

政策将如何扶持企业 渡过疫情难关

2020年3月

knightfrank.com.cn/research





序言

自新型冠状病毒肺炎疫情爆发以来,各地一些企业经营出现困难,为了帮扶因疫情而受影响的企业,中央及各地方政府及时出台相关政策以支持服务企业平稳健康发展,减轻企业负担,支持帮助企业共渡难关。中央及各政府部门的政策分别从税费减免缓征、租金减免、财政补贴、融资优惠等几个方面对企业进行扶持。

税费减免缓征政策

2020年2月6日税务总局发布的《关于支持新型冠状病毒感染的肺炎疫情防控有关税收政策的公告》指出，受疫情影响较大的困难行业企业2020年度发生的亏损最长结转年限延长至8年。纳税人提供公共交通运输服务、生活服务，以及为居民提供必需生活物资快递收派服务取得的

收入，免征增值税。

2020年2月7日国家发改委发布的《国家发展改革委办公厅关于疫情防控期间采取支持性两部制电价政策降低企业用电成本的通知》指出：对疫情防控期间暂不能正常开工、复工的企业可申请减容、暂停电力，以节省运营成本。

2020年2月18日，国务院确定，阶段性减免企业养老、失业、工伤保险单位缴费，以减轻疫情对企业特别是中小微企业的影响。除湖北外各省份，从2月到6月可对中小微企业免征上述三项费用，从2月到4月可对大型企业减半征收。6月底前，企业可申请缓缴住房公积金。

另外，各地方政府也在此前颁布了各类减免缓征税费的政策，以达到通过调整税收以帮扶企业的目标，如：

北京



北京市政府对信誉良好的旅行社，全额退还旅行社质量保证金，待疫情结束后再适时重新缴纳。

深圳



深圳市政府宣布对受疫情影响的困难企业免征3个月的房产税、城镇土地使用税。对受疫情影响、缴存住房公积金确有困难的企业，可以依法申请降低住房公积金缴存比例最低至3%，期限不超过12个月。

上海



上海市人民政府疫情防控期间，对于房产或土地被政府应急征用的企业，缴纳房产税、城镇土地使用税确有困难的，可申请减免相应的房产税、城镇土地使用税；按照定期定额纳税的个体工商户依法免于缴纳定额税款。上海市人民政府宣布自2020年2月5日起，对经营规范、信誉良好的旅行社，暂时退还旅游服务质量保证金80%，至2022年2月5日前返还。

广州



广州市政府宣布因受疫情受到重大影响，且缴纳房产税、城镇土地使用税确有困难的企业，可申请房产税、城镇土地使用税困难减免；阶段性调整广州市失业保险浮动费率至2020年12月底，原缴费系数为0.6的下调为0.4，原缴费系数为0.8的下调为0.6；对符合不裁员少裁员等条件的参保企业，可返还其上年度实际缴纳失业保险费的50%。

租金减免政策



◆◆
各地方政府出台了为租赁市属及区属国有企业经营性房产的企业减租和免租的政策，
其租金可减免1-2个月，如：

北京

北京市的中小微企业承租京内市及区属国有企业房产从事生产经营活动，按照政府要求坚持营业或依照防疫规定关闭停业且不裁员、少裁员的，免收2月份房租；若租用物业为办公用房的，给予2月份租金50%的减免。对受疫情影响严重或在疫情防控工作中保障市民基本生活的重点连锁餐饮（早餐）、菜店（生鲜超市）、便利店等网点设立项目，对其给予房屋租金等支持，支持比例上限由原50%提高至70%。

