

# 地產代理監管局實務證書課程

單元三 地產代理實務與實用知識

第八課 物業租賃實務知識



地產代理監管局  
ESTATE AGENTS AUTHORITY

# 版權及免責聲明

- 本課堂所派發的講義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、轉載或節錄課堂的全部或部分內容。
- 本課堂所談及的內容，不論是口述或筆記，特別是在「答問時段」所提供的回應，只代表講者的個人意見及作參考之用，並不可視為法律意見。如有需要，參與課堂人士應尋求法律意見。
- 對於因或就本課堂全部或任何部分內容(包括所派發的講義或資料)而引起或與之有關的任何損失，監管局或講者概不負責。

# 課前熱身題

# 課前熱身題 (Q1)

---

標準文件（表格2，5和6）只適用於處理租賃住宅物業？

A.是

B.不是

# 課前熱身題 (Q2)

---

業主須在簽訂租契/租約的30天內繳付適當的印花稅？

A.是

B.不是

# 課前熱身題 (Q3)

---

為期不超過3年以上的租賃一般可以租約形式訂立？

A.是

B.不是

# 課前熱身題 (Q4)

---

出租香港物業所得收益需要繳付物業稅？

A.是

B.不是

# 課前熱身題 (Q5)

---

業主與物業使用人均有繳付差餉的責任？

A.是

B.不是



# 內容

---

- 租賃流程
- 租約與租契
- 租賃的定義與成立
- 簽署租約之前須注意事項
- 租約條款
- 終止租約
- 其他注意事項

# 相關法例及參考資料

---

- 《業主與租客(綜合)條例》 ( 第7章 )
- 《物業轉易及財產條例》 ( 第219章 )
- 《土地註冊條例》 ( 第 128章 )
- 《印花稅條例》 ( 第 117章 )

➤ 普通法

➤ 安心租屋指南

[www.eaa.org.hk/Portals/0/Sections/CC/AGuideToTenancy\\_ch.pdf](http://www.eaa.org.hk/Portals/0/Sections/CC/AGuideToTenancy_ch.pdf)

➤ 訂立租約須知

[www.eaa.org.hk/consumers/doc/ch\\_tenancy.pdf](http://www.eaa.org.hk/consumers/doc/ch_tenancy.pdf)

➤ 監管局發出的相關執業通告

地產代理監管局（電視短片-30秒）  
「租約細節保權益 地產代理要解釋」

# 租賃流程

---

- 1) 【住宅物業】業主透過代理放租及簽署地產代理協議 (表格5) → 代理填寫出租資料表格 (表格2) 及進行土地查冊
- 2) 【住宅物業】租客透過代理物色適合物業及簽署地產代理協議 (表格6)

土地查冊:  
執業通告 13-03(CR)

物業廣告:  
執業通告 18-02(CR),  
09-05(CR), 09-04(CR),  
\*02-05(CR) & \*00-09(CR)

訂明表格 / 訂明資料:  
執業通告 \*01-07(CR)  
& \*13-02(CR)

# 租賃流程

---

3) 業主及租客透過代理商議基本條款  
( 例如租金、租期、傢俬及電器 )

鼓勵租賃雙方提供資料:  
執業通告 03-06(CR)

4) 業主申請承按人出租同意書  
( Mortgagee Consent )

違例建築工程:  
執業通告 10-01(CR)

分租 / 銀行同意書:  
執業通告 \*01-09(CR)

# 租賃流程（續）

---

- 5) 業主與租客簽訂**臨時租約**，租客支付業主首期按金
- 6) 臨時租約訂明租賃須獲得承按人同意才生效（如有的話）
- 7) 雙方透過代理簽署**正式租約協議** → 租客支付業主按金餘額及一個月上期租金

填寫臨時租約和正式租約：  
執業通告 15-04(CR)

# 租賃流程（續）

---

## 8) 雙方分擔印花稅

- 業主須在簽署租契 / 租約的**30天內**繳付適當的印花稅
- 業主如未繳交印花稅，有關文件便不能向土地註冊處註冊，亦不得在任何法律程序中被接納為證據

# 租賃流程 ( 續 )

---

## 印花稅

年期	稅率
< 1年	0.25% x 總租金
1年 – 3 年	0.5% x 平均年租
> 3 年	1% x 平均年租

\* 就租賃文件的每份複本/對應本 (counterpart) 加蓋印花，費用為\$5元。



# 租賃流程（續）

## 逾期加蓋印花的罰款

如一項須課印花稅的文書沒有在指定加蓋印花的期限前或之內加蓋印花，印花稅署署長可在收到印花稅款及罰款後為該文書加蓋印花。徵收的罰款表列如下：

過期時間	罰款款額
不遲逾1個月	印花稅款額 <b>X 2</b>
遲逾1個月但不遲逾2個月	印花稅款額 <b>X 4</b>
在其他情形下	印花稅款額 <b>X 10</b>

# 租賃流程（續）

---

- 9) 【住宅物業】業主或租客任何一方於簽立租約協議起計1個月內簽署表格CR109
- 10) 【住宅物業】代理安排將租約送交印花稅署加蓋印花，並將CR109 送交差餉物業估價署 → 代理送還付妥印花稅的租約給業主和租客

# 租賃流程（續）

---

## 11) 【住宅物業】不交回表格CR109的後果：

- 法庭在處理住宅租務糾紛時會除了要求一份已付妥印花稅的租約外，還會要求一份已由差餉物業估價署署長批署的CR109
- 如該表格未經差餉物業估價署署長批署，則業主**無權**提出向租客追討租金的訴訟

# 表格 CR109



遞交表格電子化



物業資訊網

## 重要資訊


差餉及地租

發單與繳款

租務事宜


物業資訊 / 統計


**表格 - 租務事宜**


 [租務事宜](#)

 [《業主與租客（綜合）條例》第IVA部 – 規管租賃](#)

 [租務事宜的投訴](#)

 [向估價署提供租賃資料](#)

 [「劏房」租務管制資訊平台（由樂群社會服務處設立及管理）](#)

 [常見問題 - 租務事宜](#)

 [表格 - 租務事宜](#)

 [暫緩追討欠租安排](#)

 [相關網頁](#)

# 表格 CR109



## 租務事宜

### 租務事宜

表格號碼	表格名稱	電子化服務	備註
CR109	表格 CR109 《業主與租客(綜合)條例》－第 IV 部 新租出或重訂協議通知書		收費
AR1	表格 AR1 業主與租客(綜合)條例(第7章) 第IVA部 – 規管租賃 規管周期中次期租賃的要約 *請下載「填寫表格AR1注意事項」	*於 2023 年 10 月起提供	
AR2	表格 AR2 業主與租客(綜合)條例(第 7 章) 第 IVA 部 – 規管租賃 租賃通知書		請注意：業主須在租期開始後的 60 日內以表格 AR2 提交租賃通知書
TR4	表格 TR4 業主與租客(綜合)條例(第 7 章) 第 IV 部 住宅處所的新租賃 第 115A(3) 條 或 第 IVA 部 規管租賃 第 120AAZQ(1) 條 申領「主要用途證明書」		
TR4D	表格 TR4D 業主與租客(綜合)條例(第 7 章) 第 IV 部 住宅處所的新租賃 第 115A(4) 條 或 第 IVA 部 規管租賃 第 120AAZQ(2) 條 申領「主要用途證明書」		收費

列印 Print

重設 Reset

表格 CR109  
《業主與租客(綜合)條例》— 第IV部  
新租出或重訂協議通知書

本欄由差餉物業估價署填寫

檔號：CR109/ /

收表日期：

甲部 - 住宅處所資料

處所：

及車位（如有）：數量  及編號

估價編號： -  -  -  -

☞ 處所地址務須清楚詳盡，每一租賃或分租租賃須獨立填報表格。如租賃的地方包括車位或其他附屬部分（例如天台、天台屋等），請於此欄註明。如租賃或分租租賃僅屬住宅單位的一部分，請將出租或分租的部分清楚說明。

☞ 如有相關的徵收差餉及/或地租通知書，請填上所示的估價編號。

乙部 - 租賃協議日期及租賃期資料

(1) 租賃雙方為： 業主及租客  主租客及分租客

(2) 租賃協議訂立日期： 年  月  日

(3) 租賃協議種類： 新訂的租賃/分租租賃

重訂的租賃/分租租賃

(4) 租賃期： 由  年  月  日 至  年  月  日

按月形式租賃 - 由  年  月  日起

☞ 請填寫租賃協議訂立日期。本通知書如在該日期起計一個月內提交予差餉物業估價署署長批署，申請人毋須繳交任何費用。如未能在此限期內遞交通知書，則須繳交費用310元。

丙部 - 協訂租金資料

(5) 新訂/重訂租約的每月租金： 元

# 處理物業租賃的重點

# 處理物業租賃的重點

---

## □ 核對土地查冊記錄

- 物業 (地址 ; 土地不可分割的分數)
- 確保業主的名稱與土地查冊的名稱相同



# 處理物業租賃的重點

---

- 不可安排客戶簽署在重要條款的位置仍漏空的租約

# 填寫出租資料表格 (表格2)

---

包括以下部份

- A 部            物業地址
- B 部            物業的訂明資料
- C 部            可提供關於物業的其他資料 (可選擇性提供)
  
- 簽署部份
  
- 註    此部份為從業員作出以下指引：
  - 如何填寫表格            - 向誰人提供表格
  - 何時提供表格            - 訂明資料來源

適用於香港住宅物業的出租

本表格由地產代理監管局按《地產代理條例》訂明

註：本表格應由持牌地產代理填寫

A 部：物業地址

(“物業”)

**A部:物業地址**

B 部：物業的訂明資料

資料的類別		訂明來源 (參閱註 9)	取得資料 的日期
1.	註冊於土地註冊處的當時的擁有權及有效的產權負擔的詳情： 擁有人的姓名或名稱：	A	
	有效的產權負擔： (a) 管有權命令： <input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 沒有	A	
	(b) 按揭或押記： <input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 沒有	A	
2.	物業的樓面面積： <input type="checkbox"/> (a) 差餉物業估價署所提供的實用面積：	B	
	<input type="checkbox"/> (b) 在首次轉讓的買賣協議中述明的實用面積：	A	
	<input type="checkbox"/> (c) 不能從(a)及(b)段途徑取得有關資料。		
3.	落成年份： 物業(或物業所屬建築物)的落成年份：	A/B/E*	
4.	用途限制： 估用許可證所規定的用途：	A/E*	
5.	出租限制： 法例/政府租契下的出租限制： <input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 沒有	C/D*	

**B部:物業的訂明資料**

**C部:可提供關於物業的其他資料**

C 部：可提供關於物業的其他資料

1. 每年的地租/地稅： 港幣\$ \_\_\_\_\_
2. 每季的差餉： 港幣\$ \_\_\_\_\_
3. 每月的管理費： 港幣\$ \_\_\_\_\_
4. 物業現正受租契約束，並擬分租：是 否  
如“是”，請提供詳情： \_\_\_\_\_

我們，\_\_\_\_\_ (“代理” (參閱註 10)) 合理地信納本表格所載資料的準確性。

為代理及代理簽署的地產代理/營業員的簽署： \_\_\_\_\_

簽署人的姓名或名稱及牌照號碼： \_\_\_\_\_

代理的營業詳情說明書號碼： \_\_\_\_\_

地址： \_\_\_\_\_

電話號碼： \_\_\_\_\_

傳真號碼： \_\_\_\_\_

日期： \_\_\_\_\_

代理簽署

### 註

1. 使用本表格時不應作出任何更改。
2. 持牌地產代理須按業主的選擇於與物業的業主訂立地產代理協議之前或於業主與一名租客訂立物業的租契之前向業主提供一份已填妥的表格的正本或副本。
3. 除非租客明確表示放棄收取本表格的正本或副本的權利，否則持牌地產代理須向租客提供一份已填妥的表格的正本或副本。
4. 如租客或物業的業主：
  - (a) 對本表格 B 部中所列的任何產權負擔的效力及含意存有疑問；
  - (b) 不能取得任何訂明資料或對本表格所提供的任何資料存有疑問；或
  - (c) 欲取得本表格並沒有提供的其他資料；應尋求法律意見或其他專業意見。
5. 除 C 部外，必須回答所有問題並在所有空格上填寫所需資料。如任何問題並不適用，請填上“不適用”。如欠缺任何訂明資料，請填上“資料欠缺”。
6. 應就每項物業填寫一份表格。
7. 如所提供的資料有任何重要更改，應立即通知收取本表格的人。
8. “\*” 號表示刪去不適用者。被刪去的條文必須加以簡簽。如適用，請在所提供的方格□內劃上“✓”號。
9. 資料的訂明來源：
  - A：土地註冊處
  - B：差餉物業估價署
  - C：房屋協會
  - D：房屋署
  - E：屋宇署
10. 填上有關地產代理業務實體(即俗稱商號)的名稱。

註

# 表格2 - 註

---

1. 使用本表格時不應作出任何更改。
2. 持牌地產代理須按業主的選擇於與物業的業主訂立地產代理協議之前或於業主與一名租客訂立物業的租契之前向業主提供一份已填妥的表格的正本或副本。
3. 除非租客明確表示放棄收取本表格的正本或副本的權利，否則持牌地產代理須向租客提供一份已填妥的表格的正本或副本。
4. 如租客或物業的業主：
  - a) 對本表格B部中所列的任何產權負擔的效力及含意存有疑問；
  - b) 不能取得任何訂明資料或對本表格所提供的任何資料存有疑問；  
或
  - c) 欲取得本表格並沒有提供的其他資料；應尋求法律意見或其他專業意見。

