

**《2021 年業主與租客（綜合）（修訂）
條例草案》**

**Landlord and Tenant (Consolidation)
(Amendment) Bill 2021**

《2021 年業主與租客(綜合)(修訂)條例草案》

目錄

條次		頁次
	第 1 部	
	導言	
1.	簡稱及生效日期	C3392
2.	修訂成文法則	C3392
	第 2 部	
	修訂《業主與租客(綜合)條例》(第 7 章)	
3.	修訂第 116 條(本部適用範圍)	C3394
4.	加入第 IVA 部	C3394
	第 IVA 部	
	規管租賃	
	第 1 分部——釋義及適用範圍	
120AA.	釋義	C3394
120AAB.	本部的適用範圍	C3404
120AAC.	修訂附表 6	C3406
	第 2 分部——關乎規管租賃的裁定	
	第 1 次分部——一般條文	
120AAD.	釋義	C3406

條次	頁次
120AAE.	向審裁處申請 C3406
120AAF.	審裁處作出裁定 C3408
第2次分部——住宅租賃	
120AAG.	租賃中指明的用途 C3408
120AAH.	處所實際上用作何用途 C3408
120AAI.	租客須確立改變作住宅用途一事獲業主同意..... C3410
120AAJ.	分租租賃的用途受限於上一級租賃 C3410
120AAK.	處所並非用作住宅用途 C3412
120AAL.	其他須予考慮的事宜 C3412
第3次分部——租客本身的住宅	
120AAM.	推定為租客本身的住宅 C3414
120AAN.	指明用途可不予理會 C3414
第3分部——規管周期	
第1次分部——一般條文	
120AAO.	租賃的規管周期 C3414
120AAP.	首期租賃 C3416
120AAQ.	在某些情況下當作為首期租賃 C3416
120AAR.	租客有權享有次期租賃 C3420

第2次分部——次租期要約

120AAS.	次租期要約	C3420
120AAT.	業主可作出多於一次的次租期要約	C3422
120AAU.	租客接受次租期要約	C3424
120AAV.	租客沒有通知次租期要約已為租客接受	C3426
120AAW.	業主當作為已作出次租期要約	C3426
120AAX.	等待法院命令時作出次租期要約	C3430
120AAY.	次租期要約在某些情況下失效	C3432

第3次分部——書面租賃

120AAZ.	關乎首期租賃的書面租賃	C3434
---------	-------------------	-------

第4次分部——在某些情況下租客的權益

120AAZA.	分租租賃的租期比上一級租賃的租期較長 或與其相同	C3438
120AAZB.	在租客去世時其權益轉移予家庭成員	C3440

第4分部——租金及按金

第1次分部——一般條文

120AAZC.	租金按金	C3442
120AAZD.	更改租金	C3446

第 2 次分部——續期租金

120AAZE. 次租期的續期租金 C3446

第 5 分部——隱含條款

120AAZF. 每項規管租賃均隱含強制性條款 C3450

120AAZG. 修訂附表 7 C3450

第 6 分部——終止租賃

120AAZH. 租客提前終止租賃 C3450

120AAZI. 業主的重收權 C3452

120AAZJ. 終止作為分租租賃的規管租賃 C3454

第 7 分部——關乎規管租賃的罪行

120AAZK. 關乎租客支付不屬某些種類款項的罪行 C3458

120AAZL. 關乎支付經分攤款額的罪行 C3460

120AAZM. 關乎提供租金收據的罪行 C3464

120AAZN. 侵擾的罪行 C3464

第 8 分部——署長的權力

第 1 次分部——釋義

120AAZO. 釋義 C3468

第2次分部——署長的證明書

120AAZP.	申請主要用途證明書	C3470
120AAZQ.	署長的視察	C3472
120AAZR.	署長發出主要用途證明書	C3474

第3次分部——署長的批署

120AAZS.	向署長提交租賃通知書	C3476
120AAZT.	署長批署租賃通知書	C3478

第4次分部——其他權力

120AAZU.	署長可送達申報表	C3478
120AAZV.	署長可要求提供參考文件	C3480
120AAZW.	署長在得到同意下可進入處所	C3482
120AAZX.	署長持手令可進入處所	C3482
120AAZY.	進入處所後的權力	C3486
120AAZZ.	署長可披露資料	C3490

第9分部——雜項條文

120AAZZA.	訟費	C3490
120AAZZB.	在法律程序中作證	C3492

條次	頁次
	120AAZZC. 交回報表用作證據 C3492
	120AAZZD. 提供虛假或具誤導性詳情等 C3494
	120AAZZE. 在法律程序中使用導致入罪的證據 C3496
	120AAZZF. 表格 C3498
	120AAZZG. 送達文件 C3500
5.	修訂第 128 條(釋義) CXX
6.	修訂第 129 條(對在租期期滿後仍非法繼續佔用於應課 差餉租值不超過 \$100,000 的處所的租客予以傳召) C3502
7.	修訂第 131 條(為收回對處所的管有而發出手令) C3502
8.	加入附表 6 及 7 C3504
	附表 6 獲豁免而不屬第 IVA 部的適用範圍的 租賃 C3504
	附表 7 每項規管租賃隱含的強制性條款 C3508

第 3 部

相關修訂

第 1 分部——修訂《土地審裁處條例》(第 17 章)

9.	修訂第 8 條(審裁處的司法管轄權) C3520
----	--------------------------------

C3390

條次	頁次
第 2 分部——修訂《土地審裁處規則》(第 17 章, 附屬法例 A)	
10.	修訂在第 68 條之前的小標題 C3520
11.	修訂第 68 條 (法律程序的展開) C3520
12.	修訂附表 (表格) C3522
第 3 分部——修訂《土地審裁處 (費用) 規則》(第 17 章, 附屬法例 B)	
13.	修訂附表 (費用) C3522
第 4 分部——修訂《差餉條例》(第 116 章)	
14.	修訂第 6A 條 (已交回的申報表用作證據) C3524
第 5 分部——修訂《土地註冊條例》(第 128 章)	
15.	修訂第 3 條 (已註冊的文書的優先次序; 不註冊的後果) C3524
第 6 分部——修訂《地租 (評估及徵收) 條例》(第 515 章)	
16.	修訂第 39 條 (已交回的申報表用作證據) C3526
第 7 分部——修訂《電子交易條例》(第 553 章)	
17.	修訂附表 3 (送達文件) C3526

本條例草案

旨在

修訂《業主與租客(綜合)條例》，以規管建築物分間單位的租賃；
以及就相關事宜，訂定條文。

由立法會制定。

第 1 部

導言

1. 簡稱及生效日期

- (1) 本條例可引稱為《2021 年業主與租客(綜合)(修訂)條例》。
- (2) 本條例自其於憲報刊登當日起計的 3 個月屆滿時起實施。

2. 修訂成文法則

第 2 及 3 部指明的成文法則現予修訂，修訂方式列於該兩部。

第 2 部

修訂《業主與租客 (綜合) 條例》(第 7 章)

3. 修訂第 116 條 (本部適用範圍)

第 116(2)(a) 條——

廢除

“I 或 II”

代以

“I、II 或 IVA”。

4. 加入第 IVA 部

在第 IV 部之後——

加入

“第 IVA 部

規管租賃

第 1 分部——釋義及適用範圍

120AA. 釋義

(1) 在本部中——

公契 (deed of mutual covenant) 就建築物而言，指符合以下說明的文件——

(a) 界定該建築物各擁有人之間的權利、權益及責任；及

(b) 已在土地註冊處註冊；

分間單位 (subdivided unit) 指組成建築物單位一部分的處所；

次租期 (second term) 指第 120AAO(3) 條提述的租期；

次租期要約 (second term offer) 就分間單位租賃的規管周期而言，指就該分間單位在該規管周期中的次期租賃而作出的要約；

次期租賃 (second term tenancy) 指屬次租期的規管租賃；

住宅租賃 (domestic tenancy) 指將處所作為住宅出租的租賃；

局長 (Secretary) 指運輸及房屋局局長；

法院 (court) 指原訟法庭、區域法院或審裁處；

表格 AR1 (Form AR1) 指供作出和接受次租期要約採用的指明表格；

建築物 (building) 指按照建築圖則建造或改動以供使用的建築物或構築物；

《建築物條例》 (Buildings Ordinance) 指《建築物條例》(第 123 章)；

建築圖則 (building plan) 指——

- (a) 建築事務監督根據《建築物條例》批准的圖則；
- 或

- (b) 香港房屋委員會就建築物而擬備的圖則，該建築物根據《房屋條例》(第283章)第18(2)條屬《建築物條例》所不適用者；

指明公用設施及服務 (specified utilities and services) 指水、電、煤氣或石油氣及通訊服務；

指明表格 (specified form) 指署長根據第120AAZZF條指明的表格；

要約期 (offer period) 就次租期要約而言，指緊接擬達成的次期租賃開始的公曆月前的第二個公曆月的期間；

首租期 (first term) 指——

- (a) 第120AAO(2)條提述的租期；或
(b) (如適當的話)第120AAQ(3)(a)或(5)(a)條提述的租期；

首期租賃 (first term tenancy) 指屬首租期的規管租賃；

家庭成員 (family member) 就任何人而言，指——

- (a) 該人的配偶；
(b) 該人的父母；或
(c) 該人的成年子女；

差估署人員 (RVD officer) 指差餉物業估價署僱用的公職人員；

租金按金 (rental deposit) 就一項租賃而言，指擬由業主持有、作為保證以下事宜的款項——

- (a) 租客根據該項租賃履行任何義務；或
- (b) 租客根據該項租賃解除任何法律責任；

租客 (tenant) 包括分租客，但不包括政府土地承租人；

租期 (term) 就分間單位租賃的規管周期而言，指該分間單位在該規管周期中的首租期或次租期；

租賃 (tenancy) 指以口頭或書面達成的租契，並包括——

- (a) 租賃協議；及
- (b) 分租租賃；

規管周期 (regulated cycle)——參閱第 120AAO 條；

規管租賃 (regulated tenancy) 指本部適用的租賃；

通訊服務 (communication services) 指讓以下任何一項得以使用的服務——

- (a) 電話，但流動電話除外；
- (b) 互聯網；
- (c) 有線電視；
- (d) 衛星電視；

單位 (unit) 就建築物而言，指該建築物符合以下兩項或其中一項描述的處所——

- (a) 在該建築物的建築圖則中，劃定為或顯示為一個獨立單位(不論如何描述)的處所；

- (b) 在該建築物的公契中，提述為一個單位(不論如何描述)的處所，而該處所的擁有人，相對於該建築物其他部分的擁有人或佔用人而言，乃有權享有該處所的獨有管有權者；

