

为了您 保护您 成就您



关于疫情防控期间
商业租赁合同纠纷处理的法律指南
(上海地区)

上海

武汉

西安

长沙

休斯敦

2022年4月

目 录

一、指南目的	3
二、基本原则	3
(一) 交易稳定原则.....	3
(二) 利益平衡原则.....	3
(三) 诚实信用原则.....	3
三、法律法规及相关政策.....	3
(一) 法律法规方面.....	3
(二) 司法解释及相关政策.....	4
(三) 政府政策方面.....	5
四、涉疫情商业租赁合同容易引发的纠纷类型及法律分析	6
(一) 承租人要求解除房屋租赁合同.....	6
(二) 承租人要求减免租金.....	6
(三) 出租人要求解除租赁合同并要求承租人承担违约责任.....	7
五、涉疫情商业租赁合同其他情况	7
(一) 租赁合同双方当事人的其他合同义务.....	7
(二) 例外情况.....	8
(三) 出具不可抗力事实性公证、复工复产公证.....	8
六、租赁合同当事人的应对	8
(一) 积极沟通, 协商解决.....	8
(二) 通过第三方机构调解解决.....	8
(三) 通过诉讼、仲裁方式解决.....	9
七、法律声明	9
八、附件.....	9
附件一: 《关于租金减免商请函》模板 (适用于非国有房屋承租人)	9
附件二: 《租赁合同补充协议》模板.....	9
附件三: 涉疫相关法律法规及政策摘要.....	9
附件四: 小微企业认定标准.....	9

一、 指南目的

自 2022 年 3 月份以来，上海地区新冠肺炎疫情来势汹汹、猝不及防，波及全市各类工商企事业单位及相关人员，为能使租赁双方有效化解新冠肺炎疫情期间商业租赁合同纠纷，依据有关法律法规及相关司法解释，参照政府有关政策特制定本指南，供商业租赁合同当事方参考。

本指南旨在使各主体处理租赁合同纠纷时有章可循，有效化解合同纠纷。指南主要包含商业租赁合同的纠纷处理，暂不包含居住类房屋租赁合同，主要介绍承租国有类房屋的租金减免政策，重点介绍承租非国有类房屋的纠纷处理原则及纠纷化解的各类方式。

租赁双方本是唇齿相依，休戚与共的命运共同体，在抗击新冠肺炎疫情的大环境下，在疫情过后经济整体复苏的大方向下，希望租赁双方能互惠互谅，互相支持，合作共赢，携手共度时坚。

二、 基本原则

（一）交易稳定原则

交易稳定是市场经济的基石，规则建立在鼓励交易发生，维护交易稳定的基础上，符合各类经济主体的利益和预期。对疫情期间可以履行的合同，合同双方应继续履行合同，对因疫情或疫情防控措施影响，不能按约履行的合同，合同双方可协商变更合同，维持合同的稳定性。

（二）利益平衡原则

在处理商业租赁合同纠纷中应兼顾和平衡各方当事人的利益，合同双方应互谅互让、共担风险、共克时艰，平等保护各方当事人的权益，疫情风险导致当事人间利益失衡的，当事人可根据公平合理的原则进行协商，恢复利益平衡。

（三）诚实信用原则

诚实信用原则是民事领域的帝王条款，要求参与交易的市场主体诚实不欺、信守承诺，以对待自己事务的标准对待他人，不损人利己，诚信、善意履行合同义务，在追求自己利益的同时不损害他人利益、社会利益。

三、 法律法规及相关政策

（一）法律法规方面

商业租赁合同纠纷涉及的法律、法规、规章如下：

序号	名称	实施日期
----	----	------

1	中华人民共和国民法典	2021年1月1日
2	中华人民共和国传染病防治法（2013修正）	2013年6月29日
3	中华人民共和国国境卫生检疫法（2018修正）	2018年4月27日
4	中华人民共和国突发事件应对法	2007年11月1日
5	突发公共卫生事件应急条例（2011年修订）	2011年1月8日
6	国家突发公共卫生事件应急预案	2006年2月26日
7	中华人民共和国城市房地产管理法（2019修正）	2020年1月1日
8	商品房屋租赁管理办法	2011年2月1日