上海

上海市的中小企业承租本市国有企业的经营性房产（包括各类开发区和产业园区、创业基地及科技企业孵化器等）从事生产经营活动的，先免收2月、3月两个月租金。

深圳

深圳市对租用市、区政府以及市属、区属国有企业持有物业的非国有企业、科研机构、医疗机构和个体工商户，免除2个月租金。

广州

广州市政府对承租市属和区属国有企业物业用于线下商业实体店经营的中小微企业，减免2020年2月份和3月份物业租金（免租的承租户当前应无拖欠租金）。

财政补贴政策

在2020年2月3日国家发改委指出，疫情对当前经济特别是对消费的影响在加大，尤其是对交通运输、文化

旅游、酒店餐饮和影视娱乐等服务消费影响比较大，将分情形制定出台对冲疫情影响的政策措施，特别是尽力

帮扶受疫情影响较大的行业企业。

◆◆
为扶持困难行业，各地方政府也宣布了相应的措施，对受困行业进行补助，例如：



◆◆
各地方政府也对生产防疫物资的企业给予一定补贴，以维护健康的社会环境，例如：



北京

北京市对受疫情影响的滑冰滑雪场所给予适当额度用水用电补贴；对于因疫情影响暂停举办的展会项目，给予一定的场租费用补贴。北京市政府宣布，疫情期间，对符合首都功能定位和产业发展方向的中小微企业，截至4月底企业职工平均人数与上年平均人数相比持平或增长20%（不含）以内的，一次性给予该企业3个月应缴纳社会保险费30%的补贴；截至4月底企业职工平均人数与上年平均人数相比增长20%及以上的，一次性给予该企业3个月应缴纳社会保险费50%的补贴。

上海

上海市对生活服务业中的文化事业建设费缴费人，视其受疫情影响程度和实际缴纳费额的情况给予一定的财政补贴。

上海

上海市对政府应急征用的企业给予技术改造补贴，对被征用企业为生产防疫物资实施的应急技术改造项目，经认定后给予项目总投资投入50%—80%的财政补贴。对应急征用企业生产政府指定的特定防疫物资所形成生产能力的投入，最高可给予全额支持。

深圳

深圳市政府鼓励生产防疫物资的企业扩大技术改造投资，2020年2月1日—3月31日购买的设备，按不超过设备投资的50%予以资助，最高不超过2000万元。

广州

广州市政府对疫情防控重要物资保障企业、生活必需品保障企业提前复工复产的予以奖励，对通过购置生产设备及车间改造升级辅助设备的技术改造予以资金支持。

融资优惠政策



2020年1月31日，中国人民银行、财政部、中国银保监会、中国证监会、外汇管理局五部门联合发布的《关于进一步强化金融支持防控新型冠状病毒

病毒感染肺炎疫情的通知》指出，对受疫情影响较大的但暂遇困难的企业，特别是小微企业，不得盲目抽贷、断贷、压贷。对受疫情影响严重的企

业到期还款困难的，可予以展期或续贷。通过适当下调贷款利率、增加信用贷款和中长期贷款等方式。

◆◆
各地方政府也制定了具体的融资优惠措施以满足困难企业的融资需求，例如：
◆◆

北京

北京市政府推动2020年全市普惠型小微企业贷款综合融资成本较2019年再下降0.5个百分点，对符合条件的中关村创新型中小微企业给予贷款贴息以及债券、融资租赁费用补贴。

上海

上海市政府对新申请中小微企业贷款的融资担保费率降至0.5%/年，再担保费率减半收取，对创业担保贷款继续免收担保费。对重点医疗防控物资和生活必需品生产、运输和销售的重点企业包括小微企业，提供优惠利率贷款，由财政再给予一半的贴息，确保企业贷款利率低于1.6%。

深圳

深圳市政府规定疫情防控期间，政策性融资担保机构的担保费减免30%，政府性融资再担保机构全年免收再担保费，融资担保基金的再担保风险分担比例由最高50%提高到60%。此外，深圳市政府对于疫情防控期内获得银行等金融机构的新增贷款(展期视同新增)，按实际支付利息的50%给予总额最高100万元的贴息支持，贴息期限不超过6个月。

