

政府總部
發展局
規劃地政科



Planning and Lands Branch
Development Bureau
Government Secretariat

香港添馬添美道 2 號
政府總部西翼 17 樓

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

本局檔號 Our Ref.: DEVB(PL-CR) 1-10/81

電話 Tel.: 3509 8830

來函檔號 Your Ref.:

傳真 Fax: 2845 3489

以電郵發送

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
政府擬議提交的委員會審議階段修正案 (首批)

政府當局參考了法案委員會的意見，現就《政府租契續期條例草案》提出首批審擬階段修正案的擬稿，詳情載於附件。其餘的審擬階段修正案將於稍後提供。

發展局局長

(莊敏婷  代行)

2024 年 5 月 9 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/港島及荃灣港口機場鐵路發展
及新界東(法律諮詢及田土轉易處) 陳惠儀女士)

**《政府租契續期條例草案》(《條例草案》)
擬議委員會審議階段修正案 (首批)**

項目	《條例草案》條次	擬議修訂
A. 修訂訂明日期		
1.	修訂第 4(3)條 (見 <u>附錄 1</u>)	因應法案委員會的建議，簡化為 2031 年 1 月 1 日或之後期滿的特殊用途租契在土地註冊處登記冊上作出「特殊用途租契識別摘記」的期限寫法，由「在指定日期後的 6 個月期間屆滿當日或 2024 年 12 月 31 日(兩者以較早者為準)」修訂為「 <u>2024 年 12 月 31 日</u> 」。
B. 有關公告的安排		
2.	修訂第 7(5)、7(7)、8(3)、10(2)(b)及 11(3)條 (見 <u>附錄 2</u>)	因應法案委員會的建議，就地政總署署長(署長)須在憲報刊登的公告(即：續期公告、批准公告、不予續期列表、納入不予續期列表公告、剔出不予續期列表公告)，除須按原有條文在署方網站發布及在有關土地張貼公告外，加入「 <u>須刊登在中、英文報章</u> 」的要求。
3.	修訂 8(3)(c)、10(2)(b)(iii)及 11(3)(c)條 (見 <u>附錄 3</u>)	因應法案委員會的建議，就署長須在有關土地張貼的公告(即：不予續期列表、納入不予續期列表公告、剔出不予續期列表公告)，加入公告須張貼在有關土地的「 <u>顯眼處</u> 」或在該土地「 <u>附近的顯眼處</u> 」的字眼。
4.	修訂第 7(8)條 (見 <u>附錄 4</u>)	因應法案委員會的建議，就局長批准押後刊登某續期公告後、署長須刊登的批准公告而言，除須按原有條文述明該續期公告涵蓋的租契屆滿時間範圍及經押後刊登該續期公告的日期外，加入「 <u>須述明押後原因</u> 」的要求。

項目	《條例草案》條次	擬議修訂
C. 有關負擔及契諾的事宜		
5.	修訂第 13(2)(b)(i) 及 13(2)(b)(ii) 條 (見附錄 5)	因應法案委員會的意見，就適用租契的承租人不得在標的土地或在該土地外的任何範圍內進行不符合《城市規劃條例》(第 131 章) 的建築物建造、發展或使用的契諾 (「《城規條例》條款」)，述明「標的土地外的任何範圍」僅限於「 <u>屬租契指明的範圍內</u> 」，使之與現行適用租契條款的字眼一致，即澄清有關契諾只適用於承租人按照租契享有權利或義務的範圍。
6.	修訂第 13(2)(d)(ii) 條 (見附錄 6)	因應法案委員會的建議，對英文文本作下列以底線標示的修訂以符合文法： “the rights of the lessee under the applicable lease is <u>are</u> to absolutely cease and determine...”
7.	修訂第 13(5) 條 (見附錄 7)	因應法案委員會的意見，就適用租契賦權政府收地的條款內計算補償金的算式，優化該算式的分母的寫法，由「有關適用租契所指明的分母 ¹ 加大 50 年」，修訂為： 「 <u>適用租契所指明的分母加上(i)《新界土地契約(續期)條例》(第 150 章) 第 6 條的續期年數 (如適用)；及(ii) 《條例草案》第 12 條的續期年數 (如按照第 12 條續期多於一次，則加上續期年數總和)</u> 」，以反映《條例草案》第 12 條可為租契續期多於一次。

¹ 租契指明的分母是租契的原有年期。

項目	《條例草案》條次	擬議修訂
D. 就其他法例的相應修訂		
8.	加入第 6 部第 24 至 27 條 (見 <u>附錄 8</u>)	建議加入第 6 部條文，訂明因《條例草案》而須對其他法例作出的相應修訂，即： (a) 修訂《地租(評估及徵收)條例》(第 515 章)第 3 及 6 條，訂明第 515 章的適用範圍涵蓋「藉《條例草案》續期的租契」，與《條例草案》第 13(1)(c)條互相呼應。 (b) 修訂《地稅及地價(分攤)條例》(第 125 章)第 3 條，現時第 125 章第 3(1A)(a)條列出該條例不適用於第 515 章的適用租契。因應上文(a)，我們需在第 125 章第 3(1A)(a)條加入提述「藉《條例草案》續期的租契」。