## 表格2 - 註

5. 除C部外，必須回答所有問題並在所有空格上填寫所需資料。如任何問題並不適用，請填上“不適用”。如欠缺任何訂明資料，請填上“資料欠缺”。
6. 應就每項物業填寫一份表格。
7. 如所提供的資料有任何重要更改，應立即通知收取本表格的人。
8. “\*”號表示刪去不適用者。被刪去的條文必須加以簡簽。如適用，請在所提供的方格□內劃上“✓”號。
9. 資料的訂明來源：  
A：土地註冊處  
B：差餉物業估價署  
C：房屋協會  
D：房屋署  
E：屋宇署
10. 填上有關地產代理業務實體(即俗稱商號)的名稱。

# 填寫標準表格示範

## 表格2 - 出租資料表格

# 如何取得土地查冊

---

- **土地註冊處 - 「綜合註冊資訊系統」 IRIS**

- ▶ 網址: [www.iris.gov.hk](http://www.iris.gov.hk)

- ▶ 開放時間: 每天 (包括星期日及公眾假期) 由早上7時30分至翌日凌晨3時30分 (系統接受訂單的截止時間為凌晨2時30分)

- ▶ 費用: (1) 「現時」的土地查冊 - \$10  
(2) 「過往及現時」的土地查冊 - \$25



查冊

查閱土地登記冊

查閱物業參考編號

查閱尚未記入土地登記冊  
的註冊摘要列表/資料

訂購土地文件

查詢

進入訂單

信息及說明

流動版

相關網址

廣播信息

請點選「查閱土地登記冊」以便進行查冊

01 日

關易」一  
的訂購費

2022 年 05 月 30 日

推出電子註冊摘要表格  
(網上版)

有關 IRIS



閱覽所有信息



開放時間



『綜合註冊資訊系  
統』網上服務支援小  
組  
(852) 3105 0000



土地登記冊及尚未記  
入土地登記冊的註冊  
摘要列表/資料所載的  
資料於每天上午 7 時  
30 分更新



說明

土地註冊處 THE  
土地登記冊 I

查冊日期及時間

印製於 PRINTED AT: INTERNET SEARCH (DOWNLOAD)

查冊日期及時間 SEARCH DATE AND TIME: 08/07/2022 11:22

查冊者姓名 NAME OF SEARCHER: ABC ESTATE AGENCY COMPANY LTD

查冊種類 SEARCH TYPE: HISTORICAL AND CURRENT

查冊類別

本登記冊列明有關物業截至 08/07/2022 07:30 之資料

THE INFORMATION SET OUT BELOW CONTAINS PARTICULARS OF THE PROPERTY UP TO 07:30 ON 08/07/2022.

備存土地紀錄以供市民查閱旨在防止秘密及有欺詐成分的物業轉易，以及提供容易追溯和確定土地財產及不動產業權的方法。土地紀錄內載的資料不得用於與土地紀錄的宗旨無關之目的，使用所提供的資料須符合《個人資料（私隱）條例》的規定。

The land records are kept and made available to members of the public by means whereby the titles to real and immovable property may be easily ascertained. Information contained in the land records shall not be used for purposes that are not related to the use of information provided is subject to the provisions in the Personal Data (Privacy) Ordinance.

物業參考編號

物業參考編號

PROPERTY REFERENCE NUMBER (PRN): D1209473

物業資料  
PROPERTY PARTICULARS

政府租契

地段編號

LOT NO.: SHA TIN TOWN LOT NO. 582

地段編號

批約 HELD UNDER: NEW GRANT NO. ST13281  
年期 LEASE TERM: 50 YEARS FROM 3-3-2003  
開始日期 COMMENCEMENT OF LEASE TERM: 03/03/2003  
每年地稅 RENT PER ANNUM: -

所佔地段份數

所佔地段份數

SHARE OF THE LOT: 10/25263

ADDRESS: FLAT A ON 5TH FLOOR OF TOWER 2  
THE PENTAGON  
NO.6 GOOD VIEW LANE  
SHA TIN  
NEW TERRITORIES

地址: 中文地址不詳

物業地址

備註

備註

REMARKS: THE ANNUAL RENT IS 3% OF THE RATEABLE VALUE FROM TIME TO TIME OF THE LOT SUBJECT TO GENERAL CONDITION NO. 1 OF NEW GRANT NO. 13281 (STTL 582)

CONSENT GIVEN BY DIRECTOR OF LANDS DATED 29.04.2008 TO ENTER INTO AGREEMENTS FOR SALE AND PURCHASE FOR THE RESIDENTIAL UNITS OF TOWERS 1, 2, 3, 5, 6, 7, 8, 9, 10 & 11

業主資料

OWNER PARTICULARS

業主姓名 NAME OF OWNER	身分 (如非唯一擁有人) CAPACITY (IF NOT SOLE OWNER)	註冊摘要編號 MEMORIAL NO.	文書日期 DATE OF INSTRUMENT	註冊日期 DATE OF REGISTRATION	代價 CONSIDERATION
TAM TAI MING 譚大明	JOINT TENANT	09071003021301	15/06/2009	10/07/2009	\$10,306,000.00
CHAN MEI MEI 陳美美	JOINT TENANT	ASSIGNMENT WITH PLAN			

業主姓名

擁有權模式

物業涉及的轉轄

INCUMBRANCES

註冊摘要編號 MEMORIAL NO.	文書日期 DATE OF INSTRUMENT	註冊日期 DATE OF REGISTRATION	文書性質 NATURE	受惠各方 IN FAVOUR OF	代價 CONSIDERATION
ST1324443	03/03/2003	16/04/2003	CONFIRMATION AND UNDERTAKING	-	-
05040901301614	04/04/2005	09/04/2005	MEMORANDUM OF CAR PARK LAYOUT PLANS	-	-
05102501971852	19/10/2005	25/10/2005	MEMORANDUM WITH CERTIFIED REVISED CAR PARK LAYOUT PLANS	-	-
06020100131127	19/01/2006	01/02/2006	MODIFICATION LETTER WITH PLAN	-	-
07102302381124	11/10/2007	23/10/2007	MODIFICATION LETTER RELATING TO THE KCRC COMPLEX	-	-
			備註 REMARKS: FROM THE GOVERNMENT OF THE HONG KONG SPECIAL ADMINISTRATIVE REGION BY THE CHIEF ESTATE SURVEYOR/RAILWAY DEVELOPMENT		
07121902311121	28/11/2007	19/12/2007	LETTER OF UNDERTAKING	-	-

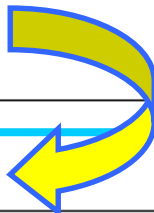
備註 REMARKS: FROM DISTRICT LANDS OFFICE, SHATIN, LANDS DEPARTMENT

# 由地產代理填寫

本表格由地產代理管理局按《地產代理條例》訂明

註：本表格應由持牌地產代理填寫

A 部：物業地址  
\_\_\_\_\_ ( “物業” )



B 部：物業的訂明資料

**訂明來源：  
土地註冊處 - 土地查冊**

資料	訂明來源 (參閱註 9)	取得資料 的日期
1. 註冊於土地註冊處的當 詳情： 擁有人的姓名或名稱：	A	
有效的產權負擔： (a) 管有權命令： <input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 沒有	A	
(b) 按揭或押記： <input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 沒有	A	
2. 物業的樓面面積： <input type="checkbox"/> (a) 差餉物業估價署所提供的實用面積：	B	
<input type="checkbox"/> (b) 在首次轉讓的買賣協議中述明的實用面積：	A	
<input type="checkbox"/> (c) 不能從 (a) 及 (b) 段途徑取得有關資料 -		

[View PROPERTY PARTICULARS](#)  
[View OWNER PARTICULARS](#)  
[View INCUMBRANCES](#)  
[View DEEDS PENDING REGISTRATION](#)

填寫標準表格示範 -  
土地查冊

土地註冊處 THE  
土地登記冊 L

## 查冊日期及時間

印製於 PRINTED AT: INTERNET SEARCH (DOWNLOAD)

查冊日期及時間 SEARCH DATE AND TIME: 08/07/2022 11:22

查冊者姓名 NAME OF SEARCHER: ABC ESTATE AGENCY COMPANY LTD

查冊種類 SEARCH TYPE: HISTORICAL AND CURRENT

本登記冊列明有關物業截至 08/07/2022 07:30 之資料

THE INFORMATION SET OUT BELOW CONTAINS PARTICULARS OF THE PROPERTY UP TO 07:30 ON 08/07/2022.

備存土地紀錄以供市民查閱旨在防止秘密及有欺詐成分的物業轉易，以及提供容易追溯和確定土地財產及不動產業權的方法。土地紀錄內載的資料不得用於與土地紀錄的宗旨無關之目的，使用所提供的資料須符合《個人資料（私隱）條例》的規定。

The land records are kept and made available to members of the public to prevent secret and fraudulent conveyances, and to provide means whereby the titles to real and immovable property may be easily traced and ascertained. The information contained in the land records shall not be used for purposes that are not related to the purposes of the land records. The use of information provided is subject to the provisions in the Personal Data (Privacy) Ordinance.

### 物業資料

#### PROPERTY PARTICULARS

#### 物業參考編號

PROPERTY REFERENCE NUMBER (PRN): D1209473

#### 地段編號

LOT NO.: SHA TIN TOWN LOT NO. 582

批約 HELD UNDER: NEW GRANT NO. ST13281

年期 LEASE TERM: 50 YEARS FROM 3-3-2003

開始日期 COMMENCEMENT OF LEASE TERM: 03/03/2003

每年地稅 RENT PER ANNUM: -

#### 所佔地段份數

SHARE OF THE LOT: 10/25263

ADDRESS: FLAT A ON 5TH FLOOR OF TOWER 2  
THE PENTAGON  
NO.6 GOOD VIEW LANE  
SHA TIN  
NEW TERRITORIES

地址: 中文地址不詳

#### 備註

REMARKS: THE ANNUAL RENT IS 3% OF THE RATEABLE VALUE FROM TIME TO TIME OF THE LOT SUBJECT TO GENERAL CONDITION NO. 1 OF NEW GRANT NO. 13281 (STTL 582)

CONSENT GIVEN BY DIRECTOR OF LANDS DATED 29.04.2008 TO ENTER INTO AGREEMENTS FOR SALE AND PURCHASE FOR THE RESIDENTIAL UNITS OF TOWERS 1, 2, 3, 5, 6, 7, 8, 9, 10 & 11

## 出租資料表格

表格 2

### 適用於香港住宅物業的出租

本表格由地產代理監管局按《地產代理條例》訂明

註：本表格應由持牌地產代理填寫

A 部：物業地址

**Flat A on 5/F of Tower 2, The Pentagon, No. 6 Good View Lane, Shatin, N.T.** (“物業”)

B 部：物業的訂明資料

	資料的類別	訂明來源 (參閱註 9)	取得資料 的日期
1.	註冊於土地註冊處的當時的擁有權及有效的產權負擔的詳情： 擁有人的姓名或名稱：	A	
	有效的產權負擔： (a) 管有權命令： <span style="margin-left: 100px;"><input type="checkbox"/>有</span> <span style="margin-left: 50px;"><input type="checkbox"/>沒有</span>	A	
	(b) 按揭或押記： <span style="margin-left: 100px;"><input type="checkbox"/>有</span> <span style="margin-left: 50px;"><input type="checkbox"/>沒有</span>	A	
2.	物業的樓面面積： <input type="checkbox"/> (a) 差餉物業估價署所提供的實用面積：	B	
	<input type="checkbox"/> (b) 在首次轉讓的買賣協議中述明的實用面積：	A	
	<input type="checkbox"/> (c) 不能從 (a) 及 (b) 段途徑取得有關資料：		

## 出租資料表格

表格 2

適用於香港住宅物業的出租

本表格由地產代理監管局按《地產代理條例》訂明

註：本表格應由持牌地產代理填寫

A 部：物業地址

**Flat A on 5/F of Tower 2, The Pentagon, No. 6 Good View Lane, Shatin, N.T. (物業)**

B 部：物業的訂明資料

資料的類別	訂明來源 (參閱註 9)	取得資料 的日期
1. 註冊於土地註冊處的當時的擁有權及有效的產權負擔的詳情： 擁有人的姓名或名稱：	A	
有效的產權負擔：		
(a) 管有權命令： <input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 沒有	A	
(b) 按揭或押記： <input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 沒有	A	
2. 物業的樓面面積：		
<input type="checkbox"/> (a) 差餉物業估價署所提供的實用面積：	B	
<input type="checkbox"/> (b) 在首次轉讓的買賣協議中述明的實用面積：	A	

業主資料

OWNER PARTICULARS

業主姓名 NAME OF OWNER	身分 (如非唯一擁有人) CAPACITY (IF NOT SOLE OWNER)	註冊摘要編號 MEMORIAL NO.	文書日期 DATE OF INSTRUMENT	註冊日期 DATE OF REGISTRATION	代價 CONSIDERATION
TAM TAI MING 譚大明	JOINT TENANT	09071003021301	15/06/2009	10/07/2009	\$10,306,000.00
CHAN MEI MEI 陳美美	JOINT TENANT	ASSIGNMENT WITH PLAN			

業主姓名

擁有權模式

物業涉及的轉轄

INCUMBRANCES

註冊摘要編號 MEMORIAL NO.	文書日期 DATE OF INSTRUMENT	註冊日期 DATE OF REGISTRATION	文書性質 NATURE	受惠各方 IN FAVOUR OF	代價 CONSIDERATION
ST1324443	03/03/2003	16/04/2003	CONFIRMATION AND UNDERTAKING	- -	-
05040901301614	04/04/2005	09/04/2005	MEMORANDUM OF CAR PARK LAYOUT PLANS	- -	-
05102501971852	19/10/2005	25/10/2005	MEMORANDUM WITH CERTIFIED REVISED CAR PARK LAYOUT PLANS	- -	-
06020100131127	19/01/2006	01/02/2006	MODIFICATION LETTER WITH PLAN	- -	-
07102302381124	11/10/2007	23/10/2007	MODIFICATION LETTER RELATING TO THE KCRC COMPLEX	- -	-
			備註 REMARKS: FROM THE GOVERNMENT OF THE HONG KONG SPECIAL ADMINISTRATIVE REGION BY THE CHIEF ESTATE SURVEYOR/RAILWAY DEVELOPMENT		
07121902311121	28/11/2007	19/12/2007	LETTER OF UNDERTAKING	- -	-

