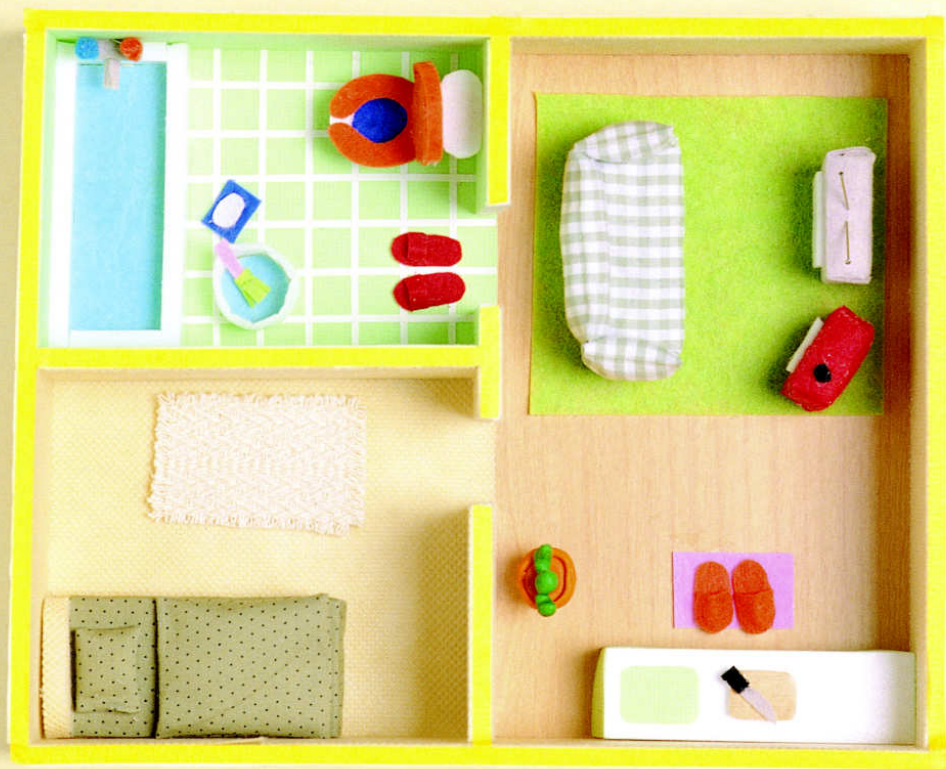




安心租屋指南



地產代理監管局
ESTATE AGENTS AUTHORITY



目錄

前言及聲明	2
第一步：搵樓／放租	3
第二步：視察物業	4-6
第三步：訂立租約	7-10
第四步：簽約後	11-12
第五步：入住後	13
其他：相關條例連結及資料	14-16





前言及聲明



不少市民因為社會經濟或各種原因下，選擇不置業而選擇租樓居住。雖然，租樓所花的金額比起置業少得多，但當中牽涉的程序及需留意的地方同樣不少。因此，地產代理監管局（「監管局」）製作這本小冊子，藉此提醒市民有關住宅物業租賃的一些要點，與及在其中一些步驟中須注意及考慮的事項。

本冊子的資料主要適用於一般住宅物業，僅作一般參考之用，不可視為法律或專業意見。如讀者就個別情況有疑問，應尋求律師或專業人士的意見。本冊子的內容及資料是按2015年10月的法律和情況，對於本冊子全部或部分內容而引起或與之有關的損失，監管局恕不負責。

本冊子的版權為監管局所有，任何人士除非獲監管局事先書面允許，否則不論在任何地方、以任何方式或為任何目的，不得翻印、轉載或節錄本冊子的全部或部分內容作商業用途。

出版日期：2015年11月



第一步：搵樓／放租



租盤類型

市民在尋找租盤時，可因應個人喜好及考慮，選擇哪一類型的租盤最適合自己。由發展商直接放租的租盤，通常設備齊全，但租金通常較高。服務式住宅租盤則提供租期較具彈性的租約，並會提供酒店式服務如洗衣及打掃等，但租金也會較貴，單位內的裝潢亦不能隨意改動。至於一般業主租盤則佔市場最大部份，供應及種類等選擇都會較多，租金亦可與業主商議，但保養和設備參差不一，而租約期亦會較長，一般最少一年或以上。