業主 (landlord) 包括有權不時就任何處所收取租金的人(政府除外)，而就某特定租客而言，則指有權向該租客收取租金的人；

署長 (Commissioner) 指差餉物業估價署署長；

管制百分比 (control percentage)——參閱第120AAZE(2)(a)條；

審裁處 (Tribunal) 指根據《土地審裁處條例》(第17章)設立的土地審裁處；

關鍵日期 (material date) 指《2021年業主與租客(綜合)(修訂)條例》(2021年第 號)的生效日期；

續期租金 (renewed rent) 就分間單位租賃的規管周期而言，指業主及租客就該分間單位在該規管周期中的次期租賃而議定的租金，或他們被視為就此而議定的租金。

- (2) 就第(1)款中**分間單位**的定義而言，如有關分間單位是天台或平台(或天台或平台的部分)，凡提述分間單位，即包括在其上豎設的任何構築物。
- (3) 就第(1)款中**單位**的定義(a)段而言，為免生疑問，凡提述處所，即包括天台或平台，或(視何者屬適當而定)天台或平台的部分。

- (4) 就本部而言，並除在第120AAZB條外，凡提述租客，即包括租客的家庭成員：即根據該條有權享有租客的指明權益者。
- (5) 就《土地註冊條例》(第128章)而言，根據本部發出的通知書(表格AR1除外)或提出的申請書，均不得視為——
 - (a) 可影響任何一幅地、物業單位或處所的書面文書；或
 - (b) 產生待決案件。

120AAB. 本部的適用範圍

- (1) 除第(2)款另有規定外，本部適用於符合以下說明的租賃——
 - (a) 在關鍵日期當日或之後開始；
 - (b) 屬住宅租賃；
 - (c) 其標的處所屬分間單位；
 - (d) 其租客是自然人；及
 - (e) 其目的是作為租客本身的住宅，
即使有關的租賃包含其意是一般地或特別地將該租賃豁除的規定，使本部不適用於該租賃亦然。
- (2) 本部不適用於附表6指明的租賃。

- (3) 就第(1)(a)款而言，提述在關鍵日期當日或之後開始，包括提述第120AAQ(5)(a)條所指的視為開始的日期。

120AAC. 修訂附表6

- (1) 局長可藉憲報公告，修訂附表6。
- (2) 為施行第120AAB(2)條，根據第(1)款作出的公告可——
- (a) 指明任何類別的租賃；及
 - (b) 指明在何種情況下或為何種目的，該類別的租賃獲豁除，使之不屬本部的適用範圍。

第2分部——關乎規管租賃的裁定

第1次分部——一般條文

120AAD. 釋義

在本分部中——

處所 (premises) 指租賃的標的。

120AAE. 向審裁處申請

享有處所的權益的人，可向審裁處申請，要求裁定該處所的租賃是否屬本部所指的規管租賃。

120AAF. 審裁處作出裁定

- (1) 審裁處在接獲根據第120AAE條提出的申請後，須作出裁定。
- (2) 在作出裁定時，審裁處可考慮它認為適當的事宜。
- (3) 為施行第(2)款，審裁處如須裁定某租賃是否住宅租賃，可考慮第2次分部所載的事宜。
- (4) 此外，為施行第(2)款，審裁處如須裁定某租賃是否作為租客本身的住宅，可考慮第3次分部所載的事宜。

第2次分部——住宅租賃

120AAG. 租賃中指明的用途

如租賃以書面指明某處所須用作某特定用途，則該處所須視為用作該用途，除非證明事實並非如此。

120AAH. 處所實際上用作何用途

- (1) 除第120AAI條另有規定外，儘管有證據顯示，處所原本是以某特定用途出租，如該處所正主要用作另一用途，則該處所須視為以該另一用途出租。

- (2) 除第120AAJ條另有規定外，如沒有足夠證據顯示，處所原本是以某特定用途出租，則該處所的租賃的用途，須視乎該處所的主要用途而決定。

120AAI. 租客須確立改變作住宅用途一事獲業主同意

如——

(a) 在處所的租賃中提述的用途，並非住宅用途；但

(b) 該處所在違反該租賃下正用作住宅用途，

則租客負有舉證責任，確立上述的用途改變一事，已獲業主同意(不論明示或默示)或默許。

120AAJ. 分租租賃的用途受限於上一級租賃

(1) 本條在以下情況適用：如租賃(**標的租賃**)是產生自另一租賃(**上一級租賃**)的分租租賃。

(2) 如有證據顯示上一級租賃的處所，在標的租賃開始時——

(a) 並非作為住宅出租；或

(b) 並非正用作住宅用途，

則標的租賃的處所(**標的處所**)須視為並非用作住宅用途，但如標的處所的租客令審裁處信納事實並非如此，則屬例外。

C3412

120AAK. 處所並非用作住宅用途

將任何處所用作旅館或旅舍，即屬並非用作住宅用途。

120AAL. 其他須予考慮的事宜

- (1) 在裁定任何處所是否作為住宅出租，或是否正用作住宅用途時，可考慮以下事宜——
 - (a) 關乎該處所的政府租契內或租賃內的契諾、條款及條件；
 - (b) 就該處所發出的佔用許可證；
 - (c) 該處所的正常附加用途，而該等用途，是在顧及以下因素下與租賃的住宅性質相符的——
 - (i) 佔用作該等用途的樓面面積（不論是否全時間佔用）；
 - (ii) 並非住在該處所，但從事於該等用途的人的數目；
 - (iii) 該處所的裝設、裝置及物件；
 - (iv) 由該等用途而得的毛利與租金的對比。
- (2) 在第(1)(b)款中——

佔用許可證 (occupation permit) 指根據《建築物條例》發出的佔用許可證或臨時佔用許可證。

第3次分部——租客本身的住宅

120AAM. 推定為租客本身的住宅

就本部而言，符合以下說明的租賃，須視為是作為租客本身的住宅的租賃，但如該租賃以書面另有指明，則屬例外——

- (a) 屬住宅租賃；
- (b) 其標的處所屬分間單位；及
- (c) 其租客是自然人。

120AAN. 指明用途可不予理會

- (1) 如有以下情況，則本條適用——
 - (a) 租賃符合第120AAM(a)、(b)及(c)條的描述；及
 - (b) 該租賃以書面指明，有關處所並非作為租客本身的住宅出租。
- (2) 儘管有第(1)(b)款的規定，如審裁處認為裁定有關處所實際上是作為租客本身的住宅出租乃屬適當，則審裁處仍可作出如此裁定。

第3分部——規管周期

第1次分部——一般條文

120AAO. 租賃的規管周期

- (1) 分間單位租賃的規管周期，須由該分間單位的連續2項規管租賃所組成，而每項規管租賃的租期為2年。

- (2) 首項規管租賃的租期，為期2年，由以下日期當日開始——
 - (a) 該租賃產生的日期；或
 - (b) 如雙方已為該租賃何時開始，議定一個較後的日期——該日期。
- (3) 次項規管租賃的租期，為期2年，由緊接首項規管租賃屆滿後的日期當日開始。
- (4) 分間單位的業主及租客，可就該分間單位達成一個或多於一個規管周期的租賃。

120AAP. 首期租賃

業主及租客可按雙方議定的租金，就分間單位達成首期租賃。

120AAQ. 在某些情況下當作為首期租賃

- (1) 如有以下情況，則本條適用——
 - (a) 業主及租客就分間單位達成住宅租賃；
 - (b) 租客是自然人；
 - (c) 租賃的目的是作為租客本身的住宅；及
 - (d) 租賃不屬——
 - (i) 雙方以表格 AR1 達成的租賃；或
 - (ii) 根據第 120AAW(2)(b) 條視為獲授予的租賃。

- (2) 如有關租賃屬其意是在關鍵日期當日或之後開始的
下述租賃，則該租賃須視為首期租賃——
- (a) 定期租賃；或
 - (b) 租期並非2年的租賃。
- (3) 為施行第(2)款——
- (a) 有關租賃的租期，須視為2年，由以下日期當
日開始——
 - (i) 該租賃產生的日期；或
 - (ii) 如雙方已為該租賃何時開始，議定一個
較後的日期——該日期；及
 - (b) 雙方議定在該租賃開始時租客應繳付的租金，
須視為首期租賃的租金。
- (4) 如——
- (a) 有關租賃屬在關鍵日期之前開始且在該日期存
在的定期租賃；及
 - (b) 該租賃中的某個周期(參照期間)——
 - (i) 在關鍵日期當日開始；或
 - (ii) 跨越關鍵日期，則該租賃須視為首期租賃。
- (5) 為施行第(4)款——
- (a) 有關租賃的租期，須視為2年，由以下日期當
日開始——
 - (i) 就該款的(b)(i)段而言——關鍵日期；或

- (ii) 就該款的(b)(ii)段而言——緊接該段跨越關鍵日期的周期屆滿後的日期；及
- (b) 雙方議定在參照期間開始時租客應繳付的租金，須視為首期租賃的租金。

120AAR. 租客有權享有次期租賃

- (1) 分間單位首期租賃的租客，有權按照第2次分部，就該分間單位享有獲授予有關規管周期中的次期租賃。
- (2) 在不局限第120AAZI條的情況下，業主須授予租客分間單位的次期租賃，前提是租客按照第120AAU條接受次租期要約。
- (3) 業主作出要約及授予的次期租賃的條款及條件，須與首期租賃包含的條款及條件相同，但關乎以下事項者則除外——
 - (a) 租賃期；及
 - (b) (如適用的話)租金的款額。

第2次分部——次租期要約

120AAS. 次租期要約

- (1) 在不局限第120AAZI條的情況下，分間單位首期租賃的業主須在要約期內，就該分間單位的有關規管周期中的次期租賃——
 - (a) 向租客作出次租期要約；及

- (b) 將該要約送達租客。
- (2) 次租期要約只可採用表格 AR1 作出。
- (3) 業主須——
 - (a) 在表格 AR1 內述明就次期租賃所建議的租金款額；及
 - (b) 簽署該表格。
- (4) 所建議的租金款額，不得超過第 120AAZE 條准許的次期租賃租金的最高款額。
- (5) 次租期要約，不得加入不屬首期租賃所包含的任何條款或條件。
- (6) 在不抵觸第 120AAT 條的情況下，次租期要約一經作出，在首期租賃屆滿前，一直可供租客接受，而業主不得撤回要約。
- (7) 為施行第(6)款，凡提述業主，即包括在次租期要約作出之後但在首期租賃屆滿之前成為有關分間單位的業主的人。