（二）司法解释及相关政策

商业租赁合同纠纷涉及的司法解释及政策如下：

1、最高法院司法解释

序号	名称	实施日期
1	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（一）	2020年4月16日
2	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）	2020年5月15日
3	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（三）	2020年6月8日
4	最高人民法院关于依法妥善办理涉新冠肺炎疫情执行案件若干问题的指导意见	2020年5月13日
5	最高人民法院关于审理城镇房屋租赁合同纠纷案件具体应用法律若干问题的解释（2020修正）	2021年1月1日

2、上海高院司法文件

序号	名称	实施日期
1	上海市高级人民法院关于涉新冠肺炎疫情案件适用法律问题的系列问答（一）（2022年版）	2022年4月2日
2	上海市高级人民法院关于涉新冠肺炎疫情案件适用法律问题的系列问答（二）（2022年版）	2022年4月5日
3	上海市高级人民法院关于涉新冠肺炎疫情案件适用法律问题的系列问答三（2022年版）	2022年4月10日
4	上海市高级人民法院关于涉新冠肺炎疫情案件适用法律问题的系列问答四（2022年版）	2022年4月18日
5	上海市高级人民法院关于涉新冠肺炎疫情案件适用法律问题的系列问答五（2022年版）	2022年4月21日

法律适用问题的系列问答五（2022 年版）

（三）政府政策方面**1、政府政策**

根据上海市人民政府办公厅于 2022 年 3 月 28 日发布的《上海市全力抗疫情助企业发展的若干政策措施》（“《上海抗疫情助发展政策》”），对承租国有房屋的承租方给予一定程度的租金减免，具体如下：

- （1）承租国有房屋的小微企业和个体工商户，2022 年免除 3 个月租金，2022 年被列为疫情中高风险地区或因落实防疫要求严重影响经营活动的，再免除 3 个月租金，全年合计免除 6 个月租金；存在间接承租情形的，转租人不享受本次减免政策，相关国有企事业单位要确保免租措施惠及最终承租人。
- （2）鼓励大型商务楼宇、商场、园区等各类市场运营主体在协商基础上，为实体经营的承租户适当减免租金，政府各类扶持政策优先支持主动减免房租的市场主体。

2、政策解读**（1）承租国有房屋的市场主体**

根据 2022 年 3 月 31 日上海市国资委发布的《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》的规定，承租国有房屋可享受的政策如下：

项目	内容
实施主体	上海市、区国资委监管的市属、区属国有企业集团（含委托监管企业）及纳入合并报表范围内下属企业。
适用房屋	实施主体自有经营性房产和使用权房。
减免对象	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。
减免期限	实施主体对最终承租方免除 2022 年部分租金。
减免政策	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，2022 年再免除 3 个月租金，全年合计可免除 6 个月租金。
减免方式	直接免除、从后续租金中抵扣或者返还等。

办理流程	摸底-告知-受理-审批-反馈-报备
-------------	-------------------

备注：

小微企业：参照《统计上大中小微型企业划分办法（2017）》认定（具体见附件四）；

个体工商户：指营业执照登记类型为“个体工商户”的经营者。

(2) 承租非国有房屋的市场主体

根据《上海抗疫情助发展政策》的规定，政府鼓励非国有房屋的市场主体为实体经营的承租人适当减免租金，但该政策不具有强制性，承租方可根据房屋租赁合同的期限、疫情对房屋租赁合同影响的期间和程度、经营损失等情况，依据不可抗力、情势变更规则等法律规定向非国有房屋经营主体提出协商减免租金情况，双方协商解决，书面协商文件可参考附件一《关于：租金减免商请函》模板。双方协商变更租赁合同的，可参考附件二的《租赁合同补充协议》。

四、 涉疫情商业租赁合同容易引发的纠纷类型及法律分析**(一) 承租人要求解除房屋租赁合同**

因疫情或疫情防控原因，承租人无法使用租赁房屋导致经营损失，继续履行合同成本过高，要求提前解除合同。

合同解除需要根据租赁合同约定的，或依据法律规定的解除条件。不可抗力属于法定的解除条件之一，因不可抗力致使不能实现合同目的，当事人可以解除租赁合同。

虽然根据《上海市高级人民法院关于涉新冠肺炎疫情案件法律适用问题的系列问答三（2022年版）》的规定（“《上海高院系列问答三（2022版）》”），将疫情或疫情防控措施认定为不可抗力，但可否适用该规定解除合同，还需满足不可抗力因素直接导致租赁合同目的不能实现、租赁合同无法继续履行的条件，即二者之间存在直接的因果关系。

