

## 簡介

本小冊子概述地政總署轄下法律諮詢及田土轉易處(下稱「本處」)為市民提供的法律服務。

本處主要為地政總署提供內部法律及土地轉易服務。當中與市民有關的服務，包括下列各項：

1. 政府收回土地
2. 執行地政總署預售樓花同意方案
3. 審批公契及管理協議
4. 分攤地稅和追繳地稅
5. 重批契約期滿的物業
6. 轉讓大廈公用地方的業權予業主立案法團
7. 執行「港人港地」措施

### (1) 政府收回土地

政府可根據相關法例所賦予的權力，藉支付補償金來收回私人土地作公共用途。前業權人必須在政府發放補償金之前，證明本身擁有被收回土地的合法業權，並且令本處信納其有權領取補償金。

前業權人必須：

- \* 向本處提交政府批約，以及過去15年內所有已簽立的相關業權契據，包括最近一份轉讓契據，以便本處查核業權；
- \* 在土地已承造按揭的情況下，取得承按人的確認書，以確定承按人會否成為補償及彌償協議的其中一方，並且確定補償金可否發放給前業權人；以及
- \* 在業權獲得確認後，簽立由本處擬備的補償及彌償協議。

## **(2) 執行地政總署預售樓花同意方案**

政府在大部分新批土地契約中，均限制樓宇在建成前出售單位。然而，藉着「地政總署預售樓花同意方案」這個行政程序，本處可批准以預售樓花方式，出售未建成單位。

發展商必須先證明具備足夠技術和資金完成發展項目，並已遵從其他規定，本處才會批准預售樓花。

為了加強保障消費者，發展商必須符合多項條件，才獲本處發出預售樓花同意書。該等條件包括：

- (i) 必須採用標準買賣合約，或本處批准的其他形式買賣合約；以及
- (ii) 買家繳付的樓價必須存入保證金保存人帳戶。

不過，為了保障本身利益，買家應先全面了解發展項目各方面的情況，並且細閱相關的法律文件，然後才作決定。

## **(3) 審批公契及管理協議(下稱「公契」)**

公契訂明並規管業權共有人之間以及業權共有人與管理公司之間的權利和責任。此外，公契亦對發展項目的管理列明規定。大部分批地文件均要求發展商在出售樓宇單位前，必須先取得公契的批核書。本處審批公契時，會確保公契已遵從《建築物管理條例》(第344章)，以及法律諮詢及田土轉易處通函第79號載述的公契指引及其任何修訂本(適用部分)的規定。

公契屬私人合約，業權共有人和管理公司如有爭議，應自行徵詢法律意見。

## **(4) 分攤地稅和追繳地稅**

假如某幅土地的地稅尚未按個別單位分攤，本處會因應持有該土地不分割份數的業權人提出的申請，分攤地稅。本處根據《地稅及地價(分攤)條例》(第125章)的規定，釐定分攤的款額。分攤地稅的公告會刊載於《政府憲報》。

此外，本處亦負責向欠繳地稅的土地業權人發出繳款通知書，追討未清繳的地稅。假如土地業權人仍然欠繳地稅，本處將採取重收或轉歸物業行動。取消重收或轉歸物業的申請，必須在清繳所有拖欠的地稅，連同其他所需費用、開支及／或罰款後，才獲受理。

#### **(5) 重批契約期滿的物業**

假如土地的批租年期已屆滿，而建於其上的物業又屬共有業權，政府如同意批出新土地契約，本處會把新契約批予財政司司長法團。財政司司長法團隨後會把個別單位轉讓予前註冊業權人。本處或本處委託的私人律師行，則會代表財政司司長法團查核前註冊業權人是否擁有合法業權，並擬備轉讓契。

#### **(6) 轉讓大廈公用地方的業權予業主立案法團**

物業發展商往往是一家有限公司。當物業的所有單位售出後，有關公司可能會根據《公司(清盤及雜項條文)條例》(第32章)或《公司條例》(第622章)解散。公司解散後便不復存在，而其依然擁有的物業即成為政府物業(稱為「無主財物」)。這些物業通常包括外牆、天台等公用地方。為提升大廈管理的水平，政府經常鼓勵業主立案法團接管這些物業，轉讓契則由本處擬備。

#### **(7) 執行「港人港地」措施**

地政總署於2013年根據「港人港地」措施，公開招標出售位於啟德的兩個地段，即新九龍內地段第6516號和第6517號(下稱「該等地段」)。該等地段的賣地條件載有特別條件，限制住宅單位不得於2043年6月27日前轉讓，但如事先取得地政總署署長書面同意則除外。視乎交易性質而定，通常有以下三類同意書：

- (i) 出售同意書；
- (ii) 按揭或押記同意書；以及
- (iii) 分租或許可使用同意書。

本處根據「港人港地」措施的規定，處理所有同意書申請。

## 供查詢的電話號碼及地址

法律諮詢及田土轉易處 辦事處／組別名稱	傳真號碼	電話號碼	地址
總部	2845 1017	2231 3740	香港北角 北角政府合署20樓
港島法律諮詢 及田土轉易處	2572 3049	2231 3670	香港北角 北角政府合署18樓
九龍法律諮詢 及田土轉易處	2692 4440	2231 5536	
荃灣及葵青 法律諮詢及田土轉易處	2692 4440	2231 3696	
西貢法律諮詢 及田土轉易處	2537 7348	2231 3533	
離島法律諮詢 及田土轉易處	2692 4440	2231 3587	
沙田法律諮詢 及田土轉易處	2692 4440	2231 3587	
港口機場鐵路發展組	2119 0754	2231 3533	
田土轉易組	2537 7348	2231 3533	
資訊科技及特別職務組	2572 3049	2231 3686	
房屋供應組	3582 4215	2231 3588	
地租分攤及追繳組	2117 0956	2231 3696	香港北角 北角政府合署6樓645室
土地供應及工程項目組	2155 4143	2155 2407	九龍觀塘道388號創紀之城 1期第1座7樓709-710室
活化工廈及契約執行組	2155 4143	2155 2407	
大埔及北區 法律諮詢及田土轉易處	2677 3014	2675 1786	新界粉嶺 北區政府合署4樓421室
元朗及屯門 法律諮詢及田土轉易處	2473 3058	2443 1106	新界元朗 元朗政府合署12樓

網址：[www.landsd.gov.hk](http://www.landsd.gov.hk)