120AAT. 業主可作出多於一次的次租期要約

- (1) 業主可在要約期內，作出一次或多於一次的次租期要約，但任何先前作出的要約，均被其後作出的要約所取代。

- (2) 然而，如租客根據第120AAU條接受任何次租期要約，則業主不得在此之後再作出其他要約。

120AAU. 租客接受次租期要約

- (1) 如分間單位首期租賃的業主，根據第120AAS條在要約期內，向租客送達採用表格AR1(送達表格)作出的次租期要約，則本條適用。
- (2) 租客可在首期租賃屆滿前任何時間，接受次租期要約。
- (3) 如租客接受次租期要約，租客須藉簽署載有要約的送達表格，並在首期租賃屆滿前將它送達業主，通知業主要約已為租客接受一事。
- (4) 如租客不同意業主就次期租賃所建議的租金款額，租客可在接受有關次租期要約之前，就該款額與業主商議。
- (5) 如商議後，業主同意調整有關次期租賃的建議租金款額，業主須在送達表格上顯示的經調整的租金款額旁邊簽署。
- (6) 如租客按經調整的租金款額接受有關次租期要約，租客須——
 - (a) 在送達表格上顯示的經調整的租金款額旁邊簽署；及
 - (b) 在首期租賃屆滿前，將送達表格送達業主。

120AAV. 租客沒有通知次租期要約已為租客接受

- (1) 如分間單位首期租賃的業主，根據第 120AAS 條在要約期內，向租客送達採用表格 AR1 作出的次租期要約，則本條適用。
- (2) 如租客在首期租賃屆滿前，沒有通知業主有關次租期要約已為租客接受，則租客須視為已拒絕接受該次租期要約。
- (3) 就第 (2) 款而言，如有以下情況，租客即為沒有通知業主有關次租期要約已為租客接受——
 - (a) 租客從來沒有根據第 120AAU 條給予接受要約通知；
 - (b) 租客僅在首期租賃屆滿後，才將接受要約通知送達業主；
 - (c) 租客並非採用業主送交的、載有次租期要約的同一表格 AR1 給予接受要約通知；或
 - (d) 當租客將業主送交的表格 AR1 交回業主時，租客沒有在該表格上簽署。

120AAW. 業主當作為已作出次租期要約

- (1) 如分間單位首期租賃的業主，沒有根據第 120AAS 條將次租期要約送達租客，則本條適用。
- (2) 業主須視為在要約期屆滿時已向租客作出次租期要約，而租客須視為——
 - (a) 已接受該次租期要約；及

- (b) 在首期租賃屆滿時，獲授予次期租賃。
- (3) 就第(1)款而言，如有以下情況，業主即為沒有將次租期要約送達租客——
- (a) 要約沒有在要約期內送達租客；
 - (b) 要約並非採用表格 AR1 作出；
 - (c) 業主沒有在向租客送交的表格 AR1 上簽署；
 - (d) 要約中沒有述明就次期租賃所建議的租金款額；
 - (e) 要約中述明就次期租賃所建議的租金款額，高於第 120AAZE 條准許的次期租賃租金的最高款額；或
 - (f) 要約中加入了不屬首期租賃所包含的任何條款或條件。
- (4) 除第(5)款另有規定外，次期租賃的續期租金，須是租客在首期租賃中最後應繳付的租金款額。
- (5) 如按照第 120AAZE 條就次期租賃租金確定的管制百分比是負數，則次期租賃的續期租金，須按該百分比下調。
- (6) 儘管有第(2)款的規定，如租客在首期租賃屆滿之時或之前，向業主交回分間單位在空置情況下的管有，則——

- (a) 視為已向租客作出的次租期要約，須視為已被租客所拒絕接受；及
- (b) 租客不得視為獲授予次期租賃。

120AAX. 等待法院命令時作出次租期要約

- (1) 如有以下情況，則本條適用——
 - (a) 分間單位首期租賃的業主，正根據第120AAZI(2)(b)條藉訴訟強制執行重收權或沒收租賃權；及
 - (b) 向租客作出次租期要約的要約期已開始。
- (2) 儘管有第(1)(a)款的情況，在等待法院作出任何與該款提及的訴訟相關的命令(該命令收回對有關分間單位的管有)時，業主須遵從第120AAS條的規定，向租客作出次租期要約。
- (3) 業主向租客作出次租期要約，並不影響業主按照法院的命令針對租客違反首期租賃而強制執行的權利。
- (4) 如法院的命令容許或准許業主收回對分間單位的管有——
 - (a) 凡——
 - (i) 業主已根據第(2)款作出次租期要約，則——
 - (A) 該要約須視為從來沒有由業主作出；及

- (B) 業主授予的任何次期租賃，須視為從來沒有授予租客；或
- (ii) 業主沒有根據該款作出次租期要約，則——
 - (A) 業主不得視為已根據第120AAW條向租客作出次租期要約；及
 - (B) 業主不得視為根據第120AAW條向租客授予次期租賃；及
- (b) 租客須按該命令指明的時間及方式，搬離該分間單位。

120AAY. 次租期要約在某些情況下失效

- (1) 如有以下情況，則本條適用——
 - (a) 分間單位的次租期要約——
 - (i) 由業主根據第120AAS條向租客作出；或
 - (ii) 根據第120AAW條視為已由業主向租客作出；及
 - (b) 該分間單位的規管周期中的首期租賃，在其屆滿前已告終止，而終止理由並非是因為業主根據第120AAZI(2)(b)條藉訴訟強制執行重收權或沒收租賃權。
- (2) 當首期租賃終止時——

- (a) 業主根據第 120AAS 條作出的次租期要約即時失效，且屬無效，而(如適用的話)租客根據第 120AAU 條接受該要約的作為，亦屬無效；及
- (b) 根據第 120AAW 條視為已由業主作出的次租期要約即時失效，且屬無效，而租客不得根據該條視為已接受該要約。

第 3 次分部——書面租賃

120AAZ. 關乎首期租賃的書面租賃

- (1) 如有以下情況，則本條適用——
 - (a) 分間單位的業主及租客，已就首期租賃以口頭達成租賃；及
 - (b) 該首期租賃已開始。
- (2) 租客可用書面方式要求業主在 30 日(指明限期)內，向租客送達反映有關口頭租賃內容的書面租賃(租賃協議)，供雙方簽署。
- (3) 如業主沒有按照第(2)款向租客送達租賃協議，租客可選擇——
 - (a) 將租金扣起，暫不繳付，直至業主按照該款送達租賃協議為止；或

- (b) 終止有關租賃，方法是在指明限期後的 7 日內，給予業主不少於 30 日 (**通知期**) 的事先書面通知，而終止該租賃。
- (4) 為施行第 (3)(b) 款，有關租賃在通知期屆滿時終止，而租客須在該租賃終止時——
 - (a) 向業主交回分間單位在空置情況下的管有；及
 - (b) 清繳根據該租賃應向業主繳付而仍未付的所有款項。
- (5) 如——
 - (a) 業主已按照第 (2) 款向租客送達租賃協議；或
 - (b) 租客已根據第 (3)(a) 款作出選擇，而業主最終亦已向租客送達租賃協議，則租客須在獲送達該租賃協議後的 15 日內，作出第 (6) 款指明的事情。
- (6) 有關的事情是——
 - (a) 簽署並向業主交回有關租賃協議；及
 - (b) (如適用的話) 免息向業主繳回根據第 (3)(a) 款被扣起而暫不繳付的租金。
- (7) 如租客沒有遵從第 (5) 款的規定，則業主可藉給予租客不少於 15 日的事先書面通知，終止有關租賃。

第4次分部——在某些情況下租客的權益

120AAZA. 分租租賃的租期比上一級租賃的租期較長或與其相同

- (1) 如有以下情況，則本條適用——
 - (a) 分間單位的規管租賃，是(或看來是)產生自另一租賃(上一級租賃)的分租租賃，而上一級租賃是由以下雙方達成——
 - (i) 上一級租賃的業主作為業主(上一級業主)；及
 - (ii) 該規管租賃的業主作為租客(下一級業主)；及
 - (b) 按第1次分部所訂的該規管租賃的租期，與上一級租賃的租期(屬固定租期)同時屆滿，或於較後日子屆滿。
- (2) 有關規管租賃並不具有以下效力：即下一級業主將上一級租賃，轉讓予該規管租賃的租客(分租客)。
- (3) 儘管有第(1)(b)款的條文，並在不局限第(5)款的情況下，有關規管租賃的租期，須在上一級租賃的租期屆滿之時或之前屆滿。
- (4) 第(3)款並不影響分租客因有關規管租賃租期的調整而可能得到的補救。

C3440

- (5) 如上一級業主，將上一級租賃的租期延長或續期，則有關規管租賃的租期，在以下兩者中較早的時間屆滿——
 - (a) 經延長或續期的上一級租賃的租期屆滿時；
 - (b) 該規管租賃的租期屆滿時。
- (6) 即使有關規管租賃的租期，與上一級租賃的租期同時屆滿，下一級業主須視為具有該規管租賃的預期復歸權。

120AAZB. 在租客去世時其權益轉移予家庭成員

- (1) 如有以下情況，則本條適用——
 - (a) 分間單位規管租賃的租客，在該租賃的租期內去世；及
 - (b) 在該租客去世時(**有關時間**)，該租客的家庭成員，與該租客在該分間單位同住。
- (2) 租客根據本部有權在其有生時享有的規管租賃之下已存在的利益及保障(**指明權益**)，在該租客去世後，可由有關家庭成員取得。
- (3) 在同一時間，只有租客的1名家庭成員有權享有指明權益。
- (4) 如——
 - (a) 在有關時間，有2名或多於2名家庭成員，與有關租客同住；及

- (b) 他們之間不能就誰人有權享有指明權益達成協議，
他們須將有關事宜轉介予審裁處作出裁定。
- (5) 審裁處須按它覺得公正及公平的理由，就有關事宜作出裁定。
- (6) 即使有任何遺囑或無遺囑繼承法的規定，有關租客的指明權益，不得由以下人士取得——
- (a) 該租客的遺產代理人；或
 - (b) 不屬第(1)(b)款提述的家庭成員的人。

第4分部——租金及按金

第1次分部——一般條文

120AAZC. 租金按金

- (1) 如分間單位規管租賃的租客，須為該租賃向業主繳付租金按金，則本條適用。
- (2) 即使租賃有任何規定，租客應繳付的租金按金，不得超過在租賃下的2個月租金。
- (3) 如租賃的規定要求租客繳付超過2個月租金作為租金按金，該規定須視為要求租客只須繳付相等於2個月租金的租金按金。

