

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 TANE001

適用於出租整個單位  
由持證業主與香港社會服務聯會簽訂

持證業主及香港社會服務聯會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 TANE001。

## 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。

鑑於：

- 甲. 香港房屋協會（下稱「房協」）於 2019 年第四季推出優化的暫租住屋「未補價資助出售房屋 - 出租計劃」（下稱「出租計劃」）。
- 乙. 「社會房屋共享計劃」是一個由租客營運，在政府支持下，由香港公益金、社會創新及創業發展基金、業主、社福機構及社會企業合力推動的社會運動。租客將承擔房屋中介平台之角色，負責承租及翻新私人單位，使其變成過渡性社會房屋，再分租給經其認可之營運機構（包括社會服務機構及社會企業），讓其營運及提供相關之支援服務（下稱「營運機構」）。
- 丙. 租客支持及答應參與出租計劃。
- 丁. 房協已向租客簽發出租計劃的「參與計劃證明書 - 機構」（下稱「機構證書」）。透過計劃，租客可向持有由房協簽發有效的出租計劃「參與計劃證明書 - 業主」（下稱「業主證書」）承租他的未補價資助出售單位以用於「社會房屋共享計劃」，並聯同營運機構將該未補價資助出售單位或當中的個別睡房，以許可協議的形式，許可持有由房協簽發有效的出租計劃「參與計劃證明書 - 租客」（下稱「租客證書」）的人士（下稱「使用人」）使用及居住。
- 戊. 如有關單位為香港房屋委員會（下稱「房委會」）的資助出售單位，租客須要先獲得由房委會發出的相關「提名證書」後，方可與業主簽訂租約。

現業主及租客達成協議如下：

1. 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」），以及可使用本協議附表二第 2 條所述家具及裝置（下稱「家具及裝置」），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。

2. 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）。
3. 本協議之租期不得超越本協議附表一所詳述租約最後期限日，亦不得超越五（5）年。
4.
  - 4.1 租客於該租期的開始日以「現狀」承租該物業。
  - 4.2 租客須在該租期生效期間，自費維持該物業的非結構內部，包括所有屬該物業、該物業內或供該物業使用的窗戶、門、牆壁、地板、照明、水管、排水渠、衛生設備、電力裝置及線路及家具及裝置，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。
  - 4.3 就任何人或財物蒙受之任何損失、損傷或傷害，而有關損失、損傷或傷害直接或間接地因該物業內部任何部分或任何在該物業中或裝置於該物業的固定附着物、裝置、電器、電線、管道、裝設或任何東西的缺陷或損壞的情況或運用造成，而租客在本協議下須負責有關維修；或不論以任何方式因任何源自該物業或其任何部分而蔓延之火勢或煙霧、漏水或水浸造成或任何滲漏所致；或因租客、其僱員、代理人、承辦商或特許持有人、使用人或營運機構之行為、過失或疏忽所造成，租客須為此負全部責任並以付款或其他方式糾正，並就任何人因上述任何損失、損害或傷害向業主提出之一切費用、索償、要求、訴訟及法律程序，及所有因而產生的費用及開支向業主作出彌償。
  - 4.4 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、受邀者、使用人或營運機構因使用該物業而遭受傷亡、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，否則業主概不承擔責任。
5. 租客須於簽署本協議時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中租客須遵守及履行之條款及條件。業主須在租客交還該物業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。
6. 租客須：
  - 6.1 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（下稱「**政府租契**」）所載的任何契諾。

