永嘉县财政局关于落实疫情减租扶持政策的工作指引

各行政事业单位，各县属国有企业：

为深入贯彻落实《永嘉县人民政府印发关于应对新冠肺炎疫情帮助市场主体纾困解难33条措施的通知》（永政发〔2022〕26号）、《浙江省人民政府办公厅关于扶持个体工商户纾困发展的若干意见》（浙政办发〔2022〕24号）、《浙江省人民政府办公厅关于进一步减负纾困助力中小微企业发展的若干意见》（浙政办发〔2022〕25号）精神和要求，做好国有房屋租金减免工作，现将有关事项通知如下：

一、适用范围

（一）减免对象

2022年3月31日前（含），已承租县属国有企业及其所属企业（包括全资、控股和实际控制企业)和行政事业单位及其下属企业（含国有全资、控股和实际控制企业，不含集体企业）国有房屋的非国有工业企业，小微企业和个体工商户，依申请并经审核后享受第二季度（即4-6月份）租金减免（以下简称“普遍减免”，剩余租期不足三个月的按实际租期享受减免）。

如2022年市场主体所在的县级行政区域疫情风险等级确定为中高风险时，承租上述房产的非国有工业企业；小微企业和个体工商户，自确定为中高风险之日的当月起享受三个月租金减免（以下简称“补充减免”，剩余租期不足三个月的按实际租期享受减免）。

（二）非减免对象

房地产企业，行政事业单位和国有全资、国有控股、国有实际控制企业，集体企业，社会团体、民办非企业单位等非市场主体，不属于本次租金减免扶持政策的适用对象。

存在转租行为的房屋，转租方不享受本次房租减免政策，由最终承租经营的非国有工业企业；小微企业和个体工商户享受本次房租减免政策。存在租赁纠纷（欠租、欠费）、违约转租的，不得减免。

二、明确有关事项

（一）工业行业及小微企业的认定

关于工业行业分类标准，可参考国家统计局《国民经济行业分类》。关于小微企业界定范围，可参考《关于印发中小企业划型标准规定的通知》（工信部联企业〔2011〕300号）、《统计上大中小微型企业划分标准》（国统字〔2017〕213号）或市场监管总局网站的“小微企业名录查询”模块。个体工商户是指营业执照登记类型为“个体工商户”的经营者。

（二）减免租金范围

1．本次减免租金的房产，指县属国有企业及其所属企业（包括全资、控股和实际控制企业)和行政事业单位及其下属企业（以下简称国有出租方）拥有各类出租房产，一般不包括不动产权证标明的住宅性质及住宅小区配套车库等为居住服务的配套设施。专业性市场签订联营合同的，视同租赁，属于本次减免范围。

2．住宅性质的出租房产，租赁合同已明确约定用于生产经营（非居住）的，如承租人能提供与合同承租方名称相一致的营业执照，且营业执照地址与出租房屋地址一致的，可认定属于减免租金的房产范围；合同约定用于居住的，则不得减免；合同约定不明确或未约定具体用途的，承租方应提供该房产用于生产经营的相关佐证材料（如与合同承租方名称相一致的营业执照），出租方实地核实后，予以认定。

3．国有出租方从其他单位（权属不归国有出租方）租入房产后转租的，或国有物业公司将受业委会委托管理的房产对外租赁的，不属于本次减租扶持政策适用范围。

（三）减免租金金额

1．普遍减免租金金额。普遍减免租金金额为2022年4-6月按有效租赁合同计算实际应缴纳租金金额，不包括物业费、停车费等管理费用，租期未完全覆盖4-6月份的，按实际租期计算。

2．补充减免租金金额。如2022年市场主体所在的县级行政区域疫情风险等级确定为中高风险时，承租上述房产的非国有工业企业；小微企业和个体工商户，自确定为中高风险之日的当月起享受三个月租金减免，剩余租期不足三个月的，按实际剩余租期计算。（例：某地11月15日被确定为中高风险地区，则可享受2022年11月-2023年1月期间租金减免）

