



收回市區土地及補償安排

供業主, 佔用人及測量師參考的指引



地善其用

政行其宜

地政總署
二〇〇六年八月
(修訂本)

(本小冊子只供一般參考用途，並非法律文件，不具法律效力，亦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。)

收回市區土地

1. 目的

本小冊子簡介收回市區（市區的定義為香港島、九龍及新九龍）私人土地的程序及補償規定。收回土地的法律程序，會因應不同的目的而根據相關的條例提出。由於各條例所訂定的程序及補償規定各有不同，下文僅就收地事宜提供概括性的指引。倘任何人的權益受收地計劃影響，請參閱有關條例的規定，以瞭解其中詳情或諮詢專業顧問。

2. 收回土地

政府為進行公共工程，例如道路計劃、發展公共房屋、市區重建計劃、提供遊憩用地、排水改善工程、提供新街市、興建新學校或展開工務計劃下任何項目等，均可能須收回私人土地。根據不同公共工程的目的，收回土地的法律程序主要根據下列條例的規定提出：

- (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）
- (d) 《土地徵用（管有業權）條例》（第 130 章）
- (e) 《土地排水條例》（第 446 章）
- (f) 《市區重建局條例》（第 563 章）
- (g) 《地下鐵路（收回土地及有關規定）條例》（第 276 章）

地政總署署長獲授權力執行此等條例所訂定的收回土地及補償規定。

3. 收地通告

在下令進行收地計劃時，政府會在憲報刊登收地公告和進行凍結人口登記¹。該公告的一份副本會在受影響物業或其附近張貼，並盡可能寄交有關註冊業主。在一般情況下，政府給予的通知期為在受影響物業或其附近張貼公告當日起計的三個月。公告所載的限期屆滿後，受影響物業的業權即復歸政府所有。倘有迫切需要收回有關物業，通知期可能縮短。自復歸日期起，有關人士享有的一切法律權利及權益亦於該日終止。此後，前業主不得向其租戶或物業佔用人收取租金或任何費用。

4. 補償建議

政府採取行動收回私人土地或以其他方式令有關土地受到不利影響時，須要按有關法定權益喪失或受到影響的相應條例，向受影響人士作出補償。有關土地的前業主或擁有該土地權益的人士(例如租戶)，可根據收回有關土地的條例規定，就土地及建築物(如有的話)的價值或其他土地權益獲得法定補償。

(a) 按《收回土地條例》(第 124 章)收回的土地，政府會就收回土地，向前業主及根據在土地註冊處註冊的文書而在緊接復歸前擁有該土地產業權或權益的任何人士，發出補償建議，或邀請有關人士在復歸日期起計的 28 天內，就法定補償提出申索。任何人士如認為其擁有該收回土地的可獲補償權益，而又未接獲政府的補償建議或獲邀請提出補償

¹ 地政總署在鐵路工程項目宣布時，或市區重建局在宣布市區重建項目時，便會展開登記。有關的登記可能在刊憲收回土地超過一年以前展開，而地政總署會採納有關的登記作為凍結人口登記。

申索，可於復歸日起計的一年內提出申索，列明其在有關土地上擁有的產業權或權益的性質，以及他就政府收回有關產業權或權益所申索的補償額。

- (b) 按《道路（工程、使用及補償）條例》（第 370 章）及《鐵路條例》（第 519 章）收回的土地，任何人士如擁有該土地的可獲補償權益，須於該等條例附表第 II 部分所列明的期限內，提出申索。
- (c) 補償額按相關法例所述的準則評估。倘申索人接受提出的補償建議，於能夠證明其業權達到政府滿意的程度後，須簽署所需文件。當局其後會安排發放補償金。以簡單個案而言，在收到申索人接納補償的文件及業權證明後，會在四個星期內按建議補償額備妥支票候領。

