

# 温州市财政局文件

温财资〔2022〕2号

---

## 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

市本级各行政事业单位、各区（功能区）财政局：

为更好统筹疫情防控和经济社会发展，助力企业纾困，减轻企业租金负担，根据《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）精神，现就市本级行政事业单位及其下属企业土地房产租金减免有关事项通知如下：

### 一、高度重视租金减免

市本级行政事业单位及其下属企业（含国有全资、国有控股及国有实际控制企业，集体企业除外，下同），作为土地房产租金减免扶持政策的实施主体和责任主体，要提高站位，切实履行好经济责任、政治责任和社会责任，对承租其名下土地房产（住宅用途除外）且符合条件的企业，依申请给予2022年一季度租

金 20%的减免。

## 二、明确政策适用对象

根据《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）规定，土地房产租金减免扶持政策的适用对象为：2022年1月7日温政发〔2022〕1号印发前，已在市区范围注册登记并承租市域范围内市本级行政事业单位及其下属企业权属土地房产（住宅用途除外），且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（不含房地产企业）。

社会团体、民办非企业单位等非市场主体，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。

存在租赁纠纷（欠租、欠费等），以及违约转租的，不得减免。

## 三、把握政策执行口径

（一）本次减免租金的土地房产，指市本级行政事业单位及其下属企业（以下称国有出租单位）拥有并位于市域范围内的土地、房产，不包括住宅及住宅小区配套车库、停车场等为百姓生活服务的配套设施。

对于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人名称相一致的营

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，承租人应提供该房产用于生产经营的相关佐证材料（如与合同承租人名称一致的营业执照），国有出租单位实地核实后，予以认定。

国有出租单位从其他单位（不含市属、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）租入后转租的土地房产，不属于温政发〔2022〕1号规定实施租金减免的土地房产范围，各单位不得减免。

（二）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。

（三）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），具体认定以承租人提供的营业执照、国家企业信用信息公示系统查询结果为准。

（四）减免租金金额为2022年一季度按有效租赁合同计算实际应缴纳租金金额的20%，租赁终止日早于2022年3月的，按实际租期计算减免金额。2022年一季度尚处于装修免租期未收取租金的，不再享受租金减免扶持政策。

（五）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），且租赁合同承租人应与减租申请方营业执照的名称相一致。假如1月7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（如招租公告、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单位主管部门认定，无主管部门的由国有出租单位严格按内部控制制度规定予以认定。

（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》有关规定，并根据不同情况分类处理，国有出租单位应予严格把关：

1. 转租方属于温政发〔2022〕1号规定的实施减租的责任主体（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），且与其签订转租合同的最终承租人属于减租适用对象的，国有出租单位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作为折算基数计算减免金额，由国有出租单位落实给最终承租人。〔举例：权属人甲事业单位将房产以10万元出租给乙国企，乙国企经甲事业单位同意转租，若加价2万元转租给符合条件的最终承租人丙民企，则分别以10万元和2万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民企；若按原价10万元平价转租（或8万元折价转租），则以10万（或8万）为折算基数计算减免金额，由甲事业单位减免给丙民企〕

2. 转租方不属于温政发〔2022〕1号规定的实施减租的责任主体，而最终承租人属于减租适用对象的，由最终承租人向国有出租单位申请减免，减免金额以国有出租单位收取的租金和转租租金低者作为折算基数计算。〔举例：权属人甲事业单位将房产以10万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民企，若转租价格为12万元（高于原租金）或8万元（低于原租金），则分别以原租金（10万元）或转租价格（8万元）作为折算基数计算减免金额，由甲事业单位减免给丙民企〕

#### 四、规范租金减免流程

国有出租单位应当按照以下流程，做好租金减免工作：

**（一）摸底。**国有出租单位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〕1号及本通知有关规定，形成租金减免初步清单，认真测算减免金额。

**（二）告知。**国有出租单位要根据摸底情况，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（不晚于2022年4月底）、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，国有出租单位可优先采取信函、电子邮件等多种方式开展受理工作。申请减租的承租人应提供的材料包括：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。**国有出租单位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〕1号和本通知等有关规定，做好审批工作；无主管部门的由国有出租单位有关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，由负责审批的主管部门（无主管部门的由国有出租单位）通过网站公示5个工作日，接受社会各界的监督。

**（六）办理与反馈。**减免事项审批公示通过后，国有出租单位要及时通知承租人签订减免租金协议（涉及国有转租方的可签订三方协议）并进行分类处理：当期租金还未收取的，减免金额直接扣减当期租金；已经收取的，优先在下一期租金中抵扣，对2022年一季度租赁到期的，则采取退还租金的方式。

对不符合减免条件的承租人，要及时反馈并做好政策解释。

**（七）统计存档。**国有出租单位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、认真抓好工作落实**

国有出租单位要高度重视、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（协议）等方式骗取减免政策。在办理租金减免过程中，国有出租单位要认真梳理出租情况，对存在未经审批出租土地房产的，要如实反映，及时纠正。要加强出租土地房产的日常管理，防止国有资产流失。

## 六、其他事项

（一）租金减免扶持政策执行情况，市本级由国有出租单位填写《土地房产减免租金情况统计表》报主管部门审核汇总后，从2月开始每月28日前（数据截止当月25日）报送我局行政事业资产管理处归口联系人（无主管部门的由单位直接报送）。

各区（功能区）财政局从2月开始每月28日前（数据截止当月25日），将本地行政事业单位权属土地房产租金减免执行情况（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。

（二）租金减免情况复杂、政策性强，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到重大问题，请及时向我局反馈。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。

（三）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. 土地房产租金减免承诺函  
2. 土地房产减免租金情况统计表

温州市财政局  
2022年1月17日

(此件公开发布)

