

疫情暴发后租客面临房租压力呼吁减租

专家:应兼顾租赁双方利益 政府适当予以补贴

这个春天,对许多租户来说,可能是最为“难熬”的几个月。受疫情影响,各地限制外地人员出入,不少外地租客无法复工,但租住的房子仍需按时交房租;大部分商场、店铺延缓开业,即使开业了也面临人流量下降、收入大幅下滑的困境。无论是对于外地租户还是商铺租户来说,减免房租成了他们最大的诉求之一。

疫情之下,房租能否减免?减免房租如何兼顾租赁双方的利益?

推迟复工收入下滑 缴纳房租压力巨大

去年10月,陕西西安的张磊(化名)开了一家酒店。由于下半年是旅游淡季,小张本想趁着春节假期多赚一些,尽快回本。然而,疫情的到来使得游客人数锐减,有的客人之前下了订单也都选择退订。

“我看到许多酒店房东决定减免房租,就询问了一下我的房东,但房东不同意减租。房东回复称,如果有国家政策,他会响应国家政策;如果没有,房租照常但可以延后交。”张磊说。

张磊的遭遇并非个例。疫情之下,酒店、餐厅、小微企业等都面临着没有收入但

依然要缴纳房租的压力。

北京市盈科律师事务所高级合伙人韩英伟律师表示,租赁的住房、门店以及摊位都涉及租金问题。根据民法总则第一百八十条规定,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。民法通则第一百零七条规定,因不可抗力不能履行合同或者造成他人损害的,不承担民事责任,法律另有规定的除外。合同法第一百一十七条规定,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,但法律另有规定的除外。当事人迟延履行后发生不可抗力的,不能免除责任。新冠肺炎疫情属于不可抗力,因此租房人员、门店和摊位人员可以根据具体情况主张免除或者减免租金。韩英伟说:“疫情期间减免房租,对于租户来说是雪中送炭,可以及时缓解经营者的经济压力,同时也体现了出租人与承租人共渡难关、共克时艰的大义精神,呼吁更多的人能够参与进来。”

现有两个商铺正在出租的王力表示,此次疫情对店面的影响较大,他会考虑减租和延迟交房租。“疫情是全国性的,很多人无法复工,没有收入。我们应该相互理解,万

租户怕赔钱而私自提前开张,不仅会被处罚,也是对社会不負責任。”王力说。

各地鼓励减免租金 双方利益需要平衡

截至目前,北京市、四川省、辽宁省、广州市等地陆续发布相关措施,为企业、商户减免房租。

减免房租应当按照什么原则进行?韩英伟表示,根据合同法第五条规定,当事人应当遵循公平原则确定各方的权利和义务,房东和租户可适用公平原则来平衡双方权益。除政府有针对此次疫情的房租减免政策外,可以协商为主。如果存在房屋被封锁、承租人被异地隔离等影响居住功能的情况,可通过协商减免或延长租期;如果房屋受到疫情影响较小,可正常居住,仅是房屋便利程度或经营用房相应收入受到影响的,可通过双方协商少量减免。

中国传媒大学文化产业管理学院法律系讲师程科认为,对于房租减免问题,应当区分是民事租赁还是商事租赁,以及租赁物是否因疫情而无法实际使用等不同情形,然后作出相应的处理。

程科说,以商事租赁为例,房租是否可

以减免取决于疫情对租赁合同的履行所产生的影响。如果是疫情导致租赁物无法实际使用,此时出租人便无法再履行向承租人提供租赁物的义务。但如果认定疫情属于不可抗力,根据合同法第一百一十七条规定,出租人无需承担违反租赁合同的损害赔偿赔偿责任。此时承租人也可以根据合同法第九十四条第一款的规定,主张因为不可抗力导致合同目的不能实现,从而解除合同,以实现房租的减免。这样的主张一般会得到司法机关支持。

如果租赁物并非无法实际使用,由于此时出租人已经向承租人履行了提供租赁物的义务,按照租赁合同,承租人的房租支付义务一般不能被减免。但是如果由于疫情导致客流减少,承租人营业收入产生重大减损的,承租人再按照原租赁合同的约定支付房租可能会产生重大不公平,此时如果承租人请求减免房租,司法机关应该根据情事变更原则酌情调整房租。

