

温州市财政局文件

温财资〔2022〕5号

温州市财政局 关于进一步做好疫情减租有关事项的通知

市本级各行政事业单位、各区（功能区）财政局：

为贯彻落实《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）精神和要求，推动抓紧抓实抓好 2022 年国有房屋租金减免工作，切实帮助服务业领域的小微企业和个体工商户（以下简称服务业小微企业和个体工商户）恢复发展、渡过难关，现将有关事项通知如下：

一、提高政治站位

服务业是国民经济的重要组成部分，服务业小微企业和个体工商户在繁荣市场、促进就业、维护稳定方面发挥着重要作用。各单位要从稳定市场主体、做好“六稳”工作、落实“六保”任

务的高度出发，坚决贯彻落实市政府决策部署，积极落实房租减免政策要求，切实减轻服务业小微企业和个体工商户的经营负担，关键时刻彰显国有资产服务发展的责任担当。

二、明确适用对象

2022年3月31日温政发〔2022〕7号文件印发前，承租市本级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，下同）国有房屋的服务业小微企业和个体工商户，依申请并经审核后给予第二季度共三个月租金减免（以下简称普遍减免，剩余租期不足三个月的按实际租期减免）。如2022年市场主体所在的县级行政区域被列入疫情中高风险地区时，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减免）。

行政事业单位和国有全资、控股、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号文件租金减免政策的适用对象。

存在转租行为的，转租方不享受减免政策，由最终承租经营的服务业小微企业和个体工商户享受减免。存在租赁纠纷（欠租、欠费等）以及违约转租的，不得减免。

三、严把执行口径

（一）本次减免租金的国有房屋，是指市本级行政事业单位及其下属企业（以下简称国有出租方）拥有并出租给服务业小微企

业和个体工商户用于生产经营的房屋，一般不包括住宅。

对于住宅性质的出租房屋，租赁合同已明确约定用于生产经营（非居住）的，如承租人为申请减免的服务业小微企业和个体工商户，或该企业的股东和个体工商户经营者且营业执照地址与承租房屋地址一致的，属于减免租金的房屋范围。合同约定用于居住的，不得减免。合同约定不明确或未约定具体用途的，根据以下情况认定：承租人为申请减免的服务业小微企业和个体工商户的，提供与承租人名称一致的营业执照；承租人为服务业小微企业股东和服务业个体工商户经营者的，提供相关身份证明以及与承租房屋地址一致的营业执照。

国有出租方从非国有单位（指非国有全资、控股及实际控制企业和行政事业单位）租入后转租，或受非国有单位委托管理并对外出租的房屋，不属于减免租金的房屋范围；从国有全资、控股、实际控制企业和行政事业单位租入后转租，或受以上国有单位委托管理并对外出租的房屋，根据产权单位性质按照归口国资监管机构和财政部门的规定执行。

（二）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。租赁合同已涉及免租、优惠租金等情形的，以减免期内的实收租金计算减免金额；租金金额为零的，不再享受减免优惠。

（三）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）。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）或登陆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。

（四）普遍减免的租赁合同签订日应不晚于2022年3月31日（即温政发〔2022〕7号文件印发日），补充减免的租赁合同签订日应不晚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和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2022年3月31日（或政府公告疫情风险等级调整为中高风险之日）前已按规定权限和程序完成招租工作，或虽未签订租赁合同但存在事实上的租赁关系的，按照“实质重于形式”原则，依据有关证据材料（包括招租公告、成交确认书、营业执照、租金支付凭证等）和情况说明报国有出租方主管部门认定，无主管部门的由国有出租方严格按内部控制制度予以认定。

（五）普遍减免的申请受理时间截止于2022年6月30日，补充减免的申请受理时间为2022年市场主体所在的县级行政区

域疫情风险等级被确定为中高风险的当月起 2 个月内。逾期申请的，不予减免，因不可抗力导致的除外。

（六）涉及转租的政策处理。承租人（以下统称转租方）向第三人（最终承租人）转租应符合《中华人民共和国民法典》规定，国有出租方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. 转租方属于国有企业或行政事业单位，且最终承租人属于减租对象的，国有出租方向转租方收取的租金和转租方向最终承租人收取的转租加价收入，均应作为减免租金的折算基数计算各自应分担的减免金额，由最终承租人享受。原价或折价转租的，按转租方与最终承租人签订的转租合同金额（实收租金）作为折算基数计算减免金额，由国有出租方落实给最终承租人。〔举例：权属人甲事业单位将房产以 50 万元出租给乙国企，乙国企经甲事业单位同意转租，若加价 5 万元转租给符合条件的最终承租人丙，则分别以 50 万元和 5 万元为折算基数计算减免金额，由甲事业单位和乙国企减免给丙；若按原价 50 万元平价转租（或 45 万元折价转租），则以 50 万（或 45 万）为折算基数计算减免金额，由甲事业单位减免给丙〕