註：

- 本文件所載的修正案擬稿在最後定稿前或會有草擬上的修訂。
- 就上述每個附錄，請毋須參閱以灰色塗劃部分(每個附錄對應一個修訂項目，某附錄可能載有關於另一個修訂項目的修訂，我們以灰色塗劃了屬另一個修訂项目的部分)。
- 按非標示格式列出的擬議修正案載於 附錄 9。

第2部

特殊用途租契的識別

4. 識別特殊用途租契

- (1) 如某租契是特殊用途租契，署長須安排在有關日期當日或之前，就該租契在登記冊作出特殊用途租契識別摘記。
- (2) 識別摘記須述明 ——
 - (a) 就本條例而言，有關租契屬特殊用途租契；及
 - (b) 作出該摘記的日期。
- (3) 在本條中 ——

有關日期 (relevant date)就租契而言，指 ——

- (a) 如該租契在指定日期之前簽立 ——
 - (i) 如該租契的屆滿日期，是在指定日期至 2030 年 12 月 31 日(首尾兩日包括在內)期間內——指定日期；或
 - (ii) 如該租契的屆滿日期，是在 2031 年 1 月 1 日當日或之後——在指定日期後的 6 個月期間屆滿當日或 2024 年 12 月 31 日(兩者以較早者為準) 2024 年 12 月 31 日；
- (b) 如該租契在指定日期當日或之後簽立——在登記冊作出關於該租契的記項當日；或
- (c) 如在該租契簽立後，有文書於指定日期當日或之後修改該租契，導致該租契屬特殊用途租契——該文書註冊當日。

5. 特殊用途租契取消摘記

- (1) 如署長已就某租契作出識別摘記，但在此之後，該租契不再屬特殊用途租契，或不應視為特殊用途租契，則署長須

第3部

租契續期

第1分部 —— 續期公告及不予續期列表

7. 續期公告

- (1) 署長須在憲報刊登續期公告，並於其內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。
- (2) 在第(6)款的規限下，續期公告的刊登日期，不得遲於以下日期(**指明日期**) ——
 - (a) 除(b)段另有規定外——特定屆滿時間範圍開始當日之前的 6 年期間的前一日；或
 - (b) 如特定屆滿時間範圍開始當日，是在指定日期至 2030 年 12 月 31 日(首尾兩日包括在內)期間內——指定日期。
- (3) 如某適用租契的屆滿日期，是在某續期公告指明的特定屆滿時間範圍內 ——
 - (a) 該租契即視為該公告所涵蓋的適用租契；及
 - (b) 該租契的年期按照第 12 條續期。
- (4) 就適用租契刊登的續期公告，須 ——
 - (a) 述明該公告的刊登日期；
 - (b) 指明有關特定屆滿時間範圍；及
 - (c) 述明該公告所涵蓋的各適用租契的年期，在其各自的屆滿日期，將會按照第 12 條自該日期翌日起續期。
- (5) 署長如根據第(1)款刊登續期公告，亦須在地政總署的網站發布該公告。——

- (a) 將該公告在一份中文報章及一份英文報章各刊登一次；及
- (b) 在地政總署的網站發布該公告。
- (6) 如局長信納就刊登某續期公告而言，存在極其特殊的情況，局長可藉公告(**批准公告**)，批准就刊登該續期公告押後指明日期。
- (7) 如局長根據第(6)款給予批准，署長須 ——
- (a) 在憲報刊登有關批准公告；~~及~~
- (ab) 將該批准公告在一份中文報章及一份英文報章各刊登一次；及
- (b) 在地政總署的網站，發布該批准公告。
- (8) ~~批准公告須述明——~~
- (a) 有關續期公告指明的特定屆滿時間範圍；及有關續期公告指明的特定屆滿時間範圍；
- (b) 已押後的指明日期。已押後的指明日期；及
- (c) 押後的原因。
- (9) 為免生疑問，署長可根據第(1)款刊登續期公告，而不論該續期公告是否涵蓋任何適用租契，或是否將會涵蓋任何適用租契。

8. 就續期公告作出的不予續期列表

- (1) 在續期公告刊登時，署長亦須於憲報刊登不予續期列表，並在其內指明哪些符合以下說明的適用租契的年期不得按照第12條續期 ——
- (a) 該公告所涵蓋的；及
- (b) 憑藉第6(1)(a)條，在該公告的刊登日期不屬特殊用途租契。
- (2) 為施行第(1)款，即使不予續期列表沒有指明任何適用租契，署長仍須刊登該列表。

- (3) 署長亦須 ——
- (a) 就予以續期列表指明的每一份適用租契(如有的話)，安排註冊該列表；
- (ab) 將該列表在一份中文報章及一份英文報章各刊登一次；
- (b) 在地政總署的網站，發布該列表；及
- (c) 在該列表指明的適用租契(如有的話)的標的土地之上或其附近的顯眼處，或在該土地附近的顯眼處，張貼該列表。**
- (4) 儘管有第7條的規定，如署長根據第(1)款刊登不予續期列表，而 ——
- (a) 該列表指明某適用租契；及
- (b) 在此之後，該租契沒有憑藉剔出不予續期列表公告，從該列表剔除，
- 則該租契的年期不得按照第12條續期。

