

教学短片:《「劓房」规管租赁 — 次期租赁要约流程》	
时间戳记	旁白
00:03	这条短片介绍「劓房」规管租赁作出次租期要约,即续期两年租约的流程。
00:09	在次期租赁开始前的两个月,业主就要用法定表格 AR1 向租客作出要约。
00:17	例如首期租赁在 2022 年 3 月 15 日开始,
00:22	次期租赁就会由 2024 年 3 月 15 日开始。
00:28	倒数两个月,即是 2024 年 1 月整个月的时间,就是要约期了。
00:35	你可以观看《如何填写表格 AR1》的短片得到指引。
00:41	业主要填妥一式两份的表格 AR1,并在上面填上续期租金。
00:47	业主在表格上签署后,需要同时把两份表格交给租客。
00:51	续期租金要按照管制百分比计算,增幅不能高于管制百分比,并以 10% 为上限。
00:59	但是若管制百分比是负数,续期租金须至少按照管制百分比调低。
01:06	你可以使用估价署的网上工具来计算续期租金,亦可以观看《如何使用次期租赁租金计算机》的短片了解更多。
01:17	租客收到业主已签署的表格 AR1 后,如决定接受续期租金,
01:24	租客就要签名,在首期租赁完结之前,将这两份表格同时交回业主。
01:31	业主就要将两份表格加盖印花,并在 30 日内将一份已加盖印花的表格交还给租客。
01:39	印花税是由业主支付的。
01:42	此外,业主要在次租期开始之后 60 日内,填妥租赁通知书(表格 AR2),交予差饷物业估价署。
01:51	有两点要注意。第一,如果业主没有在要约期内用表格 AR1 向租客作出有效的次租期要约,根据法例,业主会被视为已经和租客以租客在首期租赁中最后应缴付的租金款额续租。
02:09	不过,若管制百分比是负数,续期租金就要按照这个百分比来调低。
02:16	第二,如果业主在要约期内已使用表格 AR1 向租客作出有效的次租期要约,但是租客没有在首期租赁完结之前,将已签署的表格 AR1 交回业主,
02:30	根据法例,租客会被视为拒绝这个次租期要约,因而不获授予次期租赁。

02:37

如欲了解更多，请浏览差饷物业估价署网页 www.rvd.gov.hk。
电话 2150 8303