



## 保障住宅租客

### 一、誰是租客？

租客是指任何根據租賃協議下向物業擁有人繳交租金以換取在某段期間內享用物業的權利的人。雖然租賃協議可以口頭方式訂立，但訂立書面租賃協議是可取的做法。假如租賃期超逾三年，則租賃協議必須以書面方式訂立以及送交土地註冊處註冊。

### 二、撤銷保障 — 自2004年7月9日起

於2004年7月9日或以後新訂立或重訂的租賃，租客不會獲得法定的租金、租金加幅或租住權保障。上述租賃將會根據租賃協議的條款或業主與租客雙方的協議而終止，而假如沒有上述任何一類協議，則：

- (a) 固定租期租賃將於租期屆滿時終止；及
- (b) 定期租賃可透過由業主或租客向另一方發出遷出通知書而終止。

如固定租期租賃的雙方希望在固定租期到期前終止租賃，應在租賃協議中加入「中斷租期」條款，說明業主、租客或雙方是否都可以行使這一項權利，以及行使該權利所需的書面通知期。

### 差餉物業估價署及CR109表格

業主和租客須將有關住宅租賃的主要商業條列明於CR109表格內，並在簽訂租賃協議後，向差餉物業估價署提交此表格供差餉物業估價署署長批署。如業主經法院採取法律行動向租客追收未繳付的租金，業主必須提交經差餉物業估價署署長批署的CR109表格。

差餉物業估價署負責監管《業主與租客（綜合）條例》的實施，並可提供業主和租客權利的資料。署方設有24小時自動化電話查詢服務。閣下如欲向署方查詢，可致電2152 2152或瀏覽署方網站[www.info.gov.hk/rvd](http://www.info.gov.hk/rvd)。

### 三、印花稅

所有書面租賃協議均須加蓋印花稅。印花稅率是按租賃協議的租期徵收。印花稅通常由業主和租客平均分擔。

如欲查詢更多有關應繳交的印花稅的詳情，可瀏覽稅務局網站：[www.ird.gov.hk](http://www.ird.gov.hk)。

### 四、劏房租務管制

《2021年業主與租客（綜合）（修訂）條例》（《修訂條例》）於2022年1月22日起生效，以規管予個人自用的分間單位（「劏房」）的租賃。在2022年1月22日之前開始的固定租約不受《修訂條例》的影響，但在2022年1月22日之前已存在的定期租約，而該定期租約跨越上述的《修訂條例》生效日期，該租賃將會受《修訂條例》的規管。

《修訂條例》旨在從多個方面為「劏房」租客提供保障，包括「劏房」租客以書面要求業主，反映其口頭租賃內容成為書面租賃協議送達租客，供各方簽署；為租客提供四年的租住權保障；限制「規管租賃」次期租賃的租金加幅；規定租金按金不得超過每月租金的兩倍，並禁止業主向租客濫收水電費等。

《修訂條例》的主要規定詳情，可瀏覽差餉物業估價署網頁：<https://www.rvd.gov.hk>。

本小冊子所載資料僅供參考之用，不應被視為適用於任何個案的法律意見。閣下如有疑問，敬請徵詢專業法律顧問的意見。

中英文版本如有差異則以英文版本為準。

香港律師會版權所有，不得轉載。  
(2022年5月)

### 香港律師會

香港中環德輔道中七十一號 永安集團大廈三字樓

電話：(852) 2846 0500

傳真：(852) 2845 0387

電郵：[sg@hklawsoc.org.hk](mailto:sg@hklawsoc.org.hk)

網址：<http://www.hklawsoc.org.hk>