

監管概覽

香港地產行業的監管概覽

以下為現時而言對本集團在香港地產行業的營運有著重大影響的法律及規例摘要。

(a) 香港的土地制度

香港所有土地的永久業權(除位於香港中環的聖公會聖約翰座堂的永久業權外)均屬香港政府所有。一般而言，香港政府按一個租賃制度批出土地。私人租約一般以「政府租契」形式批出，通常附設若干標準限制條款，並象徵式收取低額年租，或加設「批地條件」。該等批地條件通常附帶更多限制，而且年租與土地的應課差餉租值掛鉤，租戶在符合相關條件的情況下有權租用土地。政府租契或批地條件的租戶於香港物業市場通常稱為租賃物業的擁有人。

批地條件及政府租契通常訂有多項契約，包括土地用途及發展限制。租戶如欲修改政府租契或批地條件中的土地用途限制條款或者取消或修改其中的發展限制條款，須向地政總署署長申請，並須就此補繳地價。

(b) 土地拍賣程序

香港的政府土地通常以公開拍賣或招標方式出售，香港政府將土地出售予出價最高的競投者或投標者換取地價。

香港政府會將預期可供出售的土地加入賣地計劃。根據香港政府地政總署公開可得的資料，二零一四至二零一五年度賣地計劃及二零一五至二零一六年度賣地計劃(截至二零一五年十月)下的土地銷售乃以招標形式進行。

(c) 政府租契條款

政府租契年期不盡相同。過往政府租契曾定為75年、99年、150年或999年的固定年期，部分附帶續期權利。現時，政府租契或批地條件一般按50年的年期批出。在新界，根據香港法例第150章《新界土地契約(續期)條例》，除短期租約或特別用途的租契外，新界土地政府租契的年期均已自動延長至二零四七年六月三十日，租戶毋須補繳額外地價，惟須按照香港法例第515章《地租(評估及徵收)條例》的規定，由延期的日期起每年向香港政府繳納相當於該土地不時之應課差餉租值3%的租金。

自一九九七年七月一日起，香港基本法(「基本法」)生效。基本法第8條規定，香港所有於一九九七年七月一日前有效的法例(包括衡平法、條例、附屬立法及習慣法)均予以保留，除與基本法相抵觸者外及受限於香港的立法機關作出的修改。基本法第120條亦規定，香港特別行政區成立之前已批出、決定或續期且年期超越一九九七年六月

監管概覽

三十日的所有土地契約和與該等土地契約有關的一切權利，均按香港法例繼續予以承認和保護。基本法第123條規定，有關香港特別行政區成立以後期滿而沒有續期權利的土地契約，需由香港政府自行制定的法律和政策處理。

(d) 多層樓宇及公契

多層樓宇在香港十分普遍。香港政府不會就一幢多層樓宇的每個單位發出獨立的政府租契。一般而言，根據政府租契或批地條件批出的樓宇及土地由一份稱為「公契」的文件象徵式劃分為若干同等不可分割份數。土地及樓宇由共同業主(作為分權共有人)按照上述各業主所持不可分割份數的比例共同持有。多層樓宇各單位的業主共同擁有相關土地(以租賃持有方式)及其上之樓宇。

公契通常載有共同業主就規範其對土地及樓宇的共同業權以及有效管理和保養土地及樓宇所達成的協議。部分公契亦規定各單位應佔的管理份數，以供計算共同業主應分擔的管理費用。根據公契，每位共同業主獲分配樓宇及土地內若干不可分割份數連同獨家使用權、享用和佔用其單位(排除其他共同業主)。公契亦享有及承擔關於使用、保養和維修樓宇公用部分及公用設施的若干權利及責任，亦須就共同業主的單位應佔的不可分割份數或管理份數按比例分擔相關費用及開支。公契亦一般要求共同業主在接管其單位前支付管理費按金並向管理基金供款。

如政府批地書載有限制賣方轉讓、抵押或出售土地任何權益的條件，其受限於(其中包括)賣方事先取得地政總署署長對公契的書面批准，則新建樓宇的賣方須向地政總署法律諮詢及田土轉易處(「法律諮詢及田土轉易處」)提呈公契的草擬本，以供審批。就提供涉及賣方及買方(作為共同擁有人及物業管理人)的私人發展的樓宇管理系統而言，法律諮詢及田土轉易處已編製一套指引(「法律諮詢及田土轉易處公契指引」)，以代表地政總署署長批准公契(如根據政府批地書的條件需要批准)。