5. 評估收回物業公開市值

根據條例，支付給註冊業主的補償額，是根據該收回物業在收回當日的公開市值計算。地政總署評估收回物業價值時採取的估價原則及程序如下：

(a) 如何評估公開市值

評估收回物業的公開市值，會參考收回當日前後近似地區內同類物業的市場資料。評估包括比較收回物業及同類物業的售賣交易，再就各種因素，如地點、環境、物業狀況、樓齡、交通方便程度、交易日期、樓層、面積、座向及設施等作出調整。

(b) 現有用途價值

至於共有業權物業，評估個別單位的公開市值時，通常會參考經批准建築圖則／改建及加建圖則顯示的用途，以及租契許可的用途。進行法定補償評

估時，任何未得建築事務監督批准的用途更改，即使租契許可，通常都不會在考慮之列。舉例而言，倘經批准建築圖則／改建及加建圖則或佔用許可證顯示某單位的用途為住宅用途，如未經建築事務監督批准而將該單位部分／全部改作非住宅用途，在估值時，該單位仍視作住宅用途。同樣，倘經批准建築圖則／改建及加建圖則或佔用許可證顯示某單位的用途為非住宅用途，如未經建築事務監督批准而將該單位部分／全部改作住宅用途，在估值時，該單位將視作非住宅用途。

(i) 收回物業面積

一般而言，評估收回物業的實用面積*作法定補償時，會採用在已登記轉讓文件劃定，並由經批准建築圖則／改建及加建圖則量度所得的面積。此外，評估時還會考慮個別單位附屬地方，如露台、平台、天台、窗台、雜用房及天井等的面積。倘若無法找到經批准建築圖則／改建及加建圖則(特別是戰前樓宇)，當局便會於已登記轉讓文件描述或表明的物業進行實地量度，以確定物業的實用面積。倘因現場限制而無法實地量度實用面積，便會於實地量度室內樓面面積*，再進行適當調整以轉換成實用面積。

(ii) 違例構築物

收回物業內有時會發現違例的地下閣樓、閣樓擴建物、樓梯底構築物、天台、平台及天井構築物，以及擴建工程等。這些構築物倘若不符合《建築物條例》及有關土地的租契條款，並不會獲得補償。然而，露天天台、

* 根據香港測量師學會於一九九九年三月一日所發出測量守則的定義。

露天平台、天井及地下商舖的高淨空高度等，均會在評估中反映。

(iii) 出租物業

出租物業的公開市值通常包括餘下租期租金的的資本轉化值及遞延復歸價值。租約餘下租期、租賃協議下支付的租金、復歸時的十足市值租金及復歸前的遞延期，均會在評估中反映。至於定期租賃，則必須視乎每宗個案來計算餘下的租期。

(c) 重新發展價值

- (i) 對於單一業權的地段，當局會評估地段的現有用途價值及重新發展價值。兩者之中會以較高的價值作為建議的法定補償金額。評估重新發展價值時，任何租客補償、拆卸現有建築物的成本及取得空置管有權所需時間等，均會反映在估值之中。
- (ii) 倘屬與毗連不同業權地段的聯合發展作為根據的補償申索，申索人必須證明聯合發展的可能性。此外，必須有證據證明(i)聯合發展確實有可能性；(ii)聯合發展有較高的價值；(iii)聯合發展並無明顯障礙；及(iv)建議計劃與周圍的主要重新發展計劃協調。當局會參考每宗個案的獨特事實及情況。
- (iii) 對於以重新發展或聯合重新發展作為根據的補償申索，假設的發展計劃必須切實可行。假設重新發展計劃時，必須考慮合併地段的面積、周圍的環境及重新發展的模式。進行建議重新發展或聯合重新發展預計所需的時間，必須在重新發展的價值中恰當反映。

