

立法會參考資料摘要

《商業租戶短期保護措施(2019冠狀病毒病疫情)條例草案》

引言

在二零二二年三月十五日的會議上，行政會議建議，行政長官指令應向立法會提交載於**附件**的《商業租戶短期保護措施(2019冠狀病毒病疫情)條例草案》(《條例草案》)，向受2019冠狀病毒病疫情影響的指定行業的商業租戶提供短期保護，協助他們解決短期財政困難。

理據

2. 第五波2019冠狀病毒病疫情爆發後，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。第五波疫情在農曆新年前後爆發，其規模和嚴重程度皆前所未見，不但嚴重打擊市民在這個傳統旺季的消費意欲，也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)面對極大困難。

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，特別是須採取行動防止大規模的企業倒閉，以免在中小企中引發骨牌效應，令到尤其是較低收入人士失去工作，而他們正是過去兩年多以來最受疫情影響的一羣。《二零二二至二三財政年度政府財政預算案》(“《財政預算案》”)循兩方面，即緩解企業經營壓力¹及為企業周轉提供協助²，提出一系列措施。

¹ 《財政預算案》公布的緩解企業經營壓力的措施包括寬減利得稅、寬減非住宅物業差餉、寬免商業登記費、繼續局部減收非住宅用戶的應繳水費及排污費、延長豁免／寬減各類政府收費和繼續寬減現時適用於政府處所合資格租戶的租金。

² 為企業周轉提供協助的措施，《財政預算案》公布「中小企融資擔保計劃」下所有信貸擔保產品的申請期會延長至明年六月底，而該計劃下的「百分百擔保特惠貸款」也會進一步優化，每家企業最高貸款額由18個月僱員薪金及租金的總和提高至27個月，上限由600萬元增加至900萬元，最長還款期由八年延長至10年。「預先批核還息不還本計劃」也會延長六個月到今年十月底。

建議

4. 在極為嚴峻的經營環境下，不少中小企面對經營和周轉困難。鑑於租金是中小企經營成本的一個主要部分，《財政預算案》公布了暫緩追討欠租安排的立法建議，禁止業主在一段指明的短暫期間，對指定行業未能如期繳交租金的商業租戶採取終止租約、中止提供服務或其他相關法律行動。儘管迅速穩控疫情是當前壓倒一切的任務，我們也必須致力維持經濟穩定和市民的信心，而上述建議對達到這個目標至關重要。

5. 擬議法例旨在為陷入困境的指定行業商業租戶提供喘息空間，一方面使他們不會因無法如期繳付租金而遭業主採取法律或其他行動以致被迫結業，另一方面提供機會讓業主和租戶在此期間透過協商訂立雙方同意的租金安排。擬議法例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，只是令業主稍為延遲對未有繳付租金的租戶採取某些行動。

6. 擬議法例的主要目的，是為處於指明處所³、並且業務受第五波疫情重創的商業租戶（尤其是在第五波疫情下因收緊社交距離措施而須停業或業務大受限制的處所），提供短期保護。

7. 就指明處所的租賃而言，凡有關租戶在相關期間（即二零二二年一月一日至「保護期」屆滿為止）沒有遵照租賃繳付租金，有關業主不能在三個月的「保護期」內採取某些指明行動（載列於下文第12(d)段），追討有關沒有繳付的租金。不過，如有關租戶沒有繳付相關期間以外的租金，則業主不會被禁止採取行動。

8. 如業主在三個月的「保護期」內採取任何指明行動，追討有關沒有繳付的租金，即屬犯罪；一經循公訴程序定罪，可處以罰款，金額相等於所聲稱欠繳租金的兩倍，而在任何情況下不少於50,000元（但如法庭認為判處較低罰款是公正公平的做法，則作別論）。差餉物業估價署作為執行部門，會在收到投訴後跟進執法工作。

9. 此外，香港金融管理局（金管局）正與銀行業界保持密切溝通，並會為銀行提供詳細指引，說明如何彈性處理業主因租金收入

³ 即《條例草案》附表第2部所指明的處所。

減少而令其還款能力受影響的情況，以及如何透過銀行管理的合適計劃（例如「預先批核還息不還本計劃」）提供適當援助。

10. 自立法建議在《財政預算案》公布後，我們一直密集地聽取各界對立法建議的意見（載於下文第19至24段）。我們明白某些持份者的關注，因此提出以下五項改善措施，以優化原來的立法建議，包括藉行政措施進一步支援受影響業主。該等改善措施包括：