3．普遍减免期和补充减免期处于装修免租期或培育期，已涉及免租、优惠租金等情形的，以实收租金计算减免金额，租金金额为零的，不再享受本政策减免优惠。

（四）租赁合同的认定

普遍减免租赁合同签订日应早于2022年3月31日，补充减免租赁合同签订日应早于政府公告疫情风险等级调整为中高风险之日。租赁合同承租人原则上应与提供的营业执照名称相一致。

如已于2022年3月31日前完成租赁程序，程序合规且存在事实上的租赁关系，正处于签署租赁合同过程中的，可按照“实质重于形式”原则，依据有关证据材料（营业执照、租金支付凭证、成交确认书等）和情况说明报相关主管部门和县属国企认定，无主管部门的由国有出租方按内部控制制度自行审批。

补充减免合同承租人、营业执照及租赁关系认定与普遍减免合同认定方式一致。

（五）办理时间要求

减免第二季度租金的，要在今年6月30日前完成租金减免主体工作。补充减免3个月租金工作要在列为疫情中高风险地区后2个月内完成。逾期申请的，不予受理。

（六）涉及转租的政策处理

转租方为我县国有出租方的，应当与房屋产权方以各自实收的租金为限共同承担减免的租金，要根据不同情况分类处理并严格把关，确保减租政策有效传导至最终承租人：

1．国有出租方土地房产的权属人（管理人）间接出租给最终承租户，中间经二级招商物业或转租，如有涉及国有出租方的，除一级国有权属人（管理人）收取的租金要减免给最终承租户外，所涉及二级招商物业或转租的国有出租方其增加的溢价部分，也要执行政策按相应计算值减免给最终承租户享受，若二级国有转租人溢价出租的，一级国有权属人（管理人）与二级国有转租人均为减免租金负担对象；若二级国有转租人原价或折价出租的，一级国有权属人（管理人）为减免租金负担对象，减免金额以二级国有转租人与最终承租人签订的合同金额为基准。（举例：权属人甲国企将房产以10万元出租给乙国企，乙国企经甲国企同意转租，若加价2万元转租给符合条件的最终承租户，则分别以10万元和2万元为折算基数计算减免金额，由甲国企和乙国企减免给最终承租户；若按原价10万元平价转租（或7万元折价转租），则以10万（或7万）为折算基数计算减免金额，由甲国企减免给最终承租户）

2．国有出租方土地房产的权属人（管理人）间接出租给最终承租户，中间经二级招商物业或转租，不涉及国有出租方的，一级国有权属人（管理人）收取的租金要减免给符合条件的最终承租户，一级国有权属人（管理人）为减免租金负担对象。二级转租人原价或折价出租的，减免金额以二级转租人与最终承租人签订的合同金额为基准。一级国有权属人（管理人）应采取各种适当途径，如可设置未落实减免行为的可收回减租优惠政策、解除合同或其他惩罚性条款，可通过多方租赁主体共同签订协议的方式，督促二级非国有转租人把国有租金减免部分落实到最终承租户。二级非国有转租人可自行决定溢价部分减免问题。招商、转租过程中涉及多级国有承租人的，各级国有承租人应确保将租金和国有承租人溢价部分落实到最终承租户。减免租金实际负担人未明确的，国有出租方要先确保将减免租金落实至最终承租户。

3．若承租人部分转租的，国有出租方收取的租金按转租部分的评估值占整个房屋评估值的比例折算；若未经评估或无法确定转租部分的评估值的，按转租部分的面积占整个房屋面积的比例折算。

三、规范减免流程

（一）摸底。国有出租方要尽快摸清房产承租方、实际经营承租方（如有间接出租方的）相关基本情况，形成房产承租方、实际经营承租方两个汇总表,仔细测算减免租金金额，并形成租金减免初步清单。

（二）告知。要根据摸底情况，通过公告、电话、电子邮件、网络等方式告知政策范围内各企业及个体工商户，做到应知尽知。告知内容应包括：房租减免范围、标准，办理程序，受理联系人及联系方式，受理时间，需提交的材料等。

