



有關出租《業主與租客（綜合）條例》第 IVA 部下的 分間單位的執業通告

問與答

備註：

1. 任何提述：
 - a. 「監管局」指地產代理監管局
 - b. 「執業通告」指地產代理監管局就出租《業主與租客（綜合）條例》第 IVA 部下的分間單位發出的執業通告第 22-01 (CR) 號
 - c. 「常規規例」指《地產代理常規（一般責任及香港住宅物業）規例》

除非另有所指，否則本「問與答」的字和詞句跟執業通告所註明及／或界定的字和詞句的涵義相同。

2. 本「問與答」只供一般參考之用。所載列之答案和建議的解決方法並非詳盡無遺，且不可視為法律或專業意見。監管局在考慮持牌人是否違反執業通告時，會按個別情況作出決定。如有需要，閣下應就法律條文的解釋及個別個案徵詢法律或專業意見。監管局並不會對本「問與答」所提供的資料的完整性，或在任何特定情況下使用該等資料的合適性作任何保證。對任何人因使用、不當使用或依賴本「問與答」所載的內容所引致的任何損失或損害，監管局概不承擔任何責任或後果。



問與答

1. 受《條例》第 IVA 部所規管的「規管租賃」是否必須以書面達成？

答： 否。

雖然根據《條例》第 IVA 部，「租賃」是指以口頭或書面達成的租賃，但為清楚反映租賃雙方協議的內容，持牌人應建議客戶以書面達成「規管租賃」。

假如分間單位的業主及租客已以口頭達成首期租賃而該租賃已開始，租客可用書面方式要求業主在 30 日內，將反映有關口頭租賃內容的書面租賃協議送達租客，供雙方簽署。假如業主沒有這樣做，租客可選擇 (a)將租金扣起，暫不繳付，直至業主送達租賃協議為止；或 (b)於上述 30 日的指明限期後的 7 日內，藉給予業主不少於 30 日的事先書面通知，終止該租賃（見《條例》第 120AAZ 條）。

而在「規管租賃」中代表業主行事的持牌人亦應（除非業主客戶以書面方式表示他將直接處理加蓋印花事宜）在已訂立書面租賃協議的情況下，根據《印花稅條例》（第 117 章），安排為客戶將租賃協議加蓋印花。

此外，持牌人亦應注意，無論「規管租賃」是以口頭或書面達成，根據《條例》第 IVA 部，業主均須在該「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，向差餉物業估價署署長提交填妥的租賃通知書（表格 AR2），通知他該「規管租賃」的詳情。

請參閱執業通告第(11)及(16)段。



2. 如「規管租賃」的業主及租客同意，「規管租賃」隱含的強制性條款可否更改？

答： 不可以。

載列於《條例》附表7的每項「規管租賃」隱含的強制性條款對租賃雙方具約束力，如隱含地納入「規管租賃」內的任何一項強制性條款與租賃的其他條款有抵觸或不一致的情況，即以隱含的強制性條款為準。

3. 如業主或租客客戶表示不明白持牌人就每項「規管租賃」隱含的強制性條款的解釋的任何部份，持牌人應怎麼辦？

答： 根據執業通告第(13)(c)段的規定，持牌人必須建議客戶考慮尋求法律意見。

4. 如持牌人在處理「規管租賃」中只代表業主行事，他是否只需向業主提供執業通告中的附件（即：《業主與租客（綜合）條例》下每項「規管租賃」隱含的強制性條款摘要）有關租期內業主的義務部份的副本便可？

答： 否。

無論持牌人在有關的「規管租賃」中只代表業主行事；只代表租客行事；或同時代表業主及租客行事，持牌人均須向其所代表的客戶提供一份**完整**的摘要副本。

請參閱執業通告第(13)段。



5. 如持牌人在其處理的「規管租賃」中亦是該「規管租賃」的業主，他可否要求租客向他支付佣金？

答： 不可以。

根據《條例》，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《條例》第 IVA 部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，將構成違反《條例》的罪行。因此，持牌人在題述的情況不可要求租客向他支付或以其他方式從租客收取任何佣金、報酬或其他名目的款項。

請參閱執業通告第(14)及(15)段。

6. 持牌人在處理分間單位租賃時，是否必須與客戶訂立訂明的地產代理協議？

答： 這視乎個別個案的特定情況而定。若「規管租賃」所涉及的分間單位屬於《常規規例》下的獨立單位的住宅物業，持牌人便須按《常規規例》的規定與客戶訂立訂明的地產代理協議。

7. 執業通告第(7)段要求持牌人須在成功接觸準租客後，立刻向準租客披露他們行事的身份，怎樣才構成「成功接觸準租客」？

答： 這視乎個別個案的特定情況而定。一般而言，「成功接觸準租客」是指在訂立地產代理協議時（如適用的話）



或與準租客視察有關單位時（以較早者為準）。

若個案屬不須訂立地產代理協議及沒有與準租客視察有關單位的情況，「成功接觸準租客」則指在向準租客介紹有關單位時。

8. 監管局會否提供「規管租賃」的標準租賃協議樣本供持牌人採用？

答： 不會。

由於租賃協議屬商業合約，「規管租賃」雙方在不抵觸《條例》條文（包括但不限於每項「規管租賃」隱含的強制性條款）的情況下可自由協商「規管租賃」的條款。因此，監管局不會提供「規管租賃」的標準租賃協議樣本供持牌人採用。

然而，運輸及房屋局已擬備一份《條例》第 IVA 部適用的「規管租賃」的租賃協議範本，持牌人可於估價署的網頁 (www.rvd.gov.hk/tc/our_services/tenancy_matters.html) 下載，作一般參考之用。持牌人可建議「規管租賃」的業主及租客使用範本並因應其情況對範本作適當的修訂（強制性條款除外）。若業主或租客對如何應用或詮釋範本內的條文有疑問，持牌人應建議他們考慮在適當情況下徵詢法律或其他專業意見。

2022 年 2 月 9 日