- (a) 為增加立法建議的確定性，我們建議在擬議法例中清楚表明「保護期」只為期三個月（自《條例草案》成為法例的生效日期起計），並刪去《財政預算案》所建議可將其延長三個月的選項；
- (b) 為紓緩部分業主借款人因暫緩追討欠租安排而可能面對的短期財政困難，我們建議訂立相應的暫緩期，禁止貸款人因業主借款人未能償還相關的有抵押貸款而對有關業主借款人、保證人和擔保人採取行動。金管局會負責監督這項暫緩措施的執行情況；
- (c) 為鼓勵業主和租戶透過協商簽訂新租金協議，並尊重他們在這方面所付出的努力，我們建議，如在保護期內，業主與租戶簽訂協議，可獲摒除於暫緩措施的適用範圍之外；同樣，如在該段期間內，貸款人與業主借款人簽訂類似協議，也可獲摒除於暫緩措施的適用範圍之外；
- (d) 如受影響物業的業主或租戶提出要求，其所須繳付的差餉及地租可以延期繳付，並無須支付附加費或利息；及
- (e) 就個別持有指明商用處所並依賴有關商用處所的租金收入維生的業主（例如年長業主），政府會透過「百分百擔保個人特惠貸款計劃」為其提供相等於三個月租金的免息墊支貸款，上限為 10 萬元。

其他方案

11. 擬議保護措施不能以行政措施落實。除此方案外，別無他法。

《條例草案》

12. 《條例草案》的主要條文如下：

- (a) 第 1 條列明簡稱；
- (b) 第 2 條界定《條例草案》所用的詞句，包括「保護期」的定義為自《條例草案》成為法例的生效日期起計的三個月；
- (c) 第 4 條訂明，一旦在保護期內租賃雙方就通融繳付租金而訂立書面協議，《條例草案》便不適用於相關租賃。此條也訂明，一旦在保護期內借貸雙方就通融償還有抵押貸款而訂立書面協議，《條例草案》便不適用於相關有抵押貸款；
- (d) 第 5 條訂明，如在保護期開始時（如租賃是在保護期內開始生效，則為租賃生效當日），任何處所完全或主要用作指明處所，而就該處所的租賃而言，有關租戶在二零二二年一月一日起及在保護期內沒有遵照有關租賃繳付租金，則有關業主不能採取下列行動：
 - (i) 就有關的處所，中止提供公用設施服務或其他服務；
 - (ii) 從有關業主持有的按金中，扣除有關租戶沒有繳付的租金的任何款額；
 - (iii) 如在保護期開始前，有關業主已就有關租戶沒有繳付租金，而從按金中扣除任何款額—要求該租戶支付任何金錢或給予任何金錢等值，以補足按金在作出上述扣除後短欠之數；
 - (iv) 追討有關租戶沒有繳付的租金所孳生的利息，或追討對該等租金施加的附加費；
 - (v) 終止有關租賃；
 - (vi) 行使重收權或沒收租賃權；
 - (vii) 針對有關租戶，在法院（包括審裁處）提出訴訟；
 - (viii) 針對有關租戶，根據《仲裁條例》（第 609 章）展開仲裁程序；
 - (ix) 針對有關租戶，根據《破產條例》（第 6 章）提出破產呈請；
 - (x) 根據《公司條例》（第 622 章）第 670 條申請召開債權人會議，以同意關於有關租戶的某妥協或安排；

- (xi) 針對有關租戶，根據《公司(清盤及雜項條文)條例》(第 32 章)提出清盤呈請；
- (xii) 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，或針對該等財產展開其他法律程序；及
- (xiii) 針對有關租戶的財產，委任接管人或經理人，

第 5 條也訂明，如業主採取任何上述行動，會被處以罰款，金額相等於所聲稱欠繳租金的兩倍，而在任何情況下不少於 50,000 元(但如法庭認為判處較低罰款是公平公正的做法，則作別論)；

