

# 禁追租政策優化 業主准延還按揭

## 陳茂波：收租長者倘財困 政府墊支最多10萬

### 理順政策

中小企深受疫情打擊，政府為避免市場出現「骨牌式」倒閉潮，財政司司長陳茂波在財政預算案提出新構思，建議透過立法限制業主向指定行業租戶暫緩追討欠租。他昨日進一步公布三項配套安排，包括容許業主也可暫緩向銀行還款，並為依賴收租維生的長者提供最多十萬元墊支。

大公報記者 黃裕慶



▲▲財政司司長陳茂波上周三在財政預算案中提出，立法限制業主向指定行業租戶追討欠租3個月。

陳茂波透過網誌撰文形容，暫緩追租的安排屬於「非常時間的非常手段」，為理順有關運作，計劃中包括多項配套，包括：(1) 因措施受影響的物業，差餉可順延繳交；(2) 法例將同時列明，業主如因此影響租金收入，令與該物業相關的借貸未能如期還款，期內業主也可暫緩向銀行還款；(3) 如有長者以個人名義持有單個商舖收租且賴以維生，政府將提供最多相等於3個月租金的墊支安排，上限10萬元。對於最後一項，他近日表示，擬通過「百分百擔保個人特惠貸款」計劃，由銀行免息墊支租金予小業主。

政府在預算案中提出盡速立法，擬禁止業主就指定行業欠租的租戶，採取終止租約及相關法律行動，為期3個月。指定行業範圍除了幼兒中心、補習學校、洗衣店等17類「防疫抗疫基金」載

列的處所外，也包括零售店舖、興趣班等受疫情重創的行業。

### 盼發展商大業主齊支援

陳茂波表示，這項措施公布後，有些本已極度悲觀的小商戶才稍為定神，開始籌劃如何再捱多數個月；也有小商戶說，更多業主願意商討減租的可能。他續說，在措施公布後，陸續有發展商響應政府呼籲，向因防疫措施被要求關閉的租戶提供免租安排至4月20日。他希望「有更多有能力的發展商及大業主擔起社會責任，一起支持中小企」，以互諒互讓的態度，找到一個業主可接受、租客能承受的方案。

為了完善建議及優化運作，陳茂波指政府會繼續聆聽不同持份者的意見，希望社會各界亦能以大局為重、以穩住經濟為先、以保住最多中小企及打工仔

的生計為念。他續說，暫緩追討欠租安排的相關條例草擬工作正全速推進，冀在這關鍵階段對指明行業的經營都能提供短期保護。有關法例在完成草擬後，須經行政長官會同行政會議同意，並獲立法會審議通過後，才能生效。

### 餐飲業界：租戶業主均受惠

餐飲行業在疫情下備受打擊。稻苗飲食專業學會主席徐汶緯表示，熱烈歡迎政府有關暫緩追租的建議，同時讚揚陳茂波「有政治膽識和勇氣」，敢於提出這項非常措施。他續說，自從措施曝光以來，部分業主的態度「軟化咗」，願意與租戶商討減租安排。另一方面，他認為措施「兩邊都幫到」，業主也不會有太大損失，因為疫情可能是百年甚至千年一遇，租客若非市況惡劣下迫不得已，也不會刻意拖欠租金。

### 暫緩追租措施重點

- 政府建議盡速立法，禁止業主就指定行業欠租的租戶，採取終止租約及相關法律行動，為期3個月
- 指定行業範圍除了幼兒中心、補習學校、洗衣店等17類「防疫抗疫基金」載列的處所外，也包括零售店舖、興趣班等受疫情重創的行業
- 法例列明，業主的租金收入如受影響，令與該物業相關的借貸未能如期還款，期內業主也可暫緩向銀行還款
- 如有長者以個人名義持有單個商舖收租且賴以為生，政府將提供最多相等於3個月租金的墊支安排，上限10萬元

### 香港中小企數目及人數

業務	數目(間)	就業人數
工業	9512	64039
服務業	337452	1164473
總數	346964	1228512

備註：中小企是指聘用少於100名員工的製造業公司或少於50名員工的非製造業公司  
來源：工業貿易署中小企支援與諮詢中心網站，截至2021年9月

陳茂波昨出席電視節目時提到，在中央支援下，政府的目標是兩個月內遏止疫情。亞太文化創意產業總會會長馬維業稱，文創行業如達至可持續發展，盡快恢復線下活動如表演、展覽、展銷等是當務之急，冀疫情能盡快受控。



牛涮鍋

### 近期矚目結業及停業個案

零售	飲食
馬莎百貨：鑽石山荷里活廣場分店上月關閉，黃埔分店於3月6日租約屆滿後結業	叙福樓：旗下所有分店今日起暫停營業，包括牛角、牛角Buffet、牛角次男坊、牛涮鍋、溫野菜、柳氏家、和平飯店及永華日常
三聯書店：藍田啟田分店去年9月結業後，荃灣分店因租約期滿在3月中旬結業	鳳城酒家：上環總店已於2月20日結業
無印良品：中環的Found MUJI宣布於3月1日結業	娛樂
	百老匯院線：鑽石山荷里活百老匯於3月租約期滿後結業
	Cinema City Victoria：銅鑼灣糖街的戲院結束營業
	旅遊
	星晨旅遊：宣布清盤
	百年找換店：宣布結業

## 領展調撥資源 支援疫困租戶

對於新一份財政預算案提出業主暫緩追租，領展(00823)發言人回應《大公報》查詢時表示，將待政府正式公布更多詳情及執行細節後，再仔細研究，又指將會繼續調撥資源，以確保旗下商戶得到適切支援。