備註 REMARKS: FROM DISTRICT LANDS OFFICE, SHATIN, LANDS DEPARTMENT



出租資料表格

表格 2

適用於香港住宅物業的出租

本表格由地產代理監管局按《地產代理條例》訂明

註：本表格應由持牌地產代理填寫

A 部：物業地址

**Flat A on 5/F of Tower 2, The Pentagon, No. 6 Good View Lane, Shatin, N.T. (物業)**

B 部：物業的訂明資料

資料的類別		訂明來源 (參閱註 9)	取得資料 的日期
1.	註冊於土地註冊處的當時的擁有權及有效的產權負擔的詳情： 擁有人的姓名或名稱： <b>Tam Tai Ming &amp; Chan Mei Mei (Joint Tenants)</b>	A	08/07/2022
	有效的產權負擔：		
	(a) 管有權命令： <input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 沒有	A	
	(b) 按揭或押記： <input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 沒有	A	
2.	物業的樓面面積： <input type="checkbox"/> (a) 差餉物業估價署所提供的實用面積：	B	
	<input type="checkbox"/> (b) 在首次轉讓的買賣協議中述明的實用面積：	A	

出租資料表格

表格 2

適用於香港住宅物業的出租

本表格由地產代理監管局按《地產代理條例》訂明

註：本表格應由持牌地產代理填寫

A 部：物業地址

(“物業”)

B 部：物業的訂明資料

**管有權命令 (possession orders)  
按揭或押記 (mortgage or charge)**

1.	註冊於土地註冊處的詳情： 擁有人的姓名或名稱：	A	
	有效的產權負擔： (a) 管有權命令： <input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 沒有	A	
	(b) 按揭或押記： <input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 沒有	A	
2.	物業的樓面面積： <input type="checkbox"/> (a) 差餉物業估價署所提供的實用面積：	B	
	<input type="checkbox"/> (b) 在首次轉讓的買賣協議中述明的實用面積：	A	
	<input type="checkbox"/> (c) 不能從(a)及(b)段途徑取得有關資料		

## B 部: 物業的訂明資料 (續)

---

### 1. 有效的產權負擔:

- 法庭命令
- 按揭或押記

## B 部: 物業的訂明資料 (續)

---

### 參考資料 -

#### **專題論集: 物業產權負擔**

- 第 2 節(3) 地產代理於產權負擔上的責任
- 第 3 節(3)(d) 押記令
- 第 3 節(4)(b) 建築令
- 第 3 節(6) 租戶權益
- 第 3 節(2) 融資人權益

業主資料

OWNER PARTICULARS

業主姓名 NAME OF OWNER	身分 (如非唯一擁有人) CAPACITY (IF NOT SOLE OWNER)	註冊摘要編號 MEMORIAL NO.	文書日期 DATE OF INSTRUMENT	註冊日期 DATE OF REGISTRATION	代價 CONSIDERATION
TAM TAI MING 譚大明	JOINT TENANT	09071003021301	15/06/2009	10/07/2009	\$10,306,000.00
CHAN MEI MEI 陳美美	JOINT TENANT	ASSIGNMENT WITH PLAN			

物業涉及的轉轄

INCUMBRANCES

註冊摘要編號 MEMORIAL NO.	文書日期 DATE OF INSTRUMENT	註冊日期 DATE OF REGISTRATION	文書性質 NATURE	受惠各方 IN FAVOUR OF	代價 CONSIDERATION
ST1324443	03/03/2003	16/04/2003	CONFIRMATION AND UNDERTAKING	- -	-
05040901301614	04/04/2005	09/04/2005	MEMORANDUM OF CAR PARK LAYOUT PLANS	- -	-
05102501971852	19/10/2005	25/10/2005	MEMORANDUM WITH CERTIFIED REVISED CAR PARK LAYOUT PLANS	- -	-
06020100131127	19/01/2006	01/02/2006	MODIFICATION LETTER WITH PLAN	- -	-
07102302381124	11/10/2007	23/10/2007	MODIFICATION LETTER RELATING TO THE KCRC COMPLEX	- -	-
			備註 REMARKS: FROM THE GOVERNMENT OF THE HONG KONG SPECIAL ADMINISTRATIVE REGION BY THE CHIEF ESTATE SURVEYOR/RAILWAY DEVELOPMENT		
07121902311121	28/11/2007	19/12/2007	LETTER OF UNDERTAKING	- -	-

備註 REMARKS: FROM DISTRICT LANDS OFFICE, SHATIN, LANDS DEPARTMENT

08043002981806	30/04/2008	30/04/2008	BANK UNDERTAKING	THE GOVERNMENT OF THE HONG KONG SPECIAL ADMINISTRATIVE REGION - THE DIRECTOR OF LANDS -	-
			備註	REMARKS: BY GNC COMMERCIAL BANK (ASIA) LIMITED AND THE P&G INDUSTRIAL BANK LIMITED	
08050602811825	05/05/2008	06/05/2008	STATUTORY DEC		-
			備註	REMARKS: OF JIM	
08060602631150	15/05/2008	06/06/2008	AGREEMENT FOR SALE AND PURCHASE WITH PLAN	TAM TAI MING 譚大明 (JOINT TENANT) CHAN MEI MEI 陳美美 (JOINT TENANT)	\$10,306,000.00
			備註	REMARKS: SEE ASSIGNMENT MEM. NO. 09071003021301	
08101302641567	30/09/2008	13/10/2008	LETTER OF UNDERTAKING	- -	-
			備註	REMARKS: (UNDERTAKING FOR INCORPORATION OF ADEQUATE PROVISION IN DEED OF MUTUAL CONVENANT & MANANGEMENT AGREEMENT (DMC) TO FACILITATE MAINTENANCE OF COMMON RAIN WATER DRAIN STACK IN PIPE DUCT WITHIN PRIVATE PREMISES) FROM RAILWAY CORPORATION LIMITED TO BUILDINGS DEPARTMENT	
08101302641575	30/09/2008	13/10/2008	LETTER OF UNDERTAKING (OWNER'S COMMITTEE OFFICE)	- -	-
			備註	REMARKS: FROM RAILWAY CORPORATION LIMITED TO BUILDINGS DEPARTMENT	

首次轉讓的買賣協議

轉讓契

08101302641587      30/09/2008      13/10/2008      LETTER OF UNDERTAKING      -      -  
(MANAGEMENT OFFICES ON  
G/F & PODIUM, GUARDHOUSE  
ON G/F)

備註 REMARKS: FROM RAILWAY CORPORATION LIMITED TO BUILDINGS DEPARTMENT

08101302641595      30/09/2008      13/10/2008      LETTER OF UNDERTAKING FOR --  
RECREATIONAL FACILITIES AND GREEN FEATURES (WIDER COMMON LIFT LOBBIES AT TYPICAL  
RESIDENTIAL FLOORS, ACOUSTIC FINS, UTILITY PLATFORMS, SKY-GARDENS, BALCONIES, NON-STRUCTURAL  
PREFABRICATED EXTERNAL WALL)

佔用許可証 (入伙紙)  
Occupation Permit

08121902441130      12/12/2008      19/12/2008      OCCUPATION PERMIT (PERMIT NO.  
PR 9/2008 (OP))

備註 REMARKS: FROM BUILDING AUTHORITY OF HONG KONG

09042902561421      24/04/2009      29/04/2009      CERTIFICATE OF COMPLIANCE      -      -

合格證明書  
Certificate of Compliance

09051802241293      04/05/2009      18/05/2009      DEED OF MUTUAL COVENANT      RAILWAY CORPORATION LIMITED  
AND MANAGEMENT AGREEMENT      鐵路運輸有限公司  
WITH PLANS      (MANAGER)

大廈公契  
Deed of Mutual Covenant

09071003021314      15/06/2009      10/07/2009      LEGAL CHARGE/MORTGAGE      GNC COMMERCIAL BANK (ASIA)  
LIMITED      TO SECURE ALL MONEYS IN  
--      RESPECT OF GENERAL  
BANKING FACILITIES

法定押記 / 按揭  
Legal Charge / Mortgage

10061203081234      15/05/2010      12/06/2010      DISCHARGE BY RECEIPT      --      --

解除

10061203081248	15/05/2010	12/06/2010	MORTGAGE TO SECURE GENERAL BANKING FACILITIES	KC BANK (HONG KONG) LIMITED	ALL MONEYS
----------------	------------	------------	--	--------------------------------	------------

**按揭 Mortgage**

10090300541406	31/07/2010	03/09/2010	ORDER NO. CWP/S3/100972/10/K -- BY THE BUILDING AUTHORITY UNDER S.24(1) OF THE BUILDINGS ORDINANCE WITH PLAN		
----------------	------------	------------	---	--	--

**Building Authority Buildings Ordinance** ←

**建築命令 Building Order**

11080203250082	10/06/2011	02/08/2011	LETTER OF COMPLIANCE		
----------------	------------	------------	----------------------	--	--

**履行書 Letter of Compliance**

12121601460019	11/11/2012	16/12/2012	SEALED COPY CHARGING ORDER: NOTICE TO SHOW CAUSE	BMW BANK (HONG KONG) LIMITED (PLAINTIFF)	-
				TAM TAI MING (1ST DEFENDANT)	-
				WINNING TRADING COMPANY LIMITED (2ND DEFENDANT)	-

備註 REMARKS: IN D.C.C. ACTION NO. 4844 OF 2012

法庭蓋印押記令：提出因由通知 → **法庭命令**

13031201581243	12/03/2013	12/03/2013	MEMORANDUM OF OUTSTANDING SERVICE & MANAGEMENT FEES & OTHER CHARGES		
----------------	------------	------------	--	--	--

欠交管理費 ←

備註 REMARKS: BY RAILWAY CORPORATION LIMITED

**押記備忘錄 Memorandum of Charge**

**等待註冊的契約**

DEEDS PENDING REGISTRATION

註冊摘要編號 MEMORIAL NO.	文書日期 DATE OF INSTRUMENT	交付日期 DATE OF DELIVERY	文書性質 NATURE	受惠各方 IN FAVOUR OF	代價 CONSIDERATION
------------------------	----------------------------	--------------------------	----------------	----------------------	---------------------

\*\*\*\*\* 無 NIL \*\*\*\*\*



10061203081234	15/05/2010	12/06/2010	DISCHARGE BY RECEIPT	--	-
10061203081248	15/05/2010	12/06/2010	MORTGAGE TO SECURE GENERAL BANKING FACILITIES	KC BANK (HONG KONG) LIMITED	ALL MONEYS
10090300541406	31/07/2010	03/09/2010	ORDER NO. CWP/S3/100972/10/K BY THE BUILDING AUTHORITY UNDER S.24(1) OF THE BUILDINGS ORDINANCE WITH PLAN	--	-
11080203250082	10/06/2011	02/08/2011	LETTER OF COMPLIANCE	--	-
12121601460019	11/11/2012	16/12/2012	SEALED COPY CHARGING ORDER: NOTICE TO SHOW CAUSE	BMW BANK (HONG KONG) LIMITED (PLAINTIFF)  TAM TAI MING (1ST DEFENDANT)  WINNING TRADING COMPANY LIMITED (2ND DEFENDANT)	-  -

備註 REMARKS: IN D.C.C. ACTION NO. 4844 OF 2012

13031201581243	12/03/2013	12/03/2013	MEMORANDUM OF OUTSTANDING SERVICE & MANAGEMENT FEES & OTHER CHARGES		
----------------	------------	------------	--	--	--

備註 REMAKRS: BY RAILWAY CORPORATION LIMITED

**等待註冊的契約**  
DEEDS PENDING REGISTRATION

註冊摘要編號 MEMORIAL NO.	文書日期 DATE OF INSTRUMENT	交付日期 DATE OF DELIVERY	文書性質 NATURE	受惠各方 IN FAVOUR OF	代價 CONSIDERATION
------------------------	----------------------------	--------------------------	----------------	----------------------	---------------------

\*\*\*\*\* 無 NIL \*\*\*\*\*

\*\*\*\*\* 登記冊末端 END OF REGISTER \*\*\*\*\*

出租資料表格

表格 2

適用於香港住宅物業的出租

本表格由地產代理監管局按《地產代理條例》訂明

註：本表格應由持牌地產代理填寫

A 部：物業地址

**Flat A on 5/F of Tower 2, The Pentagon, No. 6 Good View Lane, Shatin, N.T.** (“物業”)

B 部：物業的訂明資料

資料的類別		訂明來源 (參閱註 9)	取得資料 的日期
1.	註冊於土地註冊處的當時的擁有權及有效的產權負擔的詳情： 擁有人的姓名或名稱： <b>Tam Tai Ming &amp; Chan Mei Mei (Joint Tenants)</b>	A	08/07/2022
	有效的產權負擔： (a) 管有權命令： <input type="checkbox"/> 有 <input checked="" type="checkbox"/> 沒有	A	08/07/2022
	(b) 按揭或押記： <input checked="" type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 沒有	A	08/07/2022
2.	物業的樓面面積： <input type="checkbox"/> (a) 差餉物業估價署所提供的實用面積：	B	
	<input type="checkbox"/> (b) 在首次轉讓的買賣協議中述明的實用面積：	A	
	<input type="checkbox"/> (c) 不能從 (a) 及 (b) 中滄經取得有關資料		

