

《政府租契續期條例草案》

目錄

條次	頁次
第 1 部	
導言	
1. 簡稱及生效日期	C4302
2. 釋義	C4302
3. 適用範圍	C4306
第 2 部	
特殊用途租契的識別	
4. 識別特殊用途租契	C4310
5. 特殊用途租契取消摘記	C4312
6. 如何為施行本條例斷定租契的性質：是否屬特殊用途 租契	C4312
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	C4316
8. 就續期公告作出的不予續期列表	C4320
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	C4322

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	C4324
11.	剔出不予續期列表公告	C4326

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	C4328
13.	負擔及契諾等	C4330

第 4 部

涉及外國關連實體的適用租契的特別條文

14.	釋義(第 4 部)	C4340
15.	外國關連實體所持土地，須獲公署批准	C4342
16.	外國關連實體所持土地有關權益，須獲公署批准	C4344
17.	指明用途	C4346
18.	沒有取得第 15 條所指的批准的後果	C4346
19.	沒有取得第 16 條所指的批准的後果	C4348
20.	沒有取得批准的通知	C4350

C4300

條次

頁次

第 5 部

雜項條文

21.	公告等不是附屬法例	C4354
22.	在屆滿日期前違反契諾或條件，不構成放棄權利	C4354
23.	訂立規例的權力	C4354

本條例草案

旨在

就某些政府土地租契的續期，訂定條文；以及就相關事宜訂定條文。

由立法會制定。

第 1 部

導言

1. 簡稱及生效日期

- (1) 本條例可引稱為《政府租契續期條例》。
- (2) 本條例自發展局局長以憲報公告指定的日期起實施。

2. 釋義

在本條例中——

不予續期列表 (Non-extension List) 指根據第 8(1) 條刊登的不
予續期列表；

局長 (Secretary) 指發展局局長；

取消摘記 (SPL cancellation note) 指根據第 5(1) 條作出的特殊用途租契取消摘記；

屆滿日期 (expiry date) 就任何租契而言，指該租契屆滿的日期；

指定日期 (appointed date) 指本條例開始實施的日期；

剔出不予續期列表公告 (NEL (Removal) Notice) 指根據第 11(2) 條刊登的剔出不予續期列表公告；

特定屆滿時間範圍 (specific expiry period) 指根據第 7(1) 條指明的特定屆滿時間範圍；

特殊用途租契 (special purpose lease)——參閱第 6 條；

租契 (lease) 指政府租契；

納入不予續期列表公告 (NEL (Inclusion) Notice) 指根據第 10(2)(a) 條刊登的納入不予續期列表公告；

《第 128 章》 (Cap. 128) 指《土地註冊條例》(第 128 章)；

《第 585 章》 (Cap. 585) 指《土地業權條例》(第 585 章)；

登記冊 (Register) 指以下兩者其中之一(視何者屬適當而定)——

(a) 根據《第 128 章》備存於土地註冊處的登記冊；或

(b) 根據《第 585 章》備存於土地註冊處的業權註冊紀錄；

短期租約 (short term tenancy) 指批給年期示明為不超過 7 年的租契，而該 7 年不包括憑藉行使任何權利而達成的、該租契在過往或未來的任何續期或續訂；

註冊 (register)——

- (a) 指根據《第 128 章》或《第 585 章》(視何者屬適當而定) 註冊；及
- (b) 包括支持在根據《第 585 章》備存於土地註冊處的業權註冊紀錄上一項當時有效的記項 (如適當的話)；

署長 (Director) 指地政總署署長；

適用租契 (applicable lease) 就續期公告而言，指——

- (a) 憑藉第 6 條，在該公告的刊登日期不屬特殊用途租契的租契；或
- (b) 憑藉第 6 條，視為在該公告的刊登日期不屬特殊用途租契的租契；

選不續期備忘錄 (Opt-out Memorandum) 指根據第 9(2) 條交付以供註冊的選不續期備忘錄；

識別摘記 (SPL identification note) 指根據第 4(1) 條作出的特殊用途租契識別摘記；

續期公告 (Extension Notice) 指根據第 7(1) 條刊登的續期公告。

3. 適用範圍

本條例適用於符合以下說明的租契——

- (a) 在指定日期當日或之後屆滿；

- (b) 不載有再續任何年期的權利，或一項再續任何年期的權利已就該租契行使；及
 - (c) 並非短期租約。
-

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)；
- (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

