

上海市国有企业减免小微企业和个体工商户房屋租金的工作指南

一、实施主体

本次房租减免的实施主体是上海市、区国资委监管的市属、区属国有企业集团（含委托监管企业）及纳入合并报表范围内下属企业。

1.国有企业的认定

市属国有企业集团名单在市国资委网站中的“机构职能——监管单位”板块查询；区属国有企业集团根据各区国资委公开披露信息确定，可以通过区国资委网站查询，或者电话咨询区国资委；纳入合并报表范围内下属企业范围电话联系各企业集团确认。

2.其他企业的适用范围

本市集体企业可参照执行《实施细则》。中央企业、其他省市地方国企按照所属国资监管部门出台的政策执行，民营企业、外资企业不在《实施细则》规定的范围内。

二、适用房屋

本次减免租金的房屋为实施主体自有经营性房产和使用权房。

1.经营性房产的认定

经营性房地产是指非居住用途的、用于经营活动，能够产生现金流、给投资者带来收益的房地产。例如，商铺、酒

店、购物中心等。

2. 使用权房的认定

使用权房是指建立公房租赁关系、执行市政府规定租金标准，由本市相关国有企业负责经营管理的公有非居住房屋。

三、减免对象

减免对象为最终签约承租实施主体房屋从事生产经营活动的小微企业和个体工商户（以下简称最终承租方）。

1. 小微企业的认定

小微企业参照《统计上大中小微型企业划分办法（2017）》、《关于印发〈金融业企业划型标准规定〉的通知》（银发〔2015〕309号）划型标准认定。大中型企业集团及下属的子企业、国有企业最终承租经营的，不在本次免租政策适用范围内。

2. 个体工商户的认定

《个体工商户条例》（2016年修订版）（国务院令第六六六号）第二条规定“有经营能力的公民，依照本条例规定经工商行政管理部门登记，从事工商业经营的，为个体工商户”。个体工商户营业执照登记类型为“个体工商户”。

四、减免期限

1. 减免期限的确定

实施主体对最终承租方免除2022年部分租金，分两档执行。

第一档，普遍免除3个月租金。所有地区内的最终承租

方，2022 年免除 3 个月租金。最终承租方在 2022 年租期不满一年的，根据租期按比例享受免租。

第二档，增加免除 3 个月租金。租赁合同存续期间，2022 年被列为疫情中高风险地区所在的街镇行政区域内的最终承租方，或按有关部门防疫要求被封控、停业、征用房屋的最终承租方，以及全年经营亏损的最终承租方，经出具上述任一证明材料，2022 年再免除 3 个月租金，全年合计可免除 6 个月租金。最终承租方在 2022 年租期不满一年的，根据租期按比例享受免租。符合第二档免租条件的最终承租方增加免除金额不超过 3 个月租金。

若同一街道多次出现疫情中高风险地区，以及房屋被多次封控、停业、征用，已享受过第二档减免的租户不重复享受。疫情中高风险地区发生前，以及房屋被封控、停业、征用前，租约到期未续租的租户，不追溯享受第二档减免。

例 1:

2022 年，一个租户承租国有企业房屋，租约期为一年，3 月申请第一档减免，享受 4-6 月租金减免。假设 4 月，该租户所在的街道内出现中疫情中高风险地区，该租户享受第二档减免，免租期限为 7-9 月。

例 2:

2022 年，一个租户承租国有企业房屋，租约期为一年，3 月申请第一档减免，享受 4-6 月租金减免。假设 9 月，该租户所在的街道内出现疫情中高风险地区，该租户申请第二档减免，享受 9-11 月租金减免，总计享受六个月租金减免；

假设 9 月后，该租户所在的同一街道内再次出现疫情中高风险地区，该租户不重复享受第二档减免。

例 3:

2022 年 7 月某小微企业租户退租，9 月该租户原承租地所在的街道内出现疫情中高风险地区，该租户不追溯享受第二档减免。

2. 中高风险地区的确定

以国家卫生健康委、上海市卫生健康委、上海发布、上海市新冠肺炎疫情防控新闻发布会等官方渠道公布的信息为准。

3. 因落实防疫要求严重影响经营活动情形的认定

最终承租人接到有关部门的通知，承租房屋实行封闭管理、停业、被临时征用，或最终承租方全年经营亏损，由最终承租方出具上述任一证明材料，最终承租方应保证其提交的材料真实合法，如有弄虚作假，应承担相应的法律责任。