自行搵樓／放租的風險

持牌地產代理對樓宇交易具一定專業知識，且受監管局所規管，市民可考慮委託他們介紹物業，以獲更大保障。市民倘選擇不透過持牌地產代理、自行在網上物色居所或放盤，便需加倍小心及在有需要時徵詢專業人士意見。如獨自視察物業或者讓陌生人視察物業時，必須多加留意人身安全。

委託持牌地產代理

反之，假如市民委託持牌地產代理，由於代理須與客戶簽訂《地產代理協議》，彼此可掌握對方的真實資料，對自身保障較大。同時，倘若在委託過程中，市民懷疑或發現地產代理的操守有問題，可向監管局查詢或投訴。如要得知所委託的地產代理是否持有有效的牌照，可到監管局網站的「牌照目錄」內查閱。

不可指定單位不租予某類人士

業主必須留意，不應基於性別、婚姻狀況、懷孕、殘疾、家庭崗位及種族而指定將單位僅租予或不租予某類人士，否則便有可能涉及歧視行為，觸犯香港的反歧視條例，包括《性別歧視條例》、《殘疾歧視條例》、《家庭崗位歧視條例》及《種族歧視條例》。



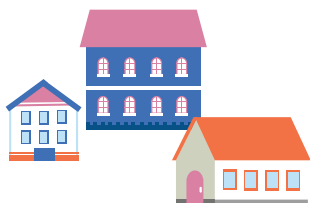
第二步：視察物業

簽訂《地產代理協議》

根據《地產代理條例》，持牌地產代理在接受準租客或業主委託搵樓／放租之前，必須與對方簽訂《承租香港住宅物業用的地產代理協議（供地產代理與租客用）》（簡稱「表格6」）或《出租香港住宅物業用的地產代理協議（供地產代理與業主用）》（簡稱「表格5」）。

業主或租客與代理簽訂《地產代理協議》，既可釐清權責，亦可受法例保障。代理須向業主／租客解釋《地產代理協議》內的各項條款，包括協議有效期、地產代理的責任、代理與客戶議定的佣金數額或比率及支付佣金的時間、放盤租金指示、以及所選擇委託的形式是「單邊代理」、「雙邊代理」或「有可能雙邊代理」；若是雙邊代理或有可能雙邊代理，代理向雙方收取的佣金數額或比率等。





出租資料表格

與地產代理簽訂《地產代理協議》後，除非租客放棄收取，代理有責任向準租客提供已填妥有關住宅物業的《出租資料表格》（簡稱「表格2」）。「表格2」中列明多項關於該物業的資料供準租客參考，包括物業註冊於土地註冊處的有效的產權負擔（例如按揭或押記）、面積、落成年份、用途限制及出租限制等。

■ 分租物業

假如有關物業屬於分租，則地產代理須取得原業主與原租客之間的租約，審視有否分租限制或須否先取得原業主同意才可作分租；並須留意原租客（二房東）與分租客（三房客）之間的分租租約條款不得與原業主與原租客之間的租約條款有所衝突，而分租租期也不可超過原有租期；同時，地產代理可在「表格2」C部填寫原有租約的資料，包括租約立約人，租約有效期及任何分租客必須知道的資料，例如供分租物業的實用面積等。

■ 物業用途

地契、入伙紙和大廈公契均可能就物業的用途設有限制，業主及租客均須遵守。

■ 未解除按揭

一般銀行的按揭契約訂明，業主須獲銀行同意，才可將已按揭的物業出租，否則銀行不會認可租客的租住權。若業主未獲銀行同意便出租單位，日後業主一旦停止供款，而銀行沒收出租單位的話，租客將無權繼續租住，並可能無法討回按金。

■ 出租限制

有些住宅物業是有出租限制的，如「居者有其屋計劃」或「租者置其屋計劃」下的物業，均受《房屋條例》所限，未解除轉讓限制前不得出租。地產代理應進行土地查冊以了解該單位是否有解除轉讓限制證明書，而準租客應留意「表格2」B部第5項有關「出租限制」的資料。