- (e) 第 7 條訂明，凡就任何處所設定抵押(例如按揭)，而有關業主出現還款違約的情況，並且在顧及某些因素(即有關租戶未能繳付租金和業主還款違約的性質和嚴重性，以及業主的整體財務狀況)後，該業主可合理地確立，租戶未能繳付租金和業主不能採取行動是業主無力避免還款違約的唯一或重要原因，則有關貸款人不得就還款違約一事採取下列行動：
 - (i) 強制執行就抵押品處所(或抵押品處所中的任何權益，或可就抵押品處所收取的任何租金)設定的抵押；
 - (ii) 就未償還款額的還款，提出訴訟；
 - (iii) 追討未償還款額所孳生的利息，或追討對該款額施加的附加費；
 - (iv) 行使《物業轉易及財產條例》(第 219 章)附表 4 第 2、3、4、5、6、7、8 及 9 段所述的任何權力；
 - (v) 就抵押品處所行使管有權；
 - (vi) 出租或出售抵押品處所；
 - (vii) 申請交付抵押品處所的管有權；
 - (viii) 強制執行有抵押貸款的其他附屬抵押品；
 - (ix) 由於還款違約觸發任何關於連帶違責的合約條款，針對有關業主，根據任何其他追索權利提出索求或訴訟；
 - (x) 針對有關業主，在法院(包括審裁處)提出訴訟，包括止贖訴訟；
 - (xi) 針對有關業主，根據《仲裁條例》(第 609 章)展開仲裁程序；
 - (xii) 針對有關業主，根據《破產條例》(第 6 章)提出破產呈請；

- (xiii) 根據《公司條例》(第 622 章)第 670 條申請召開債權人會議，以同意關於有關業主的某妥協或安排；
- (xiv) 針對有關業主，根據《公司(清盤及雜項條文)條例》(第 32 章)提出清盤呈請；
- (xv) 針對有關業主的財產展開任何執行情序、扣押該等財產予以徵取，或針對該等財產展開其他法律程序；及
- (xvi) 針對有關業主的財產，委任接管人或經理人。

第 7 條也訂明，貸款人如採取上述任何行動，會被處以罰款，金額相等於聲稱屬還款違約的款額的兩倍，而在任何情況下不少於 50,000 元(但如法庭認為判處較低罰款是公平公正的做法，則作別論)；

- (f) 第 9 條賦權財政司司長藉在憲報刊登公告修訂附表(指明處所列表)；以及
- (g) 附表訂明擬議保護措施所涵蓋的處所類別。

立法程序時間表

13. 立法程序時間表如下：

刊登憲報	二零二二年三月十八日
首讀和開始二讀辯論	二零二二年三月二十三日
恢復二讀辯論、委員會審議階段和三讀	另行通知

建議的影響

14. 《條例草案》符合《基本法》，包括有關人權方面的條文。《條例草案》對環境、生產力、家庭或性別議題沒有影響。除下文第 18 段所載對經濟的影響外，《條例草案》對可持續發展也沒有影響。《條例草案》沒有訂明有關約束力的條文。

15. 建議在現階段對公務員沒有影響，原因是差餉物業估價署會運用現有人手資源處理因推行保護措施而新增的工作量。如建議令該署的工作量大增，以致日後無法處理，署方會按既定機制提供理據申請增撥資源。

財政影響

16. 正如上文第 10(d)段提及，受影響物業所需繳付的差餉及地租亦可延期幾個月繳付，預期損失的財政收入不大。

17. 正如上文第 10(e)段提及，如個別持有指明商用處所並依賴商用處所的租金收入維生的業主(例如年長業主)需要協助，政府會透過「百分百擔保個人特惠貸款計劃」為其提供相等於三個月租金的免息墊支貸款。有關墊支貸款會由已經撥予該計劃的款項支付。建議可能產生的額外貸款違約可增加政府的淨支出，不過，由於相關借款人為業主，有關貸款的違約風險極低。

經濟影響

18. 經濟影響方面，擬議保護措施可減輕這一波疫情對指定行業商業租戶造成的影響，協助他們渡過難關。這有助保障就業和維護香港的經濟元氣，使本港經濟得以在這一波疫情受控後盡快復蘇。

公眾諮詢

19. 自《財政預算案》公布暫緩追討欠租的立法建議後，我們一直聽取各界及主要持份者的意見，並與香港銀行公會，地產建設商會，各大商會，不同零售、餐飲業及受影響行業的組織，及立法會不同界別議員等會面，交換意見。我們亦於二零二二年三月七日諮詢立法會工商事務委員會。

