

香港房屋協會
暫租住屋
「未補價資助出售房屋－出租計劃」

標準租約

版本編號 TAR002

適用於出租個別睡房
由持證業主與租證持有人簽訂

持證業主及租證持有人須於租約簽訂日期起計 2 星期內填妥「已簽訂租約通知書」，並寄回香港房屋協會申請組或於網上遞交。請在該通知書之指定欄位內列明本標準租約版本編號為 TAR002。

租賃協議

本協議於 20 年 月 日由附表一所述之業主及租客訂立。

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**」），及與該建築物（如本協議附表一所定義）之共有人、其租客、其授權工作人員及人士及與業主所擁有類似權利的其他人士共同使用該建築物的所有公共地方、公共通道、入口、升降機、通道及樓梯的權利以及附屬於該建築物的所有地役權和權利，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，沒有任何扣減或抵銷（不論是法律上或衡平法上）。
2. 本協議之固定租期不得超越本協議附表一所詳述租期最後期限日。
3. 3.1 租客於該租期的開始日以「現狀」承租該睡房。
3.2 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引致的損壞不在此限），以達到業主合理滿意的程度。
4. 租客須於簽署本協議時向業主繳付本協議附表一所述之按金（下稱「**該按金**」），以保證租客遵守及履行本協議中租客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。
5. 租客須：
 - 5.1 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發展項目的地段所載的任何契諾。
- 5.2 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。
6. 租客須告知業主該睡房內任何損壞及缺陷（包括建築物結構部分及外牆），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、盤點該睡房內的家具及裝置及進行任何本協議下租客需負責但未有進行的工程、維修或保養。
7. 7.1 租客須盡力採取預防措施保障該睡房免受暴風雨、颱風或水浸損害。
7.2 租客須採取充分措施，慎防租客放置在該睡房的物品被盜竊、遺失或損壞。租客知悉並同意業主對此類損失及損壞概不承擔任何責任，不論該等損失及損壞是否因意外、自然災害、盜竊、火災、漏水、水浸或其他任何原因造成。
8. 倘因租客、佔用人或租客之佔用人（如下文第 10 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。
9. 在未經業主事先書面同意下，租客不得對該睡房進行任何改動及/或增建（不論是否結構性的），以及不得安裝任何固定附著物、實產及電器或移除該睡房內的家具及裝置。
10. 租客不得允許或容許其他人在該租期生效期間的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，租客或佔用人之配偶（包括新婚配偶或其已獲取香港入境權並剛來港定居之配偶），及租客或佔用人之子女（包括新出生嬰兒或其已獲取香港入境權並剛來港定居而未滿十八（18）歲之子女）（統稱「租客之佔用人」）除外。
11. 附表一上所列的佔用人與租客持有之「參與計劃證明書 - 租客」（下稱「租客證書」）上所列的家庭成員必須完全相同及所有佔用人亦必須入住於該睡房。

12. 租客、佔用人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。
13. 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。
14. 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業主之佔用人（如附表二第3條所界定的）或該物業其他佔用人或該建築物其他部分之佔用人造成滋擾、煩擾、損害或騷擾的行為。
15. 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。
16. 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用途。
17. 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。
18. 租客不得在該睡房外圍、外牆及物業公用地方之任何部分，或他人能從該物業外看到該睡房及物業公用地方以內之任何部份，又或在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。
19. 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。
20. 除非得到業主的批准，租客不得安裝任何炊具或煮食爐具並只可在該物業的廚房內烹調。
21. 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，租客須向業主繳付因而增加的保險費。

22. 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書面要求糾正該違規事項後十四（14）天內糾正該違規，或倘租客破產，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，但無損業主就租客有關違約而提出任何其他申索或索償的權利。如果業主在本協議期間根據本協議從該按金中扣除任何款項，租客應立即按照業主的再次支付相當於被扣除的金額。業主有權因租客未能根據此條例支付相關金額而立即終止本協議。業主如按照下文第 40 條向租客送達書面通知，表示其行使上述收回該睡房的權利，足以完全及充份行使該權力。
23. 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）個月書面通知終止本協議。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先前違反本協議的條件及條款提出訴訟及索償的權利。
24. 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，業主須讓租客寧靜地持有及享用該睡房。
25. 當本協議屆滿或提前終止時，租客須將該睡房恢復至該租期開始時的原有狀況，並把該睡房清潔，使其處於宜居及修葺妥當之狀況下將該睡房的空置管有權交還業主，包括睡房內的家具及裝置（但正常耗損及固有缺陷引致的損壞不在此限），以及交還所有該睡房、該物業及信箱（如有）之鑰匙。
26. 倘該物業或其任何部分被風暴、颱風、火災、地震、地面下陷、滑坡或任何其他超出業主控制範圍以外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當自有關事件發生暫停須被繳付，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提出任何補償或賠償申索。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就此提出申索或要求補償，但任何一方就任何先前違反本協議任何條款及條件對另一方提出申索的權利則不受損害或影響。

