附件 1：

**宝山区国有（集体）企业房屋租金减免工作指南**

一、关于减免对象

本次减免对象为通过签订租赁协议（合同）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）。其他形式“承租”的最终承租房，采用一事一议解决。

**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，并提供《小微企业承诺函》（样式见附表）。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666 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”。

二、关于减免期限

位于2022年度（自然年度）内的租赁期满一年（12个月）的，减免期限的处理：实施主体对最终承租方免除2022年6个月租金；

位于2022年度（自然年度）内的租赁期不满一年（12个月）的，减免期限的处理：实施主体对最终承租方免除租金的月份数：实际租赁期限/12乘以6。

三、关于减免金额

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，给予保留。

四、关于转租处理

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，并出具《国有（集体）企业房屋租金减免承诺书（转租户）》（样式见附件）。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、已经各区管企业（一级）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 1：本区国有（集体）甲将自有房屋出租给乙，12个月房租；乙出租给非国有小微企业丙，12个月房租。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，则乙减免六个月房租，丙减免六个月房租。

情形 2：

如乙为非国有企业，则乙减免六个月房租，丙减免六个月房租。同时乙向甲出具《国有（集体）企业房屋租金减免承诺书（转租户）》。

例 2 ：本区国有（集体）企业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，丙可申请房屋减免六个月租金6 万元，乙配合甲将减免的租金落实到最终承租方丙，并出具《国有（集体）企业房屋租金减免承诺书（转租户）》，丙减免6万元。

五、关于减免方式

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 3：小微企业A于2022年1月至12月期间租赁国有（集体）企业房屋，尚未支付本年租金，符合6个月的减免要求的情况下，可以申请直接免除5-11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 4：小微企业A于2022年1月至12月期间租赁国有（集体）企业房屋，已缴纳1-6月份租金，符合6个月的减免要求的情况下，可申请免除7-12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 5：小微企业A于2022年1月至12月期间租赁国有（集体）企业房屋，已缴纳全年租金，且2022年合同期满后中止续租的，在符合6个月的减免要求的情况下，可申请返还6个月租金。

六、关于申报材料(目录)

1、宝山区国有（集体企业）房屋租金优惠政策申请表（样式见附件）

2、企业营业执照或个体工商户营业执照

3、法人代表身份证明

4、租赁合同

5、小微企业承诺函（样式见附件）

6、租金减免承诺书（转租户）（样式见附件）

7、最终承租人确认承诺书（样式见附件）

8、最终承租人租赁合同

9、落实防疫要求严重影响经营活动的证明

七、关于组织实施

**1 、监管部门的责任**

宝山区国资（集资）委负责指导督促本区国有（集体）企业落实本次房租减免政策。

**2 、各区管企业责任**

各区管企业作为实施主体，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。

指导所属企业通过官方网站、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报区国资委备案。

对于不符合减免条件的承租方，要做好政策解释工作。

八、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**

各区管企业作为实施主体负责指导下属企业通过公告、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，受理方式，受理时间，申请文本，需提交的材料等。

**2**、**受理**

为方便各减免对象申报，一律采用“上海市政府一网通办--宝山区--宝山区国有（集体）房屋房租减免系统”进行线上受理。

**3**、**审批**

各区管企业下属企业对申报材料及情况进行初审， 符合减免政策的报送各区管企业；各区管企业审核汇总，提出办理意见后，报送区国资委备案。

**4**、**反馈**

减免事项备案通过后， 各区管企业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，各区管企业应及时告知，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，各区管企业应加强数据统计，建立档案， 形成底表，按规定向区国资（集资）委报备。

九、任务安排及时间节点

**1**、**发布公告**

各区管企业于2022年5月20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**

各区管企业应于2022年5月底前，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**

各区管企业应加快落实房租减免政策， 在租租户应于2022年6月30日前基本完成。

十、其他事项

对政策性减免其他未尽事项， 由各区国资委会同各区管企业另行协商决策。

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、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 租人营业执照副本等其他必要的材料。申请人提交的材料均须加盖公章。

2、受理方式:线上受理。申请人按照线上受理申报指引，提交申报材料。

3 、申请截止时间：2022年6月底。

五、咨询与监督

明确责任部门、联系人、联系方式。

六、其他事项