

## 租賃協議

本協議於 20 年 月 日由附表一所列之業主及租客訂立。

業主須租予且租客須承租本協議附表一所述之物業（下稱「**該物業**」）內的睡房（下稱「**該睡房**」），以及可使用本協議附表二第 2 條所述該睡房內的家具及裝置（下稱「**睡房內的家具及裝置**」），及與業主、其家庭成員及特許持有人及業主的其他租客及特准佔用人（統稱「**業主之佔用人**」）共同使用按本協議附表二第 4.1 及 4.2 條所述位於該物業內之公用地方（下稱「**物業公用地方**」）及公用設施（下稱「**物業公用設施**」），租期（下稱「**該租期**」）及租金（下稱「**該租金**」）為本協議附表一所詳述，並須遵照以下條款及條件：

1. 租客須在該租期生效期間，每月按本協議附表一所述之日期向業主預繳該租金，沒有任何扣減（不論是法律上或衡平法上）。
2. 租客須在該租期生效期間，自費維持該睡房的內部，包括所有窗戶、門、牆壁、地板、照明及該睡房內的家具及裝置，使之處於良好、衛生、清潔及宜居的維修狀況（但正常損耗及固有缺陷不在此限），以達到業主合理滿意的程度。
3. 租客須向業主繳付本協議附表一所列之按金（下稱「**該按金**」），以保證租客遵守及履行本協議所載其須遵守及履行之條款及條件。業主須在租客交還該睡房空置管有權或結清其拖欠的任何未付款項（以較遲者為準）起計二十八（28）日內，無利息退還該按金給租客。
4. 租客須：
  - 4.1 遵守香港特別行政區政府及其他主管當局訂下的所有條例、規例及規則，並且遵守及履行關乎該發展項目及該建築物（如本協議附表一所界定的）的公契及公契分契（如有）內的所有契諾、條款及條件。租客不得違反政府租契中政府承批該物業所載的任何契諾。
  - 4.2 遵守該發展項目由建築物的管理人或業主立案法團不時制定或採納之任何住客規則及規例。如該住客規則及規例與本協議的條件有任何衝突，概以住客規則及規例為準。
5. 租客須告知業主該睡房內任何的損壞及缺陷，並且准許業主於任何合理時間及如有需要聯同維修工人及帶同設備進入及檢查該睡房的狀況及維修狀況。

況、盤點該睡房內的家具及裝置及進行任何工程、維修或保養因租客沒有按本協議進行任何本協議下租客需負責的工程、維修或保養。

6. 倘因租客或租客之佔用人（如下文第 8 條所界定的）的任何行為或遺漏或疏忽而引致排水管及/或該物業公用地方及設施的衛生設備淤塞，或如該睡房為套房，套房內供租客專用之排水管及/或衛生設備淤塞，租客須自費清潔及清理此淤塞。
7. 在未經業主事先書面同意下，租客不得對該睡房進行任何更改及/或增建（不論是否結構性的），以及不得安裝或移除該睡房內的家具及裝置。
8. 租客不得允許或容許其他人在任何時間佔用或使用該睡房或其任何部分，惟詳列於本協議附表一租客之家庭成員（下稱「佔用人」）及在簽署本協議後，租客之新婚配偶或佔用人新婚配偶或租客新出生嬰兒或租客之佔用人新出生嬰兒（統稱「租客之佔用人」）除外。
9. 租客及租客之佔用人不得把該睡房作私人居所以外的用途，尤其及在不損害前述條文的一般性的原則下，該睡房不得用作貿易或商業的場所。
10. 租客不得晾乾或懸掛或容許或准許他人晾乾或懸掛任何衣服或其他物品，以構成阻塞或滋擾，或致業主認為會令該睡房或物業公用地方不雅觀。如有此情況，租客須按業主指示移除該等衣服或物品。
11. 租客不得在該睡房、物業公用地方、該建築物、該發展項目或其任何部分上，作出或導致或准許他人作出會或可能會對業主或該物業其他佔用人或毗鄰物業之佔用人造成滋擾、煩擾、損害或騷擾的行為。
12. 租客不得在該睡房或該物業任何部分內，收藏或容許或准許他人收藏任何武器、彈藥、火藥、煙花或任何危險、易燃或爆炸性的物料，亦不可收藏會違反任何條例、規例或法令，或會對該物業或該建築物的其他部分或毗鄰物業之佔用人構成滋擾或危險的物件。
13. 租客不得將該睡房、物業公用地方或其任何部分作非法或不道德的用途。
14. 租客不得將該睡房、物業公用地方或其任何部分用作儲存貨物或商品。

