

租賃協議範本
(適用於《業主與租客(綜合)條例》(第7章)第IVA部的
規管租賃)

(免責聲明：

此範本由房屋局擬備，僅作一般參考之用。規管租賃的業主及租客，可使用此範本，並因應他們的情況對此範本作出他們認為適當的修訂(強制性條款除外)。若就他們的情況而對如何應用或詮釋範本內的條文有疑問，如有需要，他們應徵詢法律意見。)

(備註：

如欲了解更多有關規管租賃的主要法定要求，業主及租客可參閱差餉物業估價署(「估價署」)網頁上的附註 www.rvd.gov.hk/tc/our_services/part_iva.html。)

本租賃協議（「協議」）於 20__年__月__日由附表一第 1 部所描述及列出的雙方分別以業主（「業主」）及租客（「租客」）的名義訂立。

雙方現同意以下所載事項：

第1部 處所、租期及租金

1. 業主須租予且租客須承租附表一第2部所描述的處所（「處所」），及詳列於附表二由業主在處所內提供的家具、固定附着物及裝置以及電器（如有的話）（「家具、固定附着物及裝置以及電器」），租期（「租期」）為附表一第3部所列者，租金則為附表一第4部所列者，雙方並須遵照以下條款及條件。
2. 租金須在附表一第5部指明的日子繳付。租金在租期內不得上調。

第2部 強制性條款

(A) 租賃協議

3. 就本協議（包括其對應本）徵收的印花稅，須由業主單獨承擔。
4. 業主在收到經租客簽署的本協議（包括其對應本）後，須 —
 - (a) 安排將本協議（包括其對應本）根據《印花稅條例》（第117章）加蓋印花；及
 - (b) 在30日內，將經雙方簽署並加蓋印花的本協議對應本，交回租客。
5.
 - (a) 如業主沒有根據第4(b)條，交回經雙方簽署並加蓋印花的本協議對應本，租客可將租金扣起，暫不繳付，直至業主交回該對應本為止。
 - (b) 如業主最終交回經雙方簽署並加蓋印花的本協議對應本予租客，租客須於收到該對應本後的15日內，免息向業主繳回根據第5(a)條被扣起而暫不繳付的租金。
 - (c) 如租客沒有遵從第5(b)條的規定，則業主可藉給予租客不少於15日的事先書面通知，終止租賃。

(B) 租期內業主的義務

6.

- (a) 業主須（在適用的情況下）保養和維修以下各項 —
 - (i) 僅供處所使用的排水渠或污水渠、喉管及電線；及
 - (ii) 處所的窗戶。
- (b) 業主亦須維修其在處所內提供的固定附着物及裝置，並須保持它們正常運作。
- (c) 業主在收到租客通知，要求維修第6(a)或6(b)條提述的項目後，須在切實可行的範圍內，盡快進行維修。
- (d) 業主可為第6(c)條的目的，藉給予租客不少於2日的事先通知，進入處所，以 —
 - (i) 視察有關的損壞；
 - (ii) 評估是否需要維修；及
 - (iii) （視情況所需而定）進行維修。
- (e) 然而，如有關項目的損壞，是因以下的人故意或疏忽的作為所引致的，則業主無須根據第6(a)或6(b)條負責有關項目的保養及維修 —
 - (i) 租客；
 - (ii) 處所的佔用人（租客除外）；或
 - (iii) 獲租客准許留在處所的人。

7.

- (a) 如業主沒有履行第6條所訂的義務，租客可藉給予業主不少於30日的事先書面通知，終止租賃。
- (b) 如租客根據第7(a)條終止租賃，租客須在租賃終止日期當日或之前 —
 - (i) 向業主交回處所在空置情況下的管有；及
 - (ii) 清繳根據租賃應向業主繳付而仍未付的所有款項。

(C) 租期內租客的義務

8. 租客須在到期日或之前，向業主繳付租金。

9. 租客未經業主事先書面同意，不得對處所作出結構上的改動，或准許或容受他人對處所作出上述改動。
 10. 租客不得將處所用作不道德或非法用途，或准許或容受他人將處所用作上述用途。
 11. 租客不得在處所作出會對業主或其他人造成不必要的煩擾、不便或騷擾的事情，或准許或容受他人在處所作出上述事情。就此條而言，如租客經常在租金到期繳付時不予繳付，則租客可視為對業主造成不必要的
- 12.
- (a) 租客不得將整個處所轉讓或分租予另一人，或以其他方式放棄對整個處所的管有。
 - (b) 租客未經業主事先書面同意，不得將部分處所分租予另一人。

(D) 業主重收處所

- 13.
- (a) 租客如有以下情況，業主可重收處所（或藉整體的名義重收處所的任何部分） —
 - (i) 違反第8條及沒有在到期日後的15日內，繳付租金（但如租客根據《業主與租客（綜合）條例》（第7章）（「《條例》」）或本協議第5(a)條正將租金扣起，暫不繳付，則屬例外）；或
 - (ii) 違反本協議第9、10、11或12條。
 - (b) 當業主根據第13(a)條重收處所時，處所的租賃即時終止。

第3部 租客提前終止租賃

14. 租客除了有權根據《條例》第IVA部終止租賃外，亦可根據附表三第(f)條藉通知而終止租賃。如租賃如此提前終止，租客須在租賃終止日期當日或之前 —
- (a) 向業主交回處所在空置情況下的管有；及
 - (b) 清繳根據租賃應向業主繳付而仍未付的所有款項。

