关于积极应对新冠肺炎疫情进一步帮扶服务业小微企业和个体工商户缓解

房屋租金压力的实施细则

(征求意见稿）

为认真贯彻党中央、国务院和省委省政府决策部署，落实国家发展改革委等八部委联合印发的《关于应对新冠肺炎疫情进一步帮扶服务业小微企业和个体工商户缓解房屋租金压力的指导意见》（发改投资规〔2020〕734号），根据省发展改革委等八部门《关于印发<关于积极应对新冠肺炎疫情进一步帮扶服务业小微企业和个体工商户缓解房屋租金压力的实施方案>的通知》（粤发改投资[2020]245号）要求，切实帮扶服务业小微企业和个体工商户缓解房屋租金压力，结合我市实际，制定本实施细则。

一、严格落实房屋租金减免政策

（一）对承租市直行政事业单位房屋用于经营、出现困难的服务业小微企业和个体工商户，免除上半年3 个月房租，上半年减免期限不足的，在下半年进行补足或顺延；对已享受（粤府明电〔2020〕9号）提出的“一免两减半”的，可予以补足。**[牵头单位：市财政局，参与单位：市国资委、市市场监督管理局、市金融工作局、各县（市、区）人民政府]**

（二）鼓励非国有房屋出租人在双方平等协商的基础上，对服务业小微企业及个体工商户减免或延期收取房屋租金。**[牵头单位：各县（市、区）人民政府，参与单位：市财政局、市住建局、市市场监督管理局、市金融工作局]**

（三）统筹各类财政资金（包括中央转移支付、地方自有财力等），根据当地实际情况对承租非国有房屋的服务业小微企业和个体工商户给予适当帮扶。**[牵头单位：市财政局，参与单位：市发展改革局、市住建局、市市场监督管理局、市金融工作局、各县（市、区）人民政府]**

（四）对服务业小微企业和个体工商户减免租金的出租人，按减免租金月份数给予当年的房产税和城镇土地使用税困难减免。落实好增值税小规模纳税人税收优惠政策。**[牵头单位：市地方税务局，参与单位：市财政局、市发展改革局、市住建局、市市场监督管理局、市金融工作局、各县（市、区）人民政府]**

二、引导加大金融支持力度

**（五）加大信贷支持力度。**引导国有银行业金融机构增加对服务业小微企业和个体工商户优惠利率小额贷款投放，专门用于支付房屋租金。进一步引导银行业金融机构要加大对服务业小微企业和个体工商户的信贷投放力度，积极推进LPR改革，运用好普惠金融定向降准政策释放资金和支农、支小、扶贫再贷款资金，加大对小微企业和个体工商户的融资支持。**[牵头单位：人民银行汕尾市中心支行、汕尾银保监分局，参与单位：市金融工作局，各县（市、区）人民政府]**

**（六）鼓励推广质押、信用贷款产品。**对于实际减免服务业小微企业和个体工商户房屋租金的出租人，引导国有银行业金融机构视需要年内给予基于房屋租金收入的优惠利率质押贷款支持。鼓励银行业金融机构开发推广基于房屋租金收入的质押贷款产品。引导地方法人银行业金融机构用好普惠小微企业信用贷款支持计划政策工具，加大小微企业信用贷款投放，支持更多小微企业和个体工商户获得免抵押担保的信用贷款支持。**[牵头单位：人民银行汕尾市中心支行、汕尾银保监分局，参与单位：市金融工作局，各县（市、区）人民政府]**

**（七）缓解还本付息压力。**对于服务业小微企业和个体工商户以及实际减免房屋租金的出租人的生产经营性贷款，因受疫情影响严重、年内到期还款困难的，银行业金融机构与客户协商，视需要通过展期、续贷等方式，给予阶段性延期还本付息安排。引导地方法人银行业金融机构用好普惠小微企业贷款延期支持工具，支持金融机构在市场化、商业化原则下，做到“应延尽延”。**[牵头单位：人民银行汕尾市中心支行、汕尾银保监分局，参与单位：市金融工作局，各县（市、区）人民政府]**

**三、稳定房屋租赁市场**

（八）鼓励将国有房屋直接租赁给服务业小微企业和个体工商户。对确需转租、分租的，不得在转租、分租环节哄抬租金。加强对当地国有房屋转租、分租环节租金收取情况的抽查、检查，及时受理、查处有关价格投诉举报，严厉打击转租、分租环节哄抬租金的行为，积极配合发展改革、财政、住建、国资等部门开展相关工作，切实帮扶服务业小微和个体工商户缓解房屋租金压力。**[牵头单位：市国资委、市市场监督管理局，参与单位：市发展改革局、市财政局、市住建局、市国资委、市金融工作局、各县（市、区）人民政府]**

（九）在受疫情影响缴纳租金确有困难时，承租人与出租人在遵守合同协议的前提下，本着平等协商的原则稳定租赁关系，出租人可适当减免或延期收取租金。存在转租、分租国有房屋情况的，市直行政事业单位要通过与中间承租人加强沟通、签订合同等方式，确保减免租金政策落实到实际经营的承租户。**[牵头单位：市财政局、市市场监督管理局、市住建局，参与单位：市发展改革局、市国资委、市金融工作局、各县（市、区）人民政府]**

（十）中央驻汕有关单位、市直有关单位出租房屋，要建立健全房屋租赁纠纷调处机制；县（市、区）政府及相关单位也要建立房屋租赁纠纷调处机制，引导租赁双方协商解决因疫情引发的租赁纠纷。帮扶服务业小微企业和个体工商户渡过难关，尽快复工复产、复商复市，推动服务业小微企业和个体工商户恢复正常生产秩序。 **[牵头单位：各县（市、区）人民政府，参与单位：市财政局、市市场监督管理局、市发展改革局、市住建局、市国资委、市金融工作局、市地方税务局、人民银行汕尾市中心支行、汕尾银保监分局]**

**四、关于办理减免租金事项的承租户应提供的材料**

 符合减免租金条件的企业申办减免租金事项时，应向出租单位提供申请书、租赁合同、营业执照、疫前与疫中经营收入对比材料及其他证明材料等。出租房屋的市直行政事业单位要及时受理申请，并在3个工作日内作出是否受理的决定。

**五、关于办理减免租金审批事项**

 市直行政事业单位对符合减免租金政策的出租出借事项向市财政局提出申请，并提供如下资料：

 （一）租金减免申请文件及主管部门的审核意见；

 （二）出租出借事项合同书；

 （三）承租户申请书、营业执照复印件；

 （四）财政部门或主管部门批复出租出借事项文件。

市财政局受理市直行政事业单位申请后，3个工作日内作出是否减免决定，并书面通知批复申请单位。市直行政事业单位根据市财政局的减免批复，及时向承租单位落实减免手续。

本实施细则公开发布，并从发布之日起执行。

汕尾市发展和改革局

 2020年10月9日