（三）受理。坚持便捷、高效开展受理工作，受理承租方提供的申请及相关证明材料时，要按照疫情防控有关要求，优先采取网上申报、信函等多种方式予以受理。申请减租的承租方应提供的材料包括：申请报告、承诺函、营业执照、租赁合同、其他相关材料（如涉及转租的，还要提供转租合同、最终承租人的租金支付凭证等）。

（四）审核审批。国有出租方对申报材料进行审核，按照内部控制制度履行决策程序后，报主管部门（国企集团）审批。主管部门（国企集团）根据本通知有关规定，做好审批工作；无主管部门的由国有出租方按内部控制制度自行审批。

（五）公示。国有出租方要对审批通过的减免名单和减免租金金额在各主管部门网站、国企集团网站或本单位门户网站公示5个工作日。

（六）办理与反馈。国有出租方要及时通知承租方签订减免租金协议并进行分类处理：当期租金还未收取的，直接扣减当期租金；已经收取的，优先在下一期租金中抵扣（经协商，也可退还租金或延长租期）；租赁合同已到期的，采取退还租金的方式。

对于不符合减免条件的承租方，要及时告知并做好政策解释。

（七）统计存档。国有出租方对于房租减免情况要逐笔记录，统一汇总，建立档案，形成底表，以备检查。

具体流程和规定由国有出租方结合实际研究制定。

四、相关工作要求

（一）建立工作专班。国有出租方要迅速成立工作专班，认真做好方案细化、政策宣传解读等工作。要完善减租问题受理机制，依法合规妥善处理问题诉求。

（二）规范减租操作。国有出租方要认真落实主体责任，制定减租实施方案，严格审批流程，做到高效便利、规范有序，对不符合条件的租户不得减免，杜绝随意减免情况发生。

（三）建立信息统计报送机制。各主管部门、各县属国有企业5月8日前要将工作专班人员名单和联系方式（见附件1），以及统计表中符合减租条件的承租户数量和减租金额等情况（见附件2）通过浙政钉或者邮箱报送。

减免租金扶持政策实际执行情况和数据，实行日报制度，各县属国有企业负责汇总本集团及其所属全资、控股和实际控制企业房租减免工作进度情况，并于每日10:30前填报截至当日进展情况（若当日数据无新增，请发送“无”），通过浙政钉报送（附件2、3电子文档及盖章扫描件）县财政局国资产权中心。（联系人：徐王婷 联系电话：15088559630机关网：649630）。

各主管部门负责汇总各行政事业单位及下属国有企业

房租减免工作进度情况并于每日10:30前填报截至当日进展情况（若当日数据无新增，请发送“无”）；若无主管部门由单位直接报送房租减免工作进度情况，并于每日10:30前通过邮箱报送（附件2、3电子文档及盖章扫描件）县财政局国有资产管理科。（联系人：高广益 联系电话：13989782055机关网：692055 邮箱：Yongjiazichan@163.com）

五、其他事项

（一）对于所属股权多元化国有企业要积极沟通协调，争取广大中小股东的理解支持，在履行规范的内部决策流程后对租金予以减免。对于所属子企业因落实减租政策导致资金困难的，上级国有企业或国企集团公司应给予资金支持。

 （二）租金减免政策性强、情况复杂，涉及国有资产权益和出租人切身利益，社会关注度高。各部门、各单位实施过程中如遇重大问题，请及时向我局反馈。施行过程中如遇上级法律法规和重大政策变化，按“就高不重复”原则执行。

（三）其他未尽事宜，国有出租方根据实际情况采用“一企一策”、“一事一议”方式予以支持。

附件：1．永嘉县国有房屋租金减免工作专班统计表

2．永嘉县国有房屋租金减免统计表

3．永嘉县国有房屋减免租金进度明细表

4. 房屋租金减免承诺函

 5. 租金减免补充协议（参考模板）

永嘉县财政局

2022年月日

附件1

永嘉县国有房屋租金减免工作专班统计表

单位名称（盖章）： 日期：2022年 月 日

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 专班职务 | 姓名 | 单位职务 | 联系电话 | 手机 | 备注 |
| 1 | 例:组长 |  |  |  |  |  |
| 2 | 副组长 |  |  |  |  |  |
| 3 | 成员1 |  |  |  |  |  |
| 4 | 成员2 |  |  |  |  |  |
| 5 | 联络员 |  |  |  |  |  |