第 4 部 附加條款及條件

15. 本協議應包括 附件三 的附加條款及條件。如 附表三 的條款及條件與本協議第 2 部的條款及條件有抵觸或不一致的情況，則以本協議第 2 部的條款及條件為準。

第 5 部 某些《條例》的主要規定

(備註：如欲了解更多有關規管租賃的主要法定要求，業主及租客可參閱估價署網頁上的附註 www.rvd.gov.hk/tc/our_services/part_iva.html。)

16. 業主及租客確認了解《條例》下列的主要規定 —
- (a) 《條例》第 IVA 部下的分間單位租賃的規管周期，須由該分間單位的連續兩項規管租賃組成（即首期租賃及次期租賃），每項規管租賃的租期為兩年。換言之，分間單位首期租賃的租客，就該分間單位有權獲授予有關規管周期中的次期租賃，從而享有四年的租住權保障；
 - (b) 規管周期中次期租賃的租金加幅，不得高於估價署就所有類別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，上限為百分之十。假如該百分比為負數，則次期租賃的租金須至少按該百分比下調；及
 - (c) 業主只可要求租客就租賃支付以下種類的款項 — (i) 租金；(ii) 租金按金；(iii) 付還水、電、煤氣或石油氣及通訊服務的收費；及 (iv) 因租客違反租賃引致的損害賠償。

第 6 部 其他

17. 本協議的所有 附表 均構成本協議的一部份。
18. 本協議的各條款或子條款除另有規定外，均應詮釋為本協議的獨立及可劃分部份。若條款或子條款任何一部份被認定為非法、無效或不可執行，則該部份即與本協議劃分並屬無效。有關劃分並不影響該條款或子條款的其他部份，及本協議的任何其他部份的有效性及其可執行性。
19. 本協議須受香港的法律管限，並須按照香港的法律解釋。

業主確認收到租金按金
港幣_____元

租客確認收到處所的_____支鎖匙

[業主簽署]

[租客簽署]

業主確認並接受本協議所有條款
及條件

租客確認並接受本協議所有條款及
條件

[業主簽署]

[租客簽署]

附表一（第一頁；共兩頁）

第1部 （*刪去不適用者）	
業主：	英文姓名： 中文姓名： 香港身份證／護照* 號碼：
業主地址：	
業主聯絡號碼：	
租客：	英文姓名： 中文姓名： 香港身份證／護照* 號碼：
租客聯絡號碼：	
第2部	
處所的地址：	
第3部	
租期：	租賃期為兩年，由20__年__月__日開始及在20__年__月__日屆滿（包括首尾兩日）

附表一（第二頁；共兩頁）

第4部 （#在適用者前加上「✓」號）	
租金：	每月港幣_____元 租金包括 — []# 管理費 []# 差餉 []# 地租 []# 水費 []# 電費 []# 石油氣／煤氣費 []# 通訊服務收費 — []# 電話費（流動電話除外） []# 互聯網收費 []# 有線電視收費 []# 衛星電視收費 []# 其他（請指明）： _____ _____
第5部	
繳付租金日：	在租期內的每個公曆月的____日
第6部 （*刪去不適用者）（#在適用者前加上「✓」號）	
免租期：	由20____年____月____日開始及在20____年____月____日屆滿（包括首尾兩日），* 租客須於免租期內就處所繳付以下項目（或其付還） — []# 水費 []# 電費 []# 石油氣／煤氣費 []# 通訊服務收費 — []# 電話費（流動電話除外） []# 互聯網收費 []# 有線電視收費 []# 衛星電視收費 []# 其他（請指明）： _____

附表二

本協議第1條所提述由業主在處所內提供的家具、固定附着物及裝置以及電器如下：

附表三

本協議第15條所提述的附加條款及條件臚列如下：

租金按金

- (a) 租客須於簽署本協議時向業主繳付港幣_____元，作為租客履行本協議下的義務和解除租客責任的擔保。
- (b) 租金按金須於不遲於《條例》指定的時間免息退回予租客。

付還指明公用設施及服務的收費 (#在適用者前加上「✓」號)

- (c) 租客須按此條就處所繳付以下公用設施及服務的收費的付還：

- # 水
- # 電
- # 石油氣／煤氣
- # 通訊服務 –
 - # 讓電話（流動電話除外）得以使用的服務
 - # 讓互聯網得以使用的服務
 - # 讓有線電視得以使用的服務
 - # 讓衛星電視得以使用的服務

- (d) 業主須擬備書面帳目，顯示涵蓋條款(c)提及的收費的有關繳費單的款額，如何就該等繳費單關乎的處所的不同組成部分按照以下方法分攤

—
(備註：業主與租客可自由議定如何分攤指定公用事業及服務的費用，例如按樓面面積／住戶人數／獨立水錶／電錶讀數等。)

- (e) 如業主已向租客出示繳費單的副本，及已按照條款(d)向租客提供書面帳目，顯示該等繳費單的款額如何分攤，租客須在業主向租客出示該繳費單副本及提供該書面帳目後的____日內，向業主繳付該帳目中就處所顯示的經分攤款額。

租客提前終止租賃 (*刪去不適用者)

- (f) * 不適用 / 租客有權透過以下行為，在租期屆滿前終止本協議 —
