

香港地產業的監管概覽

下文載列現時對我們在香港地產業的營運有著重大影響的法例及規例之簡略概要。

(i) 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,香港政府按租賃制度批出土地。授予私人使用的租約普遍以「政府契約」形式作出,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「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鈎,租戶在符合相關條件的情況下將有權租用土地。「條件」共有五種不同類型,即「賣地條件」、「換地條件」、「批地條件」、「重批條件」及「續批條件」。五種不同條件於下文全部簡稱為「批地條件」。政府契約或批地條件的租戶通常稱為香港地產市場租賃物業的擁有人。

批地條件及政府契約通常訂有多項契約,包括土地用途及發展限制。租戶如欲修訂政府契約或批地條件中的土地用途限制條款或者取消或修訂其中的發展限制條款,須向地政總署署長申請,且可能須就此補繳地價。

(ii) 賣地計劃

香港的政府土地通常以公開拍賣或招標方式出售,據此,香港政府會將土地出售予出價最高的競投者或投標者以獲得地價。

香港政府將其預計可出售的土地列載於賣地計劃內。根據香港政府地政總署提供的公開可得資料,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(直至二零一六年二月)賣地計劃的賣地均以投標方式進行。

(iii) 政府契約條款

政府契約年期不盡相同。過往,政府契約曾定為75年、99年、150年或999年的固定年期,部分附帶續期權利。現時,契約或批地條件一般按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契約外,新界土地政府契約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，將繼續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訂的法律和政策處理。

契約修訂

香港政府的政策為允許修訂有關地段的現有契約條件，致使重建可遵循分區計劃大綱圖項下的現有城市規劃規定進行。相等於根據現有契約允許與根據新契約可允許發展的土地價值差額的地價將就任何批准改動而收取。

土地註冊擁有人或彼等正式以書面授權委任作為彼等代表的代理可向地政總署申請契約修訂。契約修訂的申請一經接獲並接納，分區地政處(「分區地政處」)其後會將申請轉交其他政府部門，以作出意見。分區地政處將準備向地區地政會議(由跨部門及多層紀律小組政府官員組成，「地區地政會議」)提交有關經修訂契約條款的資料。申請人一般將獲邀出席地區地政會議，以解釋背景及解答任何可能詢問的問題。

於地區地政會議批准後，申請人將會收到分區地政處發出的信函，當中載列契約修訂之暫定基本條款建議書，當中會反映地區地政會議詢問、討論及同意的所有技術及規劃事宜(不包括地價金額及行政費用)。

於接獲地區地政處的呈交資料後，地政總署估價組將會知會申請人，並於將其轉介至估價委員會／估價會議以供考慮前審查所有呈交資料。於該期間內，申請人可直接向地政總署估價組呈交彼等認為就地價評定相關的額外資料及／或澄清。當地政總署的估值師已評定地價，地區地政處其後會向申請人發出具約束力基本條款建議書以供接納，當中包括一套建議新契約條件的全面草稿及地價金額，而其一般而言須於提供函件日期起計一個月內接納。於地政總署接獲申請人的書面接納連同(其中包括)相等於經協定地價的10%的按金付款後，則將被視為已經由香港政府與申請人訂立具約束力合約。一般而言，於制訂有關具約束力合約後三個月內，地政總署將會向申請人發出契約修訂函件以供簽立，並要求申請人支付經協定地價的餘款。經簽立修訂函件將會於土地註冊處註冊，而申請人須支付有關註冊費用。

倘申請人並不接納地價建議書，其可作出上訴，惟香港政府將僅會以申請人同意所有具約束力基本條款建議書(地價除外)為理據考慮申請人的上訴。地價將會於考慮上訴當日重新評定。於解決上訴(如有)後，地區地政處將會向申請人發出具約束力基本條款建議書，其將會基本上跟從經申請人原則上同意且經地區地政會議批准的條款及條件(包括經重新評定的地價)。任何經修改評定將會按照重新評定時的當前價值進行，而其可能會相等於、高於或低於原先提供的地價。

