檔號: DEVB(PL-CR)1-10/81

立法會參考資料摘要

《政府租契續期條例草案》

引言

在二零二三年十二月五日的會議上，行政會議建議，行政長官指令應向立法會提交載於附件的《政府租契續期條例草案》(《條例草案》)，以透過法例提供一個地契續期的新機制，即憑藉地政總署署長（署長）在憲報刊登續期公告為地契續期，而無需與業權人簽立新地契。

附件

理據

2. 在傳統機制下，政府租契的續期需要透過政府與所有業權人以合約形式簽立新地契來辦理。這個機制不能有效處理由二零二五年起到期的大量地契。我們需要一個新機制，以更精簡及有效率的方式為地契續期。

現行地契續期政策和做法

3. 根據《基本法》第 123 條，香港特別行政區（特區）成立以後到期而沒有續期權利的土地契約，由特區自行制定法律和政策處理。就此，特區政府於 1997 年 7 月公布土地政策（1997 年土地政策），表明沒有續期權利的地契（不包括短期租約[1]及特殊用途地契[2]）在期滿時，可由政府全權酌情決定續期 50 年而毋須補繳地價，惟須每年繳納相當於有關土地在評估地租時應課差餉租值百分之三的地

---

[1] 短期租約是固定租期不超過七年的政府土地租約。

[2] 特殊用途地契是因應特定政策考慮而批出、處置或修訂作指定用途的地契，例如公共運輸及公用事業營運者的地契(包括以專營權或牌照運作的業務)；康樂用途地契；加油站地契；教育、社福、宗教用途地契；及特殊工業地契。

租[3]。除非另有註明，否則下文提述的「地契」是指「沒有續期權利而非短期租約或特殊用途地契的地契」。這些地契一般屬商業、住宅或工業性質，是市民日常生活及營商的基礎，亦是本文件的主題。短期租約及特殊用途地契不屬本文件立法建議的主題，其續期事宜將繼續按照既定機制以合約形式逐個個案處理[4]。

4. 自 1997 年 7 月起，地政總署一直按照 1997 年土地政策處理到期的地契。儘管政府保留**全權酌情**決定是否為地契續期，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（例如有嚴重違契情況而屢勸不改）[5]。自 1997 年 7 月 1 日起，共有 25 份地契到期，當中只有兩份因業權人失聯而沒有續期，另有一份因重建涉及以地契修訂替代原有條款續期，其餘 22 份全部獲續期。

5. 由於地契是一份合約，讓地契續期付諸生效的傳統機制是由政府以合約形式與所有有關的業權人（包括每位持有該土地物業權益的業權人）簽立新地契。這過程對地政總署和業權人來說均繁複費時[6]，當中包括：(a)政府提出條款及業權人接納條款（當中會按需要更新原地契內的條款以加入現代化條款）；(b)查核業權以確定有關的業權人是真正業權人；(c)把原地契下現存的產權負擔（例如未付清的按揭）解除及／或轉移到新地契下；以及(d)如地契涉及的土地屬共有業權（例如多層樓宇並由不同業權人擁

---

[3] 1997 年土地政策乃延續 1985 年《中英聯合聲明》的相關安排，以保持政策的延續性、確定性及連貫性。

[4] 短期租約及特殊用途地契的續期事宜(目前分別有約 6 000 份和 2 000 份，每宗只涉及一名或數名租戶／業權人)另有政策處理，續期時可能涉及修訂條款以配合不斷轉變的政策需要，而短期租約的租金亦會根據當時市場情況作出調整。因此，沿用傳統機制為短期租約及特殊用途地契續期(涉及雙方簽立相關租約／地契文件)，相比透過擬議法例，更能達致上述目的。

[5] 不為地契續期的公眾利益考慮，並不包括土地於地契到期後須作公共用途的情況。如土地需作公共用途，政府會引用相關法例收回土地及向業權人作出補償，而非透過拒絕地契續期、不作補償來收回土地。

[6] 如土地屬共有業權，整個過程可能需時約三年甚或更長，包括向業權人解釋手續、向業權人提出暫定條款以供接納、簽立新地契或轉讓文件。

有個別單位），會把新地契先批予財政司司長法團，再由法團將個別物業的不可分割份數轉讓予有關物業的業權人，以確保能夠完成轉讓手續的業權人，不會受個別未能完成轉讓手續的業權人影響。