第2分部 —— 選不續期備忘錄

9. 承租人有權選擇租契在屆滿時不續期

- (1) 本條適用於符合以下說明的適用租契 ——
- (a) 該租契 ——
- (i) 是某續期公告所涵蓋的；及
- (ii) 憑藉第6(1)(a)條，在該公告的刊登日期，不屬特殊用途租契；及
- (b) 就該公告刊登的不予續期列表，沒有指明該租契。
- (2) 適用租契的承租人如希望第12條不適用於該租契，須向土地註冊處交付一份選不續期備忘錄，以根據《第128章》或《第585章》(視何者屬適當而定)註冊該備忘錄，該備忘錄須採用署長指明的格式，並須由第(4)款指明的所有人簽署，以及 ——

- (a) 在(b)段的規限下——在有關續期公告刊登當日後的一年內交付；或
 - (b) 如該租契的屆滿日期，是在指定日期至2030年12月31日(首尾兩日包括在內)期間內——在2024年12月31日當日或之前交付。
- (3) 如承租人沒有按照第(2)款向土地註冊處交付一份選不續期備忘錄，則土地註冊處不得註冊該選不續期備忘錄。
- (4) 為施行第(2)款而指明的人是 ——
- (a) 凡某人以本身的姓名或名稱，註冊為有關適用租契的標的土地的擁有人或契約持有人，或註冊為該人在該租契下的權益的持有人——該人；
 - (b) 凡某人根據就有關土地註冊的、存續的售賣協議、按揭或押記，而享有該土地的權益——該人；及
 - (c) 如(a)或(b)段提述的人多於一名——所有該等人士。
- (5) 就某續期公告所涵蓋的某適用租契而註冊的選不續期備忘錄，在其註冊當日生效，據此 ——
- (a) 就該租契的續期而言，該公告不具效力；及
 - (b) 第12條不適用於該租契。

第3分部 —— 納入及剔出不予續期列表

10. 納入不予續期列表公告

- (1) 本條適用於符合以下說明的租契 ——
 - (a) 其屆滿日期，是在某續期公告所指明的特定屆滿時間範圍內；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。
- (2) 如某租契的年期不得按照第12條續期 ——

- (a) 署長須在就該租契作出取消摘記的同時，於憲報刊登納入不予續期列表公告，以在就有關續期公告刊登的不予續期列表中，納入該租契；及
- (b) 署長亦須 ——
- (i) 就該租契，安排根據《第128章》或《第585章》(視何者屬適當而定)，註冊該納入不予續期列表公告；
- (ia) 將該公告在一份中文報章及一份英文報章各刊登一次；
- (ii) 在地政總署的網站，發布該納入不予續期列表公告；及
- (iii) 在該租契的標的土地之上或其附近的顯眼處，或在該土地附近的顯眼處，張貼該納入不予續期列表公告。**
- (3) 如署長根據第(2)(a)款，就某租契刊登納入不予續期列表公告，該租契即視為猶如已經在有關不予續期列表內指明一樣。

11. 剔出不予續期列表公告

- (1) 如署長就某適用租契，刊登不予續期列表或刊登納入不予續期列表公告，則本條適用於該租契。
- (2) 署長可在憲報刊登剔出不予續期列表公告，以將有關適用租契，從有關不予續期列表或有關納入不予續期列表公告(視屬何情況而定)剔除。
- (3) 署長如根據第(2)款刊登剔出不予續期列表公告，亦須 ——
- (a) 就有關適用租契，安排根據《第128章》或《第585章》(視何者屬適當而定)，註冊該公告；
- (ab) 將該公告在一份中文報章及一份英文報章各刊登一次；
- (b) 在地政總署的網站，發布該公告；及

- (a) 將該公告在一份中文報章及一份英文報章各刊登一次；及
- (b) 在地政總署的網站發布該公告。
- (6) 如局長信納就刊登某續期公告而言，存在極其特殊的情況，局長可藉公告(批准公告)，批准就刊登該續期公告押後指明日期。
- (7) 如局長根據第(6)款給予批准，署長須 ——
- (a) 在憲報刊登有關批准公告；及
- (ab) 將該批准公告在一份中文報章及一份英文報章各刊登一次；及
- (b) 在地政總署的網站，發布該批准公告。
- (8) 批准公告須述明 ——
- (a) 有關續期公告指明的特定屆滿時間範圍；及有關續期公告指明的特定屆滿時間範圍；
- (b) 已押後的指明日期。已押後的指明日期；及
- (c) 押後的原因。
- (9) 為免生疑問，署長可根據第(1)款刊登續期公告，而不論該續期公告是否涵蓋任何適用租契，或是否將會涵蓋任何適用租契。

8. 就續期公告作出的不予續期列表

- (1) 在續期公告刊登時，署長亦須於憲報刊登不予續期列表，並在其內指明哪些符合以下說明的適用租契的年期不得按照第12條續期 ——
- (a) 該公告所涵蓋的；及
- (b) 憑藉第6(1)(a)條，在該公告的刊登日期不屬特殊用途租契。
- (2) 為施行第(1)款，即使不予續期列表沒有指明任何適用租契，署長仍須刊登該列表。