## B 部: 物業的訂明資料 (續)

---

### 2. 物業的樓面面積：

- 此資料可從差餉物業估價署或土地註冊處取得。
- 您可先向差餉物業估價署查詢，如未能取得有關資料，可從土地註冊處存有之首次轉讓契的買賣協議內找到。

#### 執業通告：

- \*13-02(CR) 物業資料及填妥物業資料表格 / 出租資料表格
- \*12-02(CR) 提供二手住宅物業樓面面積的資料
- 09-03(CR) 「物業資訊網」服務

## B 部: 物業的訂明資料 (續)

---

### 2. 物業的樓面面積：

- (a) 差餉物業估價署提供樓面面積
  - 「物業資訊網」服務 (訂明來源 B)
  
- (b) 首次轉讓的買賣協議
  - 「土地註冊處」(訂明來源 A)
  - 如未能從差餉物業估價署取得資料，可從此訂明來源取得

# 如何取得物業資訊網資料

---

## 差餉物業估價署 - 「物業資訊網」 PIO

- 網址: [www.rvdpi.gov.hk](http://www.rvdpi.gov.hk)
- 查詢熱線: 2150 8836
- 查詢電郵: [pio\\_enquiries@rvd.gov.hk](mailto:pio_enquiries@rvd.gov.hk)

主頁

免費服務

收費服務

網上支援

選擇服務 - 物業  
資料(樓齡、面積  
及許可用途)

查詢物業資料(樓齡、面積及許可用途)

查詢應課差餉租值

查詢差餉及 / 或地租帳目資料

物業資訊網提供24小時服務，以便公眾隨時隨地查詢物業資料，並提供本署與土地註冊處已配對的物業資料。

查閱差餉物業估價署持有的

本網站的收費服務接受信用卡、繳費靈、Apple Pay 或 Google Pay 網上付款。常用客戶亦可申請成為登記用戶，享用更便利的服務。

### 快速連結

#### 免費服務



個別繳納人的  
物業資料  
(面積及樓齡)



公眾查閱估價冊  
及地租登記冊



物業市場  
統計資料

#### 收費服務



查詢物業資料  
(樓齡、面積及  
許可用途)



查詢應課  
差餉租值



查詢差餉及/或  
地租帳目資料



填寫標準表格示範 - 物業資料網

估價編號  
Assessment No. : 681-41805-0116-0T  
資料提供日期  
Date of Provision of Information : 8-Jul-2022

最早發出入伙文件日期  
Date of Issue of the Earliest Occupation Document : 12-Dec-2008  
時間 : 17:53:09  
面積對算值 : 1 平方米 = 10.764 平方呎  
Area Conversion Factor : 1 m<sup>2</sup> = 10.764 ft<sup>2</sup>

差餉物業估價署所提供的資料 Information provided by Rating and Valuation Department

交易參考編號  
Transaction Reference Number :  
RVD1212031604347

物業地址或名稱 :  
沙田 美景里6號  
凌雲匯

Address or description of tenement :  
6 GOOD VIEW LANE  
THE PENTAGON  
TOWER 2  
5/F FLAT A  
SHA TIN

實用面積(平方米): 93.5  
Saleable Area (m<sup>2</sup>)

面積對算值:  
(1 平方米 = 10.764 平方呎)  
(1 m<sup>2</sup> = 10.764 ft<sup>2</sup>)

供差餉或地租評估的物業類別  
Property Type for Rates or Government Rent Purposes

: 私人住宅物業  
: Private Domestic Property

實用面積 : 93.5 平方米 m<sup>2</sup>  
Saleable Area

附註 : - 此物業有下列附屬設施，並不包括在實用面積內，請作實地考察以核實資料。  
Remarks : This property has the following ancillary accommodation which has not been included in the saleable area. Please verify the information on site.

- (i) 窗台面積 Bay Window Area : 3.2 平方米 m<sup>2</sup>
- (ii) 冷氣機房面積 Air-conditioning Plant Room Area : 3.1 平方米 m<sup>2</sup>

\*\* 牆身的全厚度已計算在此物業的實用面積內。  
Full wall thickness is adopted in calculating the saleable area of this property.

實用面積的定義

實用面積定義 Definition of Saleable Area

實用面積是指個別單位獨立使用的樓面面積，包括露台、陽台、工作平台及其他類似設施，但不包括公用地方，如樓梯、升降機槽、入牆暗渠、大堂及公用洗手間。實用面積是量度至外牆的表面或共用牆的中線所包括的面積。窗台、平台、天台、花園、前庭、天井、冷氣機房、冷氣機平台、花槽及車位並不包括在內。

Saleable area is defined as the floor area exclusively allocated to the unit including balconies, verandahs, utility platforms and other similar features but excluding common areas such as stairs, lift shafts, pipe ducts, lobbies and communal toilets. It is measured to the exterior face of the external walls and walls onto common parts or the centre of party walls. Bay windows, flat roofs, top roofs, gardens, terraces, yards, air-conditioning plant rooms, air-conditioning platforms, planters/flower boxes and car parking spaces are excluded.



物業資訊網入伙文件對照編號  
PIO Serial Number of Occupation Document :

043126

入伙紙所載資料 Information contained in Occupation Permit

物業地址或名稱  
Property address or description :

Site A Development (Phase 1 as demarcated in plans approved on 30.1.2008 and 17.6.2008), Shatin, 6 Good View Lane on Shatin Town Lot No. 582

入伙紙編號  
Permit Number : PR 9 / 2008(OP)

入伙紙發出日期  
Permit issued on : 12-DEC-2008

屋宇署檔案號碼  
Buildings Department's  
Reference Number : BD 2 / 9078 / 02 (APD) Pt. VII

入伙紙類別  
Permit Type : FULL PERMIT

入伙紙發出日期

Podium

Ground Floor:

Shops, 24-hour c  
footbridge, carpark  
residential entrance  
ancillary accommoda

上述資料摘錄自屋宇署發出的有關佔用許可證，經由差餉物業估價署的物業資訊網發放，用以查證有關物業的「用途限制」，以符合《地產代理常規(一般責任及香港住宅物業)規例》的規定。

註釋 EXPLANATORY NOTES

上述資料摘錄自屋宇署發出的有關佔用許可證，經由差餉物業估價署的物業資訊網發放，用以查證有關物業的「用途限制」，以符合《地產代理常規(一般責任及香港住宅物業)規例》的規定。

The above information is extracted from the relevant Occupation Permit issued by the Buildings Department. It is released by the Rating and Valuation Department via its Property Information Online for the purpose of ascertaining the user restrictions of the property concerned in compliance with the Estate Agents Practice (General Duties and Hong Kong Residential Properties) Regulation.



出租資料表格

表格 2

適用於香港住宅物業的出租

本表格由地產代理監管局按《地產代理條例》訂明

註：本表格應由持牌地產代理填寫

A 部：物業地址

**Flat A on 5/F of Tower 2, The Pentagon, No. 6 Good View Lane, Shatin, N.T.** (“物業”)

B 部：物業的訂明資料

資料的類別		訂明來源 (參閱註 9)	取得資料 的日期
1.	註冊於土地註冊處的當時的擁有權及有效的產權負擔的詳情： 擁有人的姓名或名稱： <b>Tam Tai Ming &amp; Chan Mei Mei (Joint Tenants)</b>	A	08/07/2022
	有效的產權負擔： (a) 管有權命令： <input type="checkbox"/> 有 <input checked="" type="checkbox"/> 沒有	A	08/07/2022
	(b) 按揭或押記： <input checked="" type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 沒有	A	08/07/2022
2.	物業的樓面面積： <input checked="" type="checkbox"/> (a) 差餉物業估價署所提供的實用面積： <b>93.5 m<sup>2</sup></b>	B	08/07/2022
	<input type="checkbox"/> (b) 在首次轉讓的買賣協議中述明的實用面積：	A	
	<input type="checkbox"/> (c) 不能從 (a) 及 (b) 段途徑取得有關資料。		



## B 部: 物業的訂明資料 (續)

---

### 3. 落成年份

- 佔用許可證      或
- 合格證明書      或
- 不反對入住書

### 4. 用途限制

- 佔用許可證

**落成年份及用途限制資料  
可參考佔用許可証（入伙紙）**

**請參考下頁土地註冊處查冊**

08101302641587	30/09/2008	13/10/2008	LETTER OF UNDERTAKING (MANAGEMENT OFFICES ON G/F & PODIUM, GUARDHOUSE ON G/F)	-	-
			備註	REMARKS: FROM RAILWAY CORPORATION LIMITED TO BUILDINGS DEPARTMENT	
08101302641595	30/09/2008	13/10/2008	LETTER OF UNDERTAKING FOR -- RECREATIONAL FACILITIES AND GREEN FEATURES (WIDER COMMON LIFT LOBBIES AT TYPICAL RESIDENTIAL FLOORS, ACOUSTIC FINS, UT PREFABRICATED EXTERNAL WALL)		STRUCTURAL
08121902441130	12/12/2008	19/12/2008	OCCUPATION PERMIT (PERMIT NO. PR 9/2008 (OP))		
			備註	REMARKS: FROM BUILDING AUTHORITY OF HONG KONG	
09042902561421	24/04/2009	29/04/2009	CERTIFICATE OF COMPLIANCE	-	-
09051802241293	04/05/2009	18/05/2009	DEED OF MUTUAL COVENANT AND MANAGEMENT AGREEMENT WITH PLANS	RAILWAY CORPORATION LIMITED 鐵路運輸有限公司 (MANAGER)	
09071003021314	15/06/2009	10/07/2009	LEGAL CHARGE/MORTGAGE	GNC COMMERCIAL BANK (ASIA) LIMITED	TO SECURE ALL MONEYS IN RESPECT OF GENERAL BANKING FACILITIES
10061203081234	15/05/2010	12/06/2010	DISCHARGE BY RECEIPT	--	-

文書日期

佔用許可証 (入伙紙)  
Occupation Permit



入伙紙所載資料 Information contained in Occupation Permit

物業地址或名稱  
Property address or description :

Site A Development (Phase 1 as demarcated in plans approved on 30.1.2008 and 17.6.2008), Shatin, 6 Good View Lane on Shatin Town Lot No. 582

入伙紙編號  
Permit Number : PR 97/2008(OP)

入伙紙發出日期  
Permit issued on : 12-DEC-2008

屋宇署檔案號碼  
Buildings Department's BD 2/9078/02(APD)Pt.VII  
Reference Number :

入伙紙類別  
Permit Type : FULL PERMIT

入伙紙發出日期

Podium

Ground Floor:

Shops, 24-hour covered pedestrian walkway, pedestrian footbridge, carpark and bicycle parking, management offices, residential entrance lobby, residents' recreational facilities and ancillary accommodation for non-domestic use.

上述資料摘錄自屋宇署發出的有關佔用許可證，經由差餉物業估價署的物業資訊網發放，用以查證有關物業的「用途限制」，以符合《地產代理常規(一般責任及香港住宅物業)規例》的規定。

註釋 EXPLANATION

上述資料摘錄自屋宇署發出的有關佔用許可證，經由差餉物業估價署的物業資訊網發放，用以查證有關物業的「用途限制」，以符合《地產代理常規(一般責任及香港住宅物業)規例》的規定。

The above information is extracted from the Occupation Permit issued by the Buildings Department. It is released by the Buildings Department via its Property Information Online for the purpose of ascertaining the user restrictions of the property concerned in compliance with the Estate Agents Practice (General Duties and Hong Kong Residential Properties) Regulation.

30.01.2008 and 17.06.2008), Shatin, 6 Good View Lane on Shatin  
Town Lot No. 582

Permit issued on :

屋宇署檔案號碼  
Buildings Department's BD 2/9078/02(APD) Pt. VII  
Reference Number :

入伙紙類別  
Permit Type :

FULL PERMIT

許可物業用途  
Permitted occupation purposes :

Tower 2

5/F to 10/F (inclusive):	4 flats per floor for domestic use.
11/F:	2 flats for domestic use; skygarden for non-domestic use.
12/F:	2 flats for domestic use.
15/F to 22/F(inclusive):	4 flats per floor for domestic use.
23/F:	Refuge floor and ancillary accommodation for domestic use.
25/F to 55/F (inclusive):	4 flats per floor for domestic use.
56/F:	3 flats for domestic use and swimming pool for 1 flat.
57/F:	2 flats for domestic use.

Remark: The designations of 13/F, 14/F, 24/F, 34/F, 40-49/F, 53/F and 54/F are omitted.

Tower 3

5/F to 11/F (inclusive):	4 flats per floor for domestic use.
12/F:	2 flats for domestic use; skygarden for non-domestic use.
15/F:	2 flats for domestic use.
16/F to 23/F (inclusive):	4 flats per floor for domestic use.
25/F:	Refuge floor and ancillary accommodation for non-domestic use.
26/F to 57/F (inclusive):	4 flats per floor for domestic use.
60/F:	2 flats for domestic use.

Remark: The designations of 13/F, 14/F, 24/F, 34/F, 40-49/F, 53/F, 54/F, 58/F and 59/F are omitted.

