



世民律師事務所 SHIMIN LAW OFFICES

## 新冠肺炎疫情期间租金减免政策及司法指导意见

合伙人 郑于铃

律师 王佳颖

2020年6月1日

为了支持企业积极应对新冠肺炎疫情所造成的影响，帮助中小企业渡过难关，2月初起，很多省市政府陆续出台了相关支持性政策以降低企业的经营成本。作为企业经营成本的重要组成部分，租金的减免政策一直是企业所关注的问题，我们在此对政策和司法指导意见予以梳理，希望对企业经营有所帮助。

### 1. 各地有关租金减免的政策

苏州作为首个发布支持性政策的城市于2月2日发布了《关于应对新型冠状病毒感染的肺炎疫情支持中小企业共渡难关的十条政策意见》，要求对承租国有经营用房的中小企业免收1个月租金、减半征收2个月租金。对租用非国有经营用房的，鼓励出租人为承租人减免租金，具体由双方协商解决。

此后，重庆、北京、浙江、广东、天津、上海、深圳、湖北、江苏、河南、陕西等地相继发布了相关支持性政策，要求对承租国有经营用房的中小企业减免一定期限内的租金。对承租非国有经营用房的，鼓励出租人为承租人减免租金，具体由双方协商解决。部分城市还规定，对在疫情期间主动为承租人减免租金的出租人予以政策支持或适度资金补贴。

以上海为例，2月7日上海市政府发布了《上海市全力防控疫情支持服务企业平稳健康发展的若干政策措施》，规定中小企业【<sup>1</sup>】承租本市国有企业经营用房（包括各类开发区和产业园区、创业基地及科技企业孵化器等）的，先免收2月、3月两个月租金。对间接承租的企业，确保租金减免落到实处，使实际经营的中小企业最终受益。鼓励国有企业通过减免缓交等方式尽可能多让利给中小企业。鼓励大型商务楼宇、商场、园区等各类市场运营主体为实体经营的承租人减免租金。主动为承租人减免房产或土地租金的企业，缴纳房产税、城镇土地使用税确有困难的，可申请减免相应的房产税、城镇土地使用税。

从上海市国有资产监督管理委员会2月10日发布的《关于本市国有企业减免中小企业房

<sup>1</sup> 中小企业的具体划分请参考本文附件

屋租金的实施细则》来看，实施租金减免的国有企业是指上海市市属、区属的国有企业集团（含委托监管企业）及纳入合并报表范围内下属企业，并非广义的所有市属、区属国有企业及其关联公司，也不包括央属国有企业集团。

## 2. 中央有关租金减免的政策

国务院国有资产监督管理委员会等八部委于5月9日联合发布了《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》（以下简称“八部委指导意见”），规定对承租国有房屋（包括国有企业和政府部门、高校、科研院所等行政事业单位房屋，下同）、出现经营困难的服务业小微企业<sup>2</sup>和个体工商户，免除3个月租金。转租、分租国有房屋的，要确保免租惠及最终承租人。中央所属国有房屋出租的，执行房屋所在地对出现经营困难的服务业小微企业和个体工商户的房屋租金支持政策。对承租非国有房屋、出现经营困难的服务业小微企业和个体工商户，鼓励出租人考虑承租人实际困难，在双方平等协商的基础上，减免或延期收取租金。**八部委指导意见弥补了央属国有企业集团租金减免政策上的空白。**

## 3. 最高人民法院有关租金减免问题的指导意见

就非国有房屋的租金减免而言，各地政府出台的政策和八部委指导意见虽然有所规定，但主旨在于稳定租赁关系，鼓励非国有房屋租赁相关主体在平等协商的基础上合理分担疫情带来的损失，缺乏强制力。