- 6.2 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。
7. 租客須告知業主該物業內任何損壞及缺陷（包括建築物結構部分及外牆的損壞及缺陷），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物業的狀況及維修狀況、盤點家具及裝置及進行任何本協議下租客需負責但未有在一（1）個月或按情況所需於較短期間內進行的工程、維修或保養。
  8. 租客須盡力採取預防措施保障該物業免受暴風雨、颱風或水浸損害。
  9. 倘該物業的排水管及/或該物業的衛生設備淤塞，租客須自費清潔及清理此淤塞。
  10. 在未經業主事先書面同意下，租客不得對該物業進行任何改動及/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物業內的家具及裝置。
  11. 業主明確同意，租客有權將該物業交給營運機構，並聯同營運機構將該物業使用權授予使用人，以供該使用人及其佔用人和使用人之佔用人（佔用人和使用人之佔用人如下文第 12 條所界定的）佔用或使用該物業，並簽署許可使用協議（下稱「**許可使用協議**」）。
  12. 除第 11 條另有規定外，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物業或其任何部分，惟詳列於使用人的租客證書上之使用人及其列於租客證書上的家庭成員（統稱「**佔用人**」）及在簽署許可使用協議後，使用人或佔用人之配偶（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），及使用人或佔用人之子女（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「**使用人之佔用人**」）除外。
  13. 租客必須確認及審視使用人持有之租客證書上所列的家庭成員必須跟佔用人完全相同及所有佔用人亦必須入住於該物業。
  14. 租客、使用人、佔用人及使用人之佔用人不得把該物業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，該物業不得用作貿易或商業的場所。

15. 15.1 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物業不雅觀。如有此情況，租客須按業主指示移除該等衣服或物品。
- 15.2 租客不得在並非由租客獨有佔用於該建築物內的樓梯、樓梯平台或其他公用通道擺放或放置任何垃圾箱、垃圾桶、家具、實產、包裝箱、箱子、物品或任何其他東西。
16. 租客不得在該物業、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。
17. 租客不得在該物業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。
18. 租客不得將該物業或其任何部分作非法或不道德用途。
19. 租客不得將該物業或其任何部分用作儲存貨物或商品。
20. 租客不得在該物業外圍及外牆之任何部分，或他人能從該物業外看到該物業內之任何部份，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。
21. 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內烹調。
22. 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。
23. 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

或清盤，業主有權在前述事情發生後隨時收回該物業，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的要求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物業的權利，足以完全及充份行使該權力。

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三（3）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。
25. 25.1 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物業。  
25.2 該物業的物業稅由業主繳付。  
25.3 業主將盡合理的努力，促使該建築物的管理人保持、維持及維修或作出安排以保持、維持及維修該物業的主要結構、主要總排水渠和水管道及總電力幹線，使之處於適當及宜居的修葺狀況，但此條款下業主之法律責任不得當作已產生，除非及直至租客向業主作出任何有關需要業主進行修葺的書面通知後，業主未能在合理時間內採取合理措施促使該建築物的管理人進行相關維修。
26. 當本協議屆滿或提前終止時，租客須將該物業恢復至該租期開始時的原有狀況，並把該物業清潔，使其處於宜居及修葺妥當之狀況下將該物業的空置管有權交還業主，包括家具及裝置（但正常耗損及固有缺陷引致的損壞不在此限），以及交還所有該物業及信箱（如有）之鑰匙。
27. 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。

28. 業主特此確認、聲明及承諾他已獲得並持有房協簽發的有效業主證書。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。
29. 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機構證書。租客應在該租期內保持機構證書有效，並遵守及履行其獲簽發機構證書之所有條款及條件。
30. 若該物業屬於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。
31. 倘業主證書或機構證書在該租期內被撤銷，另一方有權向證書被撤銷者發出三（3）個月的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，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。
32. 業主特此作出陳述，據他所知，在簽訂本協議時：
  - 32.1 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
  - 32.2 單位沒有違反其他法例。
33. 倘業主在第 32 條作出的陳述並不真確，租客有權向另一方發出三（3）個月的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，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。
34. 除第 23、24、27、31、及 33 條另有規定外，在本協議該租期起計二十四（24）個月屆滿後的任何時間及 (i) 政府租契(包括相關政府批地契約、批地條款修訂書及豁免書)的轉讓限制已不再適用於該物業(適用於房協資助出售單位)(即已補價)或 (ii) 《房屋條例》（第 283 章）相關的轉讓限制已不