- (3) 署長亦須 ——
- (a) 就予以續期列表指明的每一份適用租契(如有的話)，安排註冊該列表；
- (ab) 將該列表在一份中文報章及一份英文報章各刊登一次；**
- (b) 在地政總署的網站，發布該列表；及
- (c) 在該列表指明的適用租契(如有的話)的標的土地之上或其附近的顯眼處，或在該土地附近的顯眼處，張貼該列表。
- (4) 儘管有第7條的規定，如署長根據第(1)款刊登不予續期列表，而 ——
- (a) 該列表指明某適用租契；及
- (b) 在此之後，該租契沒有憑藉剔出不予續期列表公告，從該列表剔除，
- 則該租契的年期不得按照第12條續期。

第2分部 —— 選不續期備忘錄

9. 承租人有權選擇租契在屆滿時不續期

- (1) 本條適用於符合以下說明的適用租契 ——
- (a) 該租契 ——
- (i) 是某續期公告所涵蓋的；及
- (ii) 憑藉第6(1)(a)條，在該公告的刊登日期，不屬特殊用途租契；及
- (b) 就該公告刊登的不予續期列表，沒有指明該租契。
- (2) 適用租契的承租人如希望第12條不適用於該租契，須向土地註冊處交付一份選不續期備忘錄，以根據《第128章》或《第585章》(視何者屬適當而定)註冊該備忘錄，該備忘錄須採用署長指明的格式，並須由第(4)款指明的所有人簽署，以及 ——

- (a) 在(b)段的規限下——在有關續期公告刊登當日後的一年內交付；或
 - (b) 如該租契的屆滿日期，是在指定日期至2030年12月31日(首尾兩日包括在內)期間內——在2024年12月31日當日或之前交付。
- (3) 如承租人沒有按照第(2)款向土地註冊處交付一份選不續期備忘錄，則土地註冊處不得註冊該選不續期備忘錄。
- (4) 為施行第(2)款而指明的人是 ——
- (a) 凡某人以本身的姓名或名稱，註冊為有關適用租契的標的土地的擁有人或契約持有人，或註冊為該人在該租契下的權益的持有人——該人；
 - (b) 凡某人根據就有關土地註冊的、存續的售賣協議、按揭或押記，而享有該土地的權益——該人；及
 - (c) 如(a)或(b)段提述的人多於一名——所有該等人士。
- (5) 就某續期公告所涵蓋的某適用租契而註冊的選不續期備忘錄，在其註冊當日生效，據此 ——
- (a) 就該租契的續期而言，該公告不具效力；及
 - (b) 第12條不適用於該租契。

第3分部 —— 納入及剔出不予續期列表

10. 納入不予續期列表公告

- (1) 本條適用於符合以下說明的租契 ——
 - (a) 其屆滿日期，是在某續期公告所指明的特定屆滿時間範圍內；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。
- (2) 如某租契的年期不得按照第12條續期 ——

- (a) 署長須在就該租契作出取消摘記的同時，於憲報刊登納入不予續期列表公告，以在就有關續期公告刊登的不予續期列表中，納入該租契；及
- (b) 署長亦須 ——
- (i) 就該租契，安排根據《第128章》或《第585章》(視何者屬適當而定)，註冊該納入不予續期列表公告；
- ~~(ia) 將該公告在一份中文報章及一份英文報章各刊登一次；~~
- (ii) 在地政總署的網站，發布該納入不予續期列表公告；及
- (iii) 在該租契的標的土地之上或其附近的顯眼處，或在該土地附近的顯眼處，張貼該納入不予續期列表公告。
- (3) 如署長根據第(2)(a)款，就某租契刊登納入不予續期列表公告，該租契即視為猶如已經在有關不予續期列表內指明一樣。

11. 剔出不予續期列表公告

- (1) 如署長就某適用租契，刊登不予續期列表或刊登納入不予續期列表公告，則本條適用於該租契。
- (2) 署長可在憲報刊登剔出不予續期列表公告，以將有關適用租契，從有關不予續期列表或有關納入不予續期列表公告(視屬何情況而定)剔除。
- (3) 署長如根據第(2)款刊登剔出不予續期列表公告，亦須 ——
- (a) 就有關適用租契，安排根據《第128章》或《第585章》(視何者屬適當而定)，註冊該公告；
- ~~(ab) 將該公告在一份中文報章及一份英文報章各刊登一次；~~
- (b) 在地政總署的網站，發布該公告；及

- (c) 在該租契的標的土地之上或其附近的顯眼處，或在該土地附近的顯眼處，張貼該公告。
- (4) 如署長刊登別出不予續期列表公告，有關適用租契即視為猶如從來沒有在有關不予續期列表或有關納入不予續期列表公告(視屬何情況而定)內指明一樣。

