

2022年3月7日
討論文件

立法會工商事務委員會

為指定商業租戶提供短期保護措施的立法建議

目的

本文件向委員介紹在《2022-23 年度財政預算案》（下稱「預算案」）中有關為指定商業租戶提供短期保護措施的立法建議。

背景

2. 2019 冠狀病毒病疫情近月出現反彈，政府因應情況收緊社交距離的措施，令不同行業和市民受到沉重的打擊。第五波疫情在農曆新年前後大規模爆發，其規模及嚴重程度前所未見，不但嚴重打擊市民在這個傳統旺季的消費意欲，亦對多個行業造成休克式衝擊。現時窒息性的經營環境令不少企業（特別是中小企）難以維持。

3. 在這個抗疫關鍵時期，政府必須採取一切必要的措施，維護經濟的元氣，特別是中小企的生存機會，盡力保住打工仔的飯碗。預算案循兩方面提出措施，一是緩解企業經營壓力，二是為企業周轉提供協助。

4. 在緩解企業經營壓力方面，預算案提出多項措施，包括寬減利得稅及非住宅物業差餉、寬免商業登記費、繼續減收非住宅用戶的應繳水費及排污費、延長豁免／寬減多項政府收費、繼續寬減租用政府處所的租戶的租金等。

5. 在協助企業周轉方面，預算案宣布「中小企融資擔保計劃」下所有信貸擔保產品的申請期將延長至明年六月底，而該計劃下的「百分百擔保特惠貸款」亦會進一步強化，每家企業最高貸款額由十八個月僱員薪金及租金的總和提高至二十七個月，上限由六百萬元增加至九百萬元，最長還款期由八年延長至十年。我們亦再次延長「預先批核還息不還本計劃」半年至今年十月底。

暫緩追討欠租安排建議

6. 考慮目前不少中小企陷入經營和周轉困難，而租金是中小企經營成本的一個主要部分，為讓處於水深火熱的企業有喘息空間，並協助穩住就業，預算案公布暫緩追討欠租安排的立法建議，禁止業主對指定行業未能如期繳交租金的租戶，採取終止租約、服務或採取其他相關法律行動。

7. 有關立法建議的主要目的，是為陷入困難的租戶提供短暫的緩衝期，讓他們不至於因無力即時交租被業主以法律等手段追討欠租而導致結業，並提供空間及機會促使業主和租戶商討重構租金安排。必須強調的，是有關立法建議並沒有不容許業主收取應收取的租金，而租戶須繳付租金的責任亦沒有被取消，只是把可以透過法律行動追討欠租的時點稍為延遲。

8. 有關立法建議為在第五波疫情下，因按照收緊的社交距離措施而須停業或業務受限制的指定商業租戶，提供短期保護。法例將涵蓋列於附件的「指明處所」。就「指明處所」的租賃協議而言，即使有關租戶在 2022 年 1 月 1 日起及在為期三個月的「保護期」沒有遵照有關租賃協議繳付租金，有關業主亦不能採取指明的行動。該等指明的行動包括中止提供公共設施服務；從有關業主持有的按金中，扣除有關租戶沒有繳付的租金；追討沒有繳付的租金所孳生的利息或施加的附加費；終止有關租賃；行使重收權或沒收租賃權；針對有關租戶，在法院提出訴訟、展開仲裁程序、提出破產令的呈請或提出清盤呈請；針對有關租戶的財產，展開任何執行情序、扣押該等財產予以徵取，或其他法律程序；針對有關租戶的財產，委任接管人或經理人等。「保護期」將在條例的生效日期起計的三個月後屆滿。

9. 我們建議若業主在三個月的「保護期」內採取任何指定行動，即屬犯罪；除非法庭有其他裁決，可處不少於\$50,000 以及相等於聲稱逾期未付的租金兩倍的罰款。差餉物業估價署作為執行部門會在收到投訴時協助跟進及執行法例要求。

10. 此外，香港金融管理局（下稱「金管局」）已經和銀行業界密切聯繫，並將就彈性處理業主因租金收入減少而影響其還款能力的情

況，以及由銀行通過企業客戶「預先批核還息不還本」等計劃向業主提供適當協助等事宜，為銀行提供詳細指引。

諮詢持份者

11. 自暫緩追討欠租的立法建議措施在預算案公布之後，我們一直聆聽各界及主要持份者的意見，並且已經與香港銀行公會、地產建設商會及各個商會等會見及交換意見。

12. 香港零售管理協會、香港餐飲聯業協會，以及多個不同零售及服務行業協會或商會明確支持政府的建議，認為年初起實施的收緊社交距離措施及疫情令營商情況急轉直下，而租金支出是決定商戶生死存亡的其中一個最大因素，因此有關建議提供了喘息空間，讓業主較願意與商業租戶透過協商調整租金以共渡時艱。

