

立法會規劃地政及工程事務委員會

收地政策文件

A. 背景

立法會規劃地政及工程事務委員會在二〇〇〇年一月十三日會議中，討論收地政策及有關事宜。在該次會議中，議員指出過往和現行的收地程序有別，民政事務總署副署長遂答應統籌各有關部門擬備一份文件，解釋過往和現行的收地機制，供議員參考。

B. 過往和現行的做法及程序

2. 就收地而言，唯一的重大改變是當局制定了數條法例，例如《道路(工程、使用及補償)條例》(第 370 章)(一九八二年)和《鐵路條例》(第 519 章)(一九九七年)，該等條例賦予當局收地權力，並列明與收地有關的類似程序。原先所有收地都是根據《收回土地條例》(第 124 章)進行的。各有關條例所訂定程序，載列於下文 C 欄。

3. 在二〇〇〇年一月十三日會議上提及數點改變之處。我們對這些事宜的立場如下：

- (a) 因收回地段的部分以致剩餘的土地面積細小。地政總署對此類事宜的立場一直維持不變，並已通知鄉議局，倘收地計劃嚴格上無須收回某申索人擁有的部分土地，地政總署會基於什麼準則決定應否收回該部分土地。一般來說，決定因素在於收地計劃無須收回的剩餘土地，對該地段業權人來說，能否作合理的實益用途。
- (b) 地段受多於一項以上收地計劃影響，土地各部分在不同時間收回，甚至根據不同條例收回。這方面並沒有什麼改變，唯一分別之處是現時有多條收地條例，而並非如

上文第 2 段所述在過往只有一條收地條例。這是因為當局須進行愈來愈多的公共工程，以致須制定更多收地條例。各條條例所訂補償評估規則基本上相同。至於地段在不同時間收回，是因為我們必須在地界確定後及收地計劃獲通過後，方能展開徵用土地工作。

- (c) **四個補償分區**。有議員指補償分區有欠清晰。政府自一九七八年起，即以補償分區作為基礎，評估收地須發放的特惠補償。補償分區原先有七個，一九八五年減為四個。政府已繪製一幅彩色圖則，顯示各補償分區的範圍，以供市民查閱。政府定期檢討補償分區界線及補償率。甲區的定義在一九九六年擴大，包括「與全港有關且必須的工程」在內。
- (d) **磋商收回土地的範圍**。有議員指政府在過往會與受影響的土地業權人磋商收地的範圍。事實上，倘受影響的建築物橫跨收地計劃界線；或倘政府嚴格地以收地計劃界線作為收地界線，會令致有關地段剩餘土地面積細小，政府在過往以至現在都會與受影響的土地業權人磋商收地的範圍。
- (e) **在憲報刊登政府公告前三個月發信通知土地業權人**。有議員說這是政府以往的做法，其實是誤解。實際的做法載於下文第 12 段。
- (f) **就補償提出上訴的期限**。雖然有關條例訂定提出申索的期限，但我們對逾期提出的申索採取合理及體諒的態度。倘政府拒絕受理申索，有關業權人可向土地審裁處申請延長提出申索的期限。
- (g) **務農人士「遷置」土地**。我們在這方面的處理手法維持不變。真正的務農人士，倘能在收地計劃藍圖界線以外地方覓得適合的私人土地，政府可容許他們以該等土地作為農用遷置土地。

C. 有關條例

4. 政府不時須徵用私人土地作公共用途，例如進行公路計劃、渠務工程、治理河道工程、公共房屋發展、施行核准的分區圖或發展藍圖，或須徵用私人土地的工務計劃項目。

5. 政府可根據若干條例所定程序徵用私人土地，該等條例包括(但並非僅限於)：

- (a) 《收回土地條例》(第 124 章)；
- (b) 《道路(工程、使用及補償)條例》(第 370 章)；
- (c) 《鐵路條例》(第 519 章)；及
- (d) 《水污染管制(排污設備)規例》(第 358 章)。

根據《收回土地條例》(第 124 章)收地

6. 該條例賦予政府權力徵用私人土地作「公共用途」。倘政府擬收地作該條例第 2 條所界定的「公共用途」，會等待律政司司長確定其認為有關土地的建議用途確屬公共用途後，才向行政長官會同行政會議建議收地。