- (4) 即使租賃有任何規定，租客繳付的租金按金，在租賃的租期內須由業主保管，而除第(5)款另有規定外，租金按金須在不遲於以下時間，免息退回予租客——
- (a) 如——
- (i) 該租期是有次租期接續的首租期——該租期屆滿時；或
- (ii) 該租期是次租期，或是沒有次租期接續的首租期——租客在以下時間向業主交回有關分間單位在空置情況下的管有後的7日屆滿時——
- (A) 該租期屆滿時；或
- (B) 該租賃提前終止時；或
- (b) 清繳根據有關租賃應由租客向業主繳付而仍未付的款項後的7日屆滿時，
- 上述時間以較後者為準。
- (5) 業主可從租金按金中扣除任何欠租款額，或從該按金中扣除任何因租客違反租賃而導致業主蒙受的費用、開支、損失或損害賠償。
- (6) 在本條中——
- 2個月租金** (2 months' rent) 就租賃而言，指在該租賃開始時應繳付的每月租金款額的2倍。

120AAZD. 更改租金

- (1) 除第(3)款另有規定外，即使規管租賃有任何規定或業主及租客在其後有任何協議，租客就該租賃的租期而應繳付的租金款額——
 - (a) 須維持不變；及
 - (b) 在租期內不得更改。
- (2) 在租期內任何租金款額的更改屬作廢及無效。
- (3) 業主可在以下情況下，就餘下的租期——
 - (a) 不論是否應租客的要求；及
 - (b) 在有關租期內任何時間，
下調租客應繳付的租金款額。
- (4) 如業主決定下調租金款額，業主須在作出下調前，以書面通知租客。

第2次分部——續期租金

120AAZE. 次租期的續期租金

- (1) 首期租賃的業主及租客，須按照本條，就同一個規管周期中的次期租賃，議定租金款額。
- (2) 次期租賃的租金增幅的最高百分比，是以下兩者中的較低者——

(a) 按照以下公式確定的管制百分比——

$$A = \frac{B - C}{C} \times 100$$

在公式中——

- A 指管制百分比；
- B 指緊接擬達成的次期租賃的開始月份前的第4個公曆月的租金指數數字，並以在有關要約期第一日當日的數字為準；
- C 指首期租賃的開始月份的租金指數數字，並以在有關要約期第一日當日的數字為準；

(b) 15%。

- (3) 管制百分比須下捨至小數點後1個位。
- (4) 如所確定的管制百分比是負數，則次期租賃的租金，須至少按該百分比下調。
- (5) 按照第(2)或(4)款計算得出的次期租賃的最高租金款額，須下捨至最接近的整數。
- (6) 如在首期租賃內，租客應繳付的租金款額，曾下調一次或多於一次，則在計算次期租賃的租金款額時，須以首期租賃內最後一次獲下調後的租金款額為基礎。
- (7) 在第(2)(a)款中——

租金指數 (rental index) 指差餉物業估價署就所有類別的私人住宅物業編製和公布的全港性租金指數；

開始月份 (commencement month) 就規管周期中的首期租賃或次期租賃而言，指該租賃開始的公曆月份。

第5分部——隱含條款

120AAZF. 每項規管租賃均隱含強制性條款

- (1) 附表7的條文，須隱含地納入每項規管租賃內。
- (2) 因本條而納入規管租賃內的條文(**納入條文**)——
 - (a) 對該租賃的業主及租客，均具約束力；及
 - (b) 在與該租賃的其他規定有抵觸或不一致的情況下，在該抵觸或不一致的範圍內，即以納入條文為準。

120AAZG. 修訂附表7

局長可藉憲報公告，修訂附表7。

第6分部——終止租賃

120AAZH. 租客提前終止租賃

- (1) 分間單位規管租賃的租客，可——

- (a) 在不局限該租客根據該租賃藉通知而終止該租賃的權利的原則下；及
 - (b) 藉給予業主事先書面通知 (**終止通知書**)，在租期屆滿前終止該租賃，而該租賃須在終止通知書內指明的日期終止 (**終止日期**)。
- (2) 終止通知書——
- (a) 可在有關租賃的租期內任何時間給予；但
 - (b) 不得在終止日期前的 30 日內給予。
- (3) 然而，終止日期不得早於租期第一年的最後一日。
- (4) 租客須在終止日期當日或之前——
- (a) 向業主交回有關分間單位在空置情況下的管有；及
 - (b) 清繳根據有關租賃應向業主繳付而仍未付的所有款項。

120AAZI. 業主的重收權

- (1) 分間單位規管租賃的業主，不得在租期屆滿前終止該租賃，即使該租賃中有任何規定看來是容許如此終止該租賃亦然。
- (2) 然而，業主可——

- (a) 按照以下條文藉給予通知而終止有關租賃——
 - (i) 第120AAZ(7)條；或
 - (ii) 附表7第2部第4(3)條(該條已根據第120AAZF條隱含地納入有關租賃內)；或
- (b) 按照附表7第4部(該部已根據第120AAZF條隱含地納入有關租賃內)，強制執行重收權或沒收租賃權。
- (3) 如有關租賃訂有任何沒收租賃權的條件(附表7第4部所列者除外)，該等條件屬作廢及無效。
- (4) 儘管有《物業轉易及財產條例》(第219章)第58(14)條的規定——
 - (a) 第(2)(b)款及附表7第4部第7及12(1)(a)及(2)條，在該條例第58(4)及(10)條的規限下，具有效力；及
 - (b) 第(2)(b)款及附表7第4部第8、9、10、11及12(1)(b)及(2)條，在該條例第58條(第58(14)條除外)的規限下，具有效力。

120AAZJ. 終止作為分租租賃的規管租賃

- (1) 如有以下情況，則本條適用——
 - (a) 分間單位的規管租賃，是產生自另一租賃的分租租賃；及

- (b) 上級業主向法院申請對該分間單位的管有(或對該分間單位屬其組成部分的處所的管有)。
- (2) 在強制執行法院的命令以收回對分間單位的管有前,上級業主須按第(3)款指明的方式,以書面通知有關規管租賃的租客(分租客)。
- (3) 上級業主須連續3日,在分間單位(或分間單位屬其組成部分的處所)的大門或入口,張貼有關通知書。
- (4) 按照第(3)款張貼的通知書,須視為有效送達分租客的通書。
- (5) 法院不得在自根據第(3)款張貼有關通知書的最後一日的翌日起計的60日期間屆滿前,批予發出管有令狀的許可,以便強制執行有關命令。
- (6) 如分租客在許可獲批予前,已交回有關分間單位在空置情況下的管有,則第(5)款並不適用。
- (7) 在本條中——

上級業主 (superior landlord) 就分間單位(或分間單位屬其組成部分的處所)而言,指有權享有該分間單位(或該處所)的即時復歸權的人(但有關規管租賃的業主除外)。

第7分部——關乎規管租賃的罪行

120AAZK. 關乎租客支付不屬某些種類款項的罪行

- (1) 如規管租賃的業主，要求租客就有關租賃支付不屬以下種類的款項，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，即屬犯罪——
 - (a) 指明租金；
 - (b) 指明租金按金；
 - (c) 付還根據該租賃規定租客應繳付的任何指明公用設施及服務的收費；
 - (d) 因租客違反該租賃引致的損害賠償。
- (2) 犯第(1)款所訂罪行的人，如屬首次定罪，可處第3級罰款；如屬第二次或其後再被定罪，可處第4級罰款。
- (3) 就第(1)款所訂罪行而言，被檢控的人不得以該人錯誤相信本身有權或獲准許收取有關款項，作為免責辯護。
- (4) 任何人就第(1)款所訂罪行被定罪後，裁判官除可判處罰款外，還可命令該人向租客付還從租客收取而不屬於該人根據本部有權收取或獲准許收取的款項。
- (5) 在第(1)款中——

指明租金 (specified rents) 指本部所准許而租客根據規管租賃應繳付的租金；

指明租金按金 (specified rental deposits) 指第 120AAZC 條所准許而租客根據規管租賃應繳付的租金按金。

(6) 就第 (5) 款中**指明租金**的定義而言，如有關租賃是次期租賃，凡提述租金，即提述續期租金。

120AAZL. 關乎支付經分攤款額的罪行

- (1) 如分間單位規管租賃的租客，就該分間單位的任何指明公用設施及服務而承擔的收費，不獲有關當局或服務提供者發出獨立繳費單，則本條適用。
- (2) 規管租賃的業主，如要求租客繳付有關收費的付還或以其他方式從租客收取有關收費的付還，作為租金以外的獨立付款，則除非符合以下說明，否則該業主即屬犯罪——
 - (a) 業主是涵蓋有關收費的各繳費單上指名的支付人；
 - (b) 當業主要求付款時，業主有向租客出示該等繳費單副本；及
 - (c) 業主已向租客提供書面帳目，顯示——

- (i) 該等繳費單的款額(繳費款額),如何就該等繳費單關乎的處所的不同組成部分(其中有關分間單位屬一部分)分攤;及
 - (ii) 各經分攤款額的總和,不超過繳費款額。
- (3) 業主如要求租客繳付分間單位的任何指明公用設施及服務的收費的付還,或以其他方式從租客收取該等收費的付還,而所涉款項超過在第(2)(c)款所指的帳目中就有關分間單位顯示的經分攤款額,該業主即屬犯罪。
- (4) 犯第(2)或(3)款所訂罪行的人,如屬首次定罪,可處第3級罰款;如屬第二次或其後再被定罪,可處第4級罰款。
- (5) 就第(2)或(3)款所訂罪行而言,被檢控的人不得以該人錯誤相信本身有權或獲准許收取有關款額,作為免責辯護。
- (6) 任何人就第(2)或(3)款所訂罪行被定罪後,裁判官除可判處罰款外,還可命令該人向租客付還從租客收取的、以下款項以外(或超過以下款項的款額)的款項:即該人根據該款有權收取或獲准許收取的款額或款項。

120AAZM. 關乎提供租金收據的罪行

- (1) 規管租賃的業主，須在收到租客向該業主繳付的租金款額後的7日內，就該租金款額給予租客收據。
- (2) 業主須在有關收據中指明——
 - (a) 業主的姓名或名稱及地址；
 - (b) 租金是就哪段期間而繳付的；及
 - (c) 繳付日期。
- (3) 業主如沒有遵從第(1)或(2)款的規定，即屬犯罪，一經定罪，可處第1級罰款。

120AAZN. 侵擾的罪行

- (1) 如任何人非法剝奪分間單位規管租賃的租客對該分間單位的佔用，該人即屬犯罪。
- (2) 犯第(1)款所訂罪行的人，一經循公訴程序被法院定罪——
 - (a) 如屬首次定罪，可處罰款\$500,000及監禁12個月；及
 - (b) 如屬第二次或其後再被定罪，可處罰款\$1,000,000及監禁3年。
- (3) 除第(5)款另有規定外，如任何人就分間單位——
 - (a) 作出以下行為——

