

香港物業行業監管概覽

(i) 香港的土地制度

除位於中環的聖約翰教堂享有永久業權外，香港所有土地的永久業權均屬香港政府所有。香港政府一般按長期租約以「政府租契」形式將土地租予私人使用，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」（通常含有更多限制，且年租與應課差餉租值掛鈎，承租人在滿足相關條件的情況下有權租用土地。政府租契或批地條件的承租人通常稱為租賃物業的擁有人。

批地條件通常（而政府租契偶爾）訂有限制性契諾，包括土地用途限制。承租人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，且通常須就此補繳地價。

(ii) 政府租契條款

政府租契年期視乎當時有效的土地政策而不盡相同，曾定為75年、99年、150年或999年，部份附帶續期權利。

中英兩國政府於一九八四年十二月十九日簽署關於香港問題的中英聯合聲明。該聲明於一九八五年五月二十七日生效，就批出新地及自一九九七年七月一日香港主權回歸中國起不可續期土地契約的續期作出規定，規定於一九八五年五月二十七日至二零四七年六月三十日期間香港政府可批出租期不超過二零四七年六月三十日的政府租契，承租人繳納相應地價及名義租金至一九九七年六月三十日，此後毋須補繳地價，但須每年向香港政府繳納相當於物業不時應課差餉租值3%的租金。

簽署關於香港問題的中英聯合聲明當時，香港新界區仍有不少不可續期的土地契約尚未屆滿。根據一九八八年頒佈的香港法例第150章《新界土地契約（續期）條例》（「**新界土地契約（續期）條例**」），所有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，承租人毋須補繳額外地價，惟須按照新界土地契約（續期）條例之規定每年向香港政府繳納相當於土地不時應課差餉租值3%的租金。

一九九七年七月一日，基本法生效，賦予關於香港問題的中英聯合聲明所載土地政策法律效力。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，除同基本法相抵觸或經香港的立法機關作出修改者外）予以保留。基本法第120條亦規定，香港成為中國特別行政區以前已批出、決定或續期且超越一九九七年六月三十日期限的所有土地契約和與土地契約有關的一切權利，均按香港法例及香港政府制定的政策繼續予以承認和保護。基本法第123條規定，香港成為中國特別行政區以後滿期而沒有續期權利的土地契約由香港政府自行制定法律和政策處理。

(iii) 香港政府出售土地

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。

自一九九九年以來，香港政府一直採取勾地表制度售賣政府土地。在此制度下，香港政府公佈可供申請售賣土地的列表，僅在收到按可接受地價購地的出價後，才會推出表列土地公開發售。申請人出價後須與香港政府簽訂協議，並繳交相當於其願意支付的最低價格5%的按金或港幣2,500萬元(以較低者為準)。最低出價獲香港政府接受的申請人仍須參與土地公開拍賣或招標競地。

於二零一三年二月二十八日，香港政府推出香港政府二零一三至二零一四年度賣地計劃，宣佈自二零一三年四月起取消售賣香港政府土地的勾地表制度。根據二零一三至二零一四年度賣地計劃，香港政府會採取季度定期招標方式，因應市場需求售地及控制土地供應。

(iv) 公契及多層樓宇

香港政府不會就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。多層樓宇各單位的業主集體擁有相關土地(以租賃持有方式)及樓宇。土地及樓宇由共同業主(作為分權共有人)按照上述不可分割份數的比例共同持有，不可分割份數通常與各業主所持該樓宇各單位的大小有一定關係。

公契中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保養和管理樓宇所達成的協議。部份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若干份數而有權獨家使用和佔用其單位(排除其他共同業主)，並享有及承擔關於使用、保養和維護樓宇公用部份及公用設施的若干權利及責任，亦須就其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。大部份公契亦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。

(v) 強制購地

香港大部份舊樓乃按上文(iv)段所述以共同所有權形式持有。因此，發展商重新發展舊樓須向樓宇所有共同業主取得所有單位。一九九九年前，只要有一名少數業權共同業主拒絕向多數業權業主出售其樓宇單位，便不能重建該樓。為解決該問題，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》(「**土地(為重新發展而強制售賣)條例**」)，並於一九九九年開始實施。根據該條例，任何擁有(不包括作為承按人)某地段不