例如，为某个会议或展览临时预订场地而签订的租赁合同，会议或展览发生在疫情期间，因疫情或防控措施导致活动取消，一般认定疫情及疫情防控措施直接导致会议或展览场地使用目的落空，可解除租赁合同。反之，对10年租期的商铺租赁合同，虽疫情期间会对商铺经营造成影响，但疫情结束后商铺还可继续经营、收益，疫情或疫情防控措施不会导致承租人在整个租赁期间租赁目的落空，一般不会认定解除租赁合同。

在司法实践中，从维护交易稳定的角度，上海及其他地方法院一般对合同解除比较谨慎，会严格审查疫情或疫情防控措施是否必然导致合同解除，还是仅暂时影响双方不能履行合同，法院也会根据疫情发生时间、严重程度、地域范围等因素进行综合判断。

(二) 承租人要求减免租金

合同订立时的客观情况发生重大变化，疫情防控导致承租人不能使用租赁房屋，继续履行合同承租人负担重、压力大，要求出租人减免租金。

房屋租赁合同是出租方交付房屋供承租方使用，承租方支付租金的合同。出租人的主要义务为提供、保持租赁期内房屋适租，承租人则主要为支付租金。疫情或疫情防控措施导致房屋无法使用、营业收入下降，并非出租方的原因造成，当继续履行合同对一方明显不公平，并在符合法律规定的情势变更原则时，租赁双方可适用该规定，重新协商，变更合同内容（如减免租金、延长租期等）。

再举上例，对 10 年租期的商铺租赁合同，疫情期间承租人商铺经营受到影响，承租人因政府或政策要求无法使用房屋，导致没有营业收入或营业收入明显减少，由承租人承担疫情期间的全部风险过于严苛，出于公平原则，可对疫情期间当事人的利益重新分配调整，适当减免部分租金或延长租期。

另外，就承租人要求减免租金，在《上海高院系列问答三（2022 版）》中也有规定，承租国有房屋用于经营，符合上海市有关租金减免政策的，可根据租金减免政策进行支持；承租非国有房屋用于经营，因疫情或者疫情防控措施导致承租人没有营业收入或收入明显减少，继续履行合同对其明显不公平的，可根据公平原则变更合同约定；承租非国有房屋用于经营，受疫情或者疫情防控措施影响导致房屋无法正常使用，承租人要求减免租金的，法院视情况支持。

（三）出租人要求解除租赁合同并要求承租人承担违约责任

疫情期间承租人未按合同约定支付租金构成违约，承租人要求解除合同追究承租人违约责任。

是否可解除租赁合同具体见上述承租人要求解除房屋租赁合同的分析。另外，根据《上海高院系列问答三（2022 版）》的规定，疫情或者疫情防控措施导致承租人资金周转困难或者营业收入明显减少，出租人以承租人没有按照约定的期限支付租金为由请求解除租赁合同，由承租人承担违约责任的，法院不予支持。

五、 涉疫情商业租赁合同其他情况

（一）租赁合同双方当事人的其他合同义务

1、 出租人交付租赁房屋，或承租人交还租赁房屋

出租人无法在合同约定的期限内交付租赁房屋，或承租人无法返还房屋，如受疫情或疫情防控原因直接影响，一般可援引不可抗力规则免除其疫情期间履行不能的责任，出租人或承租人应积极协商，疫情过后交付或返还房屋。但出租人或承租人在其不能履行合同

义务时,应及时通知对方,以减轻可能给对方造成的损失,并应当在合理期限内提供证明。

2、出租人维修义务

根据《民法典》的规定,出租人应当履行租赁物的维修义务,但是当事人另有约定的除外。同样地,如因疫情或疫情防控原因,导致出租人根本无法履行维修义务,出租人亦可援引不可抗力规则,及时通知对方,并在疫情过后积极履行维修义务。

(二) 例外情况

租赁合同当事人应注意,虽有疫情原因,但在以下情况下不能免除当事人的违约责任:

- 1、在疫情爆发前,承租人就租赁合同的履行已发生违约情形(如未按时支付租金或物业管理费等情况),承租人不能因不可抗力或情势变更要求免除其违约责任;
- 2、在疫情爆发后签署租赁合同的,推定双方在签约时对疫情的发生可以预计,双方签订及履行租赁合同发生的经营变化,不属于不能预见或不能避免的情况。

