

教學短片:《「劏房」規管租賃 — 次期租賃要約流程》	
時間戳記	旁白
00:03	這條短片介紹「劏房」規管租賃作出次租期要約，即續期兩年租約的流程。
00:09	在次期租賃開始前的兩個月，業主就要用法定表格 AR1 向租客作出要約。
00:17	例如首期租賃在 2022 年 3 月 15 日開始，
00:22	次期租賃就會由 2024 年 3 月 15 日開始。
00:28	倒數兩個月，即是 2024 年 1 月整個月的時間，就是要約期了。
00:35	你可以觀看《如何填寫表格 AR1》的短片得到指引。
00:41	業主要填妥一式兩份的表格 AR1，並在上面填上續期租金。
00:47	業主在表格上簽署後，需要同時把兩份表格交給租客。
00:51	續期租金要按照管制百分比計算，增幅不能高於管制百分比，並以 10% 為上限。
00:59	但是若管制百分比是負數，續期租金須至少按照管制百分比調低。
01:06	你可以使用估價署的網上工具來計算續期租金，亦可以觀看《如何使用次期租賃租金計算機》的短片了解更多。
01:17	租客收到業主已簽署的表格 AR1 後，如決定接受續期租金，
01:24	租客就要簽名，在首期租賃完結之前，將這兩份表格同時交回業主。
01:31	業主就要將兩份表格加蓋印花，並在 30 日內將一份已加蓋印花的表格交還給租客。
01:39	印花稅是由業主支付的。
01:42	此外，業主要要在次租期開始之後 60 日內，填妥租賃通知書（表格 AR2），交予差餉物業估價署。
01:51	有兩點要注意。第一，如果業主沒有在要約期內用表格 AR1 向租客作出有效的次租期要約，根據法例，業主會被視為已經和租客以租客在首期租賃中最後應繳付的租金款額續租。
02:09	不過，若管制百分比是負數，續期租金就要按照這個百分比來調低。
02:16	第二，如果業主在要約期內已使用表格 AR1 向租客作出有效的次租期要約，但是租客沒有在首期租賃完結之前，將已簽署的表格 AR1 交回業主，
02:30	根據法例，租客會被視為拒絕這個次租期要約，因而不獲授予次期租賃。
02:37	如欲了解更多，請瀏覽差餉物業估價署網頁 <a href="http://www.rvd.gov.hk">www.rvd.gov.hk</a> 。 電話 2150 8303