

《政府租契续期条例》

续期免签约 快捷又方便



续期公告

租契到期6年前每年公布决定

续期50年

免补地价

须缴交3%应课差饷租值的地租



地政总署

Lands Department



精简

租契续期程序



省却

费用及时间



产权负担及权益(例如按揭)

原状过渡



《政府租契续期条例》已生效

从此土地租契续期 更方便

前言

《政府租契续期条例》(下称《条例》)已于2024年7月5日生效。《条例》设立了租契续期的新法定机制,由地政总署定期在租契到期前,于政府宪报刊登公告,公布租契是否获续期,免却业权人逐一签立续期文件的繁重手续和费用,从此土地租契续期更方便。

适用范围

《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(下称「适用租契」),即一般商业、住宅、工业用途租契,但短期租约¹及特殊用途租契²除外。

政府根据现行土地政策为租契续期

政府根据1997年7月公布并沿用至今的土地政策,可全权酌情决定租契是否续期。政府一般会为适用租契续期,除非在罕见情况下个别租契可能因公众利益考虑不获续期(即租契被列于下述的「不予续期列表」内)。如业权人对有关决定有异议,可在列表公布后一年内向地政总署提出复检申请,详情请参阅地政总署专题网页上的指引。

「续期公告」每年刊宪

地政总署会在适用租契到期前六年,在政府宪报刊登「续期公告」,表明在指明的租契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。

首份「续期公告」已于2024年7月5日刊宪,涵盖该日起至2030年12月31日届满的租契。此后,地政总署会在每年年底的宪报刊登「续期公告」及「不予续期列表」(示例见下述的附表),并上载至地政总署专题网页。

附表:

| 刊宪日期 | 涵盖的特定租契届满时间范围 |
|-----------|-----------------------|
| 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) | |

¹ 短期租约指固定租期不超过7年的政府土地租约,租约事宜会按既定行政程序处理。

² 特殊用途租契是因应特定政策考虑批出、处置或修订作指定用途的租契。承租人获地政总署个别发信通知,租契在土地注册处登记册上亦注有「特殊用途租契识别摘记」,清单亦刊于地政总署网页。此类租契的续期会继续按原有行政程序处理。

续期条款

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，无须补缴地价，惟业权人须于续期后每年缴纳相当于每年评估的土地应课差餉租值百分之三的地租。原有租契条款维持不变，但会按《条例》加入标准条款以加强对违规用途或发展的管制。

产权负担、权益及权利原状过渡

《条例》订明，适用租契原有的产权负担、权益及权利，例如按揭、业主立案法团、大厦公契等，将顺利过渡至续期的年期而不受影响(除非相关合约文书另外订有其他安排)。换句话说，业权人不需要与银行重新订定或修订按揭合约。

如何知悉租契是否续期？

根据《条例》，获续期的适用租契不会逐一列于「续期公告」，只有不获续期的租契才会逐一列于「不予续期列表」。

如某租契符合以下所有情况，即可确定租契按《条例》获得续期 -

- (i) 涵盖该租契届满日期的「续期公告」已刊宪，一般来说即租契到期前六年(详见上页附表)(公告可在地政总署专题网页查阅)；
- (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)；及
- (iii) 该租契没有被列于同日刊宪的「不予续期列表」(亦可在地政总署专题网页查阅)。

「续期公告」具法律效力，一律以「续期公告」为准。如对公告内容有疑问，可向地政总署查询(见本单张末端)。

适用租契不获续期的情况并不常见。如有，地政总署将采取以下额外措施通知业权人：向业权人个别发信通知，在租契的土地注册处登记册上注册「不予续期列表」，以及实地张贴「不予续期列表」。

精简机制履行合约精神 - 承租人的选项

《条例》旨在以更精简及有效率的方式为租契续期，不影响租契合约方可选择不续期的意愿。

如适用租契获「续期公告」续期，但业权人希望选择不续期，可根据《条例》第9条于「续期公告」刊登后一年内，填妥指定格式的「选不续期备忘录」并交付予土地注册处，以注册于土地登记册。如租契被涵盖于2024年7月5日刊宪的首份「续期公告」，即于2030年12月31日或之前到期的租契，其选不续期的期限则为2024年12月31日。

在作出决定前，业权人应确保其选不续期的决定不影响他与任何其他第三方作出的其他合约承诺，并按《条例》获得所有业权人、该租契的权益持有人及享有该土地权益的人士的同意。参与土地物业交易的人士亦应留意业权人有选不续期的权利，并采取适当措施保障自身权益(例如要求业权人确认没有亦不会选择不续期)。



地政总署 Lands Department



查询

欢迎透过以下二维码或网址参阅地政总署专题网页的进一步资料：

《条例》专题网页



常见问题



查阅「续期公告」及
「不予续期列表」



如有问题，可透过以下途径联络地政总署产业管理组：



电话

2231 3255



传真

2511 9861



电邮

landsd@landsd.gov.hk



通讯地址

香港北角渣华道333号北角政府合署22楼
地政总署产业管理组