- (i) 作出任何刻意打擾租客或其住戶成員的安寧或舒適生活的作為；或
 - (ii) 經常截停或不提供為佔用該分間單位作住宅而合理所需的服務；及
- (b) 知道或有合理理由相信，該行為相當可能致使該租客——
- (i) 放棄佔用該分間單位；或
 - (ii) 不就該分間單位而行使任何權利或追索任何補救，

該人即屬犯罪。

- (4) 犯第(3)款所訂罪行的人，一經循公訴程序被法院定罪——
- (a) 如屬首次定罪，可處罰款\$500,000及監禁12個月；及
 - (b) 如屬第二次或其後再被定罪，可處罰款\$1,000,000及監禁3年。
- (5) 任何人如證明其有合理理由作出有關作為，或有合理理由截停或不提供有關服務，則該人不屬犯第(3)款所訂罪行。
- (6) 任何人就第(1)或(3)款所訂罪行被定罪後，法院除可判處刑罰外，還可命令該被定罪的人——

- (a) 向有關租客支付法院認為適當的款項，作為對該租客因構成該罪行的行為而蒙受的損害、損失或不便的賠償；及
 - (b) 向政府繳納款項以供沒收，該款項不超過於在犯罪當日等同於以下兩者的差額——
 - (i) 有關分間單位在空置的情況下的市值；及
 - (ii) 有關分間單位在前租客管有的情況下的市值。
- (7) 在本條中——

分間單位 (subdivided unit) 包括分間單位的部分；

法院 (court) 指原訟法庭、區域法院或裁判官。

第8分部——署長的權力

第1次分部——釋義

120AAZO. 釋義

- (1) 在本分部中——

主要用途證明書 (primary user certificate) 就某處所而言，指關乎該處所的主要用途並採用指明表格發出的證明書；

處所 (premises) 指租賃的標的。

- (2) 就本分部而言，凡提述署長，即包括(視情況所需而定)符合以下說明的差估署人員：獲署長為此以

書面授權，行使為施行本部而授予署長的權力，或執行為施行本部而委予署長的職責。

第2次分部——署長的證明書

120AAZP. 申請主要用途證明書

- (1) 如——
 - (a) 就處所的租賃是否屬住宅租賃出現爭議；及
 - (b) 該處所的主要用途與該爭議有關，
則該處所的業主或租客可向署長申請，要求為該處所發出主要用途證明書。
- (2) 即使就處所的租賃是否屬住宅租賃沒有出現爭議，該處所的業主或租客亦可向署長申請，要求為該處所發出主要用途證明書。
- (3) 本條下的申請——
 - (a) 須採用申請表格提出；及
 - (b) 如根據第(2)款提出，須——
 - (i) 根據第(5)款提議的日子至少10日前向署長提交；及
 - (ii) 附同申請費用。
- (4) 如申請是根據第(1)款提出的，申請人亦須在申請表格內述明爭議的性質。

- (5) 如申請是根據第(2)款提出的，申請人亦須在申請表格內，提議一個並非公眾假期的日子，讓署長可在該日子對有關處所進行第120AAZQ條所指的視察。
- (6) 在本條中——
- 申請表格** (application form) 指供本條所指的申請採用的指明表格；
- 申請費用** (application fee) 指財政司司長藉憲報公告釐定的費用。
- (7) 就第(6)款中**申請費用**的定義而言，財政司司長刊登的釐定申請費用的公告，並非附屬法例。

120AAZQ. 署長的視察

- (1) 在署長就任何處所發出主要用途證明書之前，署長須為決定該處所的主要用途的目的，對該處所進行視察。
- (2) 署長可在以下日子，進行視察——
- (a) 就根據第120AAZP(1)條提出的申請而言——署長指明的日子；及
- (b) 就根據第120AAZP(2)條提出的申請而言——
- (i) 根據第120AAZP(5)條提議的日子；或

- (ii) 如視察不能在該日子進行——署長指明的稍後日子，而該日子是在合理地切實可行的範圍內盡快進行視察的另一日子。

120AAZR. 署長發出主要用途證明書

- (1) 署長在根據第 120AAZQ 條對任何處所進行視察之後——
 - (a) 如信納所得的關於該處所的主要用途的證據，須——
 - (i) 發出主要用途證明書，證明在視察當日該處所的主要用途；及
 - (ii) 向業主及租客送達該證明書；或
 - (b) 如並不信納所得的關於該處所的主要用途的證據，須——
 - (i) 採用指明表格發出通知書，拒絕就該處所的主要用途表示意見；及
 - (ii) 向業主及租客送達該通知書。
- (2) 署長如根據本條就任何處所發出主要用途證明書，則自該證明書發出的日子起計 1 年屆滿前，任何人不得根據第 120AAZP(1) 或 (2) 條就該處所再度提出申請。
- (3) 署長根據本條就任何處所發出的主要用途證明書，就各方面而言 (除非證明事實並非如此)，是——

- (a) 該主要用途證明書所列事實的證據；及
- (b) 在視察當日有關處所的主要用途的證據。

第 3 次分部——署長的批署

120AAZS. 向署長提交租賃通知書

- (1) 如有以下情況，則本條適用——
 - (a) 業主及租客已達成分間單位的首期租賃；或
 - (b) 就有關分間單位而言——
 - (i) 雙方以表格 AR1 達成次期租賃；或
 - (ii) 根據第 120AAW(2)(b) 條租客視為獲業主授予次期租賃。
- (2) 業主須在有關租賃的租期開始後的 60 日內，或根據第 120AAQ(3)(a) 或 (5)(a) 條在有關租賃的租期視為開始後的 60 日內，向署長提交採用指明表格擬備的通知書，以通知署長該租賃的詳情。
- (3) 如業主沒有合理辯解而拒絕遵從或忽略遵從第 (2) 款，該業主即屬犯罪。
- (4) 犯第 (3) 款所訂罪行的人，一經定罪，可處第 3 級罰款，如有關罪行是持續罪行，則可就該罪行持續期間的每一日，另處罰款 \$200。

- (5) 任何人就第(3)款所訂罪行被定罪後，裁判官除判以可判處的罰則外，還可命令該人在命令所指明的時間內，向署長提交有關通知書。

120AAZT. 署長批署租賃通知書

- (1) 署長在接獲根據第120AAZS條提交的通知書後，須——
 - (a) 在其上批署接獲該通知書的日期；及
 - (b) 通知業主及租客已接獲該通知書一事。
- (2) 除非有關的通知書獲署長根據第(1)款批署，否則業主不得採取法律行動，追收有關租賃下的租金。

第4次分部——其他權力

120AAZU. 署長可送達申報表

- (1) 為施行本部，署長可就任何處所向任何人送達採用指明表格擬備的申報表。
- (2) 有關的人須——
 - (a) 在署長指明的限期內；及
 - (b) 以書面，
向署長提供上述申報表所合理要求的詳情。

- (3) 如有關的人沒有合理辯解而拒絕遵從或忽略遵從第(2)款，該人即屬犯罪。
- (4) 犯第(3)款所訂罪行的人，一經定罪，可處第3級罰款及監禁3個月。

120AAZV. 署長可要求提供參考文件

- (1) 為施行本部，署長可要求處所的業主或租客(**提供者**)，向署長提供任何參考文件。
- (2) 提供者須在署長指明的限期內，向署長提供所要求的參考文件。
- (3) 如提供者沒有合理辯解而拒絕遵從或忽略遵從第(2)款，該提供者即屬犯罪。
- (4) 犯第(3)款所訂罪行的人，一經定罪，可處第3級罰款及監禁3個月。
- (5) 就第(1)款而言，提述業主或租客，包括前業主或前租客。
- (6) 在本條中——

參考文件 (reference document) 就某處所而言，指關乎以下事宜的文件——

- (a) 該處所的租賃；或
- (b) 該處所的用途，

並包括書面租賃、租金收據、租金冊、帳目及任何指明公用設施及服務的繳費單。

120AAZW. 署長在得到同意下可進入處所

署長可在得到佔用人的同意下，在任何合理時間，為以下目的進入任何處所——

- (a) 根據第 120AAZQ 條對該處所進行視察；
- (b) 確定是否有人正就或曾就該處所犯本部所訂罪行。

120AAZX. 署長持手令可進入處所

- (1) 如署長——
 - (a) 不能取得佔用人的同意，讓其為第 120AAZW 條所述的目的進入任何處所；或
 - (b) 在為第 120AAZW 條所述的目的進入任何處所時，受到其他方式的阻撓或妨礙，署長可向裁判官申請手令，為該等目的進入該處所。
- (2) 署長如持有根據第 (3) 款發出的手令，可進入(在必要時可使用合理武力進入)有關處所，並行使第 120AAZY(1) 及 (2) 條指明的任何權力(每項權力均為**指明權力**)。
- (3) 如有以下情況，裁判官可發出手令，授權署長進入有關處所，並行使指明權力——

- (a) 該裁判官因經宣誓而作的告發，信納有合理理由懷疑——
 - (i) 署長視察該處所後，就該處所的主要用途作出的決定，相當可能會影響某人在該處所享有的權益；
 - (ii) 有人正就或曾就該處所犯本部所訂罪行(違反事項)；或
 - (iii) 該處所有任何構成(或相當可能構成)有人正就或曾就該處所犯違反事項的證據的東西；及
 - (b) 該裁判官亦信納——
 - (i) 聯絡有權批准進入該處所的人，並非切實可行；
 - (ii) 上述的人已無理地拒絕署長進入該處所；
 - (iii) 署長基於合理理由，預料除非有手令發出，否則相當可能不獲批准進入該處所；或
 - (iv) 除非署長在到達該處所時能立即進入，否則進入該處所的目的，會不能達到。
- (4) 根據第(3)款發出的手令，須指明——
- (a) 將會進入的處所；

- (b) 進入的目的；
 - (c) 獲授權進入處所的人的姓名及身分；及
 - (d) 發出手令的日期。
- (5) 持有根據第(3)款發出的手令進入有關處所的人，在有人提出要求時，須出示該手令，以供查閱。
 - (6) 除非署長相信，若於合理時段執行根據第(3)款發出的手令，會令執行的目的不能達到，否則該手令須於合理時段執行。
 - (7) 根據本條進入任何處所時，署長可由其認為為進入該處所的目的而屬有需要的人陪同。
 - (8) 除非裁判官另有指明，否則根據第(3)款發出的手令持續有效，直至進入有關處所的目的達到為止。

120AAZY. 進入處所後的權力

- (1) 如為第120AAZW(a)條所述的目的進入處所，則為施行第120AAZX(2)條而指明的權力如下——
 - (a) 視察處所；
 - (b) 對處所進行署長認為適當的量度，及記下署長認為適當的其他詳情；
 - (c) 在處所內拍照和錄影；