27. 業主特此確認、聲明及承諾他已獲得並持有香港房屋協會（下稱「房協」）簽發的有效「參與計劃證明書 - 業主」（下稱「業主證書」）。業主須在該租期內保持業主證書有效，並遵守及履行其獲簽發業主證書之所有條款及條件。
28. 租客特此確認、聲明及承諾他已獲得並持有房協簽發的有效租客證書。租客須在該租期內保持租客證書有效，並遵守及履行其獲簽發租客證書之所有條款及條件。
29. 若該物業屬於香港房屋委員會（下稱「房委會」）的資助出售單位，租客特此確認及聲明他在簽署此協議前已獲房委會就該物業簽發的提名證書。租客須在該租期內保持該提名證書有效，並遵守及履行其所載之所有條款及條件。
30. 倘業主證書或租客證書在該租期內被撤銷，另一方有權向證書被撤銷者發出兩（2）個月的書面通知終止本協議。在該通知期滿後，本協議即完結及終止，另一方不需要向證書被撤銷者作出任何補償，但任何一方就另一方任何先前違反本協議下之協議、條款及條件之訴訟及索償權利則不受影響。
31. 業主特此作出陳述，據他所知，在簽訂本協議時：
 - 31.1 單位沒有違反《建築物條例》或任何根據《建築物條例》發出的通告、命令等；和
 - 31.2 單位沒有違反其他法例。
32. 倘業主在第31條作出的陳述並不真確，租客有權向另一方發出兩（2）個月的書面通知終止本協議。在該通知期滿後，本協議即完結及終止，提出終止協議的一方不須要向另一方作出任何補償，但任何一方就另一方

任何先前違反本協議下之協議、條款及條件之訴訟及索償權利則不受影響。

33. 在該租期內任何時候：

33.1 如租客及/或租客的配偶，及/或佔用人確認接受房委會或房協編配的租住公屋單位；或

33.2 如租客及/或租客的配偶，及/或佔用人以任何形式、直接或間接擁有任何香港住宅物業，

租客須於十四（14）日內向業主發出兩（2）個月書面通知終止本協議。在該通知期屆滿後，本協議即完結及終止，租客亦不需要向業主作出任何補償，但任何一方就另一方任何先前違反本協議下之協議、條款及條件之訴訟及索償權利則不受影響。

33.3 就此條文而言，租客特此確認住宅物業包括在香港的任何住宅物業，未落成的住宅物業，經建築事務監督認可的天台構築物、用作居住用途的屋地及由地政總署批出的小型屋宇批地（包括丁屋批地），並確認及承諾，若租客及/或租客的配偶，及/或佔用人：

33.3.1 擁有或與他人共同擁有香港任何住宅物業或該類物業的權益（包括但不限於擁有香港任何住宅物業權益的產業信託人、遺囑執行人、管理人或受益人）；或

33.3.2 已簽訂任何協議（包括臨時買賣協議）購買香港的住宅物業；或

33.3.3 持有（包括個人及/或與任何其他家庭成員合共持有）任何直接或透過附屬公司擁有香港住宅物業的公司百分之五十（50%）以上股權，

即租客及/或租客的配偶，及/或佔用人已直接或間接擁有香港住宅物業，租客須根據第 33.2 條，於十四（14）日內向業主發出兩（2）個月書面通知終止本協議。

34. 除第 22、23、26、30、32 及 33 條另有規定外，在本協議租期起計十二（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）個月書面通知終止本協議（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，除第 35.2 條另有規定外，提出終止協議的一方不須要向另一方作出任何補償，但任何一方就另一方任何先前違反本協議下之協議、條款及條件之訴訟及索償權利則不受影響。