如政府批地書並無載有要求地政總署署長批准公契的條件，律師為賣方草擬有關公契時，必須遵照香港律師會發出的公契草擬指引(「香港律師會公契指引」)。如欲偏離香港律師會公契指引的律師必須以指定的申請表格內向香港律師會申請豁免，並繳付指定費用。

監管概覽

(e) 同意方案及非同意方案

買賣未落成發展項目的單位受同意方案或非同意方案規管。

同意方案

地政總署預售樓花同意方案(於一九六一年頒佈)乃由法律諮詢及田土轉易處代表地政總署署長管理。

倘於其上發展的土地：

- (i) 於符合監管土地的土地批文的所有條件前受轉讓權限制；或
- (ii) 受土地審裁處根據香港法例第7章《業主與租客(綜合)條例》發出的驅逐令所限，

如註冊業主有意於發展完成前出售任何單位，則有關出售受地政總署預售樓花同意方案所監管。註冊業主須透過其律師向法律諮詢及田土轉易處申請地政總署署長的同意，以訂立單位的買賣協議。

於發出訂立買賣協議的同意前，須達成多項條件。地政總署署長可全權酌情給予同意，如給予有關同意，須受地政總署署長可能施加的多項條件所限，有關條件一般包括買賣協議之形式未經地政總署署長書面同意不得修改。

法律諮詢及田土轉易處已發出通函載有將予達成之條件、規則及其他適用於地政總署預售樓花同意方案有關受地政總署預售樓花同意方案監管的未落成發展項目、未落成期數、尚待符合條件的已落成發展項目(即地政總署署長尚未發出合規證明或轉讓同意書)或尚待符合條件的已落成期數的單位的資料。

非同意方案

非同意方案於一九八零年引入，現由香港律師會監管。

倘新發展項目不屬於地政總署預售樓花同意方案的範圍，則買家受非同意方案保障。例如，非同意方案適用於倘新樓宇建於所持現有政府租契下之一幅土地上，而該土地已由發展商以收購建於該土地之上之舊式多層樓宇全部單位之方式收購。

監管概覽

非同意方案施加律師須遵守之專業責任(倘同一律師代表發展商及買家進行轉易交易)。於該等情況下，有關規定包括使用指定格式的買賣協議(與同意方案規定之格式類似)。律師亦須承諾確保買家獲同意方案所提供之類似方式保障。如違反非同意方案，代表律師將犯下專業失當行為，並有責任向買家作出賠償。

(f) 強制購地

香港大部分多層舊式樓宇乃按上文第(d)段所述以共同所有權形式持有，故發展商須向樓宇每位共同業主取得所有單位以重新發展多層舊式樓宇。一九九九年之前，只要有一名少數業權共同業主拒絕向大業主及發展商出售其樓宇單位，便不能重建該樓。為應對該情況，政府於一九九八年頒佈香港法例第545章《土地(為重新發展而強制售賣)條例》，並由一九九九年實施。根據該條例，任何擁有(或共同擁有，不包括以按揭方式擁有)某地段不少於90%不可分割份數的人士可向土地審裁處申請為重新發展而出售整幢樓宇的命令。《土地(為重新發展而強制售賣)條例》適用於所有類型的物業，而非僅限於住宅物業。倘若申請人能夠向土地審裁處證明其符合若干特定的規定，則土地審裁處可頒令透過公開拍賣方式出售整個地段(包括小業主擁有的全部單位)。根據《土地(為重新發展而強制售賣)條例》，申請人在符合(其中包括)下列條件的情況下可向土地審裁處申請強制出售整個地段的命令：

- (i) 業主已取得某地段不少於90%的不可分割份數；
- (ii) 基於樓宇的樓齡或維修狀況有必要重新發展；及
- (iii) 大業主已採取合理措施(包括按公平合理條款洽商購買小業主擁有的份數)收購有關地段的所有不可分割份數。

