



# 長期租約 申請須知

雋悅為只租不賣項目

# 目錄

<b>1. 文件</b> .....	3
<b>2. 簽立租約及服務合約</b> .....	3
<b>3. 租約</b> .....	5
3.1 租住權費及繳付方式 .....	5
3.2 租約年期 .....	6
3.3 費用及繳款.....	6
3.4 裝置、裝修物料及設備等.....	7
3.5 特准用戶 .....	9
3.6 物業管理 .....	10
3.7 租約管理 .....	11
3.8 終止租約及租住權費退款.....	14
3.9 安老院費用津貼.....	16
3.10 獨立自住 .....	17
3.11 其他 .....	17
<b>4. 服務合約</b> .....	18
<b>5. 收費及其他事項</b> .....	19
<b>6. 個人資料收集</b> .....	21
<b>7. 備註</b> .....	23
<b>附件1 – 退款附表</b> .....	25

註：《一手住宅物業銷售條例》並不適用於本項目。

## 1. 文件

### 1. 申請人須簽立哪些協議才能成為雋悅租戶？

申請人須與香港房屋協會（「房協」）簽立以下協議：

- (a) 租約 – 訂明租務條款；及
- (b) 服務合約 – 訂明將會為租戶提供的家居維修服務及居家護理支援服務（合稱為「服務」）的類型和服務收費及條款。有關服務的詳情，請參閱下述**第4點**。

## 2. 簽立租約及服務合約

### (1) 租戶應於何時簽立租約及服務合約？

租戶應於揀選單位當日後起計 16 個工作天內簽立租約及服務合約。租戶向房協交回其已簽署的租約及服務合約之期限將會在房協於租戶成功揀選單位當時所發出的確認通知書中列明。

在簽立租約及服務合約前，租戶必須委聘律師（並非房協的律師）代表租戶就相關租賃事支行事，且必須就租約及服務合約尋求獨立的法律意見。有關的具體詳情，請亦參閱下述**第 2(5)點**。

### (2) 如租戶在確認其所選的單位並支付行政費用後，未能簽立租約，有何後果？

有關租賃的申請將會被終止，且所選之單位將重新開放予其他申請人選擇。在任何情況下，就有關「計劃」的申請而已繳付之行政費將不獲退還。

### (3) 如租戶簽立租約但拒絕簽立服務合約，有何後果？

服務合約必須與租約一同簽立。

如果租戶拒絕同時簽立服務合約，房協可拒絕簽立租約及完成租戶的租賃申請程序。在此情況下，上述**第 2(2)點**所提及的後果將會適用。

### (4) 租戶可否授權他人代為簽立租約及服務合約？

不可以。租約及服務合約必須由租戶親自簽立。

**(5) 租戶可否不委聘律師而簽立租約及服務合約？租戶如不委聘律師，有何後果？**

房協將不會同意租戶在不委聘律師就相關租賃事宜代表其行事的情況下簽立租約及服務合約。

如租戶沒有委聘律師就租賃事言行事，房協可拒絕簽立租約和服務合約及完成該租戶的租賃申請程序。在此情況下，上述第 2(2)點所提及的後果將會適用。

**(6) 簽立租約後，租戶可否更改租住權費繳付方式？**

不可以。租戶在簽立租約後不得更改租住權費繳付方式。

**(7) 申請人可否更改租約及 / 或服務合約之條款及細則？**

不可以。租約及服務合約是房協為所有租戶擬定之標準文件。

**(8) 租約是否須要繳付印花稅？如須繳付，將由誰繳付，印花稅之金額將如何計算？**

是，租約是須要繳付印花稅的，而該印花稅須由租戶全數繳付。

基於印花稅署署長提供給房協的初步確認，租約將會按照《印花稅條例》（第 117 章）附表 1 中第 1(1)類第 2 標準而被徵收從價印花稅，但實際金額有待印花稅署署長最終評定。

租約的每一份副本亦須繳付印花稅（現為港幣 5 元）。

**(9) 服務合約是否須要繳付印花稅？如有，將由誰繳付，印花稅之金額又如何計算？**

服務合約無須繳付任何印花稅。

**(10) 如租戶在租約生效日期間離世，將有何安排？**

倘若有一名人士被指明為租戶，租約將會於該名租戶離世時自動終止。倘若有兩名人士被指明為租戶，

- (a) 在其中一名租戶離世時，上述租約將會繼續有效及約束尚存的租戶，該名租戶則成為該租約的唯一租戶；及
- (b) 當最後一名尚存的租戶離世時，租約將會自動終止。

在租約終止時，房協將聯絡離世租戶之委任代表或個人代表處理有關終止租約後的各項事宜，例如復原及退回住所給房協、退回按金（如有）等。就退回按金的詳情，請參閱下述**第 3.8 點**的內容。

