

教学短片:《「劏房」规管租赁 — 如何使用次期租赁租金计算机》

时间戳记	旁白
00:02	这是「劏房」《次期租赁租金计算机》。
00:06	此计算机用以处理在 2022 年 1 月 22 日当日或之后开始的首期租赁，
00:13	供业主和租客计算次期租赁的最高租金数额时使用。
00:18	请输入第(1)项的首期租赁的开始日期，
00:22	及第(2)项的首期租赁的租金。 我们以\$4,500 作例子，
00:28	如果数据正确，请按「计算」。
00:31	计算机会根据你输入的数据自动显示第(3)项的次期租赁的开始日期，
00:37	及第(4)项的要约期。
00:40	如果想了解甚麼是要约期，请参考《次期租赁要约流程》短片。
00:46	第(5)项会显示次期租赁的租金增幅的最高百分比。
00:51	第(6)项会显示次期租赁的最高租金数额。
00:55	计算管制百分比的公式如下: $A = \frac{B-C}{C} \times 100$
00:58	第(8)及(9)项会自动显示出两个由估价署编制的全港性私人住宅物业租金指数。
01:06	请按此下载所有管制百分比的历史数据。
01:11	以下是三个管制百分比的例子:
01:15	(1)当管制百分比是 0-10%
01:20	例如管制百分比是 2.3%，
01:23	业主可将租金最高增加 2.3%。
01:27	(2)当管制百分比超过 10%
01:31	例如管制百分比是 11%，
01:34	业主只可将租金最高增加 10%。
01:38	(3)当管制百分比是负数
01:41	例如管制百分比是-2%，续期租金就要至少按照这个百分比来调低。

01:48	另外，如果因要约期未到而尚未有计算管制百分比所需的数据，请在要约期内再使用计算机。
01:56	如使用计算机时已过了要约期，及被输入的数据显示业主已在要约期内将有效的次租期要约（即表格 AR1）送达租客，计算机便会根据这些数据在第(6)项显示次期租赁的最高租金款额，供参考之用。
02:15	如果使用计算机时已过了要约期，以及被输入的数据显示业主没有在要约期内将有效的次租期要约（即表格 AR1）送达租客，而管制百分比为正数，计算机便会根据这些资料在第(6)项显示，续期租金仍是首期租赁中最后应缴付的租金款额。
02:37	但是，如果管制百分比为负数，续期租金就须至少按照这个百分比来调低。
02:44	如欲了解要约流程，请观看《次期租赁要约流程》短片。
02:49	此外，亦可以浏览差饷物业估价署网页内有关续期租金的常见问题获取更多信息。 www.rvd.gov.hk 电话 2150 8303