

上实城开关于减免小微企业和个体工商户房屋租金的公告

为贯彻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》以及《上海市全力抗疫助企业促发展的若干政策措施》精神，根据 2022 年上海市国有资产监督管理委员会、上海市住房和城乡建设管理委员会、上海市房屋管理局的《上海市国有企业减免小微企业和个体工商户房屋租金实施细则》要求，上海实业城市开发集团有限公司（以下简称“上实城开”）对所属经营性房产的租金减免方案如下：

一、实施主体

上海实业城市开发集团有限公司下属控股企业作为本次租金减免的实施主体。

上实城开集团不动产事业部、法务部、计财部、审计部组成“租金减免审议工作组”，不动产事业部牵头负责减免租政策执行过程中的汇总统计与对口上报（含租户数量、面积、金额），各公司（项目）对照属地政策，经“租金减免审议工作组”审定批准的内容和金额，实施和完成租金减免补充协议签署。

上海实业城市开发集团有限公司下属的非全资持有的控股企业应积极与其他股东沟通协商，并最终根据公司章程之

约定，召开股东会或董事会对免租事宜进行决议，并按照决议内容执行。

二、适用对象

承租上实城开及其下属全资和控股子公司上海市的自有经营性房产，从事生产经营活动的小微企业和个体工商户为本次租金减免的适用对象。承租上实城开沪外省市的自有经营性房产的小微企业和个体工商户的租金减免，依照所在地政府颁布的租金减免政策执行。其中：

1. 承租人租用的房产是上实城开本次租金减免的实施主体自有产权的经营性房产。经营性房地产是指非居住用途的、用于经营活动，能够产生现金流、给投资者带来收益的房地产。例如，商铺、酒店、购物中心等。
2. 承租人应是从事生产经营活动的非国有企业性质的小微企业和个体工商户（以下简称最终承租方）。其中，小微企业参照《统计上大中小微型企业划分办法（2017）》，结合国家市场监督管理总局小微企业库

（<http://xwqy.gsxt.gov.cn/>）进行认定；个体工商户是指营业执照登记类型为“个体工商户”的经营者。

如承租人的控股股东或实际经营人（若承租人承租前已经过城开资信背景调查的，该调查确认的对象即为实际经营人）为大中型企业集团及下属子企业、国有企业的，不在本

次免租政策适用范围内。申请免租的企业需自行披露其持股结构，并以书面形式承诺其控股股东或实际控制人不属于大中型企业集团及下属子企业或国有企业。

行政机构、事业单位、民非组织等非企业形态的组织机构，不在本次免租政策适用范围内。

3. 存在间接承租情形的，转租人不享受本次租金减免政策。在转租人切实落实了对符合条件的实际经营人（即最终承租人）的租金减免的前提下，在不超过转租人对实际经营人减免租金的总额内，由上实城开租金减免的实施主体免除转租人应缴纳的相应租金。为免疑义，转租人的转租行为需事先经过上实城开租金减免实施主体的同意。
4. 存在负面清单事项的承租人，在负面清单事项消除前，不享受租金减免政策。负面清单包括但不限于：
 - 1) 有证据表明承租人不配合相关政府部门以及上实城开实施防疫工作，有瞒报、漏报、迟报相关信息、防疫措施不到位等行为的；
 - 2) 承租人的生产经营活动存违反消防安全、卫生安全等相关法律法规约定的情况，且整改不到位的；
 - 3) 承租人在疫情前，已存在欠租欠费、擅自转租等违反原租赁合同约定的；

5、下列公司（项目）的政策性减免租执行，依理依据以“特事特议”方式操作：

- 1) 涉大宗资产交易项目及公司；
- 2) 涉已立案进入破产程序的项目及公司；
- 3) 非自有房产的租金减免及其他未尽事宜。

三、减免金额

1. 减免的房租金额以租赁合同为准，不包含物业费、停车费等管理费用。
2. 承租人或实际经营人在 2022 年租期不满一年的，根据租期比例享受免租。
3. 原租赁合同已涉及免租、优惠租金等情形的，根据 2022 年实际收到租金的租期比例计算减免额。
4. 尚未交房或开业（未开始经营活动）的承租人，除交房时间、开业时间根据疫情导致的工期延后情况做相应顺延外，不享受租金减免。