## 3. 租約

### 3.1 租住權費及繳付方式

#### 什麼是租住權費及有什麼繳付方式？

租戶應向房協繳付一筆名為租住權費的款項（「租住權費」）（而不是每月租金）作為其授予住所出租給租戶的費用。

租戶可從以下三種方式選擇一種繳付租住權費：

a) 一筆過繳清

於簽署租約時繳付 100%租住權費。

b) 1 年分期\*

a. 於租約簽署時繳付 50%租住權費；及

b. 於租約生效日期後 12 個月內繳付餘下的 50%租住權費。

c) 10 年分期\*\*

a. 於租約簽署時繳付 50%租住權費；及

b. 於租約生效日期後分 120 期支付餘下的 50%租住權費，每期

供款須於租約生效日期後的每個月提前繳付，但首兩期的供款須於租約簽署時繳付。

\*1 年分期的租住權費金額將會比以一筆過繳清方式所繳付的租住權費金額高 2.25%。

\*\*10 年分期的租住權費金額將會比一筆過繳清方式所繳付的租住權費金額高 15.5%。

## 3.2 租約年期

### 1. 何謂長期租約，租戶就住所有何權益？

長期租約是一份生效期至租戶離世的長期租約（或按租約訂明之其他條文而提早終止）。

租戶並不擁有該住所，而只擁有租住該住所的權益。

### 2. 除租約及服務合約外，在租住期間租戶須同時遵從哪些文件，當中須注意什麼重點？

除租約及服務合約外，租戶須同時遵從屋苑管理及責任承擔契約、住戶守則及其他由房協不時就租戶使用及/或佔用住所所規定的文件（例如《租戶裝修工程指南》）內訂明之條文。

屋苑管理及責任承擔契約之重點包括：

- a. 由屋苑管理及責任承擔契約的日期起直至根據屋苑管理及責任承擔契約的條款終止，房協將會被委任為雋悅的管理人（「管理人」）。
- b. 雋悅每個住宅單位內的每名租戶均須要根據屋苑管理及責任承擔契約所規定的原則和方式，就所分配到其住宅單位的管理份數、其金額和比例分擔雋悅的管理費用。

### 3. 租約將何時開始，租約開始後又會怎樣？

租約生效日期須在簽訂租約時訂明，並必須於申請及揀選單位確認日起計 2 個月內生效。最早生效日期為申請及揀選單位確認日起計 15 個工作天後。而其有關文件必須已全面簽訂，及其有關款項已全數繳清。

為確保交樓程序暢順，準租戶須於預計交樓日 5 個工作天前通知房協（或經由其代表律師通知）。

## 3.3 費用及繳款

### 1. 在簽署租約和服務合約時除了繳付租住權費外，租戶還須要繳付哪些款項？有何權益？

除了租住權費外，租戶在簽署租約和服務合約時還須要繳付以下款項：

- a. 由房協所估算的就租約及其副本須付的**印花稅** - 就租約須付的印花稅的實際金額有待印花稅署署長最終評定（詳情請參閱**第 2(8)點**）；
- b. 租約須付的**土地註冊處註冊費用**；

- c. (如果在簽署租約時，房協已批准了租戶關於其配偶及/或其同住的全職家傭為住所特准用戶的申請) 就每一名特准用戶的成功申請而須支付的不得退回的**行政費**。

## 2. 根據租約，除了選擇分期付款方式後須繳付租住權費的分期付款外，租戶還須要向房協繳付哪些定期款項？

根據租約，除了選擇分期付款方式後須繳付租住權費的分期付款外，租戶還須要向房協繳付如下定期款項：

- a. 自選服務費（僅限於已啟動靜態探測服務後及在啟動期內）；及
- b. 雜費（直接向有關公用事業公司繳交）。

除了上述定期款項，如租戶要求房協提供用者自付的服務（如有的話），租戶則須為該等服務繳付費用。而該費用是由房協或（視情況而定）管理人不時釐定。租戶亦須支付其他個人支出。

\*將由房協不時進行評審和調整。

## 3. 租戶是否需要繳令每月管理費、基本服務費及差餉？

不用，租約期內每月管理費、基本服務費及差餉已獲豁免。

### 3.4 裝置、裝修物料及設備等

#### 1. 房協會否在住所內提供任何裝置、裝修物料及設備？

會，房協將根據租約自租約生效日起在住所內提供以下裝置、裝修物料及設備：

- (a) 在由房協不時發佈的租賃說明書上所列明的一般裝置及裝修物料；
- (b) 居家護理支援裝置；
- (c) 消防裝置；
- (d) 指定設備（包括抽油煙機、電磁爐、微波爐、雪櫃及嵌入式洗衣乾衣機）；及
- (e) 分體式冷氣機。