根據標準經修訂契約條款，含有關於差異的限制，當中規定除經地政總署署長事先書面批准外，不得預售契約修訂項下的任何單位，除非已經簽立契約修訂函件且契約修訂函件的所有條件均已經獲得遵守(即包括支付地價)。

(iv) 多層樓宇及公契

多層樓宇在香港屬常見。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契約。一般而言，根據政府契約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)按照各業主所持該樓宇不可分割份數的比例共同持有。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)及其上之樓宇。

公契中一般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該樓宇及土地的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)。公契亦授予各共同業主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，而各共同業主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。

如有關新建築物的批地條件載有限制賣方轉讓、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，則於出售或處理土地的任何權益前，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批准。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(如根據批地條件的條件需要批准)。

如批地條件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向香港律師會申請豁免，並繳付指定費用。

(v) 預售樓花同意方案及非同意書方案

買賣未落成發展項目的單位受預售樓花同意方案及非同意書方案監管。

預售樓花同意方案

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：

- (a) 於符合監管土地的批地條件的所有條件前受轉讓權限制；或
- (b) 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，

如註冊土地擁有人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。註冊土地擁有人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，方可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(一般包括於並無地政總署署長書面同意的情況下予以更改的買賣協議形式的條件)。

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(即並無地政總署署長發出的合約完成證明書或轉讓同意書)或尚待符合條件的已落成期數的單位的資料。

非同意書方案

非同意書方案於一九八零年引入，並受香港律師會監管。

倘新發展項目不屬於地政總署預售樓花同意方案的範圍，則買家受非同意書方案保障。例如，非同意書方案適用於倘新建築物建於所持現有並無偏離限制的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。

非同意書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（與預售樓花同意方案規定之格式類似）。律師亦須承諾確保買家獲預售樓花同意方案所提供之類似方式保障。如違反非同意書方案，代表律師將犯下專業失當行為，並有責任向買家作出賠償。

(vi) 強制購地

香港大部分舊多層樓宇乃按上文第(iv)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舊多層樓宇。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，便不能重建該樓宇。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。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：

- (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%：

- (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。在此情況下，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年以上；或
- (c) 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年以上。

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。

(vii) 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。分區計劃大綱圖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／社區或其他特定用途等指定用途。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。

根據香港法例第563章市區重建局條例第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，將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。

(viii) 屋宇署及建築事務監督

屋宇署透過執行香港法例第123章建築物條例及相關法規（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；考慮和審批改建及加建工程；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；審查及審批建築圖則、對建築工程及地盤安全進行核查，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必要之許可及同意下對處所作出任何改建（包括建造及拆卸構築物等），則可能會接到由建築事務監督（即屋宇署署長）發出之警告通知，及其後由建築事務監督發出之建築命令。

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。該政策列明(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命令。

根據建築物條例第40(1BA)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)條發出之建築命令，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)條發出之建築命令，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命令起12個月內或在建築事務監督發現或獲悉該違法事項後12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包商進行工程，並於竣工日期向違例物業業主收回因而招致的所有費用，另加附加費。

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)分別於二零一一年六月及二零一一年十二月生效，強制驗樓計劃及強制驗窗計劃於二零一二年六月相繼推出。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。如未能遵守有關通知或會遭受檢控。屋宇署亦可安排其委任的顧問公司及承包商進行所需的檢驗和修葺工程，然後向樓宇業主／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。

(ix) 活化措施

香港政府公佈一套活化措施，以促進重建及整幢改裝較舊的工業大廈，於二零一零年四月一日生效。活化措施包括：

- (1) 促進在非工業地帶內重建的措施，當中包括：

- (a) 降低香港法例第545章土地(為重新發展而強制售賣)條例項下的強制售賣令申請門檻，為主要措施。有關詳情，請參閱本節「(vi) 強制購地」；
 - (b) 容許以「按實補價」的原則(即按最佳用途及擬議發展密度)評定在非工業地帶修訂土地契約或換地作重建的工廈的土地補價；及
 - (c) 如修訂土地契約作重建的土地補價超過20百萬港元，容許業主可選擇按固定利率，分期按年攤付契約修訂土地補價的80%，最長可達五年；及
- (2) 促進在「工業」、「OU(B)」及「商業」地帶整幢改建的措施。