將會到期的地契

6. 到期地契數目將會在未來數年大幅增加，當中包括由多名業權人共同持有的地契。雖然由現時至 2025 年 5 月並沒有地契到期，但是由 2025 年 6 月至 2047 年 6 月 29 日將會有約 2 400 個地段[7]的地契到期[8]。2047 年 6 月 30 日當天，約 30 萬個地段的地契更會同日到期。這些到期地契每年涉及約 150 至 12 500 位業權人不等（由 2025 年 6 月至 2047 年 6 月 29 日），而 2047 年 6 月 30 日當天到期的地契更涉及逾 150 萬位業權人[9]。繼續沿用傳統機制處理這些地契的續期實際上並不可行，不論對政府或業權人而言都屬低成本效益，還會對大量業權人造成不必要的紛擾。

立法建議

7. 我們建議制訂新的主體法例，提供常設法定機制，以更精簡及有效率的方式為地契續期。新法例不會改變 1997 年土地政策的骨幹，立法只改變**地契續期的方式**（即透過法例在憲報刊登續期公告為地契續期，而非逐一簽立新地契）。1997 年土地政策(包括政府全權酌情決定是否為地契續期以及檢視有關決定)仍然屬於法例以外的政府事權。

---

[7] 除非另有註明，否則本文件所引述的地段數目均按分段地段計算。

[8] 最早一批於 2025 年 6 月到期的地契涉及約 50 個位於油尖旺區屬非工業用途的地段，大多是層數較少的唐樓。

[9] 屬共有業權而涉及眾多業權人的樓宇當中，較為人知的例子有：寶翠園(地契於 2030 年到期，涉及約 5 000 位業權人)、黃埔新邨(地契於 2034 年到期，涉及約 4 000 位業權人)、海怡半島(地契於 2040 年到期，涉及約 12 500 位業權人)。

8. 我們於 2023 年 5 月向立法會發展事務委員會介紹立法建議框架（2023 年 5 月框架），其後諮詢了相關持份者。正如我們向持份者解釋，2023 年 5 月框架參照了 1988 年制定的《新界土地契約(續期)條例》（第 150 章），以及如何透過法例為所有新界地契由 1997 年 6 月 27 日續期至 2047 年 6 月 30 日一事賦予法律效力。諮詢對象均歡迎建議框架，認為擬議的法定機制清晰、明確、簡便。我們主要以 2023 年 5 月框架為基礎準備條例草案，其重點和對比 2023 年 5 月框架的主要改動載於下文各段。

適用範圍

9. 擬議法例會適用於所有在法例生效當日（指定日期）或之後到期而沒有續期權利及不屬短期租約或特殊用途地契的地契（下文稱為「適用地契」）。個別地契是否屬特殊用途地契，會由署長以行政方式決定，而不會在擬議法例中訂明[10]。

刊登續期公告為地契續期

10. 署長可在憲報刊登續期公告，分批為到期的適用地契續期。每份續期公告會指明所涵蓋的地契到期時期。在指明地契到期時期內到期的所有適用地契（第 9 段）會獲續期，除非地契被列於「不予續期列表」（由地政總署根據 1997 年土地政策全權酌情決定），該列表會與續期公告同時刊登。目前，我們計劃藉由一份續期公告及其相應的「不予續期列表」處理於每一個曆年內到期的地契。

11. 換言之，我們會採用「負面清單」的方式，即續期公告不會逐一列出獲續期的地契，只有不獲續期的地契才會在「不予續期列表」中逐一列出。這個公布方式符合我

---

[10] 參考《新界土地契約(續期)條例》(第 150 章)的經驗，由於地契沒有獨特的特徵可清楚區分特殊用途地契與非特殊用途地契，因此不可能在擬議法例下為特殊用途地契作出周全的定義。然而，地政總署會於指定日期起六個月的日期或 2024 年 12 月 31 日或之前(以較早者為準)，將屆時的完整特殊用途地契清單刊登在其網站。我們也會列出特殊用途地契的常見特徵，讓公眾知悉。

