

CB(1)1675/12-13(01)

「新界東北新發展區計劃」

收回及清理土地的一般特惠津貼及
特設特惠補償簡介



地政總署

前言

發展局於本年7月4日公布「新界東北新發展區計劃」（「新發展區計劃」）的最新修訂方案，將現時的粉嶺/上水新市鎮，加上古洞北和粉嶺北兩個新發展區擴展為粉嶺/上水/古洞新市鎮。

「新發展區計劃」是規劃作為香港人的新市鎮，是香港將來一個重要的房屋及土地供應來源。發展計劃完成後，可提供超過六萬個房屋單位，容納超過十七萬新增人口。

就此，政府決定採取加強版的「傳統新市鎮發展模式」，由政府主導推行發展，因應規劃用途徵用私人土地進行發展。政府亦同時容許有關土地業權人士，在指定時間內，就兩個新發展區內規劃作私人發展而符合指定條件的私人土地，申請「有條件契約修訂（包括原址換地）」。

本簡介的目的

本簡介旨在介紹往後需要進行的程序，並介紹有關適用的補償、津貼及安置安排。

所需程序

政府計劃於本年稍後時間展開法定規劃程序，修改分區計劃大綱圖，目標是在2014年第三季完成此規劃程序。在法定分區計劃大綱圖獲行政會議核准後，政府會分階段啟動收地程序的準備工作，並預計於2015年第三季，根據相關法例將有關階段的工程計劃和受影響土地範圍刊憲，並按法定程序處理收到的意見。待計劃獲行政會議審批後，地政總署預計由2017年第一季起分階段按工程實施時間表根據相關法例收回所需的私人土地，並清理有關的政府土地。

補償、津貼、安置概覽

發展新市鎮無可避免需要遷置新發展區內受政府工程影響的人士，包括寮屋和農地上的居民。政府會向合資格的人士，發放各種現金津貼和土地補償，或作出適當的安置安排。對於受「新發展區計劃」影響的土地業權人、合資格住戶、商戶、農戶及有關人士，政府提出的主要安排如下：

- (i) 分別在兩個新發展區內預留土地興建公屋，給予該區受影響的合資格住戶原區安置〔註：此建議專為「新發展區計劃」而提出，有關住戶須符合一般入住租住公屋的條件，包括全面入息和資產審查。〕；
- (ii) 向持牌或已登記住用構築物、非住用構築物的合資格住戶發放特設現金津貼〔註：此建議專為「新發展區計劃」而提出〕；
- (iii) 向合資格住戶發放搬遷津貼；
- (iv) 向合資格商舖、工場、倉庫、船排、學校和教堂以及觀賞魚養殖經營者發放特惠津貼；
- (v) 向合資格農戶發放各項適用的特惠津貼，並為符合資格的農戶安排農業遷置；

- (vi) 向受影響的真正務農人士推出特殊農地復耕計劃〔註：此建議專為「新發展區計劃」而提出〕；
- (vii) 向土地業權人發放土地補償；
- (viii) 向合資格新界鄉村屋地業權人按新界搬村政策發放補償及有關的特惠津貼；
- (ix) 向居於合法住宅物業的合資格佔用人發放特惠津貼；
- (x) 向需要遷移的墳墓、金塔和神龕的認領人發放特惠津貼。

〔註：受影響的業權人或擁有土地權益的人士，倘若不滿意政府提出有關的土地補償/特惠津貼，可根據有關法例向當局提交法定補償申索。〕

有關上述第(ii)項的詳情請參閱立法會發展事務委員會2013年7月15日的會議討論文件CB(1)1461/12-13(01)附錄3；同時，政府亦建議就上述第(iii)、(iv)及(x)項提高特惠津貼金額或放寬領取資格，詳情請參閱立法會發展事務委員會2013年7月22日的會議討論文件CB(1)1543/12-13(02)中的附件一。

由於上述第(ii)項為新建議，而第(iii)、(iv)及(x)項亦涉及新的改善建議，當局稍後會就此向立法會財務委員會提出撥款申請，以便實行。



補償、津貼及安置安排常見問題

受政府徵收土地影響的土地業權人

問1 我擁有的私人土地位於新發展區內，如政府收回我的土地，我可獲得甚麼補償？

答1 ● 政府如徵收私人土地，會按相關法例向土地業權人作出法定補償。除此之外，現有制度亦提供了法定補償以外的另一個選擇，即是以四個分區補償級別（即甲、乙、丙、丁四個分區）的特惠補償制度處理新界收地的補償事宜。四個分區的分布及所適用的特惠補償率按既定機制釐定。不同分區補償級別按其地點是否位於新市鎮發展區，是否受到與全港有關且必需的工程影響，以及已知的市鎮發展潛力等等為考慮因素。一般而言，如有關地帶位於新市鎮發展區，根據現有機制，會評定屬甲區級別。當收地程序開展後，地政總署將以工務工程範圍內所有受影響土地為基礎，建議受影響的私人土地範圍應屬哪一個補償級別。