■ 違例建築

地產代理在處理住宅物業租賃時，應進行土地查冊以查核物業是否附有拆卸／修正違例建築工程的建築令，倘若該物業涉及違例建築工程，則須如實告知客戶及告知他們所涉及的風險，並提醒客戶先尋求法律意見，方繼續進行有關的租賃交易。

細心視察

視察物業時，除了留意單位內的設備及保養狀況外，也應注意物業所在地的環境及交通，以至不同天氣／時間下的情況，以及是否有噪音及空氣污染等問題等。如發現單位內有任何損毀或問題，應及早指出要求業主處理，或於稍後訂立租約時列明清楚，以免日後發生爭拗。

租客的經濟能力

為確保租客有經濟能力履行租約，業主可事前向租客查詢其職業。有需要時，可要求租客提供工作、入息和信用證明。



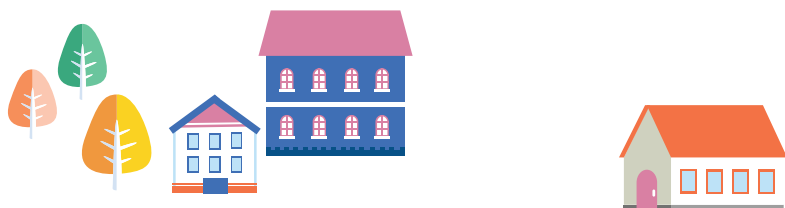
第三步：訂立租約

土地查冊

根據《地產代理常規（一般責任及香港住宅物業）規例》，為住宅物業的業主行事的地產代理，在緊接租約訂立之前，須就物業進行土地查冊，並向準租客提供該土地查冊結果的文本。準租客簽訂臨時租賃合約前，緊記要求代理提供及解釋最新的土地查冊資料。

臨時租約／正式租約

業主與租客商議好租賃條件之後，一般情況下會先訂立臨時租約，待租客支付業主按金後，再訂立正式租約。正式租約可由雙方代表律師、受委託的地產代理或雙方自行處理及安排。若正式租約由地產代理擬備，則受委託的地產代理有責任向客戶解釋清楚租約內的條款及內容。





租約內容

法例沒有訂明標準租約，租約內容一般是由立約雙方（業主與租客）所商議而定，一旦雙方簽署後，便具有法律效力。業主和租客均應細心釐定租約內的各項條款，口頭協議亦應納入合約內，以免日後發生爭拗。

■ 雙方資料

租約必須列出立約雙方的正確個人資料，以確定身分及方便聯絡。所需的資料包括姓名或公司名稱、身分證號碼或商業登記號碼、通訊地址及聯絡電話等。

■ 單位資料

租約應盡量詳列出租單位的資料，包括詳細地址，並應以土地註冊處的資料為準；如屬分租單位，應說明所分租部分；如連車位出租，應說明車位的編配號數和位置；如連天台或花園，則列明包括的範圍；如有會所設施，則說明租客是否有權使用和使用的條件；另如有單位圖則，宜附加於租約上。





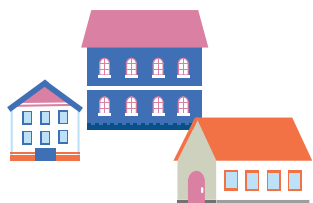
■ 租住期限

租約應清楚訂明有關租住期限的條款，包括租期長短，起租及租約屆滿日期。一般的租約租期是兩年，但須留意有否提前中斷租期條款，列明一方只須給予另一方若干時間的書面通知或代通知金（一般為一或兩個月），便可提早終止租約，而發出該通知時，租客最少要住滿若干個月（一般為12至14個月，視乎雙方協議的通知時間，即俗稱的「死約」期）。