**4 flats per floor  
for domestic use**

2.	物業的樓面面積： <input type="checkbox"/> (a) 差餉物業估價署所提供的實用面積：	B	
	<input type="checkbox"/> (b) 在首次轉讓的買賣協議中述明的實用面積：	A	
	<input type="checkbox"/> (c) 不能從(a)及(b)段途徑取得有關資料。		
3.	落成年份： 物業(或物業所屬建築物)的落成年份： 2008	<del>A/B/E*</del> <sup>h</sup>	08/07/2022
4.	用途限制： 佔用許可證所規定的用途： Domestic Use	<del>A/E*</del> <sup>h</sup>	08/07/2022
5.	出租限制： 法例/政府租契下的出租限制： <input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 沒有	C/D*	

C 部：可提供關於物業的其他資料

1. 每年的地租/地稅： 港幣\$ \_\_\_\_\_
2. 每季的差餉： 港幣\$ \_\_\_\_\_
3. 每月的管理費： 港幣\$ \_\_\_\_\_
4. 物業現正受租契約束，並擬分租：  
如“是”，請提供詳情： 是      否  
\_\_\_\_\_



2.	物業的樓面面積：	B	
	<input type="checkbox"/> (a) 差餉物業估價署所提供的實用面積：		
	<input type="checkbox"/> (b) 在首次轉讓的買賣協議中述明的實用面積：		
	<input type="checkbox"/> (c) 不能從(a)及(b)段途徑取得有關資料。	A	
3.	落成年份： 物業(或物業所屬建築物)的落成年份：		
4.	用途限制： 佔用許可證所規定的用途：	A	
5.	出租限制： 法例/政府租契下的出租限制： <input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 沒有	C/D*	

**C: 房屋協會**  
**D: 房屋署**

### C部：可提供關於物業的其他資料

1. 每年的地租/地稅： 港幣\$\_\_\_\_\_
2. 每季的差餉： 港幣\$\_\_\_\_\_
3. 每月的管理費： 港幣\$\_\_\_\_\_
4. 物業現正受租契約束，並擬分租：  
是      否

如“是”，請提供詳情：\_\_\_\_\_

2.	物業的樓面面積： <input type="checkbox"/> (a) 差餉物業估價署所提供的實用面積：	B	
	<input type="checkbox"/> (b) 在首次轉讓的買賣協議中述明的實用面積：	A	
	<input type="checkbox"/> (c) 不能從(a)及(b)段途徑取得有關資料。		
3.	落成年份： 物業(或物業所屬建築物)的落成年份：	A/B/E*	
4.	用途限制： 佔用許可證所規定的用途：	A/E*	
5.	出租限制： 法例/政府租契下的出租限制： <input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 沒有	C/D*	<b>不適用</b>

C部：可提供關於物業的其他資料

**(可選擇性提供)**

1. 每年的地租/地稅： 港幣\$ \_\_\_\_\_

2. 每季的差餉： 港幣\$ \_\_\_\_\_

3. 每月的管理費： 港幣\$ \_\_\_\_\_

4. 物業現正受租契約束，並擬分租：  
是      否

如“是”，請提供詳情： \_\_\_\_\_

# 填寫標準表格

## 表格2 - 出租資料表格

提提你

(a) 回答所有問題並填寫「表格2」B部的所有空格

A部：物業地址

(“物業”)

B部：物業的訂明資料

資料的類別	訂明來源 (參閱註9)	取得資料 的日期
1. 註冊於土地註冊處的當時的擁有權及有效的產權負擔的詳情： 擁有人的姓名或名稱：	A	
有效的產權負擔： (a) 管有權命令： <input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 沒有	A	
(b) 按揭或押記： <input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 沒有	A	
2. 物業的樓面面積： <input type="checkbox"/> (a) 差餉物業估價署所提供的實用面積；	B	
<input type="checkbox"/> (b) 在首次轉讓的買賣協議中述明的實用面積；	A	
<input type="checkbox"/> (c) 不能從(a)及(b)段途徑取得有關資料。		
3. 落成年份： 物業(或物業所屬建築物)的落成年份：	A/B/E*	
4. 用途限制： 佔用許可證所規定的用途：	A/E*	
5. 出租限制： 法例/政府租契下的出租限制： <input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 沒有	C/D*	

(b) 「取得資料的日期」一欄述明取得相關資料的日期

(c) 於方格內劃上“✓”號

(d) 「訂明來源」一欄出現“\*”號，刪去不適用的選項

(e) 如任何問題並不適用，填上“不適用”。如欠缺任何訂明資料，填上“資料欠缺”

(f) 僅於表格的相應空白處/欄內填寫相關資料

C部：可提供關於物業的其他資料

1. 每年的地租/地稅：港幣\$ \_\_\_\_\_
2. 每季的差餉：港幣\$ \_\_\_\_\_
3. 每月的管理費：港幣\$ \_\_\_\_\_
4. 物業現正受租契約束，並擬分租：是 否  
如“是”，請提供詳情：\_\_\_\_\_

# 考考你（練習一）- 第一部分：



根據練習一的土地查冊和物業資訊網資料，填寫出租資料表格（表格2）A部和B部



出租資料表格

表格 2

適用於香港住宅物業的出租

本表格由地產代理監管局按《地產代理條例》訂明

註：本表格應由持牌地產代理填寫

A 部：物業地址

(“物業”)

B 部：物業的訂明資料

資料的類別		訂明來源 (參閱註 9)	取得資料 的日期
1.	註冊於土地註冊處的當時的擁有權及有效的產權負擔的詳情： 擁有人的姓名或名稱：	A	
	有效的產權負擔： (a) 管有權命令： <input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 沒有	A	
	(b) 按揭或押記： <input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 沒有	A	
2.	物業的樓面面積： <input type="checkbox"/> (a) 差餉物業估價署所提供的實用面積：	B	
	<input type="checkbox"/> (b) 在首次轉讓的買賣協議中述明的實用面積：	A	
	<input type="checkbox"/> (c) 不能從(a)及(b)段途徑取得有關資料。		
3.	落成年份： 物業(或物業所屬建築物)的落成年份：	A/B/E*	

[View PROPERTY PARTICULARS](#)  
[View OWNER PARTICULARS](#)  
[View INCUMBRANCES](#)  
[View DEEDS PENDING REGISTRATION](#)

## 練習一(土地查冊)

### 土地註冊處 THE LAND REGISTRY 土地登記冊 LAND REGISTER

印製於 PRINTED AT: INTERNET SEARCH (DOMESTIC)  
查冊日期及時間 SEARCH DATE AND TIME 07/07/2022 12:02  
查冊者姓名 NAME OF SEARCHER: EAA  
查冊種類 SEARCH TYPE: HISTORICAL AND CURRENT

本登記冊列明有關物業截至 07/07/2022 7:30 之資料  
THE INFORMATION SET OUT BELOW CONTAINS PARTICULARS OF THE PROPERTY UP TO 07:30 ON 07/07/2022.

備存土地紀錄以供市民查閱旨在防止秘密及有欺詐成分的物業轉易，以及提供容易追溯和確定土地財產及不動產業權的方法。土地紀錄內載的資料不得用於與土地紀錄的宗旨無關之目的，使用所提供的資料須符合《個人資料(私隱)條例》的規定。

The land records are kept and made available to members of the public to prevent secret and fraudulent conveyances, and to provide means whereby the titles to real and immovable property may be easily traced and ascertained. The information contained in the land records shall not be used for purposes that are not related to the purposes of the land records. The use of information provided is subject to the provisions in the Personal Data (Privacy) Ordinance.

#### 物業資料

#### PROPERTY PARTICULARS

##### 物業參考編號

PROPERTY REFERENCE NUMBER (PRN): A6768229

##### 地段編號

LOT NO.: SECTION E OF NEW KOWLOON TOWN LOT NO.64

批約 HELD UNDER: CONDITIONS OF EXCHANGE NO. UB21260

年期 LEASE TERM: 99 YEARS

開始日期 COMMENCEMENT OF LEASE TERM: 01/07/1898

每年地稅 RENT PER ANNUM: -

##### 所佔地段份數

SHARE OF THE LOT: 8/5463

ADDRESS: FLAT D2 ON 10TH FLOOR OF BLOCK D  
FANTASTIC VIEW GARDEN  
NO. 66 FANTASTIC VIEW ROAD  
KOWLOON

地址: 中文地址不詳

##### 備註

REMARKS: THE DETERMINED RENT IS \$194 P.A.

出租資料表格

表格 2

適用於香港住宅物業的出租

本表格由地產代理監管局按《地產代理條例》訂明

註：本表格應由持牌地產代理填寫

A 部：物業地址

**FLAT D2, 10/F, BLOCK D, FANTASTIC VIEW GARDEN, NO. 66 FANTASTIC VIEW  
ROAD, KOWLOON**

(“物業”)

B 部：物業的訂明資料

資料的類別		訂明來源 (參閱註 9)	取得資料 的日期
1.	註冊於土地註冊處的當時的擁有權及有效的產權負擔的詳情： 擁有人的姓名或名稱：	A	
	有效的產權負擔：		
	(a) 管有權命令： <input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 沒有	A	
	(b) 按揭或押記： <input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 沒有	A	
2.	物業的樓面面積：		
	<input type="checkbox"/> (a) 差餉物業估價署所提供的實用面積：	B	
	<input type="checkbox"/> (b) 在首次轉讓的買賣協議中述明的實用面積：	A	
	<input type="checkbox"/> (c) 不能從(a)及(b)段途徑取得有關資料。		
3.	落成年份： 物業(或物業所屬建築物)的落成年份：	A/B/E*	



**業主資料**  
OWNER PARTICULARS

業主姓名 NAME OF OWNER	身分 (如非唯一擁有人) CAPACITY (IF NOT SOLE OWNER)	註冊摘要編號 MEMORIAL NO.	文書日期 DATE OF INSTRUMENT	註冊日期 DATE OF REGISTRATION	代價 CONSIDERATION
FANTASTIC VIEW LIMITED -		UB1090895	19/04/1973	26/05/1973	€5,995,050.00
		備註 REMARKS: ASSIGNMENT			
CHEN WAI MING -		UB2698689	15/08/1978	02/10/1978	€109,820.00
		備註 REMARKS: ASSIGNMENT WITH PLAN			
NG YIU WING -	JOINT TENANT	UB6835297	30/06/1993	27/07/1993	€900,000.00
YIU CHI LING -	JOINT TENANT				
LO SIU MAN -	JOINT TENANT	UB7594326	11/12/1995	30/12/1995	€1,080,000.00
WONG MEI MEI -	JOINT TENANT				
CHAN KWONG MING 陳光明	JOINT TENANT	11110811951129 ASSIGNMENT	03/11/2011	08/11/2011	€1,950,000.00
YIP CHING CHING 葉青青	JOINT TENANT				

出租資料表格

表格 2

適用於香港住宅物業的出租

本表格由地產代理監管局按《地產代理條例》訂明

註：本表格應由持牌地產代理填寫

A 部：物業地址

**FLAT D2, 10/E, BLOCK D, FANTASTIC VIEW GARDEN, NO. 66 FANTASTIC VIEW** (“物業”)

**ROAD, KOWLOON**

B 部：物業的訂明資料

	資料的類別	訂明來源 (參閱註 9)	取得資料 的日期
1.	註冊於土地註冊處的當時的擁有權及有效的產權負擔的詳情： <b>CHAN KWONG MING &amp; YIP</b> 擁有人的姓名或名稱： <b>CHING CHING (JOINT TENANT)</b>	A	07/07/2022
	有效的產權負擔： (a) 管有權命令： <input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 沒有 (b) 按揭或押記： <input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 沒有	A A	
2.	物業的樓面面積： <input type="checkbox"/> (a) 差餉物業估價署所提供的實用面積： <input type="checkbox"/> (b) 在首次轉讓的買賣協議中述明的實用面積： <input type="checkbox"/> (c) 不能從(a)及(b)段途徑取得有關資料。	B A	
3.	落成年份： 物業(或物業所屬建築物)的落成年份：	A/B/E*	

**物業涉及的契據**  
INCUMBRANCES

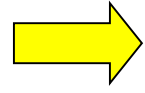
註冊摘要編號 MEMORIAL NO.	文書日期 DATE OF INSTRUMENT	註冊日期 DATE OF REGISTRATION	文書性質 NATURE	受惠各方 IN FAVOUR OF	代價 CONSIDERATION
UB2583682	12/12/1977	18/01/1978	DEED OF MUTUAL COVENANT AND GRANT	- -	-
UB3137239	20/02/1981	20/02/1981	GOVERNMENT NOTICE NO. 686 - OF 1981 PURSUANT TO SECTION 22(1)		-
			備註	REMARKS: THE CROWN RENT AND PREMIUM APPORTIONMENT ORDINANCE	
UB3308634	13/08/1982	13/08/1982	GOVERNMENT NOTICE NO. 3690 - OF 1981 PURSUANT TO SECTION 22(1)		-
			備註	REMARKS: THE CROWN RENT AND PREMIUM (APPORTIONMENT) ORDINANCE	
UB6680090	17/02/1993	08/03/1993	AGREEMENT FOR SALE AND PURCHASE	NG YIU WING - YIU CHI LING - (JOINT TENANTS) -	\$900,000.00
			備註	REMARKS: SEE ASSIGNMENT MEM. NO.UB6835297	
UB6835298	03/02/1993	27/07/1993	POWER OF ATTORNEY BY CHEN WAI MING	LAM SHAM MUI "THE ATTORNEY" -	-
UB6835299	30/06/1993	27/07/1993	MORTGAGE TO SECURE GENERAL BANKING FACILITIES	THE HONG KONG AND KOWLOON BANKING CORPORATION LIMITED -	-
			備註	REMARKS: THE CONSIDERATION IS ALL MONEYS	

UB7594325

11/12/1995

30/12/1995

RELEASE



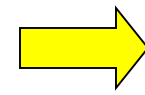
UB7541484

17/08/1995

25/10/1995

ORDER NO. IA9/K/95/P3  
UNDER SECTION 26A(1) OF  
THE BUILDINGS ORDINANCE

備註 REMARKS: BY THE BUILDING AUTHORITY



UB8632926

05/06/1998

13/07/1998

LETTER OF COMPLIANCE

UB7570439

20/11/1995

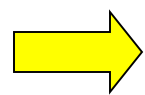
12/12/1995

AGREEMENT FOR SALE AND  
PURCHASE

LO SIU MAN

¥1,080,000.00

WONG MEI MEI  
(JOINT TENANTS)



