

收回和清理土地的特惠津貼

供業主、租客及佔用人參閱



地政總署

(本小冊子只供一般參考用途，並非法律文件，不具法律效力，因此不得視為具法律效力的文件。
本小冊子提及的任何政府政策，均有可能更改。)

二〇〇六年四月

1. 序言

本小冊子概述政府發放的各類特惠津貼和土地補償，並載列與收回和清理本港土地有關的各類特惠津貼申領資格準則。特惠津貼是發放予受政府收地計劃影響人士的非法定補償，旨在盡量減少他們因政府收回和清理土地而遇到的困難。為了可及早發放土地補償，政府會向合資格的受影響土地業主作出特惠土地補償建議，作為他們根據有關條例提出法定補償申索以外的另一選擇。

2. 特惠津貼和土地補償的處理

下文第 4 段載列的各類特惠津貼，由地政總署負責處理。該部門的人員會進行所需調查、審核受影響人士的資格、評估有關款額和安排發放事宜。

3. 提出申索／申請特惠津貼

受政府收回和清理土地計劃影響的人士倘認為自己合資格申領任何一類特惠津貼，可向有關的地政總署分區地政處或地政總署清拆辦事處查詢。有關辦事處的聯絡電話如下：

<u>地政總署分區地政處</u>	<u>電話號碼</u>
港島東區地政處	2835 1684
港島西及南區地政處	2835 1711
九龍東區地政處	2300 1764
九龍西區地政處	2300 1764
離島地政處	2852 4265
北區地政處	2675 1809
西貢地政處	2791 7019
沙田地政處	2158 4700
大埔地政處	2654 1263
荃灣葵青地政處	2402 1164
屯門地政處	2451 1176
元朗地政處	2443 3573





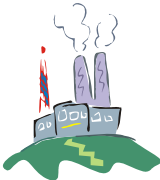
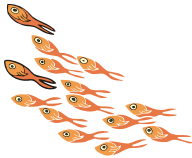
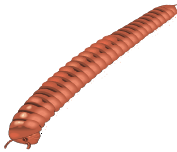
<u>地政總署清拆辦事處</u>	<u>管轄地區</u>	<u>電話號碼</u>
清拆辦事處(1) (九龍分處)	九龍及西貢	2715 1057
清拆辦事處(1) (香港分處)	香港及離島	2577 2525
清拆辦事處(1) (荃灣分處)	荃灣、葵青及沙田	2425 3821
清拆辦事處(2) (大埔分處)	大埔、北區及元朗	2664 5141
清拆辦事處(2) (屯門分處)	屯門	2462 3221

4. 特惠津貼和土地補償的類別

特惠津貼／土地補償類別	項目編號	細分類別	申領資格	負責部門
i) 新界及市區私人土地的特惠補償	1	新界私人土地 	新界劃分為四個補償地域，而各補償地域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。各新界分區地政處均存有標示特惠補償地域位置的「計算補償定率的分區圖」，可供市民查閱。 i) 對於農地業主，當局會根據有關的特惠補償率提出補償建議，作為最終解決一切可根據相關收地條例而提出的法定申索。 ii) 對於屋地業主，當局會根據專業估價另加按照有關地域補償率計算的特惠補償而作出補償建議。 有關業主如不滿意政府建議的特惠補償，可選擇領取法定補償。	地政總署
	2	在新九龍及港島收回的舊批地段 	新九龍及港島的舊批農地業主倘被政府收回土地，可按照新界新市鎮發展區內農地的補償率獲得補償。至於舊批屋地的特惠補償額，則會按照反映該收回土地鄰近屋地價值的補償率來計算。	

<p>ii)合法／核准住宅物業佔用人的特惠津貼</p>	<p>3</p>	<p>住宅物業的合法佔用人</p> 	<p>住宅物業如被政府收回，其合法佔用人可獲發特惠津貼。有關津貼會計及裝修期內租金、搬遷費、基本裝修(裝飾)費、委託代理物色另一處所的費用、法律費用及印花稅。津貼率會因應收回物業所在地點而有所不同。特惠津貼如獲有關的合法佔用人接納，得視作已取代他們申索騷擾補償的權利。</p>	<p>地政總署</p>
	<p>4</p>	<p>自置居所津貼／額外津貼</p> 	<p>住宅物業的自住業主如被政府收回其物業，可獲發自置居所津貼，以便能在收回單位的所在地區購置樓齡約七年、面積相若的重置單位。出租／空置單位或出租地方的業主，則可能會獲發額外津貼，以補足收回單位的公開市值。</p>	<p>地政總署</p>
	<p>5</p>	<p>住戶搬遷津貼</p> 	<p>在房屋署一九八二年進行的寮屋登記(下稱「一九八二年登記」)中已登記作住宅用途的住用構築物，倘真的受政府清拆行動影響，合資格的受影響人士可獲發這項特惠津貼，以助他們應付基本的搬遷費用。</p>	<p>地政總署</p>
	<p>6</p>	<p>持牌住用構築物和已登記住用寮屋的核准佔用人</p>  	<p>受強制清拆行動影響的下列類別人士，均符合申領這項特惠津貼的資格，作為中轉房屋以外的另一選擇。</p> <p>(i) 受清拆影響而不獲分配租住公屋的私人農地或未批租政府土地上持牌住用構築物的核准佔用人；以及</p> <p>(ii) 不合資格入住租住公屋的未批租政府土地上住用寮屋的核准佔用人(即有關寮屋已於一九八二年登記，而有關佔用人亦已於房屋署一九八四／八五年度寮屋居民登記中登記)。</p> <p>住宅物業業主如沒有資格獲得任何形式的安置，便不符合資格領取這項特惠津貼。</p> <p>受清拆影響人士如領取這項特惠津貼，便不符合資格就所涉構築物領取任何其他特惠津貼(包括住戶搬遷津貼)，而且在兩年內亦沒有資格申請任何形式的公共房屋或這項特惠津貼。</p>	<p>地政總署</p>

