

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期

目的

本文件旨在請委員通過延長房屋委員會（下稱「房委會」）轄下非住宅租戶的租金寬減期，以配合政府於 2020 年 9 月 15 日公布的最新紓困措施。

建議

2. 請委員**通過**：
 - (a) 延長現時向房委會轄下非住宅租戶／暫准證持有人（包括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）所提供的租金寬減的建議，為期六個月，由 2020 年 10 月 1 日至 2021 年 3 月 31 日（**第 5 至第 6 段**）；以及
 - (b) 把本文件銷密（**第 13 段**）。

背景

3. 為配合政府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」）曾先後於 2019 年 9 月和 10 月以及 2020 年 3 月和 5 月通過四輪措施（請參閱 CPC 21/2019 號文件、CPC 25/2019 號文件、CPC 3/2020 號文件和 CPC 12/2020 號文件），向房委會轄下合資格的零售和工廠大廈單位租戶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；其後再提供額外六個月百分之七十五的租金寬減，由 2020 年 4 月 1 日至 9 月 30 日。房委會亦將百分之七十五租金寬減的涵蓋範圍，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，可申請在必須暫停業務運

作期間的全額租金寬免。我們預計超過 8 300 個租戶／暫准證持有人受惠於上述租金寬減，而在該 12 個月期間少收的租金總額則約為 10.047 億元^{註1}。

4. 因應疫情持續而須進一步收緊的社交距離和邊境管制措施，令香港眾多商業和日常活動大受影響，政府在 2020 年 9 月 15 日公布新一輪紓困措施以協助企業和市民渡過難關。其中一項措施是延長政府物業及短期租約等合資格租戶的百分之七十五或全額租金寬減六個月。

建議安排

5. 為配合政府的進一步措施，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^{註2}（包括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）提供百分之七十五租金寬減的期限，由 2020 年 10 月 1 日至 2021 年 3 月 31 日，為期六個月。房委會轄下租戶／暫准證持有人^{註3}如須遵照政府的防疫規定和指示而關閉處所，亦可繼續向房委會申請在必須停業期間的全額租金寬免。

註1 預計少收約 10.047 億元的租金總額包括 2019 年 10 月至 2020 年 3 月期間向房委會轄下合資格的零售和工廠大廈單位租戶提供百分之五十租金寬減而少收的 3.87 億元；2020 年 4 月至 9 月期間向房委會轄下合資格的零售和工廠大廈單位租戶提供百分之七十五租金寬減而少收的 5.865 億元；以及在 2020 年 4 月至 9 月期間向巴士車長休息室和大部分廣告牌租戶／暫准證持有人和以月租形式停泊商用車輛的停車場泊車位使用者提供百分之七十五租金寬減而少收的 3,120 萬元。在估計向以月租形式停泊商用車輛的停車場泊車位使用者提供百分之七十五租金寬減而少收的租金收入時，我們假設房委會轄下有百分之五的私家車泊車位和全部輕型貨車泊車位（即約 2 500 個停車場泊車位使用者）會受惠。這筆預計少收的租金總額沒有計算房委會提供全額租金寬免給按照政府防疫規定或指示須關閉處所的法委會租戶／暫准證持有人在內，原因是有關數額須視乎申請數目多寡和關閉處所的時間長短等因素而定。

註2 包括合資格的零售租戶（不包括銀行和自動櫃員機）、工廠大廈單位租戶、巴士車長休息室和大部分廣告牌的租戶／暫准證持有人，以及繳交十足市值租金的幼稚園租戶／暫准證持有人。

註3 繳交十足市值租金並按照教育局指示須停課的幼稚園租戶／暫准證持有人，以及須按照《預防及控制疾病（規定及指示）（業務及處所）規例》（第 599F 章）關閉零售處所的美容院、遊戲機中心及其他行業的租戶／暫准證持有人，均可提出申請。

6. 委員早前通過的安排和涵蓋範圍（請參閱 CPC 12/2020 號文件），將繼續適用於延長的租金寬減期內。我們亦會繼續以彈性的方式處理租金寬減期完結前屆滿的租約，作為過渡安排。租戶在新租約的新租金達成協議前，會獲發暫准證，於租約期滿後以現有的租金水平繼續佔用有關單位^{註4}。

財政、人手和資訊科技的影響

7. 我們預計超過 8 500 個房委會轄下非住宅租戶／暫准證持有人（包括約 2 500 個零售租戶／暫准證持有人、約 3 300 個工廠大廈單位租戶／暫准證持有人、約 80 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 2 600 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。

8. 因建議延長百分之七十五租金寬減（由 2020 年 10 月 1 日至 2021 年 3 月 31 日）而少收的租金收入，估計約為 6.248 億元（包括從零售和工廠大廈單位租戶／暫准證持有人少收約 5.928 億元、從巴士車長休息室和廣告牌的租戶／暫准證持有人少收約 170 萬元，以及從停車場使用者少收約 3,030 萬元）。房委會在 2019 年 10 月 1 日至 2021 年 3 月 31 日共 18 個月期間向轄下合資格非住宅租戶提供租金寬減而少收的租金總額，估計約為 16.295 億元。

9. 至於向按照政府規定或指示關閉的處所提供全額租金寬免而少收的租金收入，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而定，因此在現階段我們未能估計該建議對財政的影響。

10. 由於議定新租約租金的有效期將追溯至新租約原有的生效日期，所以採用彈性的方法處理在租金寬減期完結前屆滿的有關租約的安排，將對房委會的財務狀況影響輕微。

11. 因實施上述建議而產生的額外工作量會以現有人手應付，故不會帶來額外人手的影響。此外，建議不會對資訊科技帶來影響。

註4 在議定新租約的新租金後，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。

公眾反應和公布事宜

12. 建議延長房委會轄下非住宅租戶／暫准證持有人的租金寬減期，做法與政府的新一輪措施一致。待委員通過上述建議後，我們會發出新聞稿，並通知相關租戶／暫准證持有人以儘快實施。我們預計建議所提出的安排會獲大部份非住宅租戶／暫准證持有人的歡迎。

文件銷密

13. 我們**建議**在委員通過上文第 2 段的建議後將本文件銷密。公眾屆時可於房委會網頁和部門圖書館閱覽本文件，以及可向房屋署公開資料主任索閱。

假定同意

14. 相信委員不會反對上文第 2 段所載的建議。倘小組委員會秘書於 **2020 年 9 月 21 日正午前**沒有收到任何反對意見或討論要求，即假定建議已獲委員通過，並會採取適當行動，以便在 2020 年 10 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

檔號：HD3-8/CPGR/1-55/4/C
(屋邨管理處)

發出日期：2020 年 9 月 16 日

副本分送：房屋委員會委員
財務小組委員會委員