



地政總署
土地徵用組
ACQUISITION SECTION
LANDS DEPARTMENT

電話 Tel: 2231 3621

圖文傳真 Fax: 2530 1701

電郵地址 Email: sesa2@landsd.gov.hk

本署檔號 Our Ref: (78) in LD ACQ/GP/15 XXII

來函檔號 Your Ref:

我們矢志努力不懈，提供盡善盡美的土地行政服務。
We strive to achieve excellence in land administration.

香港北角渣華道三三三號北角政府合署十九樓
19/F, NORTH POINT GOVERNMENT OFFICES
333 JAVA ROAD, NORTH POINT, HONG KONG

網址 Website : www.landsd.gov.hk

來函請註明本署檔號

Please quote our reference in your reply

九龍深水埗長沙灣道 303 號
長沙政府合署 4 樓
深水埗區議會
郭振華先生

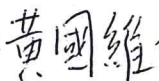
郭主席：

第四屆深水埗區議會
二零一四年十一月四日
第十八會議

強烈要求政府重新啟動研究及諮詢收回黃竹街/西洋菜北街私家路方案
(深水埗區議會文件 196/14)
要求政府處理私家街及私家後巷問題

深水埗區議會於十一月四日討論上述文件。在會議上，議員要求地政總署就收回私家街道可引致補償申索事宜，提供補充資料。現附上有關資料，以供議員參考。

地政總署署長

(黃國維  代行)

副本送：

民政事務總署深水埗民政事務處區議會秘書處

(經辦人：趙必強先生) (傳真號碼：2785 4218)

民政事務總署總行政主任(2)

(經辦人：何黃雅喬女士) (傳真號碼：2834 5103)

2015 年 1 月 2 日

收回私家街道的補充資料

補償事宜

政府根據《道路(工程、使用及補償)條例》(第 370 章)賦予的權力，進行收回私家街道的事宜，有關的補償也按照該條例的規定來評定。

該條例附表第 II 部列出九項可申索補償的事項；有關評定補償的基準；申索人的資格，以及申索期限。就收回土地的申索而言，可申索的人包括前業主，或其他在土地被收回前擁有該土地的產業權或權益的人。這是潛在申索人提出有效申索的法律理據。

政府有關收回私家街道的一貫政策是，不應在收回私家街道時作出補償。只有申索是在收回街道前不可預料而其後證明有理據的，當局才會根據《道路(工程、使用及補償)條例》(第 370 章)作出補償。

如果預料收回街道會引致有效的申索，私家街道收回事宜委員會(“委員會”)通常會從收回計劃中刪除有關的街道。根據這個政策，委員會在過去曾同意從收回計劃中，刪除那些表面看來可能會引致申索的街道。可預料的申索例子如下：

(a) 因外伸露台導致的申索和引起佔用政府土地問題的事宜

- (i) 私家街道上的合法外伸露台可導致申索問題。當政府收回私家街道時，被收回範圍的地面以下、地面以及上面的空間均會歸還政府。換言之，該處樓宇的業主會失去外伸露台的業權，並可能因此而提出申索。
- (ii) 被收回私家街道的樓宇的外伸露台，會引起“佔用政府土地”的問題。這即是說，在政府收回私家街道後，有關物業的業主如果保留這些露台，在法律上屬“佔用政府土地”。
- (iii) 委員會曾考慮方案解決佔用政府土地的問題，例如不把外懸搭建物列入收回範圍之內。但是，該方案會使日後在已收回範圍進行道路工程，以及使用該範圍的地面層及上面的空間時受到限制。所以，現時並無切實可行的辦法，解決佔用政府土地的問題。

(b) 因地盤面積減少而引起的申索

根據《建築物(規劃)規例》第 23(2)(a)條，為訂定准許地積比率和上蓋面積而釐定建有建築物的地盤所佔面積時，無須考慮任何街道或通道巷的任何部分。如私家街道或通道巷無須提供通行權，便不是該規例所指的“街道”。換言之，部分私家街道或通道巷的土地是有一定價值的，當進行重建而計算地積比率時，有關的土地可包括在內。收回這些私家街道或通道巷可能會引起申索。但是，根據現行政策，收回私家街道時不應作出可預料的補償。

(c) 因失去車輛通道所引起的申索

一些私家街道在被收回後，只能改作行人通道和緊急車輛通道而不能改為公眾行車道(例如街道太狹窄)。由於地面的零售商舖或上層的居民沒有車輛通道使用，因此毗鄰樓宇的業主／住客或會以失去收回私家街道前可使用的車輛通道為理由，提出申索。但是，根據現行政策，收回私家街道時不應作出可預料的補償。

地政總署

2015 年 1 月