C4312

- (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，則署長須安排就該租契在登記冊作出特殊用途租契取消摘記，以取消該識別摘記。
- (2) 取消摘記須述明——
 - (a) 就本條例而言，該摘記取消就有關租契作出的識別摘記；
 - (b) 作出該識別摘記的日期；及
 - (c) 作出該取消摘記的日期。

6. 如何為施行本條例斷定租契的性質：是否屬特殊用途租契

- (1) 在第 (2) 款的規限下，如某租契的屆滿日期，是在某續期公告指明的特定屆滿時間範圍內——
 - (a) 如在該續期公告刊登當日 (**刊登日期**) 之前——
 - (i) 不曾有識別摘記就該租契作出；或

- (ii) 每一份就該租契作出的識別摘記，已被取消摘記取消，
則就本條例而言，該租契在刊登日期不屬特殊用途租契；及
 - (b) 如在刊登日期當日或之後，就該租契作出的識別摘記被取消摘記取消，或（如有多於一份就該租契作出的識別摘記）該等識別摘記之中的最後一份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。
- (2) 如某租契的屆滿日期，是在某續期公告指明的特定屆滿時間範圍內——
- (a) 如該租契的某項修改，導致該租契屬特殊用途租契，而有一份識別摘記憑藉該項修改，在刊登日期當日或之後，就該租契作出；及
 - (b) 如在緊接該租契的屆滿日期之前，該識別摘記沒有被取消摘記取消，
則就本條例而言，該租契視為在刊登日期屬特殊用途租契。
-

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。
- (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
 - (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
 - (b) 已押後的指明日期。
- (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。

C4320

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) 就不予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；
 - (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，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；
 - (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，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；
 - (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，張貼該公告。
- (4) 如署長刊登剔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
 - (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。

- (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。
-

第 4 部

涉及外國關連實體的適用租契的特別條文

14. 釋義 (第 4 部)

(1) 在本部中——

公署 (OCMFA) 指中華人民共和國外交部駐香港特別行政區特派員公署；

外國關連實體 (foreign-related entity) 指——

- (a) 外國國家、外國政府或以外國政府職位的名義行事的人；
- (b) 國際組織，或以國際組織職位的名義行事的人；或
- (c) 與 (a) 或 (b) 段所述的任何人有關連的人；

有關權益 (relevant interest) 就土地而言，指該土地及建於該土地上的建築物的任何不分割份數，而根據就該土地註冊的文書的條款，該建築物的任何部分的獨有管有權，是附連於該不分割份數的擁有權；

指明用途 (specified purposes)——參閱第 17 條；

財政司司長法團 (The Financial Secretary Incorporated) 指根據《財政司司長法團條例》(第 1015 章) 第 2 條成立為法團的單一法團；

C4342

國際組織 (international organization) 指——

- (a) 《國際組織及外交特權條例》(第 190 章) 第 2 條適用的組織；或
- (b) 《國際組織 (特權及豁免權) 條例》(第 558 章) 第 2 條所界定的國際組織；

處所 (Premises)——參閱第 16(1)(b) 條；

註冊擁有人 (registered owner) 的涵義如下：凡登記冊顯示某人是土地的擁有人或土地的有關權益的擁有人，或該人作為該土地的擁有人或該項有關權益的擁有人而名列登記冊，該人就該土地或該項有關權益而言，即屬**註冊擁有人**；

領館 (consular post) 指任何總領事館、領事館、副領事館或領事代理處。

- (2) 為免生疑問，在不局限《釋義及通則條例》(第 1 章) 第 3 條所給予的涵義的原則下，在本部中，凡提述任何人，即包括國家、政府、組織及其他實體。

15. 外國關連實體所持土地，須獲公署批准

- (1) 如續期公告涵蓋某適用租契，而所有以下條件均符合，則本條適用於該租契——
 - (a) 在該租契的屆滿日期，某外國關連實體是該租契的標的土地的註冊擁有人或其中一名註冊擁有人，但並非該土地的有關權益的註冊擁有人或其中一名註冊擁有人；

- (b) 在該租契的屆滿日期，該土地 (不論是完全或局部) 用於任何指明用途。
- (2) 有關適用租契的年期按照第 12 條續期的先決條件，是有關外國關連實體在該租契的屆滿日期當日或之前，取得公署對該項續期的書面批准。