7. 收地計劃通常是由地政總署應其他政府部門要求而提出的，以施行工務計劃項目；或應半政府機構要求而提出，以進行發展計劃，例如根據經核准分區計劃大綱圖或總綱發展藍圖興建公共房屋。政府事前會就所有涉及收地及清拆的計劃，諮詢有關區議會，(某些區議會的成員包括該區的鄉事委員會主席)。行政會議在作出決定前，會全面考慮公開諮詢所得意見及書面反對。

根據《道路(工程、使用及補償)條例》(第 370 章)收地

8. 這條例就道路工程建議的公佈、就工程建議提出的反對意見、授權進行工程及使用道路計劃、收回私人土地的權力、設定地役權及其他權利、封閉道路、補償等事宜訂定條文。根據這條例的條文，政府須於憲報刊登公告，其內容包括有關道路工程的一般性質及工程範圍的描述。該憲報公告(中英文版)須於施工區

內的顯眼位置張貼。任何人士可在公告首次公布日期起計 60 天內，向當局送交書面通知，以反對有關工程或其使用，或對兩者均表反對。倘未有收到與該計劃有關的反對，或所收到的反對其後撤銷，運輸局局長可授權該計劃進行。

9. 倘收到的反對不能解決，該計劃須提交行政長官會同行政會議決定。行政長官在考慮該計劃及任何反對後，可授權計劃在有修改或無須修改的情況下進行，或拒絕授權進行該計劃。地政總署署長已獲授權，可就經核准的計劃命令收回土地。

根據《鐵路條例》(第 519 章)收地

10. 此條例就公布建議的鐵路方案、就方案提出的反對意見、批准方案的權力，以及收回土地權、設定土地佔用權等等，訂定條文。根據此條例收回土地，其程序基本上與《道路(工程、使用及補償)條例》(第 370 章)的相同。

根據《水污染管制(排污設備)規例》(第 358 章)收地

11. 若根據此規例進行工程或建造、保養、修理或拆卸工程，或為與此目的有關或此目的所附帶的任何事項，則《道路(工程、使用及補償)條例》(第 370 章)類似的條文可適用。因此，收地程序亦與《道路(工程、使用及補償)條例》(第 370 章)的類似。

D. 收地通知

12. 在當局根據任何條例命令收回土地時，會在憲報刊登政府公告，並會把政府公告副本張貼在每一幅受影響的土地之上或其附近。此外，公告並會以記錄派遞方式送交土地的註冊業主。政府一般會給予三個月的通知期(或在特殊情況下最少按有關條例訂明的一個月)，由公告張貼在土地之上或其附近的日期起計。在訂明的期限屆滿時，土地便會復歸政府所有。此標準程序已沿用多年。

E. 土地補償建議

13. 當局會向受收地影響而又合符資格的人士作出特惠土地賠償建議，有關人士若不接受建議可提出法定補償申索。

特惠土地補償

14. 政府在以往多年以來，制定了收地補償的政策和程序以簡化收地和支付補償的過程。當中包括政府在送達收地公告後不久，即作出特惠土地補償建議，如建議獲接納，便能迅速支付補償。特惠土地補償在多年以來的歷史及發展簡述如下：

- (a) 一九七八年，當局把新界土地分為七區，按此評估新界土地的特惠補償。
- (b) 一九八五年，七個特惠補償區改為四個。當局並由該年起，每年檢討各補償區的範圍。
- (c) 一九九六年，甲區的定義擴展至不僅包括新市鎮發展區，還包括受到與全港有關且必須的工程影響的地區。

15. 當局會在擬收回的土地上張貼政府公告後，向註冊土地業權人發出標準補償建議書，建議支付一筆款項，作為收回土地的完全及最終解決補償。農地補償按公布於憲報的特惠補償率及可於各區地政處查閱的補償率分區圖計算。屋地業權人可獲的補償，按地價加上特惠率計算。特惠率按分區圖的不同位置而有所不同，並會每六個月檢討一次，以及在有需要時檢討，以反映物業市值的變動。每一項收地的補償率是按土地復歸政府當日所適用的補償率計算。如收地公告的日期跨越特惠土地補償檢討日期，則無論土地於何時復歸政府所有，受影響的土地業權人可獲較高的補償率。