#### 2. 誰負責維修及保養裝置、裝修物料及設備？

租戶須全權負責維修及保養由房協提供的所有裝置、裝修物料、設備、窗及窗框、露台（組成物業一部份）及排水渠等。

居家護理支援設備及消防裝置須經由房協及其委任之承辦商進行維修及保養，租戶須繳付或向房協付還該等維修及保養的費用及開支。

### 3. 終止租約時，租戶是否須要向房協交還或復原其裝置、裝修物料及設備？

終止租約時，租戶須向房協交還一般裝置及裝修物料、居家護理支援裝置及消防設備、包括上述第 3.4(1)(d)點所提及的指定設備及分體式冷氣機。

### 4. 租戶可否於住所內進行任何裝修、改動或其他工程？

租戶必須事先（通過管理處）取得房協同意及按照租約和住戶守則的規定，方能於住所內進行任何裝修或其它工程。一般而言，租戶不可改動住所內部間格或拆卸內牆的任何部分。

一般而言，租戶不可改動住所內部間格或拆卸內牆的任何部分。

### 5. 就住所的裝修、維修及保養而言，有哪些應做及不可做的事項？

應做事項：

- (a) 保持住所、其裝置、裝修物料及指定設備良好、清潔及適合租住的狀況；
- (b) 一旦發現住所、其裝置及裝修物料或指定設備出現損壞或缺陷情況，應儘快（通過管理處）通知房協，且修復所有住所、其裝置及裝修物料或指定設備的缺陷；及
- (c) 當向房協就任何裝修、改動或其他工程提出申請時：
  - (i) 須滿足房協的要求：租客(1)已獲得所有必要的批准和許可；(2)已購買保險，且有足夠的保險額度；及(3)已滿足房協及管理人就該等工程的要求及指引；
  - (ii) 準備及向房協提交詳細的工程圖則及具體說明、以及其他房協所要求的資料；
  - (iii) 向房協支付(1)申請費，用於支付房協檢查及批准租戶建議及檢查租戶工程的費用；(2)移除廢棄物費用；及(3)對住所恢復原狀的保證金；及
  - (iv) 向房協支付房協因租戶對住所進行裝修、改動或其他工程而產生的所有其他費用、成本及開支（如有）。

租戶不可做的事項：

- (a) 對住所的任何部分進行（不論是結構性或其他）任何將會影響水管、管道、提供給雋悅的居家護理支援服務及 / 或家居小維修服務及其裝置、及 / 或（視情況而定）影響到住所內的消防設備的工程；及
- (b) 未得房協事先同意下擅自對住所進行任何裝修、改動或其他工程。

### 3.5 特准用戶

#### 1. 租戶可否接受親友探訪？

雋悅歡迎任何親友探訪其租戶。但若探訪者需要留宿或逗留較長時間，需先申請成為特准用戶。

#### 2. 何謂特准用戶？

特准用戶是除租戶外獲房協批准，按房協所訂明的條款，可以在住所內留宿的人士。

除租戶及其特准用戶外，其他人一律不可於住所內留宿。

#### 3. 每個住所最多可容納多少名特准用戶？

開放式單位最多可容納 1 名特准用戶，而其他單位則最多可容納 3 名特准用戶。

#### 4. 誰可成為特准用戶？

租戶可申請以下人士成為住所的特准用戶\*：

- (a) 租戶之配偶，年滿 50 歲或以上；
- (b) 租戶之配偶，未滿 50 歲但在簽署租約後與租戶結婚；
- (c) 同住的全職家傭；
- (d) 租戶之直系親屬或其他房協不時規定的合資格人士\*\*，給予租戶暫時性起居生活上因身體機能不足的照護；及
- (e) 租戶之任何親友，因與租戶短聚為理由入住（最長 1 個月，不可續期）。

\* 須繳交行政費、獲房協批准及符合房協授予該批准的所有條件。

\*\* “直系親屬”是指租戶的配偶、父母、子女、孫兒女、兄弟姊妹；或其他房協不時規定的合資格人士。

租戶可於租約生效後任何時間申請上述之特准用戶，唯申請人可選擇於揀選單位時就上述(a)及(c)之特准用戶作出申請。

## 5. 如何向房協申請加入特准用戶？

租戶可通過以下方式提出申請：

- (a) 於雋悅的管理處（及 / 或其他房協不時指定的其他地方）索取相關申請表格，填妥後連同所需的相關文件一併向房協提交；及
- (b) 向房協繳付相關的行政費。

租戶亦應遵守房協不時規定的其他程序及條件。

## 6. 如租戶之配偶未滿 50 歲，可否成為特准用戶？

如租戶之配偶未滿 50 歲而兩人於租約日期前已結婚，可考慮以提供暫時性起居生活上因身體機能不足的照護為由申請其配偶成為特准用戶（照護者），其特准用戶資格之申請必須每年更新。

然而，如租戶之配偶未滿 50 歲而兩人於租約期內結婚，如得到房協酌情批准，則可以配偶身份申請成為特准用戶。

## 7. 特准用戶可否使用雋悅長者中心及住客會所的設施？

除同住的全職家傭外，特准用戶可在繳付指定費用後及在遵守有關的使用守則及條款的情況下使用雋悅長者中心及住客會所的設施。

### 3.6 物業管理

#### 1. 租戶能否委任其他服務營運商？

不能。只有房協或其委任的其他人士有權提供物業管理服務。

#### 2. 租戶可否成立租戶委員會？

可以。在有關雋悅的首份租約簽署日起計18個月內，或當來自超過五成已出租的住宅單位之住客同意成立租戶委員會（以較後者為準），房協或管理人須在切實可行的情況下儘快召開首個租戶會議以成立租戶委員會。

#### 3. 租戶委員會的職能及目的是什麼？

租戶委員會須代表雋悅的住客與房協或管理人處理有關物業管理的事宜。成立租戶委員會是為了讓房協、管理人及服務營運商（下述第4(1)點所提及）取得租戶

的意見，以及諮詢租戶對雋悅的相關事宜。

### 3.7 租約管理

#### 1. 如兩人是聯名租戶，其中一方可以決定終止租約嗎？

不可以。一般並言，房協將不會就其中一名的聯名租戶決定終止租約而終止租約。任何關於終止租約的通知必須由兩名租戶簽署為妥，惟以下情況除外：

- (a) 如果其中一名聯名租戶離世，另一名租戶可自行簽署退租通知以終止租約（有關終止租約的詳情，請參閱下述**第3.8項**）
- (b) 如果終止租約通知書只由其中一名租戶簽署，而該通知書已附帶由本港合資格或註冊的醫生簽發的證明書（必須於終止租約通知書日期的3個月內簽發），證明另一名租戶（即未有簽署終止租約通知書的租戶）為「精神上無行為能力」（根據《持久授權書條例》（香港法例第501章）第2條所解釋），房協會酌情考慮同意接受該終止租約通知書。

