



通告

通告編號 22-01 (CR)

處理出租《業主與租客（綜合）條例》第 IVA 部下的分間單位的指引：

- 告知準租客持牌人在交易中的身份。
- 在安排客戶訂立租賃協議前，向客戶解釋《業主與租客（綜合）條例》第 IVA 部的主要規定，包括有關租住權保障和租金規管及每項「規管租賃」隱含的強制性條款的規定。
- 向客戶提供每項「規管租賃」隱含的強制性條款的摘要副本。
- 建議客戶以書面達成「規管租賃」，從而清楚反映雙方協議的內容。
- 告知客戶租賃協議不應載有與租住權保障和租金規管的規定，及「規管租賃」隱含的強制性條款不一致的條款。
- 建議客戶可在有需要的情況下，向差餉物業估價署查詢及／或考慮尋求法律意見。
- 提醒客戶留意關於「規管租賃」的相關罪行和罰則。

出租《業主與租客（綜合）條例》第 IVA 部下的分間單位

本通告載列處理受《業主與租客（綜合）條例》（第 7 章）（下稱「《條例》」）第 IVA 部租務管制制度規管的分間單位（俗稱「劏房」）住宅租賃事宜的指引。本通告是因應《條例》第 IVA 部的規定發出，並於 2022 年 1 月 22 日生效。通告編號 05-01(CR) 將過時並於同日失效。

規管範圍

- (2) 租賃如符合以下情況，即受《條例》第 IVA 部的租務管制制度所規管（即「規管租賃」）：
 - (a) 租賃在 2022 年 1 月 22 日當日或之後開始；

- (b) 租賃屬住宅租賃；
- (c) 租賃中的處所屬分間單位；
- (d) 租客是自然人；
- (e) 租賃的目的是作為租客本身的住宅；及
- (f) 租賃並非《條例》附表 6 指明的其中一種租賃¹。

分間單位的涵義

- (3) 根據《條例》第 IVA 部，「分間單位」是指組成**建築物²單位一部分**的處所；而「單位」就建築物而言，是指該建築物符合以下兩項或其中一項描述的處所：**(a)** 在該建築物的建築圖則中，劃定為或顯示為一個獨立單位（不論如何描述）的處所；**(b)** 在該建築物的公契³中，提述為一個單位（不論如何描述）的處所，而該處所的擁有人，相對於該建築物其他部份的擁有人或佔用人而言，乃有權享有該處所的獨有管有權者。
- (4) 簡單而言，《條例》第 IVA 部的規管範圍涵蓋在住宅／綜合用途樓宇內及工／商業大廈內的分間單位。然而，規管的範圍不會涵蓋「寮屋」以及新界豁免管制屋宇⁴，因為該等建築物或構築物並不是根據建築圖則所建造或經改動以供使用⁵。
- (5) 如對租賃是否屬《條例》第 IVA 部所指的「規管租賃」有存疑，可致電差餉物業估價署（下稱「估價署」）設立的熱線

¹ 當中包括符合以下說明的租賃：租賃的業主是僱主，而租客是按照其受僱條款及條件管有處所的僱員，且該等條款及條件規定租客在不再受僱時須搬離該處所；及 (i) 租賃並非分租租賃；(ii) 其標的處所屬單位內的睡房(《條例》附表 6 所界定者)；及 (iii) 其業主是自然人及在租賃開始時在該單位內居住。

² 根據《條例》第 IVA 部，「建築物」是指按照建築圖則建造或改動以供使用的建築物或構築物。而「建築圖則」是指 (i) 建築事務監督根據《建築物條例》(第 123 章) 批准的圖則；或 (ii) 香港房屋委員會就建築物而擬備的圖則，該建築物根據《房屋條例》(第 283 章) 第 18(2) 條屬《建築物條例》(第 123 章) 所不適用者。

