

香港房屋委員會商業樓宇小組委員會議事備忘錄

延長房屋委員會轄下非住宅租戶的租金寬減

目的

本文件旨在請委員通過延長房屋委員會（下稱「房委會」）轄下合資格非住宅租戶的租金寬減，以配合財政司司長於 2022 年 2 月 23 日公布的政府紓困措施。

建議

2. 請委員**通過**：
 - (a) 建議延長房委會現時向轄下合資格非住宅租戶／暫准證持有人所提供的租金寬減，為期六個月，由 2022 年 4 月 1 日至 9 月 30 日（**第 5 至第 6 段**）；以及
 - (b) 把本文件銷密（**第 12 段**）。

背景

3. 為配合政府有關支援企業和減輕市民財政負擔的措施，商業樓宇小組委員會（下稱「委員會」）曾通過七輪措施，向房委會轄下合資格的零售、工廠大廈單位和非住宅租戶提供租金寬減（請參閱 CPC 21/2019、CPC 25/2019、CPC 3/2020、CPC 12/2020、CPC 23/2020、CPC 5/2021 和 CPC 20/2021 號文件）。合資格的零售租戶^{註1}和工廠大廈單位租戶獲提供百分之五十的租金寬減，為期六個月，由 2019 年 10 月 1 日至 2020 年 3 月 31 日；其後提供給這些租戶的租金寬減再獲延長 24 個月，由 2020 年 4 月 1 日至 2022 年 3 月 31 日，並提高至百分之七十五。房委會亦把該項百分之七十五租金寬減措施的涵蓋範圍，擴大至包括巴士車長休息室和大部分廣告牌的租戶／暫准證持有人，以及以月租形式租用泊車位停泊

註1 不包括銀行和自動櫃員機租戶。

商用車輛的停車場泊車位使用者。此外，房委會轄下非住宅處所的合資格租戶／暫准證持有人，如須按照政府的防疫規定或指示關閉處所，可就該段必須暫停營運的期間申請全額租金寬免。在推出上一輪由 2021 年 10 月 1 日至 2022 年 3 月 31 日的延長租金寬減措施時，考慮到儘管疫情和經濟前景仍未明朗，市民仍然維持對日用品和食品的高需求；因此，超級市場／超級廣場租戶須提出申請並提供銷售額下跌的證明文件，方可獲得租金寬減^{註2}。估計約有 10100 個租戶／暫准證持有人受惠於上述的租金寬減措施，而在 2019 年 10 月 1 日至 2022 年 3 月 31 日的 30 個月期間房委會少收的租金總額則約為 29.462 億元。

4. 於 2022 年 2 月 23 日，財政司司長在 2022-23 年度的財政預算案公布了新一輪的紓困措施，以紓緩 2019 冠狀病毒病疫情下市民和企業面對的經濟壓力。財政司司長更特別為照顧受疫情影響的企業需要、維護經濟元氣及保障就業而公布了一系列企業紓困措施，當中包括延長現時向政府處所合資格租戶及地政總署轄下合資格短期租約和豁免書提供的百分之七十五租金或費用的寬減措施，為期六個月至 2022 年 9 月 30 日。在此期間，因應政府要求以致需要關閉處所的租戶可繼續在關閉期間獲得全額租金寬免。

建議安排

5. 為配合政府的新一輪措施，我們**建議**延長現時房委會向轄下合資格非住宅租戶／暫准證持有人和以月租形式租用泊車位停泊商用車輛的停車場泊車位使用者提供的百分之七十五租金寬減，由 2022 年 4 月 1 日至 9 月 30 日，為期六個月。在上述延長租金寬減期內，房委會轄下非住宅處所的合資格租戶／暫准證持有人，如須遵照政府的防疫規定或指示而關閉處所，可繼續就該段必須暫停營運的期間申請全額租金寬免。

6. 委員早前通過的安排和涵蓋範圍(載於 CPC20/2021 號文件)將繼續適用於該段由 2022 年 4 月 1 日至 9 月 30 日的延長租金寬減期。超級市場／超級廣場租戶繼續須提出申請並提供銷售額下跌的證明，才可獲得租金寬減^{註3}。作為一項過渡安排，我們會繼續以靈活的方式處理在該段延長租金寬減期完結前屆滿的租約。租戶在新租約的新租金達成協

註2 倘超級市場／超級廣場租戶在 2021 年 10 月 1 日至 2022 年 3 月 31 日的延長租金寬減期內的總銷售額較上一年同期有所下跌，我們會按下跌的百分比向有關租戶提供相同百分比的租金寬減，上限為百分之七十五。

註3 倘超級市場／超級廣場租戶在 2022 年 4 月 1 日至 9 月 30 日的延長租金寬減期內的總銷售額較上一年同期有所下跌，我們會按下跌的百分比向有關租戶提供相同百分比的租金寬減，上限為百分之七十五。