15. 租客不得在該睡房外圍及外牆及物業公用地方之任何部分，或該睡房及物業公用地方以內可讓別人從外能窺看到以內之地方，又或該建築物或該發展項目之任何部分，附加或展示或容許或准許他人附加或展示任何標語牌、海報、告示、橫幅、廣告、標誌或貿易、商業或專業告示或刊物或上述任何種類之其它物件或物品。
16. 租客不得使用或容許或准許他人使用任何未經業主批准的燃料在該物業烹調。
17. 除非得到業主的批准，租客不得在該物業的廚房以外部分烹調或安裝任何炊具或煮食爐具。
18. 租客不得進行或容許或准許他人進行任何行為、作為、事項或事情，以引致該物業（該睡房為其一部分）及／或該建築物（或其任何部分）現時因火災及／或其他事故承保的保險及／或因第三者索償所導致損失或損害之保險無效或作廢，或令須付的保險費增加。倘因租客進行或容許或准許他人進行任何行為、作為、事項或事情而令保險費增加，租客須向業主繳付該增加金額。
19. 倘租客於到期繳付其根據本協議及其任何部分須付的該租金及／或收費之日起計達十四（14）天後仍未繳付該租金及／或收費（不論有否提出合法索求），或倘租客違反本協議所載之任何條件及條款而租客未能在收到業主要求糾正該違規事項後十四（14）天內糾正該違規，業主有權在前述事情發生後隨時收回該睡房，而本協議即完全終止，業主亦可從該按金扣除因租客違約而蒙受之任何損失或損害，但無損有關業主對租客違反本協議而享有的任何其他申索性權利或索償。業主如按照下文第 23 條向租客送達書面通知，表示其行使權力收回該睡房，即屬完全及充份行使該權力。
20. 若租客按本協議所訂之日子及形式繳付該租金及其他支出，及遵從和履行本協議所訂租客須遵從和履行之條件及條款，租客可在該租期有效期間持有及享用該睡房，而不受業主打擾。
21. 當本協議屆滿或提前終止時，租客須向業主以該租期開始時的原來狀況及如上述處於清潔及宜居的維修情況交出該物業，包括睡房內的家具及裝置（但正常耗損及固有缺陷不在此限），以及交還所有該睡房、該物業及信箱（如有）之鑰匙。

22. 倘該物業或其任何部分被風暴、颱風、火災、地震、地面滑坡下沉或任何其他超出業主控制範圍的災難所摧毀或損壞而不是因租客的疏忽或違約造成，致令其不適合居住及使用；或倘該物業或其任何部分因屋宇署（或其他政府主管當局）的命令（下稱「**屋宇署命令**」）須封閉或拆除；或因法庭頒布的封閉令（下稱「**封閉令**」）須封閉，根據承受損害的性質和程度，該租金或其合理比例將從此情況發生下暫停須被繳付，直至該物業再次適合居住及使用；或屋宇署命令不再有效；或封閉令的屆滿通知發出。租客不得及無權向業主申索任何賠償或損害。倘該物業或其任何部分因以上情況不適合居住及使用後三（3）個月仍不適合居住及使用，或屋宇署命令或封閉令發出後三（3）個月仍然生效，則在任何此類情況下，業主或租客可在上述三（3）個月屆滿後的任何時間，以書面通知另一方立即終止本協議，該租期亦從而完結。在此情況下，各方均不得對另一方作申索，但任何一方對另一方就任何先前違反本協議任何條款及條件的權利將不受到損害或影響。
23. 任何根據本協議需要發出的通知，業主只須註明租客為收件人放在該睡房或以郵寄遞送到租客香港最後所知地址，將被視為已正式發出予租客。任何根據本協議需要發出的通知，租客只須放在或以郵寄遞送到該物業，將被視為已正式發出予業主。過了郵件以常規送遞到目的地所需的時間將被視為租客已收取以郵寄遞送通知。
24. 倘業主違反本協議所載之條件及條款而業主未能在收到租客書面通知後十四（14）天內糾正該違規，租客有權向業主發出兩（2）個月通知終止本協議。在上述終止通知屆滿後，本協議即完結及終止，但不影響租客對業主就違反本協議訴訟權利及索償。
25. 本協議及其相應協議而須繳付的印花稅將由業主和租客平均繳付。
26. 本協議受制於附表三中的強制性條款及附表四中的特別條款。本協議的所有附表均構成本協議的一部分。若附表三及附表四中的條款和條件與本協議其他部分的條款和條件之間存在任何衝突或歧義，則以附表三及附表四中的條款和條件凌駕於本協議其他部分的條款和條件，而附表三的條款及條件將凌駕於附表四的條款及條件。
27. 本協議中的各條款、子條款、條件或規定的每一部分（除另有規定外）均應詮釋為本協議的獨立和可劃分部分。若條款、子條款、條件或規定的任何部分被認為非法、無效或不可執行，則該部分即與本協議劃分，不再

