



## 通告

通告編號 15-04 (CR)

### 填寫租約的指引：

- 不可安排客戶簽署在重要條款的位置仍漏空的租約。
- 就已簽署的租約作出任何修訂之前，先取得各訂約方的同意。
- 確保租約內所載的所有資料均是真實及準確的。
- 正確地述明物業的用途。
- 在未取得業主的同意之前，不可將有關物業的鑰匙交給租客，亦不可安排業主預先確認任何租約按金的收訖。
- 在租約內列出在租賃中包括的傢俱及／或電器等。
- 如租約內備有英文版本及中文版本，須清楚述明以哪個版本為準。
- 簽署後，向簽署的一方提供一份租約的副本。
- 在正式租約及其對應本已加蓋印花及註冊（如適用）後，將該租約及其對應本分別交回業主及租客保存。

### 填寫臨時租約和正式租約

香港二手物業的租賃通常透過地產代理完成，而地產代理亦會協助雙方首先訂立一份臨時租約。在大多數的情況下，臨時租約會由經辦的地產代理預備；而在某些情況下，地產代理亦會預備及安排雙方訂立正式租約。一份沒有妥善填寫的臨時租約或正式租約容易引致投訴及／或糾紛。本通告載列持牌人在預備臨時租約和正式租約時須注意的若干事項（臨時租約和正式租約以下統稱為「租約」；如文意准許，提述「租約」亦分別指臨時租約或正式租約）。

### 未填妥的協議

(2) 除非在租約內預留作填寫物業詳情、立約各方姓名、租約期限及其生效日期、租金金額及所有其他重要條款的空白位置均已全部填妥，否則持牌人不得安排其客戶簽署該租約。



(3) 持牌人在安排租客簽署臨時租約之前，應在臨時租約內訂明倘租客違約，租客應支付的佣金總額。同樣地，在業主簽署臨時租約之前，持牌人亦應在臨時租約內訂明倘業主違約，業主應支付的佣金總額。

(4) 以安排訂約的一方簽署未填寫重要條款的臨時租約可能有利於持牌人更靈活地與另一方洽談有關的條款及有關的訂約方亦同意該安排作為解釋將不被視為合理的解釋，因為作出該項安排會令相關的訂約方承受風險。

(5) 在已簽立的租約內增訂條款或更改其所載的條款可能會對訂約各方的權利及責任造成重大影響。如訂約的一方在另一方已簽署租約後，希望修訂該租約的條款，持牌人須先徵得另一方的同意，且應就有關更改獲取其書面同意或安排訂約各方在有關修正旁簡簽作確認。另一方面，持牌人不得安排其客戶預先在租約上簡簽，以便利其日後增訂、刪除或修訂該租約內的任何條款。

(6) 租約應構成訂約各方在訂立該租約時的全部及完整的共識及協議。換言之，持牌人應僅在一份文件內明確列出各方就有關交易協定的所有條款及條件，而不應為隱瞞租賃的真實條款及條件，而將其分別載於不同的文件內。倘客戶指示，租約的若干條款應在另一獨立文件中，而非在租約中述明，則有關持牌人應在繼續安排訂約各方訂立任何租約之前，建議客戶就該安排的含意及風險尋求法律意見。

(7) 租約通常簽署一式兩份。持牌人須確保在安排訂約各方訂立租約時，租約及其對應本的內容相同。

## 訂約方

(8) 租約內須清楚述明訂約各方的姓名及身分證明文件的號碼（例如香港身分證號碼或護照號碼），因該等資料是正確識別訂約各方身分所必需的。租約內亦應提供訂約各方的地址。如一項交易中的租客未能提供其地址以供填寫於臨時租約內，持牌人應在安排其訂立臨時租約前，知會業主該情

況，並向其告知若日後有任何糾紛，將無法找到租客的風險。另一方面，倘業主未能提供其地址以供填寫於正式租約內，或僅提供相關租賃物業的地址作為其在正式租約內的地址，則持牌人應在安排訂約各方訂立正式租約前，知會租客該情況，並向其告知在租賃期內無法在有需要時向業主送達通知或以書面聯絡業主的風險。

(9) 在安排訂約各方簽署租約前，持牌人須仔細核對各方的身分證或身分證明文件上的姓名，以妥善核實其身分。地產代理監管局（下稱「監管局」）提醒持牌人，根據《地產代理常規（一般責任及香港住宅物業）規例》（下稱《常規規例》）第 13(3)條，為避免在住宅物業租賃協議中在身分方面有具欺詐成分的失實陳述，持牌人須採取所有切實可行的步驟，以確保業主的姓名或名稱正確，如業主屬一名個人，持牌人應取得其香港身分證或其他身分證明文件的副本。