八部委指导意见发布一周后，最高人民法院于5月15日发布了《最高人民法院关于依法妥善审理涉新冠肺炎疫情民事案件若干问题的指导意见（二）》，对疫情期间出现的租金纠纷问题做了进一步的明确，（1）承租国有企业房屋以及政府部门、高校、科研院所等行政事业单位房屋用于经营，受疫情或者疫情防控措施影响出现经营困难的服务业小微企业、个体工商户等承租人，请求出租人按照国家有关政策免除一定期限内的租金的，人民法院应予支持；（2）承租非国有房屋用于经营，疫情或者疫情防控措施导致承租人没有营业收入或者营业收入明显减少，继续按照原租赁合同支付租金对其明显不公平，承租人请求减免租金、延长租期或者延期支付租金的，人民法院可以引导当事人参照有关租金减免的政策进行调解；调解不成的，结合案件的实际情况，根据公平原则变更合同。**这一规定为承租非国有房屋的受疫情影响企业要求减免租金提供了司法指导意见支持。**据此，承租非国有房屋用于经营的企业，因为疫情或疫情防控措施导致没有营业收入或营业收入明显减少的，可以先以当地的租金减免政策为参照与出租人就减免租金、延期支付租金或延长租期等事项进行协商，如双方无法达成一致的，可以考虑诉至法院，人民法院将可能依据公平原则变更房屋租赁合同。

---

<sup>2</sup> 小微企业的具体划分请参考本文附件

## 附件：大中小微企业的划分认定

依据：《关于印发中小企业划型标准规定的通知》（工信部联企业〔2011〕300号）<sup>【3】</sup>

行业名称	指标名称	计量单位	大型	中型	小型	微型
农、林、牧、渔业	营业收入 (Y)	万元	$Y \geq 20000$	$500 \leq Y < 20000$	$50 \leq Y < 500$	$Y < 50$
工业*	从业人员 (X)	人	$X \geq 1000$	$300 \leq X < 1000$	$20 \leq X < 300$	$X < 20$
	营业收入 (Y)	万元	$Y \geq 40000$	$2000 \leq Y < 40000$	$300 \leq Y < 2000$	$Y < 300$
建筑业	营业收入 (Y)	万元	$Y \geq 80000$	$6000 \leq Y < 80000$	$300 \leq Y < 6000$	$Y < 300$
	资产总额 (Z)	万元	$Z \geq 80000$	$5000 \leq Z < 80000$	$300 \leq Z < 5000$	$Z < 300$
批发业	从业人员 (X)	人	$X \geq 200$	$20 \leq X < 200$	$5 \leq X < 20$	$X < 5$
	营业收入 (Y)	万元	$Y \geq 40000$	$5000 \leq Y < 40000$	$1000 \leq Y < 5000$	$Y < 1000$
零售业	从业人员 (X)	人	$X \geq 300$	$50 \leq X < 300$	$10 \leq X < 50$	$X < 10$
	营业收入 (Y)	万元	$Y \geq 20000$	$500 \leq Y < 20000$	$100 \leq Y < 500$	$Y < 100$
交通运输业*	从业人员 (X)	人	$X \geq 1000$	$300 \leq X < 1000$	$20 \leq X < 300$	$X < 20$
	营业收入 (Y)	万元	$Y \geq 30000$	$3000 \leq Y < 30000$	$200 \leq Y < 3000$	$Y < 200$
仓储业*	从业人员 (X)	人	$X \geq 200$	$100 \leq X < 200$	$20 \leq X < 100$	$X < 20$
	营业收入 (Y)	万元	$Y \geq 30000$	$1000 \leq Y < 30000$	$100 \leq Y < 1000$	$Y < 100$
邮政业	从业人员 (X)	人	$X \geq 1000$	$300 \leq X < 1000$	$20 \leq X < 300$	$X < 20$

<sup>3</sup> 上海市《关于本市国有企业减免中小企业房屋租金的实施细则》规定，中小企业范围参照《关于印发中小企业划型标准规定的通知》（工信部联企业〔2011〕300号）有关规定，根据所属行业予以确定。

根据该规定及《国民经济行业分类》（GB/T 4754—2011），国家统计局制定了《统计上大中小微企业划分办法》（国统字〔2011〕75号）。2017年因《国民经济行业分类》（GB/T 4754—2017）正式颁布，国家统计局对2011年制定的《统计上大中小微企业划分办法》进行了修订。修订保持原有的分类原则、方法、结构框架和适用范围，仅将所涉及的行业按照《国民经济行业分类》（GB/T 4754—2011）和《国民经济行业分类》