(三) 出具不可抗力事实性公证、复工复产公证

根据上海市公正协会于2022年4月27日发布的《通知》,上海市各公证机构可向受新冠肺炎疫情影响的本市企业出具“新冠肺炎疫情事实性证明公证”,以及“复工复产公证”。企业也可根据自身需要,详询当地公证机构具体的办理流程及所需材料。

六、 租赁合同当事人的应对

(一) 积极沟通,协商解决

从维护交易稳定、促进合同履行角度,建议租赁双方在疫情发生后,根据疫情对租赁合同的影响情况,按照实事求是、公平诚信的原则及时沟通,友好协商,尽量通过自力救济解决租赁合同纠纷,努力达成变更租赁合同内容的补充协议(补充协议模板见《附件二》)。

收集相关证明材料,如政府部门因疫情管控采取的措施、发布的公告、行政命令等;出租人因疫情管控采取的措施;承租人受疫情及疫情防控影响导致营业收入受损、经营状况恶化、停产停业等相关证据;租赁双方就合同变更或解除的书面沟通文件(如邮件、聊天记录、往来函件等)。

及时书面通知对方,根据《民法典》的规定,因不可抗力不能履行合同的,应当及时通知对方,以减轻可能给对方造成的损失。在快递停运的情况下,租赁双方也可通过多种方式进行通知,比如微信、电话、邮件、传真、短信等。

(二) 通过第三方机构调解解决

租赁双方如通过自行协商无法解决合同纠纷的,也可借助人民调解委员会、行政调解、律师调解等第三方机构调解解决租赁合同纠纷。经人民调解委员会调解达成调解协议的,

由人民调解委员会制作调解书，双方也可就调解书进行司法确认，确认后不履行的，可申请法院强制执行。

（三）通过诉讼、仲裁方式解决

租赁双方也可通过诉讼方式，或在租赁合同约定有效的仲裁条款的情况下通过仲裁方式解决合同纠纷。根据相关法律规定，租赁合同纠纷按照不同产纠纷确认管辖法院，在通过诉讼方式解决纠纷的情况下，租赁物所在地法院享有管辖权。

七、 法律声明

商业租赁合同因租赁物业类型、租赁期限、租赁物业经营业务等不同而各有其特点，本指南仅涉及商业租赁合同具有普遍共性的问题，仅具参考性和提示性，并非援用依据，不构成正式的法律意见，若房屋租赁当事方发生争议，应通过协商或在专业人士的帮助下寻求法律途径解决。

八、 附件

附件一： 《关于租金减免商请函》模板（适用于非国有房屋承租人）

附件二： 《租赁合同补充协议》模板

附件三： 涉疫相关法律法规及政策摘要

附件四： 小微企业认定标准

作者：仲伟昆 高级合伙人

校对：陈玉旻 律师

上海弼兴律师事务所

地址：上海市徐汇区小木桥路 681 号外经大厦 21 楼

邮箱：zhongweikun@beshininglaw.com



附件一：《关于租金减免商请函》模板（适用于非国有房屋承租人）

关于租金减免商请函

致：_____（出租方）：

鉴于贵我双方于____年____月____日签订《房屋租赁合同》，贵方将位于_____的房屋租赁给我方，租赁面积为____平方米，租赁期限为____年，租金为人民币_____元/月。

根据上海市新冠肺炎疫情防控工作领导小组于2022年3月27日发布的《关于做好全市新一轮核酸筛查工作的通告》规定，自2022年3月28日5时起，上海市以黄浦江为界分区分批实施核酸筛查，封控区内企业实施封闭生产或居家办公。

自2022年____月____日起，我方遵守政策规定，积极响应政府号召，停止了在上述房屋内进行生产经营活动，重新恢复生产经营的时间根据疫情防控情况，以政府通知为准。

租赁房屋因疫情防控的需要无法正常使用，导致我方无法进行生产经营行为，营业收入大幅减少，给我方造成了严重的经济损失。上海此次疫情的发生，贵我双方都遭受重大损失，我方希望贵我双方本着公平合理的原则，参考《上海市全力抗疫情助企业促发展的若干政策措施》中有关国有企业租金减免的政策，共同分担此次疫情给双方造成的损失。

