

# 律師：「租用協議」非「租賃合同」 業主可進出單位 港漂留學生租房 慎簽約免失保障

## 港漂服務站

臨近開學，又到港漂學生租房旺季，租房市場情況

備受關注。近日有港漂學生向大公報記者反映，自己與一私營學生公寓簽署的是「特許租用協議」（下稱協議）（Licence）而非「租賃合同」（Tenancy），擔心協議不受法律保護。

有大律師分析，租賃合同讓租客享有對單位的獨佔佔用權，受《業主與租客（綜合）條例》（Cap. 7）等規管；而協議則不賦予獨佔佔用權，即該權利仍在業主手中並未轉移，業主可較頻密進出、調房、提供服務式管理，且可在較短通知期內終止。有議員呼籲港漂學生多了解租房政策，謹慎選擇。

大公報記者 陳易新

為了更有效吸引人才、打造國際教育樞紐和「留學香港」品牌，特區政府去年將八間資助大學非本地生人數比例，由原本相當於本地學額的20%增至40%。非本地生來港帶動學生宿舍的需求，近兩個月本港租房市場亦非常活躍。

不久前獲香港城市大學取錄的內地學生Leslie，匆忙通過內地中介認識了一家本港的學生公寓，並簽了一年的特許租用協議，目前已繳交兩個月按金。「當時看是我們學校認可的學生宿舍，就簽了，後來才反應過來發現我簽的不是合同，是協議，不知道這兩者區別大嗎？」Leslie在網上查找相關資訊，都顯示兩者並不一樣，便開始焦急，「不知道自己簽的協議是否正規。」

### 學生宿舍服務式公寓 無獨佔佔用權

執業大律師陸偉雄接受《大公報》訪問時表示，「特許租用協議」相較一般「租賃合同」而言，並不賦予租客獨佔佔用權，管理方可較頻密進出、調房、提供服務式管理，且可在較短通知期內終止。常見於學生宿舍、青年旅舍、服務式公寓、共居（co-living）等。

這個獨佔佔用權，具體體現在哪裏？陸偉雄舉例，業主可能有權直接進入租客單位房內。如果雙方簽署租賃合同，但業主在未經租客同意的情况下擅闖租客住處，便違反《普通法》的「安靜享用權」。此外，《業主與租客（綜合）條例》（第7章）第119V條亦明文規定，任何人如非法剝奪租客對處所的佔用，即屬「侵擾」，可處罰款及監禁。

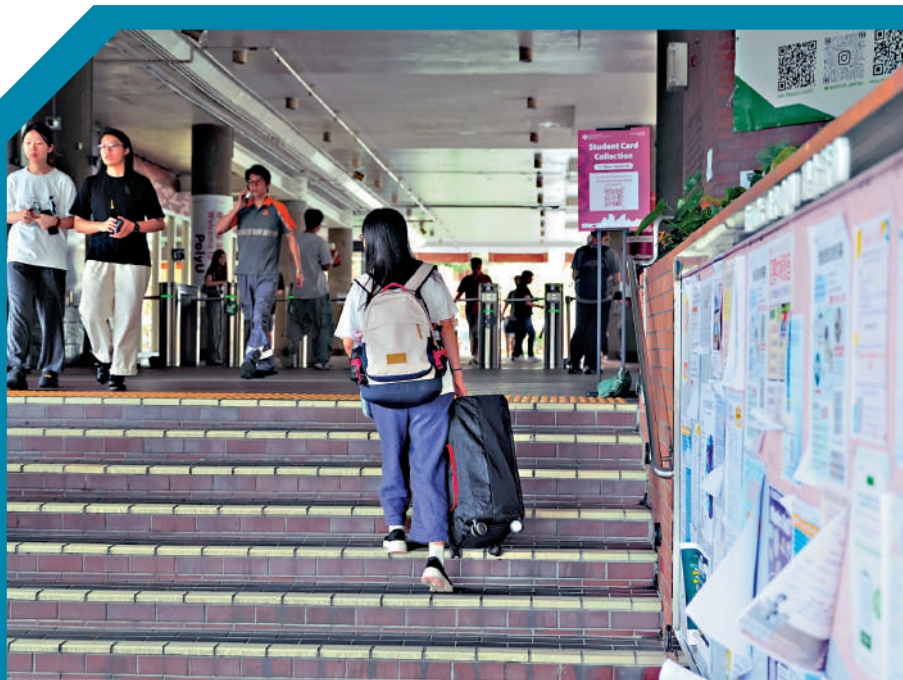
但如果是簽訂「特許租用協議」，則租客並無該單位的獨佔佔用權。「但就算是協議，管理方進入單位通常須在合理時間、出於合理原因並作出合理通知；緊急情況（滅火、爆水、拯救生命）例外。」陸偉雄表示。

