

## 教學短片：《「劏房」規管租賃 — 如何使用次期租賃租金計算機》

時間戳記	旁白
00:02	這是「劏房」《次期租賃租金計算機》。
00:06	此計算機用以處理在 2022 年 1 月 22 日當日或之後開始的首期租賃，
00:13	供業主和租客計算次期租賃的最高租金款額時使用。
00:18	請輸入第(1)項的首期租賃的開始日期，
00:22	及第(2)項的首期租賃的租金。 我們以\$4,500 作例子，
00:28	如果資料正確，請按「計算」。
00:31	計算機會根據你輸入的資料自動顯示第(3)項的次期租賃的開始日期，
00:37	及第(4)項的要約期。
00:40	如果想了解甚麼是要約期， 請參考《次期租賃要約流程》短片。
00:46	第(5)項會顯示次期租賃的租金增幅的最高百分比。
00:51	第(6)項會顯示次期租賃的最高租金款額。
00:55	計算管制百分比的公式如下： $A = \frac{B - C}{C} \times 100$
00:58	第(8)及(9)項會自動顯示出兩個由估價署編制的全港性私人住宅物業租金指數。
01:06	請按此下載所有管制百分比的歷史數據。
01:11	以下是三個管制百分比的例子：
01:15	(1)當管制百分比是 0-10%
01:20	例如管制百分比是 2.3%，
01:23	業主可將租金最高增加 2.3%。
01:27	(2)當管制百分比超過 10%
01:31	例如管制百分比是 11%，
01:34	業主只可將租金最高增加 10%。
01:38	(3)當管制百分比是負數
01:41	例如管制百分比是-2%，續期租金就要至少按照這個百分比來調低。

01:48	另外，如果因要約期未到而尚未有計算管制百分比所需的數據，請在要約期內再使用計算機。
01:56	如使用計算機時已過了要約期，及被輸入的資料顯示業主已在要約期內將有效的次租期要約（即表格 AR1）送達租客，計算機便會根據這些資料在第(6)項顯示次期租賃的最高租金款額，供參考之用。
02:15	如果使用計算機時已過了要約期，以及被輸入的資料顯示業主沒有在要約期內將有效的次租期要約（即表格 AR1）送達租客，而管制百分比為正數，計算機便會根據這些資料在第(6)項顯示，續期租金仍是首期租賃中最後應繳付的租金款額。
02:37	但是，如果管制百分比為負數，續期租金就須至少按照這個百分比來調低。
02:44	如欲了解要約流程，請觀看《次期租賃要約流程》短片。
02:49	此外，亦可以瀏覽差餉物業估價署網頁內有關續期租金的常見問題獲取更多資訊。 <a href="http://www.rvd.gov.hk">www.rvd.gov.hk</a> 電話 2150 8303