影響該條款、子條款、條件或規定的其他部分及本協議的任何其他部分的有效性及其可執行性。

28. 租客在此明確聲明沒有向業主或其授權的其他人繳付額外費用、建築費、關鍵款或類似性質的其他款項作管有該睡房或授予本協議之用。
29. 倘業主和租客：
  - 29.1 均簽署本協議的中、英文版本，如有任何歧義，概以英文版本為準。
  - 29.2 祇簽署本協議的英文或中文版本，沒被簽署的版本將作翻譯之用，僅供參考。如有任何歧義，概以已簽署的版本為準。
30. 特此聲明（如果上下文允許或要求）單數應包括複數，男性應包括女性和中性，反之亦然。

上述提及之附表一

業主	[ (英文名稱) (中文名稱) ]，持有香港身分證，號碼[*]
業主地址	[*]
租客	[ (英文名稱) (中文名稱) ]，持有香港身分證，號碼[*]
租客地址	[*]
該睡房	該物業內的睡房，即附於本協議以供識別的平面圖顯示和標有"X"的地方
該物業	該建築物[*]樓[*]單位
該建築物	[建築物名稱]
該發展項目	[發展項目名稱]，[地址]
該租期	在條文第 19 條，第 22 條及第 24 條及本協議附表三條文第 4 條、第 5 條及第 6 條規限下，固定租期為兩 (2) 年由 [日期] 開始及於 [日期] 屆滿 (包括首尾兩天)
該租期屆滿日	[*]
該租金	每月港幣[*]元
預繳租金日期	每月第[一/*]日
佔用人	[ (英文名稱) (中文名稱) ]； [ (英文名稱) (中文名稱) ]； [ (英文名稱) (中文名稱) ]
該按金	港幣[*]元相當於兩 (2) 個月租金

## 上述提及之附表二

### 1. 雜項繳款

業主與租客同意於該租期生效期間：

1.1 所有有關該睡房須付之管理費、政府差餉及政府地租由業主繳付；

1.2 \*租客須每月向業主一次性繳付港幣[\*]元用作所有公用服務收費，包括以下費用：

- \* 水費；
- \* 電費；
- \* 煤氣費；
- \* 煮食燃油費；
- \* 電話費；及
- \* 家居寬頻費。

租客須於每月第[一/\*]日向業主預繳上述金額港幣[\*]元。

1.3 \*該租金包括以下公用服務收費：

- \* 水費；
- \* 電費；
- \* 煤氣費；
- \* 煮食燃油費；
- \* 電話費；及
- \* 家居寬頻費。

1.4 \*租客須負責以下公用服務收費[\*（\*）]百分比：

- \* 水費；
- \* 電費；
- \* 煤氣費；
- \* 煮食燃油費；
- \* 電話費；及
- \* 家居寬頻費。

租客須於業主拿出公用服務賬單 [\*（\*）]天內向業主繳付該百分比公用服務收費。

1.5 其他收費，請註明 \_\_\_\_\_ 由業主繳付；  
\_\_\_\_\_ 由租客繳付。

---

\* 如適用，勾選"√"相應的方框

2. 睡房內的家具及裝置

以下該睡房內的家具及裝置由業主提供：

---

---

---

3. 業主保留的地方

租客特此承認及明白除該睡房及物業公用地方以外，該物業剩下部分（下稱「**業主保留的地方**」）只供業主及業主之佔用人專用。在未經業主明示同意下，租客不得進入、使用或佔用業主保留的地方。