20. 香港零售管理協會、香港餐飲聯業協會及多個不同零售和服務業組織均明確支持政府的建議，表示經營環境自年初收緊社交距離措施後急轉直下，而租金開支是決定商戶生死存亡的一大因素，故此有關建議為企業提供了所需的喘息空間。擬議法例也讓業主有較大意欲與租戶透過協商調整租金和處理繳租事宜，共渡時艱。事實上，自《財政預算案》公布有關措施之後，這種協商情況已經陸續出現。

21. 另一方面，地產建設商會、一些其他商會和某些商業樓宇業主雖然原則上認同政府應為受疫情影響行業的商業租戶(包括指明處所的租戶)提供支援，但認為建議可能因為租戶最終或會因經營困難而逃避繳付租金的責任，而令業主蒙受租金收入損失。他們也認為，建議會影響自由市場的運作、合約精神以及業主與租戶之間的關係。此外，一些個別主要依賴其商用處所的租金收入維生的業主對建議表示憂慮，認為暫緩追討欠租安排或會令他們陷入財政困難。

22. 香港銀行公會大致上贊成有需要及時採取行動保護商業租戶，並表明銀行會跟從金管局的詳細指引，彈性處理業主因租金收入減少而令其還款能力受影響的個案。

23. 在考慮從諮詢會上收集所得的意見後，我們提出上文第10段所述的建議，包括藉行政措施進一步支援受影響業主，以進一步優化原來的立法建議。我們相信，有關優化建議已取得適當平衡，既可在這個關鍵時刻為指定行業的商業租戶提供所需保護，又可回應某些受建議影響的業主所提出的合理關注。有一點須注意，擬議為指定行業商業租戶提供的保護措施並非新生事物，英國、新加坡和澳洲等海外司法管轄區在疫情極度嚴峻之時，均曾推出性質相若的措施。

24. 政府已於二零二二年三月七日的立法會工商事務委員會特別會議上徵詢委員的意見。大部分出席的委員普遍支持立法建議和提出的優化建議。委員尤其歡迎暫緩措施不適用於業主與租戶在保護期內所簽訂協議的建議，因此舉可為業主和租戶進行協商提供誘因。部分支持建議的委員亦表示希望保留可將保護期延長三個月的選項，以及由政府向受影響的業主及租戶提供攤還欠租的指引。部分委員則關注建議可能會影響自由市場運作，亦可能令部分業主蒙受租金收入損失，因此認為與其推行建議，政府可向有需要的商業租戶提供租金資助。

宣傳安排

25. 除發出立法會參考資料摘要外，我們會就《條例草案》刊憲事宜發出新聞稿。此外，我們也會安排發言人回答傳媒查詢。

查詢

26. 有關參考資料摘要的查詢，可與財經事務及庫務局首席助理秘書長章景星女士（電話：2810 2054），或財經事務及庫務局首席助理秘書長林兆康先生（電話：2810 2791）聯絡。

財政司司長辦公室
二零二二年三月

《商業租戶短期保護措施(2019 冠狀病毒病疫情)條例草案》

目錄

條次		頁次
1.	簡稱.....	1
2.	釋義.....	1
3.	條例的適用範圍.....	2
4.	藉合約摒除本條例.....	2
5.	保護期內對租戶的保護.....	3
6.	第 5 條的補充條文.....	6
7.	某些處所的抵押的執行.....	7
8.	第 7 條的補充條文.....	9
9.	修訂附表.....	10
附表	指明處所.....	11

本條例草案

旨在

為對蒙受 2019 冠狀病毒病疫情打擊的商業租戶提供短期保護措施，並為實行該等保護措施所需的相關措施，作出規定；以及就相關事宜，訂定條文。

由立法會制定。

1. 簡稱

本條例可引稱為《商業租戶短期保護措施(2019 冠狀病毒病疫情)條例》。

2. 釋義

在本條例中 ——

抵押 (security)指任何不動產(或可就任何不動產收取的任何租金)的按揭、押記或任何其他類型抵押，而該按揭、押記或抵押用於保證金錢或金錢等值的還款，**抵押**並包括就該不動產而設定的任何其後按揭；