另外，如租約期滿後，租客有優先權續約，租約內亦應列明。同時，亦應訂明租客須於甚麼期間內行使該優先權、可續約的年期，以及續約後的租金金額或如何調整等。

■ 租金

租約應清楚訂明租客每月、每季或每年須繳付的租金；租金是否包括差餉、地租／地稅、管理費、及／或車位租金等；免租期（如有）的期限及該期限內的開支（如管理費、差餉、水、電和煤氣）由誰負責；繳付租金的時間（如每月的某日前，一般要交上期）及繳租方法（如現金或銀行入帳等）。業主在收取租金後，須發租單給租客，否則即屬違法。倘若租客未能在訂明繳付租金的時間內繳交租金，業主有權終止有關租賃，向法院／土地審裁處申請收回單位及追討欠租。





單位的物件清單

在訂立租約之前，地產代理須確定有關的住宅物業所連同出租的東西，並為此擬備一份與租約連同的書面清單。如單位附有傢俬電器等，須以清單列明該等裝置，雙方亦應協議及在租約內訂明由哪一方負責保養和維修。為免日後爭議，雙方可將連同物業出租的傢俬電器拍照備檔。

細心考慮

準租客決定簽署租約前，應作全面的細心考慮，並應考慮租約須否由律師行處理，抑或自行與業主釐定。不論業主或租客均須緊記，租約是法律文件，一旦簽署後便有法律效力，雙方均須按照租約條款行事。





第四步：簽約後

文件副本

租約一般一式兩份，簽妥及繳付印花稅（即俗稱「打釐印」）後，業主及租客各存其一。期間，業主及租客可保留租約副本。同時，雙方亦應索取所有與代理簽訂的文件副本。

修改租約

租約是法律文件，一旦簽署後，任何修改均需各簽訂方同意，不可單方面作出修改。

繳付按金

一般而言，業主會要求租客繳交相等於一至三個月不等租金數額的按金或上期，作為保證金。除非先得到業主同意，按金不能用作抵銷租金。租約完結後，業主有權從按金中扣除租客欠付的租金及費用。

代理佣金

業主或租客須繳付代理的佣金數額或比率，以及繳付佣金的時間，應在簽訂《地產代理協議》時經已訂明。假如業主或租客其中一方在簽訂正式租約前，決定不履行合約（即俗稱「撻訂」），一般而言，「撻訂」的一方除了要向另一方「賠訂」之外，亦需要支付代理佣金；如臨時租約上有列明的話，還可能須為另一方繳付其代理佣金。



向土地註冊處登記

租約期超過三年的租賃，必須根據《物業轉易及財產條例》以契據形式訂立，簽訂手續要符合契據的程序。同時，根據《土地註冊條例》，租契須於土地註冊處註冊，註冊後租客的權利即受到保障，即使業主出售物業，租客仍可強制新業主執行原有租契。租約內如租客有優先續租權，亦應於土地註冊處註冊，以獲得保障。

繳付印花稅

根據《印花稅條例》，所有住宅物業，書面租約或租契均須繳付印花稅。印花稅的金額視乎現行的印花稅率、租期長短及租金而定。一般而言，印花稅總額會由業主和租客平均分擔。

業主須向差餉物業估價署送交已填妥的該署表格CR109。該表格可由業主或其代表填寫，載有簽立租約或租契雙方的姓名、租期、租金、哪一方負責支付差餉及管理費等資料。表格須於簽立租約或租契後一個月內送交差餉物業估價署，遲交則須繳付罰款\$310。若業主未有送交表格CR109，便無權在法院／土地審裁處向租客追討租金。

租客收樓

租客應根據簽署租約前，地產代理提供該物業所連同的東西的書面清單驗收清楚，如發現有所遺漏、不符或損壞的話，應與業主交涉，要求對方盡快跟進處理。



第五步：入住後

代理的責任

當地產代理就有關物業與客戶達成租賃協議後，其他向客戶提供的服務如處理單位內設備的維修、代業主收租、在租約完結時代業主收樓，或其他租務管理事宜，一般而言並不屬於「地產代理工作」的範疇。故若業主或租客希望地產代理提供這類服務，則應和代理協商，或與代理另行訂立相關的協議。