填报人： 联系方式:

附件2

永嘉县国有房屋租金减免统计表

单位名称（盖章）： 日期：2022年 月 日

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 单位名称 | 统计报送截至时间 | 疫情中高风险区(是/否) | 享受减免政策时间 | 应执行减免政策底数 | 已执行政策情况 |
| 应减免承租方（户） | 应减免租金（元） | 工业企业（户） | 减免租金（元） | 非工业小微企业（户） | 减免租金（元） | 个体工商户（户） | 减免租金（元） | 已减免承租方（户） | 已减免租金（元） | 工业企业（户） | 减免租金（元） | 非工业小微企业（户） | 减免租金（元） | 个体工商户（户） | 减免租金（元） |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 合计 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 备注 | 1．存在疫情中高风险区的，请注明相应减租数据；2．各主管部门、各县属国有企业于每日10:30前将最新数据汇总通过浙政钉反馈；若当日数据无新增，请发送“无”在浙政钉反馈。 |

填报人： 联系方式:

附件3

永嘉县国有房屋减免租金进度明细表

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 主管部门、国企集团名称 | 出租单位 | 出租单位性质 | 土地房产详细地址 | 出租面积（㎡） | 出租是否经审批 | 有无转租 | 最终承租方名称 | 最终承租方统一社会信用代码 | 最终承租方性质 | 2022年二季度实际应交租金(元) | 实际减免租金金额（元） | 减免方式 | 备注 |
| 1 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 2 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 3 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 4 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 5 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 6 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 7 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 8 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 9 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 10 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 11 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 12 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 13 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 14 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 15 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 19 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 合计 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 备注 | 各主管部门、各县属国有企业于每日10:30前将最新数据汇总通过浙政钉反馈；若当日数据无新增，请发送“无”在浙政钉反馈。 |

填报人： 联系方式：

附件4

房屋租金减免承诺函

本申请人（承租方）于 年 月 日（填写租赁合同签订日期）与 （填写出租方名称）签订租赁合同，承租位于 （房屋地址）的房屋，租赁面积 平方米，租赁到期日为 年 月 日（填写租赁合同终止日期），可享受租金减免 元。本申请人承诺为最终承租人，符合《永嘉县人民政府印发关于应对新冠肺炎疫情帮助市场主体纾困解难33条措施的通知》（永政发〔2022〕26号）及《永嘉县财政局关于落实疫情减租扶持政策的工作指引》（永财发〔2022〕 129号）有关规定，属于减租政策对象，提交的材料真实、准确、完整，不存在承租后转租他人的情形（包括承租后将房屋委托或承包给他人经营等视同出租的行为）。如有虚假或隐瞒，自愿无条件退回减免的租金，并承担由此造成的一切不利后果。

承诺方盖章： 承诺方法定代表人签名：

 年 月 日

附件5

租金减免补充协议（参考模板）

根据《永嘉县人民政府印发关于应对新冠肺炎疫情帮助市场主体纾困解难33条措施的通知》（永政发〔2022〕26号）及《永嘉县财政局关于落实疫情减租扶持政策的工作指引》（永财发〔2022〕129号）的相关要求，对承租县属国有企业及其所属企业（包括全资、控股和实际控制企业)和行政事业单位及其下属企业（含国有全资、控股和实际控制企业，不含集体企业）国有房屋的非国有工业企业、服务业小微企业和个体工商户，免收3个月租金。

 （承租方名称）于 年 月 日（填写租赁合同签订日期）与 （出租方名称）签订租赁合同，承租位于 （房屋地址）的房屋，租赁面积 平方米，租赁到期日为 年 月 日（填写租赁合同终止日期），年租金为 元，可享受租金减免 元。(还须注明以什么方式减免）

其他事项按原合同执行。

本协议一式二份。双方各执一份。

出租方（签字并盖章）： 承租方（签字并盖章）：

2022年 月 日 2022年 月 日

联系电话： 联系电话：