抵押協議 (security agreement)就某抵押而言，包括按揭契據，亦包括設定或記錄該抵押的任何其他文件；

保護期 (protection period)指符合以下說明的期間 ——

- (a) 在本條例的生效日期開始；及
- (b) 在自該生效日期起計的 3 個月屆滿之時結束；

指明處所 (specified premises)指附表第 2 部指明的任何處所；

租戶 (tenant)不包括政府土地承租人，但包括分租戶；

租賃 (tenancy)指以口頭或書面訂立的租契，並包括 ——

- (a) 租賃協議；及

(b) 分租租賃；

貸款協議 (loan agreement) 就根據某協議或任何其他文件借出的貸款而言，指該協議或文件；

業主 (landlord) ——

(a) 包括每隔一段時期有權就任何處所收取租金的人(政府除外)；及

(b) 就某租戶而言，指有權自該租戶收取租金的人。

3. 條例的適用範圍

除第 4 條另有規定外，即使 ——

(a) 任何其他條例另有規定；

(b) 某租賃或關於某租賃的任何其他文件另有條款或契諾；或

(c) 某抵押協議、貸款協議或關於某貸款的任何其他文件另有條款及條件，

本條例仍然適用。

4. 藉合約摒除本條例

(1) 凡在保護期內，任何處所的業主及租戶就該處所的租賃，訂立書面協議，而第 5(4)及(5)條或第 5(6)條就該處所而適用，如根據該協議，雙方議定關於以下事宜的任何通融 ——

(a) 須繳付作為租金的款額；或

(b) 須繳付任何租金的限期，

本條例即停止就該租賃而適用。

(2) 凡在保護期內，有人就某貸款，訂立書面協議，而第 7(3)及(4)條就該貸款而適用，如根據該協議，協議各方議定關於以下事宜的任何通融 ——

(a) 還款時間表；或

- (b) 任何還款的款額，
本條例即停止就該貸款而適用。

5. 保護期內對租戶的保護

- (1) 如任何處所的租賃在保護期開始當日之前生效，而在該日，該處所完全或主要用作指明處所，則在該日及之後，第(4)及(5)款就該租賃而適用，直至以下兩個時間中的較早者為止 ——
 - (a) 保護期屆滿之時；
 - (b) 第(4)及(5)款根據第(9)款停止就該租賃而適用當日開始之時。
- (2) 如任何處所的租賃在保護期開始當日或之後生效，而在該租賃的生效日期，該處所完全或主要用作指明處所，則在該生效日期及之後，第(6)款就該租賃而適用，直至以下兩個時間中的較早者為止 ——
 - (a) 保護期屆滿之時；
 - (b) 該款根據第(9)款停止就該租賃而適用當日開始之時。
- (3) 如某類型處所在某日根據第 9 條加入附表第 2 部，而在該日，任何處所完全或主要用作該類型處所，則在該日及之後，第(6)款就該處所的租賃而適用，直至以下兩個時間中的較早者為止 ——
 - (a) 保護期屆滿之時；
 - (b) 該款根據第(9)款停止就該租賃而適用當日開始之時。
- (4) 現禁止任何租賃的業主就(或繼續就)有關租戶在指明期間內沒有遵照該租賃繳付租金，採取任何一項或多於一項第(7)款所指明的行動；上述指明期間，指符合以下說明的期間 ——
 - (a) 在 2022 年 1 月 1 日開始；及

- (b) 在以下兩個時間中的較早者結束 ——
 - (i) 保護期屆滿之時；
 - (ii) 本款及第(5)款根據第(9)款停止就該租賃而適用當日開始之時。
- (5) 如任何租賃的業主採取任何行動，而該行動(或其任何部分)是就第(4)款描述的有關租戶沒有繳付租金而採取的，若該行動(或部分行動)在保護期開始時尚未了結，則該行動(或部分行動)須予以擱置，直至以下兩個時間中的較早者為止 ——
 - (a) 保護期屆滿之時；
 - (b) 本款及第(4)款根據第(9)款停止就該租賃而適用當日開始之時。
- (6) 現禁止任何租賃的業主就(或繼續就)有關租戶在指明期間內沒有遵照該租賃繳付租金，採取任何一項或多於一項第(7)款所指明的行動；上述指明期間，指符合以下說明的期間 ——
 - (a) 在本款開始適用於該租賃當日開始；及
 - (b) 在以下兩個時間中的較早者結束 ——
 - (i) 保護期屆滿之時；
 - (ii) 本款根據第(9)款停止就該租賃而適用當日開始之時。
- (7) 有關行動是 ——
 - (a) 就有關的處所，中止提供公用設施服務或其他服務；
 - (b) 從有關業主持有的按金中，扣除有關租戶在第(4)或(6)款描述的情況下沒有繳付的租金的任何款額；
 - (c) 如在保護期開始前，有關業主已就第(4)款描述的有關租戶沒有繳付租金，從持有的按金中扣除任何款額——要求該租戶支付任何金錢或給予任何金錢等值，以補足按金在作出該項扣除後短欠之數；