我方特提出如下租金减免方案，望贵方支持：

免收____个月租金，合计人民币____元（或减收租金____个月租金减按原租金____%收取，减收租金合计人民币____元）。

请贵方收到本函后与我方如下联系人联络租赁合同履行相关事宜：

联系人：_____

电话：_____

邮箱：_____

此致

承租方：_____

日期：2022年____月____日

附件二：《租赁合同补充协议》模板

《租赁合同》补充协议

本补充协议（“本协议”）由以下双方于_____年___月___日在_____签署：

甲方：_____（出租方）

乙方：_____（承租方）

鉴于甲方与乙方于_____年___月___日就甲方出租位于_____之房屋事宜与乙方签署《房屋租赁合同》（“租赁合同”），甲乙双方就乙方租赁房屋租金减免事宜，经友好协商达成一致，对租赁合同达成补充约定如下：

1、甲乙双方同意对租赁房屋的租金进行免收（或减收），具体如下：

免收_____个月房屋租金（租金金额为人民币_____元/月），免收租金合计金额为人民币_____元，租金免收期限为自_____年___月___日起至_____年___月___日止。租金免收期间对物业管理费及其他费用的安排：_____。

（或减收租金_____个月租金，租金减按原租金_____%收取（即人民币_____元/月，减收租金合计金额为人民币_____元，租金减收期限为自_____年___月___日起至_____年___月___日止。租金免收期间对物业管理费及其他费用的安排：_____。）

2、未经甲方同意，乙方不得在甲方减免租金期间提出解除租赁合同，否则乙方应补交甲方同意减免的租金。

3、本协议作为租赁合同的补充协议，与租赁合同具有同等法律效力。本协议与租赁合同约定不一致的，以本协议约定为准，本协议未约定的，以租赁合同约定为准。

4、本协议经双方签署后生效。本协议一式两份，甲乙双方各执一份，每份具有同等法律效力。

甲方：_____

乙方：_____

附件三：涉疫相关法律法规及政策摘要

序号	文件名称	相关内容
1	民法典	<p>第一百八十条：因不可抗力不能履行民事义务的，不承担民事责任。法律另有规定的，依照其规定。不可抗力是不能预见、不能避免且不能克服的客观情况。</p> <p>第五百六十三条：有下列情形之一的，当事人可以解除合同：</p> <p>（一）因不可抗力致使不能实现合同目的；</p> <p>第五百三十三条：合同成立后，合同的基础条件发生了当事人在订立合同时无法预见的、不属于商业风险的重大变化，继续履行合同对于当事人一方明显不公平的，受不利影响的当事人可以与对方重新协商；在合理期限内协商不成的，当事人可以请求人民法院或者仲裁机构变更或者解除合同。</p> <p>人民法院或者仲裁机构应当结合案件的实际情况，根据公平原则变更或者解除合同。</p> <p>第五百九十条：当事人一方因不可抗力不能履行合同的，根据不可抗力的影响，部分或者全部免除责任，但是法律另有规定的除外。因不可抗力不能履行合同的，应当及时通知对方，以减轻可能给对方造成的损失，并应当在合理期限内提供证明。当事人迟延履行后发生不可抗力的，不免除其违约责任。</p>
2	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 (一)	<p>三、依法妥善审理合同纠纷案件。受疫情或者疫情防控措施直接影响而产生的合同纠纷案件，除当事人另有约定外，在适用法律时，应当综合考量疫情对不同地区、不同行业、不同案件的影响，准确把握疫情或者疫情防控措施与合同不能履行之间的因果关系和原因力大小，按照以下规则处理：</p> <p>（一）疫情或者疫情防控措施直接导致合同不能履行的，依法适用不可抗力的规定，根据疫情或者疫情防控措施的影响程度部分或者全部免除责任。当事人对于合同不能履行或者损失扩大有可归责事由的，应当依法承担相应责任。因疫情或者疫情防控措施不能履行合同义务，当事人主张其尽到及时通知义务的，应当承担相应举证责任。</p> <p>（二）疫情或者疫情防控措施仅导致合同履行困难的，当事人可以重新协商；能够继续履行的，人民法院应当切实加强调解工作，积极引导当事人继续履行。当事人以合同履行困难为由请求解除合同的，人民法院不予支持。继续履行合同对于一方当事人明显不公平，其请求变更合同履行期限、履行方式、价款数额等的，人民法院应当结合案件实际情况决定是否予以支持。合同依法变更后，当事人仍然主张部分或者全部免除责任的，人民法院不予支持。因疫情或者疫情防控措施导致合同目的不能实现，当事人请求解除合同的，人民法院应予支持。</p> <p>（三）当事人存在因疫情或者疫情防控措施得到政府部门补贴资助、税费减免或者他人资助、债务减免等情形的，人民法院可以作为认定</p>

