

營業員資格考試 (SQE)

# 地產 考試 Easy Pass™

盧志光 著

【升級第4版】  
資料更新頁

第一次更新 · 適用於2022年7月起考試

發布日期：2022年6月20日

© 2022 Cube Publishing Ltd

3  
ACADEMIC &  
PROFESSIONAL  
三次坊出版

## 【P.63後新增內容】

### 通告 22-01(CR)：有關處理「劏房」租賃的指引

#### 【通告重點】

- 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》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

#### 【規管生效】

- 經修訂的《業主與租客（綜合）條例》，就有關規管分間單位（俗稱：劏房）的住宅租賃事宜，於2022年1月22日生效
- 租賃如符合以下情況，即受該《條例》租務管制制度所規管（即：規管租賃）：
  - 租賃在2022年1月22日當日或之後開始
  - 租賃屬住宅租賃
  - 租賃中的處所屬分間單位
  - 租客是自然人
  - 租賃的目的是作為租客本身的住宅
  - 租賃並非該《條例》附表6指明的其中一種租賃

#### 【分間單位的涵義】

- 「分間單位」是指組成建築物單位一部分的處所；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：
  - 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
  - 在該建築物的公契中，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
- 該《條例》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，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
- 如對租賃是否屬該《條例》所指的「規管租賃」有存疑，應聯絡差餉物業估價署查詢

#### 【處理分間單位的「規管租賃」】

- 持牌人須在成功接觸準租客後，立刻向準租客披露他們所屬的地產代理公司是否：
  - 只代表業主行事
  - 只代表租客行事
  - 同時代表業主及租客行事
- 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
- 若持牌人顯示自己是地產代理，及在「規管租賃」中亦是業主或獲業主任任的受權人或代表，則他必須將該事實告知準租客
- 持牌人必須以書面方式將上述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
- 雖然「租賃」可以口頭或書面達成，惟持牌人應該：
  - 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
  - 必須告知客戶租賃協議不應載有與該《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

**【租住權保障和租金規管】**

- 在安排立約方就分間單位訂立「規管租賃」前，持牌人必須向客戶解釋以下主要規定：
  1. 分間單位租賃的規管周期，由該分間單位的連續2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2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
  2. 「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1年的最後1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
  3. 「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來是容許如此終止該租賃亦然
  4. 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該《條例》下的租金規管機制進行

**【「規管租賃」隱含的強制性條款】**

- 由於某些強制性條款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：
  - 向客戶解釋該《條例》每項「規管租賃」隱含的強制性條款的涵義
  - 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
  - 如客戶就該《條例》的規管制度有任何問題，建議客戶與估價署聯絡，或如客戶不明白給予的解釋的任何部分，應建議客戶考慮尋求法律意見

**【罪行與罰則】**

- 持牌人必須提醒客戶留意，以下情況將構成違反該《條例》的罪行
  - 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
  - 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、付還任何該《條例》指明的公用設施及服務的收費，及因租客違反租賃引致的損害賠償
  - 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
- 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，因為這可能構成該《條例》所訂的罪行

**【加蓋印花】**

- 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）：
  - 在已訂立書面租賃協議的情況下，根據《印花稅條例》，安排將租賃協議加蓋印花；
  - 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書（表格AR2）

**【其他】**

- 就該《條例》的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
- 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：
  - 持牌人已告知客戶上述「規管租賃」的事宜
  - 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

**【「規管租賃」隱含的強制性條款之摘要】****業主承擔印花稅**

- 屬「規管租賃」的租賃協議所徵收的印花稅，須由業主單獨承擔

**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：
  - 安排將該租賃協議根據《印花稅條例》加蓋印花
  - 在30日內，將經雙方簽署並加蓋印花的該租賃協議對應本交回租客

**業主交回加蓋印花的租賃協議**

- 如業主沒有交回該對應本，租客可將租金扣起，暫不繳付，直至業主交回該對應本為止
- 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，免息向業主繳回被扣起而暫不繳付的租金
- 如租客沒有遵從規定，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

**【業主的義務】****保養和維修**

- 業主須（在適用的情況下）保養和維修以下各項：
  - 僅供處所使用的排水渠、喉管及電線
  - 處所的窗戶
  - 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
  - 在收到租客通知，要求維修上述的項目後，須在切實可行的範圍內，盡快進行維修
- 業主因維修上述項目，可給予租客不少於2日的事先通知，進入處所，以便：
  - 視察有關的損壞
  - 評估是否需要維修
  - 進行所需的維修
- 如有關損壞是因有人故意或疏忽的作為所引致的，則業主毋須負責有關的保養及維修

**租客終止租賃**

- 如業主沒有履行上述保養和維修所訂的義務，則本條適用
- 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
- 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

**【租客的義務】****繳付租金**

- 租客須在到期日或之前，向業主繳付租金

**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

**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

**煩擾、不便或騷擾**

- 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
- 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

**不得轉讓或分租**

- 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
- 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

### 業主重收處所

- 租客如有以下情況，業主可重收處所（整個或任何部分）：
  - 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）
  - 違反租期內租客的義務
- 當業主根據上述條款重收處所時，處所的租賃即時終止



- 任何次期租賃的租金加幅不得超過該《條例》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 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



- 此執業通告取代通告《05-01(CR)》