广州

广州市政府规定广州银行、广州农商银行等地方金融机构2020年全面下调新投放中小微企业贷款利率，比去年同期利率整体下调幅度不低于10%。

此外，除了政府部门出台相关融资政策以扶持企业外，四大商业银行也通过增加贷款金额、设立专项贷款、开辟绿色通道等措施以满足企业的融资需求。

这里莱坊将相关的政策的类型, 颁布的机构, 政策的名称、受益人、受益行业及政策内容进行梳理汇总成表, 供开发商、投资者、业主、租户等参考。

政策类型	政府机构	政策名称	受益者	受益行业	政策内容
税费减免 缓征	财政部、 税务总局	《支持疫情防控 有关税收政策的 公告》	租户	部分制造业、交通运 输业、餐饮业、住宿 业、旅游业	<ul style="list-style-type: none"> 重点保障物资生产企业可申请全额退还 增值税增量留抵税额 四大类困难企业2020年度发生的亏损 最长结转延期 纳税人提供公共交通运输服务、生活服 务, 以及为居民提供必需生活物资快递 收派服务取得的收入, 免征增值税
	国务院	国务院发布政策	业主及租户	所有行业	<ul style="list-style-type: none"> 阶段性减免企业养老、失业及工伤保险 缴纳 对中小微企业免征上述三项费用 对大型企业减半征收上述三项费用 缓缴住房公积金
	北京市 政府	《应对疫情影响促 进中小微企业持续 健康发展的措施》	租户	旅游业	<ul style="list-style-type: none"> 企业可申请减免房产税及城镇土地使 用税 按照定期定额纳税的个体工商户依法免 于缴纳定额税款 对信誉良好的旅行社暂时退还部分的旅 游服务质量保证金
	上海市 政府	《防控疫情支持服 务企业平稳健康发 展的措施》	业主及租户, 其中 涉及房产税及城镇 土地使用税的减免 时, 受益者为业主	所有行业, 其中涉及 旅游服务质量保证 金的退还时, 受益行 业为旅游业	<ul style="list-style-type: none"> 企业可申请减免房产税及城镇土地使 用税 阶段性调整失业保险浮动费率 可返还符合条件的参保企业上年度实际 缴纳的部分失业保险费
	广州市 政府	《支持中小微企业 在疫情中健康发展的 措施》	业主及租户, 其中 涉及房产税及城镇 土地使用税的减免 时, 受益者为业主	所有行业	<ul style="list-style-type: none"> 困难企业可被免征3个月的房产税及城 镇土地使用税 困难企业可申请降低住房公积金缴存比 例, 期限不超过12个月
	深圳市 政府	《应对疫情支持 企业共渡难关的 措施》	业主及租户, 其中 涉及房产税及城镇 土地使用税的减免 时, 受益者为业主	所有行业	<ul style="list-style-type: none"> 困难企业可被免征3个月的房产税及城 镇土地使用税 困难企业可申请降低住房公积金缴存比 例, 期限不超过12个月

