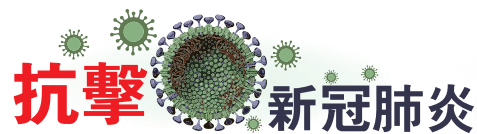


地建會晤財爺商「暫緩追租」願與商戶共渡逆境 憂租客一走了之 盼政府包底



新一份財政預算案提議「暫緩追租」引發地產界反響，香港特區政府財政司司長陳茂波昨以視像方式會晤香港地產建設商會十多名會員。身兼會德豐地產主席的地產建設商會執委會主席梁志堅向香港文匯報表示，發展商及業主一直都有為租客提供租金減免，而立法暫緩追租很可能破壞業主及租客之間的協議，直言共渡時艱後業主很可能被遺忘，被拖欠的租金無人「認數」，呼籲政府包底。

◆香港文匯報記者 黎梓田



◆梁志堅表示，發展商及業主一直都有為租客提供租金減免，而立法暫緩追租很可能破壞業主及租客之間的協議。



梁志堅昨接受香港文匯報訪問時表示，商會十多名會員已於昨天在與財政司司長陳茂波的電話會議中，闡釋了實行禁止向特定行業追租的困難，並對此表達了擔憂。而財爺在會議上也表示會再考慮他們的看法，亦表示已叫銀行幫忙，例如寬限業主遲交供款，惟財爺在會議上未有作出任何承諾，他續向商會成員呼籲大家應共渡時艱。梁志堅補充，最快今日(2日)會去信財政司司長，詳細陳述他們的觀點及擔憂。

梁志堅強調，商會會員均同意大家應共渡時艱，也不願意看到有租戶結業，因此不介意暫緩追租。梁氏也反問，租客若然在免交租期後仍然不交租一走了之又如何？欠租應該由誰負責？如連同已用完的兩至三個月租金，在暫緩追租期完結後，業主實際上被拖欠的租金可能多達半年或以上。

梁志堅也提到，有些業主即使不追租也要向銀行繳付供款及利息，變相為業主增加不少財政負擔，如果日後業主未能繳付供款，即使肯共渡時艱，但銀行一樣會收樓，對業主而言是不公道，不論是大小業主都有損失。他形容做法是：「廠家可能係共渡時艱之後，賴低(遺下)咗我(業主)喇！」

梁志堅認為，政府對於業主及租客的真實情況並不是很了解，即使優化措施提出為業主墊支三個月租金，上限十萬元，但是這10萬元並非無償，而且成員有很多大型租戶的租金都超過百萬元，10萬元屬九牛一毛，做法只是照顧到小型舖位的業主，但卻忽略了大型舖位業主及租戶的處境。他又指，香港如果出現大型租戶結業的情況，對於香港整體市況也會有很大的影響。

至於財爺曾提及「暫緩追租」是參考英國、新加坡等地的做法，梁志堅則指，新加坡政府實行類似的暫緩追租措施，但實際條件跟香港的很不同，事實上新加坡當地大部分商場都是由政府旗下公司發展，因此有能力及條件實行暫緩追租，而香港的商場大部分都是私人發展商及私人業主，變相香港政府提出的暫緩追租是「慷他人之慨」，他認為港府應該要有承擔。

新一份財政預算案提出，擬立法禁止業主向指定行業追租或中止租約，為期三至六個月。陳茂波當時表示，疫情爆發及嚴限制社交距離措施，部分中小企生意額僅有日常的兩成至三成，甚至收入歸零，高昂的租金便更難負擔。過去亦曾呼籲大地產商和大業主盡可能考慮減租或調整租金結構，讓中小企商戶可挺過低潮，惟反應未如人意。他強調，這是非常時間的非常手段，希望以時間換取解決問題的空間，這措施並非不允許業主收租，只是稍緩一點才追討，也不是鼓勵租戶不交租。

為理順暫緩追討欠租安排的運作，財爺日前補充正計劃優化「暫緩追租」方案，包括受影響的物業差餉可順延繳交；業主也可暫緩向銀行還款；以及政府向依靠舖租收入的長者業主提供三個月租金的墊支安排，上限10萬元。

