|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **코로나19 관련 서비스 업계 소형박리기업 및 자영업자의 부동산 임대료 압박 해소 지원 확대에 관한 지도의견**  발개투자규[2020]734호  각 성•자치구•직할시 인민정부, 신장(新疆)생산건설병단 :  서비스 업계의 소형박리기업과 자영업자는 시장 활성화, 취업 촉진, 안정 유지 방면에서 중요한 역할을 하고 있다. 당중앙•국무원의 결정과 계획을 실행하고 코로나19 방역 사업과 경제•사회 발전 사업을 전반적으로 계획•추진하며 서비스 업계의 소형박리기업과 자영업자의 부동산 임대료 압박 해소 지원을 확대하기 위한 목적으로 국무원의 동의를 거쳐 다음과 같이 의견을 제시한다.   1. 총체적 요구사항   코로나19 사태의 영향으로 서비스 업계의 소형박리기업과 자영업자가 부동산 임대료 원가 지출 압박에 시달리고 있다. 국유 부동산 임대 관련 주체는 앞장서서 사회적 책임을 이행하고 주동적으로 소형박리기업을 도와야 하며 비국유의 부동산 임대 관련 주체가 평등 협상을 토대로 코로나19 사태로 인해 초래된 손실을 합리적으로 부담할 것을 권장한다. 각급 정부는 정책 지원을 강화하고 금융기관은 수요에 따라 적당한 지원을 제공하여야 한다. 부동산 임대료 감면 및 지급기간 연장 정책은 경영난에 봉착한 소형박리기업과 자영업자 지원을 중심으로 펼쳐져야 하며 코로나19 사태의 영향을 크게 받아 경영이 어려운 요식, 숙박, 관광, 교육, 가사서비스, 영화극장, 미용미발 등 업계를 우선적으로 지원하여야 한다.   1. 부동산 임대료 감면 실시 2. 국유 부동산(국유기업과 정부기관, 고등굥육기관, 연구원•연구소 등 행정기관과 사업기관의 부동산 포함, 아래도 이와 동일)을 임차하여 경영에 사용하는 기업으로 어려움에 봉착한 서비스 업계 소형박리기업과 자영업자에 대하여 상반기 3개월 분의 부동산 임대료를 면제한다. 국유 부동산을 재임대•분할임대한 경우 최종적 임차인이 임대료 면제 혜택을 받도록 보장하여야 한다. 3. 중앙 소속 국유 부동산(유관부서, 중앙기업, 중앙고등교육기관 및 연구원•연구소 등 소속 국유 부동산 포함)을 임대한 경우 부동산 소재지의 경영난에 봉착한 서비스 업계 소형박리기업 및 자영업자 부동산 임대료 지원 정책을 집행한다. 임대료 감면으로 국유기업•사업기관의 실적에 영향이 초래된 경우 실적평가 시 실제상황에 근거하여 인가한다. 4. 비국유의 부동산을 임차하여 경영에 사용하는 기업으로 어려움에 봉착한 서비스 업계 소형박리기업과 자영업자에 대하여 임대인이 임차인의 실제 사정을 고려하여 쌍방의 평등 협상을 토대로 부동산 임대료를 감면하거나 부동산 임대료 지급기간을 연장할 것을 권장한다. 5. 재정•조세 혜택 정책 보완 6. 지방정부는 각 유형의 재정자금(중앙전이지급, 지방자유재력 등)을 전반적으로 계획하고 운영하여야 하며 현지의 실제상황에 근거하여 비국유의 부동산을 임차한 서비스 업계 소형박리기업과 자영업자를 적당히 지원하여야 한다. 7. 서비스 업계 소형박리기업과 자영업자의 임대료를 감면해준 임대인은 현행 규정에 따라 당해 연도의 부동산세•도농토지사용세를 감면받을 수 있다. 증치세소규모납세자 세금 혜택 정책을 확실히 실행한다. 8. 금융지원 확대 9. 국유 은행업 금융기관이 연내에 서비스 업계 소형박리기업과 자영업자에 대한 부동산 임대료 혜택금리 소액대출을 확대하도록 유도한다. 은행업 금융기관은 서비스 업계 소형박리기업과 자영업자에 대한 신용대출을 확대하여야 하며 포용적 금융의 특정 부문 예금지급준비율 인하, 재대출 등 정책을 제대로 활용하고 혜택금리로 자금을 지원하여야 한다. 10. 서비스 업계 소형박리기업과 자영업자의 부동산 임대료를 실제로 감면해준 임차인에 대하여 금융기관이 수요에 따라 연내에 부동산 임대료 소득에 기한 혜택금리 저당대출 지원을 제공하도록 유도한다. 은행업 금융기관이 부동산 임대료 소득에 기한 저당대출 상품을 개발하고 보급할 것을 권장한다. 11. 서비스 업계 소형박리기업 및 자영업자와 부동산 임대료를 실제로 감면해준 임대인이 코로나19의 영향으로 연내 만기도래 생산경영자금 대출금 상환이 어렵게 된 경우 은행업 금융기관은 고객과의 협의를 통해 대출금 상환기간 연장, 대출 갱신 등 방식으로 임시적인 원금•금리 상환 관련 지원을 제공하여야 한다. 12. 부동산 임대차 시장 안정화 13. 국유 부동산을 직접적으로 서비스 업계 소형박리기업과 자영업자에게 임대할 것을 권장한다. 재임대•분할임대가 확실히 필요한 경우 재임대•분할임대 단계에서 임대료를 무단 인상하여서는 아니된다. 14. 코로나19 사태의 영향으로 임대료 지급이 확실히 어렵게 된 경우 임차인과 임대인이 계약•협의를 준수하는 전제하에서 평등 협상의 원칙에 따라 임대차 관계를 안정화하고 임대인은 임대료를 적당하게 감면해주거나 지급기간을 연장해줄 수 있다. 15. 지방정부와 관련 부서는 부동산 임대차 분쟁 조정 메커니즘을 구축하고 완비하며 임대차 쌍방이 코로나19 사태로 발생한 분쟁을 협상을 통해 해결하도록 유도한다. 