

东城街道新型冠状病毒肺炎疫情防控指挥部办公室

东城街道社区集体经济组织疫情减租 相关工作指引

按照《关于支持东城企业共克时艰打赢疫情防控阻击战的若干措施》（东城府〔2020〕8号）、《关于打赢疫情防控阻击战落实农村集体经济组织减租措施的通知》（东农农函〔2020〕2号）等文件精神，为切实落实街道“社区集体物业对承租企业减半征收2个月租金”的工作要求，现将疫情期间社区减租相关工作做出如下指引。

一、减租的基本流程

各社区集体经济组织根据实际情况，制定可操作的承租企业减租方案，基本流程为：

（一）摸查分析集体物业承租企业基本情况，确定减租企业的数量、减租方式等，形成减租方案；

（二）理事会召开会议，审议通过减租方案，形成会议纪要；

（三）召开股东代表会议进行民主表决，表决同意减租方案，由理事会对符合条件的承租企业进行减租审核。在疫情期间，各集体经济组织可选择集中、分散、上门等方式开

展民主决策工作，选取集中民主决策要执行防疫相关规定。

（四）减租方案经民主表决通过，即视为确定的减租事项。街道将简化审查程序，取消审查初审，尽快完成减租事项审查。

（五）符合条件的承租企业向理事会提出书面申请。

（六）理事会按照经表决同意的减租方案对申请减免租金的承租企业进行审查，并与审查符合条件的承租企业协商减免租金的金额、期限以及租金缴纳暂缓期，签订补充协议，录入平台进行会计核算。

二、减租的对象范围

各社区集体经济组织要科学研判疫情对属地经济发展的影响，积极作为，与承租企业共渡时艰，在制定减租方案时要参照“四保障五不减”确定减租的对象范围。

“四保障”是：（一）保障对防疫工作作出贡献的承租企业；（二）保障租金大户、纳税大户、租金单价高的承租企业；（三）保障街道规上企业、倍增计划企业、产业龙头企业、先进制造业、科技企业等优质承租企业；（四）保障其他对维护集体经济稳定有贡献的承租企业。

“五不减”是：（一）对承租价格明显低于同类物业市场均价的不减（由农林水务局出具意见）；（二）对属“散乱污”等限制淘汰类企业不减（由生态环境分局出具意见）；（三）

对物业已纳入街道城市更新重点单元的不减（由城市更新办出具意见）；（四）对恶意拖欠集体租金的、不配合社区防疫工作及复工复产工作安排的、存在安全生产隐患未整改到位、私自分租集体物业的承租方不减（由属地社区核实）；（五）对经上级巡视巡查和审计发现属违规交易的承租方不减（由属地社区核实）。

三、减租的减免方式

各集体经济组织要深刻领会“社区集体物业对承租人减半征收2个月租金”的政策精神，可参照以下减免方式。

一是直接减免。集体经济组织对承租人减半收取2、3两个月份的租金，也可以根据实际情况，将2个月减半的租金在2020年进行摊分。

二是减免递增。集体经济组织对承租人减免承租合同最近一次递增的增幅租金，减免递增合同期限建议为1年。

三是原低价延长租期。集体经济组织以承租合同最后一年的价格延长合同期限，延长合同期限建议为1年。

鼓励各集体经济组织根据实际情况，灵活采取多元化、科学化、人性化的减免措施，及时缓解承租人资金压力。

四、“二手房东”的减租要求

集体经济组织要通过协议等形式向“二手房东”减租，属于“二手房东”的申请必需由实际经营户联署，要求“二

手房东”获集体减租的要同步向承租人让利，让利幅度不少于集体减租总额，同时引入举报机制，对截留让利的“二手房东”加大打击力度，缩短租约、取消租约，上报街道公共资源交易委员会办公室申请将其列入交易平台信用风险警示名单，使其3年内不得参与市、街道、社区集体厂房转租。

五、减租的动员发动

各社区要切实做好居民的思想动员工作，此次疫情是不可抗力，集体适当减租与承租人共克时艰，既是响应市号召尽己所能减低疫情对全市经济影响，更是维护集体经济和股东长远利益的必要举措，倡导居民积极配合社区尽快落实减租措施。

六、减租的保障举措

街道明确2020年社区集体经济组织的股东分红、干部计薪、绩效考评等工作均剔除疫情减租减收影响，对减租工作得力、措施明显的社区进行考评加分。

东城街道新型冠状病毒肺炎

疫情防控指挥部办公室

2020年2月27日