- (d) 追討有關租戶在第(4)或(6)款描述的情況下沒有繳付的租金所孳生的利息，或追討對該等租金施加的附加費；
 - (e) 終止有關租賃；
 - (f) 行使重收權或沒收租賃權；
 - (g) 針對有關租戶，在法院(包括審裁處)提出訴訟；
 - (h) 針對有關租戶，根據《仲裁條例》(第 609 章)展開仲裁程序；
 - (i) 針對有關租戶，根據《破產條例》(第 6 章)提出破產呈請；
 - (j) 根據《公司條例》(第 622 章)第 670 條申請召開債權人會議，以同意關於有關租戶的某妥協或安排；
 - (k) 針對有關租戶，根據《公司(清盤及雜項條文)條例》(第 32 章)提出清盤呈請；
 - (l) 針對有關租戶的財產展開任何執行政序、扣押該等財產予以徵取，或針對該等財產展開其他法律程序；及
 - (m) 針對有關租戶的財產，委任接管人或經理人。
- (8) 為免生疑問，凡某事宜不屬第(4)或(6)款描述的有關租戶沒有繳付租金，第(4)或(6)款(視情況所需而定)不禁止有關業主以(或繼續以)該事宜為理由，採取任何行動。
- (9) 如以下條件獲符合，第(4)、(5)及(6)款即停止就任何處所的租賃而適用 ——
- (a) 該租賃終止，而終止理由並非第(4)或(6)款(視情況所需而定)描述的有關租戶沒有繳付租金；
 - (b) 該租賃屆滿或在其他情況下完結，但如在緊接完結後，該租賃自動重訂，或該租賃因有人行使該租賃下的重訂權而重訂，則屬例外；或
 - (c) 該處所不再在該租賃下完全或主要用作指明處所，或該指明處所自附表第 2 部剔除。

- (10) 如任何業主在違反第(4)或(6)款的情況下，採取或繼續採取任何行動，該業主即屬犯罪，一經循公訴程序定罪，可處符合以下說明的罰款 ——
- (a) 凡該業主就有關的行動聲稱某款額的租金逾期未付——相等於該款額的兩倍；及
 - (b) 無論如何不少於\$50,000，但如法庭(包括裁判官)認為，判處較低罰款在有關個案的情況下屬公平及公正，則不在此限。
- (11) 在第(7)(c)、(g)、(h)、(i)、(j)、(k)、(l)及(m)款中 ——
- 租戶** (tenant)就某租賃而言，包括符合以下說明的、有關租戶的保證人或擔保人：一旦該租戶沒有遵照該租賃繳付租金，該保證人或擔保人根據任何文件，對有關業主負有法律責任。

6. 第 5 條的補充條文

- (1) 在第 5(4)及(5)條或第 5(6)條(視情況所需而定)就某租賃而適用的期間內，凡該租賃的業主或某人代表該業作出任何行為，該行為不得視為該業主放棄就有關租戶沒有遵照該租賃繳付租金，而行使在該租賃下的權利，但如該行為屬書面明示放棄該權利，則屬例外。
- (2) 凡若非第 5 條的實施，任何租賃的業主本可作出任何作為，則該業主可在以下兩個時間中的較早者(**結束時間**)之後，作出該作為 ——
 - (a) 保護期屆滿之時；
 - (b) 第 5(4)及(5)條或第 5(6)條(視情況所需而定)根據第 5(9)條停止就該租賃而適用當日開始之時。
- (3) 就第(2)款而言，如任何租賃的業主具有權利，採取或繼續採取第 5(7)條所指明的任何行動，而根據任何法律或文件，該權利只可在某限期內行使，則該限期須在結束時間之後，延長一段期間，為期相等於該業主採取或繼續採取該行動的權利受第 5 條所規限的期間。