13. 另一方面，地產建設商會及部分商會表示，雖然原則上認同政府對受疫情影響的界別的商業租戶（包括指明處所的租戶）提供支援，但認為建議可能令業主承受租金損失的風險，因商業租戶可能最終因經營困難而逃避租金責任。他們亦認為建議對自由市場的運作和業主及租戶之間的關係造成影響。

14. 香港銀行公會整體支持建議對商業租戶所提供的保護，並表明會跟從金管局的詳細指引，彈性處理涉及因租金收入減少而還款能力受影響的業主的個案。

15. 在聽取各相關界別意見後，我們明白建議要求部分業主暫緩追討欠租可能會為他們帶來短期的財政困難，或因此而令他們難以償還貸款。針對此等情況，我們進一步提出以下四方面的建議以理順建議的運作，包括（一）在法例列明暫緩追討欠租的「保護期」為在條例的生效日期起計的三個月後屆滿，不加入可額外延長多三個月的選項，以增加建議安排的確定性；（二）因立法建議而受影響的物業，可以順延繳交差餉；（三）法例將同時列明，要求貸款人在「保護期」內暫緩向業主追討相關商業處所的貸款；及（四）如有任何人士以個人名義持有單個商舖收租且賴以為生（例如長者），政府將透過「百分百擔保個人特惠貸款計劃」為其提供最多相等於三個月租金的免息墊支安排，上限十萬元。

立法時間表

16. 我們正在敲定草擬的立法建議，並會盡速將建議的法例提交立法會。

徵詢意見

17. 請委員就為指定商業租戶提供短期保護措施的立法建議提供意見。

財政司司長辦公室
財經事務及庫務局
2022 年 3 月

為指定商業租戶提供短期保護措施的立法建議中
涵蓋列於的指明處所類型

項 處所類型

1. 以下《預防及控制疾病(規定及指示)(業務及處所)規例》(第 599 章，附屬法例 F) 所訂明的表列處所：
 - (a) 遊戲機中心
 - (b) 浴室
 - (c) 健身中心
 - (d) 遊樂場所
 - (e) 公眾娛樂場所
 - (f) 設置(或擬設置)供租用舉行社交聚會的處所(一般稱為派對房間)
 - (g) 美容院
 - (h) 會址
 - (i) 通常供人飲酒，以及跳舞或作其他娛樂的、營業至深夜的場所(一般稱為夜店或夜總會)
 - (j) 卡拉 OK 場所
 - (k) 麻將天九耍樂處所
 - (l) 按摩院
 - (m) 體育處所
 - (n) 泳池
 - (o) 酒店或賓館(《旅館業(豁免)令》(第 349 章，附屬法例 C)的附表所指明的處所除外)
 - (p) 符合以下說明的處所——
 - (i) 不屬——
 - (1) 私人處所；或
 - (2) 公眾娛樂場所；及
 - (ii) 在當其時用作舉行指明活動的處所，而該處所的擁有、管理人或租客同意如此使用該處所
 - (q) 供人接受以下服務的處所(一般稱為理髮店或髮型屋)(美容院除外)：剃去、修整、修剪或清洗其臉上或頭上的毛髮，或對其臉上或頭上的毛髮進行其他修整或處理
 - (r) 宗教處所
 - (s) 商場
 - (t) 分為不同部門售賣多種類貨品(例如男女服裝、家具、電器及金屬製品)的處所(一般稱為百貨公司)
 - (u) 街市或市集

項 處所類型

2. 餐飲業務處所
3. 幼兒中心
4. 幼稚園
5. 私立小學日校及私立中學日校，包括國際學校、私立獨立學校及其他提供正規課程的私立中小學日校
6. 零售店鋪
7. 補習學校
8. 用作提供興趣班的處所
9. 用作經營旅行代理商業務的處所
10. 用作經營郵輪業務的處所
11. 用作經營職業介紹所業務的處所
12. 用作經營舉辦流行音樂會業務的處所
13. 用作經營學校及專上院校餐飲供應商業務的處所
14. 用作經營洗衣業的處所
15. 用作經營洗餐具業的處所
16. 藝術文化界的表演藝術團體用作營運其業務的處所
17. 用作經營生鮮食品批發業務的處所