### 可要求另一方寫清「進入權」細節

因此，陸偉雄建議，租客在簽協議時可要求另一簽約方將「進入權」寫清：合理通知期限（例如24至48小時）、合理原因（維修、巡查、睇樓須租戶同意等）、緊急情況例外。如對條款合法性有疑慮，則要保留通訊紀錄；若發生無通知闖入，可報警並尋求法律意見。

據立法會議員、香港高才通人才服務協會會長尚海龍了解，有港漂學生反映有大學僅在開學前兩周才提供錄取通知書，導致學生籌備來港時間非常緊張，沒有更多的精力和條件甄選房源。他希望大學能提早發出錄取通知書，讓學生有更多時間去準備來港事宜。

他建議學生最好能實地看房，約業主見面了解；又或者是找正規持牌中介介紹，在簽約前要求中介對業主查冊，以核實是否正規房源。



▲臨近開學，不少港漂生來港升讀大學，租住房屋須留意協議或合同條款，免失保障。



▲受非本地本地生來港帶動，近兩月本港租務市場非常活躍。

## 學生租客簽約前檢查清單

### 查證出租人身份與權限：

- 要求提供業主證明（土地註冊處查冊）或主租約允許分租／特許的條款，及業主同意書。

### 文件性質與權利：

- 是否享有獨佔佔用、是否可上鎖、是否固定房號、是否可拒絕他人進入。

### 退款與押金：

- 押金受《業主與租客（綜合）條例》下的普通法保障；寫明退回時間、扣減依據；避免不合理行政費。

### 入內條款：

- 通知要求、時間範圍、緊急例外、是否容許「隨時巡查」。

### 印花與收據：

- 是否需要蓋印、誰付、金額如何計算；所有費用開具收據。

### 提前終止與轉讓：

- 通知期、罰則；是否可轉讓或轉租。

### 爭議處理：

- 寫明適用法律為香港法例及司法管轄；保留溝通紀錄。
- 標題寫「特許」不等於法律上就是特許，須看實質安排。
- 印花是稅務合規與證據效力問題，不是「身份認定」。
- 遇到「二房東」，須先核實其合法權限。
- 任何容許未通知入屋或自我救濟的條款，原則上在香港不可作為任意闖入的合法豁免。

資料來源：執業大律師陸偉雄

## 「租用協議」打釐印 不會升格變租賃

### 法律意見

如果租客簽的是「特許租用協議」，而非「租賃合同」，還能繳交印花稅（即俗稱「打釐印」）嗎？執業大律師陸偉雄表示，純粹的「特許」若不構成租賃，一般不屬需繳印花的「租賃文書」。然而，實務上不少「特許協

議」仍可能被稅務局按內容視作租賃而徵稅；若文本含有類似租賃的條款（例如固定期限、獨佔使用、定期租金），有機會被界定為應付印花。

### 印花只是稅務合規

如果租客對此界定不確定，陸偉雄建

議，可以遞交文件予稅務局評定並繳付印花；重點是稅局會按文件實質決定是否屬可課稅的租賃文書、印花類別與金額。

他續表示，就算文件最終被視為非租賃，打了印花並不會將其「升格」成租賃，「印花是稅務合規，不是確認物權性質的法律認定。」

## 學校須強制舉報嚴重虐兒 明年初生效

【大公報訊】記者莫思年報道：《強制舉報虐待兒童條例》明年1月20日起生效，教育局向全港學校發出通告，更新處理懷疑虐待兒童及家庭暴力個案的程序，主要分為兩類通報要求，強制舉報嚴重虐兒個案，以及其他虐兒個案（非《條例》所規定嚴重虐兒個案）的一般通報及處理。

強制舉報虐待兒童機制下，當學校人員有合理理由懷疑學生「正遭受嚴重傷害」或「正面對遭受嚴重傷害的實際風險」時，須強制盡快舉報，包括身心虐待（例如骨折、燒傷，神經線、肌肉或肌腱擴毀或導致大量出血、喪失知覺等）、性侵犯，以及疏忽照顧等。任何危及兒童心理健康，例如精神錯亂及長期心理創傷，也屬嚴重傷害類別。學校應制定校本機制及流程，協助人員就懷疑個案作舉報和跟進。過程中，任何人士不得故意阻止／阻礙指明專業人員作出舉報，或披露作出舉報的指明專業人員的身份。