政府提供财政补贴 减免房租平衡利益

减免房租的呼声出现后,房东的利益也受到关注。不少人在社交平台上表示,“房

东也要过日子吃饭”“减免房租伤害房东”“房东也得还贷”。

对此,韩英伟认为,对于租住型承租人,租用属于自住,此次疫情导致承租人无法使用房屋而造成损失,但该损失并没有导致承租人收入减少,增加过多经济压力。如果全部免除房租,就相当于让出租人承担全部风险,与合同法的公平原则不符。这种情况可以通过双方协商,确定能否免除部分房租。

此前,四川省人民政府办公厅发布的关于应对新冠肺炎疫情缓解中小企业生产经营困难的政策措施提出,各地可对减免房租的业主给予适度财政补贴。对在疫情期间减免入驻中小微企业厂房租金的省级小型微型企业创业创新示范基地,省财政按照不超过租金减免总额的50%给予补助,每个基地补助总额不超过200万元。

程科建议,在房租被减免之后,为了平衡房东的利益,可以考虑由政府相关部门对出租人进行适当的补贴,补贴的形式可以是税收优惠等多种方式。

(韩丹东 尹玉双)



3月21日,游客在岚皋县四季镇长梁村的一家农家乐享用午餐。近日,安康市岚皋县全面放开农家乐餐饮复工备案工作,全县300多

家农家乐目前已通过线上通知、指导、审核的方式,落实防疫措施,全面对游客开放并鼓励露天就餐。 陶明 摄



我省开展纪念“世界水日”“中国水周”活动

本报讯(记者 鲜康)3月22日,由陕西省水利厅主办的,纪念第二十八届“世界水日”暨第三十三届“中国水周”主题活动在陕西水利博物馆举行。

活动现场,省水利厅节约用水办公室、河湖运行处相关负责人介绍了我省2019年节约用水工作成效和河湖建设相关情况,水利青年代表宣读了节约用水和保护河湖倡议书。陕西是全国水资源最紧缺的省份之一,总量仅为423亿立方米,

居全国第19位,远低于全国平均水平。近年来,我省不断创新、狠抓落实,积极推广和推进高校合同节水管理、县城节水型社会达标建设,以及节水公共机构、节水企业、节水小区、节水机关等示范单元创建工作,启动“灌区节水先行”活动,开展“陕水务·寻找节水达人”主题活动等。截至2019年底,全省用水总量低于控制目标13.4%,万元国内生产总值用水量、万元工业增加值用水量逐渐下降。

西安机场针对国际航班落实相关隔离措施

本报讯(记者 王何军)3月23日,记者从西安咸阳国际机场股份有限公司获悉,西安机场针对国际航班入境旅客落实相关隔离措施。目的地为北京的国际始发航班的旅客,对符合条件的进京旅客,将引导到指定区域乘机;对新冠肺炎确诊病例、疑似患者、密切接触者人员和发热人员等,将通过联防联控机制进行转运隔离。

明确专用流程,落实相关隔离措施。针对入境转机来陕旅客,设置了三道防线对旅客进行身份识别和转运处置。针对目的地为北京的国际始发航班的旅客,对符合条件的进京旅客,将引导到指定区域乘机;对新冠肺炎确诊病例、疑似患者、密切接触者人员和发热人员等,将通过联防联控机制进行转运隔离。



西安阶段性减免企业社保费

符合条件的企业可办理缓缴

3月22日,西安市人力资源和社会保障局、西安市医疗保障局、西安市财政局、国家税务总局西安市税务局联合印发通知,就参加西安市社会保险的单位阶段性减免基本养老保险、失业保险、工伤保险、基本医疗保险(以下简称“社会保险”)单位缴费部分和办理缓缴等有关事项进行明确。

大型企业减半 中小微企业免征

此次政策的适用对象和时限为:2020年2月至4月,减半征收大型企业、民办非企业单位、社会团体等各类社会组织基本养老保险、失业保险、工伤保险单位缴费部分。减免金额按企业基本养老保险、失业保险、工伤保险单位缴费部分总额的50%计算。

2020年2月至6月,减半征收各类用人单位(不含在编制管理部门办理法人登记的机关事业单位)所缴纳的职工基本医疗保险费(不含生育保险费)单位缴费部分。

2020年2月至6月,免征中小微企业及按单位参保的个体工商户基本养老保险、失业保险、工伤保险单位缴费部分。

2020年2月1日以后在减免期内新开工的工程项目参加工伤保险的,按施工总承包单位进行企业划型并享受相应的减免政策。

符合上述减半征收或免征社会保险费的参保单位,无需办理额外的申报手续和提供证明材料。

减免基本养老保险费和减征基本医疗保险费应由各参保单位分别向养老保险经办机构和医疗保险经办机构申报2020年度缴费基数,由养老保险经办机构和医疗保险经办机构分别核定减免养老保险费、减征医疗保险费金额。

