

**租賃協議範本附註**  
**(適用於《業主與租客(綜合)條例》(第7章)第IVA部**  
**適用的規管租賃)**

**適用範圍**

- **規管租賃**指《業主與租客(綜合)條例》(第7章)(《條例》)第IVA部適用的租賃(條例第120AA(1)條)。
- 根據《條例》第120AAB條,《條例》第IVA部適用於符合以下說明的租賃 —
  - (a) 在**關鍵日期**(即《2021年業主與租客(綜合)(修訂)條例》的生效日期(2022年1月22日))當日或之後開始(\*請參閱以下進一步的註釋);
  - (b) 屬住宅租賃;
  - (c) 其標的處所屬分間單位;
  - (d) 其租客是自然人;
  - (e) 其目的是作為租客本身的住宅;及
  - (f) 不屬《條例》附表6指明的租賃。

(\*根據《條例》第120AAQ(4)條,當業主及租客就分間單位達成住宅租賃、租客是自然人、租賃的目的是作為租客本身的住宅,以及租賃不屬屬次租期的規管租賃(次期租賃),如 —

- (a) 該租賃屬**在關鍵日期**(即《2021年業主與租客(綜合)(修訂)條例》的生效日期(2022年1月22日))**之前開始且在該日期存在的定期租賃**;及
- (b) 該租賃中的某個周期 —
  - (i) **在關鍵日期當日(2022年1月22日)開始**;或
  - (ii) **跨越關鍵日期(2022年1月22日)**,則該租賃須視為屬首租期的規管租賃(首期租賃)。

根據《條例》第120AAQ(5)條,有關租賃的租期,須視為2年,由以下日期當日開始 — (i)若該租賃中的某個周期在關鍵日期當日開始,關鍵日期;或 (ii)在其他情況下,緊接該段跨越關鍵日期的周期屆滿後的日期。)

**租期**

- 分間單位租賃的規管周期,須由該分間單位的連續2項規管租賃所組成,即首期租賃及次期租賃(《條例》第120AAO條)。
- 根據《條例》第120AAZ條,如分間單位的業主及租客,已就**首期租賃**以口頭達成租賃,及**該首期租賃**已開始,租客可用書面方式要求業主在30日(指明限期)內,向租客送達反映有關口頭租賃內容的書面租賃(租賃協議),供雙方簽署。如業主沒有向租客送達租賃協議,租客可選擇 — (a) 將租金扣起,暫不繳付,直至業主送達租賃協議為止;或 (b) 終止有關租賃,方法是在指明限期後的7日內,給予業主不少於30日的事先書面通知,而終止該

租賃。

- 《條例》第120AAS條訂定，分間單位首期租賃的業主須在要約期<sup>#</sup>內，就該分間單位的有關規管周期中的次期租賃，以表格AR1向租客作出次租期要約。業主須在表格AR1內述明就次期租賃所建議的租金款額<sup>\*</sup>，及簽署該表格。根據《條例》第120AAU條，如租客接受次租期要約，租客須藉簽署載有要約的送達表格AR1，並在首期租賃屆滿前將它送達業主，通知業主要約已為租客接受一事。
- 就《條例》第IVA部而言，「租賃協議」指就規管租賃達成的書面租賃或書面租賃協議，包括業主及租客就次期租賃簽署的表格AR1。

(<sup>#</sup>要約期就次租期要約而言，指緊接擬達成的次期租賃開始的公曆月前的第二個公曆月的期間。例如，若次期租賃須在2024年2月任何一日開始，有關的要約期為2023年12月整個月。

<sup>\*</sup>次期租賃的租金增幅的最高百分比，不得超逾差餉物業估價署就所有類別的私人住宅物業編製和公布的全港性租金指數在相關期間的百分率變動，並以10%為上限（《條例》第120AAZE條。）

### 強制性條款

- 根據《條例》第120AAZF(1)條，《條例》附表7的條文，須隱含地納入每項規管租賃內。租賃協議範本第2部所載的強制性條款，採用《條例》附表7的條文，因此該等條款不可被更改或被雙方豁除於其租賃協議之外。

