

C-19

# 新型冠状病毒（COVID-19）： 对香港商业租约的影响

2020年4月

随着新型冠状病毒疫情的迅速发展，业主和租户面临前所未有的挑战。由于最近确诊病例的数量激增及政府根据《预防及控制疾病条例》（第599章）颁布了新法规（**新法规**），许多零售和休闲场所现已关闭，办公楼宇亦受到影响。租金是许多租户的主要成本，在长期停业下，违反租约的风险变得更加迫切。

## 租户是否需要支付租金？

### 租金减免

租约通常规定如果运营场所在已投保风险（及在某些情况下未投保风险）下遭受破坏或令人无法进入，将会提供租金减免。应仔细查阅租约细节。

### 合约受挫失效

目前，当前疫情的后果似乎不太可能足以令租约基于“受挫失效”而被废止。尽管有可能令租约受挫失效，但有关门槛很高。2003年SARS的爆发并未被视为令租约受挫失效的事件，原因是SARS导致的业务中断并非长期。至于目前的新冠病毒疫情是否构成受挫失效则可能会受到挑战，尤其是当疫情下实施的限制措施持续生效，而且在租约的未届满期限内业务长期中断（例如法规强制关闭业务场所）。

### 协定提供优惠

话虽如此，许多业主同意将其租约进行重组，包括在目前情况下降低租金、延迟支付租金、每月付款或提供其他优惠。如果因减少服务而节省开支，服务费用也可以减少，但这种情况不一定能经常发生。

业主可能可以动用任何订金，但很多人选择不这样做（至少暂时如此）。如果他们真的提取订金以弥补租金收入的不足，业主可能愿意推迟或放弃其所享有的补足订金的权利。

面对当前的挑战，最重要的是双方应尽早坦诚地接触。政府亦敦促业主履行其社会责任，为经营困难的租户提供更大幅度的租金减免。

## 业主会关闭他们的楼宇吗？

### 目前的情况

最近根据《预防和控制疾病条例》宣布的法规并未要求业主关闭楼宇（例如分租的办公室或购物中心）。这些法规针对可能吸引公众聚集及/或被视为有传播新冠病毒风险的企业和场所。

餐饮业必须采取措施减少店内可容纳的客人数量及改善餐饮场所的卫生状况，而健身中心、电影院和游戏机中心等场所必须在2020年3月28日下午六时起关闭14天。

租户在签订租约后有权占用其场所。业主一般不得阻止租户进入其场所（即使根据目前的指引，这可能是一种审慎的做法）。

此外，值得注意的是许多租约规定租户一方订下“维持营业”契约，但在当前情况下此契约不太可能被执行。

### 接下来怎么办？

政府是否会采取进一步措施或提出对商业租约的业主和租户有影响的建议还有待观察。建议业主和租户密切关注政府发布的任何进一步指引或指示，并采取相应措施以确保遵守该等指引或指示。一切取决于新冠病毒在地区内的发展情况。

### 禁止群组聚集如何影响到业主和租户？

新法规禁止多于4人在公众地方聚集。公众地方是指公众人士可以在缴费或不缴费下进入的地方。因此，商业租约下的物业很可能落入该等法规所管辖的范围。

重要的一点是，业主和租户在新法规下可能须负上刑事法律责任。任何人如拥有、控制或营运进行受禁群组聚集的场地（即包括该场地的业主和租户），而该人明知而容许该聚集进行，均属犯罪，可被判监禁最多6个月及罚款最多25,000港元。某些群组聚集

可获豁免，例如在工作地点为工作而进行的群组聚集，以及为了在医疗机构获得医护服务而进行的群组聚集。

此外，为确定禁止群组聚集规例是否已被遵守，获授权人员可进入和巡查他们合理地认为必要巡查的任何公众地方。基于相同理由，他们亦可要求拥有、控制或营运该地方的人交出该人所管有的、关乎在该地方进行的任何活动（获授权人员合理地相信属受禁群组聚集者）的任何文件，或提交该人所管有的、关乎上述活动的任何资料。任何人如没有遵从获授权人员的要求，可被罚款10,000港元。

### 政府向商业物业提供哪些支援？

2020年2月，政府成立3百亿港元的“防疫抗疫基金”。该基金是一个向受疫情重创的行业如零售、持牌旅馆及旅行社等提供资助的计划，另外也为科学园、工业邨和数码港的租户提供租金宽免。

同月，财政司司长公布2020-2021年度财政预算，当中包括宽减非住宅物业的差餉，上限为5,000港元。

鉴于近日新冠病毒确诊个案不断上升，加上新法规对不少企业的运作造成影响，政府或会推出更多的支援措施，以减轻疫情所带来的影响。

欲了解更多新型冠状病毒对贵司业务影响的信息，请咨询您日常的司力达联系人。



李伟聪

房地产部门主管

T +852 2901 7247

E [dennis.li@slaughterandmay.com](mailto:dennis.li@slaughterandmay.com)



王淑冰

律师

T +852 2901 7210

E [sondra.wong@slaughterandmay.com](mailto:sondra.wong@slaughterandmay.com)