備註 REMARKS: SEE ASSIGNMENT MEM. NO. UB7594326

UB7594327

11/12/1995

30/12/1995

MORTGAGE TO SECURE  
GENERAL BANKING  
FACILITIES

THE HONG KONG AND KOWLOON  
BANKING CORPORATION LIMITED

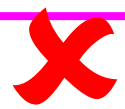
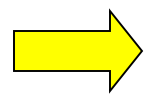
備註 REMARKS: THE CONSIDERATION IS ALL MONEYS

UB9515695

28/05/2001

08/06/2001

RELEASE



UB9515696

28/05/2001

08/06/2001

MORTGAGE

TAI TAI BANK LIMITED

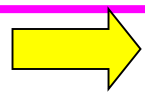
備註 REMARKS: THE CONSIDERATION IS ALL MONEYS

11112811941133

03/11/2011

28/11/2011

RECEIPT ON DISCHARGE OF A  
CHARGE



11092611981289

16/09/2011

26/09/2011

AGREEMENT FOR SALE AND  
PURCHASE

CHAN KWONG MING

陳光明  
(JOINT TENANT)

\$1,950,000.00

YIP CHING CHING

葉青青  
(JOINT TENANT)



備註 REMARKS: SEE ASSIGNMENT MEM. NO. 11110811951129

11110811951132

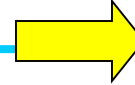
03/11/2011

08/11/2011

MORTGAGE

THE HONG KONG AND KOWLOON  
BANKING CORPORATION LIMITED

ALL MONEY



等待註冊的契約

DEEDS PENDING REGISTRATION

註冊摘要編號 MEMORIAL NO.	文書日期 DATE OF INSTRUMENT	交付日期 DATE OF DELIVERY	文書性質 NATURE	受惠各方 IN FAVOUR OF	代價 CONSIDERATION
------------------------	----------------------------	--------------------------	----------------	----------------------	---------------------

\*\*\*\*\* 無 NIL \*\*\*\*\*

\*\*\*\*\* 登記冊末端 END OF REGISTER \*\*\*\*\*

出租資料表格

表格 2

適用於香港住宅物業的出租

本表格由地產代理監管局按《地產代理條例》訂明

註：本表格應由持牌地產代理填寫

A 部：物業地址

**FLAT D2, 10/F, BLOCK D, FANTASTIC VIEW GARDEN, NO. 66 FANTASTIC VIEW  
ROAD, KOWLOON**

(“物業”)

B 部：物業的訂明資料

資料的類別		訂明來源 (參閱註 9)	取得資料 的日期
1.	註冊於土地註冊處的當時的擁有權及有效的產權負擔的詳情： 擁有人的姓名或名稱： <b>CHAN KWONG MING &amp; YIP CHING CHING (JOINT TENANT)</b>	A	07/07/2022
	有效的產權負擔： (a) 管有權命令： <input type="checkbox"/> 有 <input checked="" type="checkbox"/> 沒有	A	07/07/2022
	(b) 按揭或押記： <input checked="" type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 沒有	A	07/07/2022
2.	物業的樓面面積： <input type="checkbox"/> (a) 差餉物業估價署所提供的實用面積：	B	
	<input type="checkbox"/> (b) 在首次轉讓的買賣協議中述明的實用面積：	A	
	<input type="checkbox"/> (c) 不能從(a)及(b)段途徑取得有關資料。		
3.	落成年份： 物業(或物業所屬建築物)的落成年份：	A/B/E*	

**A：土地註冊處  
B：差餉物業估價署  
E：屋宇署**



差餉物業估價署「物業資訊網」  
RATING AND VALUATION DEPARTMENT  
PROPERTY INFORMATION ONLINE



練習一(附件二)

Record No. :

1 / 1

估價編號 : 291-██████████ 最早發出入伙文件日期 : 20-Jul-1978  
Assessment No. : 291-██████████ Date of Issue of the Earliest Occupation Document : 20-Jul-1978  
資料提供日期 : 7-Jul-2022 時間 : 12:38:01 面積對算值 : 1 平方米 = 10.764 平方尺  
Date of Provision of Information : 7-Jul-2022 Time : 12:38:01 Area Conversion Factor : 1 m<sup>2</sup> = 10.764 ft<sup>2</sup>

差餉物業估價署所提供的資料 Information provided by Rating and Valuation Department

交易參考編號

Transaction Reference Number :

RVD121-██████████

物業地址或名稱 :

Address or description of tenement :

美景路 66 號

66 FANTASTIC VIEW RD

美景花園

FANTASTIC VIEW GARDEN

D 座

BLK D

10 樓 D2 室

10/F FLAT D2

物業資訊網入伙文件  
對照編號

PIO Serial Number of  
Occupation Document :

██████████

供差餉或地租評估的物業類別

: 私人住宅物業

Property Type for Rates or Government Rent Purposes

: Private Domestic Property

實用面積

: 29.0 平方米 m<sup>2</sup>

Saleable Area

**實用面積: 29.0 m<sup>2</sup>**

\*\* 計算此物業的實用面積時，所採納的牆身厚度最多不超過 230 毫米。

A maximum wall thickness of 230 mm is adopted in calculating the saleable area of this property.

實用面積定義 Definition of Saleable Area

實用面積是指個別單位獨立使用的樓面面積，包括露台、陽台、工作平台及其他類似設施，但不包括

Saleable area is defined as the floor area exclusively allocated to the unit including balconies, verandahs, utility platforms and other similar features but



物業資訊網  
PROPERTY INFORMATION ONLINE



物業資訊網入伙文件對照編號  
PIO Serial Number of Occupation Document : [REDACTED]

入伙紙所載資料 Information contained in Occupation Permit

物業地址或名稱 Property address or description :	入伙紙編號 Permit Number : NK 94/78
Fantas	入伙紙發出日期 Permit issued on : 20-Jul-1978
	入伙紙類別 Permit Type : FULL PERMIT

入伙紙發出日期:  
20-Jul-1978

許可物業用途  
Permitted occupation purposes :

Blocks C & D

Ground Floor : Shops, 3 switch rooms, 1 store and 1 transformer room for non-domestic use.

1<sup>st</sup> and 2<sup>nd</sup> Floors : Office with 2 stores per floor for non-domestic use.

3<sup>rd</sup> to 10<sup>th</sup> Floors: - Block C: 6 flats per floor for domestic use

Block D: 6 flats per floor for domestic use.



出租資料表格

表格 2

適用於香港住宅物業的出租

本表格由地產代理監管局按《地產代理條例》訂明

註：本表格應由持牌地產代理填寫

A 部：物業地址

**FLAT D2, 10/F, BLOCK D, FANTASTIC VIEW GARDEN, NO. 66 FANTASTIC VIEW ROAD, KOWLOON**

(“物業”)

B 部：物業的訂明資料

	資料的類別	訂明來源 (參閱註 9)	取得資料 的日期
1.	註冊於土地註冊處的當時的擁有權及有效的產權負擔的詳情： <b>CHAN KWONG MING &amp; YIP</b> 擁有人的姓名或名稱： <b>CHING CHING (JOINT TENANT)</b> 有效的產權負擔： (a) 管有權命令： <input type="checkbox"/> 有 <input checked="" type="checkbox"/> 沒有 (b) 按揭或押記： <input checked="" type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 沒有	A  A A	07/07/2022  07/07/2022 07/07/2022
2.	物業的樓面面積： <input checked="" type="checkbox"/> (a) 差餉物業估價署所提供的實用面積： <b>29.0 m<sup>2</sup></b> <input type="checkbox"/> (b) 在首次轉讓的買賣協議中述明的實用面積： <input type="checkbox"/> (c) 不能從(a)及(b)段途徑取得有關資料。	B  A	07/07/2022
3.	落成年份： 物業(或物業所屬建築物)的落成年份： <b>1978</b>	<del>A/B/E*</del>	07/07/2022

2.	物業的樓面面積： <input checked="" type="checkbox"/> (a) 差餉物業估價署所提供的實用面積： <span style="color: red;">29.0 m<sup>2</sup></span>	B	07/07/2022
	<input type="checkbox"/> (b) 在首次轉讓的買賣協議中述明的實用面積：	A	
	<input type="checkbox"/> (c) 不能從(a)及(b)段途徑取得有關資料。		
3.	落成年份： 物業(或物業所屬建築物)的落成年份： <span style="color: red;">1978</span>	<del>A/B/E*</del>	07/07/2022
4.	用途限制： 佔用許可證所規定的用途：	A/E*	
5.	出租限制： 法例/政府租契下的出租限制： <input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 沒有	C/D*	

### C部：可提供關於物業的其他資料

1. 每年的地租/地稅：港幣\$\_\_\_\_\_
2. 每季的差餉：港幣\$\_\_\_\_\_
3. 每月的管理費：港幣\$\_\_\_\_\_
4. 物業現正受租契約束，並擬分租：是 否

如“是”，請提供詳情：



物業資訊網  
PROPERTY INFORMATION ONLINE



物業資訊網入伙文件對照編號  
PIO Serial Number of Occupation Document : [REDACTED]

入伙紙所載資料 Information contained in Occupation Permit

物業地址或名稱  
Property address or description :

Fantastic View Road on Lot No. N.K.T.L.64 s. E

入伙紙編號  
Permit Number : NK 94/78

入伙紙發出日期  
Permit issued on : 20-Jul-1978

屋宇署檔案號碼  
Buildings Department's  
Reference Number : 2/4 [REDACTED]

入伙紙類別  
Permit Type : FULL PERMIT

許可物業用途  
Permitted occupation purposes :

Blocks C & D

Ground Floor : Shops, 3 switch rooms, 1 store and 1 transformer room for non-domestic use.

1<sup>st</sup> and 2<sup>nd</sup> Floors : Office with 2 stores per floor for non-domestic use.

3<sup>rd</sup> to 10<sup>th</sup> Floors: - Block C: 6 flats per floor for domestic use

Block D: 6 flats per floor for domestic use.

**DOMESTIC USE**

non-domestic use.

1<sup>st</sup> and 2<sup>nd</sup> Floors : Office with 2 stores per floor for non-domestic use.

3<sup>rd</sup> to 10<sup>th</sup> Floors: - Block C: 6 flats per floor for domestic use

Block D: 6 flats per floor for domestic use.

上述資料摘錄自屋宇署發出的有關佔用許可證，經由差餉物業估價署的物業資訊網發放，用以查證有關物業的「用途限制」，以符合《地產代理常規(一般責任及香港住宅物業)規例》的規定。

註釋 EXPLANATION

上述資料摘錄自屋宇署發出的有關佔用許可證，經由差餉物業估價署的物業資訊網發放，用以查證有關物業的「用途限制」，以符合《地產代理常規(一般責任及香港住宅物業)規例》的規定。

The above information is extracted from the relevant Occupation Permit issued by the Buildings Department. It is released by the Rating and Valuation Department via its Property Information Online for the purpose of ascertaining the user restrictions of the property concerned in compliance with the Estate Agents Practice (General Duties and Hong Kong Residential Properties) Regulation.

2.	物業的樓面面積： <input checked="" type="checkbox"/> (a) 差餉物業估價署所提供的實用面積： <span style="color: red; font-size: 1.2em;">29.0 m<sup>2</sup></span>	B	07/07/2022
	<input type="checkbox"/> (b) 在首次轉讓的買賣協議中述明的實用面積：	A	
	<input type="checkbox"/> (c) 不能從(a)及(b)段途徑取得有關資料。		
3.	落成年份： 物業(或物業所屬建築物)的落成年份： <span style="color: red; font-size: 1.2em;">1978</span>	<del>A/B/E*</del>	07/07/2022
4.	用途限制： 佔用許可證所規定的用途： <span style="color: red; font-size: 1.2em;">Domestic Use</span>	<del>A/E*</del>	07/07/2022
5.	出租限制： 法例/政府租契下的出租限制： <input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 沒有	C/D*	

C部：可提供關於物業的其他資料

1. 每年的地租/地稅：港幣\$\_\_\_\_\_
  2. 每季的差餉：港幣\$\_\_\_\_\_
  3. 每月的管理費：港幣\$\_\_\_\_\_
  4. 物業現正受租契約束，並擬分租：是      否
- 如“是”，請提供詳情：\_\_\_\_\_

**C: 房屋協會**  
**D: 房屋署**

2.	<p>物業的樓面面積：  <input checked="" type="checkbox"/> (a) 差餉物業估價署所提供的實用面積：<b>29.0 m<sup>2</sup></b>  <input type="checkbox"/> (b) 在首次轉讓的買賣協議中述明的實用面積：  <input type="checkbox"/> (c) 不能從(a)及(b)段途徑取得有關資料。</p>	B  A	07/07/2022
3.	<p>落成年份：  物業(或物業所屬建築物)的落成年份：<b>1978</b></p>	<del>A/B/E*</del>	07/07/2022
4.	<p>用途限制：  佔用許可證所規定的用途：<b>Domestic Use</b></p>	<del>A/E*</del>	07/07/2022
5.	<p>出租限制：  法例/政府租契下的出租限制：<input type="checkbox"/>有 <input type="checkbox"/>沒有</p>	C/D*	<b>不適用</b>

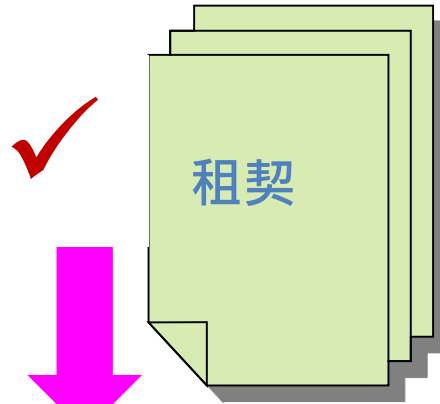
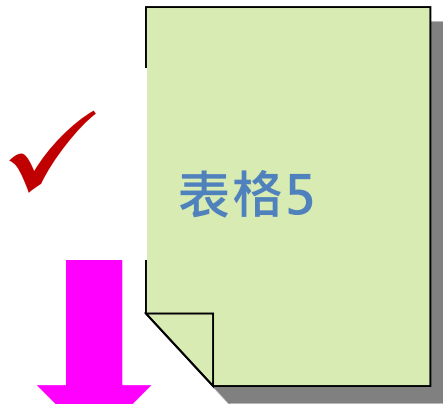
C部：可提供關於物業的其他資料

