

香港房屋委員會商業樓宇小組委員會議事備忘錄

《商業租戶短期保護措施（2019冠狀病毒病疫情）條例》（第644章） 的實施安排

目的

本文件旨在告知委員有關房屋委員會（下稱「房委會」）就轄下租約實施《商業租戶短期保護措施（2019冠狀病毒病疫情）條例》（第644章）（下稱《條例》）所載的措施而作出的安排。

背景

2. 第五波 2019 冠狀病毒病疫情以前所未見的規模和嚴重程度爆發，加上政府為此收緊社交距離措施，令不同行業和市民受到沉重打擊。鑑於不少中小型企業正面對經營和現金周轉困難，而租金又佔其經營成本的一個主要部分，財政司司長於 2022 年 2 月 23 日發表的 2022-23 年度《財政預算案》中公布多項紓困措施，當中包括一項立法建議，為指定行業的商業租戶提供短期保護措施。為落實該項建議，政府於 2022 年 5 月 1 日訂立《條例》以設立暫緩追討欠租的安排，禁止業主在一段指明的短暫期間，對「指明處所」未能如期繳交租金的商業租戶採取某些追討欠租的行動。

《條例》的重點

3. 《條例》旨在為陷入困境的商業租戶提供短期的紓困措施，令業主稍為延遲對未有繳付租金的租戶所採取的行動，既不會剝奪業主收取租金的權利，也不會解除租戶繳付租金的責任。《條例》訂明，就任何「指明處所」的租約而言，業主不得就租戶在 2022 年 1 月 1 日或之後直至「保護期」屆滿為止（「相關期間」）沒有遵照租約繳付租金而採取，或繼續就此採取「指明行動」（「暫緩追討欠租安排」）^{註1}。

註1 《條例》並無禁止業主就租戶欠租以外的理由，採取或繼續採取任何租務管制行動。

4. 「指明行動」包括業主從本身持有的按金中扣除租金、向租戶追討未付租金所孳生的利息或對該等租金施加的附加費、終止有關租約、行使重收權或沒收租賃權、在法院提出訴訟等。「保護期」由 2022 年 5 月 1 日開始，並於 2022 年 7 月 31 日或有關租約屆滿時結束，以較早者為準。

5. 《條例》附表第 2 部載列各類「指明處所」，當中包括：

- (a) 《預防及控制疾病（規定及指示）（業務及處所）規例》（第 599F 章）所訂的餐飲業務處所；
- (b) 經營食物業的處所，包括食物製造廠、食肆、工廠食堂、燒味及滷味店、新鮮糧食店、凍房等；
- (c) 第 599F 章附表 2 第 1 部所載的表列處所（郵輪和超級市場除外），包括遊戲機中心、健身中心、公眾娛樂場所、美容院、理髮店、百貨公司、街市或市集等；以及
- (d) 幼兒中心、幼稚園、零售店舖、補習學校、用作提供興趣班的處所，以及用作經營旅行代理商、職業介紹所、洗衣業等業務的處所。

6. 指明處所的業主若違反「暫緩追討欠租安排」，即屬犯罪。一經循公訴程序定罪，可處罰款，罰款額相等於該業主聲稱逾期未付的租金款額的兩倍，而無論如何不少於 50,000 元，但如法庭認為判處較低罰款屬公平及公正，則不在此限。

《條例》對房委會的影響

7. 房委會轄下物業內指明處所的租約將受「暫緩追討欠租安排」所規限，意即房委會作為業主，在保護期內不得就租戶於相關期間沒有遵照租約繳付租金而採取或繼續採取指明行動。

8. 由於房委會轄下的零售物業主要是為公共屋邨的居民提供基本生活所需，加上房委會正為轄下合資格的非住宅租戶提供租金寬減^{註2}，這些租戶的業務所受到的打擊，一般較私人物業的租戶為輕。因此，房委會轄下非住宅物業的平均欠租率在截至 2022 年 2 月的 12 個月期間一直維持在約 1.5% 的較低水平。

註2 自 2019 年 10 月起，房委會一直為合資格非住宅租戶提供百分之五十的租金寬減，並由 2020 年 4 月起把租金寬減額提高至百分之七十五，並會繼續提供直至 2022 年 9 月。自 2020 年 4 月起，合資格租戶如須遵照政府的防疫規定或指示關閉處所，亦可就該段關閉處所的期間申請全額租金寬免。

