附件2

县属国有企业土地房产

（住宅用途除外）租金减免细则

 现就县属国有企业实施租金减免扶持政策相关事项通知如下：

**一、实施主体**

本政策实施主体，为县国资办监管的县属国有企业（以下称“县属国有企业”），以及纳入合并报表范围的下属企业（国有全资、国有控股及国有实际控制企业，不含集体企业）。

**二、减免口径**

**（一）减免适用对象及减免额度**

1、2022年1月19日《文成县新型冠状病毒感染的肺炎疫情防控工作领导小组办公室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》（文防办〔2022〕4号）印发前，承租本县范围内县属国有全资、国有控股及实际控制国有企业及其下属企业权属土地房产（住宅用途除外）且符合条件的企业，依申请给予2022年第一季度（即1-3月份）租金20%的减免。租期未完全覆盖1-3月份的，按实际租期计算。

符合条件企业要求：2022年1月1日前已注册登记在文成县范围，申报时注册地和财政收入在本县范围内的具有独立法人资格的民营企业（不含分支机构及房地产企业）。

2022年一季度尚处于装修免租期或培育期，租金金额为零的，不再享受本政策减免优惠。

注册地和财政收入在文成县范围内，是指企业营业执照登记的“住所”或“经营地址”位于文成县，且企业在文成县缴纳税收。

具有独立法人资格的民营企业，是指在市场监管部门办理企业法人登记（有限责任公司、股份有限公司）的各类非公企业（不含分支机构），具体认定以承租方提供的营业执照、国家企业信用信息公示系统查询结果为准。

2、2022年3月31日前，已承租上述房产的小微企业和个体工商户，可享受第二季度（即4-6月份）租金减免（剩余租期不足三个月的按实际租期享受减免）。如行政区域疫情风险等级确定为中高风险时，承租上述房产的小微企业和个体工商户，可以按上述规定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租期享受减免）。

关于小微企业界定范围，可关注“浙江小微”公众号，点击微查询输入企业名称查询，或参考《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）和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。对小微企业认定有疑义的，由县发改、经信、市场监管等部门负责解答。

**（二）非减免对象**

1．集体企业、社会团体、民办非企业单位、个人等非市场主体，个人独资企业、合伙企业、个体工商户、企业分支机构等不具有法人资格的主体，以及行政事业单位和国有全资、国有控股、国有实际控制企业，不属于文防办〔2022〕4号文件租金减免扶持政策的适用对象。

2．存在租赁纠纷（欠租、欠费等）、违约转租的，不得减免。

3．存在转租行为的房屋，转租方不享受本次房租减免政策，最终承租方享受本次房租减免政策。

4.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。

**（三）减免租金范围**

本次减免租金的土地房产，指县属国有全资、国有控股及国有实际控制企业及其下属企业拥有并位于全县范围内各类出租土地、房产，不包括不动产权证书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。

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。国有出租方从其他单位（权属不归国有出租方）租入土地房产后转租的，或国有物业公司将受业委会委托管理的物业对外租赁的，不属于本政策的减租扶持政策适用范围，各单位不得减免。

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，以实收租金计算减免金额。

**（四）租赁合同的认定**

减免第一季度租金的租赁合同签订日应早于2022年1月1日，减免第二季度租金的租赁合同签订日应早于2022年3月31日，租赁合同承租人应与提供的营业执照名称相一致。

如在上述两个时间（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）和情况说明报出租方及主管部门认定，无主管部门的由出租方严格按内部控制制度予以认定。

（五）租金减免方式

减免租金方式，原则上优先采取直接扣减当期租金或抵扣下一期租金。对租赁到期不再租赁的租户，租金返还方式另行处理。

三、办理流程

各国有企业可参照以下流程，做好房租减免工作：

**（一）摸底。**各县属国有企业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，仔细测算减免租金金额，形成国有房屋租金减免汇总表。

**（二）告知。**各县属国有企业要根据摸底情况，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（受理时间不晚于2022年5月31日），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，可采取多种方式予以受理。申请减租的承租方应提供的材料包括：申请报告、国有资产房租减免审批表、承诺函、营业执照、租赁合同、租金支付凭证、纳税申报表、其他相关材料等。

**（四）审核审批。**各县属国有企业要对申报材料进行案头审核（必要时可实地核实），报主管部门审核后报国资办审批。各主管部门根据文防办〔2022〕4号、文防办〔2022〕15号和本细则等有关规定，做好审核工作；无主管部门的由各县属国有企业自行审核并填写房屋租金减免情况统计表后报国资办审批。

**（五）公示。**审批通过的减免名单和减免金额等信息，由国资办通过人民政府网站公示，接受社会各界的监督。

**（六）办理与反馈。**减免事项审批公示通过后，各县属国有企业及时办理减免事宜。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。

**（六）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。

四、其他事项

（一）县国资办对各国有企业经审定减收的租金在国企年度经营业绩考核和工资总额管理中视同利润。

（二）国有控股的混合所有制企业，落实减免政策时要做好与非国有股东的沟通协调，履行必要的决策程序；涉及国有上市企业，法律法规及相关监管部门另有规定的，从其规定。

（三）对政策性减免租金其他未尽事项，由各国有企业在协商基础上“一事一议”采取合适方式予以解决。重大问题应及时向我办反馈。本政策施行过程中如遇上级法律法规和重大政策变化，按上级有关规定和政策直接执行。

（四）时间要求。减免租金的兑现落实工作，各国有企业原则上要在6月30日前完成。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。