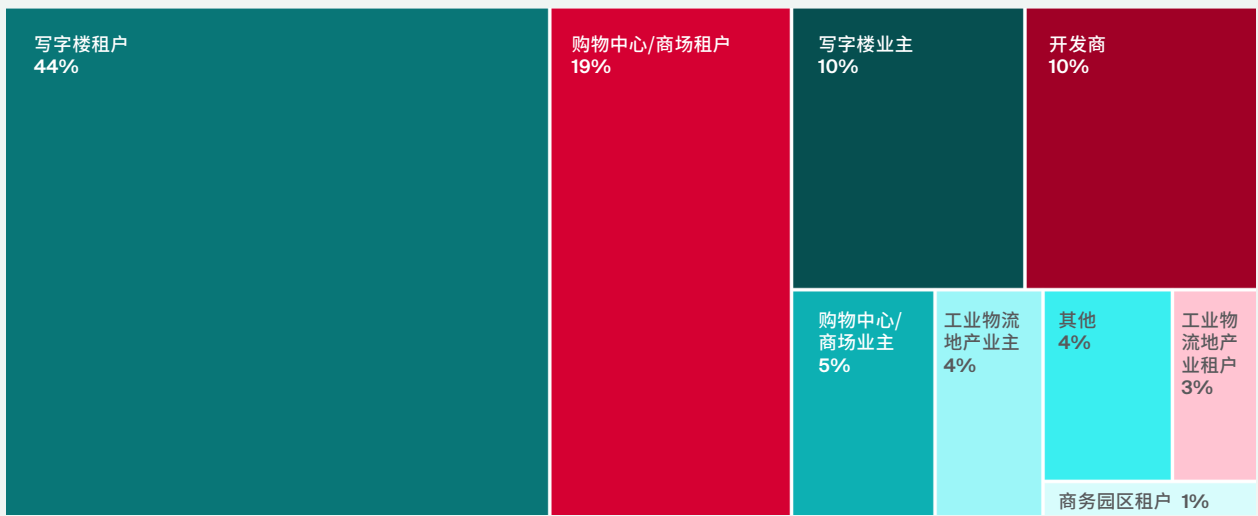
政策类型	政府机构	政策名称	受益者	受益行业	政策内容
租金减免	北京市政府	《应对疫情影响促进中小微企业持续健康发展的措施》	租户	所有行业。但是当涉及租金支持比例的提高时,受益行业仅为部分零售业	<ul style="list-style-type: none"> · 租用国资背景房产的企业,免收2月份房租 · 租用物业为办公用房的,给予2月份租金减免 · 对连锁餐饮、菜店、便利店等提高租金支持比例
	上海市政府	《防控疫情支持服务企业平稳健康发展的措施》	租户	所有行业	<ul style="list-style-type: none"> · 租用国资背景房产的企业,免收2月和3月的租金
	广州市政府	《支持中小微企业在疫情中健康发展的措施》	租户	零售业	<ul style="list-style-type: none"> · 租用国资背景的房产并用于商业实体店的企业,减免2月和3月租金
	深圳市政府	《应对疫情支持企业共渡难关的措施》	租户	所有行业	<ul style="list-style-type: none"> · 租用国资背景房产的企业,免收两个月租金
财政补贴	北京市政府	《应对疫情影响促进中小微企业持续健康发展的措施》	业主及租户	所有行业。但是当涉及运营及场租费用的补贴时,受益行业仅为部分旅游业及会展业	<ul style="list-style-type: none"> · 对滑冰滑雪场所给予补贴 · 对暂停举办的展会项目进行补贴 · 予以企业应缴纳社会保险费补贴
	上海市政府	《防控疫情支持服务企业平稳健康发展的措施》	租户	文化业、部分制造业	<ul style="list-style-type: none"> · 生活服务业中的文化事业建设费缴费人可获得补贴 · 对生产防疫物资实施的应急技术改造项目给予补贴
	广州市政府	《支持中小微企业在疫情中健康发展的措施》	租户	部分制造业	<ul style="list-style-type: none"> · 对重要和必需物资保障企业提前复工复产予以奖励 · 对以上企业的技术改造予以资金支持
	深圳市政府	《应对疫情支持企业共渡难关的措施》	租户	部分制造业	<ul style="list-style-type: none"> · 对生产防疫物资的企业购买设备予以资助
融资优惠	中国人民银行、财政部、银保监会、中国证监会、外汇管理局	《强化金融支持防控疫情的通知》	业主及租户	所有行业	<ul style="list-style-type: none"> · 对困难企业不得抽贷、断贷、压贷 · 对困难企业予以展期或续贷 · 适当下调贷款利率、增加信用贷款和中长期贷款
	北京市政府	《应对疫情影响促进中小微企业持续健康发展的措施》	业主及租户	所有行业	<ul style="list-style-type: none"> · 融资担保费的减免 · 抗疫及保障人民生活需求的小微企业贷款享受财政贴息
	上海市政府	《防控疫情支持服务企业平稳健康发展的措施》	业主及租户	所有行业。但是当涉及财政贴息时,受益行业仅为部分制造业	<ul style="list-style-type: none"> · 下降小微企业贷款融资成本 · 对中关村企业给予融资补贴
	广州市政府	《支持中小微企业在疫情中健康发展的措施》	业主及租户	所有行业	<ul style="list-style-type: none"> · 地方法人金融机构下调小微企业贷款利率
	深圳市政府	《应对疫情支持企业共渡难关的措施》	业主及租户	所有行业	<ul style="list-style-type: none"> · 融资担保费可减少 · 中小微企业可获得贷款贴息 · 新增贷款最高可获得100万元的贴息支持

