

立法會房屋事務委員會
補充資料

目的

在立法會房屋事務委員會於 2021 年 3 月 29 日會議上，委員要求政府就總目 711 工程計劃編號 B810CL—元朗朗邊公營房屋發展的工地平整及基礎設施工程提供(i)元朗西明渠的作用，以及政府當局經考慮推動親水文化的政策後，為改善元朗西明渠而採取的任何措施的詳情；及(ii)就擬議收地工作制訂的補償安排的詳情。經諮詢相關部門後，本文件提供相關資料。

詳情

元朗西明渠

2. 元朗西明渠是區內主要的排水道，把雨水及時排出大海。為進一步推動活化水體，渠務署已於 2021 年年初展開相關可行性研究，以檢視及評估全港主要明渠的活化潛力、挑選合適的明渠進行活化、及適時提出合適的活化方案，以綠化及美化河道。

土地徵用的補償安排

私人土地業權人的補償

3. 當政府引用《收回土地條例》及相關法例收回私人土地時，法例要求政府為土地業權人作出法定補償。相關法例訂明評定補償的基準和原則、所涉及的程序，以及賦予土地審裁處就補償金額作最終裁決的權力。每宗個案的法定補償金額，須按照法例作個別評估。

4. 除了法定補償，政府亦設有土地特惠補償機制，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。特惠機制按受影響土地的位置和發展計劃的性質，設四個補償級別，即甲、乙、丙、丁四級。按照既定機制，政府會就每個

牽涉收地的發展項目，檢視適用的特惠補償級別。至於每個分區的補償率，是根據基本補償率的不同百分比計算。根據既定機制，地政總署每半年會檢討和調整有關的基本補償率，以反映市場的變化。

5. 特惠補償機制下，甲級分區適用於分區計劃大綱圖內訂定的新市鎮發展區，或受到有全港層面重要性的必要工程影響的土地，例如跨境基建、跨境口岸等。鑑於項目為發展公營房屋，而朗邊並非新市鎮發展區，因此甲級分區並不適用。考慮到元朗朗邊公營房屋發展項目的位置，以及該土地將用作興建公營房屋，政府按機制把項目的補償級別訂為乙級。過往類似的公屋發展項目，例如橫洲及錦田南公屋發展，粉嶺皇后山公屋發展地盤內的道路及渠務工程，補償級別亦是乙級，主要是因為公屋項目用地一般具有市區發展潛力，但不等同新市鎮發展，亦有別於過去一些有全港層面重要性的項目。

6. 當展開法定收地程序後，地政總署將聯絡受影響的私人土地業權人，作出補償建議。若有關人士不接納政府的特惠補償建議，他們可選擇申索法定補償。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。

特惠補償及安置安排

7. 發展局在 2018 年 5 月公布劃一旦加强的特惠補償及安置安排，適用於其後政府所有的發展清拆行動，包括元朗朗邊公營房屋發展計劃。有關的特惠津貼類別及資格準則可瀏覽參閱地政總署網頁上編製的「為受政府發展計劃收回土地及清拆行動影響的業主、租客及佔用人而設的一般特惠補償安排及寮屋住戶安置安排簡介」小冊子：<https://www.landsd.gov.hk/tc/land-acq-clearance/land-resumption-clearance/rehousing.html>。

運輸及房屋局
2021 年 4 月