

温州设计集团有限公司文件

关于落实国企租金减免扶持政策的 工作指引细则

各职能部门、下属单位：

为深入贯彻党中央、国务院决策部署和省委、省政府工作要求，根据《温州市人民政府关于印发应对新冠肺炎疫情进一步帮助市场主体纾困解难 30 条措施的通知》（温政发〔2022〕7号）、《浙江省国资委关于做好国有房屋租金减免工作促进服务业务困难行业恢复发展的通知》（浙国资产权〔2022〕8号）和《关于落实国企租金减免扶持政策的工作指引》（温国资委〔2022〕28号）文件要求，现就集团房产减租工作相关事项通知如下：

一、适用范围

（一）减免对象

2022年3月31日温政发〔2022〕7号文件印发时，已承租市属、区属国有全资、国有控股及国有实际控制企业及其下属企业国有房产的服务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，承租上述房产的服务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

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，不属于温政发〔2022〕7号文件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）服务业行业及小微企业的认定

关于服务业行业分类标准，可参考国家统计局《国民经济行业分类》（原则上第三产业都可以视为服务业）。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）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。对服务业行业分类标准和小微企业认定有疑义的，由市发改、经信、市场监管等部门负责解答。

（二）减免租金范围

1. 本次减免租金的房产，指市属、区属国有全资、国有控股及国有实际控制企业及其下属企业拥有各类出租房产，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，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，不属于温政发〔2022〕7号规定的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，承租上述房产的服务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（温政发〔2022〕7 号印发日），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。承租人为服务业小微企业股东或服务业个体工商户经营者，且该服务业小微企业和个体工商户营业执照地址与出租房屋地址一致的，属于减免租金范围。

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）和情况说明报产权所有单位认定。

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）与我市其他纾困政策衔接问题

《关于积极应对新冠肺炎疫情影响助力企业纾困减负稳增长的若干意见》（温政发〔2022〕1号）文件中的一季度租金减免20%申报受理截至4月底。申报对象同时符合温政发〔2022〕1号、温政发〔2022〕7号文件规定和《关于助力企业纾困减负稳增长落实国有企业实施租金减免扶持政策的工作指引》（温国资委〔2022〕2号）的减租条件，且未享受一季度租金减免20%优惠的，可在4月份一次性申请减免。

（六）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。

（七）涉及转租的政策处理

转租方为国有企业的，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. 国有企业土地房产的权属人（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，如有涉及国企的，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企其增加的溢价部分，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. 国有企业土地房产的权属人（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，不涉及国企的，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，国企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。各职能部门、下属单位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，做到应知尽知。告知内容应包括：企业房租减免范围、标准，办理程序，受理联系人及联系方式，受理时间，申请文本，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、纳税申报表、其他相关材料等。

（四）审核审批。各职能部门、下属单位加强审核审批，明确审批主体、流程、时限，在做好物业现场情况的核实的基础上

做好审批工作。

（五）公示。各职能部门、下属单位要对审批通过的减免名单和减免租金金额在集团网站公示 5 个工作日。

（六）办理与反馈。减免事项审批公示通过后，要及时告知申请承租方，承租方凭告知书、实际经营承租方确认书办理减免手续。减免租金方式，原则上优先采取直接扣减当期租金或在下一期租金中抵扣方式。对在 2022 年 4-6 月份租赁到期不再租赁的租户，采用租金直接返还的方式。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。对于企业房租减免情况要逐笔记录，统一汇总，建立档案，形成底表。

具体流程和规定由各职能部门、下属单位结合实际研究制定。

四、相关工作要求

（一）建立工作专班。各职能部门、下属单位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。集团办公室将对各企业、各单位减租工作开展督促检查，及时协调工作中遇到的困难和问题。

（二）规范减租操作。职能部门、下属单位企业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。各职能部门、下属单位要及时统计表中符合减租条件的承租户数量和减租金额等情况。减免事项审批公示通过后，于每日 12:00 前填报截至当日进展情况，报送国有房屋租金减免统计表和减免租金进度明细表（附件 1、2）。

- 附件：1. 国有房屋租金减免统计表
2. 减免租金进度明细表



附件 1

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)	服务业小微企业(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)	服务业小微企业(户)	减免租金(元)	个体工商户(户)	减免租金(元)
1	市属企业															
2	各县市区															
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. 各职能部门、下属单位于每日 12:00 前反馈。3. 联系人：胡自立；联系电话：88832451。															

填报人：

联系方式：

附件 2

减免租金进度明细表

序号	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(m ²)	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	实际减免租金金额	减免方式	备注
1														
2														
3														
4														
5														
6														
7														
8														
9														
10														
11														
12														
13														
14														
15														
16														
合计														
备注	各职能部门、下属单位于每日 12:00 前反馈。2. 联系人：胡自立；联系电话：88832451。													

填报人：

联系方式：