不可隨便分租

倘若租約內訂明業主不容許租客將出租單位之全部或任何部份分租，而租客又擅自分租的話，業主可向法院／土地審裁處申請頒發命令收回出租單位。在此情況下，二房東和三房客均可能因此喪失租住權。

終止租約

根據《2004年業主及租客(綜合)(修訂)條例》，在2004年7月9日或以後簽訂或重訂的住宅租賃，雙方可協定如何終止租賃，如無此方面的協議，則固定期租賃將在租期屆滿時終止；而定期租賃（例如月租）則可藉發出通知期與租期相若的遷出通知書予以終止。

業主與租客的責任

租客應準時繳付租金，切勿毀壞物業的任何部分，確保物業只作居住用途，並遵守大廈公契。而業主則應按租約條款支付差餉、地租、管理費、涉及物業或物業所在大廈結構性保養或維修或類似的非經常性開支等，並確保在租賃期內讓租客安寧地持有及享用物業。



其他：相關條例連結及資料

地產代理監管局

監管局負責執行《地產代理條例》及其附屬法例，規管香港地產代理的執業及操守。如業主或租客在委託地產代理的過程中，懷疑地產代理未有遵守《地產代理條例》、其附屬法例、監管局制定的《操守守則》及不時發出的執業通告內的指引，可向局方作出查詢或投訴。聯絡資料如下：

地址：香港灣仔皇后大道東183號合和中心26樓2601室

熱線：2111 2777

網址：www.eaa.org.hk

差餉物業估價署

差餉物業估價署負責執行《業主與租客（綜合）條例》。該署的租務組為市民就租務問題提供免費諮詢及調解服務，聯絡資料如下：

地址：九龍長沙灣道303號長沙灣政府合署15樓

熱線：2152 0111

網址：www.rvd.gov.hk





土地審裁處

土地審裁處是負責處理租賃糾紛的主要機構，除有權作出收回管有權的命令外，也有權作出繳納租金及中間收益的命令，處置租客遺留在物業內的任何財物，及就違反租賃或分租租賃的條件作出支付損害賠償的命令。聯絡資料如下：

地址：九龍油麻地加士居道38號

電話：2771 3034

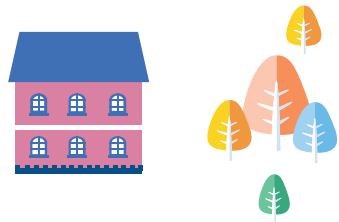
土地註冊處

租約期超過三年的話，必須以契據形式訂立，並根據《土地註冊條例》於土地註冊處註冊。有關詳情可參閱該處網頁（www.landreg.gov.hk）或致電該處熱線3105 0000。

建築物條例

倘若物業的土地登記冊內有根據《建築物條例》發出的建築命令，而業主未有遵從有關命令，拆卸違例建築物或還原違例改建的話，可能導致有關政府部門採取法律行動，甚至收回物業。





《政府土地權（重收及轉歸補救）條例》

每個物業均有訂明的法定用途，業主及租客必須遵守。違反物業用途，例如在非住宅物業內居住，或將住宅物業作其他用途的話，有可能被地政總署採取執行地契行動，根據《政府土地權（重收及轉歸補救）條例》收回單位。

房屋條例

如前文所述，有些住宅物業是有出租限制的，例如香港房屋委員會轄下的「居者有其屋計劃」及「租者置其屋計劃」等，均受《房屋條例》所限，業主須向房屋委員會繳付補價，以解除單位的轉讓限制，才可把單位出租。有關詳情，可參閱房屋委員會網頁（www.housingauthority.gov.hk）。

反歧視條例

業主在出租物業及代理在處理物業交易時，均不可作出任何歧視或可能妨礙他人公平享受租住權利的行為。有關《性別歧視條例》、《殘疾歧視條例》、《家庭崗位歧視條例》及《種族歧視條例》的更多資料，可參考平等機會委員會的網頁（www.eoc.org.hk）。





安心租屋指南



地產代理監管局
ESTATE AGENTS AUTHORITY

地址：香港灣仔皇后大道東183號合和中心26樓2601室

熱線：2111 2777

網址：www.eaa.org.hk