

「减租为何这么难」
系列报道之一

小微企业减免房租难在何处

有优惠政策也有现实困境 各方坐下来直面矛盾才是解决之道

晨报首席记者 沈坤彧

眼下,对于很多小微企业而言,最关心的无疑是疫情下房租的减免。上海市政府于5月29日发布《上海市加快经济恢复和重振行动方案》(注:简称“50条”),规定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可以免除6个月房屋租金。但是在具体实施过程中,因为细则并不明确,尤其很多情况下还牵扯到性质为私企的“二房东”,导致符合减免资格的承租人少不了要遭遇各种扯皮和拖延。



城开国际大厦公共区域



姚小姐公司所租共享办公室 /受访者

小微企业免租遇阻

“大房东”4月发公告称有免租

姚小姐所任职的一家生物科技初创公司最近就陷入了一场极限扯皮中。去年夏天,他们筹备在上海设立分公司,因为公司规模较小,员工不足10人,因此选中了位于虹桥路355号城开国际大厦内一间面积约30平方米的共享办公室。

大楼的所有者上海实业城市开发集团有限公司(注:以下简称“城开”)为大型国有企业,但姚小姐公司的办公室租赁合同却是和负责该楼层共享办公室租赁业务的心沁商务咨询(上海)有限公司(注:以下简称“心沁”)签的,心沁是通常意义上的“二房东”。

去年7月2日,双方签订为期一年的办公室租赁合同,合约从去年7月15日生效,到今年7月14日终止。首付款项为76000元,每月基本服务费由净服务费17925元和6%的税率构成,共19000元。

“二房东称免租不是返钱是顺延”

5月初,姚小姐在微信上向“二房东”心沁方面的对接人黄小姐咨询了租金减免的可能性。得到的回复是:将在复工后收集她所在公司的相关材料,比如营业执照,以及能证明小微企业的材料。如果符合城开的核定要求,就能享受到优惠政策。

5月29日,上海市政府发布“50条”,规定“对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,免于提交受疫情影响证明材料,2022年免除6个月房屋租金”。

那么问题来了,虽然租的办公室为国有房屋,但直接的出租方却是民营企业,房租减免究竟应该怎么操作?5月31日,姚小姐再次向心沁询问租金减免方案。对方回复和此前一致,“需要把所有资料给到城开,由城开去走审批流程,落实最终方案”。

6月9日,姚小姐收到心沁发来的邮件,以书面方式通知他们

服务费包括租金和物业服务费两块,租金为14250元/月,配套物业服务费为4750元/月。采取付一押三的方式,也就是说,姚小姐的公司另有57000元抵押在心沁处。

随着业务规模扩大,现有的办公室已经无法满足要求,公司打算合约到期后不再续租。今年3月初,姚小姐向对方发去邮件,通知不再续租的决定。3月中旬,上海疫情开始扩散,而浦西地区也从4月1日起进入静态管理。姚小姐的公司在此月底时支付了4月15日至5月14日期间的租金。到目前为止,还剩下两个月的租金未支付。

4月14日,上实城开在微信公众号上发布了“上实城开关于减免小微企业和个体工商户房屋租金的公告”。在姚小姐后期和城开方面的电话沟通中,对方表示她的公司应能免除3个月左右租金。

2022年4月、5月应付账单(注:4月账单是5.15-6.14的租金,5月账单是6.15-7.14的租金)的最后付款日为2022年6月15日。

在收到催款邮件后,姚小姐公司予以了回复。公司方面认为,既然政府和上实城开都已经公布了房租减免政策,而他们也符合申请减免的条件,那么就不应该再继续支付租金,而是等待租金减免政策的落实。

对此,心沁方面的黄小姐次日在微信对话中作出回复。根据语音转成的文字,她是这样说的,“城开的免租政策,不是说把钱退给你,他的免租政策是顺延”。

然而姚小姐公司早已找到新办公场所,并已签订租约,他们对心沁的诉求是免除租金。但当姚小姐公司希望心沁能出示上实城开方面关于免费延长3个月租约的相关文件时,对方没有提供,反而发来一份自己公司免费延长3个月租约的协议。