們處理地契事宜時應提供確定性的政策目標，亦符合政府會為大部分地契續期的政策（除非個別地契另有公眾利益的考慮而不應獲續期）。這可避免刊登冗長列表以列出所有獲續期的地契和避免不經意遺漏的風險。對公眾來說，「不予續期列表」簡單並易於查閱。我們會把「不予續期列表」註冊於每份列於該列表上的地契（以及地契下的每一個土地物業）的土地註冊處登記冊[11]，地政總署亦會以行政方式通知有關的業權人不獲續期的原因。對於獲續期的地契（即不包括在「不予續期列表」的地契)，我們會依循第 150 章的做法，當時並沒有逐一更新土地註冊處登記冊記錄反映地契獲續期後年期。反之，我們會優化土地註冊處的網站，提醒可能查閱土地註冊處登記冊記錄的人士，不能單以有關記錄上顯示的地契年期作為最終確據，應一併查閱在憲報刊登的相關續期公告方可作準（並附有地政總署網站上續期公告及「不予續期列表」資料庫的連結）。除了在其網站提供續期公告及「不予續期列表」的資料庫以便公眾查閱(這是在刊憲安排之上的額外安排)，地政總署同時會加強宣傳和公眾教育，協助公眾了解如何確定某一地契是否獲續期。

12. 至於應該提前多久刊登續期公告，我們接獲立法會議員和其他持份者的建議，他們認為應採取較 2023 年 5 月框架所建議的時間為長的期限，即多於某批地契到期前三年。就第 150 章而言，該條例於 1988 年制定，為 1997 年到期的新界地契續期，即提早大約九年。然而，這是根據 1985 年《中英聯合聲明》為地契續期的安排，有其獨特的歷史情況，而且有考慮到在當時的社情民意下政府需要及早就地契續期提供確定性。由於 1997 年土地政策的制定已為地契續期的政策及做法提供確定性，我們建議把刊登續期公告的時間由 2023 年 5 月框架建議的時間（在地契到期前不少於三年），延長至地契到期前<u>不少於六年</u>，除非發展局局長在特殊情況下批准延遲刊登續期公告的時間。這個

[11] 土地註冊處的登記冊指根據《土地註冊條例》(第 128 章)備存的登記冊或根據《土地業權條例》(第 585 章)備存的業權註冊紀錄，視乎何者適用而定。因此，擬議法例能處理日後根據第 585 章實施的業權註冊制度下批出的地契的續期事宜(第 585 章的修訂條例草案會於 2024 年提交立法會，如獲通過才會生效)。

期限較 2023 年 5 月框架的原先建議時間提早了一倍，在政府作為地主需因應較接近地契到期的情況考慮是否批准續期，與回應持份者要求有更大確定性的意見之間，作出了適當的平衡。在運作上，地政總署會定期刊登續期公告和相應的「不予續期列表」(為求清晰明確的行政做法，將會按年刊登，例如在每個曆年最後一個工作日，以便業權人和投資者提早作出規劃)，涵蓋不少於六年內到期的地契。舉例來說，對於2031年到期的地契，續期公告和相應的「不予續期列表」應不遲於 2024 年 12 月 31 日刊登。

13. 唯一例外的是少於六年內(即由 2025 年至 2030 年)到期的地契，有關的續期公告和相應的「不予續期列表」會於指定日期當天刊登。假設擬議法例不遲於 2024 年 6 月中制訂好，指定日期預計會是 2024 年 6 月底之前的日子。

選擇退出地契續期

14. 與第 150 章相若，擬議法例會為地契的註冊業權人提供退出續期的選擇。在註冊業權人欲退出續期的罕見情況下，有關註冊業權人須聯同所有其他註冊共同業權人及享有註冊權益的人士(包括已註冊承按人在內)(如有的話)一起行事，並由相關續期公告刊登日期起計的一年內向土地註冊處交付一份「選不續期備忘錄」以作註冊 [12]。作為參考，在第 150 章下並沒有業權人選擇退出地契續期。

修訂「不予續期列表」的機制

15. 對於列入「不予續期列表」的地契(即不獲續期的地契)，擬議法例會訂明，如署長經行政檢視後認為有理據把不續期的決定變為續期，可刊登**「剔出不予續期列表公告」**。「剔出不予續期列表公告」會註冊於該公告所列的地契的土地註冊處登記冊上，藉此釐清地契已獲續期。

---

[12] 第一次續期公告（將會在指定日期當天刊登，涵蓋 2025 年至 2030 年到期的適用地契）所涵蓋的適用地契將有例外安排，有關承租人須在不遲於 2024 年 12 月 31 日註冊選不續期備忘錄。

16. 擬議法例亦會容許署長在一個罕見情況下刊登**「納入不予續期列表公告」**，將一份地契新增到「不予續期列表」中，即當一份特殊用途地契在續期公告及相應的「不予續期列表」刊登後被改列或修訂為適用地契，而署長同時決定不予續期。「納入不予續期列表公告」亦會註冊於該公告所列的地契的土地註冊處登記冊上。

