

於 2000 年 1 月 13 日
的會議上討論

立法會規劃地政及工程事務委員會

收地政策及有關事宜

本文件就當局採取清拆行動以進行公共工程時所實施的收地政策及安置安排，提供資料，以及滙報清拆石湖新邨事宜。

收地政策

2. 為了進行公共工程計劃，當局有時需要收回私人土地。收地工作通常由地政總署應有關部門的要求而進行。該署會嚴謹地審查有關工程的收地需要，並確保所需收回的私人土地面積已盡量減至最小。受收地影響的土地業權人可反對有關收地建議；所收到的反對書會與收地建議將根據有關條例，例如《收回土地條例》，一併提交行政會議考慮。

3. 受影響的土地業權人會因土地被收回而獲得補償。就此，政府已為新界的收地行動制定了特惠分區補償制度，這個制度將土地分為 4 個補償等級，分別列入 A 至 D 區。4 個區別的特惠補償率會依次遞減。各區別的補償率會以基本率分別乘以不同的百分比計算。在釐定補償率時，當局會考慮以下兩個基本因素：土地的位置及土地是否接近新市鎮，以及該幅土地的潛在發展用途。基本的特惠補償率會每年修訂兩次，以顧及物業價格的轉變；而兩次修訂後的比率會分別於 4 月 1 日和 10 月 1 日生效。當局會不時檢討補償區的界線。

4. 自 1985 年起，當局已經採用特惠分區補償制度。政府於 1996 年完成檢討這項制度，得出的結論是這個制度行之有效，但 A 區的定義須稍加修訂。行政局和立法局財務委員會分別於 1996 年通過有關修訂。A 至 D 區現時的定義及其特惠補償率載於附件 A。

5. 土地業權人如拒絕接受獲給予的補償，可以根據有關的收地條例所載程序，在進行收地當日起計一年內向政府提交申索書，列明所希望獲得的補償額，並須提供足夠證據，以便政府考慮其索償要求。如雙方未能就補償額達成任何協議，則任何一方均可向土地審裁處提交申請，由審裁處作出裁定。審裁處一俟裁定補償額，則不論特惠補償額高於或低於原來的金額，均不得更改，而有關裁決亦為最終的判決。

安置安排及發放特惠津貼

6. 因進行公共工程而受清拆影響的真正居民，待房屋署核實其資格後，會獲安排入住出租公屋 / 中轉房屋，並可獲發住戶搬遷津貼。居民獲安置的現行資格準則載於**附件 B**。不符合安置資格的居民，可獲安排入住臨時收容中心，當局亦會基於這些居民無家可歸的理由而考慮再安排他們入住中轉房屋。

7. 如營商者在進行清拆前登記時已經營生意，而營商的構築物亦已在 1982 年的寮屋登記中登記作營業用途，當局會發放特惠津貼予這些營商者，津貼額視乎所經營的生意類別及規模而定。

8. 居民如不滿房屋署有關其安置或特惠津貼資格的決定，可向房屋署提出上訴。居民如對房屋署的答覆仍感不滿，可向房屋委員會投訴小組委員會提出上訴。

清拆日期的決定

9. 有關部門在考慮公共工程的施工日期、收回土地及安置進度，以及受影響居民所提出的要求後，會決定清拆日期。

處理受影響居民所關注問題的機制

10. 民政事務總署在清拆行動中會擔當協調的角色，負責與居民聯絡及進行諮詢。民政事務處將安排區議會、鄉事委員會及受影響居民召開諮詢會議，從而為居民及有關政府部門提供溝通的渠道。當局會根據現行政策，考慮居民所提出的要求。

清拆石湖新村

11. 當局須要清拆石湖新村是爲了方便拓展署進行梧桐河改善河道工程，以期紓緩北區的水浸問題。有關工程涉及更改河道、挖掘河床和擴闊梧桐河上游段，以及建設堤岸、護土牆、維修通道和排水明渠等設施。當局已於 1997 年諮詢過北區臨時區議會和粉嶺、上水及打鼓嶺各鄉事委員會，他們對該項計劃均表示支持。

12. 房屋署於 1998 年 6 月公布清拆計劃及進行清拆前登記，以便根據上文第 6 段及第 7 段所載的規定來爲受影響的居民及營商者進行安置和發放特惠津貼。地政總署於 1998 年 12 月獲得行政會議批准收地，以及根據上文第 3 段所述的特惠分區補償制度，分別於 1999 年 1 月和 4 月向受影響的土地業權人發放補償。

13. 當局原定計劃於 1999 年 7 月進行清拆工作。不過，受影響居民和營商者要求與有關部門進一步討論有關土地補償和安置的問題。有見及此，北區民政事務處遂分別於 1999 年 5 月和 7 月爲各有關部門安排會議，向受清拆影響的人士解釋現行的土地補償和安置政策。其後，當局重新定於 1999 年 9 月進行清拆工作。到 1999 年 9 月，超逾 80% 的受影響土地業權人經已接受特惠津貼補償，而亦有 90% 以上合資格的家庭接受了安置安排。爲進一步應付餘下受清拆影響人士的要求，北區民政事務處於 1999 年 10 月爲各有關部門與受清拆影響的人士安排另一次會議。清拆工作最終於 1999 年 11 月 16 日進行。

規劃地政局
2000 年 1 月

Definitions of Zones A-D and Ex-gratia Compensation Rates
分區 A-D 的定義及其特惠補償率

Zone 分區	Definition 定義	Compensation 補償
A	New Town Development Areas (namely areas within the New Town boundaries as shown on gazetted outline zoning plans for new towns), and those areas that are affected by essential projects with territory-wide significance.	120% of basic rate for agricultural land. Valuation + 120% of basic rate for building land.
「A」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%。
B	Areas which may be brought under urban development in the near future, either by extensions to the adjoining layout areas due to their proximity to such areas or by reason of their known potential for urban development.	75% of basic rate for agricultural land. Valuation + 75% of basic rate for building land.
「B」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%。
C	Areas in which no urban development is planned and which are unlikely to be affected by later extension to layout areas, but where resumptions are required sometimes for purposes directly connected with urban layout development and sometimes for local improvement schemes.	50% of basic rate for agricultural land. Valuation + 50% of basic rate for building land.
「C」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%。
D	Areas not included in other zones.	30% of basic rate for agricultural land. Valuation + 30% of basic rate for building land.
「D」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%。