

《商業租戶短期保護措施 (2019 冠狀病毒病疫情) 條例》

目錄

條次	頁次
1. 簡稱	A18
2. 釋義	A18
3. 條例的適用範圍	A20
4. 藉合約摒除本條例	A22
5. 保護期內對租戶的保護	A22
6. 第 5 條的補充條文	A32
7. 某些處所的抵押的執行	A34
8. 第 7 條的補充條文	A40
9. 修訂附表	A42
附表 指明處所	A44

香港特別行政區

2022 年第 2 號條例



行政長官

林鄭月娥

2022 年 4 月 29 日

本條例旨在為對蒙受 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。

[2022 年 5 月 1 日]

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程序、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主作出任何行為，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程序、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) 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；

超級市場 (supermarket) 指《第 599F 章》附表 2 第 1 部第 23 項描述的自助商店；

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. 根據《食物業規例》(第 132 章，附屬法例 X) (**《第 132X 章》**)、《食物業規例 (豁免第 31(1) 條規定) 公告》(第 132 章，附屬法例 Z)、《冰凍甜點規例》(第 132 章，附屬法例 AC) 或《奶業規例》(第 132 章，附屬法例 AQ) 經營任何以下食物業所在的處所 (超級市場除外) ——
 - (a) 《第 132X 章》第 31(2) 條所界定的食物製造廠；
 - (b) 《第 132X 章》第 31(2) 條所界定的食肆；
 - (c) 《第 132X 章》第 31(2) 條所界定的工廠食堂；

第 1 欄
項

第 2 欄
處所類型

- (d) 《第 132X 章》第 31(2) 條所界定的燒味及滷味店；
- (e) 《第 132X 章》第 31(2) 條所界定的新鮮糧食店；
- (f) 《第 132X 章》第 31(2) 條所界定的凍房；
- (g) 《第 132X 章》第 31(2) 條所界定的綜合食物店；
- (h) 《第 132X 章》第 31(2) 條所界定的冰凍甜點製造廠；
- (i) 《第 132X 章》第 31(2) 條所界定的奶品廠

- 4. 幼兒中心
- 5. 幼稚園
- 6. 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
- 7. 零售店鋪，但不包括超級市場
- 8. 補習學校
- 9. 用作提供興趣班的處所

第 1 欄	第 2 欄
項	處所類型
10.	用作經營旅行代理商業務的處所
11.	用作經營郵輪業務的處所
12.	用作經營職業介紹所業務的處所
13.	用作經營舉辦流行音樂會業務的處所
14.	用作經營學校及專上院校餐飲供應商業務的處所
15.	用作經營洗衣業的處所
16.	用作經營洗餐具業的處所
17.	藝術文化界的表演藝術團體用作營運其業務的處所
18.	用作經營生鮮食品批發業務的處所