不過，梁志堅昨指出，政府希望發展商「幫吓吓」，實際上發展商已經「幫到盡晒」，過去會員旗下商業物業已有不少租客開始欠租，而預付給發展商的兩至三個月按金亦已一早用完；另發展商亦一直有跟租客共渡時艱，例如提供租金減免，只收租金的五成至七成，有的甚至免租只收分成等，惟預算案提出暫緩追租的方案，卻很可能推翻了這些發展商與租客之間的

蔡志忠：政府協調業主減租

香港文匯報訊(記者 黎梓田)有業主對暫緩追租持有不同意見。資深舖位投資者蔡志忠日前接受香港文匯報訪問時表示，問題重點不在於業主身上，如果實行暫緩追租，即使有改良方案，也會帶來反效果。他指，租客在寬限期過後如果一次過交租，則很可能要遣散結業，租客變相被迫「走佬」，而失業率也會大幅上升。如果特區政府能協調業主減租，同時資助租戶一部分，那麼租客生存下來的機會就會大得多，也比遲交租有用得多。

蔡志忠強調，其實業主跟租客一直以來都「坐同一條船」，以他所認識的業主朋友裏面，幾乎所有都有減租，減幅介乎兩成至四成。他又指，其實香港大部分業主都很「善良」，疫情以來也甚少聽到有業主因追租把租客告上法庭，就算

有也是少數。蔡氏認為，政府推出暫緩追租雖是仿效外國做法，但卻又「學唔學唔學」。在政府禁止業主追租的同時，又沒有替業主及租客分擔，即使銀行會通過百分比政府擔保貸款計劃等機制，為有需要業主墊支租三個月，也不是不用償還。他指出，政府推出暫緩追租措施，應該一併考慮仿效外國政府支持業主及租戶的做法，例如美國2020年9月落實緊急租戶驅逐禁令，禁止業主要求拖欠租金的租戶搬遷，聯邦政府曾為業主和租戶們提供約470億美元的資助。

蔡志忠稱，特區政府既然可以動用數百億元派發消費券，他建議不妨在舖位方面「稍稍加碼」。以全港大約有4萬至5萬間店舖被納入表列處所計，政府可考慮為每個指定



◆蔡志忠指，港府推出暫緩追租，應該考慮仿效外國的做法。資料圖片

租戶提供一半的租金補助，上限為5萬元。他指，其實很多小租戶都只是交數萬元租，因此預計整體每個月租金補助的開支只不過是10億元左右，數個月加起來也只是數十億元，但這數十億元就可以救到大部分的小租戶及打工仔，成效比起立法暫緩追租大得多。

營造師學會倡彈性延長工程期限

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)本港第五波疫情嚴峻，對「手停口停」的建築工人以及建築業界造成巨大影響。香港營造師學會表示，農曆新年後本港疫情更趨嚴峻，多個建築工地生產力大減逾半，或在短期內因建材不足面臨停工的危機，甚至有地盤已告停工。學會深信抗疫需要更多持份者共同協力，包括業主、顧問公司、承建商、判別商及工人的支持，盼業主酌情處理彈性延長工程期限及提供防疫支出補貼等。

香港營造師學會表示，本港疫情持續嚴峻，多個建築工地生產力大減逾半，主要原因有兩個，首先是確診人數大增或身為密切接觸者，令前線工友及管理人員人手短缺，拖慢工程進度；其次，是由內地來港的物流受到疫情影響，約五成建材供應鏈斷裂，如石屎磚、預製組件、鋁板鋼材及小型鐵器等，個別生產線的物料只餘少量存貨，或在短期內因建材不足面臨停工的危機，甚至有地盤已告停工。

工地快測平均3%人染疫

建造業議會及一眾商會在發展局支持下，為業界提供免費快速抗原檢測包，於2022年3月

4日、10日及17日舉行「建造業檢測日」，以及決定在全港工地實施「疫苗通行證」，並將於3月7日開始試行。學會對上述防疫措施表示歡迎及支持，認為有助防止疫情進一步擴散。