(10) 一般而言，租約內業主的姓名應與物業的土地查冊所示的相同。倘物業由多於一名的人士所擁有，則物業的所有共同擁有人均應訂立租約。此外，訂立臨時租約的訂約方應和正式租約的訂約方相同。倘租客欲在業主簽署臨時租約後更改將簽署在正式租約內作為租客一方的人士的姓名，持牌人須首先取得業主的同意，並應就該更改尋求其書面同意，或安排訂約各方在臨時租約的有關修正旁簡簽作確認。

(11) 持牌人須確保聲稱是租賃交易中的缺席的簽約方的授權代表的人士，已獲授權進行有關的交易及簽立租約<sup>1</sup>。聲稱為共同擁有物業的尚存聯權共有人的的人士，須出示已故聯權共有人的死亡證明書作為證明。而聲稱為物業的已故唯一擁有人的遺產代理人的人士，須出示證明文件（如由高等法院發出的遺囑認證或遺產管理書<sup>2</sup>），以證明他有權管理該已故擁有人的遺產。

<sup>1</sup> 監管局就「缺席的簽約方作出妥當的授權」和「有限公司簽署臨時買賣合約／臨時租約」而發出的指引，持牌人應參閱第 15-02(CR) 及 09-06(CR) 號通告。

<sup>2</sup> 遺囑認證是一項法庭命令，授權一名或以上的人士根據遺囑的指示管理死者的遺產；而遺產管理書則是一項法庭命令，授權一名或以上的人士依法管理死者的遺產。

## 物業詳情

(12) 持牌人須準確地將物業詳情填寫於租約內，其地址應是該物業的土地查冊上所示的地址。任何包括構成有關物業的一部份的停車位、天台、平台、花園或其他部份（如有的話），須清楚述明。

## 租約期限

(13) 持牌人須確保租約內所提供的所有資料均是真實及準確的，及以下有關租約期限的條款在租約內清楚述明：

- (a) 租賃期；
- (b) 租賃的生效及屆滿的日期；
- (c) 免租期的有效期（如有的話）；
- (d) 現有租賃的續租權<sup>3</sup>（如有的話）；及
- (e) 解約條款<sup>4</sup>（如有的話）。

## 用途條款

(14) 持牌人須在租約內正確述明物業的用途，例如物業是否作住宅、辦公室或工業用途等。

## 確認收妥鑰匙或按金

(15) 持牌人不可在未取得業主的同意前，將有關物業的鑰匙交給租客。此外，持牌人不可在租客收取任何鑰匙之前，安排租客簽署租約內的簽收條款，確認已收妥鑰匙。

(16) 同樣地，持牌人不可在業主未收到租約按金或上期租金（如有的話）的支票或款項前，安排業主簽署租約內的簽收條款，確認已收訖租約內所載的任何租約按金或上期租金（如有的話）。

<sup>3</sup> 續租權賦予租客在現有的租約期屆滿後有繼續租用物業的權利，即以雙方同意的條款延續現有的租賃。

<sup>4</sup> 解約條款賦予訂約的一方在某段期間已屆滿或在某些事項發生後提前終止租賃的權利，即一方獲允許在原有租賃期屆滿前終止協議。

## 清單

(17) 如租賃包括任何物品（例如傢俱、電器），持牌人應在租約內列出該些物品。監管局提醒持牌人，根據《常規規例》第 10(c)條，在簽署租約之前，持牌人須確定連同有關物業一起租賃的東西，並須為此擬備一份書面清單。如適用的話，持牌人亦應在租約內訂明，在租約期內，由哪一方負責該等物品的維修費用，及業主會否更換該等物品。

## 語言

(18) 如租約內同時備有英文版本及中文版本，持牌人須在文件內清楚說明如有抵觸或不一致之處時是以哪個版本為準。

## 解釋

(19) 監管局提醒持牌人，為遵守《常規規例》第 13(1)條，如未向客戶（客戶在訂立租約時由律師代表除外）解釋租約的每項條文的涵義及促使該客戶注意該租約的重要條款及條文的涵義；或如客戶不明白租約的任何部份，但未有建議該客戶尋求法律意見的情況下，持牌人不可安排客戶訂立租約。

## 提供一份租約的副本

(20) 在協議的一方已簽署租約後，持牌人應隨即向該訂約方提供一份該租約的副本。如持牌人為更改租約內的任何條款而在該租約上作出修訂，應向訂約各方提供一份已修訂版本的租約的副本，並在切實可行的範圍內盡快要求訂約各方書面確認已收取該副本。

(21) 持牌人應在正式租約及其對應本已加蓋印花及註冊（如適用）後，將該租約及其對應本分別交回業主及租客保存。

監管局提醒持牌人，根據監管局制訂的《操守守則》第 3.4.1 段規定，持牌人應保障和促進客戶的利益。此外，根據《操守守則》第 3.5.1 段規定，持牌人在履行職務時必須盡量小心和盡一切應盡的努力。

違反上述指引的持牌人可能會遭受監管局的紀律處分。

2015 年 11 月

營業詳情說明書持有人應提醒所有  
參與地產代理工作的員工留意本通告