³ 根據《條例》第 IVA 部，「公契」就建築物而言，是指符合以下說明的文件：界定建築物各擁有人之間的權利、權益和責任，及已在土地註冊處註冊。

⁴ 一般俗稱「村屋」。

⁵ 在沒有建築圖則的情況下，不可能劃定一個單位的邊界以確定有關租約的處所是否分間單位。

(2150 8303) 查詢⁶。

處理分間單位的「規管租賃」

- (6) 持牌人在處理分間單位的「規管租賃」時，應注意以下第 (7) 至 (16) 段。

行事的身份

- (7) 持牌人須在成功接觸準租客⁷後，立刻向準租客披露他們所屬的地產代理公司⁸是否：(a) 只代表業主⁹行事；或 (b) 只代表租客¹⁰行事；或 (c) 同時代表業主及租客行事。
- (8) 如屬雙邊代理關係，則持牌人必須在切實可行的範圍內，盡快向租客和業主披露分別從相關業主和租客（視屬何情況而定）收取的佣金或報酬的數額或收費率。
- (9) 假如持牌人 (i) 顯示自己是地產代理¹¹；及 (ii) 在準「規管租賃」中亦是業主或獲業主委任的受權人／代表，則他必須將該事實告知準租客。
- (10) 持牌人必須以書面方式將上述第 (7)、(8) 及 (9) 段（如適用的話）中提及的事項告知準租客，並取得準租客的書面確認，說明其已知悉該等安排。

⁶ 持牌人應閱讀估價署網站上與分間單位「規管租賃」有關的資訊，及相關的常見問題。另請參閱以下第(17)段。

⁷ 就本通告而言，準租客包括視察分間單位的人士。

⁸ 「地產代理公司」指根據《地產代理條例》下的持牌地產代理的商號或公司。

⁹ 根據《條例》第 IVA 部，「業主」包括有權不時就任何處所收取租金的人（政府除外），而就某特定租客而言，則指有權向該租客收取租金的人。

¹⁰ 根據《條例》第 IVA 部，「租客」包括分租客，但不包括政府土地承租人。

¹¹ 不論他是持有營業員牌照或是地產代理牌照。

租賃協議

- (11) 儘管《條例》第 IVA 部規定「租賃」是指以口頭或書面達成的租賃，持牌人：
- (a) 應建議客戶以書面達成「規管租賃」，從而清楚反映雙方協議的內容；及
 - (b) 必須告知客戶租賃協議不應載有與以下第 (12) 段及第 (13) 段所述的《條例》下的租住權保障和租金規管規定及每項「規管租賃」隱含的強制性條款不一致的條文。

《條例》第 IVA 部的租住權保障和租金規管

- (12) 在安排立約方就分間單位訂立「規管租賃」前，持牌人¹²必須向客戶解釋以下《條例》第 IVA 部下的主要規定：
- (a) 分間單位租賃的規管周期，由該分間單位的連續兩項「規管租賃」（即首期租賃及次期租賃）所組成，而每項的租期為兩年。因此，分間單位首期租賃的租客有權享有獲授予有關規管周期中的次期租賃，從而享有總共為期 4 年的租住權保障；
 - (b) 「規管租賃」的租客（不論是首期租賃或次期租賃）可藉給予業主不少於 30 日的事先書面通知，終止租賃，但租賃終止的日期不得早於租期第一年的最後一日。這並不局限該租客根據該租賃藉通知而終止該租賃的任何權利；
 - (c) 「規管租賃」的業主（不論是首期租賃或次期租賃）不得在租期屆滿前終止租賃，即使該租賃中在任何規定看

¹² 不論是否同時代表業主和租客行事；或僅代表業主或租客行事。

來是容許如此終止該租賃亦然¹³；及

- (d) 在租賃期間，業主不可上調「規管租賃」的租客應繳付的租金款額，但可下調有關款額。任何次期租賃的租金調整必須按《條例》下的租金規管機制¹⁴進行。

每項「規管租賃」隱含的強制性條款

- (13) 由於某些強制性條款（載列於《條例》附表 7）將會隱含地納入每項「規管租賃」內，並對雙方具約束力，因此持牌人必須：
 - (a) 向客戶解釋《條例》附表 7 所列的每項「規管租賃」隱含的強制性條款的涵義；
 - (b) 向客戶提供在**附件**中所列的每項「規管租賃」隱含的強制性條款摘要之副本；及
 - (c) 如客戶就《條例》第 IVA 部下的規管制度有任何問題，建議客戶與估價署聯絡，或如客戶不明白根據上文第 (13)(a) 段給予的解釋的任何部分，建議客戶考慮尋求法律意見。