iii)真正務農人士的特惠津貼	7	農業遷置津貼 	新界的真正務農人士如受清理土地行動影響並合資格申請公共房屋，卻選擇在另一地點繼續務農並放棄其輪候公共房屋的優先次序，可獲發這項特惠津貼。當局會根據標準津貼率、所需搬遷費和重置臨時建築物的建築費來計算特惠津貼額。	地政總署
	8	青苗補償 	受影響的從事耕種人士可就其農作物的損失而獲發這項特惠津貼。當局會根據所種農作物的市值來評估所須發放的特惠津貼額。	地政總署(由漁農自然護理署協助評估)
	9	從事耕種人士的騷擾津貼 	因當局清理政府土地或收地作公共用途而受影響的合資格從事耕種人士，可獲發這項特惠津貼以助他們遷往別處復業。	地政總署(由漁農自然護理署協助評估)
	10	養豬人士和飼養家禽人士 	受影響的養豬人士或飼養家禽人士，倘其農場構築物在一九八二年登記中已登記作有關用途，又或雖未有在一九八二年登記，但卻一直在私人農地上合法經營(即持有一切所需的政府許可證)，可獲發這項特惠津貼。	地政總署
	11	符合規定的私人土地農場構築物 	在私人土地上擁有農場構築物的務農人士如受收地影響，可獲發這項特惠津貼。當局會根據標準津貼率和受影響農場構築物的類型及總樓面面積來評估發放的特惠津貼額，但會按照受影響農場構築物的狀況扣除折舊額。	地政總署
	12	農場雜項永久改善設施 	從事耕種人士及務農人士如受收地或清理土地行動影響，可因農場裝置及設施方面的損失而獲發這項特惠津貼。有關裝置及設施包括主要作農業用途的池塘、水井、圍欄、灌溉管道／水溝、圍牆、閘門、土牆和其他附於土地上的小型設施等。當局會根據受收回及清理土地行動影響的項目的標準重置率來評估發放的特惠津貼額，但會扣除該等項目的折舊額。	地政總署

iv) 遷拆新界鄉村屋宇的特惠津貼	13	新界鄉村屋地 	新界原居村民或自第二次世界大戰前已擁有建屋地段或通過承繼擁有該類建屋地段的非原居村民，其建屋地段被收回時可獲提供另一土地或房屋及／或發放特惠津貼。	地政總署
v) 合法商業物業的特惠津貼	14	商業物業的合法業主／佔用人 	政府收回合法商業物業時，有關業主可獲提供被收回物業的公開市值補償。此外，下列業主／佔用人可獲發這類特惠津貼。 (i) 自用業主獲發金額相等於被收回物業應課差餉租值四倍的特惠津貼。這筆特惠津貼如獲自用業主接受，得視作已取代他們申索騷擾補償的權利； (ii) 已出租或空置商業物業的業主獲發金額相等於被收回物業的應課差餉租值的特惠津貼；以及 (iii) 租客獲發金額相等於被收回物業應課差餉租值三倍的特惠津貼。這筆特惠津貼如獲租客接受，得視作已取代他們申索騷擾補償的權利。	地政總署
vi) 合法工業物業的特惠津貼	15	工業物業的合法佔用人 	政府收回工業物業時，其合法佔用人可獲發這類特惠津貼。有關津貼會計及裝修期內租金、搬遷費、基本裝修(裝飾)費、委託代理物色另一處所的費用、法律費用及印花稅。特惠津貼亦將按照收回物業的樓面面積評估。這筆特惠津貼如獲合法佔用人接受，得視作已取代他們申索騷擾補償的權利。	地政總署
vii) 發給漁業經營者的特惠津貼	16	食用魚和魚苗的塘魚養殖者 	食用魚和魚苗的塘魚養殖者如受收地和清拆影響，又符合資格，可獲發這類特惠津貼。特惠津貼會根據各標準津貼率(包括估計由收地和清拆引致的收入損失及有關費用)進行評估。	地政總署(由漁農自然護理署協助評估)
	17	紅蟲塘經營者 	紅蟲塘經營者如受收地和清拆影響，又符合資格，可獲發這類特惠津貼。特惠津貼會根據估計由收地和清拆引致的收入損失及有關費用進行評估。	地政總署(由漁農自然護理署協助評估)