香港法例第545A章《土地(為重新發展而強制售賣)(指明較低百分比)公告》於二零一零年四月一日開始實施，已將以下三類地段的強制售賣申請門檻下調至80%：

- (i) 地段上每個單位均代表該地段所有不可分割份數的10%以上。在此情況下，其上樓宇的單位必須少於10個；
- (ii) 地段上所建樓宇的樓齡滿50年或以上；或
- (iii) 地段位於根據香港法例第131章《城市規劃條例》繪製的分區計劃大綱草圖或核准圖所劃定的非工業地帶，而地段上所建樓宇屬工業樓宇且樓齡滿30年或以上。

監管概覽

申請上述三類地段強制售賣令的申請人亦須使土地審裁處信納(a)基於現有樓宇的樓齡或維修狀況而有必要重新發展該地段；及(b)大業主已採取合理措施收購該地段所有不可分割份數。

(g) 城市規劃委員會及分區計劃大綱圖

城市規劃委員會乃根據《城市規劃條例》的條文所成立的法定機構。城市規劃委員會籌劃及刊發的其中一項法定規劃是「分區計劃大綱圖」，列出個別規劃地區的土地使用分區、發展參數及主要道路系統，所規劃地區一般分作特定用途，如住宅、商業、工業、綠化帶、公共場所、政府／機構／社區或其他特定用途。每份分區計劃大綱圖均附有「圖則註釋」，列出特定分區內之一般核准用途及須事先徵求城市規劃委員會批准的其他用途。

根據《市區重建局條例》(香港法例第563章)第25條的規定，市區重建局(「市建局」)可將根據該條第(3)(a)款擬備的任何圖則呈交城市規劃委員會供其考慮。城市規劃委員會根據《市區重建局條例》認為適宜公佈的圖則，被視為由城市規劃委員會為施行《城市規劃條例》而擬備的草圖，而《城市規劃條例》的條文亦據此適用。

(h) 屋宇署及建築事務監督

屋宇署透過執行《建築物條例》(香港法例第123章)及相關法規，(服務其中包括)向現有及新的私人處所之業主及佔用人提供服務。該等服務包括減少因違例建築物和廣告招牌而造成的危險和滋擾；向市民推廣適當地修葺和保養舊樓、排水渠及斜坡的意識；考慮和審批改動及加建工程；處理小型工程監管制度下就簡化規定及家居小型工程檢核計劃呈交的文件；改善樓宇的消防安全措施，以及就處所是否適合獲發指明商業用途的牌照提供意見；審查及審批樓宇規劃、對建築工程及地盤安全進行審核，以及於新建樓宇竣工後發出佔用許可證。在並無根據屋宇署的授權取得規定之許可及同意下對物業作出任何改建(包括建造及拆卸構築物等在內的改建)，則可能會接到由屋宇署發出之警告通知，及其後由建築事務監督發出之建築令。

屋宇署執行政策

屋宇署曾發出有關其針對僭建物的執法次序的經修訂執法政策，並自二零一一年四月一日起生效。政策列明，(其中包括)就於樓宇天台、平台、天井及後巷的僭建物而言(不論對公眾安全造成的風險程度或是否屬新建)，屋宇署將不再發出警告通知，及將取而代之發出建築令。

監管概覽

根據《建築物條例》第40(1A)條，任何人士倘無合理理由，而未能遵守根據建築物條例第24(1)條發出之建築令，可被判處罰款200,000港元及監禁一年，假如仍不遵從上述命令辦理，則每日另處以罰款20,000港元。

根據《建築物條例》第40(1B)條，任何人士倘無合理理由，而未能遵守根據《建築物條例》第26(1)條或第28(3)條發出之建築令，可被判處罰款50,000港元及監禁一年，假如仍不遵從上述命令辦理，則每日另處以罰款5,000港元。任何根據建築物條例的檢控均可在未遵守有關建築令起十二個月內或在建築事務監督發現或獲悉該違法事項後十二個月內提出。此外，倘無遵守清拆未授權建築工程的法令，建築事務監督可委任政府承建商進行工程，並於竣工日期向物業業主收取因而招致的所有費用，另加監督費用。