4. 物業公用地方及物業公用設施

4.1 物業公用地方

業主與租客同意以下物業的公用地方由業主、租客、業主之佔用人及租客之佔用人共同使用：

4.1.1 廚房；

4.1.2 浴室（下稱「**該物業浴室**」）；及

4.1.3 \* 客廳/飯廳。

為免生疑問，倘若該睡房是附有浴室的套房（下稱「**浴室套房**」），浴室套房及其設施只供租客及租客之佔用人專用，而該物業浴室只供業主及業主之佔用人專用。也就是說，浴室套房及該物業浴室及其設施不會構成物業公用地方及物業公用設施的一部分。

4.2 物業公用設施

業主與租客同意以下物業的公用設施由業主、租客、業主之佔用人及租客之佔用人共同使用：

\* 熱水爐、煮食爐具，抽氣扇，抽油煙機及安裝於廚房的固定附著物及裝置；

\* 安裝於浴室的熱水爐、洗衣機、固定附著物及裝置；

\* 家具、電器及安裝於客廳/飯廳的固定附著物及裝置。

---

\*如適用，勾選""相應的方框。後列各細項，可作增刪。



- 4.3 租客及業主須，及租客及業主須各自促使租客之佔用人及業主之佔用人，彼此友好及和平地共同使用物業公用地方及物業公用設施。共同使用時，雙方不得，及須促使租客之佔用人及業主之佔用人不得，做或不做任何事情滋擾或可能滋擾或導致或可能導致煩擾或騷擾各方，亦不得以任何方式干擾或阻礙其共同使用及佔用。
- 4.4 租客及業主須，及租客及業主須各自促使租客之佔用人及業主之佔用人，對物業公用地方及公用設施保持良好的清潔衛生及宜居狀態，並清理該地方及設施及棄置任何使用後的垃圾、廢物或廚餘。
- 4.5 租客須自費維修任何租客及租客之佔用人對物業公用地方及物業公用設施的損壞。
- 4.6 租客及租客之佔用人可行經不出租予租客專用的部分以便通往或離開該睡房到物業公用地方及設施或該物業的入口時之用。

## 上述提及之附表三

### 強制性條款

1. 業主特此確認、聲明及承諾：
  - 1.1 他已獲得並持有香港房屋協會（下稱「房協」）租賃該睡房簽發的有效「合資格出租證明書」（下稱「業主出租證明書」）。業主應在該租期內保持業主出租證明書之有效性，並遵守及履行其所載之所有條款及條件；
  - 1.2 該物業的設置及間隔與該物業的第一手轉讓契約或與有關該物業最新的建築圖則及經屋宇署已批核的任何修訂相同，而業主並未作出任何未經授權的改動；
  - 1.3 該物業不受任何建築物命令約束，並且在本協議簽訂當日沒有違例建築物；及
  - 1.4 該兩年固定租期不超越由地政總署於 2018 年 9 月 24 日所發出的豁免書（下稱「豁免書」）及業主出租證明書內所訂之有效期限（即 2025 年 9 月 30 日）。
2. 租客特此確認、聲明及承諾他已獲得並持有房協就租賃該睡房簽發的有效「合資格租住證明書」（下稱「租客租住證明書」）。租客應在該租期內保持租客租住證明書之有效性，並遵守及履行其所載之所有條款及條件。倘租客在該租期內違反租客租住證明書之任何條款及條件而導致租客租住證明書被撤銷，本協議隨即終止，租客並須按本協議第 21 條將該睡房的管有權交回業主，業主亦有權從該按金扣除因租客的違約行為而遭受之任何損失或損害，但不影響業主對租客就該違約之任何其他訴訟權利或索償。
3. 附表一上所列的佔用人與租客租住證明書上所列的家庭成員必須完全相同。
4. 4.1 在該租期內任何時候：
  - 4.1.1 租客必須在租客及/或租客的配偶確認接受房屋委員會或房協分配的租住公屋單位；或
  - 4.1.2 租客及/或租客的配偶或租客及/或其配偶持有百分之五十(50%)或以上股份的公司必須在其獲取香港的住宅物業(包括資助出售房屋)的業權(包括簽署臨時買賣合約或正式買賣合約購買香港住宅物業)起計十四（14）天內向業主發出兩（2）個月通知終止本協議。在該通知之有效期限屆滿後，本協議即完結及終止，租客亦不需要向業

