

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

May 2006 – (Revised Version)

如何領取

政府收回新界私人土地的補償

二〇〇六年五月 – (修訂本)

Acquisition Section

Lands Department

地政總署

土地徵用組

## 1. 目的

本小冊子概括解釋政府在收回新界私人土地時發放補償的程序，以協助土地業權人盡快取得補償。

## 2. 收回土地

政府可以循收回土地程序，徵用私人土地作公共用途，如道路計劃、防洪工程、排水改善工程、新街市、遊憩用地、消防局、公屋發展或任何在工務計劃內的項目。收地程序主要可根據下列條例的規定執行：

- (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) 供電系統(法定地役權)條例(第 357 章)；
- (d) 鐵路條例(第 519 章)；
- (e) 土地徵用(佔有業權)條例(第 130 章)。

## 3. 收地公告

當政府發出收地命令時，會於憲報刊登政府公告，然後會在每個受影響的地段或其附近張貼有關公告。在一般情況下，政府會由該公告張貼在有關土地或其附近當日起計，給予三個月通知期限。有關土地於公告定明的通知期限屆滿時，復歸政府所有。倘政府急需收回有關土地，可給予較短的通知期限。土地復歸政府後即屬政府土地，所有法定權益均告取消。前業權人此後無權向其租客或住客收取租金或任何費用。

## 4. 補償建議

倘若你是該土地的註冊業權人或擁有該土地的權益，在有關政府公告張貼於該土地後，政府會向你發出標準補償建議書，建議按照該建議書內所列條件

(其中一項條件，是你須提供證據，令政府信納你擁有該土地的業權)發給你一筆款項，作為收回土地的補償。倘接納該項補償建議，你須盡快填妥建議書附連的接納書或回條，將其寄回發出補償建議書的人員〔通常為有關地政專員或總產業測量師(特別組別)〕。為免在領取補償方面有所延誤，你須盡快將接納書或回條，連同建議書附表上列明所需的業權契據及文件，一併寄回有關人員。

## **5. 法定及特惠補償**

當政府引用條例收回土地，取消業權人的法定權益，或土地業權人的法定權益因政府的行動而受影響，政府會按同一條例的規定作出補償。可獲補償的權益受有關條例限制，部分條例列載於本小冊子第 2 段。法定補償額是根據公開市值來評估。不過，政府的一貫做法，是建議按特惠補償率發放補償，作為完全及最終解決所有根據有關條例提出的補償要求。就特惠補償率而言，新界劃分為四個補償分區(即甲、乙、丙和丁區)，各補償分區的補償率則根據農地或屋地特惠補償基本率的不同百分比來計算。當收回新界農地時，一般會建議按適用的特惠補償率(分區補償率)發放補償。屋地業權人的補償額則一般為專業估價額另加按適用的分區補償率計算的特惠補償額。適用的分區補償率會因應所涉及的土地位置及發展工程性質釐定，並會以土地復歸政府當日的分區補償率為計算基準。基本率每半年(即每年的四月一日及十月一日)檢視一次。

## **6. 倘不接納政府的建議**

倘不接納政府建議的補償金額，你可把列明你所要求金額的索償書，連同支持你提出補償要求的證據，提交予有關地政專員或總產業測量師(特別組別)。這表示你必須依照有關條例的規定提出補償要求。在索償時，通常要列明產業權的性質或你在該土地所擁有的權益，以及你擬追討的款額。倘雙方未能

就補償金額達成協議，則你或政府可將該補償要求提交土地審裁處，要求裁定補償金額。審裁處所裁定的金額，你與政府均須接納。倘索償事件提交土地審裁處審理，政府會立即撤銷特惠補償建議，並按市值重新評估補償額。補償額一經土地審裁處裁定，無論是高於或低於政府原本建議的特惠補償額，也視為最高可發放的補償額。

7. 倘你有意提出上述補償要求，則務請先徵詢獨立專業人士的意見，以免引致不必要的延誤。倘申索人為申索法定補償委聘專業人士，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。

#### **8. 土地的餘下部分因收地變成沒有合理實益用途**

根據現行政策，政府須要收地進行公共工程時，有責任盡量收回最少的土地。結果，政府收回私人地段的一部分後，可能會出現該地段的餘下部分，因面積細小或形狀不勻稱，而變成沒有合理實益用途的情況。倘你認為有合理的理由，你可要求有關的地政專員或總產業測量師(特別組別)，收回餘下的土地。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，你必須證明你對被收回土地擁有妥善的業權。你須向分區法律諮詢及田土轉易處遞交所有在建議書附表上列明的業權契據及文件。同時，你亦須提交你的身分證副本或其他如護照等的身分證明文件副本。

#### **10. 未能提交文件**

倘未能提交建議書附表所列的任何文件，你可能須作出法定聲明，解釋有關遺失或未能提交業權契據或文件的情況。該項手續相當簡單，倘有需要，分區法律諮詢及田土轉易處人員會加以解釋。

## **11. 簽署「補償及彌償協議書」**

在業權文件經過查核、地段業權經妥善證明，以及法定聲明(如須提供的話)被政府接納後，你須簽署一份「補償及彌償協議書」及其他所需文件。有關方面會安排你(通常在收地當日或該日之後)親身前往有關地政處或特別組別，簽署該協議書，並同時收取支票。屆時，你亦須帶備身分證或其他如護照等身分證明文件一併前往。

- 12.** 倘基於任何原因不能親身前往辦理手續，你可用有效授權書委託他人代辦，但有關手續或會需時較長。你應盡快通知有關發出補償建議書的人員，以便解決可能出現的問題。

## **13. 可能已搬遷的土地業權人**

倘你知道有任何土地業權人因移居海外或遷往別處而未能收到有關通知書，請通知他或發出補償建議書的人員，讓該名人員能與有關土地業權人聯絡。

## **14. 查詢**

倘你不明白領取補償的程序，或在這方面有任何疑問，可向有關地政處或特別組別查詢。本署人員樂意提供任何所需協助。