减免社会保险费业务由市级社会保险经办机构(含养老保险经办机构、医疗保险经办机构)通过社会保险信息系统完成。工程建设项目减免工伤保险费的由参保对应的社会保险经办机构进行审核减免。

缓缴社会保险费有关事项

重点支持受疫情影响生产经营出现严重困难的企业,参与疫情防控物资生产和受疫情影响较大的交通运输、餐饮住宿、文化旅游、批发零售等企业。其他常年亏损企业、“僵尸”企业、严重失信企业等不在缓缴范围。

企业申请缓缴须同时满足三个条件,首先是受疫情影响生产经营出现严重困难但恢复有望;其次为2020年以来企业出现3个月及以上的亏损;最后则是财务困难且无力缴纳社会保险费。

缓缴期限:缓缴期限自欠费之日起不超过6个月,缓缴终止期不得超过2020年12月。缓缴期间免收滞纳金和单位缴费部分利息。

缓缴险种:企业可以申请缓缴单

项社会保险费,也可以同时申请缓缴多项社会保险费。若企业同时申请缓缴多项社会保险费,缓缴期限必须一致。企业申请养老保险缓缴同时又申请其他险种缓缴的,以养老保险缓缴审批结果为准。

申请材料:单位缓缴社会保险费申请书(加盖公章);《西安市阶段性缓缴社会保险费协议书》(加盖公章);2020年度亏损三个月的《月度利润表》(加盖公章)。

办理流程:西安市缓缴社会保险费采取线上审核办理的方式进行。

1.符合申请缓缴条件的企业,可通过手机短信验证、CA认证等方式登录西安市社会保险网上经办大厅,选择缓缴社会保险业务模块,填写本单位18位社会信用代码、主管税务机关名称和纳税人识别号,勾选需要缓缴的险种,上传缓缴社会保险费申请表,提交缓缴申请。

2.西安市人社局、市医疗保障局、市税务局根据企业提交的申请材料,结合各自系统内掌握的企业情况,对企业的缓缴申请提出明确的审批意见。其中,缓缴基本养老保险费需征得养老保险经办机构意见。

3.西安市人社局、市医疗保障局分别会同市税务局批准后,由社会保险经办机构办理缓缴业务。其中,缓缴养老保险费、医疗保险费企业名单分别报省人社厅、省医疗保障局备案。企业可在网上经办大厅查询缓缴审批结果。(白圩珑)

点评

面对惠企扶持政策 中小微企业更需自救

当前,各地的复工复产正在紧锣密鼓地展开。由于中小微企业往往处于产业链上的某一环节,所以当产业链上其他环节出现不畅时,中小微企业往往面临生存压力。现阶段,按照中央部署,各地区各部门都对中小微企业采取了一系列的支持措施,如减免房租税费、降低水电气成本、缓缴五险一金、降低贷款门槛等。但是,这些扶持措施同样是有成本

的。税费的过度减免可能带来公共收入的减少,贷款的超标发放可能带来金融领域的一些问题,长期缓缴五险一金会对职工待遇产生影响。因此,广大中小微企业在接受政策扶持的同时,也要主动作为,多想法子,积极采取有效措施自救。企业的所有者和经营者应当意识到,自从企业开门的第一天起,就应当做好与职工一起应对不可抗力和不确定因素的准备,而对抗不可抗力和不确定因

素的成本,往往已经体现在既往的市场价格和人力成本之中。

从这个角度来说,在各级政府部门一系列惠企利好政策纷纷出台之时,中小微企业应当以此为契机,发挥自身竞争优势积极转型、努力自救。毕竟,一旦疫情退去,积压的消费势能必被释放,行业结构也将发生改变,而那些在危机之中能够成功转身的企业,才会真正赢得市场和未来。(舒年)



疫情期间,中国铁路西安局集团有限公司西安通信段郿邑通信车间结合工作实际,组织开展“战疫情、读好书、云分享”读书活动,引导职工积极参与好书推荐、读书评书,丰富业余文化生活。 蒋涛 摄



近日,陕西石羊农业科技股份有限公司肉食品分割中心工作人员正在忙碌着。作为疫情防控民生保供企业,该公司承担着供应全省40%的肉食品的保障任务。 陈飞波 摄