保育和移除申請、園景設計申請及園景設計總圖的安排，並就已符合樹木保育條款	地政總署《地政處作業備考》第 6/2023 號、第 1/2020A 號及第

		及／或園景條款視作為獲當局批准	1/2020號內公布
3.	地政總署	精簡地區諮詢安排以免在規劃過程中重複進行公眾諮詢	已於部門現有與業界的溝通渠道中通知業界
4.	規劃署	提高靈活性，避免因規劃許可失效而需申請延長展開發展的期限或重新提出申請	《城市規劃委員會規劃指引》編號35D內公布
5.	規劃署	對核准發展計劃作出 A類及B類修改制定更靈活、更精簡的程序	《城市規劃委員會規劃指引》編號36C內公布
6.	規劃署	修訂法定圖則註釋總表和詞彙釋義，以精簡規劃申請程序，及至更能理解和反映最新的規劃情況	城市規劃委員會網站內公布

E. 延遲提交某些評估／資料(參看第 8(d)段)：

編號	部門	示例	備註
1.	屋宇署	分階段呈交一般建築圖則的必要資料	屋宇署《認可人士、註冊結構工程師及註冊岩土工程師作業備考》ADM-19內公布
2.	環保署	根據《環境影響評估條例》進行的指定工程項目，可在工程較後階段進行建築噪音影響及固定噪音源影響的定量評估	《環境影響評估條例指引》第9/2023號及第16/2023號內公布
3.	地政總署	一般建築圖則的三個階段查核過程	地政總署《地政處作業備考》第4/2018號內公布

F. 呈交申請前的查詢／工作坊的機制(參看第 8(e)段)：

編號	部門	示例	備註
1.	屋宇署	呈交圖則前的查詢服務	屋宇署《認可人士、註冊結構工程師及註冊岩土工程師作業備考》ADM-19內公布
2.	環保署	呈交申請前安排會議，即就《環境影響評估報告》的環境研究管理小組	《環境影響評估條例指引》第2/2010號內公布
3.	消防處	消防處的檢查主任、認可人士、註冊專業工程師及註冊消防裝置承辦商在進行實地檢查前，有需要時會舉行檢查前會議	消防處網站及《消防處通函》第2/2021號內公布
4.	地政總署	就呈交一般建築圖則申請安排工作坊	地政總署《地政處作業備考》第4/2018號內公布
5.	規劃署	在呈交規劃申請前安排會議	規劃署《專業人士作業備考》第1/2024期內公布

G. 明確和具體的否決理由，提供替代解決方法的方向(參看第 8(j)段)：

編號	部門	示例	備註
1.	屋宇署	接受替代設計，以容許在創新設計上更有彈性，以及應對確實難以符合訂明規定的情況	屋宇署在不同守則及作業備考(如《2011年建築物消防安全守則》(2023年6月修訂版)、《認可人士、註冊結構工程師及註冊岩土工程師作業備考》APP-130、APP-132及

			APP-152)內公布的指引
2.	消防處	如發現呈交的一般建築圖則或消防設備驗收檢查未能符合標準，將向申請人提供明確和具體的理由	向申請人發出拒絕信時會說明否決的具體原因

H. 便利考慮採用創新思維／過程／方法(參看第 8(k)段)：

編號	部門	示例	備註
1.	屋宇署	屋宇署歡迎建築專業人士利用呈交圖則前的查詢及會議安排，討論任何新結構理論、物料或系統、精密設計，以及非常規建築方法的應用	屋宇署《認可人士、註冊結構工程師及註冊岩土工程師作業備考》ADM-19內公布
2.	屋宇署	為促進私人樓宇發展項目更廣泛採用「組裝合成」建築法，屋宇署已設立預先認可機制，就「組裝合成」建築法／構件提供簡單評估，讓業界更有信心在本地發展項目中採用這種建築法／構件	屋宇署《認可人士、註冊結構工程師及註冊岩土工程師作業備考》ADV-36內公布
3.	屋宇署	為促進在私人發展項目中應用創新建築物料及技術，屋宇署已設立預先認可機制，就建築、排水及結構方面的創新建築物料及技術提供簡單的評估，讓業界更有信心在其項目中採用創新建築物料及技術	屋宇署《認可人士、註冊結構工程師及註冊岩土工程師作業備考》ADV-38內公布
4.	環保署	環保署歡迎並便利使用中央環評數據庫平台進行環境評估	環保署網站內公布
5.	環保署	環保署提供了有關「創新噪音緩解設計」的指南和案例，以便能在私人住宅開發項目中迅速應用以處理道路交通噪音問題	環保署《專業人士環保事務諮詢委員會專業守則》第5/23號內公布
6.	環保署	環保署透過建立基於WebGIS 信息系統的智慧空氣模	環保署網站內公布

		型平台，促進和便利空氣品質模型評估的準備工作	
7.	消防處	對於在技術上難以滿足規範標準的建築，可採用「消防工程學方法」作為替代方案	《最低限度之消防裝置及設備守則》及《2011年建築物消防安全守則》內公布

I. 有需要時把未能解決的問題向上級尋求指示的機制(參看第 8(I)段)：

編號	部門	示例	備註
1.	屋宇署	「樓宇發展資訊系統」將會就撤銷及重新呈交申請佔用許可證兩次或以上的個案提示總主任級人員	已於部門現有與業界的溝通渠道中通知業界