

政府總部
發展局
規劃地政科

香港添馬添美道 2 號
政府總部西翼



立法會CB(1)476/2024(02)號文件

Planning and Lands Branch
Development Bureau
Government Secretariat

West Wing,
Central Government Offices,
2 Tim Mei Avenue,
Tamar, Hong Kong

本局檔號 Our Ref. DEVB(PL-CR) 1-10/81
來函檔號 Your Ref. CB1/BC/9/23

電話 Tel.: 3509 8830
傳真 Fax: 2845 3489

以電郵發出

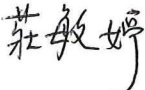
立法會秘書處
法案委員會秘書
(經辦人：蔡柏柱先生)

蔡先生：

**《政府租契續期條例草案》委員會
因應 2024 年 4 月 2 日會議席上所作討論而須採取的
跟進行動一覽表**

跟進 2024 年 4 月 8 日來函夾附有關上述會議的跟進行動一覽表，現提供政府的回覆，載於附件，供委員參閱。

發展局局長

(莊敏婷  代行)

2024 年 4 月 19 日

副本致：

律政司 (經辦人：高級助理法律草擬專員 莊家寧先生)

(經辦人：高級政府律師 曾海鋒先生)

地政總署 (經辦人：總產業測量師(產業管理組) 冼桂蘭女士)

(經辦人：助理署長/法律事務/港島及荃灣(法律諮詢及田土轉易處)
陳惠儀女士)

政府的酌情決定權

- (i) 法案委員會要求政府當局在《政府租契續期條例草案》(“《條例草案》”)恢復二讀辯論時就下述事宜作出承諾：
(a)《條例草案》的目的是設立恆常機制，讓地政總署署長以精簡有序的方式為適用租契(即沒有續租權利，及不屬短期租約或特殊用途租契)續期；及(b)根據1997年7月15日發出的臨時立法會參考資料摘要(“1997年土地政策文件”)，政府對地契續期有完全酌情決定權，一般來說，政府均會予以續期，除非個別地契因公眾利益的考慮而不應獲續期。
1. 我們樂意在《政府租契續期條例草案》(《條例草案》)恢復二讀辯論時，重申政府根據1997年土地政策，可完全酌情決定為沒有續期權利的租契續期。一般來說，一般用途租契均會予以續期，除非個別租契因公眾利益考慮而不應獲得續期。《條例草案》的目的是設立恆常機制，讓地政總署署長(“署長”)以精簡有序的方式為適用租契續期(即以刊憲取代政府與業權人逐一簽立新租契)，立法只改變租契續期方式，並不改變1997年土地政策，亦不影響政府的完全酌情決定權。

選不續期備忘錄

- (ii) 就《條例草案》第9條有關選不續期備忘錄(“備忘錄”)的規定，法案委員會要求政府當局對下列提問/建議作出回應，包括：
- (a) 考慮加入備忘錄須由見證人簽署的要求；
2. 選擇不接受租契續期等同放棄租契下的權益，是一項嚴肅和重大的決定。我們同意法案委員會建議，選不續期備忘錄(備忘錄)應加入須由見證人簽署的要求，我們亦建議見證人必須是一名執業律師，以加強保障。律師見證人有責任核實簽署人士的身分證明文件，並親自見證該人士簽署備忘錄的過程，以助確立備忘錄的真實性