1. 每年的地租/地稅：港幣\$\_\_\_\_\_
2. 每季的差餉：港幣\$\_\_\_\_\_
3. 每月的管理費：港幣\$\_\_\_\_\_
4. 物業現正受租契約束，並擬分租：是 否  
如“是”，請提供詳情：\_\_\_\_\_

# 考考你（練習一）- 第二部份：



若你填寫表格2後，應在何時將表格2交給業主？



- (a) 訂立表格5之前？
- (b) 業主與租客訂立租契之前？

答：

依據業主於地產代理協議表格5的選擇：

- (a) 訂立表格5之前; 或
- (b) 業主與租客訂立租契之前

# 租約與租契



# 租約與租契

---

- 租賃可按其物業用途分類，主要的類別有：
  - 住宅租賃
  - 商業租賃
- 《業主與租客（綜合）條例》第IV部
  - 「出租作住宅」的處所的租賃
- 《業主與租客（綜合）條例》第V部
  - 商業租賃 (例如:商店、辦公室、工廠及貨倉等)

# 租約與租契

---

## 租約 ( Tenancy Agreement ) 與租契 ( Lease )

- 租賃可以 **口頭** 或 **書面租約** 或 **租契** 的形式訂立
- 租約及租契的分別在於 **租賃期的長短** 及 **訂立形式**
- 土地擁有人 ( 或業主 ) ， 同意按若干租金 ( Rent ) 在某段期間 ( Term ) ， 將其土地的 **獨有管有權 ( Exclusive Possession )** 授予租客或承租人的安排

# 租約與租契 (續)

---

- 「定期租約」 ( Fixed Term )
  - 租賃期是固定的，即租客必須於該固定租賃期的終結時騰出該處所
  - 租客必須繳付固定租賃期的全數租金
- 「順延租約」 ( Periodic Tenancy )
  - 租賃期較短，如一周或一個月
  - 租約期滿時，租賃自動延續

# 租約與租契 (續)

---

## 租契

- 一般租賃期多過3年才會使用租契形式

# 租約與租契 (續)

---

## 租契

### □ 《土地註冊條例》 ( 第 128章 )

第3(2)條，所有租契須於土地註冊處註冊，但並不引伸而適用於任何租期不超過3年且繳付全額租金的真正租契



# 租約與租契 (續)

---

## 租契

- 《物業轉易及財產條例》 ( 第219章 ) 第4(1)條，以契據 ( Deed ) 形式訂立，即必須經**簽署、蓋章及交付**
  - [即是: 租契各方須在一式兩份的租契上簽名、在簽名旁蓋上小紅章 ( 通常為一小片紅色貼紙 ) 及互相交換該租契]
- 日常租賃上，除非租期超過三年，否則不建議使用租契

# 租約與租契 (續)

---

## 租約

□ 租賃期3年或以下

□ 書面訂立，簽署手續比較簡便

[只須簽署該協議，而毋須蓋上小紅章及互相交換該租賃協議。但為保障雙方利益，最穩妥的做法還是簽署一式兩份的協議並將其互相交換]

□ 不一定須註冊

[除非租約載有其他土地權益，例如「續租權」(option to renew) 或「購買權」(option to purchase)]

# 租約與租契 (續)

---

## 立約方的身分 – 租契

- 簽署**租契**的個人須在其簽名旁蓋上小紅章
- 由於獨資經營者、合夥商行不屬於法人 (Legal Person)，不建議獨資經營者、合夥商行作為租契一方



## 租約與租契 (續)

---

- 簽署**租契**的有限公司則須於法定簽署人的簽名旁蓋上公司印章 / 鋼印，並須依據其公司章程細則簽署該租契
- 但在根據新《公司條例》（第622章），公司簽立文件的模式亦已簡化為公司可自行選擇是否備存及使用法團印章（第124(1)條）

## 租約與租契 (續)

---

- 新條例為公司提供靈活性，容許公司（不論是原有公司還是根據新條例註冊成立的公司）備存或採用和使用法團印章，不過有關規定不再屬強制性。

## 租約與租契 (續)

---

- 根據新條例第128(1)條，公司可不使用印章而藉以下方式簽立文件作為契據：按照新條例第127(3)條簽立該文件；在該文件中說明該文件將由有關公司作為契據而簽立；及將該文件作為契據而交付
- 根據新條例第121(2)(b)條，公司可以書面形式訂立和按照第127(3)條簽立合約，並在合約中說明是由該公司簽立

## 租約與租契 (續)

---

- 第127(3)條訂明，公司亦可藉以下方式，簽立文件 –
  - a) (如屬只有一名董事的公司) 由該董事代表該公司簽署該文件；或
  - b) (如屬有2名或多於2名董事的公司) 由以下人士代表該公司簽署該文件 –
    - 1) 該2名董事或任何2名該等董事；或
    - 2) 該公司的任何董事及該公司的公司秘書

## 租約與租契 (續)

---

- 第127(5)條又訂明，按照第127(3)條簽署的、在其中說明是由有關公司簽立的文件具有效力，猶如該文件已藉蓋上該公司的法團印章而簽立一樣
- 由於租契的預備較為複雜（包括簽署的格式及租契可能需要於田土廳登記），因此，可建議業主與租客雙方委託律師預備租契

# 租約與租契 (續)

---

## 立約方的身分 – 租約

- 簽署租約的一方如屬個人，不需使用小紅章；
- 由於獨資經營者、合夥商行不屬於法人(Legal Person)，不建議使用獨資經營者、合夥商行用作簽署租約之一方
- 簽署租約的一方如屬有限公司身分，除簽名外，亦須在租約蓋上其公司圖章或戳印（視乎情況而定）

# 租約與租契 (續)

下圖簡列一般可用於簽署條款的字眼 ( 只供參考用 ) : -

簽署方身分	租契	租約
個人	由〔立約方姓名〕 簽署、蓋章及交付	由〔立約方姓名〕 簽署
有限公司	茲蓋上〔該有限公司名稱〕之印章 / 鋼印, 並由已獲其董事局正式授權之〔簽署者姓名〕簽署	茲蓋上〔業主 / 租客〕之圖章, 並由已獲其董事局正式授權之〔簽署者姓名〕簽署

# 租賃定義與成立



# 租賃定義與成立

---

## 「租賃」( tenancy ) vs 「特許權」( licence )

### ➤ 土地權益

- 租賃的法律效力: 把土地的權益從業主轉移到租客身上，租客藉此獲得了土地的**佔用權**
- 特許權並不涉及土地的任何權益: 特許權發出人容許特許持有人使用土地，而非獨有佔用土地

# 租賃定義與成立

---

## 「租賃」( tenancy ) vs 「特許權」( licence )

### ➤ 補償

- 如果業主違反租賃文件的條款，租客不但可向業主索償，也可繼續佔用有關物業
- 若特許權發出人違反特許權中的條款，特許權持有人只能索取賠償，而未必能繼續佔用有關物業

# 租賃定義與成立 (續)

---

## 租賃的成立

### 《物業轉易及財產條例》(第219章)

- 第3條：租賃期超過3年的租契必須以書面設定並加以簽署，可提出訴訟
- 第4條：任何租契為期超過3年只可以契據 ( Deed ) 予以設定土地的法定產業權
- 第6(2)條：口頭約有效，如租約不超過3年及市值租金

# 租賃的定義與成立（續）

---

## 租賃的成立

### 《土地註冊條例》(第128章)

- 第3(2)條：租賃租期為超過3年的租契必須在土地註冊處  
**註冊**；否則，在所有用意和目的上均絕對無效

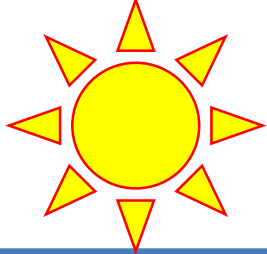
# 簽署租約之前須注意事項

# 簽署租約之前須注意事項

---

## 地產代理之責任

- 單位的許可用途（即住宅 / 工業 / 商業用途）
- 實用面積
- 出租限制（例如：分租許可）
- 產權負擔（例如：是否要取得銀行同意 / 或物業是否有其他押記）
- 違例建築
- 樓齡



# 提提您：

## ✓ 執業通告17-02(CR) -

### 非住宅物業的買賣或租賃

- 樓面面積資料
- 許可用途
- 閣仔及閣樓
- 有關未建成樓宇內的非住宅物業或樓宇內未完成分間的非住宅物業的附加指引

# 簽署租約之前須注意事項

---

## 臨時/正式租約

- 商議條件之後先訂立臨時租約（一般可由物業代理負責預備）
- 租客支付業主按金（及支付上期）後，再訂立正式租約（一般可由物業代理或律師預備）



# 租約條款

# 租約條款

填寫臨時租約和正式租約：  
執業通告 15-04(CR)

## 明訂條款

- 雙方資料（包括個人 / 公司資料、身分證號碼 / 商業登記號碼、通訊地址及聯絡電話等）
- 單位資料（應以土地註冊處的資料為準）（及如只租賃部份或包括車位、花園，必須清楚說明）
- 租金（是否包括差餉、地租、地稅、管理費、車位、免租期、水電煤）
- 鎖匙
- 按金

# 租約條款

---

## 明訂條款

- 生效日期
- 語言
- 物件清單及其有關之保養維修及替換
- 租期

( 如包括生約、死約及續租權，必須寫明 )

填寫臨時租約和正式租約：  
執業通告 15-04(CR)

# 租約條款

---

ITEC Food Limited v Gleeville Company Limited  
[2001] HKCU 269)

- 臨約 租期: 16.12.1999 – 15.12.2003

**“Term of tenancy from 16 December 1999 to 15  
December 2003”**

# ITEC Food Limited v Gleeville Company Limited [2001] HKCU 269)

---

- 臨約 租期: 16.12.1999 – 15.12.2003

“Term of tenancy from 16 December 1999 to 15 December 2003”

- 草擬正約

租客有權在租期第24個月後，通知終止租約 → 4年

VS

租約為期2年，並有權續租2年 → 2年

中斷租期條款 (break clause)

續租權 (option to renew)

# 稅務局印花稅署 - 租約印花稅計算範例

## 租約年期

- 當計算租約年期時，開始日期和終止日期均須計算在內。
- 如果一份租約的年期為一固定年期及隨後直至再行決定，或一份租約的年期為一固定年期及隨後可另續新約，該等租約的年期均以該固定年期計算。  
例1：一份租約的年期是2年，並有權續約2年，該租約會被視為2年期。
- 若一份租約的年期為一固定年期，但可因情況而提前終止，該租約年期為該固定年期。  
例2：一份租約的年期是4年，而租客有權在第2年年底解約，該租約會被視為4年期。

# 考考你（練習二）- 第一部份：



請根據表格內就某住宅物業的租賃租期，填寫：

- 1) 有關計算印花稅的年期
- 2) 有關計算印花稅的稅率
- 3) 租賃文件須否在土地註冊處註冊
- 4) 須否向差餉物業估價署遞交表格CR109



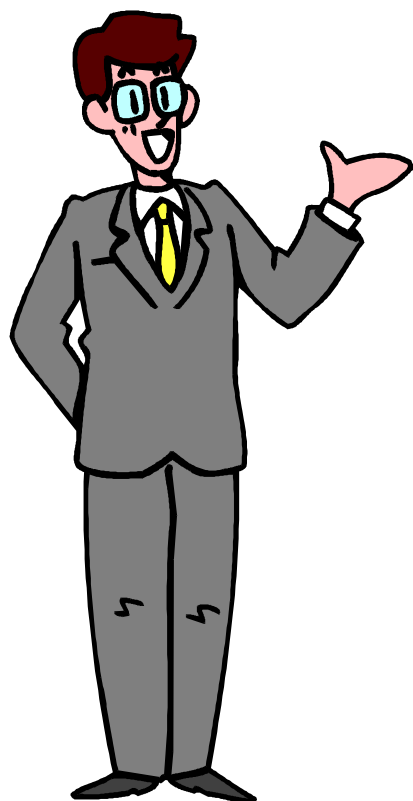
# 考考你 ( 練習二 ) - 第一部份(答案) :



住宅物業的租期	年期 ( ? 年 )	印花稅稅率 ( ? % )	註冊 ( ✓ / ✗ )	CR109 ( ✓ / ✗ )
1年 + 續租權1年	1年	0.25%	✓	✓
1年死1年生	2年	0.5%	✗	✓
2年 + 續租權2年	2年	0.5%	✓	✓
2年死2年生	4年	1%	✓	✓

