香港特別行政區政府
The Government of the Hong Kong Special Administrative Region

運輸及房屋局
香港九龍何文田佛光街 33 號

Transport and Housing Bureau
33 Fat Kwong Street, Ho Man Tin, Kowloon, Hong Kong

本局檔號 Our Ref. HD(CEPWP)12/5/42
來函檔號 Your Ref.

電話 Tel No. 3549 6509
圖文傳真 Fax No. 3549 6539

香港中區
立法會道 1 號
立法會綜合大樓
工務小組委員會秘書
何潔屏女士

何女士：

立法會工務小組委員會
2021 年 4 月 21 日會議後須跟進事項

謝謝 你於 2021 年 4 月 23 日的電郵，當中夾附了 2021 年 4 月 21 日工務小組委員會會議後，政府須就文件編號 PWSC(2021-22)4 的跟進事項。

2. 我們綜合相關政策局/部門提供的資料後，現夾附相關的回覆。

運輸及房屋局局長

（康榮傑 代行）

2021 年 5 月 10 日

副本送:
財經事務及庫務局局長 (經辦人：趙廣堅先生)
發展局局長 (經辦人：余妍蒨女士)
土木工程拓展署署長 (經辦人：胡國源先生
羅國權先生)

房屋署署長	(經辦人：黃至中先生)
地政總署署長	(經辦人：梁妙燕女士)
規劃署署長	(經辦人：袁承業先生)
運輸署署長	(經辦人：梁嘉誼女士)

立法會工務小組委員會
2021年4月21日的會議

810CL－元朗朗邊公營房屋發展的工地平整及基礎設施工程

補充資料

目的

在立法會工務小組委員會於2021年4月21日會議上，主席要求政府就總目711工程計劃編號810CL－元朗朗邊公營房屋發展的工地平整及基礎設施工程提供補充資料，詳細說明在現有收回新界私人土地的特惠補償制度下，政府當局是如何界定該土地所屬的補償級別(即甲、乙、丙、丁四級)，以及當中的考慮因素。經諮詢相關政策局及部門後，本文件提供相關資料。

詳情

2. 就收回私人土地作公共用途的補償，政府須按照相關法例處理及評估受影響業權人的法定申索。相關法例（包括《收回土地條例》（第124章）、《道路（工程，使用和補償）條例》（第370章）及《鐵路條例》（第519章）等）訂明可獲補償的權益、涉及的程序、評定補償的基準和原則，以及賦予土地審裁處就補償金額作最終裁決的權力。

3. 除了法定補償，政府亦設有土地特惠補償機制，受影響業權人可選擇以此作為替代安排，透過較簡易和便捷的方式處理土地補償。特惠補償機制經立法會財務委員會批准，按受影響土地的位置和發展計劃的性質，設有四個補償級別，即甲、乙、丙、丁四級。

4. 就每個牽涉收地的發展項目，政府會檢視所收回土地的地點及該發展項目的性質，例如所收回土地地點是否位於分區計劃大綱圖內訂定的新市鎮發展區、是否受到與全港有關且必需的工程影響的地區、及其已知的市鎮發展潛力等，以考慮適用的特惠補償級別。

5. 不同分區的補償率是根據基本補償率的不同百分比計算。現時的特惠補償級別及其補償率如下－

分區	定義	補償	
		農地	屋地
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。	基本率的120%	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。	基本率的75%	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。	基本率的50%	估價另加基本率的50%
丁區	未有包括在其他分區內的地區。	基本率的30%	估價另加基本率的30%

註 1：特惠補償率每年調整兩次，經調整的補償率分別於每年四月一日及十月一日生效。

註 2：二零二一年四月一日生效的農地及屋地的基本特惠補償率分別為每平方呎 1,090 元及每平方呎 2,162.5 元。

6. 程序上，地政總署會在將要收回的土地上張貼政府公告及將其刊登在憲報，以展開法定土地收回程序，並開始處理給予受影響業權人的補償。首先，註冊土地業權人會收到一封有關特惠補償的標準信函。若有關人士不接納政府的特惠補償建議，他們可選擇向地政總署申索法定補償。若雙方未能就申索款額達成協議，有關人士可把申索提交土地審裁處作最終裁決。申索人因提出申索而合理招致的專業費用，政府有機制於審核後發還。

7. 政府會繼續本着「以人為本」的精神，在平衡公帑運用、公平原則、受影響人士和社會期望各項因素後，透過合適措施為受影響業權人提供協助。

運輸及房屋局
2021 年 5 月