和可靠性。詳情可參閱載於附錄的備忘錄修訂範本，新加入的見證人簽署欄以藍色顯示。

(b) 政府當局將如何核實須於備忘錄簽署的所有“指明的人”的身份及核對其簽署；及

3. 土地註冊處在註冊任何文書前，必須確保文書符合相關法例的要求。對於交付予土地註冊處註冊的備忘錄，土地註冊處會核實備忘錄是否符合《條例草案》第9條的要求，即：(i) 採用署長指明的格式填妥；(ii) 由承租人在訂明的時限內交付土地註冊處；及(iii) 由《條例草案》第9(4)條指明的所有人簽署。土地註冊處接獲備忘錄後¹，會於翌日在土地登記冊的「等待註冊的契約 (deeds pending registration)」一欄中列出該備忘錄的記項。經核實符合所有上述(i)至(iii)的要求後，土地註冊處才會註冊備忘錄。
4. 第9(4)條訂明，以下所有人必須於備忘錄簽署（「指明的人」）：
 - (a) 以本身的姓名或名稱在土地註冊處註冊為：有關適用租契的標的土地的擁有人或契約持有人、或在該租契下的權益的持有人；及
 - (b) 根據就有關土地於土地註冊處註冊的、存續的售賣協議、按揭或押記而享有該土地權益的人士。

如(a)或(b)提述的人多於一名，所有該等人士均須簽署備忘錄。

5. 「指明的人」的權益，均註冊於土地註冊處的土地登記冊或業權註冊紀錄（前者屬現行契約註冊制度，後者屬新的業權註冊制度）。當接獲備忘錄後，土地註冊處將查閱土地登記冊或業權註冊紀錄，核實備忘錄已經由所有符合第9(4)條定義為「指明的人」簽署，沒有遺漏。

¹ 該備忘錄必須連同《土地註冊條例》(第128章) 要求須填妥的註冊摘要和所須的註冊費用一併提交。

- (c) 考慮修訂第(5)款所定的備忘錄生效日期(即其註冊當日)，以保障所有在下列各有關時間內妥為註冊的契據、轉易契及其他書面形式的文書和判決，即：在簽立後一個月內向土地註冊處分別註冊的所有契據、轉易契及其他書面形式的文書，以及在登錄或記錄後一個月內註冊的所有判決，將可根據《土地註冊條例》(第128章)第5條繼續享有優先權。
6. 《條例草案》第9(5)條訂明，就某續期公告所涵蓋的某適用租契而註冊的備忘錄，將會在其註冊當日生效。據此，就該租契的續期而言，續期公告不具效力，第12條為租契續期的條文亦不適用於該租契。
7. 委員表示，在現行契約註冊制度下，《土地註冊條例》(第128章)第5條訂明，於簽立後一個月內交付土地註冊處辦理註冊的文書，可享有優先權。委員詢問，因應此優先權安排，備忘錄的生效日期可否作適當修訂(例如修訂為交付後一個月才生效)，相信委員的用意是確保備忘錄交付後的一個月內沒有其他涉及該土地權益的文書交付土地註冊處，該備忘錄才生效，以免該一個月內交付的文書的相關人士權益受損。我們理解委員關注倘若備忘錄交付土地註冊處後的一個月內有其他新文書交付土地註冊處辦理註冊，由於備忘錄已獲註冊及生效，新文書內的人士的權益將會受損。
8. 委員的提問帶出的問題，是如何確定在備忘錄交付土地註冊處時，有否任何已簽立但未交付土地註冊處註冊的文書。
9. 以下例子可協助分析需要處理的問題：

日期	事件
2024年12月31日	政府就某適用租契刊登續期公告
2025年4月1日	承租人與銀行簽立按揭協議
2025年4月2日	承租人向土地註冊處交付備忘錄
2025年4月7日	按揭協議交付到土地註冊處

在上述例子中，根據《土地註冊規例》(第128A章)，備忘錄經核實符合《條例草案》第9條的要求²後會視為在土地註冊處接獲備忘錄當日完成註冊(即2025年4月2日)，並在註冊當日生效(即2025年4月2日，見《條例草案》第9(5)條)。按揭文書則在2025年4月7日交付土地註冊處(即簽立後一個月內)，經核實符合註冊要求後會視為於同日(即2025年4月7日)註冊。由於承租人向土地註冊處交付備忘錄時(即2025年4月2日)，按揭協議並未交付到土地註冊處，因此按揭承按人不屬第9(4)條內的「指明的人」，因此無須在備忘錄上簽署。