6. 發放給各類人士的法定及特惠補償

受收地計劃影響人士可獲補償的類別，會視乎物業類別及有關人士所擁有物業的法定權益而定。詳情見下列各段。

6.1 住宅物業

6.1.1 自住業主

(a) 業主的物業權益

合法業權擁有人有權獲得收回物業在復歸政府當日的公開市值，估值時會以騰空交回管有權或連租約作為根據。在恰當情況下，亦會考慮收回物業的重新發展價值。評估收回物業公開市值的詳情載列於第 5 段。

(b) 租客的物業權益

合法租客有權獲得其於住宅物業所擁有權益(如有的話)的公開市值(例如：現有租金低於市值租金情況下的餘下租期市值)。

(c) 搬遷費用及開支

- (i) 合法的住宅物業佔用人(包括自住業主及租客)，倘因收回土地而須由收回的單位遷往新單位，有權就因此引致的合理損失及開支提出申索。當局通常會就此支付特惠補償，代替法定補償。然而，倘若確實的搬遷費用(包括印花稅、代理費及法律費用)超逾政府建議的特惠補償，有關佔用人可提出申索，要求付還因搬遷而合理引致的確實費用。

- (ii) 倘提出以收回物業的重新發展價值作為向業主的補償，有關業主無權就搬遷費用及開支申索補償。

6.1.2 自置居所津貼及額外津貼

(a) 自住業主

- (i) 除法定補償外，自住業主亦有可能領取稱為自置居所津貼的特惠補償。
- (ii) 政府向自住業主發放自置居所津貼，旨在協助他們在收回單位的鄰近地方購置面積相若的較新重置單位。向個別業主發放的自置居所津貼金額，為假設重置單位(同一地區內與收回單位面積相若的七年樓齡單位)價值與收回單位公開市值的差額。當局會根據政府的現行政策，審查業主是否合資格領取自置居所津貼。倘自住業主已接受政府安置，便不會獲發自置居所津貼。
- (iii) 倘整個單位由一名業主佔用或他能證明整個單位均由其直系家庭成員(包括子女、父母及受供養的兄弟姐妹、祖父母或外祖父母、孫或外孫、繼父母、配偶的父母或繼父母)佔用，政府會向該業主發放全數自置居所津貼。

(b) 出租單位或出租地方的業主

- (i) 除法定補償外，出租單位或出租地方的業主有資格領取額外津貼。額外津貼補足連租約的收回單位的公開市值。
- (ii) 倘業主佔用單位的一部分，並將單位部分出租，則該業主會獲發其佔用的部分的全數自

置居所津貼，以及出租地方全數自置居所津貼的 75%作為額外津貼。

- (iii) 倘業主直系家庭成員佔用單位的一部分，並將單位部分出租，則該業主會獲發其直系家庭成員所佔用部分的全數自置居所津貼，以及出租地方全數自置居所津貼的 75%作為額外津貼。
- (iv) 首個全部出租單位會獲發全數自置居所津貼的 50%作為額外津貼，而第二個全部出租單位會獲發全數自置居所津貼的 25%作為額外津貼，但第三個全部出租單位不會獲發額外津貼。

(c) 如何評估自置居所津貼

就所有為某個發展項目收回的舊式樓宇單位而言，地政總署署長會評估七年樓齡的假設重置單位的單位價值（即\$/平方米）。假設重置單位將假定位於質素與收回樓宇可資比較的假設樓宇內，在特點及交通方便程度方面屬類似地區。假設重置單位位於假設樓宇中層，座向一般（即並非向南或向西，無海景）。一般而言，會選擇大約七年樓齡，並在復歸日前後成交的單位作為可資比較個案。基於這些可資比較個案，當局會就時間、樓齡、座向、樓層、質素、面積、交通及環境等因素作調整，以便就有關收地項目訂出假設重置單位的單位價值。假設重置單位的單位價值，會在整個收地項目內劃一採用。