9. 鑑於房委會轄下非住宅物業的欠租率相對較低，我們預期「暫緩追討欠租安排」不會對房委會產生重大影響。特別是由於欠繳租金所孳生的利息會在保護期內繼續累積並會於保護期屆滿後收取，因此我們預期「暫緩追討欠租安排」不會令欠繳的租金大幅增加。縱然如此，我們需要調整處理保護期內和保護期屆滿後有關逾期繳付租金及／或相關費用的安排。

實施安排

10. 根據既定安排，房委會轄下的非住宅租戶須於每月的首天預繳租金和相關費用^{註3}。倘租戶於當月第 14 天尚未繳付租金和相關費用，便須就未付款額支付利息^{註4}，利率為月息 2 釐，由當月首天（即到期繳款日）起計算，直至清繳欠款為止。倘拖欠租金和相關費用達兩個月或以上，房委會會根據《房屋條例》（第 283 章）第 19(1)(b)條向有關租戶發出遷出通知書，並以不少於一個月的通知終止租約。就欠租個案，我們會向有關租戶發出提示及警告信，提醒他們繳付利息的責任，以及房委會可能採取的行動，包括終止租約。

11. 根據《條例》，房委會在保護期內不得就租戶在相關期間所欠租金向其追討利息費用，以及不得終止其租約。雖然房委會不得在保護期內向租戶追討利息費用，但該等利息費用^{註5}仍會由租金及／或相關費用到期繳付當日開始累積，直至有關款項獲清繳為止，並會於保護期屆滿後收取。

12. 就欠租個案，我們在保護期內暫時不會向欠租租戶發出上文**第 10 段**所述的提示及警告信。在保護期屆滿後，我們會提醒欠租租戶到期應繳而尚未繳付的租金、相關費用和利息費用的數額，以及若繼續拖欠款項，房委會可能採取的行動，包括終止租約。倘租戶於 2022 年 8 月底拖欠的租金和相關費用達兩個月，我們會發出遷出通知書以終止租約。倘個別租戶難以在保護期屆滿後一次過清繳所有欠款，我們會考慮個別個案的情況，因應租戶的要求容許他們分期攤付。不過，如果租戶在 2022 年

註3 包括差餉、地租（如適用）、空氣調節費，以及就由政府出資興建並以象徵式租金出租的處所收取的管理及維修保養費。

註4 就欠款徵收利息的安排並不適用於某些以一半市值租金／優惠租金出租的非住宅物業，如幼稚園和福利租賃單位。

註5 差餉物業估價署近日公布，《條例》下指明處所的登記繳納人可申請將 2022 年 1 月 1 日至 6 月 30 日兩個季度尚未繳付的差餉及／或地租延至 2022 年 8 月 12 日繳交，並無須支付附加費。根據現行安排，房委會會為其非住宅租戶先向差餉物業估價署繳付差餉及／或地租，然後在收取租金時向有責任繳付有關差餉及／或地租的租戶收回該筆款項。與差餉物業估價署的安排一致，倘接獲指明處所租戶的申請，房委會將豁免因拖欠 2022 年 1 月至 6 月期間的差餉及／或地租而孳生的利息，直至 2022 年 8 月 12 日。

10 月底仍拖欠達兩個月的租金和相關費用，我們會向有關租戶發出遷出通知書，在 2022 年 11 月底終止其租約。

13. 上文**第 10 至第 12 段**所述的安排，將適用於房委會轄下物業內所有於《條例》列明的指明處所，包括所有售賣貨品或提供服務的店舖（不包括超級市場／超級廣場和銀行）及檔位、幼稚園、幼兒中心等，截至 2022 年 3 月 31 日共計涉及約 2 970 份非住宅租約／暫准證。

對財政、人手和資訊科技的影響

14. 由於因拖欠租金及／或相關費用而孳生的利息會繼續累積並會於保護期屆滿後收取，因此上述的實施安排不會對財政帶來額外影響。然而，倘租戶最終在保護期屆滿後終止其業務而又未清繳所欠租金及／或相關費用，由於租戶預繳的兩個月租金按金或未足以支付所欠款項，房委會或會因而蒙受財政上的損失。鑑於財政損失的多寡將取決於欠租個案的數目，我們在現階段無法預計有關數額。

15. 資訊科技支援服務小組會處理因實施上述安排所衍生的特別技術要求。而上述實施安排所產生的相關工作量會以現有人手應付，故不會帶來額外人手的影響。

公眾反應和公布事宜

16. 由於上述措施有助商戶（尤其是中小型商戶）在今波疫情下渡過難關，我們相信房委會轄下指明處所的租戶會普遍歡迎有關安排。

提交參考

17. 本文件提交委員參考。

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：2022 年 5 月 6 日