第4分部 —— 適用租契的續期

12. 續期公告涵蓋的、不予續期列表沒有指明的適用租契的續期

- (1) 在第(2)款及第4部的規限下，於某續期公告所涵蓋的適用租契屆滿時，除非就該公告刊登的不予續期列表指明該租契，否則該租契的年期，自該租契的屆滿日期翌日起續期50年，無須補繳地價。
- (2) 在第4部的規限下，如就某續期公告而言，某租契在其屆滿日期後，才符合適用租契的定義，以及屬該公告所涵蓋的適用租契，除非就該公告刊登的不予續期列表指明該租契，否則該租契的年期，視為自該租契的屆滿日期翌日起續期50年，無須補繳地價。
- (3) 第(1)或(2)款所指的適用租契的續期，並不就該租契的標的土地而設立新訂的租契。

13. 負擔及契諾等

- (1) 在適用租契按照第12條續期的期間內，該租契，以及藉或根據就該租契註冊的文書而設定的該租契內的權益，除在該文書有顯示相反意圖的情況外，均須受第(2)款指明的契諾及條件所規限，並須受以下各項所規限 ——
- (a) 在緊接有關續期期間前適用的相同產權負擔及權益，包括 ——
- (i) 任何法律上的按揭或押記，或任何衡平法按揭或押記；

第3部

租契續期

第1分部 —— 續期公告及不予續期列表

7. 續期公告

- (1) 署長須在憲報刊登續期公告，並於其內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。
- (2) 在第(6)款的規限下，續期公告的刊登日期，不得遲於以下日期(**指明日期**) ——
 - (a) 除(b)段另有規定外——特定屆滿時間範圍開始當日之前的 6 年期間的前一日；或
 - (b) 如特定屆滿時間範圍開始當日，是在指定日期至 2030 年 12 月 31 日(首尾兩日包括在內)期間內——指定日期。
- (3) 如某適用租契的屆滿日期，是在某續期公告指明的特定屆滿時間範圍內 ——
 - (a) 該租契即視為該公告所涵蓋的適用租契；及
 - (b) 該租契的年期按照第 12 條續期。
- (4) 就適用租契刊登的續期公告，須 ——
 - (a) 述明該公告的刊登日期；
 - (b) 指明有關特定屆滿時間範圍；及
 - (c) 述明該公告所涵蓋的各適用租契的年期，在其各自的屆滿日期，將會按照第 12 條自該日期翌日起續期。
- (5) 署長如根據第(1)款刊登續期公告，亦須在地政總署的網站發布該公告。——

- (a) 將該公告在一份中文報章及一份英文報章各刊登一次；及
- (b) 在地政總署的網站發布該公告。
- (6) 如局長信納就刊登某續期公告而言，存在極其特殊的情況，局長可藉公告(**批准公告**)，批准就刊登該續期公告押後指明日期。
- (7) 如局長根據第(6)款給予批准，署長須 ——
- (a) 在憲報刊登有關批准公告；~~及~~
- (ab) 將該批准公告在一份中文報章及一份英文報章各刊登一次；及
- (b) 在地政總署的網站，發布該批准公告。
- (8) 批准公告須述明——
- (a) 有關續期公告指明的特定屆滿時間範圍；及有關續期公告指明的特定屆滿時間範圍；
- (b) 已押後的指明日期。已押後的指明日期；及
- (c) 押後的原因。
- (9) 為免生疑問，署長可根據第(1)款刊登續期公告，而不論該續期公告是否涵蓋任何適用租契，或是否將會涵蓋任何適用租契。

8. 就續期公告作出的不予續期列表

- (1) 在續期公告刊登時，署長亦須於憲報刊登不予續期列表，並在其內指明哪些符合以下說明的適用租契的年期不得按照第12條續期 ——
- (a) 該公告所涵蓋的；及
- (b) 憑藉第6(1)(a)條，在該公告的刊登日期不屬特殊用途租契。
- (2) 為施行第(1)款，即使不予續期列表沒有指明任何適用租契，署長仍須刊登該列表。

- (c) 在該租契的標的土地之上或其附近的顯眼處，或在該土地附近的顯眼處，張貼該公告。
- (4) 如署長刊登別出不予續期列表公告，有關適用租契即視為猶如從來沒有在有關不予續期列表或有關納入不予續期列表公告(視屬何情況而定)內指明一樣。

第4分部 —— 適用租契的續期

12. 續期公告涵蓋的、不予續期列表沒有指明的適用租契的續期

- (1) 在第(2)款及第4部的規限下，於某續期公告所涵蓋的適用租契屆滿時，除非就該公告刊登的不予續期列表指明該租契，否則該租契的年期，自該租契的屆滿日期翌日起續期50年，無須補繳地價。
- (2) 在第4部的規限下，如就某續期公告而言，某租契在其屆滿日期後，才符合適用租契的定義，以及屬該公告所涵蓋的適用租契，除非就該公告刊登的不予續期列表指明該租契，否則該租契的年期，視為自該租契的屆滿日期翌日起續期50年，無須補繳地價。
- (3) 第(1)或(2)款所指的適用租契的續期，並不就該租契的標的土地而設立新訂的租契。

13. 負擔及契諾等

- (1) 在適用租契按照第12條續期的期間內，該租契，以及藉或根據就該租契註冊的文書而設定的該租契內的權益，除在該文書有顯示相反意圖的情況外，均須受第(2)款指明的契諾及條件所規限，並須受以下各項所規限 ——
- (a) 在緊接有關續期期間前適用的相同產權負擔及權益，包括 ——
- (i) 任何法律上的按揭或押記，或任何衡平法按揭或押記；