活化措施項下的申請將經由指定團隊於地政總署總部中央處理，而地政總署分別於二零一零年三月十九日、二零一二年二月二十八日及二零一四年一月二十九日就活化措施申請發出三份作業備考。日期為二零一零年三月十九日的作業備考規定，上文(1)(b)、(1)(c)及(2)項下的活化措施申請僅可於二零一零年四月一日至二零一三年三月三十一日期間呈交予地政總署。於二零一一年九月完成對活化措施的中期檢討後，對活化措施引入數項優化措施，而上文(1)(b)、(1)(c)及(2)的活化措施申請限期已由二零一三年三月三十一日延長三年至二零一六年三月三十一日。

促進非工業地帶重建的措施—重新發展工業地塊契約修訂(或換地)的特別安排

於非工業區內工業地塊的擁有人可申請契約修訂(或換地(視情況而定))，以重新發展地塊，作相關法定城市規劃項下允許或城市規劃委員會可能允許的非工業用途。

可就重新發展有關地塊作非工業用途作出申請，以最高或少於相關法定城市規劃項下允許的最高批准發展密度為限，或倘法定城市規劃項下並無有關規限，則根據香港法例第123章建築物條例受到規限。倘重新發展的建議發展密度低於根據相關法定城市規劃或(倘適用)建築物條例獲准最高發展密度的60%，則申請一般均不獲批准。

地政總署批准的任何申請須受限於可能施加的該等條款及條件，包括徵繳地價。地政總署將評估地塊擁有人就契約修訂應付的地價，而金額將相等於過往契約條件項下的土地價值與經修訂契約條件項下的價值之間的差額。須就處理申請而向地政總署支付行政費。根據重新發展工業地塊契約修訂(或換地)的特別安排，就重建位於非工業地帶

的工業大廈而言，地價乃按「按實補價」原則評定（即按最佳用途及擬議發展密度評定土地補價）。另外，如修訂土地契約作重建工廈的土地補價超過20百萬港元，容許業主可選擇按固定利率，分期攤付契約修訂土地補價的80%，最長可達五年。

將納入契約修訂函件條款及條件的建築規約一般將訂明，重新發展應於契約修訂簽立日期起計五年內完成。

促進「工業」、「OU(B)」及「商業」地帶整幢改裝的措施—改裝整幢現有工廈的特別豁免

位於根據按照香港法例第131章城市規劃條例編製的法定城鎮規劃的「工業」、「商業」或「OU(B)」用途指定地帶（統稱「指定地帶」）的工廈的擁有人，可在免繳豁免費下申請特別豁免，更改全幢現有工廈於現有大廈的使用年期或直至現有契約屆滿或終止（以較早者為準）的用途。倘於簽立特別豁免前，工廈位處的地帶處於法定城鎮規劃內，更改為另一並非任何指定地帶，則特別授權申請將會被拒。

合資格準則包括（其中包括）下列各項：

- (a) 於申請之時，現有工廈得樓齡不少於15年，乃由就全幢大廈發出佔用許可證當日起計算；
- (b) 地塊（建築物建於其上）擁有人提呈申請，或倘建築物有多個業權，則由地塊的所有現有擁有人共同提呈，連同就買賣地塊或建築物或其任何部分訂立協議的全部抵押權人、押記人與買方的同意書；及
- (c) 特別豁免涵蓋的建築物建議用途應為各個規劃地帶允許的用途分類或需要城市規劃委員會規劃許可的類別內。該等建議用途不應包括（其中包括）住宅用途。

批准授出特別授權可能受限於可予施加的該等條款、規約及條件，包括下列各項：

- (a) 就於二零一四年二月四日或之後提呈的特別授權申請，改裝後，將不得超過於申請前最後由建築事務監督批准的現有建築物的建築圖則項下獲准的總不可扣減建築面積。受限於若干例外情況，外部建築物結構更改、建築物高度增加或建築容積增加的變更將不會獲准；
- (b) 改裝工程須確保現有建築物用於特別授權項下的獲准用途，於所有方面遵守建築物條例的現時條文；