#### 2. 簽署租約後，租戶可否增加聯名租戶？新增聯名租戶是否須要繳付額外費用？

如只有一名租戶且涉及的住所並不是開放式單位，租戶可向房協申請批准其在申請日期時已年滿60歲或以上之配偶成為聯名租戶。但此安排不適用於開放式單位，因為開放式單位只可容納一名租戶。作為房協批准租戶有關申請的條件之一，租戶需向房協繳付：

- (a) 行政費；
- (b) 增加新增租戶的附錄及其副本應繳的印花稅；
- (c) 因申請導致房協產生的一切其他費用及開支；
- (d) 根據房協現行的政策，如新增租戶比原來租戶年輕，須繳付額外的租住權費。該金額由房協決定的，是以(i)新增租戶的年齡按屆時適用的租住權費表計算；和(ii)原租約所要繳交的租住權費之差額。為免生疑問：
  - (i) 如新增租戶比原來租戶年長，或與原來租戶年齡相同，則無須繳付額外租住權費；及

- (ii) 如租戶選擇以分期付款方式繳付租住權費，租約須繳付的餘下租住權費之每期金額將根據因新增租戶而應增加的租住權費金額作適當的調整。

除了繳付上述款項外，租戶亦應該符合和完成房協可不時規定為在租約新增一名租戶的所有其他程序和條款及細則。

### 3. 在簽署租約後，租戶可否申請轉換入住另一個住所？

可以，但有關轉換入住另一個住所的建議必須滿足以下條件：

- (a) 獲得房協的批准；
- (b) 租戶繳付有關該轉換的所有印花稅及（如適用）任何根據以下條款計算的額外租住權費；及
- (c) 租戶符合和完成房協可不時規定為轉換另一個住所的所有文件、程序和條款及細則。

在房協批准租戶的轉換住所的有關申請時，

- (a) 該轉換將通過以下方式生效：租戶須把現有住所（「現有單位」）退還，及放棄其在關於現有住所的租約（「現有租約」）下的所有權利及利益，之後由房協授予其關於新住所（「新單位」）的新租約（「新租約」）；
- (b) 房協應促進和協助該住所的轉換。但該轉換須視乎雋悅內合適住所的供應情況及房協不時規定的任何優先及其他安排而處理該項申請。

根據房協現行的政策，就轉換住所，租戶須繳付的租住權費將作為如下調整：

- (a) 當時新單位是一個較大單位（即新單位的面積大於現有單位）：
  - (i) 如果新租住權費\*多於現有租約租住權費退款\*\*，租戶應向房協繳付新租住權費和現有租約租住權費退款之差額作為補充的租住權費。
  - (ii) 如果新租住權費\*少於現有租約租住權費退款\*\*，房協則從在新租住權費和現有租約租住權費退款之差額中扣除租戶因轉換住所而應向房協繳付的款項後，把該租住權費的淨餘額支付給租戶。

(b) 當新單位是一個較小單位（即新單位的面積小於現有單位）：

- (i) 如果新租住權費\*多於現有租約租住權費退款\*\*，房協同意租戶無須繳付補充的租住權費，但前提條件是，在終止新租約而確定租住權費退款金額時，當事人應假定新租約是由現有租約的租約生效日期起開始。
- (ii) 如果新租住權費\*少於現有租約租住權費退款\*\*，房協則從在新租住權費\*和現有租約租住權費退款\*\*之差額中扣除租戶因轉換住所而應向房協支付的款項後，把該租住權費的淨餘額支付給租戶。

補充的租住權費或（視情況而定）租住權費的淨餘額將按照房協所規定的時間和方式支付。

\*「新租住權費」指由房協根據租戶或（在聯名租戶的情況下）較年輕的租戶之年齡決定的、為授予新租約而須繳付的租住權費金額。

\*\*「現有租約租住權費退款」指在終止現有租約時（按照下述第3.8(3)點計算的）須退回的租住權費金額。

#### 4. 租戶可否分租或轉讓租約的權益？

不可以。

#### 5. 租戶可否離開住所一段時間，例如數個月？

可以。但在離開期間租戶仍須繼續繳付關於該單位的租金及自選服務費（如適用）。

#### 6. 如租戶將暫時離開住所，他 / 她須要作什麼安排？

如租戶計劃離開住所超過28天，租戶須以書面形式事先通知房協，讓房協對該住所所提供的服務作為必要的安排。

租戶須注意：

- (a) 如被檢測到連續24小時都沒有進門活動，進出單位探測服務將可能會觸動警報，通知控制中心而令服務營運商進入該住所；及
- (b) 如被檢測到連續8小時都沒有活動，靜態探測服務（如有啓動）可能會觸動警報，通知控制中心而令服務營運商進入該住所。

因此，建議租戶計劃離開住所超過24小時或8小時（如已啟動靜態探測服務），須以書面形式事先通知房協及服務營運商。

## 7. 為何指定代表在租約管理中十分重要？

指定代表是由租戶授權，代表租戶處理與租約相關事務的人士。指定代表可協助租戶處理與照顧需要有關的事項，並就租戶的身體或精神狀況，協助租戶評估是否仍適合繼續居住於獨立自住單位。

