

本租賃協議訂於_____年_____月_____日簽訂。

雙方為本協議所附**第一附表**所載之業主及承租人。

茲訂立條款如下：

1. 業主將位於本協議**第二附表**所述地址之物業出租，承租人承租該物業（以下稱“該物業”），連同本協議**第三附表**所載之傢俱、裝置、配備及家居物品（以下稱“該傢俱”），該物業為本協議**第二附表**所述產業（以下稱“該產業”）之一部分，在必要範圍內供承租人於租期內妥善使用及享用，租期及租金依本協議**第一附表**第三部及第四部所載（以下稱“該租期”及“該租金”）。
2. 承租人茲向業主作出下列承諾：
 - (a) 按本協議**第一附表**第四部所述條款，向業主支付該租金。
 - (b) 支付並清償承租人在該物業內消耗之煤氣、水及電費用，並支付任何必要之押金（如有）。
 - (c) 將該物業全然且專用地用於本協議**第一附表**第五部所述之用途。
 - (d) 遵守並履行該《公契》及／或管理協議中之所有約定、條款及規定，並就其違反、不遵守或未履行而使業主遭受之損失予以彌償（indemnify）。
 - (e) 於整個租期內將該物業維持於令業主滿意之良好狀況及維修狀態。
 - (f) 保持該物業所有內部，包括牆壁、地板及天花板及該傢俱，處於良好、清潔及宜居之維修及狀況（合理磨損除外），並由承租人負擔維持費用；於該租期屆滿或提前終止時，將同等狀況（合理磨損除外）交還業主。
 - (g) 承租人須自費更換租期內任何門或窗之破裂玻璃，但因業主或其僱員、代理人或承包商之行為或疏忽所致者除外。
 - (h) 採取一切預防措施以保護該物業內部免受暴風、颱風或類似天災之損害。
 - (i) 如該物業內任何電力裝置或配線變得不安全，承租人應自費修理或更換之。
 - (j) 保持該物業之衛生及供水設施處於良好、清潔及宜居之維修及狀況，並遵守法例規定。
 - (k) 如因承租人或其任何僱員、代理人或被許可人士之疏忽、不當使用或忽略致使該物業之渠管、管道或衛生或水喉器具阻塞或塞住，承租人應於業主要求時支付業主為清洗或疏通所招致之所有費用。

Lawspear.com 此僅為建議之樣版。若閣下有特定需要，建議尋求獨立律師意見。
我們可安排與執業律師之免費諮詢，以討論閣下之具體需求。



- (l) 業主（及／或代表）得於一切合理時間內（緊急情況除外）進入並察看該物業之狀況，進行任何需完成之工程或維修，並於該租期最後三個月內，向準承租人或買方展示該物業。
- (m) 未得業主事先書面同意，不得在該物業作出或容許作出任何結構性改動；亦不得切割、改動、粉刷或損壞該物業之任何窗戶、牆壁、樑、結構構件及／或建築本體；不得於其上鑽孔；亦不得於其上粘貼任何物件。
- (n) 未得業主事先書面同意，不得轉讓、分租或以其他方式讓渡該物業（或其任何部分）之佔有。如發生任何此等轉讓、分租、共用、轉讓契或放棄佔有（不論有無金錢對價），本協議即告終止，業主通知承租人後，承租人須立即搬離並交還該物業之空置管有權。
- (o) 不得作出、允許或容許作出任何可能對業主或該產業內其他物業之承租人或使用人構成滋擾或惱害之行為或事項，亦不得於相鄰或臨近之建築物中造成此等滋擾。
- (p) 不得使用或允許或容許該物業被用於任何非法或不道德之目的。
- (q) 不得阻塞或妨礙，亦不得允許被阻塞或妨礙該產業中公用之任何出入口、樓梯、平臺、通道、電梯（如有）、大堂或其他部分。
- (aa) 不得作出任何導致超過該物業最大電力供應容量之行為。
- (ab) 於本協議屆滿或提前終止時：
 - (1) 承租人應向業主交還承租人持有之一切進入該物業各部分之匙及／或卡片；及
 - (2) 承租人之一切非結構性之個人物業、營業用裝置、配備及其增置部分，應由承租人自費移走；在該等情況下，承租人應修復因該等移除所致之所有損壞。
- (ac) 就承租人或其任何僕人、被許可人或被承租人允許進入該物業之人士之作為、疏忽或違責所致或引起之任何行為、訴訟、要求、費用、開支及索賠，承租人應保障並使業主獲得充分彌償，免受該等由該產業其他部分之承租人或佔用人及／或任何第三方提出之任何訴訟或索賠之影響。
- (ad) 對於因下列情形而致業主或任何人或任何財產承受之任何損失、損害或人身傷害，承租人應負全部責任：(1) 承租人之作為、過失、疏忽及／或遺漏；及／或(2) 承租人未能保持該物業於良好維修狀況；及／或(3) 因承租人之疏忽而在該物業引起之火勢或煙霧蔓延或水溢出；承租人應透過支付或其他方式彌

補該等損失，並就任何人因此向業主提出之所有索賠、要求、訴訟及法律程序對業主予以彌償。

3. 業主茲向承租人作出下列承諾：

- (a) 支付就該物業應課或應支付之物業稅、政府差餉及租金及管理費用。
- (b) 在承租人對本協議所載之各項條款及條件予以妥為遵守及履行的前提下，不得妨礙承租人在上述期限內持有及享有該處所。 承租人如恪守並履行本協議所載之所有條款及條件，採取承租人合理要求的一切行動，以執行有關該物業之公契及管理協議（如有）或其他管理該物業之文件（如有）對其他業主或佔用該物業之其他單位業主或佔用者或對當時負責管理該物業之管理公司的條文之強制執行，惟以業主有能力為限。