事實上，現時部分承建商亦自行及自費為進入地盤的工作人員進行快速檢測，平均篩選出2%至3%的隱形新冠病毒患者，由此可見全面檢測可有效減低集體感染的機會，確保工友的健康。不過，該百分比持續攀升，反映隱形患者數目與日俱增，學會指，業界正嚴陣以待，不敢鬆懈。

與此同時，建築界現正面對嚴峻挑戰與巨大壓力，學會指，雖然政府對旗下受疫情影響進度的工程項目會給予酌情處理，彈性延長工程期限，並提供與防疫相關的支出補貼。然而，除政府之外，學會深信抗疫需要更多持份者共同協力，包括業主、顧問公司、承建商、判別商及工人的支持。學會冀望，私人業主及公營機構等可參考政府做法，第一，是給予特別寬限及彈性延長工程期限；第二，向承建商提供與防疫相關的支出補貼。學會相信，只要地產及建造界上下一心，定必能共渡時艱，攜手走出疫境。

外國曾禁追租 手尾一大堆

「暫緩追租」方案其實並非香港首創，在全球多地已有類似的先例，但也同時出現不少問題，值得香港政府借鏡。例如英國，為免疫情嚴重影響商戶及市民的收入，當地政府為了保障商戶的利益及防止基層因經濟困難而流落街頭，在2020年3月尾推出了「驅逐租客禁令」，該禁令適用於住宅租戶及商業租戶，住宅租戶的驅逐禁令已於2020年9月20日終止，而商戶的驅逐禁令依然持續至今年3月25日，也不排除該驅逐禁令會繼續延長。

英禁趕租客 誕巨大債務爭執

不過，早前英國傳媒報道指出，全英國的商業租戶截至去年6月已拖欠近60億英鎊租金，若政府貿然撤銷驅逐禁令，業主將會開始追討龐大數目的債務，成千上萬的商戶將會面臨結業，並會造成大量的工作崗位流失，這個後果對於英國經濟而言是無法承受的損失。這也反映英國推「驅逐租客禁令」的效果，與當初所想的可能有很大出入。

事實上，英國也有嘗試處理後續問題，英國官員曾於2020年9月探討如何應對撤銷禁令後業主的收租行動，及後公布一項《自願行為準則》，讓業主及租戶雙方可以自行根據準則，通過協議安排支付租金。然而，具租金債務爭執的業主及租戶數量實在太多，即使公布這項準則，也未必能夠在短時間內處理好問題。

美對業主租戶資助嚴重滯後

美國也於2020年3月發出「驅逐租戶禁令」，措施只適用於住戶、非牟利機構及員工人數少於50人的小型企業，並由每個州政府按照實際情況自行決定是否延長禁令，但西雅圖的驅逐禁令於今年2月28日到期。美國疾病管制與預防中心(CDC)在頒布驅逐禁令時，也列明商業租戶於禁期滿後最多六個月內要償還過去50%的到期租金，及最多12個月內全額償還逾期租金，但業主不得收取利息。美國聯邦政府已向地方政府撥款約470億美元用於業主及租戶的資金撥助，惟截至去年8月為止資金僅動用了30億美元，進度嚴重滯後。

另一邊廂，新加坡政府於2020年4月推出《2019新型冠狀病毒(臨時援助措施)法案》，受疫情影響而無法按時交租的商戶可押後半年交租，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。除了非住宅物業租約外，法案還涵蓋建築或供應商品合約、旅遊業合約、金融機構向中小企提供抵押貸款合約等共5類合約，法案有效期半年。同時，新加坡政府也有向小業主提供支持，容許在特定條件下，小業主若因租客提前終止租約而面臨經濟困難時可向政府申請賠償，既能維持業主收入，又能幫助租客不被追租。有的國家做法跟以上的不同。澳洲規定商業業主在6個月內不得驅趕租戶，並於2020年4月初更新《商用租賃準則》要求，業主必須為收入下降的商業租戶削減租金，減租幅度與租戶收入下降幅度掛鈎，並允許租戶延交租，限期不可少於12個月。有關準則適用於營業額減少30%及總營業額在5,000萬澳元以上的小企業，以緩解現金流短缺問題。

◆香港文匯報記者 黎梓田