

收地公告刊憲後的收地程序簡介

收地公告刊憲	- 收地公告的副本會張貼在受影響的物業或其附近
	- 收地公告的副本會寄交相關的註冊業主
	- 一般情況下，在收地公告張貼於相關土地當日起計的三個月後，土地即會復歸政府所有
	- 在復歸日期之前，受影響物業的業主仍可與市區重建局磋商，以達成出售相關物業的協議
復歸日期	- 相關人士享有的一切法律權利及權益於復歸日期當日，須予終止。此後，前業主不得訂立任何租約，或向其租客或物業佔用人收取租金或任何費用
	- 支付給註冊業主的補償額，以該收回物業在復歸日期的公開市值計算
補償建議	- 在復歸日期起計 28 天內，政府會向前業主及緊接復歸日期前擁有該土地產業權或權益的任何人士，提出補償建議，或邀請他們提出補償申索。政府一般會給予前業主 28 天期限，以便考慮是否接納補償建議
	- 政府會向合資格的租客或物業佔用人提出特惠津貼建議，一般會給予 28 天期限，以便考慮是否接納補償建議
交回物業的空置管有權	- 政府會要求前業主或物業佔有人於合理時間內遷出物業 ^(備註)
	- 政府在收回物業空置管有權後，會提供足夠的保安措施，以確保空置的物業不會被強行進入或非法佔用
清拆	- 政府在收回物業的空置管有權，以及截斷所有的公用事業設施 (如水、電、煤氣) 的供應後，方會展開清拆行動

備註:一般情況下，前業主或物業佔有人須於復歸日期起計三個月內，將物業的空置管有權交還政府。

政府的收地補償簡介

(I) 住宅物業

(A) 法定補償

1. 業主的物業權益 - 收回物業在復歸日期的公開市值
2. 租客的物業權益 - 於收回物業中所擁有權益(如有的話)在復歸日期的公開市值
3. 合法佔用人的補償 - 搬遷費用及開支 (一般以特惠補償支付)

申索人如未能與政府就法定補償額達成協議，可向土地審裁處申請裁定。

(B) 自置居所津貼及額外津貼

1. 自住業主 - 除法定補償外，自住業主亦可獲發自置居所津貼的特惠補償。
2. 出租單位、出租地方或空置單位的業主 - 除法定補償外，該等業主亦可獲發額外津貼。

業主如欲上訴，可向地政總署署長或自置居所津貼上訴委員會提出。

(II) 商業物業

1. 自用業主 - 以下(a)或(b)項補償中價值較高的一項：
 - (a) 收回物業在復歸日期的現有用途價值，加上
 - (i) 相等於收回物業在復歸日期的應課差餉租值四倍特惠津貼，
或
 - (ii) 根據《收回土地條例》(第 124 章)提出的商業損失申索；
 - (b) 在適當的情況下，收回物業於復歸政府當日的重新發展價值。
2. 非佔用物業業主 - 以下(a)或(b)項補償中價值較高的一項：
 - (a) 收回物業在復歸日期的現有用途價值，加上相等於該物業在復歸日期應課差餉租值的特惠津貼；
 - (b) 在適當的情況下，收回物業在復歸政府當日的重新發展價值。
3. 租客 - 於收回的物業中所擁有權益(如有的話)在復歸日期的公

開市值，加上

- (i) 相等於收回物業在復歸日期應課差餉租值三倍的特惠津貼，或
- (ii) 根據《收回土地條例》（第 124 章）提出的商業損失申索。

(III) **工業物業**

不適用於市區重建局馬頭圍道／落山道發展項目（KC-020）。

註：

- (i) 上述政府的收地補償簡介，只供參考，絕不構成由政府作出的任何陳述，也絕不應引致任何其他期望，故亦不得作為政府作出任何陳述或引起任何期望的根據。欲知更詳盡的資料，請參閱地政總署發布的《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》(2023 年 9 月修訂本)。
- (ii) 至於「現有用途價值」及「重新發展價值」的定義，請參閱上述小冊子第 5 段。