- 各級別的補償率是按基本定率乘以不同百分比釐定，當局會每半年檢討基本特惠補償率，以反映市場價值的變化。業權人若不接受當局的特惠補償建議，可按相關法例向當局提出法定補償申索，如雙方最終未能就補償金額達成協議，業權人可按照相關法例向土地審裁處申請裁定法定補償款額。
- 農地的補償會根據有關農地的分區級別的特惠補償率計算。
- 屋地的補償則根據有關屋地的分區級別的特惠補償率計算，另加該幅屋地的評估市值。
- 另外，如屋地業權人符合新界搬村政策資格：即擁有屋地的原居村民或自第二次世界大戰前(1941年12月25日前)已擁有

該屋地或通過承繼擁有該幅屋地的其他人士，可獲提供：

- (i) 由政府興建的遷置屋宇；或
- (ii) 建屋津貼以在遷置區內或自覓適合的土地自行興建遷置屋宇；或
- (iii) 給予等同遷置屋宇市值的特惠現金津貼。

受清理土地影響而須搬遷的居民

問2 我居於新發展區範圍內的構築物，如果我想入住公屋，有何申請準則 / 資格？

答2 ● 政府會審核你是否符合資格獲政府分配公共房屋。若受影響的居民符合以下條件，將可獲優先安排入住租住公屋：

- (i) 有關人士須在清拆前登記時記錄在案；及
 - (ii) 現居的構築物已在1982年寮屋登記中登記為住用構築物或為已獲政府牌照的住用構築物；及
 - (iii) 為1984/85年度寮屋居民登記的已登記住戶；或本身在清拆前登記日前已在1982年寮屋登記中登記為住用構築物或在已獲政府牌照的住用構築物一直居住2年或以上；及
 - (iv) 須符合租住公屋輪候冊的申請資格，包括全面入息及資產狀況審查。
- 符合入住租住公屋資格準則及現行購買居屋第二市場單位資格的人士，可申請購買居屋第二市場單位以代替入住租住公屋。如有關住戶未符合入住租住公屋的資格但符合其他訂明資格，當局仍可按情況考慮安排入住中轉房屋。

問3 如果我不符合入住公屋資格，又或不想入住公屋，政府會如何幫助我解決搬遷及另覓居所的問題？

答3 如果你符合以下資格，可以按「特設特惠補償方案」申請特設現金津貼，詳情如下：

● 一般資格

- (a) 住戶如符合以下準則，可被視為合資格住戶：
- (i) 在清拆前登記中登記的住戶；及
 - (ii) 受影響構築物為並非建於屋地上的持牌或於1982年全港寮屋登記中已獲登記的住用構築物；及
 - (iii) 為1984/85年度寮屋居民登記的已登記住戶，或可提供證據證明直至緊接清拆前登記之日期前，其在受影響構築物持續居住了至少相同年期。
- (b) 由適用於有關受影響構築物的清拆前登記日期至獲發特設現金津貼日期期間，住戶如有任何成員屬於以下類別，便不被視為合資格住戶：
- (i) 擁有或共同擁有任何本港住宅物業；
 - (ii) 持有任何在本港擁有住宅物業的公司超過百分之五十的股份；
 - (iii) 簽訂任何購買住宅物業的協議；或
 - (iv) 享有任何形式的資助房屋或相關福利，或因較早前已享有資助房屋或相關福利而不可再享有這些福利。

● 發展局局長的酌情權

- (c) 發展局局長可行使酌情權，決定是否將不符合上文第(a)段所列資格準則，但仍符合上文第(b)段所列條件的住戶納入特設特惠補償方案，但住戶必須是那些直至緊接清拆前登記之日期前，持續佔用一所持牌或已登記住用或非住用構築物作居住用途最少達十年。

● 特設現金津貼

- (d) 向受清理土地影響住戶發放的特設現金津貼水平如下：
- (i) 符合上文第(a)及(b)段所列資格準則的住戶，將獲發放為數60萬元的一筆過特設現金津貼，該津貼不會與該住戶所佔用的面積掛鉤。有關的特設現金津貼將以構築物或住戶為單位發放，以較小者為準，即如一個住戶佔用多於一所構築物，該住戶只會獲發放特設現金津貼一次；如多於一個住戶佔用同一所構築物，則政府會就該所構築物發放一次特設現金津貼，而佔用該所構築物的住戶則需就特設現金津貼的分配事宜自行商議。
- (ii) 至於佔用持牌或已登記住用或非住用構築物作居住用途，而獲發展局局長按上文第(c)段所列行使酌情權納入特設特惠補償方案的住戶，其所獲發放的特設現金津貼金額，則主要由其持續佔用相關構築物作居住用途，直至緊接清拆前登記之日期前的佔用年期來釐定，並會考慮其他相關因素而作調整。按酌情權發放的金額一般會低於60萬元。