監管概覽

少於90%不可分割份數的人士(或共同擁有者)可向土地審裁處申請為重新發展而強制出售整幢樓宇的命令。該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具體規定，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)。根據該條例，申請人在滿足(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：

- (a) 業主已取得某地段不少於90%的不可分割份數；
- (b) 基於樓宇的樓齡或維修狀況有必要重新發展；及
- (c) 大業主已採取合理措施(包括商洽按公平合理條款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)條例(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%：

- (a) 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，且其上樓宇的單位必須少於10個；
- (b) 地段上所建樓宇的樓齡滿50年或以上；或
- (c) 地段位於根據香港法例第131章《城市規劃條例》(「**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且樓齡滿30年或以上。

申請上述三類地段強制售賣令的申請人亦須向土地審裁處證明(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。

(vi) 城市規劃及分區計劃大綱圖

城市規劃委員會根據城市規劃條例的條文成立，主要負責香港的法定規劃。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住宅、商業、工業、綠化帶、公共場所、政府、機構或社區等多項用途。每份分區計劃大綱圖均附有「圖則注釋」，列出特定分區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。

(vii) 佔用許可證

佔用許可證指屋宇署根據香港法例第123章《建築物條例》(「**建築物條例**」)之規定發出的許可證，當中訂明發出許可證當時物業的指定用途，或會就一幢新樓的全部或部份發出。如欲將場地用作與佔用許可證內所訂明指定用途有重大抵觸的用途，須提前一個月通知建

築事務監督，建築事務監督若認為樓宇的結構不適合擬定用途，可禁止轉變用途。佔用許可證確認已符合建築物條例的法定規定以及表明樓宇的獲准用途。根據一般慣例，賣方須於物業交易過程中出具佔用許可證證明其業權。

對於與佔用許可證不一致可能成為物業之業權瑕疵，買方或會於買賣交易過程中提出質疑。買方若未能得到滿意答覆，或不同意購入瑕疵物業，則可以與佔用許可證不一致為由拒絕完成物業買賣。不過，在建築事務監督未有發出修葺令的情況下，與佔用許可證條款不一致不會招致有關建築物法定條文規定的處罰。

(viii) 屋宇署及建築事務監督

屋宇署依據建築物條例向現有私營場地業主及佔用人提供服務，包括減少由違例建築物及廣告牌造成的危險與滋擾，改善樓宇消防措施，以及就場地是否適合獲發特定商業用途許可提出意見。未經屋宇署許可及同意而改建場地(包括建設及清拆構築物)可能會收到警告通知及建築事務監督隨後發出的修葺令。

(a) 屋宇署的執行政策

於二零一一年四月一日，屋宇署就違例建築物發佈優先執法行動的經修訂執行政策，並自當日起生效。該政策列明，對於屋頂、平台、庭院及樓宇通道的違例構築物(不論公眾安全威脅程度或是否新建)，屋宇署將不再發出警告通知，而是直接發出修葺令。

根據建築物條例第40(1BA)條，任何人士如無合理理由而未能遵守根據建築物條例第24(1)條發出之修葺令，可判處罰款港幣200,000元及監禁一年，若拒不遵從上述命令，則每日另處罰款港幣20,000元。

根據建築物條例第40(1B)條，任何人士如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)條發出之修葺令，可判處罰款港幣50,000元及監禁一年，若拒不遵從上述命令，則每日另處罰款港幣5,000元。任何以建築物條例為依據的檢控均可在未遵守相關修葺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，倘無遵守清拆違例建築物的法令，建築事務監督可委任政府承建商執行清拆工程，並於完工日期向物業業主收取監督費用及所有相關工程費用。

(b) 強制驗樓計劃與強制驗窗計劃

於二零一一年六月及十二月，隨著建築物條例之相關修訂通過《2011年建築物(修訂)條例》及其附屬條例(包括香港法例第123P章《建築物(檢驗及修葺)規例》)生效，強

