

CB(1)1255/10-11(03)

政府總部
發展局
規劃地政科



Planning and Lands Branch
Development Bureau
Government Secretariat

香港花園道美利大廈

Murray Building, Garden Road,
Hong Kong

本局檔號 Our Ref. LM(1) to DEVB(PL-L) 30/30/100

電話 Tel.: 2848 2112

來函檔號 Your Ref. CB2/HYK/G/(09-10)

傳真 Fax: 2845 3489

香港中區
昃臣道八號
立法會大樓
立法會秘書處秘書長
霍敏濤女士
(傳真: 3151 7052)

霍女士:

立法會議員與鄉議局議員
於 2011 年 1 月 20 日舉行的會議

檢討新界分區補償制度及
《收回土地條例》第 12 (c) 條

謝謝你於 12 月 14 日致發展局局長的信函。本局現覆如下:

當局採用包括四個分區補償級別(即甲、乙、丙、丁四個級別)的特惠補償制度處理新界收地的補償事宜。現行的機制於1996年得到當時的立法局財務委員會的批准。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%。
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549元(由2010年10月1日起生效)及每平方呎1085元(由2010年10月1日起生效)。生效。

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。

上述的特惠分區補償制度自實施以來一直行之有效。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。

發展局局長

(胡偉文 代行)

2011年1月11日

副本抄送

地政總署署長譚贛蘭女士
土地註冊處處長聶世蘭女士

傳真：2868 4707
傳真：2596 0281