

發展局對立法會發展事務委員會的回應

檢討《收回土地條例》第 12(c)條 及新界分區補償制度

我們曾在2009年12月31日的覆函中解釋新界土地現有的特惠分區補償制度(把土地分為甲、乙、丙、丁四個級別)。當局每年檢討和調整兩次這些分區的特惠補償率，以反映市場價值和發展情況的變化。我們亦不時檢討分區的界線，並會因應個別公共工程項目的情況，更新受收地影響的土地的補償分區級別。

上述特惠分區補償制度自實施以來一直行之有效，並為受影響的土地業權人提供多一個可供選擇的安排，以便與政府解決有關的賠償事宜。如土地業權人不接受特惠補償建議，他們可以根據有關法例提出法定申索。倘若雙方未能就補償金額達成協議，業權人可向土地審裁處申請作出裁決。

就刪除《收回土地條例》(第124章)第12(c)條的建議，正如當局向鄉議局所解釋，作為基本原則，評估土地或其他物業的價值應以其現有用途計算。如有關的發展受到某類限制，有關評估應考慮這些限制，而不應就發展限制希望或預期日後或可獲放寬而作出賠償。《收回土地條例》第12(c)條反映了上述基本原則。香港終審法院於2005年11月就FACV No. 11/2005一案所作的裁定，亦確認根據《收回土地條例》第12(c)條，在評定收地的賠償時不應把土地潛在發展價值計算在內。有鑑於此，我們認為沒有足夠理由刪除或修訂《收回土地條例》第12(c)條。