

立法會規劃地政及工程事務委員會
2002年7月5日會議

檢討收地的行政安排及與徵收工業樓宇有關的特惠津貼

目的

本文件闡述政府所採取進一步改善收地安排的行政措施，以及政府對目前徵收工業樓宇的特惠津貼所持的立場。

背景

2. 在2001年7月5日舉行的議案辯論中，政府當局表示會檢討收地程序及與徵收工業樓宇有關的特惠津貼。

3. 政府可以徵收私人土地，包括工業樓宇，以進行公共工程，例如興建道路和鐵路、改善渠務等工程。收地程序必須依照有關法例的法定條文進行。

4. 根據現行安排，政府會在受影響土地復歸政府之前三個月，將收地通告刊登憲報，並在受影響物業或其附近張貼收地通告。政府若有受影響業權人的聯絡地址，便會以記錄派遞方式，將通告寄給有關人士。

5. 任何擁有受徵收物業的可獲補償權益的人士，均可根據有關法例，向政府要求得到法定補償。由於受清拆影響人士可能需要時間提出法定申索，並可能在申索過程中需要專業人士的協助，因此，政府的一貫做法，是向合資格的受清拆影響人士，提供特惠津貼，作為較快使他們得到補償的方法。在某些情況下，沒有業權的人士，若能符合指定的條件，也會獲給予有關的特惠津貼。特惠津貼的計算方法，是依照立法會財務委員會通過的方程式。

6. 受政府徵收的工業樓宇的合法業主和佔用人會獲給予補償，補償金額按照該等人士擁有受影響樓宇的權益的公開市值計算(例如：業主可獲物業市值，租客可獲餘下租期的市值)。合資格的受清拆影響人士，亦會獲給予特惠津貼(代替法定申索)，以補償他們因收地所引致的生意損失。

7. 受清拆影響人士如不接納政府的補償建議作為全數及最終的補償金額，可先接受政府的補償建議作為暫付款項，然後繼續與政府商討他提出與徵收工業樓宇有關的申索。假若雙方未能就該申索達成協議，任何一方均可將申索提交土地審裁處作裁決。

與收地有關的新行政安排

8. 地政總署已採取多項新措施，進一步改善收地安排。這些措施的詳情如下：

- (a) 印製一本關於收地程序和補償安排的小冊子，派發給有關人士，例如測計師行、受收地影響的業主和租戶，為他們提供指引。該小冊子能增進有關人士對收地過程的了解。隨本文件附上小冊子一份，以供參考；
- (b) 在各區地政處放置標準通知書供公眾索取，以方便受清拆影響人士向地政總署提供更改地址的資料。有關資料確保收地通告和補償/特惠津貼建議書能準時送達受清拆影響人士；
- (c) 在受影響土地之上或附近的當眼處，張貼更多的收地通告，使受清拆影響人士完全知道收地的時間表，並相應地就搬遷安排進行籌備；
- (d) 向不接納政府的特惠分區補償建議並選擇提出法定申索的新界農地業權人，提供農地補償暫付款項；
- (e) 採取更大彈性容許農地業權人將聘請測計師協助處理

申索的費用，包括在申索的補償金額之內；

- (f) 更頻密地與拒絕接納補償/特惠津貼建議或未作出回覆的受清拆影響人士進行跟進。較複雜的個案，則安排受清拆影響人士與有關部門會面，一起商討個案；
- (g) 成立由一位地政總署助理署長擔任主席的特別小組，專責加快處理因大規模徵收工業樓宇而收到的生意損失申索。特別小組會與個別申索人士及其測計師，一起商討有關的申索；
- (h) 向因徵收工業樓宇而提出生意損失的申索人，提供地政總署所評估的主要申索項目分項資料。過去，地政總署只提供評估結果，而不引述個別項目；及
- (i) 在支付補償金之後的 28 天內，發放該筆補償金的利息。利息追溯至土地復歸政府當日起計。以往並無具體時限，規定政府必須在某時限內支付利息。

檢討與徵收工業樓宇有關的特惠津貼

9. 政府已探討現行受徵收合法工業樓宇影響的業主和佔用人所得的特惠津貼。在這方面，一些與徵收華基工業中心有關的申索仍未得到解決，而當中部分個案仍有待土地審裁處聆訊，因此，政府認為目前不宜考慮任何進一步的改變，更改與徵收合法工業樓宇有關的特惠津貼。

地政總署

房屋及規劃地政局

2002 年 7 月