vii)發給漁業經營者的特惠津貼	18	<p>后海灣的蠔民</p> 	蠔田經營者如受清拆影響，又符合資格，可獲發這類特惠津貼。特惠津貼會根據各標準津貼率(包括估計由收地和清拆引致的收入損失及有關費用)進行評估。	地政總署(由漁農自然護理署協助評估)
	19	<p>受香港水域內公共海事工程／清拆影響的海魚養殖者</p> 	在符合接近程度或水質條件準則的情況下，受香港水域內公共海事工程影響的海魚養殖者可獲發特惠津貼。合資格的海魚養殖者必須選擇繼續、暫停或結束他們的業務。特惠津貼會根據各標準津貼率(包括估計的收入損失及有關費用)進行評估。至於受清拆影響的海魚養殖者，他們可選擇結束業務或把業務遷往另一魚類養殖區。特惠津貼則根據各標準津貼率(包括估計的收入損失及結束業務的有關費用，或搬遷業務的費用)進行評估。	地政總署(由漁民特惠津貼跨部門工作小組提供意見)
	20	<p>受香港水域內公共海事工程影響的漁民</p> 	受影響漁民可能會因失去捕魚區而減少收入。他們遷往另一捕魚區作業，亦可能須付出額外開支，因此，若這些漁民符合某些資格準則，便可獲發特惠津貼。所有合資格漁民可獲發放的特惠津貼總額，是根據受影響區域漁獲的估計價值進行評估。	地政總署(由漁民特惠津貼跨部門工作小組提供意見)
viii) 遷移墳墓、金塔和神龕的特惠津貼	21		新界原居村民及本地漁民的墳墓和金塔如受工務工程影響而須遷移，政府會發放這類特惠津貼。在一八九八年前已存在的鄉村內，由全體村民所建造和拜祭的神龕如須遷移，政府也可能會發放這類津貼。特惠津貼會根據各標準津貼率進行評估，並會考慮受影響墳墓和神龕的種類、大小和建造材料。	地政總署
ix) 躉符費用的特惠津貼	22		在一八九八年前已存在的新界原居村民鄉村如受工務工程影響，可獲發這類特惠津貼，以協助村民進行躉符儀式。這特惠津貼會根據進行有關儀式的核准分項費用評估。	地政總署

<p>x) 發給商舖、工場、倉庫、船排、學校和教堂，以及觀賞魚養殖經營者的特惠津貼</p>	<p>23</p>		<p>有關從事商業經營、學校和教堂的建築物，如在政府清拆前登記時已於一九八二年登記中登記其從事業務，可符合資格獲發這類特惠津貼。特惠津貼的金額會根據業務種類和受影響建築物的面積而有所不同。建築物面積會按照一九八二年登記或清拆前登記的記錄計算，以較小者為準。不過，短期租約或短期豁免書涉及的建築物如不在一九八二年登記內，均不合資格獲發這類特惠津貼。</p>	<p>地政總署</p>
---	-----------	---	---	-------------

5. 津貼率的修訂

政府會不時就上述各類特惠津貼率作出適當修訂。



6. 特惠津貼和土地補償的發放

關於由地政總署負責處理的特惠津貼，有關人士可向其區內的分區地政處索取現行津貼率的資料。必須注意的是，政府只會向真正受影響的人士發放特惠津貼，而有關人士亦須就其資格提供令政府滿意的證明。凡作出虛假申索可被檢控。如當局未能在有關地點找到申索人，受影響人士必須向有關分區地政處提交特惠津貼的申索。有關人士就其申索特惠津貼的資格提供令政府滿意的證明後，必須前往有關分區地政處簽署彌償表格，應允就有關項目因政府收回和清理有關土地所引致的所有索償向政府作出彌償，才會獲發特惠津貼。政府發放特惠土地補償是有條件的，有關人士必須就被收回土地的合法權益提供令政府滿意的證明，並必須就有關津貼與政府簽立補償及彌償協議。

由二〇〇六年四月一日起，本小冊子第4段項目編號第5、6、10及23號的四類特惠津貼已由房屋署撥歸地政總署負責。受影響人士可向地政總署轄下的有關清拆辦事處索取現行津貼率的資料。

7. 查詢



上述資料旨在扼要介紹受收地和清拆影響的合資格人士可獲發放的各類特惠津貼和土地補償。如對上述有任何查詢，可聯絡上文第 3 段所述的有關辦事處，或向下列辦事處查詢：

地政總署

香港北角

渣華道 333 號

北角政府合署 19 樓

土地徵用組 / 清拆辦事處（總部）

電話：2231 3628



地政總署

二〇〇六年四月