

《业主与租客(综合)条例》 (第7章)第IVA部

由2022年1月22日起生效

「规管租赁」简介

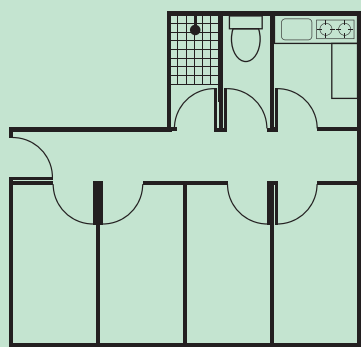
**租金
加幅限制**



差餉物業估價署
Rating and Valuation Department

1. 适用范围

- (1) 租赁如符合以下所有条件，即受《业主与租客（综合）条例》（第7章）（“条例”）第IVA部所规管（“「规管租赁」”）——
- (i) 租赁在2022年1月22日当日或之后开始；
 - (ii) 租赁属住宅租赁；
 - (iii) 租赁中的处所属分间单位；
 - (iv) 租客是自然人；
 - (v) 租赁的目的是作为租客本身的住宅；及
 - (vi) 租赁并非条例附表6指明的租赁，即租赁并非获豁免租赁（获豁免租赁的例子见「规管租赁」小册子）。
- (2) 一般而言，规管范围涵盖住宅、工业和商业大厦的分间单位，以及不同类型的分间单位（包括板间房、床位、太空舱、阁楼、笼屋、天台屋和平台屋等），但不包括「寮屋」或「新界豁免管制屋宇」。
- (3) 就上述第1(1)(i)项而言，如固定租期租赁在2022年1月22日前开始，纵使租赁符合上述第1(1)(ii)-(vi)项的条件，该等租赁均不受条例第IVA部所规管。然而，符合若干条件而在2022年1月22日之前开始且在该日期存在的定期租赁，亦受条例第IVA部所规管（详情见「规管租赁」小册子）。
- (4) 享有处所的权益的人，包括该处所的租赁的业主及租客，可向土地审裁处申请，要求裁定该处所的租赁是否属条例第IVA部所指的「规管租赁」。
- (5) 「规管租赁」其中一项条件是租赁属住宅租赁，而租赁中的处所的主要用途可作为其中一项考虑因素。任何处所的业主或租客可向差饷物业估价署（“估价署”）署长申请，要求为该处所发出「主要用途证明书」。



业主或租客



主要用途证明书

差饷物业估价署

2. 条例第IVA部的主要规定

(1) 租住权保障

- (i) 分间单位租赁的规管周期，须由该分间单位的连续2项「规管租赁」（即首期租赁及次期租赁）所组成，每项「规管租赁」的租期为2年。
- (ii) 首期租赁的租客，有权享有获授予有关规管周期中的次期租赁，从而享有4年的租住权保障。

(2) 租金管制

- (i) 在「规管租赁」的租期内，租金不得上调。
- (ii) 规管周期中次期租赁的租金加幅，不得高于估价署就所有类别私人住宅物业编制和公布的全港性租金指数在相关期间的百分率变动，上限为10%。假如该百分比为负数，则次期租赁的租金须至少按该百分比下调。

2 首租期 年 + **2** 次租期 年



(3) 订立书面租赁协议

假如业主及租客已以口头达成首期租赁而该租赁已开始，租客可用书面方式要求业主在30日内，将反映有关口头租赁内容的书面租赁协议送达租客。

假如业主没有这样做，租客可选择 (i) 将租金扣起，暂不缴付，直至业主送达租赁协议为止；或 (ii) 于上述30日的指明限期后的7日内，藉给予业主不少于30日的事先书面通知，终止该租赁。



(4) 提交租赁通知书

业主须在「规管租赁」（包括首期租赁和次期租赁）的租期开始后的60日内，向估价署以表格AR2提交租赁通知书，通知估价署该租赁的详情。



60日内

(5) 租金按金

即使租赁有任何规定，「规管租赁」的租客应缴付的租金按金，不得超过在租赁下的2个月租金，业主亦须在条例指明的时间内，将租金按金退回予租客。

(6) 租客提前终止租赁

「规管租赁」的租客可藉给予业主不少于30日的事先书面通知，终止该租赁，但租赁终止的日期不得早于租期第一年的最后一日。

(7) 每项「规管租赁」均隐含强制性条款

(i) 业主的义务

(a) 保养和维修

业主须保养和维修仅供处所使用的排水渠或污水渠、喉管及电线，及处所的窗户，亦须保持其在处所内提供的固定附着物及装置正常运作。业主在收到租客通知要求维修上述项目后，须尽快进行维修。



如业主没有履行上述义务，租客可藉给予业主不少于30日的事先书面通知，终止有关租赁。

(b) 将租赁协议加盖印花

业主在收到经租客签署的租赁协议（包括业主及租客就次期租赁签署的表格AR1）后，须安排将该租赁协议加盖印花（相关的印花税须由业主单独承担），及在30日内将经双方签署并加盖印花的租赁协议对应本，交回租客。



如业主没有交回对应本，租客可将租金扣起，暂不缴付，直至业主交回该对应本为止。



(ii) 租客的义务

(a) 租客须在到期日或之前，向业主缴付租金。

(b) 租客 -

- 不得将处所用作不道德或非法用途；
- 不得在处所作出会对业主或其他人造成不必要的烦扰、不便或骚扰的事情；
- 未经业主事先书面同意，不得对处所作出结构上的改动；
- 不得将整个处所转让或分租予另一人；或
- 未经业主事先书面同意，不得将部分处所分租予另一人。

(iii) 业主重收处所

租客如违反上述第2(7)(ii)(a)项及没有在到期日后的15日内缴付租金，或违反上述第2(7)(ii)(b)项中任何一个分项，业主可强制执行重收权或没收租赁权。

(8) 次租期要约

(i) 业主须作出次租期要约

分间单位首期租赁的业主须在要约期（见下述第2(8)(ii)项）内，采用表格AR1（将于2023年10月起提供），就该分间单位的有关规管周期中的次期租赁，向租客作出次租期要约，并将该要约送达租客。

(ii) 要约期

要约期指紧接拟达成的次期租赁开始的公历月前的第2个公历月的期间。例子：假设次期租赁于2024年1月内的任何一日开始，有关的要求期则为2023年11月的整个月份。

3. 针对「规管租赁」的罪行

(1) 禁止业主滥收费用

如「规管租赁」的业主向租客滥收杂费或条例第IVA部指明的公用设施及服务（包括水、电）的收费的付还，即属犯罪。

(2) 业主须提交租赁通知书

业主须在「规管租赁」（包括首期租赁及次期租赁）的租期开始后60日内，向估价署提交租赁通知书（表格AR2）；如业主没有合理辩解而未有遵从有关规定，即属犯罪。





[www.rvd.gov.hk/sc/our_services/
tenancy_matters.html](http://www.rvd.gov.hk/sc/our_services/tenancy_matters.html)



差餉物業估價署
Rating and Valuation Department

地址：九龙长沙湾道303号长沙湾政府合署15楼

热线：2150 8303

电邮：enquiries@rvd.gov.hk

免责声明

本单张旨在简介《业主与租客（综合）条例》（第7章）第IVA部「规管租赁」的主要条文，只供市民作一般参考用途。本单张并非法律文件，亦不可被视为权威的法律释义。任何人如对法例的条文有疑问，应征询律师的意见。