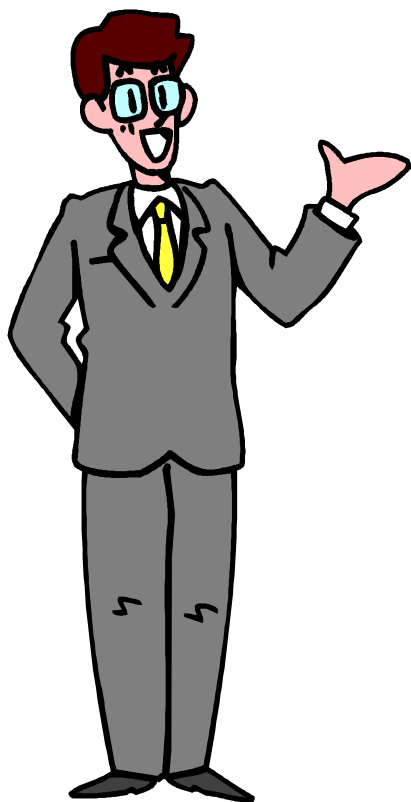


# 考考你（練習二）- 第二部份：



請計算以下租約須繳付的印花稅

# 考考你 ( 練習二 ) - 第二部份 (答案) :

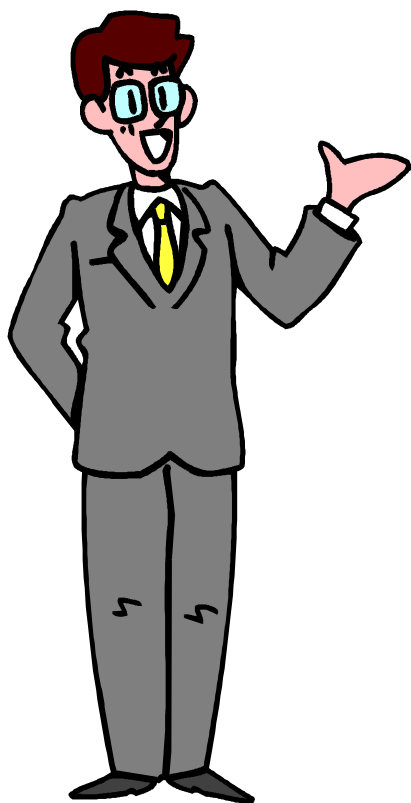


## 租約一

一份為期24個月的租約 (包括2個月免租期) , 於2017年11月25日起生效 , 每月租金為\$28,800 。問該租約連同一份對應本 , 須繳付多少印花稅 ?

$$\frac{\$28,800 \times 22}{2} \times 0.5\% + \$5$$
$$= \underline{\underline{\$1,589}}$$

# 考考你 ( 練習二 ) - 第二部份 (答案) :



## 租約二

請根據下述條款計算一項物業租約 (連同一份對應本) 須繳付的印花稅:-

年期: 5 年

租金: 每月\$200,000

免租期: 首2個月

續租權: 以每月\$220,000 續租3年

$$\frac{\$200,000 \times 58}{5} \times 1\% + \$5$$
$$= \underline{\underline{\$23,205}}$$

# 租約條款（續）

---

## 明訂條款（續）

### ➤ 業主責任及權利

1. 收租
2. 不能干擾租客
3. 管理費、差餉、地租/地稅及物業稅（標準稅率：15%）

# 租約條款（續）

---

## 明訂條款（續）

### ➤ 業主責任及權利（續）

#### 4. 維修結構

常見的有關條文如下：

「在租賃期間，業主應自費保持處所的外部（門窗除外）以及牆壁及屋頂維修妥善和狀況良好，並進行政府在任何時間規定的所有結構維修。」

#### 5. 沒收租賃權及充公訂金

#### 6. 退回按金

# 租約條款 ( 續 )

---

## 明訂條款 (續)

### ➤ 租客責任及權利

1. 交租及按金
2. 管理費、差餉、地租/地稅及物業稅等
3. 現狀、維修及保養
4. 分租或轉租權
5. 不可將物業用作非法或不道德用途

分租 / 銀行同意書:  
執業通告 \*01-09(CR)

# 租約條款（續）

---

## 明訂條款（續）

6. 租客不可造成不必要的煩擾、不便或騷擾
7. 不可作結構上的改動
8. 公契及地契的遵守
9. 交回物業

# 租約條款 ( 續 )

---

## 隱含條款

### ➤ 《業主與租客(綜合)條例》第**117(3)**條

- 1) 租客到期日繳交租金及沒有於到期日**15**天內繳交租金，業主可沒收租賃權
- 2) 租客不會將物業作不道德或非法用途及違反，業主可沒收租賃權
- 3) 租客不會對業主或他人造成煩擾、不便或騷擾及違反，業主可沒收租賃權
- 4) 租客不會未經業主同意對物業作出結構改動及違反，業主可沒收租賃權



# 租約條款（續）

---

## 收回管有權

若租客未能履行某些責任，業主可以得到多種補償方法，當中包括：

- 沒收租賃權：業主可向土地審裁處、區域法院或原訟法庭申請收回管有權
- 扣押令：業主可向區域法院申請扣押令，藉售賣租客的物品和財產追討租金欠款
- 欠租（無意收回物業）：業主可向原訟法庭、區域法院或小額錢債審裁處申請追討租金欠款（視乎金額）

司法機構簡介及有關法院的地址及查詢電話：

[https://www.judiciary.hk/zh/about\\_us/business\\_hours.html](https://www.judiciary.hk/zh/about_us/business_hours.html)

# 新聞公報

關於提高區域法院及小額錢債審裁處司法管轄權限的生效日期公告及《2018年小額錢債審裁處（費用）（修訂）規則》刊憲

\*\*\*\*\*

下稿代司法機構發出：

為實施立法會於二〇一八年六月二十七日通過的兩項關於區域法院和小額錢債審裁處（審裁處）民事司法管轄權限的決議而擬備的生效日期公告，於今日（七月六日）刊憲。

該兩項決議，旨在提高區域法院和審裁處分別載於《區域法院條例》（第336章）和《小額錢債審裁處條例》（第338章）的民事司法管轄權限，詳情如下：

- (1) 區域法院的一般民事申索限額由100萬元提高至300萬元；
- (2) 按土地的每年租金、應課差餉租值或年值計算，區域法院涉及土地事宜的申索限額由24萬元提高至32萬元；
- (3) 就不涉及或關乎土地的法律程序而言，區域法院的衡平法司法管轄權限由100萬元提高至300萬元；
- (4) 就全部涉及或關乎土地的法律程序而言，區域法院的衡平法司法管轄權限由300萬元提高至700萬元；及
- (5) 審裁處的權限由5萬元提高至7萬5千元。

終審法院首席法官已指定二〇一八年十二月三日為實施上述司法管轄權限調整的生效日期。

# 租約條款 ( 續 )

---

## 隱含條款 (續)

### ➤ 普通法

- 業主
  - 平靜享用契諾
  - 租客佔用物業不受干擾
  - 租約開始時裝修物業狀況應適合居住

# 租約條款 ( 續 )

---

## 隱含條款 (續)

Yeung Wah, James v Alfa Sea Ltd. [1993] 1 HKC 440

- 業主擁有整幢大廈，租客租用三樓一個單位
- 業主屢次遊說租客退租 → 不果
- 當租客外遊時，業主在未通知租客的情況下進入處所進行翻新工程
- 其後，租客更被業主拒諸屋外
- 法院裁定業主違反平靜享用權的契諾，須向租客作出補償

# 租約條款 ( 續 )

---

## 隱含條款 (續)

### ➤ 普通法

- 租客
  - 到期日支付租金
  - 支付差餉
  - 適當維修物業
  - 容許業主進入物業視察及維修
  - 不否認業主業權
  - 租約完結交回物業

# 終止租約

# 終止租約

---

## 《業主與租客 (綜合) (修訂)條例》

- **2004年7月9日**或以後之新租約，租客不再有租住權保障。租賃根據租約條款終止
- 若物業為非住宅租賃，舊法例的通知期限（分別是業主六個月及租客一個月）一概取消

# 終止租約

---

## □ 中斷租期條款(Break Clause)

- 雙方（即業主與租客）或單方（即只有業主或租客可提出）
- 書面通知（一般為一或兩個月）
- 租客最少使用若干時間才可行駛（即死約時間內不可行駛）

## □ 續租優先權

- 如列明續租優先權，業主便可能不可以於無償的情況下被中斷 / 提早中斷 / 不續租予租客



# 練習三(Q1)

---

處理住宅物業租賃，須要填寫的有關的標準表格是：

- A. 1,3,4
- B. 1,3,5
- C. 2,4,6
- D. 2,5,6

## 練習三(Q2)

---

超過幾多年的租賃期的租契必須以書面設定？

- A. 1年
- B. 2年
- C. 3年
- D. 5年

## 練習三(Q3)

---

租契/租約須要在簽訂後的幾多天內  
繳交適當的印花稅？

- A. 14天
- B. 15天
- C. 28天
- D. 30天

## 練習三(Q4)

---

逾期繳交租契/租約印花稅最高的罰款款額是印花稅的幾多倍？

- A. 2
- B. 8
- C. 10
- D. 15

# 練習三(Q5)

---

如租契/租約沒有訂明，在法律上，以下哪項是由佔用人(即租客)負責支付？

- A. 管理費
- B. 差餉
- C. 地租/地稅
- D. 物業稅

# 其他須注意事項

# 其他須注意事項

---

## 簽署租約之後之注意事項

### ➤ 文件副本

- 一式兩份，業主及租客各存其一；及
- 與代理簽定的所有文件副本

# 其他須注意事項

---

## 簽署租約之後之注意事項

### ➤ 代理的責任

- 一般而然、其他向客戶提供的服務並不屬於地產代理工作範疇，如：
  - 單位內設備的維修
  - 代業主收租
  - 在租約完結時代業主收回物業
  - 其他租務管理事宜
- 如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



# 其他須注意事項

---

買賣或租賃泊車位：  
執業通告 15-05(CR)

- 協助安排租客視察及查看，並陪同租客作視察和查看
- 如租客不視察，要求租客於表格6簽署確認
- 泊車位的使用限制（例如：只可該物業住客使用）

# 其他須注意事項

---

## 保險

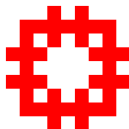

為保障雙方的利益，業主與租客都要為其財產購買保險：

- 業主：火險、水險和公共責任保險
- 租客：家具和盜竊保險

# 其他須注意事項

---

## 房屋條例

-  香港房屋委員會 (Hong Kong Housing Authority)
-  香港房屋協會 (Hong Kong Housing Society)

受轉讓及出租限制，必須繳付補價，才可以出租

# 其他須注意事項

---

## 反歧視條例

- 出租物業予租客時，不可涉及或作出與以下法例有關之歧視或妨礙公平的行為：
  - 1) 性別歧視條例
  - 2) 殘疾歧視條例
  - 3) 家庭崗位歧視條例
  - 4) 種族歧視條例



# 其他須注意事項

---

## 銀行同意書

- 1) 有簽訂按揭的物業（包括住宅及非住宅適用）
  - 2) 需事先取得銀行書面同意
  - 3) 沒有取得書面同意:
    - a. 銀行發覺後可視業主違反按揭條款
    - b. 銀行要求收樓時，租客沒有保障
- 對於索取銀行同意書，可能需要律師協助

# 其他須注意事項

---

## 訂金 / 按金/租金上期

- 1) 應建議租客以支票 / 銀行本票支付
- 2) 應建議租客避免以現金支付
- 3) 如簽署租約的業主代表授權有不清楚，應安排託管，以減低損失風險

# 其他須注意事項

---

## 違例建築工程

- 1) 留意土地註冊處之查冊，確定物業沒有被釘契或完成規定事項證明書 (Letter of Compliance) / 滿意函件 (Letter of Satisfaction) / 撤回函件 ( Letter of Withdrawal ) 已發出
- 2) 忠告業主遵從有關命令才出租物業
- 3) 如租客知悉違例工程仍決定租賃，應取得租客書面確認說明
  - (a) 租客已知悉有關違例事項、
  - (b) 已獲知應尋求獨立法律意見; 及
  - (c) 仍然決定繼續進行租賃程序

# 融匯貫通小測試



# 融匯貫通小測試 ( Q1 )

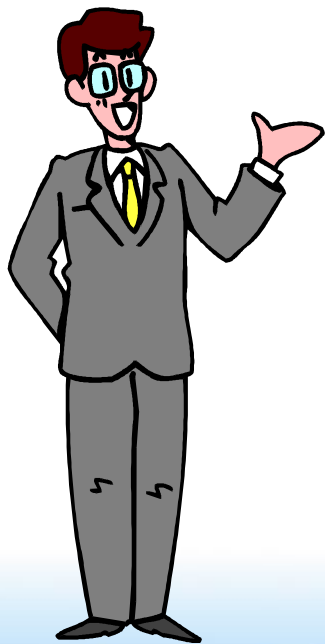
以下為某一住宅物業的租約條款:

租期: 2016年6月1日至2018年5月31日 (業主或租客在租約期開始的12個月後, 可向對方發出1個月的書面通知提早終止租約)

免租期: 2016年6月1日至2016年6月30日

就上述租約條款, 上述租約的租期為1年?

- A. 是
- B. 不是

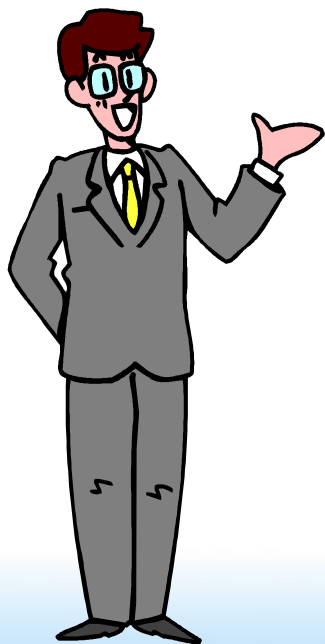


# 融匯貫通小測試 ( Q2 )

---

根據《印花稅條例》，若租約逾期加蓋印花稅，逾期不超過1個月，罰款額為印花稅的2倍？

- A. 是
- B. 不是



# 融匯貫通小測試 ( Q3 )

---

一份年期為期3年的租約，是否要打3次厘印？

A. 是

B. 不是

# 融匯貫通小測試 ( Q4 )

---

當有一項商業物業新租約訂立時，便須將表格 CR109 遞交給差餉物業估價署批署？

- A. 是
- B. 不是

## 融匯貫通小測試 ( Q5 )

---

根據《業主與租客 (綜合) 條例》，如租客欠租超過15天，業主便有權沒收租客的租賃權？

- A. 是
- B. 不是

謝謝!



地產代理監管局  
ESTATE AGENTS AUTHORITY