

上海市长宁区财政局
文件
上海市长宁区机关事务管理局

长财〔2022〕11号

长宁区财政局 长宁区机关事务管理局
关于做好2022年长宁区行政事业单位减免
小微企业和个体工商户房屋租金相关工作的通知

区各委、办、局，各街道、新泾镇政府以及各有关单位：

为贯彻落实国家发展改革委等部门《关于促进服务业领域困难行业恢复发展的若干政策》（发改财金〔2022〕271号）和《关于印发〈上海市全力抗疫情助企业促发展的若干政策措施〉的通知》（沪府办规〔2022〕5号）的文件精神，进一步帮助小微企业和个体工商户纾困解难，切实减轻企业负担，着力稳定营商环境，现就2022年本区行政事业单位减免小微企业和个体工商户房屋

租金的有关工作事项通知如下：

一、减免政策

本区行政事业单位将自有房屋出租给从事生产经营活动的小微企业和个体工商户（含服务业小微企业和个体工商户，以下简称“承租方”），2022年全年免除承租方3个月租金；承租方位于2022年被列为疫情中高风险地区所在的街镇行政区域或因落实防疫要求严重影响经营活动的，再免除3个月租金、全年合计免除6个月租金。

二、适用范围

（一）本区行政事业单位与承租方签订房屋租赁合同并正常履行，合同租赁期限涵盖2022年1月1日至12月31日中任一时段。

（二）本区行政事业单位房屋的承租方应为《中小企业划型标准规定》（工信部联企业〔2011〕300号）规定的小微企业和《个体工商户条例》（国务院令 第666号）规定的个体工商户。

（三）疫情中高风险地区以国家卫生健康委、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。因落实防疫要求严重影响经营活动的情况，是指承租方按有关部门防疫要求，承租房屋被封控、停业、被临时征用等影响经营活动正常开展的情况。

三、办理程序

为简化审批流程，对本通知涉及的行政事业单位房屋出租租金免除事项，通过“长宁区小微企业、个体工商户承租国有房屋

房租减免系统”线上完成申报审批，具体办理程序如下：

（一）承租方向出租方提供《长宁区行政事业单位房屋租金优惠政策申请表》、法人代表身份证明、营业执照、租赁合同、小微企业材料以及落实防疫要求严重影响经营活动的证明等相关材料。

（二）出租方经初步审核后，报送主管部门。主管部门负责汇总部门所属单位申请材料，出具相应意见后报送区机管局、区财政局审批备案。

（三）审批程序完成后，材料各方均留存一份。出租方根据审批意见与承租方签订有关房屋租金免除事项的房屋租赁补充协议，并将上述相关材料留存备查。

（四）出租方普遍免除3个月租金的相关工作，第一阶段应于5月10日前完成。后续发生新签订房屋租赁合同等涉及普遍免除3个月租金的情况，应在情况发生后1个月内完成。

出租方补充减免3个月租金的相关工作，应在承租方被列为疫情中高风险地区所在的街镇行政区域内或因落实防疫要求严重影响经营活动的情况发生后1个月内完成。

（五）各主管部门应对所属行政事业单位上报的房屋租金免除事项的备案情况进行统计备查，并及时上报最新工作情况。

四、减免方式

（一）出租方与承租方根据政策规定，经双方协商一致确定2022年免除房屋租金的具体期限，发生租赁合同期限小于免除租金具体期限的情况时，以实际租赁期为限。

(二)承租方尚未支付租金的，由出租方按房屋租赁合同涵盖的2022年租期范围，直接免除相关期限的房屋租金。

(三)承租方已支付租金的，减免的租金经双方协商一致，优先从合同期内后续未缴纳租金中抵扣。后续未执行合同金额不足以抵扣或承租方要求返还的，由出租方直接返还。

五、工作要求

本区各主管部门和所属行政事业单位要切实提高站位，顾全大局，牢固树立“过紧日子”思想，充分认识国有房屋租金减免政策的重要意义，进一步把思想统一到国务院、本市决策部署和区委区政府工作要求上来，克服自身困难，确保政策落实；在落实政策过程中要坚持依法合规，流程规范，确保国有资产安全完整。主管部门要加强对所属行政事业单位的监督指导，督促有关单位主动与承租方对接，做好租金减免政策的宣传解释工作，及时将政策落到实处。

联系人：区财政局 杨 斌 22051382

区机管局 姜晶晶 22050537

附件：1.长宁区行政事业单位房屋租金减免工作指南
2.长宁区行政事业单位房屋租金优惠政策申请表



上海市长宁区财政局



上海市长宁区机关事务管理局

2022年4月19日

附件 1:

长宁区行政事业单位房屋租金减免工作指南

一、实施主体

区级行政事业单位是本次房租减免工作的实施主体。各主管部门负责统筹推进本部门及下属单位落实房屋租金减免政策。

二、适用房屋

本次减免租金的房屋为实施主体自有房产，并按照《长宁区行政、事业单位房屋出租出借、租赁及调配管理办法》履行审批程序，并依法签订租赁合同的。

三、减免对象

本次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

小微企业按照《中小企业划型标准规定》（工信部联企业〔2011〕300号）的划型标准认定。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、减免具体规则

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。

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，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。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，一个租户承租行政事业单位房屋，租约期为一年，4 月申请第一档减免，享受 5-7 月租金减免。

假设 5 月，该租户所在的街道内出现疫情中高风险地区，该租户可申请享受第二档减免，免租期限为 8-10 月。如假设 5 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 2：2022 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

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，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、租赁期限小于免租金期限的处理