16. 外國關連實體所持土地有關權益，須獲公署批准

- (1) 如續期公告涵蓋某適用租契，而所有以下條件均符合，則本條適用於該租契——
 - (a) 在該租契的屆滿日期，某外國關連實體是該租契的標的土地的有關權益的註冊擁有人或其中一名註冊擁有人；
 - (b) 附連於該項有關權益的，是建於有關土地上的建築物的某部分 (**處所**) 的獨有管有權，而在該租契的屆滿日期，該處所 (不論是完全或局部) 用於任何指明用途。
- (2) 有關外國關連實體可在有關適用租契的年期按照第 12 條續期時，作為上述有關權益的註冊擁有人或其中一名註冊擁有人，持有該項有關權益，但先決條件是該實體在該租契的屆滿日期當日或之前，取得公署書面批准，批准該實體如此持有該項有關權益。

17. 指明用途

第 15 及 16 條提述的指明用途，是指——

- (a) 為作領館目的而使用，或用作領館館長或館員的寓所；及
- (b) 用作國際組織在特區的代表辦事處，或用作該代表辦事處的首長或職員的寓所。

18. 沒有取得第 15 條所指的批准的後果

- (1) 如第 15 條適用於某適用租契，而有關外國關連實體沒有在該租契的屆滿日期當日或之前，就該租契取得公署的批准——
 - (a) 該租契的年期不得按照第 12 條續期；及
 - (b) 該租契在其屆滿日期終結。
- (2) 上述外國關連實體，以及(如適用的話)有關適用租契的標的土地的其他共同擁有人(**其他共有人**)，須在該租契的屆滿日期，向特區政府交出該土地的空置管有權。
- (3) 如上述外國關連實體及(如適用的話)其他共有人沒有遵守第(2)款，則在不局限特區政府在有關適用租契下的任何其他權利的原則下，上述實體及其他共有人——
 - (a) 須為符合以下說明的期間內的中間收益，對特區政府負上法律責任——

- (i) 在該租契的屆滿日期翌日開始；及
 - (ii) 在向特區政府交出有關土地的空置管有權當日結束；及
- (b) 須就上述實體及(如適用的話)其他共有人沒有遵守第(2)款所導致特區政府蒙受的任何其他損失或損害，向特區政府作出彌償。

19. 沒有取得第 16 條所指的批准的後果

- (1) 如第 16 條適用於某適用租契，而有關外國關連實體沒有在該租契的屆滿日期當日或之前，就該租契的標的土地的有關權益取得公署的批准，則該項有關權益於該租契的年期按照第 12 條續期時，無須作轉易而即時絕對地歸屬財政司司長法團而不受以下各項所影響——
- (a) 任何按揭或押記，不論是法律上的或衡平法上的，亦不論是否已經註冊；
 - (b) 任何留置權；
 - (c) 已歸屬任何人的任何權利，而該項有關權益藉着或可能藉着該項權利而成為支付或歸還款項的保證；及
 - (d) 任何沒有註冊的文書所載的任何權利或義務。
- (2) 上述外國關連實體，以及(如適用的話)上述有關權益的其他共同擁有人(**其他共有人**)，須在該項有關權益

根據第 (1) 款歸屬財政司司長法團時，即時向財政司司長法團交出有關處所的空置管有權。

- (3) 如上述外國關連實體及 (如適用的話) 其他共有人沒有遵守第 (2) 款，則在不局限特區政府在有關適用租契下的任何其他權利的原則下，上述實體及其他共有人——
- (a) 須為符合以下說明的期間內的中間收益，對特區政府負上法律責任——
 - (i) 在上述有關權益歸屬財政司司長法團當日開始；及
 - (ii) 在向財政司司長法團交出有關處所的空置管有權當日結束；及
 - (b) 須就上述實體及 (如適用的話) 其他共有人沒有遵守第 (2) 款所導致特區政府蒙受的任何其他損失或損害，向特區政府作出彌償。

20. 沒有取得批准的通知

- (1) 如第 15 條適用於某適用租契，而有關外國關連實體沒有在該租契的屆滿日期當日或之前，就該租契取得公署的批准，則署長可安排針對該租契的標的土地，註冊一份述明以下事宜的通知：鑑於該實體沒有取得該條所述的批准，該租契的年期不得按照第 12 條續期，並已按照第 18(1)(b) 條終結。