至於其他非嚴重類別的懷疑虐兒個案，則按一般通報程序處理，包括即時通知校長啟動校本危機處理機制，並委派學校社工及專責人員了解被虐事件，再根據個案是否社署已知個案進行通報，如是「已知個案」，學校應盡可能在辦公時間內把個案通報服務課，提供有關學生的資料，由服務課社工進行初步評估。

通告又提及在處理懷疑虐兒個案時，負責的服務單位會召開多專業個案會議，有關學校人員應出席，並擬備書面報告。

### 加強性教育 提升保護意識

在預防兒童性侵犯及處理懷疑個案方面，教育局鼓勵學校透過不同方式，提高學生的自我保護意識，例如教授學生認識身體與保護自己的相關課題，設計相關的學習活動，運用故事時間、早會、午會、周會、班主任課及講座等，進一步加強性教育。學校亦可就與性有關的問題推行預防性和發展性的輔導活動。就處理懷疑性侵犯個案，無論有關學生是否返回學校，學校人員應參閱《保護兒童指引》附件「與懷疑被性侵犯的兒童接觸時應注意事項」及「通報懷疑性侵犯事件須知」。

## 教育線上

## 嶺大錄取五精英運動員 助雙軌發展



▲（左起）單車運動員楊礎搖、童森和梁敬鴻，透過「學生運動員學習支援及入學計劃」入讀嶺大。

【大公報訊】記者秦英偉報道：嶺南大學一直積極透過不同渠道吸引具備多元才能的優秀學生，今年透過「學生運動員學習支援及入學計劃」錄取五名表現卓越的體壇精英，包括單車運動員楊礎搖、童森、梁敬鴻，賽艇運動員夏赫赫，以及跆拳道運動員林小慧。

### 每人獲高達40萬元資助

五位精英運動員將於2025/26學年入讀運動教練學及盛事管理（榮譽）社會科學學士課程，大學將會提供多方面支援，全力兼顧其學業與運動雙軌發展。該課程提供跨學科培訓，涵蓋運動心理學、市場推廣及人力資源管理等範疇，配合嶺大的全人教育理念，助力運動員在職涯規劃與個

人成長方面同步邁進。

嶺大的「學生運動員學習支援及入學計劃」提供全面的獎學金與配套支援，涵蓋學術發展、校園生活及醫療保障。傑出運動員在學期間可獲得總額高達40萬港元資助，涵蓋學費、住宿費及生活津貼等。學生運動員亦可享有額外的醫療和保險保障，以及物理治療、運動心理學、營養學等專業諮詢服務。

此外，為配合學生運動員的訓練及比賽日程，學生事務處將安排「專職人員」提供一站式專屬支援，跟進同學的實際需要，包括優先課程註冊、靈活的課程安排、彈性學習年期，以及職業規劃建議，並優先安排宿舍住宿及實習機會，以協助同學拓展體育以外的多元發展路向。

## 初小生四成近視 近距讀寫睇MON是主因

【大公報訊】記者戴東報道：香港執業眼科視光師協會昨日（21日）公布最新調查結果，指本港有約40%的6至8歲兒童出現近視，除了遺傳，環境因素如近距離用眼活動（閱讀、寫作和使用電子屏幕等）都是重要成因。協會估計現時6至8歲學童日後或出現逾13291宗深近視，並有機會引致4647宗病理性近視性黃斑病變個案，促請當局「超前部署」。衛生署同日表示，一直透過轄下母嬰健康院和學生健康服務中心為全港兒童持續提供免費的檢查服務，以及早識別有視力問題的學生，為他們適時提供意見和介入服務，保障他

們視力健康。

香港執業眼科視光師協會於去年到小學為710名學童進行視力篩查，發現未有佩戴眼鏡學童視力檢測不合格比率為20%。香港兒童眼睛健康政策建議工作小組成員譚秉鈿表示，上述學童是因未有參加衛生署學童保健的視力測試，而導致錯失及識別視力問題的機會。他亦指部分因家長未能意識到學童保健視力不合格的意義，導致沒有及時帶子女作進一步評估或跟進，造成子女近視。

衛生署昨日表示，母嬰健康院為四至五歲學前兒童提供免費的「學前兒童視力

普查」服務，有需要時會轉介他們到眼科專科醫生作進一步的視力評估及治療，保障兒童的視力及視覺發展。針對小學學童，學生健康服務包括視力測試，不論學童有沒有佩戴眼鏡，亦會獲安排每年接受篩查服務，未能通過視力測試的學生，會獲轉介到衛生署轄下健康評估服務的視光師作進一步視力評估。

在2023/24學年，全港近八成的小學生接受免費周年健康檢查服務，其中近20%（逾五萬人）未能通過初步視力測試、其他眼睛或視力問題，需要接受視光師進一步評估。