

应对新冠 (COVID-19): 商业租赁意见书

我们要帮助小型企业

商业租赁意见书

为舒缓租户和房东因新冠病毒 (COVID-19) 而遭受的经济困境, 维州政府已推出 Commercial Tenancy Relief Scheme (简称“计划”)。现在计划已变更并延长至2020年12月31日。

自 2020 年 9 月 29 日起适用的重要变更

1. 对于 2020 年 9 月 29 日至 2020 年 12 月 31 日申请的租金减免, 若租户在此期间向房东提出书面申请, 并提供所有规定信息, 则房东只需自该书面申请提出之日起提供租金减免。
2. 租金减免必须至少与符合条件的租户的营业额减额成比例。

若租户存在交租困难, 应采取哪些措施?

他们需要尽快向房东申请租金减免, 并确保提供:

- 确认其企业为中小型企业声明, 以及
- 确认其租约符合 Commercial Tenancy Relief Scheme 要求的声明, 以及
- 参与 JobKeeper 的证明, 以及

- 营业额下降的证明, 且必须为以下其中一种证明:
 - 会计记录摘选或者
 - 相关营业额测试期所涉及的商业活动报表, 或者
 - 由授权存款机构 (例如银行) 出具的有关其账户的对账单, 或者
 - 由执业会计师编制的声明。

为方便起见, 我们制作了一份[信件](#), 可供租户用于申请租金减免 - 租户只需填写信中黄色标示的部分。

2020年9月29日前订立的租金减免协议怎么办?

依旧适用。若租户在该日或之后需申请进一步的租金减免, 他们就要再次向房东提出请求并提供规定的信息。

若租户和房东无法达成一致或无法得到对方回应怎么办?

他们可以向维州小生意委员会 ([Victorian Small Business Commission](#)) [申请免费调解](#), 协助解决纠纷。若租户或房东有疑问, 拨打 13 8722 或发电邮至 enquiries@vsbc.vic.gov.au 联系我们。

若租户不符合条件怎么办？

受新冠病毒（COVID-19）影响但不在计划范围内的商业租户，应遵照澳大利亚政府的强制性行为守则（Australian Government's Mandatory Code of Conduct）的指导，联系其房东协商租金减免。

若无法达成协议，租户或房东可以[申请免费调解](#)协助解决纠纷。

情景：墨尔本中央商务区的一家餐馆

影响

因新冠病毒（COVID-19）应对措施带来的经营限制以及周边企业的关闭，餐馆业主的营业额下降了 40%。

领取 JobKeeper

餐馆业主（小型企业租户）符合条件领取并正在领取 JobKeeper 补贴。

获取租金减免

租户于 10 月 1 日致函房东申请租金减免但没有提供必要的文件。10 月 15 日，租户向房东提供了以下规定信息：

- 确认其企业为中小型企业声明
- 确认其租约符合 Commercial Tenancy Relief Scheme 要求的声明
- 参与 JobKeeper 的证明
- 其上个季度的商业活动报表，与 2019 年同期形成对比（租户必须四者择其一证明其营业额下降）

租户目前租金为每月 \$4,000。租户请求房东按其营业额的下降比例（40%）减免租金。

房东在规定的 14 天内回应租户的申请。租户和房东同意每个月减免 \$1,600 租金 - 对应租户百分之四十的营业额减幅 - 减免适用期为 2020 年 10 月 15 日至 2020 年 12 月 31 日（即自租户提供了所有规定信息后起算）。

租金减免包括每月 \$800 的租金豁免额（豁免额必须占租金减免额至少 50%）和每月 \$800 的租金延缴额，持续至 2020 年 12 月 31 日。

房东和租户约定租金延缴部分（\$2,000）分期支付，限期为 24 个月。

租户的租约原定于 2021 年 12 月 31 日结束。根据计划的规定，房东必须按租金延缴时长为租户等幅延长租期。

因租金延缴两个半月，故房东会为租户提供两个半月的延期。租户接受延期。

联系我们

若您希望用您的语言与我们沟通，关于 Commercial Tenancy Relief Scheme 以及我们可以如何帮助您，请通过口笔译服务（[Translating and Interpreting Service](#)）联系我们。