再適用於該物業 (即已補價) (適用於房委會資助出售單位), 業主才有權以書面形式向另一方發出三 (3) 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, 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物業, 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三 (3) 個月的書面通知終止本協議, 或業主根據本協議第 34 條, 於該租期起計二十四 (24) 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物業而採取的所有行動或需繳付的任何違約金負全責。
36. 除按本協議第 11 條及第 12 條的規定外, 租客不得向其它人轉讓、轉移、分租或放棄管有該物業或其任何部分, 以及不得讓其他人留宿。
37. 倘源自該建築物的溢水或氣體、煙霧、火或任何其他物質或東西逸出而引致或導致或以任何方式對租客或任何其他人士造成任何人身或財產損失或損害, 業主無須對租客或任何其他人士承擔任何相關責任。任何人就源自該物業的溢水或氣體、煙霧、火或任何其他物質或東西逸出, 或因租客、其受僱人、代理人、特許持有人、使用人、佔用人及使用人之佔用人的疏忽或違約, 或因租客在本協議下須負責的該物業內部或任何家具及裝置的缺陷或損壞情況, 而引致或導致或以任何方式造成的任何人身或財產損失或損害向業主提出的所有索償及要求, 及就業主因任何此等索償或要求所產生的所有費用及開支, 租客須完全及有效地向業主作出彌償。
38. 38.1 就使用人, 其佔用人以及使用人之佔用人因使用或居住該物業而引致或導致或以任何方式造成的任何人身或財產損失或損害向業主提出的所有索償及要求, 租客須完全有效地向業主作出彌償。



- 38.2 租客在此明確同意及承諾租客必須負責營運機構或使用人因違反許可使用協議的任何條款而導致業主有或會有任何損失、索賠、損害賠償和訴訟，租客必須向業主作出全額彌償。
- 38.3 租客須確保營運機構及使用人會遵守及履行本協議內適用於該物業且租客應遵守及履行的所有責任及限制（但上述提及有關繳付該租金之部分不在此限），並須就營運機構及/或使用人違反此類責任及限制之行為向業主作出彌償。
39. 就本協議而言，任何使用人、佔用人及使用人之佔用人、營運機構、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。任何根據本協議需要給予業主的通知，租客只須放在或以郵寄遞送至附表一所述之業主地址或租客最後知悉業主之香港地址，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、建造費、頂手費或其他性質類似的款項，以取得該物業的管有權或獲授予本協議訂立的租賃之用。
42. 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。租客負責安排繳付本協議及其相應協議的印花稅。
43. 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。
44. 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/或機構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其可執行性。

45. 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。
46. 倘業主和租客：
- 46.1 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。
- 46.2 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。
47. 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	Hong Kong Council of Social Service 香港社會服務聯會
租客地址	香港灣仔軒尼詩道 15 號溫莎公爵社會服務大廈 11-13 樓
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 23 條, 第 24 條, 第 27 條, 第 31 條, 第 33 條, 第 34 條及第 35 條規限下, 租期為[*]年由[日期]開始及於[日期]屆滿 (包括首尾兩天)
租約最後期限日	2026 年 10 月 31 日
該租金	每月港幣[*]元
預繳租金日期	每月第[一/*]日
該按金	港幣[*]元相當於一 (1) 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 所有有關該物業須付之管理費、政府差餉、政府地租及物業稅由業主繳付。
- 1.2 該物業之所有公用服務收費〔\*包括其按金 / \*不包括其按金〕由租客繳付。公用服務收費包括水費、電費、煤氣費、煮食燃油費、電話費及家居寬頻費。

2. 家具及裝置

以下該物業內的家具及裝置由業主提供：

---

---

---

---

\* 勾選"√"合適的方框

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 )

茲接收該物業鑰匙[\* (\*)]條及信箱鑰匙 )  
[\* (\*)]條 )