領展強調，理解現時困難的經營環境對各行各業帶來沉重挑戰，因此，領展早於2月初已開展1.2億元的「商戶同舟計劃」，為受影響的特定



▲領展強調確保旗下商戶得到適切支援，並同時滿足市民日常生活所需。

行業租戶減租，例如食肆、美容院、髮型屋等。

### 太古率先全額免租

發言人提到，鑒於疫情近期急轉直下，領展正加緊評估政府最新防疫措施對不同行業的影響，並會同時修訂「商戶同舟計劃」，冀增加支援受影響的租戶，進一步消息將稍後再通知租戶。

他強調，領展會繼續調撥資源，以確保旗下商戶得到適切的支援，並同時滿足市民日常生活所需。

太古地產(01972)日前率先公布向關閉的表列處所租戶，提供全額免租。

### 新世界及羅氏按情況減租

新世界發展(00017)亦表明，因應不同租戶情況調整租金，以支援旗下商戶。

羅氏集團旗下荔枝角D2 Place擁有120個租戶，發言人回應指出，鑒於新冠疫情日漸嚴重，集團較早前已經多番向商戶提供租金減免措施，同時按個別商戶的業務性質和實際情況加大寬減程度，與受影響人士共渡艱難時刻。

## 大家樂一粥麵明起停堂食 僅設外賣

面對第五波疫情，連鎖快餐集團大家樂(00341)宣布，由3月1日(周二)起，旗下大家樂快餐及一粥麵分店將暫停堂食服務，只提供外賣，直至另行通知。

同時，集團旗下休閒餐飲品牌部分分店營業時間及模式亦會調整，至於機構飲食會因應客戶的要求而維持

服務。大家樂集團香港行政總裁梁可婷表示，為保障顧客及員工健康，決定全日暫停大家樂快餐及一粥麵的堂食服務，希望能減少店內人流聚集，亦降低員工上班的壓力。

截至去年9月底止，大家樂快餐在港設有162間分店，一粥麵則有40間分店。

## 議員籲地產商減租 同舟共濟

政府將立法禁止業主對指定行業租戶追租3個月。有立法會議員強調，當前香港需要同舟共濟，呼籲地產商互諒互讓，提供減免租金等措施令中小企業繼續生存。

港區全國人大代表、民建聯立法會議員陳勇表示，當前香港最需要上下一心，地產商遠比其他各界更具實力，希望他們能考慮到租戶近兩年因疫情而遭受的衝擊，積極履行社會責任，為租戶提供租金減免。

陳勇又表示，市民的眼睛是雪亮

的，相信新冠疫情過後，大家也更願意光顧曾在疫情時伸出援手的地產商旗下商場，因此幫助租戶亦是幫助他們自己。

全國政協委員、工聯會立法會議員黃國指，疫情對香港的衝擊十分嚴重，令各行業均受到不同程度的影響。除了做好防護措施，緩解中小企業此刻的生存壓力亦是積極防疫抗疫的體現。當前香港需要同舟共濟，希望各大地產商互諒互讓，在特殊時期採取特殊做法，為租戶提供一定程度的租金減免。 大公報記者 義昊

## 盛滙減租最多一半 降商戶經營壓力

各行各業受疫情影響，有舖位大業主率先減租。盛滙商舖基金創辦人及行政總裁李根興指出，目前基金持有約40個舖位，財政預算案公布前，旗下舖位有30%至50%租戶面對第五波疫情衝擊，已經出現經營壓力，公司率先為有關租戶調減30%至50%租金，並推出一連串推廣活動，例如為牛排店、日式食店送出多份免費餐飲優惠。

### 工商代理：租客暫緩搵舖

李根興相信，受疫情及暫緩追租措施影響，短期內租賃市場減少20%至30%，租金跌約10%至20%，長遠視乎疫情發展。此外，利嘉閣(工商舖)商舖、商業及

投資部高級營業董事鄭得明坦言，店舖復甦之路再受變種病毒之阻，無論地產商是否帶頭減租，舖市表現都差，因為街上消費人流極少，商戶信心疲弱，紛紛暫緩物色舖位開業，短期內寧願按兵不動。

據土地註冊處最新資料顯示，今年1月全港共錄140宗舖位買賣登記，較去年12月的131宗升7%，雖然是4個月新高，但已經是連續半年處於130至140餘宗之間窄幅波動水平。至於1月份買賣登記金額微升不足1%至30.75億元，同樣維持窄幅上落。

鄭得明指出，第五波疫情加上農曆新年例淡月份，料2月份舖位買賣登記將急挫四成至約85宗水平，有機會創自2020年7月以來的20個月新低。



▲李根興透露，盛滙旗下舖位中，有30%至50%租戶出現經營壓力。

## 英美禁驅趕租戶 澳按收入跌幅減租

2020年疫情全球爆發初期，不少地方均推出禁追租措施，如英國、美國、新加坡及澳洲。隨著各地疫情放緩及採取共存策略，不少禁令逐步放寬及取消。值得注意的是，除了禁追租外，澳洲更要求業主按企業收入下跌的幅度減租。英國於2020年3月推出驅逐租戶禁令，適用於住宅及商業租戶。住宅租戶驅逐禁令已於2020年9月20日終止，而商業租戶驅逐禁令持續至今3月25日，並不排除會延長。美國亦於2020年3月發出驅逐租戶禁令，措施只適用於住戶、非牟利

機構及少於50名員工的小型企業。每個州政府按照實際情況自行決定是否延長禁令。

### 星洲准延半年交租

新加坡在2020年4月推出措施，因疫情而無法按時交租的商戶可押後半年繳付，同時保障租約不會被終止，而租戶需在半年後補繳全數租金。法案有效期半年。澳洲在2020年4月初施行新政策，業主必須為收入下降的中小企業商戶減租，幅度與租戶收入下降幅度掛鈎，並允許租戶延遲交租，限期不可少於12個月。