



各位持牌人：

有关：《政府租契续期条例》

《政府租契续期条例》(「《条例》」)自 2024 年 7 月 5 日起实施。

《条例》设立常设法定机制，为 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(即一般住宅、商业、工业用途租契)(「适用租契」)续期。根据《条例》，机制的重点概述如下：

- (1) 《条例》秉承 1997 年 7 月订立的土地政策。简言之，一般用途租契届满时，一般均会在政府的完全酌情决定下，获续期 50 年而无须补地价，但须每年缴纳相当于有关土地每年评估的应课差饷租值百分之三的地租；
- (2) 地政总署署长会在每批适用租契到期前 6 年，于政府宪报刊登续期公告。每份续期公告会指明所涵盖的租契届满时间范围，其作用是，除了被列于与续期公告同日刊登的不予续期列表中的租契外，在特定届满时间范围内届满的适用租契将获续期；及
- (3) 租契获续期后，原有租契下的产权负担、权益及权利(如按揭)将自动过渡至续期的年期而不受影响。业权人无须办理任何手续，省却了过去业权人为租契续期逐一与政府订立续期文件及重新安排按揭等的繁复手续。

持牌人应注意，续期公告不会逐一列出获续期的适用租契，只有不获续期的租契才会不予续期列表中列明。

鉴于土地登记册记录所显示的租契年期并非决定性，持牌人应将有关土地登记册记录与不时刊登的任何相关续期公告及不予续期列表一并阅读，以确定某一租契是否按《条例》予以续期。

地政总署已设立新的专题网页，提供有关《条例》下的租契续期机制的信息，持牌人应参阅该专题网页



(<https://www.landsd.gov.hk/tc/land-disposal-transaction/extension.html>)。

鉴于《条例》的实施及为了在进行地产代理工作时能准确地确定一项物业的租契是否已获续期，持牌人应采取以下步骤：

- (1) 就该物业在土地注册处进行土地查册，并查核租契年期的届满日期；
- (2) 查核该租契在土地注册处登记册上是否没有有效的特殊用途租契识别摘记¹，以确保该租契属适用租契。如该租契在其登记册上载有有效的特殊用途租契识别摘记，《条例》及续期公告（如有）并不适用；
- (3) 如土地注册处的登记册上没有有效的特殊用途租契识别摘记，请查核地政总署的专题网页内的续期公告数据库以确定是否经已刊登涵盖有关租契届满日期的续期公告；及
- (4) 若符合上述第(3)项条件，请查核地政总署的专题网页内的不予续期列表数据库。如于同日刊登的不予续期列表中没有指明该租契的地段号，即表示该租契已获续期。

持牌人亦应同样采取上述步骤，以确定其于《地产代理常规（一般责任及香港住宅物业）规例》（第 511C 章）的物业数据表格（表格 1）内提供的租契年期尚余的期间。

有关《条例》的更多详情，包括单张及常见问题，持牌人应浏览地政总署不时更新的专题网页。持牌人如就上述事宜有任何疑问，可致电地政总署产业管理组（2231 3255）。

地产代理监管局

2024 年 7 月 12 日

¹ 特殊用途租契识别摘记载列于土地注册处登记册上的「备注」部分，英文字眼为：“This note is made on [date] to identify this lease as a special purpose lease under the Extension of Government Leases Ordinance”.