-
- (2) 如第 16 條適用於某適用租契，而有關外國關連實體沒有在該租契的屆滿日期當日或之前，就該租契的標的土地的有關權益取得公署的批准，則署長可——
- (a) 安排針對該項有關權益，註冊一份述明以下事宜的通知：鑑於該實體沒有取得該條提述的批准，該項有關權益已經按照第 19(1) 條，歸屬財政司司長法團；或
- (b) 向土地註冊處處長呈遞一份通知，以根據《第 585 章》，將財政司司長法團註冊為該項有關權益的擁有人。
- (3) 第 18 及 19 條的施行，不受本條影響。
-

第 5 部

雜項條文

21. 公告等不是附屬法例

- (1) 不予續期列表及第 (2) 款指明的公告不是附屬法例。
- (2) 有關公告是——
 - (a) 續期公告；
 - (b) 第 7(6) 條所指的批准公告；
 - (c) 納入不予續期列表公告；及
 - (d) 剔出不予續期列表公告。

22. 在屆滿日期前違反契諾或條件，不構成放棄權利

如因為有人在租契的屆滿日期前違反該租契的契諾或條件，而產生任何權利，本條例不構成放棄該權利。

23. 訂立規例的權力

行政長官會同行政會議可藉規例訂定條文，以更有效地施行本條例的條文和實現本條例的目的。

摘要說明

本條例草案的主要目的，是就符合以下說明的政府土地租契的續期，訂定條文——

- (a) 在指定日期當日或之後屆滿；
 - (b) 不載有再續任何年期的權利，或一項再續任何年期的權利已就該租契行使；
 - (c) 並非短期租約(草案第 2 條所界定者)；及
 - (d) 並非特殊用途租契(草案第 2 條所界定者)，
- 但特定排除的租契除外。

第 1 部——導言

2. 第 1 部就初步事宜訂定條文，包括簡稱、生效安排、釋義條文及適用範圍。

第 2 部——特殊用途租契的識別

3. 第 2 部就關乎識別特殊用途租契的事宜，訂定條文，包括——
- (a) 地政總署署長(署長)作出以下事項的方式及時限：安排根據《土地註冊條例》(第 128 章)或《土地業權條例》(第 585 章)，在土地註冊處(註冊處)就特殊用途租契作出識別摘記；

- (b) 作出以下事項的方式：在註冊處就某租契作出取消摘記，以取消該租契作為特殊用途租契的狀態；及
- (c) 如何為施行本條例草案斷定某租契是否不屬特殊用途租契，或是否視為不屬特殊用途租契。

第 3 部——租契續期

4. 第 3 部——

- (a) 列明關於以下事宜的安排——
 - (i) 署長刊登續期公告，以將在指明期間內屆滿的適用租契續期，以及刊登不予續期列表，以指明不得續期的適用租契；
 - (ii) 承租人選擇租契在屆滿時不作續期的權利；及
 - (iii) 署長刊登納入不予續期列表公告，使重新歸類為適用租契的某租契不得續期，以及刊登剔出不予續期列表公告，以將先前載於不予續期列表或納入不予續期列表公告的某租契續期；及
- (b) 指明根據本條例草案獲續期的租契的負擔及契諾（即條款及條件）等。

C4360

第 4 部——涉及外國關連實體的適用租契的特別條文

5. 第 4 部載有特定條文，以處理涉及外國關連實體的適用租契。凡某外國關連實體是在某租契下的土地的註冊擁有人(或其中一名註冊擁有人)，或是在某租契下的土地的有關權益的註冊擁有人(或其中一名註冊擁有人)，而在該租契的屆滿日期，該土地或該項有關權益所關乎的物業(不論是完全或局部)用於指明用途，則該實體須取得中華人民共和國外交部駐香港特別行政區特派員公署的事先批准，批准該租契的續期，或批准該實體繼續作為在獲續期租契下的該項有關權益的註冊擁有人，持有該項有關權益。第 4 部亦列明沒有取得上述批准的後果。

第 5 部——雜項條文

6. 第 5 部載有雜項條文，就行政長官會同行政會議訂立規例的權力，以及就其他事宜，訂定條文。