4. 茲明確進一步約定如下：-

- (a) 如承租人在該應付日後七日內未全數繳付該租金；或承租人違反或疏忽遵守或履行本協議項下之任何條款及/或條件；或承租人成為破產人或若承租人為公司則進入清盤，業主於任何其後時間得合法重新進入該處所，且本協議應絕對終止，惟不影響業主之任何訴訟權利及/或業主就因此而招致之一切損失、損害及費用向租賃押金扣減之權利。
- (b) 如承租人未於到期日繳付該等租金或其任何部分，業主有權向承租人追償業主在收取拖欠租金及/或其他未付款項過程中所招致之下列費用及/或支出：
 - (1) 業主為向承租人追討拖欠租金及/或其他未付款項而招致之所有法律費用及/或支出；
 - (2) 業主為收取拖欠租金及/或其他未付款項而委任之催收人所支付之任何費用；
 - (3) 自到期日起至實際支付日止，按香港上海滙豐銀行有限公司不時收取之最優惠利率加計 2%或按年 8%（以較高者為準）計算之利息，適用於拖欠租金及/或其他未付款項；以及
- (c) 承租人之任何賓客、訪客、受僱人、代理人、持牌人或被邀請人之任何行為、失責、疏忽或遺漏，均應視為承租人之行為、失責、疏忽或遺漏。
- (d) 本協議所需送達之任何通知，如發送予承租人或業主，若以寄寄往該處所或寄往承租人或業主最後已知之電子郵件地址為準，則視為已充分送達。

5. (a) 租賃押金（見**第一附表**第四部份）於上述期限內由業主保管且無須支付任何利息，以擔保承租人對本協議條款及/或條件之恪守及履行。在不損害業主任何其他法律權利或補救措施之情況下，業主有權自租賃押金中扣除因承租人未遵守或未履行本協議而令業主蒙受之任何費用、支出、損失或損害之金額。租賃押金應於本協議期滿或提前終止並向業主交付空置管有權後七日內，或於業主對承租人就任何違約、不遵守或不履行所提出之最後未決索償結算後七日內（以較遲者為準）由業主退還予承租人。
- (b) 倘業主就租賃押金作出任何扣減，承租人於接獲業主書面要求後，應立即就被扣減之相等金額作出補足存款；承租人如未能如此行事，業主得重新進入該處所並終止本協議。
6. 當業主出售或以其他方式將該處所轉讓予新業主（“買方”）時，業主及承租人應簽署，且業主應促使買方簽署一份（三份）備忘錄，其後承租人同意業主將租賃押金轉交予買方（惟以買方同意按本協議條款代為保管及退還該租賃押金為前提），承租人並同意解除業主於該租賃期屆滿或提前終止時向承租人退還租賃押金之責任。
7. 雙方同意該處所將由業主交付並以“現狀”狀態租予承租人，及由業主以本協議簽署日之狀態交付，業主或其代理人就該處所之用途及/或該處所或該物業之狀態與狀況概不作任何保證或陳述，尤以但不限於下列情形，業主或其代理人並不作出任何保證或陳述：
- (b) 該處所及/或該物業之裝置與終飾或（如有）之裝設與設備；
- (c) 該處所或該物業之實體狀態與狀況或其使用；
- (d) 該處所及該物業之構成及/或其任何部分之構成。

上述所指之第一附表

第一部

業主： _____，身分證號碼 _____，
地址為 _____
_____，電子郵件地
址為 _____，電話號碼為 _____。

第二部

承租人： _____，身分證號碼 _____，
地址為 _____
_____，電子郵件地
址為 _____，電話號碼為 _____。

第三部

期限： 為期 _____ 年，自 _____ 起算自並於
_____ 屆滿（雙方當日均包括在內），並具有續期 _____ 年
之選擇權。除非承租人或業主在上述屆滿日四十二天前向對方送達書面終止
通知，否則續期選擇權應視為已行使。

第四部

租金： 港幣 _____ 正（HK\$ _____）每月

租金為 _____ 包括差餉、地租、管理費及
_____。

租金不包括各項公用費用，包括燃氣、水電供應及
_____。

租金應於每一曆月的第 _____ 日預先支付，且不得作任何形式的扣減。

首^個月租金由承租人在簽訂本協議時支付予業主。

租金應支付至業主於 _____ 持有之帳戶號碼
_____（或業主不時指定之該等帳戶號碼）。

第五部分

用途：供住宅用途，並僅供承租人及其家庭成員及持牌人使用與享用。

第五部分 I

租金按金： 港幣 _____ 正 (HK\$ _____) 由承租人在簽訂本協議時支付予業主。

以上所述之第二附表

該處所位於 _____

以上所述之第三附表

該處所之傢俱、器具、設備及／或固定附著物清單：

1. _____ 張床；及 _____ 張床褥；
2. _____ 部冷氣機；及 _____ 通排風扇；及 _____ 部熱水器；
3. _____ 台電視；及 _____ 電視櫃；
4. _____ 台洗衣機；及 _____ 台雪櫃；
5. _____ 張餐桌；及 _____ 張書桌；及 _____ 張梳化；及 _____ 張椅子；
6. _____ 個抽屜櫃；及 _____ 個櫃／櫥；及
7. 其他： _____ 。

茲以為證，雙方當事人於首篇所載之年日於此簽署本文件。

由以下人士簽署)
先生／女士)
身份證號碼持有人) _____
為業主) 業主

由以下人士簽署)
先生／女士)
持有身份證號碼) _____
為承租人) 承租人

已於首段所示之日期收到)
並自承租人收取港幣\$)
作為租賃按金) _____
) 業主

已於首段所示之日期收到)
並自承租人收取港幣\$)
作為第 1 個月之租金) _____
) 業主