當租戶無法聯繫時，指定代表亦是主要聯絡人，協助房協尋找租戶、確認其情況及下落，並在需要時協助將單位騰空交回房協。

### 3.8 終止可轉換租賃協議

#### 1. 租約會在哪些情況下終止？

在以下情況，租約將終止：

- (a) 由租戶提出，以書面形式給予房協1個月退租通知；
- (b) 根據以下情況，由房協提出：
  - (i) 租戶於連續28天離開住所的情況下未能透過其本人或其委任代表以書面形式通知或與房協溝通；
  - (ii) 租約或服務合約訂明之任何應繳款項到期後28天內仍未繳清；
  - (iii) 違反租約或住戶守則，租戶已接獲違反通知而未能於合理時間內作出糾正；或
  - (iv) 租戶於申請表格或特准用戶申請表中提供虛假資料；
- (c) 自動終止：
  - (i) 以租戶死亡日期（如為聯名租戶，則為最後一名租戶的死亡日期）；
  - (ii) 當住所因火災、水災、暴風雨、風災、颱風或任何房協不能控制之災難摧毀；
  - (iii) 任何事件令租戶（或其中一名租戶）繼續留宿或居住於住所內屬違法或非法；或

- (iv) 雋悅所在的相關地段之換地條件因任何理由終止。

## 2. 提早終止租約有何後果？

- (a) 租戶（或其受益人或遺產代理人）應：
- (i) 收拾及清除任何租戶保留或遺留在住所內的資產或財產；
  - (ii) 把住所連同裝置及裝修物料按照其原始狀態退還給房協（但正常損耗除外）；
  - (iii) 把進入住所各部分的所有鑰匙交給房協；及
  - (iv) 移除對住所的任何由租戶所進行或添加的所有改動、裝修物料、裝置、附加物或其他工程，並對住所恢復原狀且被房協接納，維修及修復住所內因該等移除而產生的所有缺陷或損壞。
- (b) 受限於租戶的任何尚欠申索之清償及房協根據租約及服務合約的條款可從租金按金中作出扣減之權利，房協將向租戶或（視情況而定）其遺產代理人退還部分租住權費（「**租住權費退款**」）（請參閱下述第**3.8(3)**點對租住權費退款之金額的計算方式）。

有關退款安排的詳情，請參閱下述第**3.8(4)**點。

## 3. 如何計算租住權費退款？

租住權費退款相等於按租約的退款附表中所訂明的租住權費規定的百分比（「**規定百分比**」）乘以租住權費（「**退款總額**」），減於「**管有日期**」即根據租約之終止租約條款內將住所騰空交出並把管有權交還至房協的日期，租戶須向房協、服務供應商及管理人繳付之尚欠款項金額（如有的話）（包括在選擇以分期付款方式繳付租住權費而尚未繳付的租住權費）。

<p><b>租住權費退款</b></p> <p><b>= *退款總額 — 尚欠款項金額</b></p> <p><b>*(規定百分比 x 租住權費)</b></p>
---

適用的規定百分比（見附件1）及因此，租住權費退款取決於將由租約生效日期至 (i) 租約終止日期為止或 (ii) 管有日期以較遲者為準(包括首尾兩天)之時間（「**相關時期**」）計算；因此受限於租約的條款，

- (a) 如相關時期等於或少於24個月，規定百分比均定為80%；
- (b) 如相關時期等於或多於120個月，規定百分比均定為5%；
- (c) 如相關時期為25個月至119個月，在相關時期內的每個月所適用的規定百分比均在租約的退款附表清楚列明；

#### 4. 退款將何時及向誰發放？

**第3.8(2)點**所提及的租住權費退款及按金退款應根據以下安排發放：

- (a) 如收款人為租戶本人，該等退款將於終止租約或由房協重收物業後60天內發放（以較遲者為準）；或
- (b) 如（在租戶離世的情況下）收款人為已故租戶之遺產代理人，該等退款將於提交相關文件（以證明該人士為已故租戶委任的遺產代理人並有權獲取該等退款）並獲房協接納後60天內發放。在租戶離世的情況下，如房協在已故租戶死亡日期起計5年內尚未收到遺產代理人申索該等退款，房協有權向遺產管理官（或其他相關法定團體）申請將該等退款歸予遺產管理官。如遺產管理官於房協申請後5年內拒絕接收退款，房協擁有絕對權利（但並無義務）將該等退款捐予香港的慈善機構，而已故租戶之遺產代理人對該等退款再沒有權利以及不可就該捐贈退款而對房協提出賠償要求。

### 3.9 安老院費用津貼

#### 1. 何謂安老院費用津貼？

安老院費用津貼是由房協向租戶發放，其唯一目的是資助租戶居住於安老設施之實際開支。該租戶須在終止租約時已搬入一所安老設施（「安老設施」的含義在下文**第3.9(4)點**列明）。

該安老院費用津貼發放須符合租約訂明之所有發放條件，並按照租約的條款而支付。

#### 2. 在哪些情況下房協將發放安老院費用津貼？

如符合以下條件，房協將發放安老院費用津貼：

- (a) 租住權費已全數繳清（不論以哪種支付方式）；
- (b) 租戶可獲之的退款總額將不多於租住權費總數之10%；
- (c) 租戶已搬入一所安老設施；及

(d) 租戶把其住所的空置管有權交還房協而該住所之狀況符合房協滿意程度。

### 3. 如何計算應付的安老院費用津貼金額及如何支付給租戶？

應付的安老院費用津貼金額最多為租住權費之5%（因此退款總額和房協應付的安老院費用津貼之最高總金額相等於租住權費之10%）。租戶或其委任代表可向房協提交安老設施營運者之收據正本以索津貼。房協將向租戶付還根據收據已支付的金額直至津貼用完為止（即最多為租住權費的5%）。