強制驗樓計劃與強制驗窗計劃

隨著《建築物條例》之相關修訂於二零一一年六月及二零一一年十二月分別通過《二零一一年建築物(修訂)條例》及其附屬條例(包括《建築物(檢驗及修葺)規例》)(香港法例第123P章)生效，強制驗樓計劃及強制驗窗計劃一併於二零一二年六月實施。該法例授權建築事務監督於有需要的情況下向業主發出法定通知，而任何收到該通知之人士於法定要求下必須，為其樓宇及窗戶進行檢驗及修葺。違反上述通知可處刑罰。屋宇署亦可安排其委任的顧問公司及承建商進行所需的檢驗和修葺工程，然後向共同業主／樓宇之業主立案法團追討檢驗及修葺工程的費用和監督費，以及徵收不超過有關費用20%的附加費。

(i) 佔用許可證

佔用許可證是由屋宇署根據《建築物條例》的條文發出的文件，倘無佔用許可證，不得佔用新建樓宇。佔用許可證訂明發出文件當時有關新建樓宇各部分的許可用途，並可能就一項新建樓宇的全部或部分而發出。如任何物業的擬定用途計劃有任何重大變動而是會抵觸佔用許可證內的許可用途，必須就該等計劃變動向建築事務監督(「**建築事務監督**」)發出一個月通知。如建築事務監督認為有關物業因其建築而不適合作擬定用途，可能會禁止該用途變更。佔用許可證對樓宇單位的買家十分重要，因為佔用許可證確認建築物條例的法定要求已符合，並展示有關樓宇的獲准用途。根據正常轉易手續，賣方須提供佔用許可證，以證明其於一項物業交易中的業權。

監管概覽

(j) 香港的政府差餉

香港的政府差餉是香港政府對物業徵收的間接稅項，所得收益為香港政府一般收益的一部分。政府差餉按物業之應課差餉租值的百分比計算。應課差餉租值指物業於指定估值參考日期(假設各年該物業於該日空置及可供出租)的估計年度租值，基準為租戶承諾支付所有租戶日常承擔的差餉及稅項，而業主則承諾支付香港地租、維修及保險的費用，以及為維持該物業於可獲得該租金水平所需的任何其他支出。

應課差餉租值由香港政府差餉物業估價署每年重審，以更精準地反映物業市值租金的變化。一般而言，香港境內所有物業均須根據香港法例第116章《差餉條例》評估差餉。業主與佔用人均須繳付差餉。實際上，繳付差餉的責任視乎業主與物業佔用人所訂立之協議條款而定。在沒有任何相反的協議下，繳交差餉的責任由佔用人承擔。

於二零一五至二零一六年財政年度，政府差餉徵收百分比為5%。二零一五至二零一六年度的指定估值參考日期為二零一四年十月一日，有關的應課差餉租值由二零一五年四月一日起生效。

(k) 香港印花稅

香港法例第117章《印花稅條例》對若干種類的交易文件徵稅(應在特定期限內繳納)，包括但不限於以下所列的交易文件：

- (i) 買賣轉易契；
- (ii) 物業的買賣協議；
- (iii) 不動產租約。

簽立上述交易文件的各訂約方及所有其他人士均有責任繳交印花稅。

如應課稅文件未妥為加蓋印花，使用該等文件的任何人士須承擔印花稅及任何罰款。不支付《印花稅條例》下的罰款將引發民事責任，且並未妥為加蓋印花的任何應課稅文書一般於法律程序中不獲接納為證據，除刑事法律程序及印花稅署署長為追討根據《印花稅條例》應繳的印花稅或罰款而提出的民事法律程序外，亦不可供用作任何其他用途。

加蓋印花的限期視乎文據的種類而定，介乎兩日至30日不等。遲交印花稅或被徵以最高達應繳印花稅10倍的罰款。然而，在某些情況下，罰款可應書面要求而獲退回。

監管概覽

額外印花稅(「額外印花稅」)

《二零一四年印花稅(修訂)條例》(「**首項修訂條例**」)於二零一四年二月二十八日在憲報內刊登，並被視為由二零一二年十月二十七日起生效。首項修訂條例旨在修訂印花稅條例，以提高額外印花稅的稅率，同時延長若干在二零一二年十月二十七日或之後購入的住宅物業於收購後三十六個月內的交易的物業持有期。