罪行及罰則

- (14) 持牌人必須提醒客戶留意，以下情況將構成違反《條例》的罪行¹⁵：

¹³ 然而，業主可根據《條例》第 120AAZI(2)條指定的情況藉通知以終止租賃，或強制執行重收權或沒收租賃權（例如：租客沒有遵守其在租賃的隱含條款下的任何義務，則業主可執行重收權）。

¹⁴ 具體來說，次期租賃的租金加幅**不得超過**(i) 按照《條例》第 120AAZE(2)條訂明的公式確定的在有關期間估價署就所有類別的私人住宅物業編制和公布的全港性租金指數的百分比變動；或(ii) 10%，以較低者為準。另外，如相關百分比變動為負數，則次期租賃的租金須至少按該百分比下調。

¹⁵ 任何人士觸犯第(14)(a)段所訂的罪行，最高刑罰為罰款\$1,000,000 及監禁 3 年；而任何人士觸犯第(14)(b)段或第(14)(c)段所訂的罪行，最高刑罰為罰款\$25,000。

- (a) 業主或任何人非法剝奪分間單位租客對該分間單位的佔用¹⁶；
 - (b) 業主如要求租客就有關租賃支付或就有關租賃以其他方式從租客收取不屬以下種類的款項：租金、租金按金¹⁷、付還任何《條例》第 IVA 部指明的公用設施及服務¹⁸的收費，及因租客違反租賃引致的損害賠償¹⁹；或
 - (c) 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，而所涉款項超過業主向租客提供的書面帳目中就有關分間單位顯示的經分攤款額²⁰。
- (15) 考慮到上文第(14)(b)段，如持牌人亦是「規管租賃」的業主，則其不得要求租客就租賃支付或以其他方式從租客收取任何佣金或報酬，因為這可能構成《條例》所訂的罪行。

加蓋印花及向差餉物業估價署署長給予通知

- (16) 為利便業主遵守相關法定要求，在分間單位的「規管租賃」中代表業主行事的持牌人應（除非業主客戶以書面方式表示他將直接處理以下事宜）：
- (a) 在已訂立書面租賃協議的情況下，根據《印花稅條例》（第 117 章），安排將租賃協議加蓋印花；及
 - (b) 在「規管租賃」（包括首期租賃和次期租賃）的租期開始後的 60 日內，安排向差餉物業估價署署長提交租賃通知

¹⁶ 詳情請參閱《條例》第 120AAZO(1)條。

¹⁷ 「規管租賃」的租客應繳付的租金按金，不得超過在租賃下的 2 個月租金。

¹⁸ 指水、電、煤氣或石油氣及通訊服務（指讓電話（流動電話除外）；互聯網；有線電視；或衛星電視得以使用的服務）。

¹⁹ 詳情請參閱《條例》第 120AAZL(1)條。

²⁰ 詳情請參閱《條例》第 120AAZM 條第(1)款至第(3)款。

書(表格 AR2)，通知他該租賃的詳情²¹。

其他

- (17) 就《條例》第 IVA 部新租務管制制度的詳情，包括其規管範圍、有關的常見問題，及相關的指明表格等，持牌人應參閱估價署網站的指定網頁 (www.rvd.gov.hk/tc/our_services/part_iva.html)。
- (18) 持牌人為保障其在發生爭議時的利益，宜向客戶取得書面確認，說明 (i) 持牌人已告知客戶上述第 (11) 至 (14) 段（如適用的話）的事宜；及 (ii) 持牌人已向客戶提供在**附件**中所列的每項「規管租賃」隱含的強制性條款摘要副本。