四、减免期限

承租上实城开上海市自有经营性房产的各适用对象，减免期限分两档执行。

第一档，普遍免除 3 个月租金。所有地区内的最终承租

方，2022年免除3个月租金。最终承租方在2022年租期不满一年的，根据租期按比例享受免租。

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，以及全年经营亏损的最终承租方，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。最终承租方在2022年租期不满一年的，根据租期按比例享受免租。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最终承租方不重复享受。疫情中高风险地区发生确定前，以及房屋被封控、停业、征用前，租约到期未续租的最终承租方，不追溯享受第二档减免。

中高风险地区的确定以国家卫生健康委、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。

承租上实城开沪外省市的自有经营性房产的小微企业和个体工商户的减免期限，依照所在地政府颁布的减免期限执行。

五、办理流程

承租人申请减免租金，将申请材料提交给上实城开相关的实施主体受理。上实城开设立联系人如下：

项目	受理人	电话	邮箱
城开 YOYO	颜文翔	15317217928	ks.yanwx@siud.com
城开国际大厦、亚太企业大楼	李超	13818126508	sz.lic@siud.com
零星商铺	陆剑峰	13816342773	sh.lujf@siud.com
万源城	胡黎明	13681891978	shwy.hulm@siud.com
无锡置业	张黎	15961720091	wx.zhangl@siud.com
西安浐灞	邢磊	13572037934	xa.xingl@siud.com
沈阳城开中心	曹冰	13610890092	sy.caob@siud.com
天津鼓楼巷	王磊	18630878378	tj.wanglei@siud.com
世贸商城*	肖莉莉	13916745488	joycexiao@shanghaim art.com
昆山锦亭*	赵皖皖	13774298880	550170448@qq.com

1. 申请材料

承租人申请减免租金，需提交相关材料包括但不限于：

- 1) 《支持疫情防控减免租金申请表》；
- 2) 承租人与上实城开各实施主体签订的原租赁合同；

- 3) 承租人营业执照副本、控股股东名称及股权比例；以及控股股东或实际控制人不属于大中型企业集团及下属子企业或国有企业的承诺书。
- 4) 承租人 2021 年度财务报表、2020 年 12 月上海市社会保险费缴纳通知书、《中华人民共和国企业所得税月（季）度预缴纳税申报表》
- 5) 项目经营地处于国家卫生健康委公布的疫情中高风险地区所在街镇行政区域内的证明。
- 6) 项目经营地不属于疫情中高风险地区所在的街镇行政区域内，按照有关部门要求实行全封闭管理、停业、或经营地被征用，或承租人 2022 年全年经营亏损的证明材料。
- 7) 属于转租物业的，转租人在提交申请资料时，还需提供:实际经营次承租人清单、实际经营次承租人的相关资料(其中租赁合同为实际经营次承租人与转租人之间的租赁合同)、转租人收取实际经营次承租人的租金收款记录、转租人和实际经营次承租人签署的同意减免租金的协议；
- 8) 其他与审核认定相关的资料。

申请人提交的材料均须加盖申请人公司的公章。

2. 受理方式

申请人将提交的材料扫描件发送至本方案“五、办理流程”中上实城开相关的实施主体受理人的邮箱，盖章原件于申请截止日前书面递交。

3. 申请截止时间

申请截止时间为 2022 年 5 月 31 日。

经上实城开租金减免的实施主体审核符合租金减免条件后，出租人将书面反馈审核意见并和申请人签订租赁合同补充协议。承租人取得的租金减免额最终以相关的租金减免实施主体通知为准。

申请人应如实诚信填报相关信息材料并对填写信息和申报材料的真实性、准确性和完整性负责。如果上实城开在事中或事后发现申请人填报信息材料不真实、不准确或不完整，上实城开有权拒绝申请人申请，不给予租金减免，已经减免的要求申请人补交已减免的租金，直至提前解除与申请人的租赁合同。

六、咨询监督

上实城开设立监督电话和邮箱。

联系人：陶心远

联系方式：13681839291

邮箱：taoxy@siud.com

七、其他事项

上实城开保留对支持疫情防控减免租金方案及未尽事宜的最终解释权。

本实施方案在执行过程中如遇上海市及国家相关政策调整的，上实城开将根据政策调整的内容对本方案进行相应调整。

上海实业城市开发集团有限公司

2022年4月6日