- (ii) 任何公眾權利；及
 - (iii) 任何相互契諾、權利、地役權、租約或任何種類或性質的其他負擔；
 - (b) 在緊接該續期期間前適用的相同契諾、例外條款、保留條款、約定條件、但書及聲明(包括重收權)，但關於繳付租金的契諾除外；
 - (c) 承租人按以下規定繳交以下租金的契諾(視屬何情況而定)——
 - (i) 在第(ii)節的規限下——按照《地租(評估及徵收)條例》(第515章)，繳交地租；或
 - (ii) 在根據該條例獲豁免繳交地租的法律責任的個案中——按照在緊接該續期期間前就該租契適用的相同方式及日期，繳交每年租金。
- (2) 為施行第(1)款而指明的契諾及條件如下——
- (a) 以下契諾：在有關適用租契的整段續期期間內，承租人須在所有合理時間，准許署長或其獲授權代表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該租契的任何契諾及條件，而進入——
 - (i) 該租契的標的土地；
 - (ii) 該土地的任何部分；或
 - (iii) 在該土地上的建築物或該建築物的任何部分；
 - (b) 承租人的以下契諾——
 - (i) 不得於有關適用租契的標的土地(或其任何部分)上，或在該土地外屬該租契指明的任何範圍內，建造沒有在各方面符合指定法例的建築物；及
 - (ii) 不得作出沒有在各方面符合指定法例的該土地(或其任何部分)的發展或使用，或在該土地外屬該租契指明的任何範圍的發展或使用，

而指定法例即《城市規劃條例》(第131章)及其附屬法例，以及修訂該條例及其附屬法例的任何法例；

- (c) 承租人的以下契諾：建於或將會建於有關適用租契的標的土地上的建築物，須在各方面符合《建築物條例》(第123章)及其附屬法例，以及修訂該條例及其附屬法例的任何法例；及
 - (d) 以下條件：凡承租人沒有履行、遵守或符合有關適用租契的任何契諾及條件，或承租人忽略履行、遵守或符合任何該等契諾及條件 ——
 - (i) 特區政府有權重收以下項目和取回其管有權：屬該租契的標的土地、該土地的任何部分、建於或將會建於該土地或其任何部分上的所有或任何建築物、豎設物及工程設施，或該等建築物、豎設物或工程設施的任何部分；及
 - (ii) 承租人根據該租契享有的權利，須絕對停止和終止(如重收有關土地的某部分，則該等權利須就該部分絕對停止和終止)，但此事不損害特區政府就該租契的該等契諾及條件遭違反、不獲遵守或不獲履行而具有的權利、補救及申索。
- (3) 凡任何文書設定第(1)(a)、(b)及(c)款所述的產權負擔、權益、契諾、例外條款、保留條款、約定條件、但書或聲明(產權負擔)，除非該文書顯示相反意圖，否則任何人根據該項產權負擔而享有的權利及承擔的義務，在有關適用租契按照第12條續期的期間內繼續存在，猶如該文書明文提及有關續期期間一樣。
- (4) 如某適用租契的年期已按照第12條續期，而該租契的條文 ——
- (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

- 131) and its subsidiary legislation, and any legislation amending that Ordinance and its subsidiary legislation;
- (c) a covenant by the lessee that any building erected, or to be erected, on the land that is the subject of the applicable lease must in all respects comply with the requirements of the Buildings Ordinance (Cap. 123) and its subsidiary legislation, and any legislation amending that Ordinance and its subsidiary legislation; and
- (d) a condition that on any failure or neglect by the lessee to perform, observe or comply with any of the covenants and conditions of the applicable lease—
- (i) the Government is entitled to re-enter on, and take back possession of, the land that is the subject of the applicable lease, any part of the land, all or any buildings, erections and works erected or to be erected on the land or any part of the land, or any part of the buildings, erections or works; and
- (ii) the rights of the lessee under the applicable ~~lease is~~ lease are to absolutely cease and determine (or, if the re-entry relates to a part of the land, absolutely cease and determine in respect of such part) but without prejudice to the rights, remedies and claims that the Government have in respect of any breach, non-observance or non-performance of the covenants and conditions of the applicable lease.
- (3) The rights and obligations of any person under any encumbrance, interest, covenant, exception, reservation, stipulation, proviso or declaration mentioned in subsection (1)(a), (b) and (c) (*Encumbrance*) are, unless a contrary intention appears from the instrument creating the Encumbrance, to continue during the period of extension of the applicable lease in accordance with section 12 as if that

- (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。

- (5) 上述計算方法須在猶如有以下情況下應用：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。——
- (a) 有關分數的分母是按以下算式所得之數：將有關適用租契所指明的分母，加上按照以下條文將該租契的年期續期的年數，如該租契的年期按照以下條文續期多於一次，則加上續期年數總和。——
- (i) (如適用的話)《新界土地契約(續期)條例》(第150章)第6條；及
- (ii) 第12條；及
- (b) 有關適用租契原本示明批給的年期，已包括該租契的年期按照以下條文續期的期間或(如該租契的年期按照以下條文續期多於一次)已包括各個續期期間。——
- (i) (如適用的話)《新界土地契約(續期)條例》(第150章)第6條；及
- (ii) 第12條。
- (6) 如適用租契的任何契諾、例外條款、保留條款、約定條件、但書或聲明，與本部某條文不一致或相抵觸，則以該條文為準。