7. 某些處所的抵押的執行

- (1) 凡任何處所的業主為了某貸款(有抵押貸款)，就該處所(或該處所中的任何權益，或可就該處所收取的任何租金)設定以某貸款人為受惠方的抵押，如第 5(4)及(5)條或第 5(6)條在某期間(受影響期)內就該處所(抵押品處所)的租賃而適用，則在以下前提下，第(3)及(4)款就該有抵押貸款而適用——
 - (a) 有關租戶沒有遵照該租賃繳付租金，但該業主就(或繼續就)該租戶沒有繳付租金而採取任何行動的權利，受第 5 條所規限；及
 - (b) 於——
 - (i) 如第 5(4)及(5)條就該租賃而適用——由 2022 年 1 月 1 日開始至受影響期屆滿之時結束的期間內；或
 - (ii) 如第 5(6)條就該租賃而適用——受影響期內，在遵照有關的貸款協議償還該有抵押貸款的任何款額(或就該貸款繳付任何其他款項)方面，出現違約(還款違約)，而在顧及第(2)款所指明的因素後，該業主可合理地確立(a)段描述的事宜，是其無能力避免還款違約的唯一原因，或是一個重要原因。
- (2) 有關因素是——
 - (a) 有關租戶沒有遵照有關租賃繳付租金和上述還款違約的性質，以及其嚴重性；及
 - (b) 有關業主的整體財務狀況。
- (3) 現禁止有抵押貸款的貸款人在受影響期內就(或繼續就)還款違約，採取任何一項或多於一項第(5)款所指明的行動。
- (4) 如有抵押貸款的貸款人採取任何行動，而該行動(或其任何部分)是就第(1)(b)(i)款描述的還款違約而採取的，若該

行動(或部分行動)在受影響期開始時尚未了結，則該行動(或部分行動)須予以擱置，直至受影響期屆滿之時為止。

- (5) 有關行動是 ——
- (a) 強制執行就抵押品處所(或抵押品處所中的任何權益，或可就抵押品處所收取的任何租金)設定的抵押；
 - (b) 就未償還款額的還款，提出訴訟；
 - (c) 追討未償還款額所孳生的利息，或追討對該款額施加的附加費；
 - (d) 行使《物業轉易及財產條例》(第 219 章)附表 4 第 2、3、4、5、6、7、8 及 9 段所述的任何權力；
 - (e) 就抵押品處所行使管有權；
 - (f) 出租或出售抵押品處所；
 - (g) 申請交付抵押品處所的管有權；
 - (h) 強制執行有抵押貸款的其他附屬抵押品；
 - (i) 由於還款違約觸發任何關於連帶違責的合約條款，針對有關業主，根據任何其他追索權利提出索求或訴訟；
 - (j) 針對有關業主，在法院(包括審裁處)提出訴訟，包括止贖訴訟；
 - (k) 針對有關業主，根據《仲裁條例》(第 609 章)展開仲裁程序；
 - (l) 針對有關業主，根據《破產條例》(第 6 章)提出破產呈請；
 - (m) 根據《公司條例》(第 622 章)第 670 條申請召開債權人會議，以同意關於有關業主的某妥協或安排；
 - (n) 針對有關業主，根據《公司(清盤及雜項條文)條例》(第 32 章)提出清盤呈請；