此外,为了研究企业对于政府在疫情期间出台的扶持政策的受益程度,莱坊对于开发商、商业、工业地产业主、租户等企业做了问卷调查,以解读政策对于这些企业帮助的情况。在此次问卷调查中,64%的受访者

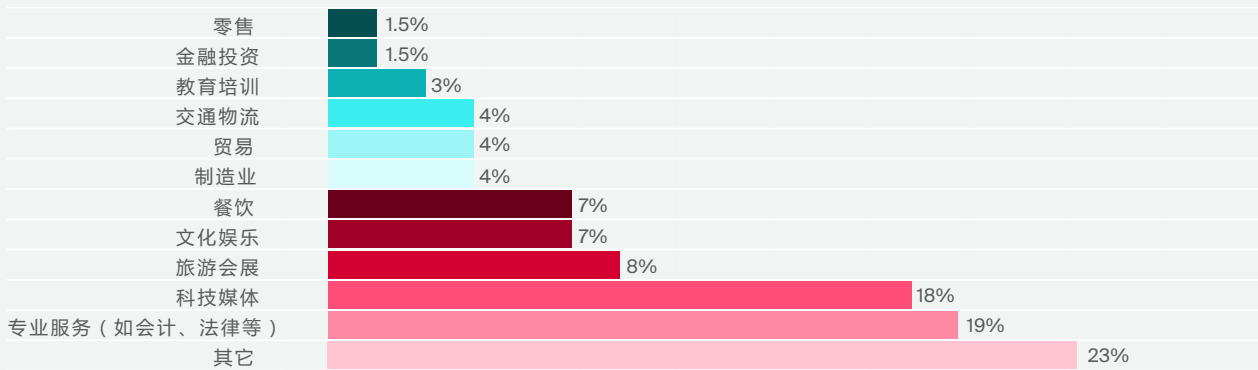
为商业或工业地产的租户(其中44%为写字楼租户,19%为购物中心商场租户,1%为工业及物流地产租户),19%的受访者为商业或工业地产的业主(其中10%为写字楼业主,5%为购物中心商场业主,4%为工业及物

流地产业主)。其中,如果是租户,受访者所在的行业主要来自于以下几个行业:专业服务(如金融、法律等)(占受访者的19%)、科技媒体(占18%)、能源(占8%)、文化娱乐及餐饮(各占7%)等行业。

