

有關《政府租契續期條例》(第 648 章)的常見問題

問 1: 《政府租契續期條例》(第 648 章)(《條例》)是否適用於所有政府租契?

答 1: 《條例》適用於在 2024 年 7 月 5 日或之後到期而沒有續期權利的一般用途租契，不包括[短期租約](#) (請參閱問 2) 和[特殊用途租契](#) (請參閱問 3) (下稱「適用租契」)。一般而言，與市民生活及營商有關的一般商業、住宅、工業用途租契均在《條例》涵蓋範圍，適用租契屆滿後，可根據該《條例》續期 50 年而無須補繳地價 (惟須每年繳納相當於每年評估的土地應課差餉租值百分之三的地租)，除非該租契於「不予續期列表」中指明。

問 2: 什麼是短期租約? 我如何知道我的土地文件是否短期租約?

答 2: 短期租約是固定租期不超過七年 (無論是否有定期續租的條款) 的政府土地租約。有關短期租約固定租期屆滿後的事宜，會按既定行政程序處理。詳情請參閱本署網頁有關[短期租約](#)的部分。

問 3: 什麼是特殊用途租契? 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應特定政策考慮而批出作指定用途的租契。由於特殊用途租契被排除在《條例》的適用範圍之外，因此，它們在土地註冊處登記冊上會載有「特殊用途租契識別摘記」^(註1) 以資識別，相關承租人會收到個別通知。有關特殊用途租契的完整清單，請參閱本署網頁的[相關部分](#)。

(註 1: 在 2024 年 7 月 5 日《條例》生效前簽立的特殊用途租契，特殊用途租契識別摘記會分兩批作出：(i) 於 2024 年 7 月 5 日 (適用於在 2030 年 12 月 31 日或之前屆滿的特殊用途租契)，以及(ii) 於 2024 年 12 月 27 日 (適用於在 2031 年 1 月 1 日或之後屆滿的特殊用途租契)。對於在 2024 年 7 月 5 日條例生效當日或之後簽立的特殊用途租契，特殊用途租契識別摘記會於該租契在土地註冊處登記之日作出。)

問 4: 所有租契都會根據《條例》自動續期嗎?

答 4: 《條例》只精簡一般用途租契的續期手續，並不影響政府全權酌情決定是否為一般用途租契續期或不續期。

一般用途租契是指涉及一般商業、住宅及工業用途的租契，一般而言，政府均會予以續期，除非個別租契因公共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)。為免生疑問，不為租契續期的理由，並不包括土地須收回作公共用途。

問 5: 我何時會知悉租契是否已根據《條例》續期?

答 5: 續期公告一般會在適用租契期滿前六年，在政府憲報刊登，續期公告會列明在特定屆滿時間範圍內到期的所有適用租契，除非被列於同日刊登的「不予續期列表」內，否則將會按照《條例》續期。續期公告及不予續期列表亦會上載於本署網頁的[相關部分](#)，並會在一份中文報章及一份英文報章各刊登一次。

地政總署一般會在每個曆年年底的政府憲報刊登「續期公告」及「不予續期列表」，詳情如下：

| 刊憲日期 | 涵蓋的租契特定屆滿時間範圍 (一般為一個曆年) |
|-----------|----------------------------|
| 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 |
| (如此類推) | |

如有適用租契列於「不予續期列表」，地政總署會以書面通知每個受影響的業權人，在土地註冊處註冊該列表，以及在該土地張貼該列表。

問 6: 我如何確定租契是否已根據《條例》續期？

答 6: 如符合以下所有情況，即可確定租契已按《條例》獲得續期：

- (i) 涵蓋該租契的「續期公告」已刊憲，續期公告一般在適用租契期滿前六年刊憲（可在本署網頁的[相關部分](#)查閱）；
- (ii) 該租契在土地註冊處登記冊上沒有特殊用途租契識別摘記（這表示租契屬《條例》下的適用租契）；以及
- (iii) 該租契沒有被列於同日刊憲的「不予續期列表」內（亦可在本署網頁的[相關部分](#)查閱）。

根據《條例》的精簡設計，予以續期的適用租契不會逐一列於「續期公告」，不予續期的適用租契則會逐一列於「不予續期列表」。

問 7: 根據《條例》續期後的租契會訂明什麼條款？

答 7: 根據《條例》獲續期的適用租契，將自該租契的屆滿日期翌日起續期 50 年，毋須補繳地價，惟須於續期後每年繳納相當於每年評估的土地應課差餉租值百分之三的地租。除了加入以下標準條款以加強對違規用途或發展的管制外，其他租契條款將維持不變：

- (a) 賦權政府可進入和巡查租契地段以調查有否違契；
- (b) 如承租人不遵從《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
- (c) 政府在承租人違契的情況下，可重收整個或部分地段(即不一定是整個地段)。

問 8: 如果我的租契列於「不予續期列表」，應怎麼辦？

答 8: 如業權人對政府不為租契續期的決定有異議，他可在「不予續期列表」公布後一年內向地政總署提出覆檢申請。地政總署會盡力在六個月內通知業權人覆檢結果（除非情況複雜需要額外時間）。詳情請參閱本署網頁的[覆檢指引](#)。

問 9: 如果我不希望租契根據《條例》續期，應怎麼辦？

答 9: 如適用租契獲續期公告續期，承租人可於「續期公告」刊登後一年內^(註2)，填妥[選不續期備忘錄](#)及將該備忘錄交付土地註冊處註冊，以選擇租契不續期。在此之前，承租人應按《條例》第 9 條的規定取得所有業權人、該租契的權益持有人及享有該土地權益的人士的同意，並不影響他與任何其他第三方作出的其他合約承諾。

(註 2: 如租契於 2030 年 12 月 31 日或之前屆滿 (即相關續期公告已於 2024 年 7 月 5 日刊憲)，希望選擇不續期的承租人，須在 2024 年 12 月 31 日當日或之前向土地註冊處提交選不續期備忘錄。)

問 10: 我如何得知須繳地租金額？

答 10: 差餉物業估價署 (估價署) 會在租契續期日之前的財政年度完結前發信給相關地租繳納人。目的是預先告知繳納人關於租契根據《條例》續期後評估和徵收地租的一般安排。租契續期後，須繳地租金額將在估價署發出的首次徵收通知書 (如適用) 及其後每季度前發出的徵收通知書中列明。

問 11: 續期時，土地／物業業主是否需要重新安排按揭或重新成立業主立案法團和訂立大廈公契？

答 11: 不需要。原有的產權負擔及權益，將順利過渡 (除非相關合約文書另外訂有其他安排)。

問 12: 如果我被告知我的租契是特殊用途租契，應怎麼辦？該續期將如何處理？

答 12: 如果您被告知您的租契是特殊用途租契，該續期將會根據既定機制個別考慮，即在《條例》之外處理。假如承租人不同意租契被識別為特殊用途租契，他可於識別日期的一年內向地政總署提出覆檢申請。地政總署會盡力在六個月內通知承租人覆檢結果 (除非情況複雜需要額外時間)。詳情請參閱本署網頁的[覆檢指引](#)。

在處理特殊用途租契時，地政總署會先諮詢相關政策局決定應否續期 (例如須考慮原先批出租契時的政策考慮是否仍然適用)。如租契獲相關政策局支持予以續期，則會考慮其續期的條款。如租契獲政府續期，地政總署會透過合約形式處理，與承租人協定雙方同意的條款及條件。