### 4. 何謂安老設施？

安老設施是根據香港法例（第459章）《安老院條例》已獲發牌照及已註冊之安老院。

### 5. 如兩名聯名租戶均已搬入安老設施，同時合資格獲取安老院費用津貼，該津貼金額將如何分配？

房協將按收到兩名租戶的收據之先後次序發放津貼直至兩名租戶之津貼總額用完為止（最多為租住權費之5%）。

如房協同時收到兩套分別來自兩名聯名租戶的收據，而津貼金額不足夠支付申索總額，津貼（最多為租住權費之5%）將平均分配予該兩名租戶以支付每套收據之部分金額。

## 3.10 獨立自住

### 1. 何謂獨立自住住所？

獨立自住住所是供有自理能力過獨立自主生活的人士而設計。各種家居護理服務的提供，取決於是否具備資源、第三方服務提供商的適合性以及其他情況，房協不承擔責任監察、監督、評估租戶的健康護理需要或就該等需要提供指引。租戶在日常起居生活當中開始遇到困難時，須作出或尋找合適的健康護理安排以便在住所向租戶提供有關服務，或考慮轉入一家能夠提供租戶所需護理程度的安老設施。

## 3.11 其他

### 1. 租戶可否於住所內飼養寵物？

可以，但須事先登記，並符合住戶守則及租約之規定。

不建議飼養超過20公斤之寵物。當多於一名人士（或一只超過20公斤的動物）處於單位內，當中至少有一名人士（或動物）是有活動能力並且在移動；靜態探測設備可能無法探測到某名或某些人士缺乏移動及進出單位探測設備亦將不能夠探測到某名或某些人士是否進 / 出大門。

## 2. 悅悅是否准許吸煙？

悅悅之任何公共地方均嚴禁吸煙。

亦不建議租戶於住所內吸煙，以免觸動煙霧偵測器。

## 3. 如租戶選擇分期付款，須要提供擔保人嗎？

無論租戶選擇哪一種繳付方式都不用提供擔保人。

但如租戶選擇以10年分期繳付方式繳付租住權費，所有的每月供款必須以自動轉賬繳付（除了首兩期的每月供款須於租約簽署時繳付）。

# 4. 服務合約

## 1. 誰是服務營運商？

房協或房協運用其全權酌情決定權所選擇或委任的個人或團體將會提供服務合約下的服務。

## 2. 服務合約的年期是多久？

服務合約的年期與租約相同（即由租約生效日期至租約終止日期為止）。

## 3. 悅悅將為租戶提供哪些服務？

悅悅將為租戶提供以下服務：

(a) 居家護理支援服務，當中包括：

- (i) 緊急召喚系統；
- (ii) 進出單位探測（須先啟動）；
- (iii) 健康數據收集和監測（須先啟動）；
- (iv) 「關顧大使」每年探訪；及
- (v) 靜態探測（須先啟動）。

(b) 每個開放式單位每月不超過 2 小時 / 其他單位不超過 4 小時的家居小維修服

務，當中包括對住所的管道、電力、木器及五金器件進行的小型維修及保養工程（零件的費用將由租戶支付）。

一般服務範圍及類型如下：

- (i) 指定系統、設備及裝置的一般檢查；
- (ii) 零件更換（不包括零件）；及
- (iii) 裝置的小型維修及保養。

\*靜態探測是一項自選服務。啟動靜態探測服務後，租戶須在啟動期間支付自選服務費。

#### 4. 可否停用服務？

租戶可以選擇停用或重啟以下服務：

- (a) 進出單位探測；
- (b) 健康數據收集和監測；及
- (c) 靜態探測。

#### 5. 如租戶停用或沒有使用自選服務，會否收取自選服務費？

如果靜態探測服務沒有啟動，或（已啟動）但選擇停用，那麼自選服務費則將不會收取。

#### 6. 服務營運商可否使用或對外透露在提供服務期間收集到的租戶健康數據？

除得到租戶以明示的方式同意，否則服務營運商收集的租戶健康數據，只作為提供服務合約訂明的居家護理支援服務之用。

服務使用者只會在獲得租戶授權的情況下，才可根據租戶所授權的程度和方式向第三方透露收集到的租戶健康數據。

#### 7. 提供居家護理支援服務是否代表租戶已受保？

不是，服務營運商並不是保險人，服務的提供是受到服務合約中的有限責任條款所約束，每名租戶須自行安排有適當保障範圍的保險，包括但不限於醫療、意外、傷殘和危疾保險。

## 5. 收費及其他事項

### 1. 醫療保健和餐飲服務什麼時候開始營運？

醫療保健及餐飲服務已全面投入服務。

房協可基於維修、保養或其他原因保留一切權利，在其認為在合適的情況下，不時更改、暫緩開放或取消雋悅任何設施及相關服務，而不作預先通知。於雋悅內提供的保健醫療和餐飲服務均由外判承辦商營運，房協可不時更換其認為合適的營運商，而毋須給予任何預先通知。房協將不會因更改，暫緩開放或取消上述設施及服務或上述營運商的變更而承擔任何直接或間接的責任或損失。

