

# 《政府租契續期條例》

5.7.2024  
生效

## 續期免簽約 快捷又方便



### 續期公告

租契到期6年前每年公布決定

續期50年

免補地價

須繳交3%應課差餉租值的地租



地政總署

Lands Department



### 精簡

租契續期程序



### 省卻

費用及時間



產權負擔及權益(例如按揭)

### 原狀過渡



# 《政府租契續期條例》已生效

## 從此土地租契續期 更方便

### 前言

《政府租契續期條例》(下稱《條例》)已於2024年7月5日生效。《條例》設立了租契續期的新法定機制，由地政總署定期在租契到期前，於政府憲報刊登公告，公布租契是否獲續期，免卻業權人逐一簽立續期文件的繁複手續和費用，從此土地租契續期更方便。

### 適用範圍

《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(下稱「適用租契」)，即一般商業、住宅、工業用途租契，但短期租約<sup>1</sup>及特殊用途租契<sup>2</sup>除外。

### 政府根據現行土地政策為租契續期

政府根據1997年7月公布並沿用至今的土地政策，可全權酌情決定租契是否續期。政府一般會為適用租契續期，除非在罕見情況下個別租契可能因公眾利益考慮不獲續期(即租契被列於下述的「不予續期列表」內)。如業權人對有關決定有異議，可在列表公布後一年內向地政總署提出覆檢申請，詳情請參閱地政總署專題網頁上的指引。

### 「續期公告」每年刊憲

地政總署會在適用租契到期前六年，在政府憲報刊登「續期公告」，表明在指明的租契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。

首份「續期公告」已於2024年7月5日刊憲，涵蓋該日起至2030年12月31日屆滿的租契。此後，地政總署會在每年年底的憲報刊登「續期公告」及「不予續期列表」(示例見下述的附表)，並上載至地政總署專題網頁。

附表：

刊憲日期	涵蓋的特定租契屆滿時間範圍
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)	

<sup>1</sup> 短期租約指固定租期不超過7年的政府土地租約，租約事宜會按既定行政程序處理。

<sup>2</sup> 特殊用途租契是因應特定政策考慮批出、處置或修訂作指定用途的租契。承租人獲地政總署個別發信通知，租契在土地註冊處登記冊上亦註有「特殊用途租契識別摘記」，清單亦刊於地政總署網頁。此類租契的續期會繼續按原有行政程序處理。

## 續期條款

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，無須補繳地價，惟業權人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。原有租契條款維持不變，但會按《條例》加入標準條款以加強對違規用途或發展的管制。

## 產權負擔、權益及權利原狀過渡

《條例》訂明，適用租契原有的產權負擔、權益及權利，例如按揭、業主立案法團、大廈公契等，將順利過渡至續期的年期而不受影響(除非相關合約文書另外訂有其他安排)。換句話說，業權人不需要與銀行重新訂定或修訂按揭合約。

## 如何知悉租契是否續期？

根據《條例》，獲續期的適用租契不會逐一列於「續期公告」，只有不獲續期的租契才會逐一列於「不予續期列表」。

**如某租契符合以下所有情況，即可確定租契按《條例》獲得續期 –**

- (i) 涵蓋該租契屆滿日期的「續期公告」已刊憲，一般來說即租契到期前六年(詳見上頁附表)(公告可在地政總署專題網頁查閱)；
- (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)；及
- (iii) 該租契沒有被列於同日刊憲的「不予續期列表」(亦可在地政總署專題網頁查閱)。

「續期公告」具法律效力，一律以「續期公告」為準。如對公告內容有疑問，可向地政總署查詢(見本單張末端)。

適用租契不獲續期的情況並不常見。如有，地政總署將採取以下額外措施通知業權人：向業權人個別發信通知，在租契的土地註冊處登記冊上註冊「不予續期列表」，以及實地張貼「不予續期列表」。

## 精簡機制履行合約精神 – 承租人的選項

《條例》旨在以更精簡及有效率的方式為租契續期，不影響租契合約方可選擇不續期的意願。

如適用租契獲「續期公告」續期，但業權人希望選擇不續期，可根據《條例》第9條於「續期公告」刊登後一年內，填妥指定格式的「選不續期備忘錄」並交付予土地註冊處，以註冊於土地登記冊。如租契被涵蓋於2024年7月5日刊憲的首份「續期公告」，即於2030年12月31日或之前到期的租契，其選不續期的期限則為2024年12月31日。

在作出決定前，業權人應確保其選不續期的決定不影響他與任何其他第三方作出的其他合約承諾，並按《條例》獲得所有業權人、該租契的權益持有人及享有該土地權益的人士的同意。參與土地物業交易的人士亦應留意業權人有選不續期的權利，並採取適當措施保障自身權益(例如要求業權人確認沒有亦不會選擇不續期)。



# 地政總署 Lands Department



## 查詢

歡迎透過以下二維碼或網址參閱地政總署專題網頁的進一步資料：

《條例》專題網頁



常見問題



查閱「續期公告」及  
「不予續期列表」



如有問題，可透過以下途徑聯絡地政總署產業管理組：



電話

2231 3255



傳真

2511 9861



電郵

landsd@landsd.gov.hk



通訊地址

香港北角渣華道333號北角政府合署22樓  
地政總署產業管理組