



保障住宅租客

一、谁是租客？

租客是指任何根据租赁协议下向物业拥有人缴交租金以换取在某段期间内享用物业的权利的人。虽然租赁协议可以口头方式订立，但订立书面租赁协议是可取的做法。假如租赁期超逾三年，则租赁协议必须以书面方式订立以及送交土地注册处注册。

二、撤销保障 — 自2004年7月9日起

于2004年7月9日或以后新订立或重订的租赁，租客不会获得法定的租金、租金加幅或租住权保障。上述租赁将会根据租赁协议的条款或业主与租客双方的协议而终止，而假如没有上述任何一类协议，则：

- (a) 固定租期租赁将于租期届满时终止；及
- (b) 定期租赁可透过由业主或租客向另一方发出迁出通知书而终止。

如固定租期租赁的双方希望在固定租期到期前终止租赁，应在租赁协议中加入「中断租期」条款，说明业主、租客或双方是否都可以行使这一项权利，以及行使该权利所需的书面通知期。

差饷物业估价署及CR109表格

业主和租客须将有关住宅租赁的主要商业条款列明于CR109表格内，并在签订租赁协议后，向差饷物业估价署提交此表格供差饷物业估价署署长批署。如业主经法院采取法律行动向租客追收未缴付的租金，业主必须提交经差饷物业估价署署长批署的CR109表格。

差饷物业估价署负责监管《业主与租客（综合）条例》的实施，并可提供业主和租客权利的资料。署方设有24小时自动化电话查询服务。阁下如欲向署方查询，可致电2152 2152或浏览署方网站www.info.gov.hk/rvd。

三、印花税

所有书面租赁协议均须加盖印花税。印花税率是按租赁协议的租期征收。印花税通常由业主和租客平均分担。

如欲查询更多有关应缴交的印花税的详情，可浏览税务局网站：www.ird.gov.hk。

四、劏房租务管制

《2021年业主与租客（综合）（修订）条例》（《修订条例》）于2022年1月22日起生效，以规管予个人自用的分间单位（「劏房」）的租赁。在2022年1月22日之前开始的固定租约不受《修订条例》的影响，但在2022年1月22日之前已存在的定期租约，而该定期租约跨越上述的《修订条例》生效日期，该租赁将会受《修订条例》的规管。

《修订条例》旨在从多个方面为「劏房」租客提供保障，包括「劏房」租客以书面要求业主，反映其口头租赁内容成为书面租赁协议送达租客，供各方签署；为租客提供四年的租住权保障；限制「规管租赁」次期租赁的租金加幅；规定租金按金不得超过每月租金的两倍，并禁止业主向租客滥收水电费等。

《修订条例》的主要规定详情，可浏览差饷物业估价署网页：<https://www.rvd.gov.hk>。

本小册子所载资料仅供参考之用，不应被视为适用于任何个案的法律意见。阁下如有疑问，敬请征询专业法律顾问的意见。

中英文版本如有差异则以英文版本为准。

香港律师会版权所有，不得转载。
(2022年5月)

香港律师会

香港中环德辅道中七十一号 永安集团大厦三字楼

电话：(852) 2846 0500

传真：(852) 2845 0387

电邮：sg@hklawsoc.org.hk

网址：<http://www.hklawsoc.org.hk>