4. 最终承租方租期不满一年的处理

最终承租方在 2022 年租期不满一年的，最终承租方根据租期按比例享受房租减免。

例 4:

一处房屋，2022 年租户 A 承租 1-6 月，租户 B 承租 7-12 月，则租户 A、B 的租约期占全年的比例均为 1/2，则这两个租户可享受第一档免租各 1.5 个月。

例 5:

一处房屋，2022 年租户承租 1-6 月，6 月期满后退租，

7-12 月空置，该租户租约期占全年的比例均为 1/2，则该租户可享受的第一档免租为 1.5 个月。

五、减免金额

免租金额以租赁合同为准，不包括物业费、停车费等管理费用。每月租金不一致的，由租赁双方协商确定。租赁合同已涉及免租、优惠租金等情形的，以实收年租金计算减免额，或由租赁双方协商确定。

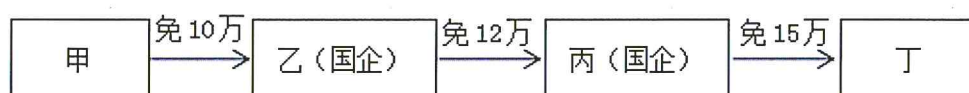
六、转租情形

存在转租行为的房屋，转租方不享受本次房租减免政策，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。其中，转租方为本市国有企业的，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；转租方为非国有企业的，应当配合房屋产权方及国有企业转租方将减免的租金全部落实到最终承租方，鼓励非国有企业转租方对小微企业和个体工商户给予适当帮扶。

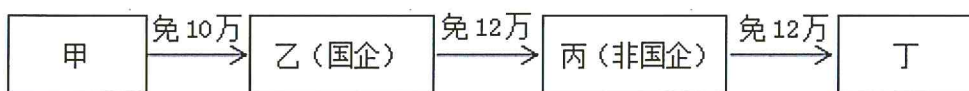
例 6:

本市国有企业甲将自有经营性房屋出租给乙，房租 10 万元；乙出租给丙，房租 12 万元；丙出租给非国有小微企业丁，房租 15 万元。按照本次免租政策规定，甲是实施主体，丁是适用对象，根据乙、丙的性质分为以下四种情形操作：

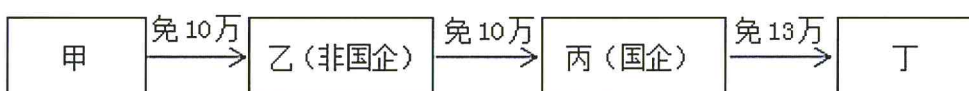
情形 1:



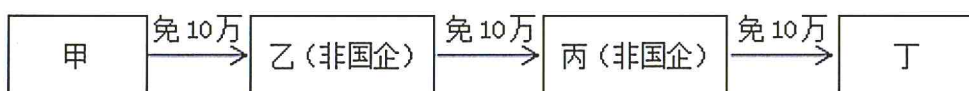
情形 2:



情形 3:



情形 4:



七、组织实施

1. 监管部门的责任

市、区国资委、委托监管单位负责指导、督促所监管企业落实本次房租减免政策。

2. 企业集团的责任

各企业集团负责组织实施本次房租减免政策。一是建立工作机制。明确分管负责人、责任部门、工作人员和任务分工。二是制订实施方案，指导下属企业做好工作部署。通过官方网站、微信公众号等平台向社会公众进行公告，公告内容包括：实施主体、适用对象、免租范围、操作流程等。三是履行备案程序。按时将实施方案和经汇总审定后的租金减

免情况分别报市、区两级国资委备案。

企业集团制定的实施方案包括但不限于：企业集团的责任部门、联系人和联系方式，房屋出租摸底情况（包括房产承租人和实际经营承租人两个清单），本次减免租金的范围、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，房租减免审批制度，内部管控制度等。