（GB/T 4754—2017）的对应关系，进行相应调整，如将交通运输业中包括的“装卸搬运和运输代理业”修改为“多式联运和运输代理业、装卸搬运”；仓储业所包括的行业子类，调整为“通用仓储，低温仓储，危险品仓储，谷物、棉花等农产品仓储，中药材仓储和其他仓储业”。

	营业收入 (Y)	万元	$Y \geq 30000$	$2000 \leq Y < 30000$	$100 \leq Y < 2000$	$Y < 100$
住宿业	从业人员 (X)	人	$X \geq 300$	$100 \leq X < 300$	$10 \leq X < 100$	$X < 10$
	营业收入 (Y)	万元	$Y \geq 10000$	$2000 \leq Y < 10000$	$100 \leq Y < 2000$	$Y < 100$
餐饮业	从业人员 (X)	人	$X \geq 300$	$100 \leq X < 300$	$10 \leq X < 100$	$X < 10$
	营业收入 (Y)	万元	$Y \geq 10000$	$2000 \leq Y < 10000$	$100 \leq Y < 2000$	$Y < 100$
信息传输业*	从业人员 (X)	人	$X \geq 2000$	$100 \leq X < 2000$	$10 \leq X < 100$	$X < 10$
	营业收入 (Y)	万元	$Y \geq 100000$	$1000 \leq Y < 100000$	$100 \leq Y < 1000$	$Y < 100$
软件和信息技术服务业	从业人员 (X)	人	$X \geq 300$	$100 \leq X < 300$	$10 \leq X < 100$	$X < 10$
	营业收入 (Y)	万元	$Y \geq 10000$	$1000 \leq Y < 10000$	$50 \leq Y < 1000$	$Y < 50$
房地产开发经营	营业收入 (Y)	万元	$Y \geq 200000$	$1000 \leq Y < 200000$	$100 \leq Y < 1000$	$Y < 100$
	资产总额 (Z)	万元	$Z \geq 10000$	$5000 \leq Z < 10000$	$2000 \leq Z < 5000$	$Z < 2000$
物业管理	从业人员 (X)	人	$X \geq 1000$	$300 \leq X < 1000$	$100 \leq X < 300$	$X < 100$
	营业收入 (Y)	万元	$Y \geq 5000$	$1000 \leq Y < 5000$	$500 \leq Y < 1000$	$Y < 500$
租赁和商务服务业	从业人员 (X)	人	$X \geq 300$	$100 \leq X < 300$	$10 \leq X < 100$	$X < 10$
	资产总额 (Z)	万元	$Z \geq 120000$	$8000 \leq Z < 120000$	$100 \leq Z < 8000$	$Z < 100$
其他未列明行业*	从业人员 (X)	人	$X \geq 300$	$100 \leq X < 300$	$10 \leq X < 100$	$X < 10$

注：

1. 大型、中型和小型企业须同时满足所列指标的下限，否则下划一档；微型企业只须满足所列指标中的一项即可。
2. 表中各行业的范围以《国民经济行业分类》(GB/T4754-2017) 为准。带\*的项为行业组合类别，其中，工业包括：采矿业，制造业，电力、热力、燃气及水生产和供应业；交通运输业包括：道路运输业，水上运输业，航空运输业，管道运输业，多式联运和运输代理业、

装卸搬运，不包括铁路运输业；仓储业包括：通用仓储，低温仓储，危险品仓储，谷物、棉花等农产品仓储，中药材仓储和其他仓储业；信息传输业包括：电信、广播电视和卫星传输服务，互联网和相关服务；其他未列明行业包括：科学研究和技术服务业，水利、环境和公共设施管理业，居民服务、修理和其他服务业，社会工作，文化、体育和娱乐业，以及房地产中介服务，其他房地产业等，不包括自有房地产经营活动。

如您对本内容有任何疑问，敬请联系：[info@shiminlaw.com](mailto:info@shiminlaw.com)

本资料的著作权归世民律师事务所（以下简称“世民”）所有，请勿擅自引用、更改、转印或复印本资料。

本资料是仅供理解法律法规内容而制作的，不包括对于法律法规的解释、说明或解读等。