### 業主重收

- 除第120AAZI(2)條指明的情況以外，分間單位規管租賃的業主不得在租期屆滿前終止該租賃，第120AAZI(2)條指明的情況包括業主按照《條例》附表7第4部（該部已根據第120AAZF條隱含地納入有關租賃內），強制執行重收權或沒收租賃權（見租賃協議範本第2部第8至13條所列出的強制性條款）。
- 《條例》第120AAZI(3)條亦訂定，除《條例》附表7第4部所列者（即租賃協議範本第2部第8至13條）以外，如規管租賃訂有任何其他沒收租賃權的條件，該等條件屬作廢及無效。
- 業主在本協議下的重收權或沒收租賃權受限於《物業轉易及財產條例》（第219章）第58條的相關條文。詳情請參閱《條例》第120AAZI(4)條。

### 租客提前終止租賃

- 根據《條例》第120AAZH條，分間單位規管租賃的租客，可藉給予業主事先書面通知（終止通知書），在租期屆滿前終止該租賃，而該租賃須在終止通知書內指明的日期終止（終止日期），但終止通知書不得在終止日期前的30

日內給予，而終止日期亦不得早於租期第一年的最後一日。租客須在終止日期當日或之前向業主交回有關分間單位在空置情況下的管有，及清繳根據有關租賃應向業主繳付而仍未付的所有款項。

- 如租賃內另有條款容許租客終止該租賃，《條例》第120AAZH條則不局限租客引用該等條款的權利。

### 附加條款及條件

- 除了租賃協議範本列出的條款及條件，分間單位規管租賃的業主及租客亦可就該租賃議定附加條款及條件，但該等附加條款及條件不得與租賃協議範本第2部的強制性條款及《條例》第IVA部的法定條文有抵觸或不一致的情況。
- 因《條例》第120AAZF條而納入規管租賃內的載於《條例》附表7的條文（納入條文），即租賃協議範本第2部的強制性條款 — (a) 對該租賃的業主及租客，均具約束力；及 (b) 在與該租賃的其他規定有抵觸或不一致的情況下，在該抵觸或不一致的範圍內，即以納入條文為準。

### 罪行

- 根據《條例》第120AAZL(1)條，如規管租賃的業主，要求租客就有關租賃支付不屬該條指明的四個種類的款項，或就有關租賃以其他方式從租客收取不屬該條指明的四個種類的款項，即屬犯罪。該四類款項為 —
  - (a) 《條例》第IVA部所准許而租客根據規管租賃應繳付的租金；
  - (b) 《條例》第120AAZC條所准許而租客根據規管租賃應繳付的租金按金；
  - (c) 付還根據規管租賃規定租客應繳付的任何「指明公用設施及服務」（見「其他」部分的第一個要點）的收費；
  - (d) 因租客違反規管租賃引致的損害賠償。
- 《條例》第120AAZN條訂定，規管租賃的業主，須在收到租客向該業主繳付的租金款額後的7日內，就該租金款額給予租客收據，而業主須在有關收據中指明(a)業主的姓名或名稱及地址；(b)租金是就哪段期間而繳付的；及(c)繳付日期。業主如沒有遵從上述規定，即屬犯罪。

### 其他

- 除了租賃協議範本列出的條款及條件，分間單位規管租賃的業主及租客亦可就該租賃議定附加條款及條件，但該等附加條款及條件不得與租賃協議範本第2部的強制性條款及《條例》第IVA部的法定條文有抵觸或不一致的情況。業主及租客如認為在其情況下屬合適的話，可就以下事項（舉例而言）及任何其他事項訂定附加條款及條件 —