35. 倘業主的業主證書在該租期內被撤銷，或（如該物業屬房協未補價資助單位）地政總署撤銷於 2019 年 12 月 4 日所發出的豁免書（下稱「豁免書」）（就有關單位而言），業主和租客特此契諾：
- 35.1 業主允許租客繼續租用該睡房，直至該租期屆滿日為止，除非租客於業主證書或豁免書被撤銷後的任何時間向業主發出兩（2）個月的書面通知終止本協議或業主根據本協議第 34 條，於該租期起計十二（12）個月屆滿後，業主向租客發出租賃終止通知，則本協議即於租客的終止通知或租賃終止通知（視屬何情況而定）屆滿日完結，但任何一方就另一方任何先前違反本協議下之協議、條款及條件之訴訟及索償權利則不受影響；及
- 35.2 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證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。
36. 除第 34 條另有規定外，如租客在該租期內身故，業主允許佔用人及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。
37. 除非因業主的行為、疏忽或失責而引致租客或其任何訪客、代理人或受邀者因使用該睡房而遭受傷亡、財物損壞或任何損失、索賠、要求、訴訟、法律程序、損害、費用、開支或其他責任，業主概不承擔責任。
38. 除按本協議第 10 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。
39. 就本協議而言，任何佔用人或租客之佔用人或租客之代理人、特許持有人及訪客的任何行為、違約或遺漏均被視為租客的行為、違約或遺漏；業主之代理人、特許持有人及訪客的任何行為、違約或遺漏則均被視為業主的行為、違約或遺漏。
40. 任何根據本協議而需要給予租客的通知，業主只須在通知上註明租客為收件人並放置在該睡房或以郵寄遞送至業主最終知悉租客之香港地址，即被視為給租客的有效送達。任何根據本協議而需要給予業主的通知，租客只須放在或以郵寄遞送到該物業，即被視為給業主的有效送達。任何以郵遞投寄之通知，即被視作在一般以常規送遞送達至目的地的時間由業主或租客接收。

41. 租客特此確認、聲明及承諾，在簽署本協議前，業主已通知及租客已知悉業主有權或將會將該物業內的另一睡房（如有）租予另一位持有有效租客證書的租客及此租客的佔用人。
42. 租客在此明確聲明沒有向業主或其授權的其他人支付額外費用、轉讓費、建築費、頂手費或其他性質類似的款項，以取得該睡房的管有權或獲授予本協議訂立的租賃之用。
43. 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。
44. 本協議受制於附表三的特別條款（如有）。本協議的所有附表均構成本協議的一部分。若附表三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，則以本協議其他部分的條款和條件凌駕於附表三的條款及條件。
45. 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定為與業主證書及/或租客證書的條款和條件之間存在任何衝突、歧義或互相矛盾；或被認定為非法、無效或不可執行，則該部分即與本協議劃分並屬無效。有關劃分並不影響該條款、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可執行性。
46. 業主及租客無意讓並非本協議一方的任何人、商號、公司或法團根據《合約（第三者權利）條例》（第 623 章）（下稱「**合約（第三者權利）條例**」）強制執行本協議的任何條款，並同意合約（第三者權利）條例並不適用於本協議。
47. 倘業主和租客：
 - 47.1 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。
 - 47.2 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。
48. 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 22 條，第 23 條，第 26 條，第 30 條，第 32 條，第 33 條，第 34 條及第 35 條規限下，固定租期為兩（2）年由 [] 年 月 日]開始及於[] 年 月 日]屆滿（包括首尾兩天）
租期最後期限日	2026 年 10 月 31 日
該租金	每月港幣 []元
預繳租金日期	每月第[]日
佔用人	(1)英文名稱 [] 中文名稱 [] ----- (2)英文名稱 [] 中文名稱 [] ----- (3)英文名稱 [] 中文名稱 [] ----- (4)英文名稱 [] 中文名稱 [] ----- (5)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、政府地租及物業稅由業主繳付；

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[]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。

租客須於業主交出公用服務賬單 []天內向業主繳付該百分比之公用服務收費。

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**」）只供業主及業主的家庭成員、該物業內的其他租客及其家庭成員（如有）或業主之佔用人（統稱「**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、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、佔用人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、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。

4.3 租客及業主須，及租客及業主須各自促使佔用人及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。

*如適用，勾選""相應的方框。後列各細項，可作增刪。

共同使用時，雙方不得，及須促使佔用人及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、佔用人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、佔用人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

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)

業主簽署

見證人姓名及 護照或身分證號碼

見證人簽署

租客)
在見證人面前簽署)

租客簽署

見證人姓名及 護照或身分證號碼

見證人簽署

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)