- (d) 要求身在處所的人，提供令署長能夠執行第 120AAZQ 條所指的職能所需的協助或資料。
- (2) 如為第 120AAZW(b) 條所述的目的進入處所，則為施行第 120AAZX(2) 條而指明的權力如下——
- (a) 視察和搜查處所；
 - (b) 檢驗在處所發現的文件；
 - (c) 對處所進行署長認為適當的量度，及記下署長認為適當的其他詳情；
 - (d) 在處所內拍照和錄影；
 - (e) 檢取和扣留任何屬、看似屬或相當可能屬就有關處所犯本部所訂罪行的證據的東西，或任何看似包含或相當可能包含該等證據的東西，並採取看來是屬必要採取的步驟，以保存如此檢取的東西，或防止該東西受干擾；
 - (f) 作出任何為確定是否有人正就或曾就有關處所犯本部所訂罪行，而必需作出的事情；
 - (g) 要求身在處所的人，提供令署長能夠為第 120AAZW(b) 條所述的目的執行其職能所需的協助或資料。

120AAZZ. 署長可披露資料

- (1) 如署長認為向指明人士披露根據本部取得的資料，會使該指明人士得以或會有助該指明人士行使以下條例授予該指明人士的權力(包括權利)，或執行以下條例委予該指明人士的職能(包括職責)，署長可向該指明人士披露該等資料——
 - (a) 本條例；
 - (b) 《差餉條例》(第116章)；或
 - (c) 《地租(評估及徵收)條例》(第515章)。
- (2) 在第(1)款中——

指明人士(specified person)指——

- (a) 原訟法庭；
- (b) 區域法院；
- (c) 審裁處；
- (d) 裁判官；或
- (e) 以公職人員身分行事的公職人員。

第9分部——雜項條文

120AAZZA. 訟費

在根據本部進行的法律程序中，法院不得就訟費針對某一方作出命令，但如該一方以瑣屑無聊或無理取鬧的方式進行訴訟，則屬例外。

C3492

120AAZZB. 在法律程序中作證

- (1) 除第(2)款另有規定外——
 - (a) 不得傳召署長或差估署人員，在法院席前進行的法律程序中作證；及
 - (b) 不得發出傳召出庭令，傳召署長或差估署人員到庭。
- (2) 只有在為第120AAB(1)(b)條裁定某租賃是否屬住宅租賃的情況下，方可傳召署長或差估署人員在法院席前進行的法律程序中作證。

120AAZZC. 交回報表用作證據

- (1) 在審裁處、裁判官、區域法院或上訴法庭席前進行的法律程序中，交回報表可獲接納為該報表內所述事實的證據。
- (2) 在上述法律程序中，除非相反證明成立，否則一份看來是交回報表的文件，須推定為——
 - (a) 交回報表；
 - (b) 由看來是填報該報表的人填報；及
 - (c) (如該報表看來是由某人以該報表內指明的身分而填報的)由該人以該身分填報。
- (3) 在本條中——
交回報表 (returned requisition) 指——

- (a) 根據第 120AAZS(2) 條向署長提交的通知書；
或
- (b) 以下申報表——
 - (i) 根據第 120AAZU(1) 條送達某人的申報表；
 - (ii) 根據《差餉條例》(第 116 章) 第 5(1)(a) 條送達物業單位的擁有人或佔用人的申報表；或
 - (iii) 根據《地租(評估及徵收)條例》(第 515 章) 第 31(1)(a) 條送達適用租契的承租人或物業單位的擁有人或佔用人的申報表。

而該等通知書或申報表已由有關的人交回署長，其中載有(或看來是載有)該人須給予署長的所有或任何詳情。

120AAZZD. 提供虛假或具誤導性詳情等

- (1) 如任何人——
 - (a) 根據本部須向署長提供申報表要求的詳情、參考文件或任何其他資料；或
 - (b) 根據第 120AAZS(2) 條須向署長提交採用指明表格擬備的通知書，以通知署長租賃的詳情，則本條適用。
- (2) 任何人如作出以下行為，即屬犯罪——
 - (a) 充作遵從有關規定而——

- (i) 提供任何在要項上屬虛假或具誤導性的詳情；
 - (ii) 提供任何在要項上屬虛假或具誤導性的參考文件；或
 - (iii) (在提供該等詳情、參考文件或資料時) 說出任何在要項上屬虛假或具誤導性的言詞，或作出任何在要項上屬虛假或具誤導性的陳述；及
- (b) 知道該等詳情、參考文件、資料、言詞或陳述在要項上屬虛假或具誤導性，或罔顧該等詳情、參考文件、資料、言詞或陳述是否在要項上屬虛假或具誤導性。
- (3) 犯第(2)款所訂罪行的人，一經定罪，可處第3級罰款及監禁3個月。
- (4) 在本條中——
- 參考文件** (reference document) 具有第120AAZV(6)條所給予的涵義。

120AAZZE. 在法律程序中使用導致入罪的證據

- (1) 如署長根據第120AAZU(2)條要求任何人提供申報表所要求的任何詳情，則本條適用。
- (2) 署長須確保送達有關的人的申報表載有足夠資料，令該人知道並獲提醒第(3)款對署長作出的要求，以及該人的回應，可獲接納為證據的限制。

- (3) 儘管本條例有任何規定，如第(4)款指明的條件獲符合，則署長的要求及有關的人的回應，均不得在刑事法律程序中接納為針對該人的證據。
- (4) 有關的條件是——
- (a) 有關的人的回應，可能會導致該人入罪；及
 - (b) 該人在作出該項回應前已如此聲稱。
- (5) 然而，任何人不得僅以遵從根據第120AAZU(2)條對該人施加的要求可能會導致該人入罪為理由，而獲免遵從該項要求。
- (6) 如在刑事法律程序中，任何人就其回應而被控犯——
- (a) 第120AAZU或120AAZZD條所訂罪行；
 - (b) 《刑事罪行條例》(第200章)第V部所訂罪行；
或
 - (c) 作假證供罪，
- 則第(3)款並不適用於該法律程序。
- (7) 在本條中——
- 回應** (response) 就任何人而言，指該人根據第120AAZU(2)條按申報表的要求所提供的任何詳情。

120AAZZF. 表格

- (1) 署長可指明根據本部須予採用的表格。

- (2) 署長可在憲報公布根據第(1)款指明的表格。
- (3) 署長可在其認為適當的情況下，接納向其提交但並非採用指明表格擬備的通知書或申請書。

120AAZZG.送達文件

- (1) 根據本部送達指明文件，只可循以下方式達成送達——
 - (a) 面交送達；
 - (b) 用郵遞寄至或速遞至須予送達的人最後為人所知的業務地址或住址；或
 - (c) 如須送達租客——
 - (i) 將指明文件留給有關處所的一名成年佔用人，而有關處所是指租客所居住、並與該文件有關的處所；或
 - (ii) 將該文件的一份文本，張貼在有關處所的顯眼部分，而有關處所是指租客所居住、並與該文件有關的處所。
- (2) 凡有證明書述明某人已根據第(1)款送達文件，並看來是經該人簽署，則除非證明事實並非如此，否則該證明書即屬其內所述關乎該項送達的事實的證據。
- (3) 如指明文件是書面租賃或表格AR1，則第(1)(c)(ii)款並不適用。
- (4) 在本條中——

指明文件 (specified document) 指任何通知書 (第120AAZJ(2)條所指的通知書除外)、表格、申請書、證明書或其他文件。”。

5. 修訂第128條(釋義)

第128條——

按筆劃數目順序加入

“**分間單位** (subdivided unit) 具有第120AA(1)條所給予的涵義；

規管租賃 (regulated tenancy) 具有第120AA(1)條所給予的涵義；

業主 (landlord) 具有第120AA(1)條所給予的涵義；”。

6. 修訂第129條(對在租期期滿後仍非法繼續佔用於應課差餉租值不超過\$100,000的處所的租客予以傳召)

(1) 第129條——

將該條重編為第129(1)條。

(2) 在第129(1)條之後——

加入

“(2) 為施行第(1)款，如予以收回的處所，是受限於規管租賃的分間單位，則該處所的擁有人(或擁有人的代理人)須在有關申請中，指明該規管租賃是否產生自另一租賃。”。

7. 修訂第131條(為收回對處所的管有而發出手令)

(1) 第131條——

將該條重編為第 131(1) 條。

(2) 在第 131(1) 條之後——

加入

“(2) 為施行第 (1) 款，如——

(a) 有關處所是受限於規管租賃的分間單位；及

(b) 該規管租賃是產生自另一租賃的，

則區域法院在向原訟法庭或區域法院的執達主任發出手令時，須在該手令內加入一項條件，列明該手令須暫緩執行 60 日。

(3) 然而，如根據第 129(1) 條提出申請的人是有關處所規管租賃的業主，則第 (2) 款並不適用。”。

8. 加入附表 6 及 7

在附表 5 之後——

加入

“附表 6

[第 120AAB 及 120AAC 條]

獲豁免而不屬第 IVA 部的適用範圍的租賃

1. 釋義

在本附表中——

社會服務機構 (social services organization) 指旨在提供社會服務，並以非牟利性質營辦的非牟利機構。

2. 獲豁免租賃

第 IVA 部不適用於任何以下租賃——

- (a) 第 I 或 II 部適用的租賃；
- (b) 符合以下說明的租賃：業主是僱主，而租客是按照其受僱條款及條件管有處所的僱員，且該等條款及條件規定，租客在不再受僱時須搬離該處所；
- (c) 從以下機構取得而持有的租賃——
 - (i) 政府；
 - (ii) 香港房屋委員會；
 - (iii) 香港房屋協會；
 - (iv) 香港平民屋宇有限公司；或
 - (v) 市區重建局 (或其任何全資附屬公司)；
- (d) 屬在根據第 4 條就處所作出命令時已存在的該處所的租賃；

- (e) 從社會服務機構取得而持有的、由該機構提供的房屋單位的租賃。

附表 7

[第 120AAZF、120AAZG
及 120AAZI 條]

每項規管租賃隱含的強制性條款

第 1 部

釋義

1. 釋義

- (1) 在本附表中——

租賃協議 (tenancy agreement) 指就規管租賃達成的書面租賃或書面租賃協議 (包括業主及租客就次期租賃簽署的表格 AR1)，並包括 (如適用的話) 其對應本；