发生租赁合同期限小于免除租金具体期限的情况时，以实际租赁期为限。

例 3：一处房屋，2022 年小微企业租户 A 承租 1-2 月，小于 3 个月的普遍免租期，则该租户可申请免租 2 个月的租金。

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

如存在经许可的转租行为时，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或者园区等整体租赁拆分转租的，应当配合房屋产权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。

本次房租减免中以下三种情况视为经许可的转租行为：

1、合同中明确约定的转租行为。2、已经各主管部门认定有效的转租行为。3、最终承租方的租赁合同在 2022 年 3 月 1 日前完成确权登记中心租赁备案的转租行为。

例 4：本区行政事业单位甲将自有房屋出租给乙，房租 16 万元；乙出租给非国有小微企业丙，房租 20 万元。按照本次免租政策规定，甲是实施主体，丙是适用对象，根据以下情况申请减免。

情形 1：

如乙为国有企业，则乙减免 4 万元（三个月），丙减免 5 万元（三个月）。

情形 2：

如乙为非国有企业，则乙减免 4 万元（三个月），丙减免 4 万元（三个月）。

例 5：本区行政事业单位甲将自有房屋出租给园区乙，房租 100 万元；乙将园区拆分转租，其中出租给非国有小微企业丙房租 12 万元。按照本次免租政策规定，甲是实施主

体，丙是适用对象，丙可申请房屋减免三个月租金3万元，乙配合甲将减免的租金落实到最终承租方丙，减免3万元，最高上限不超过25万元。

七、减免方式

根据租金实际支付情况，确定具体减免方式：

1、对于租金尚未支付的，且符合减免要求的，由出租方按房屋租赁合同涵盖的2022年租期范围，直接免除相关期限的房屋租金。

例6：小微企业A于2022年1月至12月期间租赁行政事业单位房屋，尚未支付本年租金，符合3个月的减免要求的情况下，可以申请直接免除5-7月份的房屋租金。

2、对于租金已经支付的，减免租金优先从合同期内后续未缴纳租金中抵扣。

例7：小微企业A于2022年1月至12月期间租赁行政事业单位房屋，已缴纳1-6月份租金，符合3个月的减免要求的情况下，可申请免除7-9月份租金。

3、对于后续未执行合同金额不足以抵扣或承租方要求返还的，由出租方直接返还。

例8：小微企业A于2022年1月至12月期间租赁行政事业单位房屋，已缴纳全年租金，且2022年合同期满后中止续租的，在符合3个月的减免要求的情况下，可申请返还3个月租金。

八、组织实施

1、监管部门的责任

区财政局、区机管局负责指导督促本区行政事业单位落实本次房租减免政策。

2、主管部门的责任

各主管部门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，指导下属单位做好工作部署。

指导所属单位通过官方网站、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。履行审批程序。按时将实施方案和经汇总审定后的租金减免情况分别报区机管局、区财政局。

3、行政事业单位的责任

行政事业单位作为实施主体履行房租减免责任，应当按照主管部门的实施方案，与各承租方联系，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。

九、办理流程

按照告知-受理-审批-反馈-报备流程进行办理。

1、告知

主管部门负责指导行政事业单位作为实施主体通过公告、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。

2、受理

实施主体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。疫情期间，为避免人流集聚，采用“长宁区小微企业、个体工商户承租国有房屋房租减免系统”进行线上受理。

3、审批

实施主体对申报材料及情况进行初审，符合减免政策的报送主管部门；主管部门审核汇总本部门单位材料，提出办理意见后，报送区机管局、区财政局审核。

4、反馈

减免事项审批通过后，实施主体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，实施主体应及时告知，并做好政策解释工作。

5、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。对于疫情期间租金减免情况，将按规定向区房屋出租出借工作联席会议报备。

十、任务安排及时间节点

1、发布公告

主管部门负责指导实施主体于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。

2、联系通知

实施主体应于 2022 年 4 月 20 日前，通过公告、电话、网络等多种方式及时告知承租方减免政策情况，形成情况清单。

3、实施减免

各部门应紧密配合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 5 月 10 日前基本完成，后续新签约租户自起租日一个月内申报实施减免；第二档减免工作自发生疫情中高风险地区的一个月内申报实施减免。

十一、其他事项

对政策性减免其他未尽事项，由各主管部门另行协商决策。

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），承租人与房产所属单位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

长宁区行政事业单位房屋租金优惠政策申请表（2022）

单位：元

申请承租单位或个人					联系人			联系电话		
承租人所属行业					企业类型 (大中小微)			(属于中小微企业的 请提供证明附件)		
房屋租赁情况										
序号	房屋坐落地址	租赁面积 (平方米)	合同开始时间 (yyyy/mm/dd)	合同到期时间 (yyyy/mm/dd)	年租金 (元)	免租开始时间 (yyyy/mm/dd)	免租结束时间 (yyyy/mm/dd)	免除租金总金额 (元)	申请减免档次 (第一档/第二档)	备注 (中高风险、被封 控、停业、被临时 征用)
免除租金总金额 (元)：		<input type="checkbox"/> 减免		元 (人民币大写) 元整)						
		<input type="checkbox"/> 抵扣		元 (人民币大写) 元整)						
		<input type="checkbox"/> 退回		元 (人民币大写) 元整)						
审核意见情况										
出租单位意见		签字 (盖章) 年 月 日								
主管部门意见		签字 (盖章) 年 月 日								
区机管局意见		签字 (盖章) 年 月 日			区财政局意见		签字 (盖章) 年 月 日			