在连续和心沁方沟通无果后,姚小姐联系了“大房东”城开国际大厦亚太企业大楼的受理人李先生,听到的说法让她大吃一惊。

城开方面在电话中告知,他们已经以打包形式将租金退还给了心沁,让心沁自己分配并落实给实际租户。而当姚小姐将城开说法转述给黄小姐时,她断然否认,表示自己公司至今还在正常支付城开的租金物业费,所以“有些话我觉得听听也就听听了”。

姚小姐于是再次与心沁方确

“大房东”回应

已将租金打包退还“二房东”

认,“所以城开还没返还任何补贴对吧?”对方肯定回复,“目前暂时还没有任何补贴和即时免租”。

针对此事,记者致电城开减租事宜咨询监督陶先生,他在电话中证实,“我们给心沁的免租已经都落实下去了,这几个月也没有收他们租金。但免租还要落实到最终的承租人,承租人的表单他们到现在还没有递交上来给我们审批”。

他表示,此前城开方面已要求心沁把免租方案落实到每个租户之后交上来审批,但这张表现在在

止心沁还没有交上来。“他们交上来之后,里面所有的问题我们都会及时进行更正。而且我们是有时间规定的,因为他们的租户比较多,听他们的口径有些租户还没有回上海,有些还没有正式复工,所以整个免租方案的落实还未全部完成。”

“我们7月14日租期就满了。如果就这样离开,还有三个月押金在心沁那里,肯定拿不回来了。”姚小姐已于7月12日和13日连续两天向心沁发函,要求对方尽快和自己公司展开协商。

“二房东”喊冤

“没人告诉我们免租怎么分配”

元。”而这笔金额,需在所有客户中按一定比例进行分配。

城开虽然明确了心沁按政策免除租金,却没有告知应遵循怎样的分配原则才不会再次因迟来的审计结果“被减免政策性负债”。“2020年疫情时,国资委公告要求免租3个月。从4月开始至9月,大业主至少要求我们上缴了4次客户名单。实际到11月份大业主才下发审计结果,审计通过的免除金额约1.5个月租金。最终因为审计的问题,导致心沁公司在疫情免租期对大业主负债1.5个月左右。

因此,徐女士希望这次城开方面可以明确告知审计的标准是什么。哪些客户能达到减免条件?“今年为止我们按通知交了2次名单了。”徐女士还强调,心沁本身也是一家小微企业,自身也应享受到6个月的租金减免,但现在城开方面无法给足半年的免租。今年城开与心沁曾因行业不景气而造成的实际困难有过协议,同意心沁在付足11个月房租的情况下奖励第12个月免租。“但现在大业主的态度是,因为可能少支付一个月房租,所以就给我们免5个月,这

个我们不同意。”

复工后,心沁仅物业费就已向城开交了50余万元。虽然城开方面已告知可免去5、6两个月的租金,但近日城开财务部又下达指令,7、8两个月的租金需照交。徐女士表示,即便如此,心沁方面也从没有强迫姚小姐的公司进行续租。她解释,所谓的三个月免费续租协议实为工作人员习惯性以为客户本来就是要经营下去的,就建议免费延长租约。

对于这种说法,姚小姐不予认同,并向记者出示了邮件。邮件显示她在3月初已向心沁发邮件说明不再续租,并收到对方确认邮件。

但这或许已不重要了,心沁现在的态度是并不拒绝免除姚小姐公司一定比例租金——当然不是全额,但要求“二房东”眼下一下子减免租金也很难办。“一方面因为我们办公楼层之前出了个阳性,现在整层楼面都没有上班。等上班以后,还要先处理4、5月份退租的客户。这个客户是7月份到期,排队也应该排在后面。”

徐女士和姚小姐的诉求相同,也希望三方可以坐下来进行协商。

编者按

距离上海全面恢复生产生活秩序,已经有一个半月的时间了,但一些小微企业主,依然在等待房租减免政策的落地。尤其是在虽然产权方属国有,但转租给了私企“二房东”的生产经营场所,实际承租人要拿回减免的房租,当中不免会有纠缠和扯皮。

各方在其中的难处可以理解,但希望无论是“大房东”,还是“二房东”,都能直面矛盾,减少推诿,尽快让承租者能享受到的政策优惠,落到实处。

「减租为何这么难」
系列报道之一



房租减免终成空? 剧本杀店被“房东们”卡住的免租之路

「减租为何这么难」
系列报道之三



餐厅生死未卜,他决定写信给房东……