處所 (premises) 指屬規管租賃的標的之分間單位。

- (2) 在本附表中以下詞句的涵義，與第 120AA 條中該等詞句的涵義相同——

分間單位；

次期租賃；

表格 AR1；
租客；
租期；
規管租賃；
單位；
業主。

第 2 部

租賃協議

2. 業主承擔印花稅

就屬規管租賃的租賃協議徵收的印花稅，須由業主單獨承擔。

3. 業主將租賃協議加蓋印花

業主在收到經租客簽署的屬規管租賃的租賃協議後，須——

- (a) 安排將該租賃協議根據《印花稅條例》(第 117 章)加蓋印花；及
- (b) 在 30 日內，將經雙方簽署並加蓋印花的該租賃協議對應本，交回租客。

4. 業主交回加蓋印花的租賃協議

- (1) 如業主沒有根據本附表第 3(b) 條，交回加蓋印花的租賃協議對應本，租客可將租金扣起，暫不繳付，直至業主交回該對應本為止。

- (2) 如業主最終交回加蓋印花的租賃協議對應本予租客，租客須於收到該對應本後的15日內，免息向業主繳回根據第(1)款被扣起而暫不繳付的租金。
- (3) 如租客沒有遵從第(2)款的規定，則業主可藉給予租客不少於15日的事先書面通知，終止有關租賃。

第3部

租期內業主的義務

5. 保養和維修

- (1) 業主須(在適用的情況下)保養和維修以下各項——
 - (a) 僅供處所使用的排水渠或污水渠、喉管及電線；及
 - (b) 處所的窗戶。
- (2) 業主亦須維修其在處所內提供的固定附着物及裝置，並須保持它們正常運作。
- (3) 業主在收到租客通知，要求維修第(1)或(2)款提述的項目後，須在切實可行的範圍內，盡快進行維修。
- (4) 業主可為第(3)款的目的，藉給予租客不少於2日的事先通知，進入處所，以——
 - (a) 視察有關的損壞；

- (b) 評估是否需要維修；及
 - (c) (視情況所需而定)進行維修。
- (5) 然而，如有關項目的損壞，是因以下的人故意或疏忽的作為所引致的，則業主無須根據第(1)或(2)款負責有關項目的保養及維修——
- (a) 租客；
 - (b) 處所的佔用人(租客除外)；或
 - (c) 獲租客准許留在處所的人。

6. 租客終止租賃

- (1) 如業主沒有履行本附表第5條所訂的義務，則本條適用。
- (2) 租客可藉給予業主不少於30日的事先書面通知，終止有關租賃。
- (3) 第120AAZH(4)條適用於根據本條作出的終止。

第4部

租期內租客的義務

7. 繳付租金

租客須在到期日或之前，向業主繳付租金。

8. 未經同意不得作結構上的改動

租客未經業主事先書面同意，不得對處所作出結構上的改動，或准許或容受他人對處所作出上述改動。

9. 不得用作不道德或非法用途

租客不得將處所用作不道德或非法用途，或准許或容受他人將處所用作上述用途。

10. 煩擾、不便或騷擾

- (1) 租客不得在處所作出會對業主或其他人造成不必要的煩擾、不便或騷擾的事情，或准許或容受他人在處所作出上述事情。
- (2) 就第(1)款而言，如租客經常在租金到期繳付時不予繳付，則租客可視為對業主造成不必要的不便。

11. 不得轉讓或分租

- (1) 租客不得將整個處所轉讓或分租予另一人，或以其他方式放棄對整個處所的管有。
- (2) 租客未經業主事先書面同意，不得將部分處所分租予另一人。

12. 業主重收處所

- (1) 租客如有以下情況，業主可重收處所 (或藉整體的名義重收處所的任何部分)——
 - (a) 違反本附表第 7 條及沒有在到期日後的 15 日內，繳付租金 (但如租客根據第 120AAZ(3)(a) 條或本附表第 4(1) 條正將租金扣起，暫不繳付，則屬例外)；或
 - (b) 違反本附表第 8、9、10 或 11 條。
 - (2) 當業主根據第 (1) 款重收處所時，處所的租賃即時終止。”。
-

第 3 部

相關修訂

第 1 分部——修訂《土地審裁處條例》(第 17 章)

9. 修訂第 8 條(審裁處的司法管轄權)

在第 8(8) 條之後——

加入

“(8AA) 審裁處具有司法管轄權，可應申請而裁定任何租賃是否屬《業主與租客(綜合)條例》(第 7 章)第 IVA 部所指的規管租賃。”。

第 2 分部——修訂《土地審裁處規則》(第 17 章，附屬法例 A)

10. 修訂在第 68 條之前的小標題

在第 68 條之前的小標題——

廢除

“IV 及”

代以

“IV、IVA 及”。

11. 修訂第 68 條(法律程序的展開)

第 68(1) 條——

廢除

“IV 及”

代以

“IV、IVA 及”。

12. 修訂附表(表格)

附表，表格 22——

廢除

“財物。”

代以

“財物。

* 申請裁定租賃是否屬《業主與租客(綜合)條例》(第 7 章)第 IVA 部所指的規管租賃。/* 根據《業主與租客(綜合)條例》(第 7 章)第 IVA 部申請裁定，將去世租客在規管租賃下的利益及保障的享有權，由該租客的家庭成員取得。”。

**第 3 分部——修訂《土地審裁處(費用)規則》(第 17 章，
附屬法例 B)**

13. 修訂附表(費用)

附表，第 5 項——

廢除

“IV 部或”

代以

“IV 部、第 IVA 部或”。

第 4 分部——修訂《差餉條例》(第 116 章)

14. 修訂第 6A 條(已交回的申報表用作證據)

(1) 第 6A(2)(b) 條，在“第 119L(1)”之後——

加入

“或 120AAZS(2)”。

(2) 第 6A(2)(b) 條——

廢除

在“通知書”之後的所有字句

代以

“、根據該條例第 119T(1)(a) 條送達某人的表格或該條例第 120AAZU(1) 條送達某人的申報表；或”。

第 5 分部——修訂《土地註冊條例》(第 128 章)

15. 修訂第 3 條(已註冊的文書的優先次序；不註冊的後果)

第 3(2) 條，但書，在“租契”之後——

加入

“，亦不引伸而適用於任何規管租賃(《業主與租客(綜合)條例》(第 7 章)第 120AA(1) 條所界定者)”。

第 6 分部——修訂《地租(評估及徵收)條例》(第 515 章)

16. 修訂第 39 條(已交回的申報表用作證據)

(1) 第 39(2)(a) 條，在“第 119L(1)”之後——

加入

“或 120AAZS(2)”。

(2) 第 39(2)(a) 條——

廢除

在“通知書”之後的所有字句

代以

“、根據該條例第 119T(1)(a) 條送達某人的表格或該條例第 120AAZU(1) 條送達某人的申報表；及”。

第 7 分部——修訂《電子交易條例》(第 553 章)

17. 修訂附表 3(送達文件)

附表 3，第 1 項，在“及 (b)”之後——

加入

“及 120AAZZG(1)(a) 及 (b)”。

摘要說明

本條例草案的目的，是修訂《業主與租客(綜合)條例》(第 7 章)(《條例》)，以規管建築物分間單位的租賃，以及就相關事宜，訂定條文。

2. 本條例草案分為 3 部。

第 1 部——導言

3. 草案第 1 條列出簡稱，並就生效日期訂定條文。本條例草案經制定後自其於憲報刊登當日起計的 3 個月屆滿時起實施。

第 2 部——修訂《條例》

4. 草案第 3 條修訂《條例》第 116(2)(a) 條，將《條例》新訂第 IVA 部所指的租賃豁除，使該租賃不屬《條例》第 IV 部的適用範圍。
5. 草案第 4 條在《條例》加入新訂第 IVA 部(即新訂第 120AA 至 120AAZZG 條)。該部就規管建築物分間單位的租賃，訂定條文。

新訂第 IVA 部第 1 分部——釋義及適用範圍

6. 新訂第 120AA 條載有為新訂第 IVA 部的釋義所需的定義。

C3530

7. 新訂第 120AAB 條就新訂第 IVA 部的適用範圍，訂定條文。該部適用於符合以下說明的租賃 (**規管租賃**)——
 - (a) 在《2021年業主與租客(綜合)(修訂)條例》的生效日期當日或之後開始；
 - (b) 將處所作為住宅出租的租賃 (**住宅租賃**)；
 - (c) 其標的處所屬分間單位(指組成建築物單位一部分的處所)(**分間單位**)；
 - (d) 其租客是自然人；及
 - (e) 其目的是作為租客本身的住宅。
8. 新訂第 IVA 部不適用於《條例》新訂附表 6 (**附表 6**) 指明的租賃。
9. 新訂第 120AAC 條賦權運輸及房屋局局長 (**局長**)，藉憲報公告而修訂附表 6。

新訂第 IVA 部第 2 分部——關乎規管租賃的裁定

第 1 次分部——一般條文

10. 新訂第 120AAD 條訂定第 2 分部的釋義。
11. 新訂第 120AAE 條容許享有處所的權益的人，可向土地審裁處 (**審裁處**) 申請，要求裁定租賃是否屬新訂第 IVA 部所指的規管租賃。

C3532

12. 新訂第 120AAF 條訂定審裁處在接獲根據新訂第 120AAE 條提出的申請後，須作出裁定。

第 2 次分部——住宅租賃

13. 新訂第 120AAG 條訂定租賃中所指明的某租賃的某特定用途的效力。
14. 新訂第 120AAH 條訂定租賃的用途，須視乎有關處所的主要用途而決定。
15. 新訂第 120AAI 條規定如處所在違反租賃下正用作住宅用途，則租客須確立獲業主同意該處所已改變用途作為租客的住宅一事。
16. 新訂第 120AAJ 條訂定如分租租賃是產生自另一租賃(上一級租賃)，而上一級租賃的處所並非作為住宅出租，則在分租租賃下的處所須視為並非用作住宅用途。
17. 新訂第 120AAK 條清楚訂明用作旅館或旅舍用途，即屬並非用作住宅用途。
18. 新訂第 120AAL 條列出在裁定任何處所是否作為住宅出租時，可予考慮的某些事宜。

C3534

第 3 次分部——租客本身的住宅

19. 新訂第 120AAM 條訂定在某些情況下，推定租賃是作為租客本身的住宅。
20. 新訂第 120AAN 條賦權審裁處，裁定任何處所是作為租客本身的住宅出租，儘管租賃中指明的用途並非如此。

新訂第 IVA 部第 3 分部——規管周期

第 1 次分部——一般條文

21. 新訂第 120AAO 條訂定租賃的規管周期，須由連續 2 項規管租賃所組成，而每項規管租賃的租期為 2 年。該條亦列出首項規管租賃及次項規管租賃的租期如何開始。
22. 新訂第 120AAP 條訂定分間單位的首期租賃，可按雙方議定的租金達成。
23. 新訂第 120AAQ 條列出定期租賃或租期並非 2 年的租賃，如何視為首期租賃。
24. 新訂第 120AAR 條令到首期租賃的租客，有權享有同一規管周期中的次期租賃。