- 指明公用設施及服務的收費

- 根據《條例》第 120AAZL(1)條，如規管租賃的業主，要求租客就有關租賃支付不屬該條指明的四個種類的款項，或就有關租賃以其他方式從租客收取不屬該條指明的四個種類的款項，即屬犯罪，其中一類款項為付還根據該租賃規定租客應繳付的任何「指明公用設施及服務」的收費。
- 根據《條例》第 120AA(1)條所定義，「指明公用設施及服務」指水、電、煤氣或石油氣及通訊服務，而「通訊服務」指讓以下任何一項得以使用的服務 —
  - (a) 電話，但流動電話除外；
  - (b) 互聯網；
  - (c) 有線電視；
  - (d) 衛星電視。
- 根據《條例》第 120AAZM 條，如分間單位規管租賃的租客，就該分間單位的任何指明公用設施及服務（即水、電、煤氣或石油氣及通訊服務）而承擔的收費，不獲有關當局或服務提供者發出獨立繳費單，該規管租賃的業主，如要求租客繳付有關收費的付還或以其他方式從租客收取有關收費的付還，作為租金以外的獨立付款，則除非符合以下說明，否則該業主即屬犯罪 —
  - (a) 業主是涵蓋有關收費的各繳費單上指名的支付人；
  - (b) 當業主要求付款時，業主有向租客出示該等繳費單副本；及
  - (c) 業主已向租客提供書面帳目，顯示 —
    - (i) 該等繳費單的款額（繳費款額），如何就該等繳費單關乎的處所的不同組成部分（其中該分間單位屬一部分）分攤；及
    - (ii) 各經分攤款額的總和，不超過繳費款額。
- 此外，業主如要求租客繳付分間單位的任何指明公用設施及服務的收費的付還，或以其他方式從租客收取該等收費的付還，而所涉款項超過上述帳目中就有關分間單位顯示的經分攤款額，該業主即屬犯罪。
- 業主及租客如同意租客須就處所繳付任何指明公用設施及服務的收費的付還，作為租金以外的獨立付款，而該等收費不獲有關當局或服務提供者發出獨立繳費單，雙方可考慮加入租賃協議範本附表3所列出的規定。

#### ■ 租金按金

- 根據《條例》第 120AAZC 條，如分間單位規管租賃的租客，須為該租賃向業主繳付租金按金（根據第 120AA(1)條，租金按金指擬由業主持有、作為保證以下事宜的款項 — (a) 租客根據有關租賃履行任何義務；或(b) 租客根據有關租賃解除任何法律責任），即使租賃有任何規定，租客應繳付的租金按金，不得超過在租賃下的 2 個月租金。如租賃的規定要求租客繳付超過 2 個月租金作為租金按金，該規定須視為

要求租客只須繳付相等於 2 個月租金的租金按金。

- 2 個月租金就租賃而言，指在該租賃開始時應繳付的每月租金款額的 2 倍（《條例》第 120AAZC(6)條）。
- 根據《條例》第 120AAZL(1)條，如規管租賃的業主，要求租客就有關租賃支付不屬該條指明的四個種類的款項，或就有關租賃以其他方式從租客收取不屬該條指明的四個種類的款項，即屬犯罪，其中一類款項為《條例》第 120AAZC 條所准許而租客根據規管租賃應繳付的租金按金。
- 此外，《條例》第 120AAZC(4)條訂定，即使租賃有任何規定，租客繳付的租金按金，在租賃的租期內須由業主保管，而除第 120AAZC(5)條另有規定外，租金按金須在不遲於第 120AAZC(4)條指明的時間，免息退回予租客。
- 根據《條例》第 120AAZC(5)條，業主可從租金按金中扣除任何欠租款額，或從該按金中扣除任何因租客違反租賃而導致業主蒙受的費用、開支、損失或損害賠償。
- 如業主及租客同意租客須向業主繳付租金按金，雙方可考慮加入類似以下的規定 —

「(a) 作為保證租客根據本協議履行義務及租客根據本協議解除法律責任，租客須在[簽署本協議時／(如適當的話，指明其他日期)]向業主繳付港幣\_\_\_\_\_元作為租金按金。

(b) 租客繳付的租金按金，在租期內須由業主保管，而除以下子條款(c)另有規定外，租金按金須在不遲於《業主與租客（綜合）條例》（第 7 章）第 120AAZC(4)條指明的時間，免息退回予租客。

(c) 業主可從租金按金中扣除任何欠租款額，或從該按金中扣除任何因租客違反本協議而導致業主蒙受的費用、開支、損失或損害賠償。」。

#### ■ 送達通知或文件

- 雙方可考慮列出雙方同意就互相送交或送達租賃協議範本下的通知或文件而可採用的方式。例如，雙方可考慮加入類似以下的規定 —

「(a) 任何在本協議下向租客送達或送交的通知或文件，可以\_\_\_\_\_送達或送交。

(b) 任何在本協議下向業主送達或送交的通知或文件，可以\_\_\_\_\_送達或送交。」。

房屋局  
2023年9月