		合同能否继续履行等案件事实的参考因素。
3	全国法院民商事审判工作会议纪要	<p>48.【违约方起诉解除】违约方不享有单方解除合同的权利。但是，在一些长期性合同如房屋租赁合同履行过程中，双方形成合同僵局，一概不允许违约方通过起诉的方式解除合同，有时对双方都不利。在此前提下，符合下列条件，违约方起诉请求解除合同的，人民法院依法予以支持：</p> <p>(1) 违约方不存在恶意违约的情形；</p> <p>(2) 违约方继续履行合同，对其显失公平；</p> <p>(3) 守约方拒绝解除合同，违反诚实信用原则。</p> <p>人民法院判决解除合同的，违约方本应当承担的违约责任不能因解除合同而减少或者免除。</p>
4	上海市高级人民法院关于涉新冠肺炎疫情案件法律适用问题的系列问答三（2022年版）	<p>问题 5：商业用房承租人能否主张减免疫情期间的房屋租金？</p> <p>答：承租国有房屋用于经营，受疫情或者疫情防控措施影响出现经营困难的小微企业、个体工商户等承租人，请求出租人按照上海市有关政策免除合理期限内的租金的，应予支持。</p> <p>承租非国有房屋用于经营，因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，可以引导当事人参照上海市有关租金减免的政策进行协商调解；协商调解不成，符合《中华人民共和国民法典》第五百三十三条情形的，可结合案件的实际情况，根据公平原则变更合同约定。受疫情或者疫情防控措施影响导致房屋无法正常使用，承租人以此要求出租人减免一定期限内的租金的，可视情予以支持。</p> <p>问题 6 疫情期间，出租人能否以商业用房承租人迟延支付租金为由主张解除合同，并要求承租人承担违约责任？</p> <p>答：承租房屋用于经营，疫情或者疫情防控措施导致承租人资金周转困难或者营业收入明显减少，出租人以承租人没有按照约定的期限支付租金为由请求解除租赁合同，由承租人承担违约责任的，人民法院不予支持。</p>
5	上海市全力抗击疫情助企业促发展的若干政策措施	<p>(七) 减免小微企业和个体工商户房屋租金。承租国有房屋从事生产经营活动的小微企业和个体工商户，2022 年免除 3 个月租金，2022 年被列为疫情中高风险地区所在的街镇行政区域或因落实防疫要求严重影响经营活动的，再免除 3 个月租金，全年合计免除 6 个月租金。存在间接承租情形的，转租人不享受本次减免政策，相关国有企事业单位要确保免租措施惠及最终承租人。鼓励大型商务楼宇、商场、园区等各类市场运营主体在协商的基础上，为实体经营的承租户适当减免租金，政府各类扶持政策优先支持主动减免房租的市场主体。对房屋土地被政府应急征用或主动为租户减免房地产租金的企业，缴纳房产税、城镇土地使用税确有困难的，可以减免相应的房产税和城镇土地使用税。因减免租金影响国有企事业单位业绩的，在考核中根据实际情况予以认可。</p>
6	上海市国有企业	详见上海市政府官网：

	<p>减免小微企业和个体工商户房屋租金实施细则</p>	<p>《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》发布 (shanghai.gov.cn)</p>
7	<p>四川省高级人民法院民事审判第一庭关于涉新型冠状病毒感染肺炎疫情相关民事案件审理的法官会议纪要</p>	<p>3.关于承租人援引情势变更主张减免租金、延长租期或者解除合同的问题</p> <p>对此问题，应当根据租赁房屋的性质和用途作区别审查。</p> <p>对于住宅租赁自住合同，因承租人使用租赁房屋的目的系自住，合同履行并不直接受到疫情发生及疫情防控措施影响，故原则上没有适用情势变更的余地。</p> <p>对于商业用房租赁合同，因承租人使用租赁房屋的目的是通过对外经营获取经营利润，疫情防控可能导致其经营无法进行、客流稀少、营业收入大幅下降等情形。受不利影响的当事人援引情势变更主张减免租金、延长租期的，要结合租赁房屋所处位置、具体用途、租赁期长短、免租条款、损失与疫情防控的关联度予以综合判定。情势变更事由成立的，要尽力促使双方当事人就租金、租期合理变更等协商解决；不能协商一致的，则应根据当事人的申请判决变更合同或解除合同并对合同进行相应清结。</p> <p>对于用于科研、办公、生产、仓储等用途的房屋租赁合同，该类租赁合同租赁期往往较长，且受疫情影响相对较小，对当事人主张情势变更的，应当审慎认定。</p>