若转租方为非我市管理的国有企业和行政事业单位，国有出租方要采取有力措施确保上述规定落实到位。转租方拒不分担减免金额的，国有出租方可先行垫付，后续通过催收、扣减租赁押金、加收租金等方式予以收回。

2. 转租方不属于国有企业和行政事业单位，而最终承租人属于减租对象的，由最终承租人向国有出租方申请减免，减免金额以国有出租方收取的租金和转租租金低者作为折算基数计算确定。〔举例：权属人甲事业单位将房产以 50 万元出租给自然人乙某，乙某经甲事业单位同意转租给符合条件的最终承租人丙，若转租价格为 55 万元（高于原租金）或 45 万元（低于原租金），则分别以原租金（50 万元）或转租价格（45 万元）作为折算基数计算减免金额，由甲事业单位减免给丙〕

以上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。

四、规范减免流程

国有出租方应当按照以下流程，做好租金减免工作：

（一）摸底。国有出租方要尽快摸清房产承租人、实际经营承租人（如存在转租）相关情况，按照温政发〔2022〕7 号文件及本通知有关规定，形成租金减免初步清单，认真测算减免金额。

（二）告知。国有出租方要根据摸底情况，通过公告、电话、电子邮件、网络等方式告知政策范围内的承租人，确保应知尽知。告知的内容应包括：租金减免范围及标准、办理程序、联系人及联系方式、受理时间、需提交的材料等。

（三）受理。按照便捷、高效原则及疫情防控有关要求，优

先采取网上申报、电子邮件、信函等多种方式开展受理工作。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、租赁合同及其他相关材料（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，报主管部门审批。主管部门根据温政发〔2022〕7号文件和本通知有关规定，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。审批通过的减免名单和减免金额等信息，由主管部门（无主管部门的由国有出租方）通过本单位门户网站公示5个工作日，接受社会各界的监督。

（六）办理与反馈。减免事项公示通过后，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。

对不符合减免条件的承租方，要及时反馈并做好政策解

（七）统计存档。国有出租方对租金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。

五、抓好工作落实

国有出租方要高度重视、迅速行动，明确分管领导、任务分工和负责部门，并加强政策宣传和辅导，确保政策落地、责任到人、措施到位。主管部门要加强对本部门所属单位租金减免事项

的审批管理，确保及时兑现、靠前兑现、应兑尽兑；要组织开展督促检查，发现问题及时整改；要完善减租问题受理机制，依法合规妥善处理问题诉求。

各单位要严肃工作纪律，防止出现随意扩大减免范围、进行利益输送、暗箱操作等行为。严禁出租人、转租人、最终承租人等串通通过修改租赁合同等方式骗取减免政策。

在办理租金减免过程中，国有出租方要认真梳理出租情况，对存在未经审批出租房屋等问题的，要如实反映，及时纠正。要加强出租房屋的日常管理，防止国有资产流失。

六、其他事项

（一）原《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）规定的一季度租金减免20%优惠政策申报受理截至4月底，具体按《温州市财政局关于助力企业纾困落实土地房产租金减免有关事项的通知》（温财资〔2022〕2号）有关规定执行。

承租人同时符合温政发〔2022〕1号和7号规定的减租条件，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。

（二）租金减免扶持政策执行情况，市本级由国有出租方填写《房屋租金减免情况统计表》报主管部门审核汇总后，于每月28日前（数据截止当月25日）报送我局，无主管部门的由单位直接报送。其中：市本级行政事业单位及其下属企业（不含文化、金融企业）报行政事业资产管理处，文化企业报教科文处，金融

企业报金融处。

各区(功能区)财政局于每月 28 日前(数据截止当月 25 日),将本地行政事业单位权属房屋租金减免执行情况(减免户数、金额、存在问题、意见建议等)报送我局行政事业资产管理处。

后续市政府对报送要求如有变化,另行通知。

(三)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。

(四)对政策性减免租金其他未尽事项,可由出租单位和主管部门采用“一事一议”方式予以支持。

(五)各区(功能区)财政局可参照本通知,制定本地租金减免实施细则,并加强政策宣传解读、咨询答复和兑现等工作,切实推动政策落地。

附件: 1. 房屋租金减免承诺函

2. 房屋租金减免情况统计表

温州市财政局

2022 年 4 月 11 日

(此件公开发布)