10. 我們認為上述情況不理想。經考慮後，我們建議以下方法處理：備忘錄內加入保證條款，要求承租人保證截至備忘錄交付予土地註冊處註冊之日(包括當日)，並沒有任何交易(包括售賣協議或按揭)可能導致已簽署備忘錄以外的任何其他人享有或將會享有該土地或該租契下的權益。請參看載於附錄的備忘錄修訂範本，新加入的保證條款(備忘錄第5(b)段)以紅色顯示。
11. 我們建議在備忘錄內加入保證條款，而不修改備忘錄的生效日期，有以下考慮：(i) 保證條款保障所有在承租人交付備忘錄時已簽立但未註冊的文書內的人士的權益不受損害(不論有關文書是否在簽立後一個月內交付辦理註冊)；(ii) 以上做法不偏離《土地註冊規例》(第128A章)第16條，即文書一經完成註冊，其註冊將由土地註冊處接獲該文書當日起生效；(iii) 何時進行土地交易及交付備忘錄，理應在承租人完全掌控之內，我們相信由承租人在交付備忘錄時作出以上保證是合適的安排，因此無須給予一個月的等待期，以免增加市場的不確定性。這個方法在新的業權註冊制度³下亦能應用。
12. 有了上述的保證條款，就上文第9段的例子而言，由於承租人交付備忘錄當天已簽立按揭協議，而按揭承按人透過按揭協議已享有租契下的權益，如承租人在該情況下仍向土地註冊處交付備忘錄註冊，即承租人涉及作出虛

² 以及《土地註冊條例》(第128章)下的相關要求。

³ 根據《土地業權條例》(第585章)第35條，在業權註冊紀錄上出現的各事項的優先次序，須按導致各事項註冊的申請呈遞予處長的先後次序決定。

假保證，政府將作出跟進及根據個案情況及調查結果考慮採取適當行動。我們預期選不續期的個案不多。

13. 此外，政府亦會加強宣傳教育，讓公眾知悉續期公告刊憲後一年內承租人有權選不續期，如果相關人士在該一年內參與有關該等土地的交易，應考慮在相關協議加入適當條款保障自身權益。

納入不予續期列表公告

(iii) 法案委員會要求政府當局舉例說明《條例草案》第10條第(1)款指明的適用租契範圍。

14. 《條例草案》第10條訂明續期公告及不予續期列表刊登之後把租契納入不予續期列表的機制。正如早前向法案委員會解釋，第10條只適用於一種特定情況，即：某租契在相關的續期公告刊登當天屬特殊用途租契，其後署長決定更改該租契的歸類（包括因應承租人就租契分類作出上訴或承租人申請租契修訂），成為一般用途租契，同時署長經考慮後決定不為該一般用途租契續期。

15. 為體現上述政策原意，第10(1)條訂明第10條適用於符合以下說明的租契：

(a) 租契的屆滿日期，是在某續期公告所指明的特定屆滿時間範圍內⁴；及

(b) 憑藉第6(1)(b)條，視為在該公告的刊登日期不屬特殊用途租契⁵。

16. 舉例說，當政府於2024年12月31日刊登續期公告和不予續期列表，公布2031年1月1日至12月31日屆滿的適用租契的續期及不續期決定，即就該份不予續期列表而言，

⁴ 《條例草案》第7(1)條訂明，每份續期公告均會指明一段**特定屆滿時間範圍**，以按照第12條，將在特定屆滿時間範圍內屆滿的適用租契續期。

⁵ 《條例草案》第6(1)(b)條訂明，如在續期公告刊登當日（刊登日期）或之後，就某租契作出的特殊用途租契識別摘記被取消摘記取消，則就本條例而言，該租契視為在刊登日期不屬特殊用途租契。