C3536

第 2 次分部——次租期要約

25. 新訂第 120AAS 條訂明首期租賃的業主，可如何向租客作出次期租賃要約。次租期要約只可採用表格 AR1 向租客作出。
26. 新訂第 120AAT 條容許業主在租客接受要約前，作出多於一次的次租期要約。
27. 新訂第 120AAU 條訂明租客可如何接受次租期要約。簡而言之，為了接受該要約，租客須在業主送達的同一份表格 AR1 簽署，並在首期租賃屆滿前，將該表格送達業主。
28. 新訂第 120AAV 條訂定租客沒有在首期租賃屆滿前，通知業主次租期要約已為該租客接受，則該租客視為已拒絕接受該要約。
29. 新訂第 120AAW 條訂定業主如沒有作出次租期要約，視為已作出次租期要約，而租客視為已接受該要約，並在首期租賃屆滿時獲授予次期租賃。
30. 新訂第 120AAX 條訂定分間單位首期租賃的業主，即使正藉訴訟收回對該分間單位的管有而強制執行重收權或沒收租賃權，亦有義務向租客作出次租期要約。

C3538

31. 新訂第 120AAY 條訂定次租期要約在某些情況下失效。

第 3 次分部——書面租賃

32. 新訂第 120AAZ 條讓在口頭租賃下的租客，能夠向業主要求，在該要求作出的 30 日內向租客送達書面租賃(反映該口頭租賃的內容者)，供雙方簽署。該條亦訂定業主沒有向租客送達書面租賃的後果，及如業主最終已向租客送達書面租賃而租客沒有向業主繳回有關租金的後果。

第 4 次分部——在某些情況下租客的權益

33. 新訂第 120AAZA 條訂定規管租賃(即產生自另一租賃(上一級租賃)的分租租賃)的租期，須在上一級租賃的租期屆滿之時或之前屆滿。

34. 新訂第 120AAZB 條容許租客當其在生時有權享有的規管租賃之下的利益及保障，在租客去世後可由租客的家庭成員取得。

新訂第 IVA 部第 4 分部——租金及按金

第 1 次分部——一般條文

35. 新訂第 120AAZC 條禁止規管租賃的租客所應繳付的租金按金，使它不得超過在租賃下的 2 個月租金。該條亦訂定如何將租金按金退回予租客。

C3540

36. 新訂第 120AAZD 條不准許在規管租賃的租期內更改租金。然而，業主可在租期內任何時間，就餘下的租期，下調租客應繳付的租金。

第 2 次分部——續期租金

37. 新訂第 120AAZE 條列出機制，以確定屬次租期的規管租賃租客應繳付的最高租金。

新訂第 IVA 部第 5 分部——隱含條款

38. 新訂第 120AAZF 條訂定在《條例》新訂附表 7 (**附表 7**) 的條文，須隱含地納入每項規管租賃內。
39. 被納入的條文對規管租賃的雙方均具約束力，而新訂第 120AAZG 條賦權局長修訂附表 7。

新訂第 IVA 部第 6 分部——終止租賃

40. 新訂第 120AAZH 條容許規管租賃的租客，在租賃的租期 1 年後任何時間終止該租賃。
41. 新訂第 120AAZI 條不准許規管租賃的業主，在租期屆滿前終止該租賃，但如有關終止是按照新訂第 120AAZ(7) 條或附表 7 第 2 部第 4(3) 條作出，或是為強制執行業主按照附表 7 第 4 部的重收權或沒收租賃權，則屬例外。

C3542

42. 新訂第 120AAZJ 條處理分間單位的規管租賃(即是產生自另一租賃的分租租賃)的情況。如上級業主強制執行法院的命令以收回對該分間單位的管有,法院不得在該條指明的某段期間屆滿前,批予發出管有令狀的許可,以便強制執行該命令。

新訂第 IVA 部第 7 分部——關乎規管租賃的罪行

43. 新訂第 120AAZK 條將以下行為訂為罪行:規管租賃的業主,要求租客支付不屬該條指明的付款種類的款項,或從租客收取不屬該條指明的付款種類的款項。
44. 新訂第 120AAZL 條將以下行為訂為罪行:規管租賃的業主,要求租客就其分間單位提供的某些公用設施及服務,繳付收費,但如該條指明的某些條件獲符合,則屬例外。
45. 新訂第 120AAZM 條將以下行為訂為罪行:規管租賃的業主,沒有向租客提供租金收據。
46. 新訂第 120AAZN 條將以下的人的行為訂為罪行:任何人非法剝奪分間單位規管租賃的租客對該分間單位的佔用。

C3544

新訂第 IVA 部第 8 分部——差餉物業估價署署長的權力

第 1 次分部——釋義

47. 新訂第 120AAZO 條列出新訂第 IVA 部第 8 分部中使用的某些詞句的涵義。

第 2 次分部——差餉物業估價署署長的證明書

48. 新訂第 120AAZP 條訂定，不論就處所的租賃是否屬住宅租賃出現爭議，均可向差餉物業估價署署長(署長)提出申請，要求就處所的主要用途發出證明書(主要用途證明書)。
49. 新訂第 120AAZQ 條訂定署長有義務在發出主要用途證明書之前，對有關處所進行視察。
50. 新訂第 120AAZR 條賦權署長如在信納關於有關處所的主要用途所得的證據的情況下，發出主要用途證明書。

第 3 次分部——署長的批署

51. 新訂第 120AAZS 條要求規管租賃的業主，採用指明表格通知署長該租賃的詳情，並將業主沒有作出通知一事，訂為罪行。

C3546

52. 新訂第 120AAZT 條訂定署長有義務批署根據第 120AAZS 條提交的通知書，並須附有接獲該通知書的日期。

第 4 次分部——其他權力

53. 新訂第 120AAZU 條賦權署長為施行新訂第 IVA 部而向任何人送達申報表。該條亦將以下的人的行為訂為罪行：任何人沒有合理辯解而拒絕或忽略向署長提供申報表所合理要求的詳情。
54. 新訂第 120AAZV 條賦權署長要求處所的業主或租客，為施行新訂第 IVA 部，向署長提供該條指明的文件(參考文件)。該條亦將以下的人的行為訂為罪行：任何人沒有合理辯解而拒絕或忽略向署長提供署長要求的參考文件。
55. 新訂第 120AAZW 條賦權署長在得到佔用人的同意下，為下述目的進入處所。該等目的是為施行新訂第 120AAZQ 條對該處所進行視察，或為確定是否有人正就或曾就該處所犯新訂第 IVA 部所訂罪行。
56. 新訂第 120AAZX 條賦權署長在持有裁判官發出的手令下，進入處所行使新訂第 120AAZY 條指明的權力。

C3548

57. 新訂第 120AAZZ 條賦權署長向某些人披露根據新訂第 IVA 部取得的資料。

新訂第 IVA 部第 9 分部——雜項條文

58. 新訂第 120AAZZA 條處理根據新訂第 IVA 部進行的法律程序中的訟費。
59. 新訂第 120AAZZB 條准許署長或差餉物業估價署僱用的公職人員，無須被傳召到原訟法庭、區域法院或審裁處席前進行的法律程序中作證（但在該條指明的情況下則除外）。
60. 新訂第 120AAZZC 條訂定某些通知書及申報表，在某些法院可獲接納為證據。
61. 新訂第 120AAZZD 條將以下的人的行為訂為罪行：任何人根據新訂第 IVA 部提供在要項上屬虛假或具誤導性的詳情或參考文件，或說出在要項上屬虛假或具誤導性的言詞，或作出在要項上屬虛假或具誤導性的陳述。
62. 新訂第 120AAZZE 條處理在法律程序中使用導致入罪的證據。
63. 新訂第 120AAZZF 條賦權署長指明根據新訂第 IVA 部須予採用的表格。
64. 新訂第 120AAZZG 條處理根據新訂第 IVA 部送達文件一事。

C3550

65. 草案第 6 及 7 條分別修訂《條例》第 129 及 131 條(處理收回小型物業單位),以處理以下情況:如有關處所是分間單位,則在該兩條中調整某些規定,以達到收回對該處所的管有暫緩執行 60 日的目的。
66. 草案第 8 條在《條例》中加入附表 6 及附表 7。
67. 附表 6 列出獲豁免而不屬新訂第 IVA 部的適用範圍的租賃。
68. 附表 7 列出每項規管租賃隱含的強制性條款。

第 3 部——相關修訂

第 1 分部——修訂《土地審裁處條例》(第 17 章)

69. 草案第 9 條修訂《土地審裁處條例》(第 17 章)第 8 條,擴大審裁處的司法管轄權,以便審裁處可應申請而裁定任何租賃是否屬《條例》新訂第 IVA 部所指的規管租賃。

第 2 分部——修訂《土地審裁處規則》(第 17 章,附屬法例 A)(《土地審裁處規則》)

70. 草案第 11 條修訂《土地審裁處規則》第 68 條,訂明根據《條例》新訂第 IVA 部展開法律程序的方式。
71. 草案第 12 條修訂《土地審裁處規則》附表的表格 22,以使該表格適用於根據《條例》新訂第 IVA 部提出的某些新增申請。

C3552

第 3 分部——修訂《土地審裁處(費用)規則》(第 17 章, 附屬法例 B)

72. 草案第 13 條修訂《土地審裁處(費用)規則》(第 17 章, 附屬法例 B) 的附表, 指明根據《條例》新訂第 IVA 部就審裁處席前進行的法律程序中提出申請而應繳付的費用。

第 4 分部——修訂《差餉條例》(第 116 章)

73. 草案第 14 條對《差餉條例》(第 116 章) 第 6A 條作出某些相應修訂。

第 5 分部——修訂《土地註冊條例》(第 128 章) (《註冊條例》)

74. 草案第 15 條修訂《註冊條例》第 3 條, 澄清就該條例而言在《條例》新訂第 IVA 部下某些書面形式的文書在沒有註冊的情況下的效力。

第 6 分部——修訂《地租(評估及徵收)條例》(第 515 章)

75. 草案第 16 條對《地租(評估及徵收)條例》(第 515 章) 第 39 條作出某些相應修訂。

第 7 分部——修訂《電子交易條例》(第 553 章) (《電子條例》)

76. 草案第 17 條修訂《電子條例》附表 3, 在該附表中加入《條例》新訂第 120AAZZG(1)(a) 及 (b) 條, 以使《電子條例》第 5A 條就新訂該條中的某些情況下送達文件而適用。