16. 若土地業權人不接納特惠土地補償建議，可按下文第 17 段所述，提出法定補償申索。

法定補償

17. 在土地須收回時，有關條例規定，須就終絕或影響法定權益支付補償。可獲補償權益由有關條例列明，若前土地業權人不接納當局的特惠補償建議，可提出法定補償申索。若雙方未能就申索款額達成協議，則申索人或政府均可把申索提交土地審裁處作最終裁決。政府會就法定補償支付利息，孳息期為由收回土地當日起計，至支付補償當日為止。

F. 其他特惠津貼及安置

特惠津貼

18. 當局會就受影響土地的不同佔用類別發出特惠津貼。影響農地的最常見類別為遷移農作物、果樹、花卉、竹樹、松樹、魚塘、墳墓、金塔，以及諸如農場圍欄、閘門、灌溉喉管等雜項永久改善設施。有資格獲公屋安置但選擇另覓土地耕種並放棄其公屋優先權的真正務農人士，可獲特惠更生津貼。如當局認為適當，亦會支付「躉符」儀式費用。此等特惠津貼率均會定期更新。符合資格的商業及工業經營者亦可獲特惠津貼。

安置安排

19. 住所受公共工程計劃影響須予清拆的真正住戶，可按資格獲安置於租住公屋/中轉房屋及發放住戶搬遷津貼。現行的安置資格準則見附件。不合安置資格的居民，如無家可歸，可獲安排入住收容中心，以待考慮編配中轉房屋。

地政總署

房屋署

二〇〇〇年九月

受政府收回土地/清拆行動影響居民的安置資格準則

I. 受清拆影響的寮屋居民

A. 入住租住公屋的資格準則

受清拆影響的寮屋居民，須符合下列資格準則，才可獲編配租住公屋：

- (1) 在清拆前登記時確實居住於 1982 年寮屋登記記錄為住宅搭建物的住戶；
- (2) 在 1984/85 寮屋居民登記中經記錄在案；
- (3) 家庭中不少於半數成員已在本港居住滿七年。就這點而言，所有未滿 18 歲無附帶逗留條件的在港兒童，不論出生地點為何，只要父或母其中一人已在港住滿七年，即視作已符合七年居港規定；
- (4) 由清拆前登記之前的 24 個月至租住公屋入伙日期期間並無擁有住宅物業；及
- (5) 通過一項包括申請人及其家庭成員的入息和資產淨值的全面經濟狀況審查。(此準則祇適用於受一九九八年九月十一日或該日以後公佈的清拆行動所影響的人士)

註：未能符合上述 A(3)項規定的受清拆影響人士，若已符合其他各項規定，可獲安置於較舊型屋邨的翻新單位。

B. 入住中轉房屋的資格準則

- (1) 在清拆前登記時確實居住於 1982 年寮屋登記記錄為住宅搭建物的住戶；
- (2) 由清拆前登記之前的 24 個月至中轉房屋入伙日期期間並無擁有住宅物業；及
- (3) 通過一項包括申請人及其家庭成員的入息和資產淨值的全面經濟狀況審查。(此準則祇適用於受一九九九年四月十五日或該日以後公佈的清拆行動所影響的人士)

II. 受政府收回土地影響的私人樓宇住戶

A. 入住租住公屋的資格準則

受政府收回土地影響的私人樓宇住戶，須符合下列資格準則，才可獲編配租住公屋：

- (1) 在協商日期、刊登憲報日期、或任何其他公眾首次獲悉收地消息的日期之前，已在受影響私人樓宇居住的真正住戶；
- (2) 家庭中不少於半數成員已在本港居住滿七年。就這點而言，所有未滿 18 歲無附帶逗留條件的在港兒童，不論出生地點為何，只要父或母其中一人已在港住滿七年，即視作已符合七年居港規定；
- (3) 由清拆前登記之前的 24 個月至租住公屋入伙日期期間並無擁有住宅物業；及
- (4) 通過一項包括申請人及其家庭成員的入息和資產淨值的全面經濟狀況審查。(此準則祇適用於受一九九八年九月十一日或該日以後公佈政府收回土地行動所影響的人士)

註：

- (1) 未能符合上述第(2)項規定的住客，若已符合其他各項規定，可獲安置於較舊型屋邨的翻新單位。
- (2) 由於自住業主不符合上述第(3)及第(4)項規定，因此可能不合資格獲得安置、但他們有資格獲得法定補償。