第10條納入不予續期列表的安排將適用於符合以下情況的租契：

- (a) 在該續期公告指明的「特定屆滿時間範圍」內屆滿(即2031年1月1日至12月31日內)[符合第10(1)(a)條]；及
- (b) 在續期公告刊登日期當日(即2024年12月31日)，屬特殊用途租契，但因其後被取消摘記取消其特殊用途租契識別摘記，而視為在刊登日期不屬特殊用途租契[符合第10(1)(b)條]。

負擔及契諾等

- (iv) 法案委員會要求政府當局說明《條例草案》第13條第(2)款提及的“契諾”和“條件”兩者含義有何分別，並釐清第13條第(2)(d)(ii)款中列明，特區政府就某租契的契諾及條件遭違反、不獲遵守或不獲履行而具有的“補救”及“申索”兩者所指為何，以及特區政府進行“申索”的相關法理基礎。此外，委員要求政府當局考慮修訂第13條第(2)(a)款的中文本，以“任何合理時間”取代“所有合理時間”。
17. 《條例草案》第13(2)(a)至(c)條使用「契諾」一詞，一般用於指明合約方承諾履行的事宜，就有關條文而言，即承租人承諾准許政府進入土地以確定有否違反租契條款的情況、土地的發展和使用是否符合《建築物條例》及《城市規劃條例》。至於(d)款使用「條件」一詞，一般用於指明當某條件獲符合或不獲符合時的後果(例如合約方因此可獲得或損失的權利)，就有關條文而言，即當承租人違反租契條款時，後果是政府可重收土地或其任何部分，或建築物或其任何部分。
18. 《條例草案》第13(2)(d)(ii)條訂明，當政府在承租人違反租契條款時行使重收土地的權利，該事不損害政府就該租契條款遭違反而具有的權利、補救及申索。此條文的寫法參考現行政府租契內的重收條款。該等「權利」、「補救」及「申索」，是指政府可循民事途徑，就政府蒙受的損失行使其追討「權利」，透過向法院作出「申索」

程序，尋求法院頒布「補救」措施，例如：當政府已就某土地行使重收權，即土地業權已復歸政府所有，但承租人沒有按照地契條款交還土地，政府可提出訴訟，尋求法庭命令承租人遷離及向政府支付期間的土地租金損失。

19. 第13(2)(a)條訂明，承租人須「在所有合理時間」，准許政府在給予或不給予通知的情況下，為了確定無人違反或不遵守租契條款而進入該租契的土地或建築物。在草擬有關條文時，政府考慮到承租人的法律責任屬持續性質；承租人即使在某一時刻曾准許政府進入有關土地或建築物，仍須在其他合理時間繼續履行有關法律責任。由於准許政府進入土地或建築物屬持續的狀態，而非某一時刻發生的行為，為了清楚反映政策原意，律政司法律草擬科認為第13(2)(a)條採用「在所有合理時間」(at all reasonable times)，在有關語境下是合適的。
- (v) 法案委員會要求政府當局提供現有租契的樣本，以展示當局處理《條例草案》第13條第(4)款類似條文(即賦權出租人在付給承租人補償金的條件下，收回該租契的標的土地)的相關現行做法。委員並要求政府當局舉例詳細說明第13條第(4)款及第(5)款有關補償金的計算方法，及考慮修訂該等條文的字眼(例如改為自原本批給的年期後的累積續期年期)，以清晰訂明某租契在按照《條例草案》第12條續期多於1次的情況下，有關補償金的計算方法。
20. 《條例草案》第13(4)條訂明，如適用租契載有以下條文：
- (a) 賦權出租人在付給承租人補償金的條件下，收回該租契的標的土地；及
- (b) 規定有關補償金的計算方法，而該方法包括提述-
- (i) 某一款額的分數，而其分子是一；及
- (ii) 在收回土地當日，該租契的年期尚未屆滿的部分，
- 則該計算方法須按照第(5)款而應用。