3. 实施主体的责任

各实施主体履行房租减免责任。各实施主体应当按照企业集团的实施方案，与各承租方联系，配合企业集团做好摸底工作，形成房产承租方和最终承租方两个清单。根据摸底情况，通过公告、电话、网络等多种方式及时告知承租方，对于政策范围内承租方，要指导其按照流程申报办理房租减免手续，对于不符合减免条件的承租方，要做好政策解释工作。

涉及其他非国有中小股东的国有企业，控股股东应充分发挥作用，加强沟通协调，争取支持理解；涉及上市及金融企业，要加强跟踪辅导，严格按照相关规定规范操作、防范风险。

八、办理流程

按照摸底-告知-受理-审批-反馈-报备流程进行办理。

1. 摸底

各国有企业应摸清承租方、最终承租方（如有转租方的）等相关情况，形成房产承租方和最终承租方清单。

2. 告知

依照摸底情况，通过公告、电话、电子邮件、网络等多种方式告知各政策范围内承租方，做到应知尽知。告知内容应包括：减免的范围、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。

3. 受理

各国有企业应以便捷高效为原则，设立受理通道，申请人需提供申请及相关证明材料（包括承租方、最终承租方证明材料）。疫情期间，应避免人流集聚，国有企业可通过网络、信函、电话通讯等多种方式予以受理。

4. 审批

各国有企业应根据企业集团内部管理规定，统一制定房租减免审批制度，明确审批主体、流程、时限。

5. 反馈

减免事项审批通过后，应及时书面告知申请承租方，承租方凭告知书、最终承租方确认书办理减免手续。不符合减免条件的承租方，要及时告知，并做好政策解释工作。

6. 报备

对于租金减免情况应逐笔记录，加强数据统计，建立档案，形成底表。有关情况由企业集团汇总审定，并经第三方机构复核后，报市、区国资委及委托监管单位备案。

各环节具体办理方式、责任主体、办理时限等以企业集团实施方案为准。

九、任务安排及时间节点

1.发布公告

各企业集团应于 2022 年 4 月 15 日前通过官方网站、微信公众号发布减免租金公告（公告内容参考范式附后），公告内容包括实施主体、减免对象、减免范围、办理流程等。同时，各企业集团应在自有对外租赁园区、楼宇、商场等场所张贴告示，同步公开。

2.排摸情况

各有关企业应于 2022 年 4 月 30 日前完成房屋出租情况摸底工作，形成情况清单。

3.实施减免

各国有企业应加快落实房租减免政策，在租租户第一档减免工作应于 2022 年 6 月 30 日前基本完成，6 月 30 日后新签约租户自起租日实施减免；第二档减免工作自发生疫情中高风险地区上当月起实施，应于 2023 年 1 月 31 日前完成。

4.信息报送

各企业集团应于每周五中午前将本周免租进展情况报送市、区国资委及委托监管单位，报送内容包括疫情中高风险地区和其他地区的受惠企业数、租赁面积、减免金额。其中，市属国有企业报送市国资委，区国资委、委托监管单位汇总所属企业情况后报送市国资委。

5.上报备案

各国有企业租金减免情况明细表经所属企业集团汇总审定以及第三方机构复核后，由企业集团于 2023 年 2 月 28 日前分别报市、区国资委及委托监管单位备案。

十、其他事项

1.未尽事项

对政策性减免租金其他未尽事项，采用“一企一策”“一事一议”方式予以支持。

2.免租情况复核

第三方复核机构的由国有企业集团自行选择。

附件：公告内容参考范式

附件

公告内容参考范式

一、实施主体

明确实施主体范围。

二、适用对象

明确适用对象范围。

三、租金减免方式

明确租金减免的时限、金额、减免操作方式。

四、申请与受理

1、受理窗口的名称、地址、联系人、联系方式、邮箱、受理时间等；

2、申请人需提交的材料：免租申请书（提供申请书范本电子文件下载途径），承租人与房产所属国有企业或转租人签订的租赁合同，承租人营业执照副本，小微企业证明材料，疫情中高风险地区证明材料，有关部门的封控、停业、征用通知等，其他必要的材料。申请人提交的材料均须加盖公章。

3、受理方式，包括网络受理和现场受理，申请人提交的材料扫描件发送至指定邮箱，盖章原件于申请截止日前书面递交。

4、申请截止时间。

五、咨询与监督

明确责任部门、联系人、联系方式。

六、其他事项