## 2. 專業照護設施是否已經開始營運？

專業照護設施由香港房屋協會營運，並已全面投入服務。

## 3. 長期租約的租戶在使用雋悅之專業照護設施時會否享有任何優惠？

長期租約的租戶使用護理安老院住宿收費可享八折優惠；而復康中心則享有九折優惠。

## 4. 如果一名租戶在租約期限內變成一名精神上無行為能力的人士，將會如何處理？

儘管租戶已變成一名精神上無行為能力的人士，但為了確保租戶根據租約及其他相關文件對房協的財政承諾將繼續得到遵守，建議租戶考慮通過一份根據《持久授權書條例》（第 501 章）而簽立的**持久授權書**去委任一名授權人，就授權人的財產及其財政事務行事。當持久授權書簽立後，該持久授權書將不會因授權人其後患有任何精神上無行為能力而被撤銷。歡迎雋悅的租戶到租務辦事處索取一份持久授權書的樣本。該樣本已考慮了雋悅的特殊情況，可供租戶的律師進一步採用。

如果租戶已變成一名精神上無行為能力的人士，但是房協沒有知悉，或不能核實該租戶是否已作出由第三方繼續負責處理租戶的財政承諾之任何事先及持久的安排，那麼房協將會按照適用的香港法律法規，去考慮應該採取哪些措施。

目前，根據《精神健康條例》（第 136 章），如果一個人因精神上無行為能力而無能力處理和管理其財產及事務，在該人士的任何親屬或社會福利署署長提出申請的情況下，法庭可委任該人士的產業受託監管人，就該人士的財產及事務處理法庭可命令或指示的所有事宜。而且，在收到該人士的任何親屬或社會福利署署長所提出的申請時，監護委員會亦可命令委任一名監護人照顧該人士。

## 5. 誰負責繳付有關該地段之地稅？

香港房屋協會將會負責繳付有關地段（包括所有住宅單位）之地稅。

## 6. 根據屋苑管理及責任承擔契約，誰是物業的管理人？

香港房屋協會。

## 6. 個人資料收集

### 1. 個人資料收集之目的

(a) 房協不時收集、使用及備存以下人士之資料以作以下任何一個或多個用途：

(i) 輪候申請人、申請者或準特准用戶：

處理及評估申請（包括輪候申請），揀選單位及確認該單位，輪候申請人、申請者或準特准用戶（或三者皆是）之通訊，作統計及研究用途，進行服務質量、房協提供的物業管理或項目或其他產品的調查，推廣服務、物業、房地產項目、產品及其他事宜，調查及處理投訴，按照適用於香港或以外地方的任何法律、法庭命令、指示、守則或指引所要求披露，所有其他附屬於或相關聯於上述提及的目的及輪候申請人、申請者或準特准用戶可能同意的其他目的。如輪候申請人、申請者申請成功或準特准用戶獲房協批准，申請過程中收集的資料將轉移及作以下用途。除非另有說明，所有房協於輪候申請表、申請表及申請過程中收集之資料為強制性及處理及評估申請用途所需。未能提供該等資料將令房協無法處理及 / 或拒絕申請；及

(ii) 租戶或特准用戶：

準備、執行、維持及強制執行租約、服務合約及其他（無論是否屬於房協與租戶間之合約）關於出租雋悅居住單位協議，移交出租住宅單位及附屬安排，處理租戶關於在雋悅提供或由房協提供的服務、產品、成員資格或利益之申請，處理任何租戶付款（包括（但不限於）租金、按金及自選服務費（如適用）），租約、服務合約及其他上述提及的協議的維持、管理及強制執行，租賃 / 物業管理及保安，租戶或特准用戶（或兩者皆是）之通訊，作統計及研究用途，進行服務質量、房

協提供的物業管理或項目或其他產品的調查，推廣服務、物業、房地產項目、產品及其他，調查及處理投訴，按照適用於香港或以外地方的任何法律、法庭命令、指示、守則或指引所要求披露，所有其他附屬於或相關聯於上述提及的目的及租戶或特准用戶可能同意的其他目的。除非另有說明，房協要求租戶或特准用戶提供之所有資料為強制性及出租雋悅住宅單位所需。未能提供該等資料將令房協無法履行其物業發展目的或履行或解除其協議及義務（無論其作為業主或管理人或服務提供者或其他）或為租戶或特准用戶提供其所需之服務或產品。

## 2. 披露及轉移個人資料

- (a) 收集的個人資料會轉移、披露及交換予任何以下一方（不論在香港特別行政區境內或境外）以作上文**第 6 (1) 點**所述之相關用途：
- (i) 任何代理、承辦商或第三方服務供應商以提供行政、電訊、電腦、收銀或其他服務予或支援房協職能包括（但不限於）申請及抽籤系統；該等代理、承辦商或第三方在履行對房協保密責任的情況下，任何轉移的個人資料將僅作上述用途，並不會在未獲得房協明示同意的情況下轉移至任何其他第三方；
  - (ii) 對房協有保密責任的任何人士包括（但不限於）會計、法律顧問及房協的其他專業顧問；
  - (iii) 在相關租賃交易所涉及的人士；及
- 按照適用於香港或以外地方的任何法律、法庭命令、指示、守則或指引而要求房協作出轉移、披露或交換該等個人資料的任何人士。

## 3. 個人資料的保存

- (a) 為資料收集之用，上文**第 6 (1) 點**所述人士之所有個人資料只會於履行上述所有用途期間保存。房協收集、使用及保存個人資料將遵照《個人資料(私隱)條例》（第 486 章）及相關香港規則、規例及法律。所有個人資料在履行用途後將予銷毀。