3. 適用範圍

本條例適用於——

- (a) 根據藉《新界土地契約(續期)條例》(第150章)第6條的實施而續期的租契而持有的土地的權益；
- (b) 根據租契中有明訂的責任繳交相等於租出土地的不時的應課差餉租值3%的每年租金的租契而持有的土地的權益~~—~~；或
- (c) 根據藉《政府租契續期條例》(2024年第 號)第12條續期的租契而持有的土地的權益。

6. 地租

- (1) 除第4條另有規定外，適用租契的承租人，有法律責任按照本條例向估價署長以地租方式繳交每年租金，款額相等於租出土地的應課差餉租值的3%。
- (2) 適用租契當作載有以下契諾——
 - (a) 承租人須繳交根據並按照本條例評估的地租；
 - (b) 租出土地的應課差餉租值是根據並按照本條例界定、確定和分攤的；
 - (c) 應課差餉租值的更正、修改及更改是根據並按照本條例作出和生效的；
 - (d) 除本條例任何特定條文另有規定外，地租的任何退款只須為就租出土地繳交的超過所須繳交的地租而支付。
- (3) 如屬——
 - (a) 藉《新界土地契約(續期)條例》(第150章)第6條續期的適用租契，則自1997年6月28日起，須繳交地租；
 - (b) 原先獲豁免繳交地租的法律責任的適用租契或根據該適用租契而持有的權益，則自該豁免終止適用的日期起，須繳交地租；
 - (c) 適用租契而根據該租契有明訂的責任繳交租出土地的不時的應課差餉租值3%的每年租金，則自該租契內指明的日期起，須繳交地租~~—~~；及
 - (d) 藉《政府租契續期條例》(2024年第 號)第12條續期的適用租契，則自該租契如此續期的日期起，須繳交地租。
- (4) 地租須予繳交，直至該租契或任何續期或繼續佔用屆滿為止。
- (5) 政府可向以下人士要求繳交地租——
 - (a) 適用租契的承租人；或
 - (b) 有法律責任就任何包含在根據該適用租契而持有的土地內的物業單位而繳交差餉的人。

被要求繳交地租的人，須在徵收通知書指明的時間內繳交所要求繳交的款項。徵收通知書可包括要求繳交任何欠款及附加費。

- (6) 如不屬適用租契的承租人的人，就包含在根據適用租契而持有的土地內的物業單位繳交地租，除非該適用租契的承租人與繳交地租的該人之間有明訂協議而另有規定，否則由該人所繳交的地租，即屬該承租人欠該人的債項。
- (7) 承租人如欠任何人就租出土地所包含的物業單位而繳交的地租的款項，該人可以該債項抵銷其所欠該承租人的任何款項，即使該人與承租人之間的任何協議中有禁止從根據該協議須繳付的任何款項(包括租金)中抵銷所欠款項或扣除所欠款項的概括規定。

- (8) 估價署長須退還任何已就物業單位繳交的超過所須繳交的地租的款項。
- (9) 有權根據本部提出申索的人，如因死亡、無行為能力、破產或清盤的原因而致未能提出申索，該人的遺囑執行人、受託人或接管人即同樣具有其所代表的該人本可根據本部提出申索的權利，並有權為該人的利益或該人的遺產的利益而獲退還任何已繳和可退還的地租。
- (10) 凡適用租契的租出土地所包含的物業單位已評定須就其繳交地租，而地租已由代理人繳交，則代理人或其委托人(但不能兩人均提出)可根據第(8)款提出退還可退還的地租的申索。如退款已發給代理人，則其收據即為該筆退還款額的有效責任解除。
- (11) 任何人如因估價署長拒絕退還地租而感到受屈，可就該項拒絕向區域法院上訴；即使申索退還的款額超過《區域法院條例》(第336章)第33條所述的款項，區域法院仍可就該宗上訴作出判決。 (由1998年第25號第2條修訂)
- (12) 行政長官可命令退還就地租而繳交的任何款額，包括以罰款或附加費方式繳交的任何款項。 (由2000年第3號第3條修訂)

《地稅及地價(分攤)條例》 (章/文件號：125) (版本日期：28.10.2021)