[註：以上「特設特惠補償方案」須獲立法會財務委員會批准，請參閱立法會發展事務委員會2013年7月15日的會議討論文件CB(1)1461/12-13(01)附錄3。]

問4 我居於新發展區範圍內的構築物，土地業主打算向政府申請修訂地契用途以發展其土地，我會否獲得政府的補償及安置安排？如受發展商迫遷，我們可怎樣處理？

答4 ● 對於透過「有條件契約修訂(包括原址換地)申請」進行的私人發展個案，由於並不是由政府收地，因此政府的津貼和安置安排並不適用於有關私人土地上的租戶或佔用人。

● 然而，如果業權人向政府申請有條件契約修訂(包括原址換地)以便按政府的規劃發展其土地作私人住宅/商業用途，便須向在其土地上的租戶或佔用人〔註：即在2013年7月4日或以後仍然佔用有關私人土地的人士〕作出現金補償，水平須與在政府徵地的情況下向受影響人士所提供的津貼相若。

● 如果土地業權人未能符合這項給予其土地上的租戶或佔用人現金補償的要求，而完成清理土地工作，政府便不會批准其申請，並會啟動收地程序，由政府按頒布的規劃發展該土地，並向合資格的受影響人士發放適用的補償/津貼，及提供安置安排。

● 倘若居民受到非法手段迫遷，應立即通知警方。另外，有需要的居民可聯絡社會福利署尋求協助。

〔註：地政總署日後會把收到的「有條件土地契約修訂（包括原址換地）申請」及所涉及的範圍公布，倘若在2013年7月4日或以後仍然使用該土地的租戶或佔用人認為土地業權人未有向他們作出適當的補償，屆時可以通知地政總署。〕

問5 受清拆影響的住戶可否申請住戶搬遷津貼？

答5 ● 如果你屬於以下類別的住戶，可獲發放搬遷津貼，金額視乎住戶人數而定：

- (i) 獲發放特設現金津貼的住戶；
- (ii) 符合安置資格的持牌或已登記住用構築物佔用人；或
- (iii) 直至緊接清拆前登記日前，持續佔用一所持牌或已登記非住用構築物作居住用途兩年或以上的佔用人。

[註：第(i)及(iii)項為新建議，須獲立法會財務委員會批准。]

問6 我居住在建於屋地上的合法住用建築物，如政府收回我現時的居所，政府有何措施協助我搬遷？

答6 ● 居於私人住宅樓宇或構築物部分的人士，若符合以下條件，將可獲安排入住租住公屋或中轉房屋：

- (i) 居於樓宇的合法建築部分的有關人士，須在當局正式宣布展開有關的清拆項目當日之前，已確實居於該樓宇而並沒有其他地方居住。
 - (ii) 若居住的地方屬樓宇的違例構築物部分，有關居民須證明在1982年6月1日及之前已一直在該樓宇的構築物部分居住，並且在清拆前登記時記錄在案。
 - (iii) 須符合租住公屋輪候冊的申請資格，包括全面入息及資產狀況審查。
- 符合入住租住公屋資格準則及現行購買居屋第二市場單位資格的人士，可申請購買居屋第二市場單位以代替安置。如有

關住戶未符合入住租住公屋的資格但符合相關資格，當局仍可按情況安排入住中轉房屋。

- 除此之外，私人住宅樓宇的合法佔用人可獲發特惠津貼。津貼率會因應收回物業所在地點而不同。[註：如合法佔用人不接納此項特惠津貼，可按相關法例向當局提交法定騷擾補償申索。]

受影響的商舖及工場經營者

問7 商舖及工場經營者申領一般特惠津貼的資格準則為何？

答7 ● 一向以來，政府會向受清理土地影響的合資格商舖及工場經營者發放特惠津貼，津貼額參考私人市場同類處所的租金而釐定。

- 政府建議提高此項特惠津貼金額及放寬領取資格 [註：須獲立法會財務委員會批准]，建議如下：
 - (i) 將視為合資格人士的準則由1982年寮屋登記或1982年前發出牌照涵蓋的指定非居住用途經營者，擴展至在1982年6月1日後獲發牌的構築物經營的人士，但有關構築物所持的牌照必須源自1982年前發出的牌照，而該牌照的條件沒有實質改動；
 - (ii) 商舖的一般特惠津貼款額由4個月租值增至7個月租值，而工場的一般特惠津貼款額由12個月租值增至15個月租值。
- 根據現行政策，倉庫、船排、學校和教堂，以及觀賞魚養殖經營者的津貼額以商舖和工場的津貼額按比例釐定。