根據首項修訂條例，除非交易獲豁免額外印花稅或額外印花稅並不適用，否則將向於收購後三十六個月內轉售住宅物業的買家及／或分買家徵收額外印花稅。

經調整的額外印花稅對二零一二年十月二十七日或之後購置的住宅物業的不同持有期施加三個不同的稅率：

- (i) 倘持有物業不超過6個月，則為20%；
- (ii) 倘持有物業超過6個月但不足12個月，則為15%；及
- (iii) 倘持有物業超過12個月但不足36個月，則為10%。

買家印花稅(「買家印花稅」)

首項修訂條例亦對於二零一二年十月二十七日或之後簽署的若干住宅物業的買賣協議及買賣轉易契徵收買家印花稅。買家印花稅將對香港永久性居民(「**香港永久性居民**」)以外的任何人士或公司(不論其註冊成立地點)收購的所有住宅物業徵收劃一的15%稅項(在從價印花稅及額外印花稅以外徵收)，惟於首項修訂條例下獲特別豁免或屬例外者除外。

從價印花稅

《二零一四年印花稅(修訂)(第2號)條例》(「**第二項修訂條例**」)於二零一四年七月二十五日在憲報刊登，並被視為由二零一三年二月二十三日起生效。第二項修訂條例旨在進一步修訂《印花稅條例》，以調整從價印花稅(「**從價印花稅**」)稅率和進一步將徵收非住宅物業交易的從價印花稅的範圍由買賣轉易契擴展至買賣協議。

第二項修訂條例的主要詳情如下：

- (i) 於二零一三年二月二十三日或之後購買的任何住宅物業或非住宅物業的任何買賣協議，不論是透過個人或公司，將須按新的從價印花稅稅率繳納，除非於第二項修訂條例下獲特別豁免或屬例外的交易。

監管概覽

(ii) 下表載列新標準從價印花稅稅率：

物業的代價或價值 (以較高者為準)	新的從價印花稅稅率
2,000,000 港元或以下	1.50%
2,000,000 港元以上 但少於 2,176,470 港元	30,000 港元+超出 2,000,000 港元的 超額部分的 20%
2,176,470 港元以上 但少於 3,000,000 港元	3.00%
3,000,000 港元以上 但少於 3,290,330 港元	90,000 港元+超出 3,000,000 港元的 超額部分的 20%
3,290,330 港元以上 但少於 4,000,000 港元	4.50%
4,000,000 港元以上 但少於 4,428,580 港元	180,000 港元+超出 4,000,000 港元的 超額部分的 20%
4,428,580 港元以上 但少於 6,000,000 港元	6.00%
6,000,000 港元以上 但少於 6,720,000 港元	360,000 港元+超出 6,000,000 港元的 超額部分的 20%
6,720,000 港元以上 但少於 20,000,000 港元	7.50%
20,000,000 港元以上 但少於 21,739,130 港元	1,500,000 港元+超出 20,000,000 港元的 超額部分的 20%
任何其他情況	8.50%

上文所載之新標準從價印花稅在若干情況下不適用，而舊標準從價印花稅在若干情況下可能適用，例如包括為本身利益行事及於收購當時並無於香港擁有任何其他住宅物業的香港永久性居民收購住宅物業，或由香港永久性居民與擁有近親關係(即配偶、父母、子女、兄弟姐妹)的非香港永久性居民共同及各自為本身的利益行事，並且於收購當時於香港並無擁有任何其他住宅物業而進行的交易。

(I) 一手住宅物業銷售條例

《一手住宅物業銷售條例》(香港法例第 621 章) (「一手住宅物業銷售條例」) 於二零一三年四月生效。一般而言，一手住宅物業銷售條例規管未落成及已落成一手住宅物業的銷售，不論其是否在地政總署預售樓花同意方案下。

監管概覽

一手住宅物業銷售條例對一手住宅物業賣方須遵守售樓說明書、價單、示範單位、披露交易資料、廣告、銷售安排及有關銷售一手住宅物業的臨時買賣合約及買賣合約的強制條文等方面作出規定，亦規定禁止失實陳述及傳佈虛假或具誤導性資料等。

實用面積

根據一手住宅物業銷售條例，實用面積為一手住宅物業售樓說明書、價單及廣告中用於物業面積及每平方呎／每平方米物業價格報價的唯一基準。

按一手住宅物業銷售條例所界定，「實用面積」指該物業的樓面面積，包括露臺、工作平台及陽台每一項的樓面面積，但不包括空調機房、窗臺、閣樓、平台、花園、停車位、天臺、梯屋、前庭及庭院的面積。