制驗樓計劃與強制驗窗計劃相繼推出。經修訂建築物條例授權建築事務監督在必要情況下向業主發出法定通知，要求業主每十年及每五年分別對樓宇及窗戶進行檢驗與修葺。

業主或業主立案法團如無合理理由而未能遵守強制驗樓計劃的法定通知或會遭受檢控，可判處罰款港幣50,000元及監禁一年，倘無合理理由而未能遵守強制驗窗計劃的法定通知，則可判處定額罰款港幣1,500元。每年，屋宇署會抽選2,000幢樓宇同時進行強制驗樓與強制驗窗，並另選3,800幢樓宇只進行強制驗窗。

(ix) 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份。政府差餉按應課差餉租值的百分比計算，而應課差餉租值指物業於指定估值參考日期(假設該物業於該日空置及可供出租)的估計租值。於二零一三至二零一四財政年度，政府差餉徵收百分比為5%。二零一三年二月二十七日，香港政府宣佈，所有差餉繳納人均可享受差餉寬減，用以抵銷二零一三年四月至二零一四年三月四個季度的應繳差餉，每項應繳差餉物業每個季度的寬減上限為港幣1,500元。對於應繳差餉期間不足一季的物業，差餉寬減按應繳差餉期間佔相應季度的比例調整。每個季度未有用完的寬減額不得用於抵銷其他季度的應繳差餉。

應課差餉租值由香港政府差餉物業估價署每年重審。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，而實際上，繳付差餉的責任視乎業主與佔用人所訂立之協議條款而定。

(x) 香港印花稅

香港法例第117章《印花稅條例》(「印花稅條例」)對若干類型文件(包括香港物業買賣協議及香港不動產售賣轉易契)徵稅，並須於指定時間內繳付。簽立相關文件的各方有責任於指定時限內安排有關文件的蓋印事宜，否則，須向香港政府繳交不超過印花稅金額10倍的罰款，如未有依照印花稅條例繳交罰款，須承擔民事責任，而並無妥為蓋印的任何應課稅文據一般於民事司法程序中不獲接納為證據。

(a) 額外印花稅

《2011年印花稅(修訂)條例》(2011年第14號條例)於二零一一年六月頒佈，規定於香港購買住宅物業後24個月內將其轉手(包括轉售或轉讓)須在從價印花稅的基礎上加徵額外印花稅。除非有關交易豁免繳納額外印花稅或毋須繳納額外印花稅，否則個人或公司(不論其註冊成立地點)於二零一零年十一月二十日或之後購入又於24個月內轉售的所有住宅物業均須繳納額外印花稅。

於二零一二年十月二十六日，香港政府財政司司長宣佈進一步修訂印花稅條例，調整額外印花稅稅率及於二零一二年十月二十七日或之後購入之所有住宅物業的持有期延長至36個月。於二零一二年十二月二十八日，《2012年印花稅(修訂)條例草案》於憲報刊登，當中所載額外印花稅之適用經修訂稅率如下：

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

(b) 買家印花稅

於二零一二年十月二十六日，香港政府財政司司長亦宣佈自二零一二年十月二十七日起推行住宅物業買家印花稅制度。該稅制的相關條文載於二零一二年十二月二十八日刊登於憲報的《2012年印花稅(修訂)條例草案》，規定該法例通過後，香港永久居民以外的任何人士(包括任何註冊成立的公司)購入住宅物業均須繳納買家印花稅。買家印花稅一律在現有印花稅及額外印花稅的基礎上(如適用)按住宅物業全數入賬代價或市值(以較高者為準)的15%徵繳。

(c) 從價印花稅

於二零一三年二月二十二日，香港政府財政司司長宣佈擬修訂印花稅條例，調整從價印花稅稅率，將非住宅物業交易之從價印花稅的徵收時間由原先訂立售賣轉易契時提前至簽訂買賣協議時。有關法例通過後，於二零一三年二月二十三日或之後簽立買賣協議之任何住宅物業(除非該住宅物業是由香港永久性居民購買，且其在購買有關住宅物業時在香港並無擁有任何其他住宅物業)及所有非住宅物業按新稅率繳納從價印花稅。根據現行稅制，買賣雙方不論訂有何種協議，均須共同及個別按新稅率繳納從價印花稅。