受影響的務農人士

問8 我現時在新發展區內耕種、飼養禽畜、養殖淡水魚等，我可獲得甚麼補償？

答8 ● 政府會向合資格的受影響人士發放各項適用的特惠津貼，當中包括：

- (i) 農作物損失的特惠津貼及有關的騷擾津貼；
- (ii) 農場雜項永久改善設施的特惠津貼；
- (iii) 符合規定的私人土地農場構築物的特惠津貼；
- (iv) 飼養禽畜的特惠津貼；及
- (v) 養殖食用塘魚和魚苗的特惠津貼。

一般而言，各項津貼額是參考市值及作出所需折舊後(如適用)釐定。

- 如果你的農地上有上文問答編號3所述的持牌或已登記的住用/非住用構築物，你亦可能符合資格申請問答編號3所述的「特設現金津貼」。

問9 我在新發展區內以務農為生，政府有何措施協助我遷往其他地方繼續務農？

答9 ● 當局會推出一個特殊農地復耕計劃，協助受新發展區工程影響的真正務農人士復耕。漁農自然護理署(下稱「漁護署」)會優先協助受影響的農戶，與願意出售/出租可供農業遷置/

復耕農地的業權人進行配對。根據現有農業發展政策，政府亦會提供基本基礎設施及技術支援，以協助受影響的農戶繼續務農。政府亦會考慮以短期租約方式將連帶的空置政府土地租予受影響的農戶。

- 倘若真正務農人士的住用構築物受政府清拆影響，可以選擇購買或租用其他地方的私人農地繼續耕作，並可向地政總署申請農業遷置。在處理農業遷置申請時，地政總署會諮詢漁護署及其他相關部門，以便向土地業權人發出短期豁免書，准許在其覓得的私人農地上興建一所兩層高、樓面面積74.32平方米(800平方呎)的住用構築物〔高度不超過5.18米(17呎)、每層面積不超過37.16平方米(400平方呎)〕。
- 此外，受影響的真正務農人士如符合資格獲安置入住租住公屋，但選擇在另一地點繼續務農並放棄其優先入住租住公屋的資格，可獲發放農業遷置津貼。

問10 何謂真正務農人士？

- 答10 ● 漁護署會審核有關人士是否真正務農人士。就農業遷置目的而言，真正務農人士是指通常需依靠務農為生，且能提供證據以作核實的人士。例如，他可能需要證明他曾購入適量的農業投入(例如種子及肥料)和售賣合理數量的農產品。僅以休閒為目的的業餘務農人士通常不被視作真正務農人士。

受影響的墳墓、金塔

問11 我家人的墳墓/金塔是在新發展區內，如該墳墓/金塔因發展需要遷移，政府有何安排？

答11 ● 如受影響的先人為新界原居村民及本地漁民，政府會向他們的後人發放特惠津貼，以協助他們作出搬遷安排。政府亦建議修訂此項特惠津貼的計算基礎，並將發放資格延伸至所有於1983年7月1日(註:屯門區為1983年10月1日)前已存在於受政府工務工程影響範圍的非原居村民的墳墓和金塔。〔註：修訂須獲立法會財務委員會批准〕

問12 在原居民村附近進行新發展區工程，可能會破壞鄉村風水。另外，鄉村中設有神龕用作供奉拜祭土地公，政府對此有何安排？

答12 ● 認可的新界原居民鄉村如受政府工程影響，有關村代表可向地政總署申請躉符費用特惠津貼，以便村民進行躉符儀式。當局在收到有關申請時會按既定機制考慮發放有關津貼，特惠津貼額會根據進行有關儀式的核准分項費用來評估。另外，原居民村建造的神龕如受工程影響而需要搬遷，當局會考慮發放有關的特惠津貼，以協助其搬遷安排。

查 詢

上述簡介只為可能受「新發展區計劃」影響的人士提供適用的補償、津貼和安置安排的基本資料，只供參考。若政府日後開展收地及清理土地程序時，地政總署會進行清拆前登記，及按既定機制處理各項津貼申請，包括審核申請人提交的資料、計算有關款額等事宜。至於個別受影響人士或住戶可否獲得補償、津貼和安置，有關具體安排，須視乎當時適用的準則和資格，並按個別情況及所提交的資料作出評定，不同個案所得的補償、津貼和安置安排會有所不同，不能一概而論。

如需進一步的資料，可於星期一至五(公眾假期除外)上午9時至下午7時致電地政總署熱線(電話：35168233)查詢。(首階段電話熱線查詢服務將提供至2013年9月30日。)

地政總署

2013年8月