서비스 업계의 소형박리기업과 자영업자가 난관을 극복하고 조속히 조업•영업을 재개할 수 있도로 지원하며 서비스 업계 소형박리기업과 자영업자의 정상적인 생산질서 회복을 추진한다. 16. 유관부서는 직책과 업무분장에 따라 관련 정책 조치를 확실하게 실행하고 독촉 및 지도를 강화하여야 한다. 각 지역은 실시방안을 한층 더 세분화하고 관련 정책 조치의 실행에 박차를 가하여야 하며 실제상황에 근거하여 지원을 한층 더 강화하고 서비스 업계 소형박리기업과 자영업자의 부동산 임대료 압박 해소를 지원한다.   각 지역과 각 유관부서는 코로나19 사태 관련 서비스 업계 소형박리기업과 자영업자의 부동산 임대료 압박 해소 지원 사업의 중요성을 충분히 인식하고 인식과 행동을 당중앙•국무원의 결정 및 계획과 한층 더 통일화하며 직책과 업무분장을 명확히 하고 업무상 책임을 다하며 업무 추진력을 강화함으로써 제반 요구사항의 조속한 실행을 보장하여야 한다.  국가발전개혁위  주택도농건설부  재정부  상무부  인민은행  국자위  세무총국  시장감독관리총국  2020년 5월 9일 |  | **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  各省、自治区、直辖市人民政府，新疆生产建设兵团：  服务业小微企业和个体工商户在繁荣市场、促进就业、维护稳定方面发挥着重要作用。为落实党中央、国务院决策部署，统筹推进新冠肺炎疫情防控和经济社会发展工作，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，经国务院同意，现提出以下意见：  一、总体要求  受新冠肺炎疫情影响，服务业小微企业和个体工商户房屋租金成本支出压力大，国有房屋租赁相关主体要带头履行社会责任、主动帮扶小微企业，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。各级政府要加大政策支持力度，金融机构视需要给予适当支持。房屋租金减免和延期支付政策主要支持经营困难的服务业小微企业和个体工商户，优先帮扶受疫情影响严重、经营困难的餐饮、住宿、旅游、教育培训、家政、影院剧场、美容美发等行业。  二、实施房屋租金减免  （一）推动对承租国有房屋（包括国有企业和政府部门、高校、研究院所等行政事业单位房屋，下同）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个月房屋租金。转租、分租国有房屋的，要确保免租惠及最终承租人。  （二）中央所属国有房屋（包括有关部门、中央企业、中央高校和研究院所等所属国有房屋）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。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。  （三）对承租非国有房屋用于经营、出现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，减免或延期收取房屋租金。  三、完善财税优惠政策  （四）地方政府要统筹各类财政资金（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。  （五）对服务业小微企业和个体工商户减免租金的出租人，可按现行规定减免当年房产税、城镇土地使用税。落实好增值税小规模纳税人税收优惠政策。  四、加大金融支持力度  （六）引导国有银行业金融机构对服务业小微企业和个体工商户，年内增加优惠利率小额贷款投放，专门用于支付房屋租金。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，用好普惠金融定向降准、再贷款等政策，以优惠利率给予资金支持。  （七）对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。  （八）对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，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，给予临时性还本付息安排。  五、稳定房屋租赁市场  （九）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。  （十）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。  （十一）地方政府及相关部门建立健全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。  （十二）有关部门按照职责分工，抓好相关政策措施落实工作，并加强督促指导。各地区要进一步细化完善实施方案，抓紧把相关政策措施落到实处，可根据实际情况进一步加大支持力度，帮扶服务业小微企业和个体工商户缓解房屋租金压力。  各地区、各有关部门要充分认识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重要意义，进一步把思想认识行动统一到党中央、国务院决策部署上来，明确职责分工，完善工作机制，落实工作责任，加大工作力度，确保各项要求尽快落到实处。  国家发展改革委  住房城乡建设部  财政部  商务部  人民银行  国资委  税务总局  市场监管总局  2020年5月9日 |