議前，會獲發暫准證，於租約期滿後以現有的租金水平繼續於有關單位經營^{註4}。

7. 我們預計房委會轄下約有 10400 個非住宅租戶／暫准證持有人（包括約 2500 個零售租戶／暫准證持有人^{註5}、約 3000 個工廠大廈單位租戶／暫准證持有人^{註6}、約 70 個廣告牌的租戶／暫准證持有人、約 40 份巴士車長休息室租約的租戶／暫准證持有人和約 4800 個停車場泊車位使用者）會受惠於是次延長租金寬減期的建議。

對財政、人手和資訊科技的影響

8. 現階段我們難以預計超級市場／超級廣場租戶／暫准證持有人申請租金寬減的確切數目和涉及的寬減金額。至於在四個受清拆影響的工廠大廈中，確切有多少個尚未遷離單位而又在延長至 2022 年 9 月 30 日的租金寬減期內，合資格獲得百分之七十五租金寬減的工廠大廈單位租戶，在現階段亦不得而知。假設所有超級市場／超級廣場和工廠大廈單位的租戶／暫准證持有人均可獲得百分之七十五的租金寬減，房委會因建議向轄下合資格非住宅租戶／暫准證持有人延長百分之七十五租金寬減六個月（由 2022 年 4 月 1 日至 9 月 30 日）而少收的租金總額，估計約為 7.037 億元^{註7}。房委會在 2019 年 10 月 1 日至 2022 年 9 月 30 日共 36 個月期間，因向轄下合資格非住宅租戶／暫准證持有人提供租金寬減而少收的租金總額估計約為 36.499 億元。

註4 新租約的新租金一經議定，新租金的有效期將追溯至新租約原有的生效日期，而已繳交的暫准證費則可用作支付新租約的租金。

註5 包括約 50 個超級市場／超級廣場的租戶／暫准證持有人，他們可申請上限為百分之七十五的租金寬減，惟須提供銷售額下跌的證明。

註6 房委會於 2021 年 5 月 24 日公布清拆四個工廠大廈（即業安工廠大廈、穗輝工廠大廈、宏昌工廠大廈和葵安工廠大廈），合共涉及約 2 100 個工廠大廈單位的租戶／暫准證持有人；並給予 18 個月通知，讓該等租戶／暫准證持有人於 2022 年 11 月 30 日或之前遷離單位。我們無法預計有多少個租戶會於延長的租金寬減期之前或期間遷出該四個受清拆影響的工廠大廈。為方便估算是次延長租金寬減期的建議對財政所帶來的影響，我們會以截至 2021 年 12 月 31 日房委會轄下六個工廠大廈的租戶／暫准證持有人總數作為依據。

註7 該筆總計 7.037 億元的款額計及從零售和工廠大廈單位租戶／暫准證持有人少收的約 6.511 億元、從巴士車長休息室和廣告牌的租戶／暫准證持有人少收的約 160 萬元，以及從停車場泊車位使用者少收的約 5,100 萬元。

9. 至於因應為按照政府規定或指示關閉的處所提供的全額租金寬免而少收的租金，由於款額多寡取決於涉及合資格處所的數目、所收到的申請數目和按規定須予關閉的時間等因素（如有的話），因此在現階段我們未能估計該項建議對財政的影響。

10. 因實施上述建議而產生的工作量會以現有人手應付。該項建議不會對資訊科技帶來影響。

公眾反應和公布事宜

11. 待委員通過上述建議後，我們會發出新聞稿公布租金寬減措施。我們亦會個別通知所有合資格的租戶／暫准證持有人。我們相信這項安排應會受到房委會非住宅租戶／暫准證持有人歡迎。超級市場／超級廣場的租戶可能會有不同的看法，並繼續要求與其他合資格的非住宅租戶／暫准證持有人一樣獲得百分之七十五的租金寬減。我們會向他們重申，這項安排是為確保有效使用房委會資源的審慎措施，亦不會剝奪超級市場／超級廣場租戶享有租金寬減的機會。如果他們在延長租金寬減期內的銷售額下跌，他們在提出申請並提供銷售額下跌的證明後，租金寬減將按相應的百分比提供，上限為百分之七十五。

文件銷密

12. 我們**建議**待委員通過上述建議後把本文件銷密。文件銷密後，公眾可在房屋署圖書館查閱，於房委會／房屋署網站瀏覽及透過房屋署公開資料主任索閱。

假定同意

13. 倘於**2022年3月11日中午或之前**沒有收到反對意見或討論要求，即假定上文**第2段**所載的建議已獲委員通過，而我們亦會相應地採取適當行動，以便由2022年4月1日起落實租金寬減措施。

商業樓宇小組委員會秘書劉佩菁
電話號碼：2761 7928
傳真號碼：2761 0019

副本送：房屋委員會委員
財務小組委員會委員

檔號：HD3-8/CPGR/1-55/4/C
(屋邨管理處)

發出日期：2022年3月8日