- (o) 針對有關業主的財產展開任何執行情序、扣押該等財產予以徵取，或針對該等財產展開其他法律程序；及
 - (p) 針對有關業主的財產，委任接管人或經理人。
- (6) 為免生疑問，凡某事宜不屬還款違約，第(3)款不禁止有關貸款人以(或繼續以)該事宜為理由，採取任何行動。
- (7) 如任何貸款人在違反第(3)款的情況下，採取或繼續採取任何行動，該貸款人即屬犯罪，一經循公訴程序定罪，可處符合以下說明的罰款 ——
- (a) 凡該貸款人就有關的行動聲稱某款額屬還款違約的款額——相等於該款額的兩倍；及
 - (b) 無論如何不少於\$50,000，但如法庭(包括裁判官)認為，判處較低罰款在有關個案的情況下屬公平及公正，則不在此限。
- (8) 在本條中 ——
- 業主 (landlord)** ——
- (a) 在第(1)(b)、(2)及(5)(i)、(j)、(k)、(l)、(m)、(n)、(o)及(p)款中，就有抵押貸款而言，包括符合以下說明的人：根據有關抵押協議、貸款協議或關於該貸款的任何其他文件，該人有義務償還該貸款的任何款額(或就該貸款繳付任何其他款項)；及
 - (b) 在第(5)(i)、(j)、(k)、(l)、(m)、(n)、(o)及(p)款中，就有抵押貸款而言，亦包括符合以下說明的有關業主(或(a)段所述的人)的保證人或擔保人：一旦發生還款違約，該保證人或擔保人根據任何文件，對有關貸款人負有法律責任。

8. 第 7 條的補充條文

- (1) 在受影響期內，凡第 7(1)條所指的有抵押貸款(**有抵押貸款**)的貸款人作出(或某人代表該貸款人作出)任何行為，該行為不得視為該貸款人放棄就第 7(1)條所指的還款違約，

而行使在有關抵押協議、貸款協議或關於該有抵押貸款的任何其他文件下的權利，但如該行為屬書面明示放棄該權利，則屬例外。

- (2) 凡若非第 7 條的實施，有抵押貸款的貸款人本可作出任何作為，則該貸款人可在受影響期屆滿之後，作出該作為。
- (3) 就第(2)款而言，如有抵押貸款的貸款人具有權利，採取或繼續採取第 7(5)條所指明的任何行動，而根據任何法律或文件，該權利只可在某限期內行使，則該限期須在受影響期屆滿之後，延長一段期間，為期相等於受影響期。
- (4) 在本條中 ——

受影響期 (affected period)就有抵押貸款而言，其涵義如下：凡該貸款的貸款人具有權利，採取或繼續採取第 7(5)條所指明的任何行動，而在某期間內，該權利受第 7 條所規限，該期間即屬**受影響期**。

9. 修訂附表

財政司司長可藉於憲報刊登的公告，修訂附表。

附表

[第 2、5 及 9 條]

指明處所

第 1 部

釋義

1. 在本附表中 ——

幼兒中心 (child care centre)指《幼兒服務條例》(第 243 章)所指的幼兒中心；

表列處所 (scheduled premises)具有《第 599F 章》第 2 條所給予的涵義，但不包括 ——

(a) 郵輪；及

(b) 有生鮮食品、並非生鮮食品的食物、飲料及家居用品售賣的自助商店(一般稱為超級市場)；

旅行代理商 (travel agent)指《旅行代理商條例》(第 218 章)所指的旅行代理商；

《第 599F 章》 (Cap. 599F)指《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)；

補習學校 (tutorial school)指《教育(豁免)(提供非正規課程的私立學校)令》(第 279 章，附屬法例 F)第 2 條所界定的獲豁免學校；

郵輪 (cruise ship)具有《第 599F 章》附表 2 第 2 部第 1 條所給予的涵義；

餐飲業務處所 (catering business premises)具有《第 599F 章》第 2 條所給予的涵義；

職業介紹所 (employment agency) 具有《僱傭條例》(第 57 章)第 50(1)條所給予的涵義。

第 2 部

指明處所

第 1 欄 項	第 2 欄 處所類型
1.	表列處所
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，但不包括有生鮮食品、並非生鮮食品的食物、飲料及家居用品售賣的自助商店(一般稱為超級市場)
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

第 1 欄 項	第 2 欄 處所類型
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

摘要說明

本條例草案的主要目的，是藉訂定保護期，緩解2019冠狀病毒病對某些處所的商業租戶的影響。在保護期內，禁止業主就(或繼續就)其租戶沒有遵照有關租賃繳付租金而採取某些行動(**保護措施**)。為實行該保護措施，本條例草案相應地訂定某期間，在該期間內，禁止有抵押貸款(例如按揭貸款)的貸款人就(或繼續就)還款違約採取某些行動，前提是有關業主合理地確立該保護措施是其無能力避免還款違約的唯一原因，或是一個重要原因。上述還款違約，指在償還有關貸款的任何款額方面出現違約，或在就該貸款繳付任何其他款項(例如利息)方面出現違約。