21. 現時，政府一般會引用《收回土地條例》(第124章) 或相關法例收回土地作公共用途，有關法例設有公開透明的法定程序，向公眾收集反對意見和訂明政府處理有關意見的程序，並要求政府根據法例以土地公開市值計算法定補償。儘管政府仍可行使上述租契條款收地，政府甚少引用，以盡量保持收地程序的一致性。事實上，上述租契條款一般只在較舊的租契出現，自1989年後新批的一般用途租契絕少加入此條款。即使如此，當政府透過《條例草案》的精簡機制為租契續期時，如租契載有上述條款，必須適當地予以更新和理順，以免續期後租契條款出現不合理的情況。《新界土地契約(續期)條例》(第150章) 亦載有類似條文。
22. 以下展示屬第13(4)條所指的租契條文樣本，摘自一份1969年簽立並以優惠地價批予公營房屋機構作資助房屋用途的租契，租契的年期為75年：

The Government shall have full power to resume, re-enter upon and re-take possession of all or any part of the lot if required for the improvement of the Colony or for any other public purpose whatsoever (as to which the decision of the Governor shall be conclusive), 12 calendar months' notice being given to the grantee of its being so required, and upon the exercise of this power the grantee's tenancy of the land so resumed shall cease, determine and be void, and the grantee shall on the expiration of the said notice quit and deliver up possession of the land so resumed and the buildings thereon. Upon the exercise of the power there shall be paid by the Government to the grantee the following compensation only:

(a) in respect of the land resumed –

the lesser of either (i) a sum equivalent to one seventy-fifth of the total of (first) the premium for such land and (second) such amount as in the opinion of the Director of Public Works has been reasonably expended by the grantee on site formation of the said land, multiplied by the number of complete years in the portion of the said term unexpired at the date of resumption, or (ii) such sum as the Director of Public Works shall on a fair and impartial valuation, having regard to the unexpired portion of the said term, certify to be the market value of such land as at the date of resumption;

(b) in respect of any building or part of any building lawfully erected on the land resumed –

Such sum as the Director of Public Works shall on a fair and impartial valuation, having regard to the unexpired portion of the said term, certify to be the market value, as at the date of resumption, of the said building or part thereof; provided that where any building grant or grants has or have been made by the Government towards the cost of any such building on or site formation of the lot, the said grant or grants or a due proportion thereof may at the discretion of the Governor be deducted from any sum payable to the grantee as aforesaid.

23. 在上述樣本的條款下，政府須就收回土地向承租人支付一筆等同以下算式計算所得的款額作為補償金（若土地租契剩餘年期的市值低於以下款額，則支付該市值數額作為補償金）：

$$\text{地價及土地平整開支總和} \times \frac{1}{75} \times \text{收回土地當日的租契剩餘年期}$$

24. 《條例草案》第13(5)條訂明：「當適用租契按照第12條續期後，有關分數的分母比有關適用租契所指明的分母加大50，以及該租契原本示明批給的年期，已包括該租契的年期按照第12條續期的期間」。條文的效果是，當適用租契按照第12條續期時，上述算式的分母（即75，此為原有租契年期）必須同步增加50年，以配合分子「收回土地當日的租契剩餘年期」獲續期後添加50年。否則將導致補償金不合理地增加。
25. 我們的政策原意是容許《條例草案》可為適用租契續期多於一次。如果適用租契按照第12條續期多於一次，因應適用租契的剩餘年期已獲延長，算式的分母亦應按累積的續期年期加大。
26. 我們經審視後，同意可優化第13(5)條訂明「有關分數的分母比有關適用租契所指明的分母加大50」的表述，以

更準確反映政策原意。我們會考慮以類似下述方式表達：
「有關分數的分母是有關適用租契所指明的分母和該租契按照第12條續期的年期（如該租契續期多於一次，則所有續期年期）的總和」，並會與律政司仔細審視最佳字眼，及於稍後提出修正案。