3. 適用範圍

- (1A) (a) 除(b)段另有規定外，本條例自下述日期起不適用於根據《地租(評估及徵收)條例》(第515章)所指的適用租契而持有的土地的權益——
- (i) 如屬藉《新界土地契約(續期)條例》(第150章)第6條續期的適用租契，即為1997年6月28日；
 - (ii) 如屬根據《地租(評估及徵收)條例》(第515章)而曾獲豁免繳交地租的法律責任的根據適用租契持有的權益，則為自該豁免終止適用的日期；
 - (iii) 如屬適用租契而根據該租契有明訂的責任繳交租出土地的不時的應課差餉租值3%的每年租金，且在該租契內指明該租金須自某日期起繳交，則為該日期~~—~~；或
 - (iv) 如屬藉《政府租契續期條例》(2024年第 號)第12條續期的適用租契，即為該租契如此續期的日期。
- (b) (a)段任何規定，均不影響在本條例憑藉該段而終止適用於該段所提述的任何權益前的任何時間，根據或憑藉本條例任何條文而就該權益所取得或招致的任何權利或法律責任。 (由1997年第53號第55條增補)
- (1) 除第(1A)款另有規定外，本條例不適用於新界土地，除非—— (由1997年第53號第55條修訂)
- (a) 有關土地已根據《新界條例》(第97章)第7條獲豁免受該條例第II部規管；或
 - (b) 有關土地是行政長官藉憲報公告宣布為受本條例規管者。 (由2000年第3號第3條修訂)
- (2) 第(1)(b)款所指的公告，可指明有關土地開始受本條例規管的日期。

《政府租契續期條例草案》

委員會審議階段

由發展局局長動議的修正案

<u>條次</u>	<u>建議修正案</u>
4(3)	在(a)(ii)段中，刪去在“——”之後的所有字句而代以“2024 年 12 月 31 日；”。
7(5)	刪去在“亦須”之後的所有字句而代以 —— “—— (a) 將該公告在一份中文報章及一份英文報章各刊登一次；及 (b) 在地政總署的網站發布該公告。”。
7(7)	(a) 在(a)段中，刪去“及”。 (b) 在(a)段之後加入 —— “(ab) 將該批准公告在一份中文報章及一份英文報章各刊登一次；及”。
7(8)	刪去在“述明——”之後的所有字句而代以 —— “(a) 有關續期公告指明的特定屆滿時間範圍； (b) 已押後的指明日期；及 (c) 押後的原因。”。
8(3)	(a) 在(a)段之後加入 —— “(ab) 將該列表在一份中文報章及一份英文報章各刊登一次；”。 (b) 在(b)段中，在英文文本中，刪去“the Non-extension”而代以“that”。

- 8(3)(c) 刪去“之上或其附近”而代以“的顯眼處，或在該土地附近的顯眼處”。
- 10(2)(b) (a) 在第(i)節之後加入 ——
“(ia) 將該公告在一份中文報章及一份英文報章各刊登一次；”。
- (b) 在第(ii)節中，在中文文本中，刪去“納入不予續期列表”。
- 10(2)(b)(iii) (a) 刪去“之上或其附近”而代以“的顯眼處，或在該土地附近的顯眼處”。
- (b) 在中文文本中，刪去“納入不予續期列表”。
- 11(3) 在(a)段之後加入 ——
“(ab) 將該公告在一份中文報章及一份英文報章各刊登一次；”。
- 11(3)(c) 刪去“之上或其附近”而代以“的顯眼處，或在該土地附近的顯眼處”。
- 13(2)(b)(i) 在“土地外”之後加入“屬該租契指明”。
- 13(2)(b)(ii) 在“土地外”之後加入“屬該租契指明”。
- 13(2)(d)(ii) 在英文文本中，刪去“lease is”而代以“lease are”。
- 13(5) 刪去在“應用”之後的所有字句而代以 ——
“——
(a) 有關分數的分母是按以下算式所得之數：將有關適用租契所指明的分母，加上按照以下條文將該租契的年期續期的年數，如該租契的年期按照以下條文續期多於一次，則加上續期年數總和 ——
(i) (如適用的話)《新界土地契約(續期)條例》(第150章)第6條；及
(ii) 第12條；及

- (b) 有關適用租契原本示明批給的年期，已包括該租契的年期按照以下條文續期的期間或(如該租契的年期按照以下條文續期多於一次)已包括各個續期期間 ——
- (i) (如適用的話)《新界土地契約(續期)條例》(第150章)第6條；及
 - (ii) 第12條。”。

新條文 加入 ——

“第6部

相關修訂

第1分部 —— 修訂成文法則

24. 修訂成文法則

第2至5分部指明的成文法則現予修訂，修訂方式列於上述各分部。

第2分部 —— 修訂《地稅及地價(分攤)條例》(第125章)

25. 修訂第3條(適用範圍)

- (1) 第3(1A)(a)(iii)條 ——

廢除句號

代以

“；或”。

- (2) 在第3(1A)(a)(iii)條之後 ——

加入

“(iv) 如屬藉《政府租契續期條例》(2024年第 號)第12條續期的適用租契，即為該租契如此續期的日期。”。

第3分部 —— 修訂《地租(評估及徵收)條例》(第515章)

26. 修訂第3條(適用範圍)

- (1) 第3(b)條 ——

廢除句號

代以

“；或”。

(2) 在第 3(b)條之後 ——

加入

“(c) 根據藉《政府租契續期條例》(2024 年第 號)第 12 條續期的租契而持有的土地的權益。”。

27. 修訂第 6 條(地租)

(1) 第 6(3)(c)條 ——

廢除句號

代以

“；及”。

(2) 在第 6(3)(c)條之後 ——

加入

“(d) 藉《政府租契續期條例》(2024 年第 號)第 12 條續期的適用租契，則自該租契如此續期的日期起，須繳交地租。”。