一旦有關法例通過，香港政府提出的上述方案將具法律效力。

香港酒店、餐館及餐飲業監管概覽

(i) 酒店及旅館牌照

酒店及旅館牌照為香港政府民政事務總署旅館業監督按照香港法例第349章《旅館業條例》(「旅館業條例」)之規定發出的文件。民政事務總署牌照事務處負責處理酒店及旅館新牌照的申請、牌照換發及轉讓。

根據旅館業條例，「酒店」或「旅館」指其佔用人、東主或租客表示會在可提供住宿範圍

內向到訪人士提供住宿，而到訪人士看似有能力並願意為所提供服務及設施支付合理款項的任何處所。

所有新建酒店及旅館開業前均須向旅館業監督申領牌照，除非獲發豁免證書或根據香港法例第349C章《旅館業(豁免)令》因以最短連續28天租期提供住宿而毋須遵守旅館業條例。

牌照有效期介乎12至84個月，須於屆滿時重續。牌照持有人須不遲於牌照屆滿前三個月前申請重續。申請人有責任確保物業符合租賃條件、公契及香港其他法規或法例。

(ii) 食肆牌照

在香港，經營食肆的任何人士須於食肆開業前取得香港政府食物環境衛生署(「食環署」)根據香港法例第132章《公眾衛生及市政條例》及香港法例第132X章《食物業規例》(「食物業規例」)發出的食肆牌照。根據食物業規例第31(1)條，除持有食肆牌照者外，任何人士不得經營或安排、准許或容許他人經營任何食肆業務。

食環署會視乎所服務的食物種類發出普通食肆牌照或小食食肆牌照。發放正式牌照(一般有效期為12個月)前，可向持牌人發出有效期為6個月甚至更短的臨時牌照。

(iii) 食物製造廠牌照

根據食物業規例，我們須就涉及製備食物售予相關場地的餐飲業務向食環署獲取食物製造廠牌照。待達成獲發正式食物製造廠牌照的所有尚未達成規定前，根據食物業規例達成基本規定的新申請人可獲授臨時牌照，有效期為6個月甚至更短。

(iv) 酒牌

在香港，任何人士於有關場地售賣酒類以供飲用前，必須根據香港法例第109B章《應課稅品(酒類)規例》(「應課稅品(酒類)規例」)獲得酒牌局發出的酒牌。

香港法例第109章《應課稅品條例》第17(3B)條規定禁止售賣或供應任何酒類，除非已領有酒牌，否則任何人士不得售賣、為售賣而宣傳或展示、供應或為售賣或供應而管有酒類。應課稅品(酒類)規例第25A條規定，除非已領有酒牌，否則禁止在任何場地售賣酒類以供在該場地飲用或在任何公眾娛樂場所或公眾場合售賣酒類以供在該場所或場合飲用。僅於有關場地仍持有食肆牌照時，該酒牌方為有效。所有酒牌的申請均會轉介至警務處處長及有關地區的民政事務專員徵求意見。酒牌有效期一般為12個月或以下，須一直符合有關法例及法規的規定。

(v) 水污染管制牌照

有關我們於香港的若干業務，根據香港法例第358章《水污染管制條例》(「水污染管制條例」)，我們須在排放工商業污水前取得香港政府環境保護署發出的水污染管制牌照。

根據水污染管制條例第8(1)及8(2)條，任何人士(i)將廢物或污染物質排入水質管制區內的香港水域；或(ii)將會阻礙(不論直接或結合其他已進入該等水域的物質)正常水流的物質排入水質管制區內任何內陸水域，導致或很可能導致污染情況嚴重惡化，即構成犯罪行為，而倘任何該等物質乃由任何場地排放，則該場地的佔用人亦構成犯罪。根據水污染管制條例第9(1)及9(2)條，任何人將任何物質排入水質管制區內的公用污水渠或公用排水渠，即構成犯罪行為，而倘任何該等物質乃由任何場地排入水質管制區的公用污水渠或公用排水渠，則該場地的佔用人亦構成犯罪。然而，根據水污染管制條例第12(1)(b)條，倘任何有關排放或沉積乃根據及遵照水污染管制牌照排放，則該人士不構成上述條例下的犯罪行為。