收回單位的自置居所津貼為假設重置單位的價格（假設重置單位的單位價值乘以收回單位面積）與收回單位公開市值的差額。

(d) 自置居所津貼／額外津貼有關的一般事項

- (i) 空置單位業主有資格領取的額外津貼金額與出租單位業主相同。
- (ii) 每次收地的每名業主，最多可就三個單位獲發自置居所津貼／額外津貼。
- (iii) 計算自置居所津貼／額外津貼時，會以業主佔用單位的實用面積作為計算根據。然而，違例建築工程不會計算在實用面積內。實用面積的定義，依據香港測量師學會於一九九九年三月一日發出的測量守則。
- (iv) 非法天台搭建物的業主不會獲發自置居所津貼／額外津貼。合法自住業主仍有資格領取根據天台本身公開市值評估的補償和獲得安置(如符合資格的話)。
- (v) 倘收回土地的法定補償是根據重新發展原則進行估值，業主無權申索自置居所津貼／額外津貼。倘重新發展價值大於現時用途價值，業主有權為本身利益，申索現時用途價值加自置居所津貼。
- (vi) 以市區重建項目而言，倘分契單位業主選擇不領取自置居所津貼，可能會獲安置。
- (vii) 獲發給住宅用途以外佔用許可證的非住宅物業，倘已用作住宅用途一段長時間，只要租契並無禁止此項用途，該非住宅物業的自用業主亦可獲發自置居所津貼。
- (viii) 以市區重建項目而言，受影響物業的業主，如於根據《市區重建局條例》第 23 條在憲報

刊登發展項目的開始日期後才取得有關物業，不會獲發自置居所津貼／額外津貼。

- (ix) 當局通常會採納政府進行的登記(如屬鐵路工程項目)或市區重建局進行的登記(如屬市區重建項目)資料來決定自置居所津貼／額外津貼的申領資格(有關的登記會在項目宣布時進行)。政府的最新登記則會在收地通告刊憲時進行，所得的資料將用於複查有關業主當時是否仍然有資格領取自置居所津貼／額外津貼或與自置居所津貼／額外津貼金額相同的款項。在正常情形下，任何人士不會因為最新的登記而可享有額外的自置居所津貼／額外津貼或較高金額的自置居所津貼／額外津貼。

(e) 上訴機制

- (i) 業主倘就自置居所津貼／額外津貼的發放對地政總署署長的決定(關乎領取自置居所津貼／額外津貼資格、計算自置居所津貼／額外津貼的樓面面積及其他有關事項的爭訟事宜)感到不滿，可於署長作出決定後的 60 天內，向上訴委員會提出上訴。上訴委員會聽取上訴和進行調查後，倘有需要，可就地政總署署長的決定作出裁決。地政總署署長倘不接納裁決，有關個案將呈交房屋及規劃地政局局長覆核和作出最後決定。業主如欲提出上訴，可去信上訴委員會，地址為香港花園道美利大廈 9 樓。
- (ii) 有關以上第 6.1.2(c)段提及的假設重置單位基本單位價值的上訴，由地政總署署長考慮。合法業主須於提出補償建議日期起計的兩個月內，以書面提出上訴。

6.2 商業物業

(a) 對自用業主的補償

商業物業的合法自用業主，有權獲得收回物業在復歸政府當日的現有用途價值，加上下列其中一項額外補償：

- (i) 相等於復歸日當時的收回物業應課差餉租值²四倍的特惠津貼，並在適當情況下，根據《僱傭條例》(第 57 章)向僱員發放的遣散費；或
- (ii) 倘業主相信其商業損失大於額外補償的數目，該業主有權根據《收回土地條例》第 10(2)(d)條提出商業損失申索(須有文件證據支持)；根據該條例第 10(2)(e)(i)條提出的搬遷費申索；及根據該條例第 10(2)(e)(ii)條提出專業費用申索(亦見以下第 10 段)。

關於以上第 6.2(a)(ii)段，自用業主可就因結束營業或將業務遷離收回物業而引致的商業損失及有關損失或開支，提出法定補償申索。法定補償的各項申索項目可包括：

- (I) 永久或暫時的生意利潤損失；
- (II) 被逼出售附屬裝置與設備及存貨所引致的損失；
- (III) 商譽損失；及
- (IV) 根據《僱傭條例》(第 57 章)向僱員發放的遣散費。

