

温州市人民政府国有资产监督管理委员会文件

温国资委〔2022〕2号

温州市国资委 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

各市属国有企业、各区国资监管机构：

为深入贯彻中央和全省经济工作会议精神，确保2022年全市经济“一季稳”、“开门红”，奋力推进完成全年经济社会发展目标任务，市政府出台《温州市人民政府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），其中第1条要求“实施一季度租金减免。对2022年1-3月份承租市域范围内市属、区属国有全资、国有控股及国有实际控制企业和行政事业单位权属的土地房产（住宅用途除外），且最终承租人为非国有企业和非行政性事业单位的，依申请给予租金减免20%”。为贯彻落实该项扶持政策，现就相关事项提出如下工作指引：

一、实施主体

本政策实施主体，为市国资委监管的市属国有企业（以下称“市属国有企业”），各区国资监管机构监管的区属国有企业，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、减免适用对象

（一）减免对象

2022年1月7日《温州市人民政府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）印发前，承租市域范围内市属、区属国有全资、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1月7日前已注册登记在市区范围，申报时注册地和财政收入在市区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）。

（二）非减免对象

1. 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. 土地房产权属为国有企业，经二级招商物业或转租，最终承租人是符合本政策民营企业的，最终承租人属于减租适用对象。最终承租人不属于减租适用对象的，不得减免。

三、相关口径

（一）民营企业的相关定义

注册地和财政收入在市区范围内，是指企业营业执照登记的“住所”或“经营地址”位于市区，且企业在市区缴纳税收。

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。

（二）减免租金范围

本次减免租金的土地房产，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并位于市域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。专业性市场签订联营合同的，视同租赁，属于本次减免范围。

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，或国有物业公司受业委会委托管理的物业对外租赁的，不属于温政发〔2022〕1号规定的减租扶持政策适用范围，各单位不得减免。

(三) 减免租金负担对象

国有企业土地房产的权属人(管理人)直接出租给最终承租户的,国有企业土地房产的权属人(管理人)为减免租金直接负担对象。

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)

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。

（四）减免租金金额

减免租金金额为 2022 年 1-3 月按有效租赁合同计算实际应缴纳租金金额的 20%，租期未完全覆盖 1-3 月份的，按实际租期计算。

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。

（五）租赁合同的认定

租赁合同签订日应早于 2022 年 1 月 7 日（温政发〔2022〕1 号印发日），租赁合同承租人应与提供的营业执照名称相一致。

如已于 1 月 7 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）和情况说明报市属国企或区属国企认定。

（六）减免租金方式

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 1-3 月份租赁到期不再租赁的

租户，采用租金直接返还的方式。

四、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，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（受理时间不晚于 2022 年 4 月底），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。各国有企业加强审核审批，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。各国企集团要对审批通过的减免名单和减免租金金额在各国企集团网站、相关权属单位企业公示 5 个工作日。

（六）办理与反馈。减免事项审批公示通过后，要及时书面告知申请承租方，承租方凭告知书、实际经营承租方确认书办理减免手续。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 and 规定由各市属国有企业、区属国有企业结合实际研究制定。

五、实施要求

（一）各国有企业要高度重视，迅速行动，明确分管领导、任务分工和负责部门，摸清底数情况，细致预测减免租金金额，制定具体实施细则或方案，部署指导下属企业做好各项工作，确保扶持政策落地、责任到人、措施到位。

（二）各国有企业制定的实施细则或方案经内部决策程序通过后，分别报市国资委或各区国资监管机构备案，并加快减免租金落实兑现工作。

（三）各国有企业落实减免租金扶持政策时，要注意把握政策，规范流程，强化审批把关，加强内部管理，相关办理部门和人员要履职尽责，秉公办理，严禁利益输送，杜绝暗箱操作，确保政策减免落到实处。严禁出租方和承租方串通通过修改租赁合同（协议）等方式骗取减免政策。

六、其他事项

（一）市国资委、各区国资监管机构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委反馈。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。各市属国有企业、区属国有企业要加快制定实施细则或方案，于2022年1月20日前分别报市国资委、各区国资监管机构备案；减免租金的兑现落实工作，各国国有企业原则上要在4月底前完成。

各市属国有企业、各区国资监管机构减免租金扶持政策实际执行情况和数据，实行周报制度，于本指引发布之日起每周一上午12:00前汇总截止上一周的进度报市国资委，市国资委汇总后报市政府，后期根据上级精神和实际情况再作调整。

- 附件：1. “温30条”减免租金进度汇总表
2. “温30条”减免租金进度明细表

温州市人民政府国有资产监督管理委员会
2022年1月13日

（联系人：蔡一雷，联系方式：0577-88901015, 13906871064，
浙政钉：市国资委-产权管理处-蔡一雷）

（此件公开发布）

温州市国资委办公室

2022年1月13日印发

附件 1

“温 30 条”减免租金进度汇总表

单位名称（盖章）：

填报日期： 年 月 日

统计报送 截至时间	租户租金底数		应执行减免政策底数		截止目前已执行效果	
	承租方 (户)	减免月份租金（元）	应减免承租方（户）	应减免租金（元）	已减免承租方（户）	已减免租金（元）
合 计						
备注	根据相关要求,租金减免进度统计需每周上报,请各市属国有企业、各区国资监管机构每周一上午 12:00 前汇总上报。联系人:吴漫伟,联系电话:88901157,浙政钉:温州市国资委-产权管理处-吴漫伟。					

填报人：

联系方式：

附件 2

“温 30 条” 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	出租资产类别	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	土地房产详细地址	出租面积(m²)	2022 年一季度实际应交租金	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														
17														
18														
19														
20														
21														
合计														