

**HOW TO RECEIVE COMPENSATION
FOR PRIVATE LAND RESUMED
IN THE NEW TERRITORIES BY THE GOVERNMENT**

如何領取
政府收回新界私人土地的補償

Acquisition Section

Lands Department

地政總署

土地徵用組

1. 目的

本小冊子簡介政府在收回新界私人土地時，處理補償事宜的相關程序。

2. 收回土地

政府或須不時收回私人土地作公共用途，例如公路項目、排水工程、公屋發展或工務計劃的任何工程項目。政府可以根據若干條例收回私人土地，包括但不限於：

- (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)；以及
- (c) 《鐵路條例》(第 519 章)。

3. 收地公告

政府發出收地命令後，會在每個受影響地段或其附近張貼收地公告，並於《憲報》刊登相關公告。一般而言，政府會由該公告於相關土地或其附近張貼當日起計，給予三個月通知期。公告訂明的期限屆滿時，相關土地的業權會歸還政府所有。假如政府急須收回土地，通知期可能較短。土地歸還政府後即屬政府土地，土地先前的所有權益均告終絕。此後，前業權人無權再向租客或佔用人收取租金或任何形式的費用。

4. 特惠補償建議

政府引用相關條例收回土地時，須依據條例就被終絕或受影響的法定權益發放補償(即「法定補償」)。然而，政府的一貫做法，是先按照屬行政性質的特惠補償安排，提出補償建議。建議如獲業權人接納，將會作為完全及最終解決所有根據相關條例提出的補償申索(專業費用(如有)除外)。

屬行政性質的特惠補償安排下，特惠分區補償制度所訂定的特惠補償率適用於在新界收回的私人土地。該制度設有兩個補償分區級別(即第一級別和第二

級別)，每個級別各有兩個特惠補償率(分別適用於農地及屋地)。「第一級別」適用於因發展用途而收回的土地，包括新發展區和涵蓋住宅／經濟發展等其他發展用途(包括其附屬用途)，或超越為改善鄉村地方而提供的公共設施。「第二級別」適用於因非發展用途而收回的土地，包括與改善鄉郊及保育有關的用途。政府會根據前述兩個級別的定義，以及所收回土地擬作的用途，決定每個收地項目適用的補償分區級別。

根據特惠補償安排，就農地而言，政府一般會按照適用的分區補償率，計算擬發放的特惠補償；至於屋地，政府一般會根據專業估價，另加按照適用的分區補償率計算的金額發放特惠補償。至於土地是否屬屋地以計算特惠補償，一般會視乎土地契約是否准許相關土地興建構築物。特惠補償率每半年於四月一日及十月一日檢視，一般以土地歸還政府當日的特惠補償率為計算補償的基礎。

5. 接納政府的特惠補償建議

就農地而言，在上文第 3 部分提及的收地公告張貼於受影響土地後，若你是該土地的註冊業權人，我們會向你發出標準補償建議書，當中載列特惠補償建議，作為政府根據相關條例支付法定補償以外的替代安排。建議書會列明收地的補償金額，並訂明業權人必須符合建議書所載條件，方可獲發補償(條件之一，是必須提供令政府信納你擁有該土地業權的證據)。假如你接納補償建議，為免延誤，務請盡快填妥建議書附連的接納書或回條，連同建議書交回發出補償建議書的人員(通常為相關地區的地政專員或地政總署特別組別的總產業測量師)。

至於屋地，假如你是相關土地的註冊業權人，在該土地歸還政府之後，政府會根據專業估價，另加按照適用的分區補償率計算的特惠補償，發出補償建議書；又或在某些情況下在發出上述補償建議前發信邀請你以專業估價為依據，

提出申索款額。補償建議書將訂明業權人必須符合信中所載條件，方可獲發補償。倘接納補償建議，務請根據前段方式盡快填妥接納書或回條，連同建議書交回發出補償建議書的人員。

6. 不接納政府的特惠補償建議

倘你不接納特惠補償建議，請把法定補償申索書，連同支持申索的證據，提交相關地政專員或地政總署特別組別的總產業測量師。請注意：你須在法定補償申索書說明擁有相關土地產業權或權益的性質，以及擬申索的款額。倘你和政府未能就法定補償申索款額達成協議，任何一方皆可提請土地審裁處，要求裁定最終補償金額。審裁處所裁定的金額，對你和政府均具約束力。若法定補償申索個案提交土地審裁處審理，政府會立即撤回特惠補償建議，並按市值重新評估法定補償款額。補償款額一經土地審裁處裁定，不論是高於還是低於政府原本建議的特惠補償金額，也會視為可發放的最高補償款額，而且對你和政府均具約束力。

7. 專業費用

倘你有意提出法定補償申索，務請先徵詢獨立專業人士的意見。若申索人為辦理與補償建議或申索補償委聘專業人士，在恰當情況下，其所支付的合理費用及酬金可獲發還。不過，政府並不一定會支付專業費用。申索人須首先確立有關專業服務實屬必要。此外，申索費用須符合下列三項要求：

- (a) 所支付的費用必須合理；
- (b) 須按有關條例規定正式申索專業費用；及
- (c) 獲聘的專業顧問必須具備認可專業資格。

當局不會就發還的專業費用支付利息。地政總署會按照既定機制評估所涉金額。

8. 土地餘下部分於收地後不具合理實益用途

根據現行政策，政府有責任盡量收回公共工程所需最小的土地。政府收回某私人地段的某部分後，該地段的餘下部分，可能會因面積細小或形狀不勻稱等原因，而不具合理實益用途。若你認為自己的個案屬上述情況，可向相關的地政專員或地政總署特別組別的總產業測量師申請，要求政府收回餘下土地。政府會按個別情況考慮這類申請。

9. 業權證明

在獲發收地補償之前，你必須證明自己擁有所收回土地的妥善業權，並且向分區法律諮詢及田土轉易處，提交建議書附表列明的所有業權契據及文件，以及提交自己的香港身分證或其他身分證明文件(例如護照)的副本。

10. 未能提交文件

假如你未能提交建議書附表所列的任何文件，或需就此辦理法定聲明，解釋遺失或未能提交業權契據或文件的情況。如需協助，可聯絡分區法律諮詢及田土轉易處，以了解相關程序及細節。

11. 簽署「補償及彌償協議書」

在業權文件經過查核、地段業權經過確認為妥當，以及法定聲明(如須提供)獲政府接納後，你便須依據預約(通常安排在土地歸還日期之後)親身前往相關地政處或特別組別，簽署「補償及彌償協議書」及其他所需文件，並同時收取支票。屆時請帶備香港身分證或其他適用的身分證明文件(例如護照)。

如你無法親身前往辦理手續，可藉有效授權書授權他人代辦，但須盡快通知發出補償建議書的人員，以便安排。這些個案的處理時間料會較長。

12. 可能已遷離的土地業權人

若你知悉有土地業權人因已遷離而尚未收到相關通知書，請通知該土地業權人或發出補償建議書的人員，以便妥為跟進處理。

13. 查詢

如就領取補償的程序有任何問題，歡迎向相關地政處或特別組別進一步查詢或求助。

第 2、4、5、6、7、8、10、11 及 14 段已予更新(2021 年 5 月)

第 4 及 5 段已予更新，其他段落也經編輯修訂(2022 年 6 月)

首頁、第 3、4、5 及 7 部分已予更新，其他部分也經重新編號(2023 年 6 月)