(草擬本)

《政府租契續期條例》(第 xxx 章)
第 9(2)條

選不續期備忘錄

[地段編號:() (下稱「該土地」)]

該土地的租契為地政總署署長於_____年____月____日刊登的續期公告(第[____號]政府公告)(下稱「該公告」)所涵蓋的適用租契(下稱「該適用租契」)。

2. 該適用租契的承租人希望《政府租契續期條例》(下稱「該條例」)第 12 條不適用於該適用租契，並根據該條例第 9(2)條向土地註冊處交付此選不續期備忘錄註冊⁽¹⁾。

3. 根據該條例第 9(5)條，本備忘錄在其註冊當日⁽²⁾生效，據此，就該適用租契而言—

- (a) 該公告不具效力；及
- (b) 該條例第 12 條不適用。

⁽¹⁾ 根據該條例第 9(2)(a)條，該適用租契的承租人須在該公告刊登當日後的一年內向土地註冊處交付本備忘錄註冊。但根據該條例第 9(2)(b)條，如該適用租契的屆滿日期，是在[該條例開始實施的日期]至 2030 年 12 月 31 日(首尾兩日包括在內)期間內，則該適用租契的承租人須在 2024 年 12 月 31 日當日或之前向土地註冊處交付本備忘錄註冊。本備忘錄的註冊受《土地註冊條例》(第 128 章)及《土地註冊規例》(第 128A 章)規管。

⁽²⁾ 就該條例第 9(5)條而言，本備忘錄的註冊日期按《土地註冊規例》(第 128A 章)或《土地業權條例》(第 585 章)斷定(視乎本備忘錄根據第 128 章或第 585 章註冊而定)。

4. 於該條例第 9(4)條所指明持有或享有該適用租契或該土地之權益的人已按該條例第 9(2)條簽署本備忘錄，如下所示。

(1) 承租人

姓名： _____ 簽署： _____
[身份證明文件號碼： _____]
日期： _____

見證人：

律師姓名： _____ 簽署： _____

(2) 承租人

姓名： _____ 簽署： _____
[身份證明文件號碼： _____]
日期： _____

見證人：

律師姓名： _____ 簽署： _____

(刪去不適用者。如有需要，可附加紙張提供有關資料)

(3) 其他權益持有者 (權益性質： _____)

姓名： _____ 簽署： _____
[身份證明文件號碼： _____]
日期： _____

見證人：

律師姓名： _____ 簽署： _____

(4) 其他權益持有者 (權益性質： _____)

姓名： _____ 簽署： _____
[身份證明文件號碼： _____]
日期： _____

見證人：

律師姓名： _____ 簽署： _____

(刪去不適用者。如有需要，可附加紙張提供有關資料)

5. 本人/我們作為該適用租契的承租人確認：

(a) 於本備忘錄交付土地註冊處註冊之日，簽署本備忘錄的人仍是該條例第 9(4)條所指明的所有人，並且沒有其他人已成為或將會成為第 9(4)條所指明的人而必須按該條例第 9(2)條簽署本備忘錄；及

(b) 截至本備忘錄交付土地註冊處註冊之日（包括當日），並沒有任何有關該適用租契或該土地的交易（包括售賣協議、按揭或押記）可能導致任何其他人士享有或將會享有該土地或該適用租契下的權益。

交付本備忘錄予土地註冊處註冊的承租人簽署⁽³⁾：

(1) 承租人

姓名： _____ 簽署： _____
[身份證明文件號碼： _____]
日期： _____

見證人：

律師姓名： _____ 簽署： _____

(2) 承租人

姓名： _____ 簽署： _____
[身份證明文件號碼： _____]
日期： _____

見證人：

律師姓名： _____ 簽署： _____

(刪去不適用者。如有需要，可附加紙張提供有關資料)

⁽³⁾第 4 段及第 5 段最後一名人士簽署的日期將視為本備忘錄的文書日期。