## 4. 查閱個人資料

- (a) 上文**第 6 (1)點**所述每個人士均有權根據《個人資料(私隱)條例》(第 486 章)查閱、獲取及更正其個人資料。任何對個人資料查閱、或更正須用房協指定的表格以書面的形式寄至：香港鰂魚涌英皇道 1063 號 8 樓香港房屋協會個人資料私隱專員(標示機密)。
- (b) 依據《個人資料(私隱)條例》(第 486 章)的條款，房協有權在處理任何資料查閱要求時收取一個合理費用。

## 5. 查詢

- (a) 就向房協個人資料私隱專員提出的任何查閱或更正個人資料的要求之任何查詢
  - (i) 地址：香港鰂魚涌英皇道 1063 號 8 樓香港房屋協會營運總部  
(標示機密)
  - (ii) 電郵：enquiry@thetannerhill.hkhs.com

## 7. 備註

- (1) 本申請須知如中文版本與英文版本有歧義，概以英文版本為準。
- (2) 視乎雋悅所在的相關地段之批地文件，房協有權按房協認為適合之申請表指定以外之條款及安排以分租、捨棄管有或另行處置雋悅之住宅單位。任何長期租約優化獎勵計劃輪候申請人、申請人或租戶均不能及無權因此向房協申索、主張權利或提出訴訟。
- (3) 本申請須知僅供參考及對房協無法律約束力。所有在本申請須知所提供的資料均基於房協在雋悅以「長期租約」的形式出租住宅單位的現有條款、政策、原則及指引。房協保留權利在不作通知下修改條款及細則、其關於出租雋悅住宅單位的政策、原則及指引、以及本申請須知所提供的資料。
- (4) 本申請須知僅列出了房協在雋悅以「長期租約」的形式出租住宅單位的顯著條款。有關具體詳情，請參閱租約、服務合約、屋苑管理及責任承擔契約、住戶守則及由房協不時發佈的其他文件及材料(統稱為「出租文件」)，以及任何長租輪候申請人、申請人認為有必要時，他/她應該在提交其申請前就出租文件尋求獨立的法律意見。租約、服務合約、屋苑管理及責任承擔契約及住戶守則的格式文本均可於雋悅租務辦事處查閱。本申請須知如與出租文件有歧義，概以出租文件的條款為準。

- (5) 房協不應被視為對本申請須知的準確性和完整性作出任何保證或陳述，以及房協不會就任何人士因其信賴所有或部分上文內容而招致之任何損失或損害承擔任何責任。

## 附件 1 - 退款附表

年期	相關時期的月數	規定百分比
1 年	1	80.00%
	2	80.00%
	3	80.00%
	4	80.00%
	5	80.00%
	6	80.00%
	7	80.00%
	8	80.00%
	9	80.00%
	10	80.00%
	11	80.00%
	12	80.00%
2 年	13	80.00%
	14	80.00%
	15	80.00%
	16	80.00%
	17	80.00%
	18	80.00%
	19	80.00%
	20	80.00%
	21	80.00%
	22	80.00%
	23	80.00%
	24	80.00%
3 年	25	79.22%
	26	78.44%
	27	77.66%
	28	76.88%
	29	76.09%
	30	75.31%
	31	74.53%
	32	73.75%
	33	72.97%
	34	72.19%
	35	71.41%
	36	70.63%

## 附件 1 - 退款附表 (續前頁)

年期	相關時期的月數	規定百分比
4 年	37	69.84%
	38	69.06%
	39	68.28%
	40	67.50%
	41	66.72%
	42	65.94%
	43	65.16%
	44	64.38%
	45	63.59%
	46	62.81%
	47	62.03%
	48	61.25%
5 年	49	60.47%
	50	59.69%
	51	58.91%
	52	58.13%
	53	57.34%
	54	56.56%
	55	55.78%
	56	55.00%
	57	54.22%
	58	53.44%
	59	52.66%
	60	51.88%
6 年	61	51.09%
	62	50.31%
	63	49.53%
	64	48.75%
	65	47.97%
	66	47.19%
	67	46.41%
	68	45.63%
	69	44.84%
	70	44.06%
	71	43.28%
	72	42.50%

## 附件 1 - 退款附表 (續前頁)

年期	相關時期的月數	規定百分比
7 年	73	41.72%
	74	40.94%
	75	40.16%
	76	39.38%
	77	38.59%
	78	37.81%
	79	37.03%
	80	36.25%
	81	35.47%
	82	34.69%
	83	33.91%
	84	33.13%
8 年	85	32.34%
	86	31.56%
	87	30.78%
	88	30.00%
	89	29.22%
	90	28.44%
	91	27.66%
	92	26.88%
	93	26.09%
	94	25.31%
	95	24.53%
	96	23.75%
9 年	97	22.97%
	98	22.19%
	99	21.41%
	100	20.63%
	101	19.84%
	102	19.06%
	103	18.28%
	104	17.50%
	105	16.72%
	106	15.94%
	107	15.16%
	108	14.38%

## 附件 1 - 退款附表 (續前頁)

年期	相關時期的月數	規定百分比
10 年	109	13.59%
	110	12.81%
	111	12.03%
	112	11.25%
	113	10.47%
	114	9.69%
	115	8.91%
	116	8.13%
	117	7.34%
	118	6.56%
	119	5.78%
	120 或以上	5.00%