

《政府租契續期條例草案》



發展局
Development Bureau

2024年1月29日

引言

- 《政府租契續期條例草案》旨在訂立新機制以精簡方式為到期地契續期，即透過法例(刊登憲報)代替現行合約方式完成續期手續

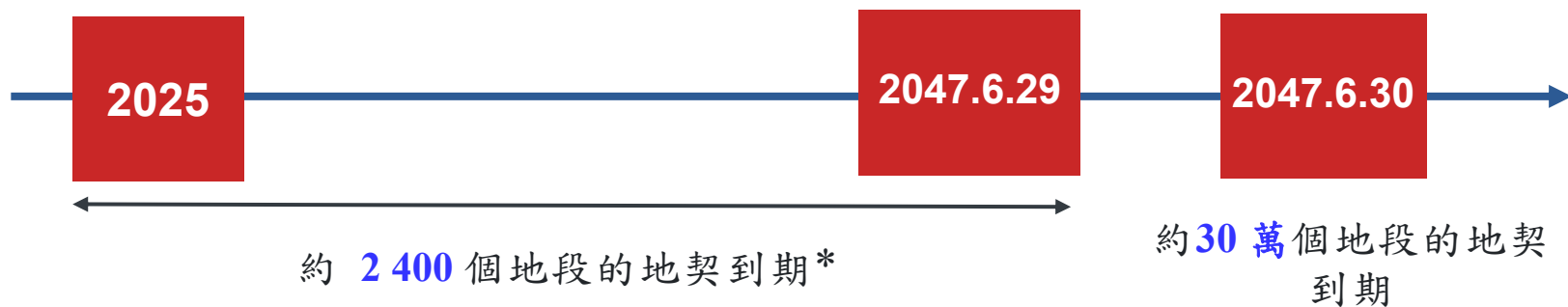
有序及高效地處理
2025年起到期的**大量**地契

1997年**土地政策不變**

只改變地契續期的**方式**



未來到期的地契



*最早一批約50個位於油尖旺區的非工業用途地段地契將於2025年6月到期



現行1997年土地政策維持不變
(根據《基本法》第123條)

沒有續期權利的地契*
(不包括短期租約及特殊用途地契)



由特區政府全權酌情*決定續期 —

- 續期50年
- 無須補繳地價
- 每年繳納相當於土地應課差餉租值百分之三的地租

* 主要是商、住、工業地契，一般均會予以續期



現行透過合約方式為地契續期：手續繁複，亦不能應付大量地契

政府須與所有業權人簽立新地契，當中程序包括：

(a) 政府建議及業權人接納條款 (包括現代條款)

(b) 查核業權人的業權

(c) 業權人解除或轉移現存產權負擔 (例如：按揭)

(d) 如涉及眾多業權人，會透過財政司司長法團批出新地契權益



新法定機制

- 訂立一條新的主體法例，提供**常設法定機制**，讓地政總署署長定期於憲報刊登「續期公告」為地契續期，免除與業權人簽立新地契的步驟
- 參照了1988年為新界地契續期至2047年6月30日的《新界土地契約(續期)條例》(第150章)，透過法例為地契續期的先例
- 於2023年5月至8月諮詢立法會發展事務委員會、專業團體及持分者，各界均歡迎此建議
- 《條例草案》於2023年12月7日公布後，各界再次表示支持



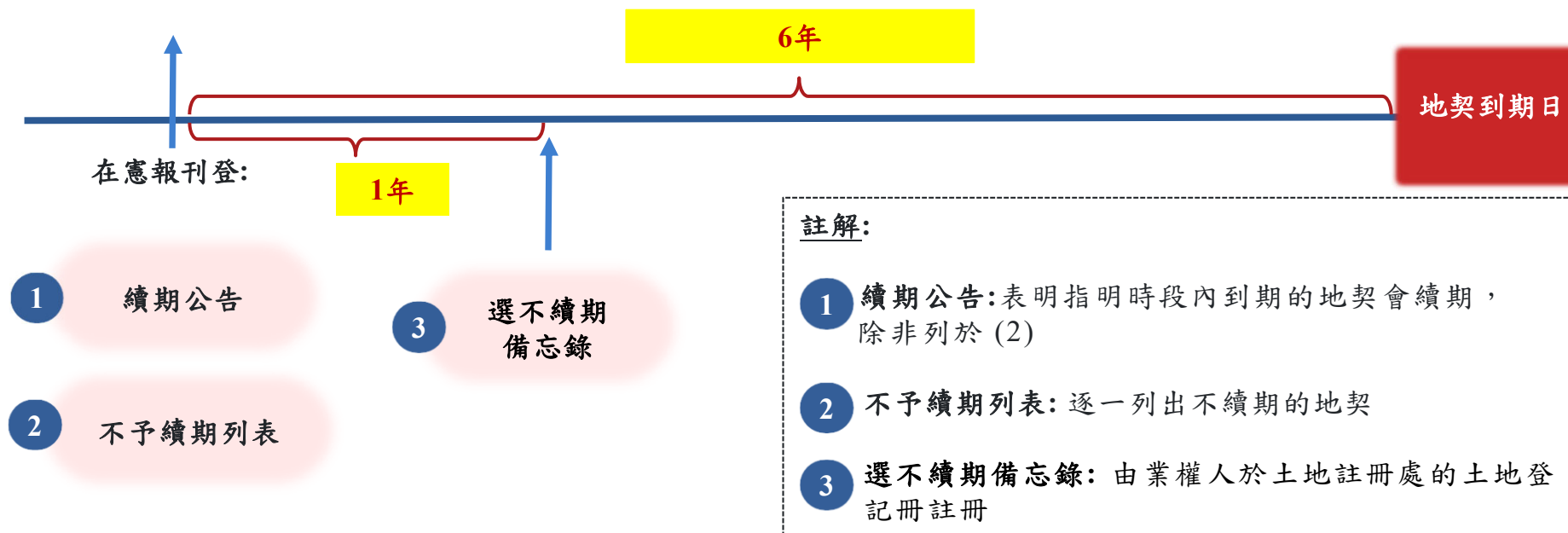
《條例草案》

(a) 適用範圍

- 所有沒有續期權利的地契，除了—
 - 短期租約
(將於法例內定義)
 - 特殊用途地契
(地政總署署長將在土地註冊處的土地登記冊上作出「特殊用途地契識別摘記」以資識別)



(b) 續期公告、不予續期列表、業權人可選擇不續期



(c) 續期條款

保留現有地契條款，並加入以下於法例訂明的額外條款 -

➤ 按1997年土地政策續期:

續期50年

毋須補繳地價

每年繳納應課差餉租值3%的地租

➤ 加入有關保障政府執管權的必要條款:

進入及巡查的權力

須遵從《城市規劃條例》和《建築物條例》

違契時可重收部分地段

➤ 原地契下所有權益、產權負擔和權利以原狀過渡



(d) 適用於外國駐特區領事機構或在特區國際組織代表辦事處的審批要求

- 條文反映外交部駐港特派員公署的現行審批要求：領事機構或國際組織擁有而用作辦公用房、館長寓邸、館員住房的土地或物業，須取得公署批准，地契才可續期
- 如未有滿足上述要求：
 - 土地：地契不獲續期
 - 多層大廈的個別單位：該單位的權益於地契續期時轉歸財政司司長法團，但同一大廈內其他單位不受影響
 - 地政總署署長將於土地註冊處的土地登記冊上註冊一份通知書。



謝謝