- (c) 特別豁免項下或與其相關的任何該等所需改裝工程必須於特別豁免函件日期起計三年內完成，且擁有人應提供完成改裝工程的證明文件(如有)(例如BA 14表格或完成工程合約的文件)，而該等文件應由授權人士或其他主管專業人士核證；
- (d) 倘現有建築物的單位擁有人出售、轉讓或以其他方式處置該單位或其任何權益或訂立任何協議以如此行事，擁有人應於轉讓完成後促使該單位的買方或承讓方(「買方」)以香港政府為受益人作出蓋章承諾，並提呈地政總署，指買方將遵循、遵守及受約束於特別豁免的所有條款、條件及規約；及
- (e) 於特別豁免的有效期間內，概無建築物的任何部分可用作特別豁免指定者以外的任何用途。

申請人須於提呈申請後按地政總署的要求支付不可退還行政費。

擁有人須就不時生效的任何條例、細則或規例項下可能規定的任何其他批准或牌照接觸其他相關機關及部門，例如城市規劃委員會、香港消防處及建築事務監督，而不論特別豁免項下可能獲准的建議用途是否涉及任何對現有建築物的改建、結構或其他方面。

倘特別豁免獲地政總署批准，其須以由地塊擁有人(倘樓宇屬單一業權)或由所有現有地塊擁有人(倘樓宇屬分散業權)以及由抵押權人、押記人及買方以特別豁免書的形式簽立。

倘特別豁免獲批准及正式簽立，將僅於在特別豁免發出日期已存在的建築物的使用年期或直至地塊契約年期屆滿或終止為止(以較早者為準)有效。

(x) 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，於並無此證的情況下不得佔用新建築物。佔用許可證訂明新建築物各部分於發出當時的獲准用途，並可能就一項新建築物的全部或部分而發出。如任何處所的擬定用途計劃有任何重大變動而會抵觸佔用許可證內指定的獲准用途，則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，則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獲符合，並展示有關樓宇的獲准用途。在物業轉易常規的一般過程中，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。

(xi) 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。自政府差餉所得的收益為香港政府一般收益的一部分。政府差餉按物業的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。受若干例外情況所限，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處所佔用人所訂立之協議條款而定。在並無任何相反的協議下，繳交差餉的責任由佔用人承擔。

於二零一五至二零一六年當前財政年度，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，而有關的應課差餉租值由二零一五年四月一日起生效。

(xii) 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)，包括但不限於以下各項：

- (a) 買賣轉易契；
- (b) 物業的買賣協議；及
- (c) 不動產租約。

簽立上述種類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均不獲接納為證據，惟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則除外，亦不可供用作任何其他用途。

不動產文據加蓋印花的限期一般為該文據簽立後30日。遲交印花稅或被徵以最高達應繳印花稅金額十倍的罰款。然而，在某些情況下，罰款可應書面要求而獲退回。

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：

(a) 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稅，除非於第二項修訂條例下獲特別豁免或屬例外的交易；及

(b) 新的標準從價印花稅稅率載列於下表：

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	1.5%
超逾2,000,000港元但不超逾2,176,470港元	30,000港元+超逾2,000,000港元款額的20%
超逾2,176,470港元但不超逾3,000,000港元	3.0%
超逾3,000,000港元但不超逾3,290,330港元	90,000港元+超逾3,000,000港元款額的20%
超逾3,290,330港元但不超逾4,000,000港元	4.5%
超逾4,000,000港元但不超逾4,428,580港元	180,000港元+超逾4,000,000港元款額的20%
超逾4,428,580港元但不超逾6,000,000港元	6.0%
超逾6,000,000港元但不超逾6,720,000港元	360,000港元+超逾6,000,000港元款額的20%

監管概覽

超逾6,720,000港元但不超逾20,000,000港元	7.5%
超逾20,000,000港元但不超逾21,739,130港元	1,500,000港元+超逾20,000,000港元 款額的20%
21,739,130港元及以上	8.5%