

# 經由持牌 地產代理 / 營業員 出租劏房



針對分間單位（俗稱及下稱「劏房」）「規管租賃」的《業主與租客（綜合）條例》（下稱《條例》）第 IVA 部，已於 2022 年 1 月 22 日起生效。而地產代理監管局發出的相關執業通告（編號 22-01(CR)）（下稱「執業通告」）亦已於同日生效，以提供指引讓地產代理 / 營業員在處理《條例》下的劏房租賃時依循。

## 持牌地產代理 / 營業員在處理劏房租賃時的主要職責

### 披露交易中的行事身份

- ◆ 以書面向準租客披露其所屬的地產代理公司是否：
  - 只代表業主行事；或
  - 只代表租客行事；或
  - 同時代表業主及租客雙方行事。
- ◆ 如屬雙邊代理，以書面向租客及業主披露向雙方分別收取的佣金數額或收費率。
- ◆ 若持牌人本身是業主或業主的授權人 / 代表，則 (i) 必須以書面通知準租客其身份；及 (ii) **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。

### 通知有關租住權保障和租金規管的要求

通知客戶：

- ◆ 首期租賃為兩年；
- ◆ 租客有權續租兩年，即租客享有總共為期四年租住權保障；
- ◆ 在首期或次期租賃中，租金可以下調但**不可**上調；及
- ◆ 任何次期租賃的租金調整不得超過按《條例》下的租金規管機制計算的百分比或 10%，以較低者為準。

### 解釋隱含的強制性條款

向客戶解釋《條例》附表 7 所列的每項隱含的強制性條款；並向客戶提供包含該隱含強制性條款摘要的執業通告附件。

### 提醒客戶留意相關罪行及分攤款項

通知客戶下述情況均屬**違法**：

- ◆ 非法剝奪劏房租客對該劏房的佔用；
- ◆ 從租客收取**不屬**以下種類的款項：租金、租金按金、付還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；
- ◆ 要求租客繳付劏房的公用設施及服務的款項**超過**業主向租客提供的書面帳目中顯示經分攤的公用設施及服務款項。\*

(\* 註：就此而言，業主須向租客出示劏房公用設施及服務的繳費單副本。持牌人亦可建議客戶參考水務署網頁 ([www.wsd.gov.hk](http://www.wsd.gov.hk))，以了解其「分間單位安裝獨立水錶先導計劃」。)

### 加蓋印花及提交租賃通知書

除非業主另有書面述明，代表業主一方行事的持牌人應：

- ◆ 在雙方簽署租約後 30 日內，安排為書面租賃協議加蓋印花；及
- ◆ 不論租約是以書面或口頭方式訂立，在租賃（包括首期租賃和次期租賃）的租期開始後 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）。

如客戶對《條例》第 IVA 部的要求有任何疑問，持牌人應建議客戶參考差餉物業估價署網頁 ([www.rvd.gov.hk](http://www.rvd.gov.hk))，致電該署熱線 2150 8303 查詢及 / 或考慮徵詢法律意見。

請掃描二維碼閱讀執業通告以了解詳情：

