

有关《政府租契续期条例》(第 648 章)的常见问题

问 1: 《政府租契续期条例》(第 648 章)(《条例》)是否适用于所有政府租契?

答 1: 《条例》适用于在 2024 年 7 月 5 日或之后到期而没有续期权利的一般用途租契,不包括[短期租约\(请参阅问 2\)](#)和[特殊用途租契\(请参阅问 3\)](#)(下称「适用租契」)。一般而言,与市民生活及营商有关的一般商业、住宅、工业用途租契均在《条例》涵盖范围,适用租契届满后,可根据该《条例》续期 50 年而无须补缴地价(惟须每年缴纳相当于每年评估的土地应课差饷租值百分之三的地租),除非该租契于「不予续期列表」中指明。

问 2: 什么是短期租约?我如何知道我的土地文件是否短期租约?

答 2: 短期租约是固定租期不超过七年(无论是否有定期续租的条款)的政府土地租约。有关短期租约固定租期届满后的事宜,会按既定行政程序处理。详情请参阅本署网页有关[短期租约](#)的部分。

问 3: 什么是特殊用途租契?我如何知道我的租契是否特殊用途租契?

答 3: 特殊用途租契是指因应特定政策考虑而批出作指定用途的租契。由于特殊用途租契被排除在《条例》的适用范围之外,因此,它们在土地注册处登记册上会载有「特殊用途租契识别摘记」^(注 1)以资识别,相关承租人会收到个别通知。有关特殊用途租契的完整清单,请参阅本署网页的[相关部分](#)。

(注 1: 在 2024 年 7 月 5 日《条例》生效前签立的特殊用途租契,特殊用途租契识别摘记会分两批作出:(i) 于 2024 年 7 月 5 日(适用于在 2030 年 12 月 31 日或之前届满的特殊用途租契),以及(ii) 于 2024 年 12 月 27 日(适用于在 2031 年 1 月 1 日或之后届满的特殊用途租契)。对于在 2024 年 7 月 5 日条例生效当日或之后签立的特殊用途租契,特殊用途租契识别摘记会于该租契在土地注册处登记之日作出。)

问 4: 所有租契都会根据《条例》自动续期吗?

答 4: 《条例》只精简一般用途租契的续期手续,并不影响政府全权酌情决定是否为一一般用途租契续期或不续期。

一般用途租契是指涉及一般商业、住宅及工业用途的租契,一般而言,政府均会予以续期,除非个别租契因公共利益的考虑而不应获续期(例如有严重违契情况而屡劝不改)。为免生疑问,不为租契续期的理由,并不包括土地须收回作公共用途。

问 5: 我何时会知悉租契是否已根据《条例》续期?

答 5: 续期公告一般会在适用租契期满前六年,在政府宪报刊登,续期公告会列明在特定届满时间范围内到期的所有适用租契,除非被列于同日刊登的「不予续期列表」内,否则将会按照《条例》续期。续期公告及不予续期列表亦会上载于本署网页的[相关部分](#),并会在一份中文报章及一份英文报章各刊登一次。

地政总署一般会在每个历年年底的政府宪报刊登「续期公告」及「不予续期列表」，详情如下：

刊宪日期	涵盖的租契特定届满时间范围 (一般为一个历年)
2024年7月5日	2024年7月5日至2030年12月31日
2024年12月底	2031年1月1日至12月31日
2025年12月底	2032年1月1日至12月31日
2026年12月底	2033年1月1日至12月31日
2027年12月底	2034年1月1日至12月31日
(如此类推)	

如有适用租契列于「不予续期列表」，地政总署会以书面通知每个受影响的业权人，在土地注册处注册该列表，以及在该土地张贴该列表。

问 6: 我如何确定租契是否已根据《条例》续期？

答 6: 如符合以下所有情况，即可确定租契已按《条例》获得续期：

- (i) 涵盖该租契的「续期公告」已刊宪，续期公告一般在适用租契期满前六年刊宪（可在本署网页的[相关部分](#)查阅）；
- (ii) 该租契在土地注册处登记册上没有特殊用途租契识别摘记（这表示租契属《条例》下的适用租契）；以及
- (iii) 该租契没有被列于同日刊宪的「不予续期列表」内（亦可在本署网页的[相关部分](#)查阅）。

根据《条例》的精简设计，予以续期的适用租契不会逐一列于「续期公告」，不予续期的适用租契则会逐一列于「不予续期列表」。

问 7: 根据《条例》续期后的租契会订明什么条款？

答 7: 根据《条例》获续期的适用租契，将自该租契的届满日期翌日起续期 50 年，毋须补缴地价，惟须于续期后每年缴纳相当于每年评估的土地应课差饷租值百分之三的地租。除了加入以下标准条款以加强对违规用途或发展的管制外，其他租契条款将维持不变：

- (a) 赋权政府可进入和巡查租契地段以调查有否违契；
- (b) 如承租人不遵从《城市规划条例》(第 131 章)和《建筑物条例》(第 123 章)，政府可根据地契采取执管行动；以及
- (c) 政府在承租人违契的情况下，可重收整个或部分地段（即不一定是整个地段）。

问 8: 如果我的租契列于「不予续期列表」, 应怎么办?

答 8: 如业权人对政府不为租契续期的决定有异议, 他可在「不予续期列表」公布后一年内向地政总署提出覆检申请。地政总署会尽力在六个月内通知业权人覆检结果(除非情况复杂需要额外时间)。详情请参阅本署网页的[覆检指引](#)。

问 9: 如果我不希望租契根据《条例》续期, 应怎么办?

答 9: 如适用租契获续期公告续期, 承租人可于「续期公告」刊登后一年内^(注2), 填妥[选不续期备忘录](#)并将该备忘录交付土地注册处注册, 以选择租契不续期。在此之前, 承租人应按《条例》第9条的规定取得所有业权人、该租契的权益持有人及享有该土地权益的人士的同意, 并不影响他与任何其他第三方作出的其他合约承诺。

(注2: 如租契于2030年12月31日或之前届满(即相关续期公告已于2024年7月5日刊宪), 希望选择不续期的承租人, 须在2024年12月31日当日或之前向土地注册处提交选不续期备忘录。)

问 10: 我如何得知须缴地租金额?

答 10: 差餉物业估价署(估价署)会在租契续期日之前的财政年度完结前发信给相关地租缴纳人。目的是预先告知缴纳人关于租契根据《条例》续期后评估和征收地租的一般安排。租契续期后, 须缴地租金额将在估价署发出的首次征收通知书(如适用)及其后每季度前发出的征收通知书中列明。

问 11: 续期时, 土地/物业业主是否需要重新安排按揭或重新成立业主立案法团和订立大厦公契?

答 11: 不需要。原有的产权负担及权益, 将顺利过渡(除非相关合约文书另外订有其他安排)。

问 12: 如果我被告知我的租契是特殊用途租契, 应怎么办? 该续期将如何处理?

答 12: 如果您被告知您的租契是特殊用途租契, 该续期将会根据既定机制个别考虑, 即在《条例》之外处理。假如承租人不同意租契被识别为特殊用途租契, 他可于识别日期的一年内向地政总署提出覆检申请。地政总署会尽力在六个月内通知承租人覆检结果(除非情况复杂需要额外时间)。详情请参阅本署网页的[覆检指引](#)。

在处理特殊用途租契时, 地政总署会先咨询相关政策局决定应否续期(例如须考虑原先批出租契时的政策考虑是否仍然适用)。如租契获相关政策局支持予以续期, 则会考虑其续期的条款。如租契获政府续期, 地政总署会透过合约形式处理, 与承租人协议双方同意的条款及条件。