▼
受访企业类型

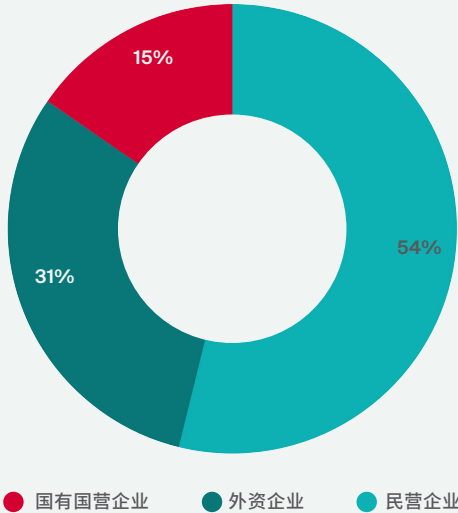


▼
受访租户隶属行业

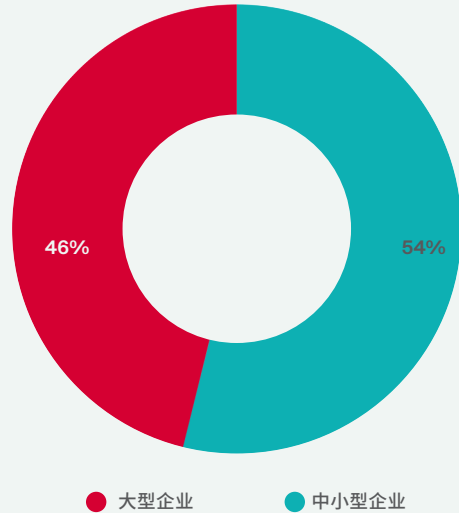


受访企业的性质中,54%是民营企业,占比最高,外资企业占31%,国有国营企业占15%的比例。受访企业中46%是大型企业,54%是中小型企业。

受访企业的企业性质



受访企业的规模

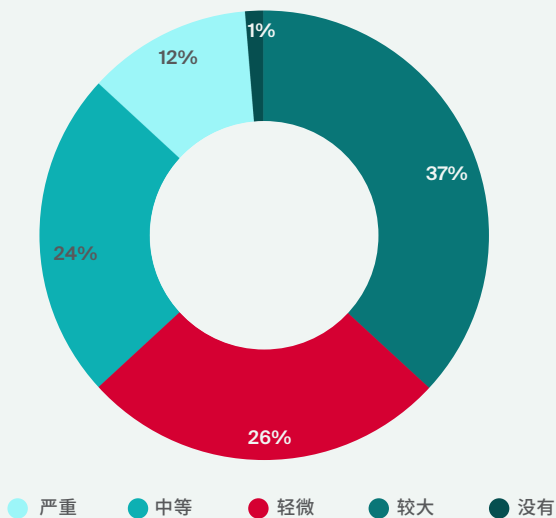


受莱坊首先了解受访企业在此次疫情中,所受的负面影响程度的情况。根据问卷调查的结果,受访企业中影响较大占最大比例为37%,影响中等的占24%,影响严重的占12%,三者

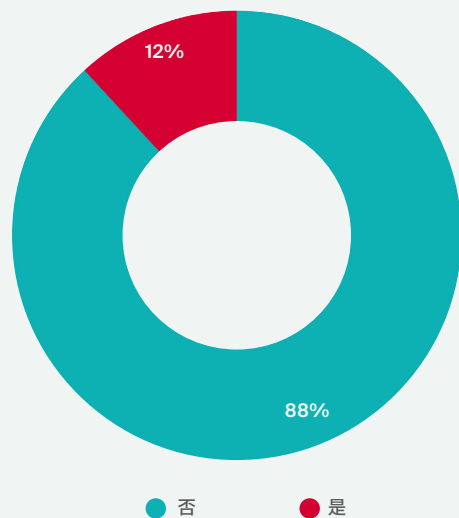
相加达73%的比例,可见此次疫情的影响还是相当大的,此外,选影响轻微的占26%。在各城市地方政府发布的针对疫情的相应措施中,多数有租赁市属及区属国有企业经营性房

产的企业可获得相应减免租金的政策。在莱坊的问卷调查中,12%的受访者其企业所使用的物业为国资背景的经营性用房,可享受租金减免。

受访企业表示疫情对经营状况的影响程度



受访企业企业所在物业是否为国资背景的经营性用房,享受房租减免

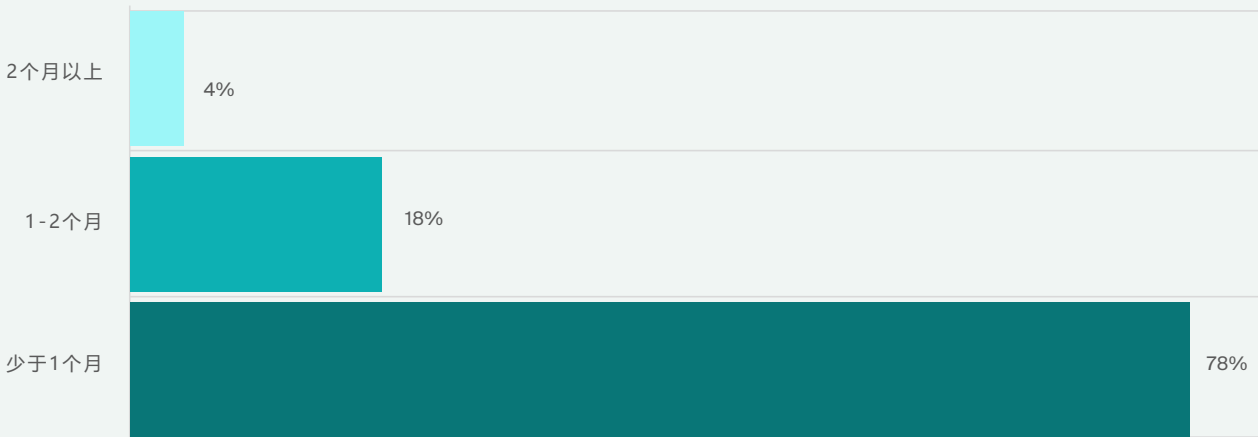


而关于租户享受的租金减免的期限进行了调查来看,78%的受访者享受的租金减免期限少于1个月;18%的受访者正在享受的租金减免期限为1-2个月;4%的受访者正在享受的

