

应对 COVID-19：租赁意见书

我们会帮助小型企业

租赁意见

为缓解部分租户和房东因新冠病毒（coronavirus, COVID-19）疫情而遭受的经济困境，维州政府已推出 Commercial Tenancy Relief Scheme（简称“计划”）以及相关条例。

[Victorian Small Business Commission](#) (VSBC) 现根据这项计划为商业租户和房东提供免费调解，在公平的基础上推动租赁协商。

租户和房东可以采取哪些措施解决租房问题？

如果商业租户因新冠病毒（coronavirus, COVID-19）疫情而无法支付租金，VSBC建议：

- 租户在其可承受的范围内继续交租
- 租户计算出其财务状况（即营业额的减幅）以及
- 租户与房东对话，设法就租金减免达成协议。

租户和房东必须尽早就彼此的状况进行沟通，如果他们需要进一步的信息，可以[联系VSBC](#)。

如果他们无法达成协议或无法得到对方的回应，则租户或者房东可以申请VSBC的免费调解，帮助解决他们的租金纠纷。

浏览VSBC的网站下载一份[租金减免申请函模板](#)。

场景

场景 1：墨尔本市中心区的一间餐厅

影响

为减缓新冠病毒（coronavirus, COVID-19）传播而实施的限制措施以及周边企业的倒闭导致企业主的交易量下降了 40%。

领取 JobKeeper

企业主（租户）符合条件领取并正在领取 JobKeeper 补贴。

获得租金减免

租户[致函房东](#)提供证据证明他们是参加 JobKeeper 的中小型企业并因此符合条件申请 Commercial Tenancy Relief Scheme（简称“计划”）。

租户向房东申请租金减免（目前为\$4,000 每月），减免率对应于租户的交易下滑率（40%）。

房东在规定的 14 天内回应租户的申请。租户与房东达成协议，在 2020 年 3 月 29 日至 9 月 29 日期间，每月减少租金\$1,600，对应于租户业务交易的 40% 下滑率。其中包括每月\$800 的租金豁免额（租金豁免额必须占减租额的至少 50%）和每月\$800 的租金延缴额，延后至 2020 年 9 月 29 日支付。

房东和租户同意租金延缴部分（\$4,800）在 24 个月内分期支付。

租户的租约将于 2021 年 6 月 30 日结束。根据计划条例，房东必须按租金延缴时长为租户等幅延长租期。

因租金延缴六个月，房东需为租户提供六个月的租赁延期。租户可以选择接受六个月的延期，也可以要求进一步协商。

租户接受延期。

场景 2：位于郊区街道上的一家服装和鞋类零售商

影响

为减缓新冠病毒（coronavirus, COVID-19）传播而实施的限制措施以及客源的减少导致企业主的交易量下降了 50%。

领取 JobKeeper

企业主（租户）不符合条件参加 JobKeeper 计划。

获得租金减免

租户不符合条件参加 Commercial Tenancy Relief Scheme 因为他们达不到参加 JobKeeper 计划的条件。

然而，Commercial Tenancy Relief Scheme 无法惠及的企业依然可以获得 VSBC 的纠纷解决服务帮助解决他们的租金减免纠纷 - 服务免费。

租户在澳大利亚政府针对商业租赁的强制性行为守则（简称“守则”）的指导下与房东联系，探讨他们的处境并协商减租事宜，而该守则的目的就是支援受冠状病毒影响的中小企业。租户无法与房东达成协议，并向 VSBC 申请调解。

在调解过程中，房东和租户处于安全的环境下，能够运用守则并获得调解员的支持，就双方分歧进行协商并认同确实存在困难。

双方协商出有约束力的协议，房东愿意接受减租金额并将部分租金的支付延迟六个月。



联系我们

如果您希望在口译员的帮助下与我们联系，请拨打 [TIS National](https://www.tisnational.gov.au) 电话 13 14 50。