

政府就立法會發展事務委員會

在 2009 年 10 月 21 日會議上

提出的跟進行動的回應

目的

關於因興建廣深港高速鐵路香港段而向土地被收回的業權人作出分區補償一事，委員要求政府就釐定該分區補償的機制提供資料。

背景

2. 政府不時須徵用私人土地作公共用途，例如進行公路計劃、渠務工程、治理河道工程、公共房屋發展，或任何工務計劃內的項目。政府可根據若干條例徵用私人土地，包括(但並非僅限於)《收回土地條例》(第124章)、《道路(工程、使用及補償)條例》(第370章)、《鐵路條例》(第519章)及《水污染管制(排污設備)規例》(第358章)。

3. 當局會向受收地影響的合資格土地業權人提出特惠土地補償建議。在收回土地時，有關條例規定須就取消或影響法定權益作出補償。若土地業權人不接納當局的特惠補償建議，可提出法定補償申索。若雙方未能就補償金額達成協議，則申索人或政府均可把申索提交土地審裁處作最終裁決。政府會就法定補償支付利息，孳

息期由收回土地當日起計，至支付補償當日為止。

分區補償：現有機制

4. 當局採用包括四個補償等級(即甲至丁區)的特惠補償制度處理新界收地的賠償事宜。這個制度提供根據相關條例提出法定補償申索以外的另一個選擇。四個分區的特惠補償率依次遞減，各區的補償率按基本率分別乘以不同百分比釐定。甲至丁區現時定義及其特惠補償率如下－

分區	定義	補償
甲區	新市鎮發展區（位於憲報公布的新市鎮分區計劃大綱圖所示新市鎮範圍內的地區），以及受到與全港有關且必需的工程影響的地區。	農地的補償為基本率*的120%，屋地的補償則為估價另加基本率的120%。
乙區	因地點接近毗鄰藍圖區擴大範圍或由於其已知的市鎮發展潛力，可能在不久將來納入市鎮發展的地區。	農地的補償為基本率的75%，屋地的補償則為估價另加基本率的75%。

分區	定義	補償
丙區	並無計劃作市鎮發展及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，政府須為與市鎮設計發展直接有關的目的或須為地區改善計劃而進行收地。	農地的補償為基本率的50%，屋地的補償則為估價另加基本率的50%。
丁區	未有包括在其他分區內的地區。	農地的補償為基本率的30%，屋地的補償則為估價另加基本率的30%。

* 現時收回農地和屋地的基本特惠補償率分別為每平方呎439元(由2009年10月1日起生效)及每平方呎867.5元(由2009年10月1日起生效)。特惠補償率每年調整兩次，調整後的補償額會分別在4月1日和10月1日開始生效。

5. 包括四個補償區別的特惠分區補償制度自1985年開始實施。在1996年，政府完成檢討有關制度，檢討的結論是制度運作良好。儘管如此，當局提出若干修訂以優化有關制度。有關修訂在1996年7月獲當時的總督會同行政局批准。當局在1996年11月19日向當時的立法局規劃地政工程事務委員會簡介有關修訂，並在同年12月6日獲財務委員會批准對甲區採用新的定義，令甲區不單

包括新市鎮發展區，亦包括受到與全港有關且必需的工程影響的地區；該份財務委員會討論文件亦清楚指出：「要制訂明確的指引，指明何種工程屬於此分類的必需工程，實際上並不可行。由當時的規劃環境地政司出任主席的規劃及土地發展委員會會根據每宗個案的獨特情況考慮，而委員會亦會參考可作先例的個案，並徵詢有關決策科的意見。」

6. 在分區特惠補償制度中，規劃及土地發展委員會負責就個別工程項目決定所採用的分區補償率及檢討補償分區範圍。該委員會亦考慮和檢討有關土地供應、收地、土地用途及批地等政策。規劃及土地發展委員會是一個內部委員會，由發展局局長擔任主席，委員包括各相關政策局和部門的代表。以所在位置而言，菜園村位處的補償區別屬丙區。在2009年6月，因應廣深港高速鐵路香港段工程是一項與全港有關的必需項目，規劃及土地發展委員會同意把因這項工程而被收回的新界私人土地(包括菜園村)的特惠補償由丙區補償率提升至甲區補償率。因此，在因興建廣深港高速鐵路香港段而被收回的菜園村私人土地當中，當局會按甲區補償率給予賠償。

發展局

2009年11月