主作出任何補償，但不影響任何一方就任何先前違反協議、所載之條款及條件對另一方之訴訟權利及索償。

- 4.2 當業主收到房協就租客及/或租客的配偶獲配公屋或租客及/或租客的配偶購買香港住宅物業一事的通知，業主必須向租客發出兩（2）個月通知終止本協議。在該通知之有效期屆滿後，本協議即完結及終止，租客亦不需要向業主作出任何補償，但不影響任何一方就任何先前違反協議，所載之條款及條件對另一方之訴訟權利及索償。
5. 除本附表三條文第四條另有規定外，在本協議十二（12）個月屆滿後的任何時間，任何一方有權以書面形式向另一方發出兩（2）個月通知終止本協議（下稱「租賃終止通知」）。在租賃終止通知屆滿後（下稱「租賃終止日」），本協議即完結及終止，但不影響任何一方就任何先前違反協議、所載之條款及條件對另一方之訴訟權利及索償。
6. 除本附表三條文第五條另有規定外，倘業主在該租期內違反業主出租證明書之任何條款及條件而導致業主出租證明書被撤銷，或因違反豁免書條款及/或政府當局列出的條款及條件而導致豁免書（就有關單位而言）被撤銷，業主特此向租客契諾：
  - 6.1 業主允許租客繼續租用該睡房，直至該租期屆滿日或租賃終止日為止，視屬何情況而定；及
  - 6.2 業主須就房協、所有有關政府部門及主管當局，因業主未有有效及現存的業主出租證明書下向租客出租該睡房而採取的所有行動或需繳付的任何違約金負全責，而守約方有權向違約方發出兩（2）月的通知終止本協議。在該通知屆滿後，本協議即完結及終止，但不影響任何一方就任何先前違反協議、所載之條款及條件對另一方之訴訟權利及索償。
7. 在本協議條款、子條款、條件或規定之任何部分與業主出租證明書及/或租客租住證明書之條件及條款有衝突、歧義或互相矛盾的情況下，該部分即與本協議劃分並且失效。此劃分不影響該條款、子條款、條件或規定的其他部分及本協議任何部分之可執行性。
8. 除本附表三條文第五條另有規定外，如租客在該租期內身故，業主允許租客之佔用人按本協議相同的條款及條件繼續居住在該睡房內，直至該租期屆滿日或租賃終止日為止，視屬何情況而定。
9. 除按本協議附表三第 8 條的規定外，租客不得向其它人轉讓、轉移、分租或放棄管有該睡房或其任何部分，以及不得讓其他人留宿。

10. 租客不得允許或容許其他人在任何時間佔用或使用該睡房或其任何部分，惟詳列於本協議附表一租客之家庭成員（下稱「佔用人」）及在簽署本協議後，租客之新婚配偶或佔用人新婚配偶或租客新出生嬰兒或租客之佔用人新出生嬰兒（統稱「租客之佔用人」）除外。
11. 業主及租客特此同意、確認及承諾：
  - 11.1 他們不會另訂合約更改及修改此附表三之強制性條款；
  - 11.2 本協議的所有附表均構成本協議的一部分；
  - 11.3 若附表三及附表四中的條款和條件與本協議其他部分的條款和條件之間存在任何衝突或歧義，則以附表三及附表四中的條款和條件凌駕於本協議其他部分的條款和條件；及
  - 11.4 附表三的條款及條件將凌駕於附表四的條款及條件。

上述提及之附表四

特別條款\*

---

\*如適用，可加入業主和租客同意附加的條款及條件。

雙方在文首日期簽署本協議，以資證明。

業主 )  
在見證人面前簽署 )

租客 )  
在見證人面前簽署 )

茲在文首日期從租客收到港幣[\$\*]元正，作為 )  
租客向業主繳付上述的按金總額 )

茲接收該睡房鑰匙[\* (\*)]條，該物業大門 )  
鑰匙[\* (\*)]條及信箱鑰匙[\* (\*)]條 )