² 物業的應課差餉租值為差餉物業估價署評定有關物業每年的合理租值。應課差餉租值每年檢討。

上述項目並非詳盡無遺，而當局會根據每宗個案的情況作個別考慮。

在適當的情況下，倘收回土地的重新發展價值高於復歸當日的現有用途價值，政府會提出以前者作為法定補償的建議。不過，倘若根據收回土地的重新發展價值評估補償額，則自用業主無權申索以上第 6.2(a)(ii)段的補償。

(b) 對業主的補償(非佔用物業)

出租或空置商業物業的合法業主，可獲發放以下兩項補償中價值較高的一項：(i)收回物業於復歸政府當日的重新發展價值(倘已確定)；及(ii)收回物業的現有用途價值加相等於同一物業復歸日當時的應課差餉租值的特惠津貼。

(c) 對租客的補償

合法租客有權獲得其於商業物業所擁有的權益(如有的話)的公開市值(例如：現有租金低於市值租金情況下的餘下租期市值)加下列其中一項額外補償：

- (i) 相等於收回物業在復歸日當時的應課差餉租值三倍的特惠津貼，並在適當情況下，根據《僱傭條例》(第 57 章)向僱員發放的遣散費；或
- (ii) 按以上第 6.2(a)(ii)段所述，有權根據《收回土地條例》就補償提出法定申索。

7. 工業物業

工業物業的合法業主(不論是否佔用物業)及租客，有權取得類似商業物業的補償，但特惠津貼則會根據收回物業的樓面面積評估。

8. 支付利息

以法定補償及特惠津貼形式支付的任何款項，由復歸當日起至付款日期止，可孳生利息。利率不會低於發鈔銀行就 24 小時通知存款不時釐定的最低息率。

9. 暫付款項

倘政府收地而其建議發放的補償不獲接納，政府將向申索人發放由政府評估的法定補償的 100%，作為暫付款項，並付利息。其後，雙方可繼續商討，或向土地審裁處申請裁定補償額。如最終協議的補償額超逾暫付款項，政府會將差額連同利息支付予申索人。倘暫付款項超逾申索人與政府最終協議的補償額或土地審裁處所裁定的款額，申索人必須將多付款額退還政府。

10. 專業費用

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。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。

11. 轉介土地審裁處

倘申索人與政府未能就法定補償額(如有的話)達成協議，任何一方可向土地審裁處申請裁定補償額。土地審裁處判定的數額對申索人及政府均具約束力。倘有關個案已轉介土地審裁處處理，先前的自置居所津貼／額外津貼建議即告撤回。

12. 所需資料

12.1 損失及開支證明

申索人須就其法定申索提供證據，以便當局處理。倘就損失及開支提出申索，申請人須提供收據及發票等證明文件。舉例來說，申索商業損失的人士須提供以下文件(以下列表並非詳盡無遺)支持其申索：

- (a) 商業登記證；
- (b) 申索所涉期間以至之前年度的財政文件(如資產負債表、損益表)；
- (c) 每月銷售／收入分析報告；
- (d) 支持申索的報稅表；
- (e) 租賃協議(如適用的話)；及
- (f) 存貨清單及有關項目的價值。

12.2 業權證明

就收回土地向申索人發放補償之前，申索人須證明對即將收回的土地擁有妥善業權。申索人須向分區法律

諮詢及田土轉易處提交建議信附表列明的所有業權契據及文件。同時，申索人須呈交其身分證或例如護照等的其他身分證明文件的副本。

13. 查詢

如需其他資料或有任何疑問，可到北角渣華道 333 號北角政府合署十九樓地政總署土地徵用組查詢，本署人員樂意提供協助。

地政總署土地徵用組
二〇〇六年八月