* * *

為免生疑問，持牌人在執業時必須遵守《地產代理條例》及其附屬法例，《操守守則》以及地產代理監管局（下稱「監管局」）不時發出的指引，特別包括有關物業租賃的違例建築工程指引（通告編號 10-01(CR)）及有關住宅物業的租賃指引（通告編號 01-09(CR)），以及所有其他適用的法律。

持牌人如未能遵守上述指引或相關法律，可能會遭受監管局的紀律處分。

2022 年 1 月

營業詳情說明書持有人應提醒所有
參與地產代理工作的員工留意本通告

²¹ 如業主沒有合理辯解而拒絕遵從或忽略遵從此項規定，最高刑罰為罰款\$10,000，如有關罪行是持續罪行，則可就該罪行持續期間的每一日，另處罰款\$200。

注意：這只是一份摘要。有關每項「規管租賃」隱含的強制性條款全文，請參閱《業主與租客(綜合)條例》附表 7。

《業主與租客（綜合）條例》下每項「規管租賃」隱含的強制性條款摘要

租賃協議

1. 業主承擔印花稅

就屬規管租賃的租賃協議徵收的印花稅，須由業主單獨承擔。

2. 業主將租賃協議加蓋印花

業主在收到經租客簽署的租賃協議後，須：

- (a) 安排將該租賃協議根據《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該租賃協議對應本(「該對應本」)，交回租客。

3. 業主交回加蓋印花的租賃協議

- (1) 如業主沒有根據上述第 2(b) 條，交回該對應本，租客可將租金扣起，暫不繳付，直至業主交回該對應本為止。
- (2) 如業主最終交回該對應本予租客，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 (1) 款被扣起而暫不繳付的租金。
- (3) 如租客沒有遵從第 (2) 款的規定，則業主可藉給予租客不少於 15 日的事先書面通知，終止有關租賃。

租期內業主的義務

4. 保養和維修

- (1) 業主須(在適用的情況下)保養和維修以下各項：
 - (a) 僅供處所使用的排水渠、喉管及電線；及
 - (b) 處所的窗戶。
- (2) 業主亦須維修其在處所內提供的固定的附着物及裝置，並確保它們正常運作。
- (3) 業主在收到租客通知，要求維修第 (1) 或 (2) 款提述的項目後，須在切實可行的範圍內，盡快進行維修。
- (4) 業主可為第 (3) 款的目的，藉給予租客不少於 2 日的事先通知，進入處所，以：
 - (a) 視察有關的損壞；
 - (b) 評估是否需要維修；及
 - (c) 進行所需的維修。
- (5) 如有關損壞是因租客/處所的佔用人(租客除外)／獲租客准許留在處所的人故意/疏忽的作為所引致的，則業主無須負責有關的保養及維修。

5. 租客終止租賃

- (1) 如業主沒有履行上述第 4 條所訂的義務，則本條適用。
- (2) 租客可藉給予業主不少於 30 日事先書面通知，終止有關租賃。
- (3) 有關租客提前終止租賃（例如在租期滿 12 個月後終止租賃）的條文適用於根據本條作出的終止。

租期內租客的義務

6. 繳付租金

租客須在到期日或之前，向業主繳付租金。

7. 未經同意不得作結構上的改動

租客未經業主事先書面同意，不得對處所作出任何結構上的改動。

8. 不得用作不道德或非法用途

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。

9. 煩擾、不便或騷擾

- (1) 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。
- (2) 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 inconvenience。

10. 不得轉讓或分租

- (1) 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。
- (2) 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。

11. 業主重收處所

- (1) 租客如有以下情況，業主可重收處所（整個或任何部分）：
 - (a) 違反上述第 6 條及沒有在到期日後的 15 日內，繳付租金（但如因法律准許而將租金扣起，暫不繳付，則屬例外）；或
 - (b) 違反上述第 7、8、9 或 10 條。
- (2) 當業主根據上述第 (1) 款重收處所時，處所的租賃即時終止。