

立法會規劃地政及工程事務委員會
2002 年 6 月 6 日特別會議

收回新界土地的
特惠分區補償制度

目的

本文件闡述收回新界土地的特惠分區補償制度，以及政府就鄉議局要求檢討這個制度一事作出回應。

背景

2. 政府可透過收地方式，取得私人土地作公共用途，例如進行公共工程。收地程序可根據《收回土地條例》（第 124 章）或其他有關條例進行，視乎收地目的而定。例如收地興建鐵路，便須根據《鐵路條例》進行收地程序。

3. 《收回土地條例》訂明收地補償安排，以及依法索償的程序。為加快收地過程，政府由 1978 年起，就收回新界土地實施特惠分區補償制度，以這項較為簡便的安排作為另一個選擇，而無須進行較為繁複的法定索償程序。當局曾經數度檢討這項制度，最近一次是在 1996 年。

特惠分區補償制度

4. 根據這個制度，政府把新界土地按發展程度分為 4 區，每區設定不同的補償率。各分區的位置載於《計算補償率分區圖》。每個分區的定義和補償率如下：

分區	定義	補償率
甲	新市鎮發展區（即憲報公布的新市鎮分區計劃大綱圖所示的新市鎮界線範圍內的地區），以及受全港主要工程影響的地區。	基本率加 20%

乙	因接近毗鄰藍圖區擴大範圍，或由於其已知的市區發展潛力，而可能在不久將來納入市區發展的地區。	農地為基本率的 75%，屋地則為估價金額+基本率的 75%。
丙	沒有計劃作市區發展和不大會受藍圖區日後擴大範圍影響的地區。但在有關地區內，政府有時須為與市區發展藍圖有直接關係的目的，以及因進行地區改善計劃而須進行收地。	農地為基本率的 50%，屋地則為估價金額+基本率的 50%。
丁	未有包括在其他分區內的土地。	農地為基本率的 30%，屋地則為估價金額+基本率的 30%。

5. 《計算補償率分區圖》可於新界各區地政處查閱。分區補償率每半年調整一次，而分區界線則通常每年檢討一次。

6. 受收地影響的土地業權人若不接納特惠分區補償，可根據條例依法索償。

鄉議局的要求

7. 鄉議局要求檢討特惠分區補償制度，並建議把現有的特惠補償分區數目由 4 個改為 3 個，詳情如下：

- (a) 新市鎮發展區，補償率為基本率的 120%；
- (b) 受中期發展審批地區影響的地區，補償率為基本率的 100%；以及
- (c) 其他地區，補償率為基本率的 80%。

政府當局的回應

8. 正如上文第 3 段所解釋，特惠分區補償制度為受影響的土地業權人提供另一個選擇，讓他們能夠快捷地與政府解決補償問題，無須進行法定索償程序，省卻不少時間和手續。受影響的土地業權人根據特惠分區補償制度獲得的賠償，一般會比根據估值計算的法定補償為高；這是因為私人土地的用途受土地契約條款所限制。新界大部分私人土地都是農地，所以受影響的土地業權人的法定補償便只可按土地契約所指定用途（即以農地為主）的市值計算。

9. 根據特惠分區補償制度，當局會考慮每個分區發展潛力的某些元素，而不管土地契約有何規限。因此，特惠分區補償率一般都會比公開市值為高。根據統計數字，自 1995 年 4 月以來，在 8 750 宗收回農地的個案當中，只有 99 宗（1.1%）無須提交土地審裁處審理而獲得高於分區補償率的補償；另有 135 宗（1.5%）則有交由土地審裁處審理。

10. 政府目前正就關乎對《收回土地條例》第 12(c)條的理解的兩宗案件進行訴訟。這項條文訂明：

“(c) 不得因預期獲得或頗有可能獲得政府或任何人批出、續發或延續任何特許、許可、契約或許可證而給予補償：

但如屬以下情況，即是若非因該土地被收回，便可按應有權利確使任何特許、許可、契約或許可證獲批出、續發或延續者，則本段對該情況不適用。”

11. 上述訴訟與土地審裁處審理的索償個案有關，而興訟的理據是補償金額應該把“預計價值”計算在內。預計終審法院將於 2002 年 12 月就上述案件進行聆訊，在終審法院作出裁決之前進行檢討，並不合時宜。

規劃地政局
2002 年 5 月