附件四：小微企业认定标准（划分办法）

统计上大中小微型企业划分办法（2017）

一、根据工业和信息化部、国家统计局、国家发展改革委、财政部《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），以《国民经济行业分类》（GB/T4754-2017）为基础，结合统计工作的实际情况，制定本办法。

二、本办法适用对象为在中华人民共和国境内依法设立的各种组织形式的法人企业或单位。个体工商户参照本办法进行划分。

三、本办法适用范围包括：农、林、牧、渔业，采矿业，制造业，电力、热力、燃气及水生产和供应业，建筑业，批发和零售业，交通运输、仓储和邮政业，住宿和餐饮业，信息传输、软件和信息技术服务业，房地产业，租赁和商务服务业，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，文化、体育和娱乐业等 15 个行业门类以及社会工作行业大类。

四、本办法按照行业门类、大类、中类和组合类别，依据从业人员、营业收入、资产总额等指标或替代指标，将我国的企业划分为大型、中型、小型、微型等四种类型。具体划分标准见附表。

五、企业划分由政府综合统计部门根据统计年报每年确定一次，定报统计原则上不进行调整。

六、本办法自印发之日起执行，国家统计局 2011 年印发的《统计上大中小微型企业划分办法》（国统字〔2011〕75 号）同时废止。

附表：统计上大中小微型企业划分标准

附件四：小微企业认定标准（附表）

附表

统计上大中小微型企业划分标准

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	$Y \geq 40000$	$2000 \leq Y < 40000$	$300 \leq Y <$	$Y < 300$
建筑业	营业收入(Y)	万元	$Y \geq 80000$	$6000 \leq Y < 80000$	$300 \leq Y <$	$Y < 300$
	资产总额(Z)	万元	$Z \geq 80000$	$5000 \leq Z < 80000$	$300 \leq Z <$	$Z < 300$
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	$Y \geq 40000$	$5000 \leq Y < 40000$	$1000 \leq Y <$	$Y < 1000$
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	$Y \geq 30000$	$3000 \leq Y < 30000$	$200 \leq Y <$	$Y < 200$
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	$Y \geq 30000$	$1000 \leq Y < 30000$	$100 \leq Y <$	$Y < 100$
邮政业	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	$Y \geq 30000$	$2000 \leq Y < 30000$	$100 \leq Y <$	$Y < 100$
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	$Y \geq 10000$	$2000 \leq Y < 10000$	$100 \leq Y <$	$Y < 100$
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	$Y \geq 10000$	$2000 \leq Y < 10000$	$100 \leq Y <$	$Y < 100$
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	$Y \geq 100000$	$1000 \leq Y <$	$100 \leq Y <$	$Y < 100$
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	$Y \geq 200000$	$1000 \leq Y <$	$100 \leq Y <$	$Y < 100$
	资产总额(Z)	万元	$Z \geq 10000$	$5000 \leq Z < 10000$	$2000 \leq Z <$	$Z < 2000$
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	$Y \geq 5000$	$1000 \leq Y < 5000$	$500 \leq Y <$	$Y < 500$
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	$Z \geq 120000$	$8000 \leq Z <$	$100 \leq Z <$	$Z < 100$
其他未列明行业 *	从业人员(X)	人	$X \geq 300$	$100 \leq X < 300$	$10 \leq X < 100$	$X < 10$

附件四：小微企业认定标准（附表说明）

附表说明：

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.附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。

3.企业划分指标以现行统计制度为准。（1）从业人员，是指期末从业人员数，没有期末从业人员数的，采用全年平均人员数代替。（2）营业收入，工业、建筑业、限额以上批发和零售业、限额以上住宿和餐饮业以及其他设置主营业务收入指标的行业，采用主营业务收入；限额以下批发与零售业企业采用商品销售额代替；限额以下住宿与餐饮业企业采用营业额代替；农、林、牧、渔业企业采用营业总收入代替；其他未设置主营业务收入的行业，采用营业收入指标。（3）资产总额，采用资产总计代替。