售樓說明書

賣方須於緊接開始銷售前至少七日期間及於銷售期間每一日擬備售樓說明書供公眾免費索取。此外，賣方應於相同期間在其本身指定網站提供售樓說明書，以供公眾閱覽。

提供予公眾的售樓說明書應每三個月更新一次。

售樓說明書應載列可能對享用該住宅物業或發展項目造成重大影響的事宜的資料。售樓說明書不必載列一手住宅物業銷售條例規定或授權以外的資料，例如藝術圖片或圖像。

價單

賣方須於緊接開始銷售前至少三日期間及於銷售期間每一日擬備價單供公眾免費索取。此外，賣方應於相同期間在其本身指定網站提供價單，以供公眾閱覽。

每份價單應按一手住宅物業銷售條例規定載列住宅物業最低數目的價格，其格式由一手住宅物業銷售監管局指明。

倘賣方已於價單內載列住宅物業價格且其後欲更改該物業價格，其須更改相關價單。此外，有關住宅物業不應早於發出經修訂價單後三日前出售。

監管概覽

於特定住宅物業銷售首日前禁止保留指明住宅物業。

未落成發展項目的示範單位

賣方毋須提供示範單位。然而，倘提供示範單位，則示範單位應按該條例的規定建造。

對於為供普通公眾參觀而提供的住宅單位的「經改動示範單位」，則首先須有相同物業的「無改動示範單位」。

對於無改動示範單位，賣方不應限制參觀者測量示範單位、拍照及攝像。對於經改動示範單位，賣方不應限制參觀者測量示範單位。

當有示範單位可供參觀時，賣方須向公眾提供售樓說明書。

參觀已落成發展項目的物業

於簽訂臨時買賣合約前，賣方應安排準買方參觀買方有意購買的特定物業。倘安排參觀該特定物業並非合理地切實可行，則賣方應安排準買方參觀相若物業。

銷售安排

賣方須於緊接開始銷售前至少三日期間提供下列有關銷售安排的資料供公眾索取及在本身指定網站提供以供閱覽—

- (i) 開始銷售住宅物業的日期、時間及地點；
- (ii) 在該日將予發售的住宅物業；及
- (iii) 將會使用何種方法決定準買家購買該物業的優先次序。

臨時合約及買賣合約

倘於簽立臨時買賣合約（「臨時買賣合約」）後五個工作日內買方決定不簽立買賣合約（「買賣合約」）：

- (i) 該臨時買賣合約即告終止；
- (ii) 有關售價5%的臨時訂金即予沒收；及

監管概覽

(iii) 賣方不得針對買方提出進一步申索。

成交記錄冊

於各銷售日，賣方須在售樓處或賣方本身指定網站備存發展項目或每一期發展項目的成交記錄冊。

成交記錄冊須包括發展項目或每一期發展項目的主要成交資料，例如簽立合約(包括臨時買賣合約及買賣合約)的日期、成交價及合約終止日期(倘適用)、付款條款及交易是否涉及賣方的有關連人士。

賣方須在訂立臨時買賣合約之後的24小時之內在成交紀錄冊內披露有關臨時買賣合約的資料，並於訂立後一個工作日內披露有關買賣合約的資料。

廣告

倘賣方或在賣方同意下由另一人士發佈廣告，則廣告須聲明該事實。廣告中不可載有虛假或具誤導性資料。

印刷廣告如顯示發展項目或其周邊地區的藝術印象，則須載列一項聲明，提醒準買方參考售樓說明書及進行實地參觀。

失實陳述及傳佈虛假或具誤導性資料

任何人如為誘使另一人購買某一手住宅物業，而作出具欺詐性或罔顧實情的失實陳述，即觸犯一手住宅物業銷售條例。

任何人如知道或罔顧資料在某事關重要的事實方面是虛假或具誤導性，但仍然傳佈或授權傳佈該等資料，並相當可能誘使另一人購買一手住宅物業，該人即屬犯罪。

觸犯一手住宅物業銷售條例所載規定可能導致刑事責任，可處罰款最多500萬港元及監禁最高7年。