續期條款

17. 擬議法例會明文訂明，憑藉續期公告獲續期的地契會在現有條款之上，在續期年期內加入下列額外條款－

(a) 地契會續期50年而毋須補繳地價，惟須每年繳納相當於有關土地每年評估地租時應課差餉租值百分之三的地租(即把 1997 年土地政策的續期條款編纂在法例內)；

(b) 加入保障政府執管權的條款(這些是必須的條款，對守規的業權人不會構成額外負擔，並已經載於近年新批地契及新續期的地契之中)，即：(i)政府可進入及巡查地段以調查有否違契；(ii)如業權人不遵從《城市規劃條例》(第 131 章)和《建築物條例》(第 123 章)，政府可根據地契採取執管行動；以及(iii)為釐清載於現時地契的重收條款的應用範圍，訂明政府在嚴重違契或承租人不遵守地契條款的情況下，可重收整個或部分地段(即不一定是整個地段)；

(c) 原地契在緊接續期年期前適用的所有權益、產權負擔和權利會以原狀過渡，省卻第 5 段所述在傳統機制下查核業權和處理仍然存在的產權負擔的程序。

適用於領事機構和國際組織代表辦事處的房地產審批要求

18. 根據中華人民共和國外交部駐香港特別行政區特派員公署（公署）於 2022 年 6 月 16 日向各國駐特區領事機構和在特區的國際組織代表辦事處（統稱為「外國關連實體」）作出的要求，這些外國關連實體不得未經公署事先

批准下獲得或處置用作辦公用房、館長寓邸和館員住房的房地產。公署表示，須獲公署事先批准的要求亦應適用於上述房地產的地契續期。就地契續期而言，受公署的要求規管的房地產是指完全或部分由外國關連實體持有（即為地契承租人）的土地或物業。這些房地產的地契續期事宜，既受制於政府作為地主的決定，亦需得到公署的批准。具體來說，特區政府會首先在有關地契到期前不少於六年或（如地契在指定日期後六年內到期）在指定日期當天，刊登續期公告和相應的「不予續期列表」。如特區政府的續期公告涵蓋受公署的要求規管的地契，擁有有關房地產的外國關連實體應根據公署要求，在地契期滿前至少 60 天就地契續期向公署提出申請書面批准。根據公署的指示，條例草案載有特定條文，以實施外國關連實體須就受規管的相關土地或物業在地契到期前獲公署事先批准的要求。在條例草案中，「外國關連實體」的定義為(a)外國國家、外國政府或以外國政府職位的名義行事的人（這參考了領事機構持有的物業的常見業權狀況）；(b) 國際組織（《國際組織及外交特權條例》（第 190 章）第 2 條所適用的組織或根據《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），或以國際組織職位的名義行事的人；或(c) 與(a)或(b)所述的任何人有關連的人。

19. 因此，續期公告受制於獲得公署批准此先決條件。如果沒有公署的批准，地契在期滿後不得續期。條例草案會列明未能就地契續期取得公署事先批准的後果。就此，外國關連實體擁有的房地產可能是地段或多層大廈的個別單位。就多層大廈的情況而言，為免影響同幢大廈其他單位的無辜業權人，擬議法例會清楚列明取得公署事先批准的要求以及未能符合有關要求的後果只會適用於由外國關連實體持有的物業權益，而未能符合有關要求的後果是相關外國關連實體會在地契續期後終止持有有關權益(有關權益在地契續期後即時歸屬財政司司長法團)。

其他方案

20. 替代方案是繼續沿用地契續期的傳統機制。然而，這並不可行，因為有關程序繁複費時，加上來年的個案數

量龐大，以及對續期的落實時間存在不確定性，可能導致地契未能無縫地續期，當中可能出現的延誤或會引起市場憂慮。

條例草案

21. 條例草案的主要條文如下－

(a) 第 1 部為導言，包括：簡稱、生效安排、釋義條文及適用範圍；

(b) 第 2 部訂明與識別特殊用途地契有關的事宜，包括：署長就特殊用途地契安排在土地註冊處的登記冊上作出「特殊用途租契識別摘記」的方式和時限；署長就有關地契安排在土地註冊處的登記冊上作出「特殊用途租契取消摘記」的方式，以取消其特殊用途地契的地位；以及如何界定一份地契是否視作特殊用途地契；