水污染管制牌照根據規定有關排放的條款及條件授出，例如排放地點、提供廢水處理設施、允許的數量上限、污水標準、自控規定及記錄存置。獲授權主管人員可進行監督，確保符合排放規定。

水污染管制牌照有效期一般為五年，須一直遵守有關法例及法規的規定。水污染管制牌照可續期。

(vi) 酒店電視(傳送)牌照

酒店電視(傳送)牌照為電訊管理局按照香港法例第106章《電訊條例》第6(D)(2)(a)條發出的文件。任何人士建立或經營電訊業務時，均須取得電訊牌照。任何人士如欲建立或經營電訊系統以於酒店提供電視娛樂及資訊服務，均須申請酒店電視(傳送)牌照。僅獲旅館業監督按照電訊條例發出牌照之酒店，方會獲電訊管理局考慮發出酒店電視(傳送)牌照。

酒店電視(傳送)牌照有效期通常為12個月，電訊管理局可酌情續期12個月。

(vii) 公共娛樂場所牌照

在香港，根據香港法例第172章《公共娛樂場所條例》，任何人士未獲得牌照事務處發出的牌照，則不得經營或使用准許普羅大眾付費或免費出入的公共娛樂場所。「娛樂」包括音樂會、歌劇、芭蕾舞、舞台表演或其他音樂、戲劇或劇場娛樂、電影放映、激光投影放映、馬戲表演、演講或故事講說、圖畫展覽、攝影展覽、書刊展覽、手稿展覽或其他文件或事物展覽、運動展覽或比賽、賣物會、機動遊戲機或為遊樂而設計的任何機動裝置(機動遊戲機除外)或舞會。

對於專門設計作戲院或劇院的公共娛樂場所，須攜帶標示所有電器、燈光、涼風系統、通風系統或機械器具裝置的圖樣或圖表，以及屋宇署、香港政府消防處(「消防處」)或牌照

監管概覽

事務處認為必要的資料及規格等文件向牌照事務處提出申請。申請人須在有關場地張貼通告，說明使用該場所的意願及目的，或於本港銷售的四份報章(中英文報各兩份)刊登廣告，俾眾週知，並須將該通告或該四份報章(視情況而定)送交牌照事務處。

倘符合規定，則牌照事務處可發出指定期限場所使用的公共娛樂場所牌照。牌照事務處與屋宇署及消防處磋商後可酌情重續該牌照。

香港法例第172A章《公眾娛樂場所規例》第162(1)條規定，任何人士如欲經營或使用戲院或劇院以外的公眾娛樂場所，須另外提交申請表格與相關文件。倘擬舉辦的活動須豎設臨時建築物，則須於該項活動開始前至少42天提交；倘毋須豎設臨時建築物，則須於活動開始前至少18天；而對毋須豎設臨時建築物的舞會，則須於活動開始前七個工作天提交。

其他相關法律及法規概覽

電動汽車充電設施標準

按「業務 — 環保事宜」所述，我們位於合和中心、悅來酒店及九展中心的物業向使用電動汽車的訪客提供充電設施及免費停車位，是我們支持降低碳排放的一方面。電動汽車充電設施受香港法例第406章《電力條例》及香港法例第406D章《電力(註冊)規例》規管，要求固定電力裝置符合相關規定，充電設施電力工程須由註冊電業承辦商及具備相關資質級別的註冊電工進行。香港政府機電工程署亦於二零一一年七月發佈「電動汽車充電設施技術指引」，對充電設施的常規檢查、裝置及維護等方面提出建議。