(c) 第 3 部列出相關安排，讓署長刊登續期公告，為指明時期內到期的適用地契續期，並同時刊登「不予續期列表」，指明不獲續期的適用地契；讓承租人選擇在地契到期時退出地契續期；讓署長刊登「剔出不予續期列表公告」，為原先列入「不予續期列表」的地契續期，及刊登「納入不予續期列表公告」，對改列為適用地契的地契不予續期；以及訂明在條例草案下獲續期地契的負擔及契諾(即條款及條件)；

(d) 第 4 部載有特定條文，述明若地契下持有的土地或土地的有關權益[13]由外國關連實體作為註冊擁有人，而有關土地或有關權益關乎的物業(不論是完

[13] 「有關權益」一詞的定義是，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，而根據該土地在土地註冊處註冊的文書的條款，對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。

全或局部)在地契到期當日用作指明用途[14]，必須事先取得公署批准，有關土地的地契才可獲續期或有關外國關連實體才可在地契續期後繼續以註冊業權人的身分持有土地的有關權益，以及列出未能取得批准的後果；及

(e) 第 5 部載有雜項條文，訂明行政長官會同行政會議訂立規例的權力及其他事宜。

立法程序時間表

22. 立法程序時間表如下－

刊登憲報	2023 年 12 月 8 日
首讀和開始二讀辯論	2023 年 12 月 13 日
恢復二讀辯論、委員會審議階段和三讀	另行通知

建議的影響

23. 在經濟及可持續發展方面，這項建議會在到期地契的續期安排上為公眾和投資者帶來更大的確定性，有助維持物業市場及經濟和投資環境的穩定性。

24. 至於對公務員團隊的影響，這項建議可免卻政府與業權人逐一簽立新地契來為地契續期的龐大工作量。與此同時，擬議法例亦會衍生一些額外工作，包括識別特殊用途地契、制訂相關工作流程和優化資訊系統，以及實施擬議法例下的機制。地政總署及發展局會以現有資源應付新增的工作。

---

[14] 指明用途包括為作領館，或用作領館館長或館員的寓所目的而使用；或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。

25. 立法建議符合《基本法》，包括有關人權的條文，並對財政、環境、生產力、家庭或性別議題沒有影響。條例草案沒有就其約束力而明訂條文。

公眾諮詢

26. 發展局於 2023 年 5 月 23 日向立法會發展事務委員會簡介立法建議的框架，其後諮詢了各持份者，包括香港測量師學會、香港地產建設商會、香港銀行公會、地產代理監管局、香港律師會，以及香港總商會。

27. 立法會議員和被諮詢的持份者對我們的建議表示大力支持，部分則建議政府提早刊登續期公告，更早為業權人提供確定性，並確保公眾和持份者能夠清楚分辨地契是否已獲續期。我們現時的建議是經過考慮上述意見而作出修訂，應大致符合他們的期望。就我們建議的方向，公眾反應及媒體評論大致正面。

宣傳安排

28. 我們已發出新聞稿，並安排發言人回答查詢。

背景

29. 有關地契續期的立法建議最初在《2022 年施政報告》中公布。如《2022 年施政報告》和《2023 年施政報告》的績效指標所述，條例草案會在 2023 年年底前提交立法會。

查詢

30. 有關參考摘要的查詢，可聯絡發展局首席助理秘書長(規劃及地政) 莊敏婷女士 (電話:3509 8830)。

發展局
二零二三年十二月七日

《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 1
2. 釋義 1
3. 適用範圍 3

第 2 部

特殊用途租契的識別

4. 識別特殊用途租契 4
5. 特殊用途租契取消摘記 4
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 5

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 7
8. 就續期公告作出的不予續期列表 8

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 9

附件

條次 頁次

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 10
11. 剔出不予續期列表公告 11

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 11
13. 負擔及契諾等 12

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) 15
15. 外國關連實體所持土地，須獲公署批准 16
16. 外國關連實體所持土地有關權益，須獲公署批准 16
17. 指明用途 17
18. 沒有取得第 15 條所指的批准的後果 17
19. 沒有取得第 16 條所指的批准的後果 18
20. 沒有取得批准的通知 19

第 5 部

雜項條文

21. 公告等不是附屬法例 20
22. 在屆滿日期前違反契諾或條件，不構成放棄權利 20
23. 訂立規例的權力 20

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

(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。

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；

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提述的批准，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。

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。