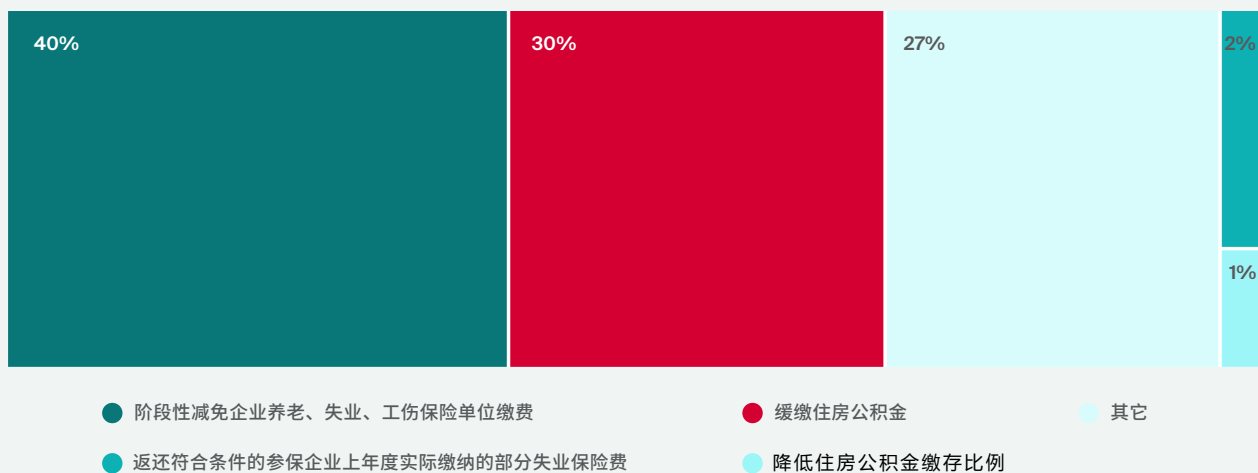
租金减免期限为2个月以上。除了租金减免政策以外,政府还推出了多项税费减免或缓征的优惠政策。合计有73%的受访者称其企业享受相关的优惠政策,包括40%的受访者享受

阶段性减免企业养老、失业、工伤保险单位缴费,30%的受访者享受缓缴住房公积金。

受访企业中正在享受的租金减免期限



受访企业将享受的税收减免缓征政策

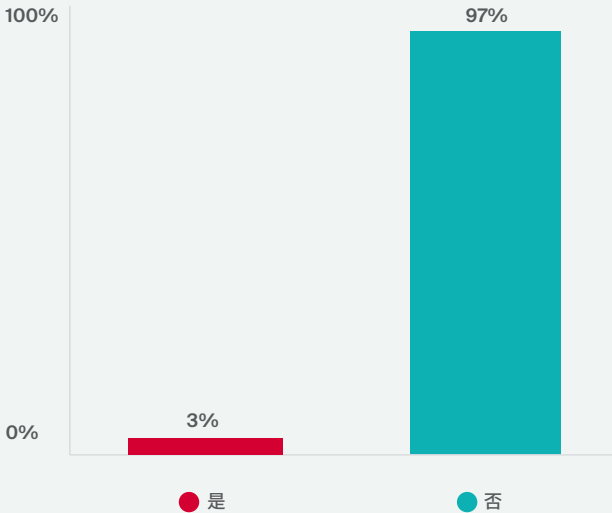


除了以上的税费的减免缓征优惠政策外，政府也出台了针对房地产业主的可减免房产税及城镇土地使用税的政策。根据问卷结果显示，目前已有3%的问卷受访

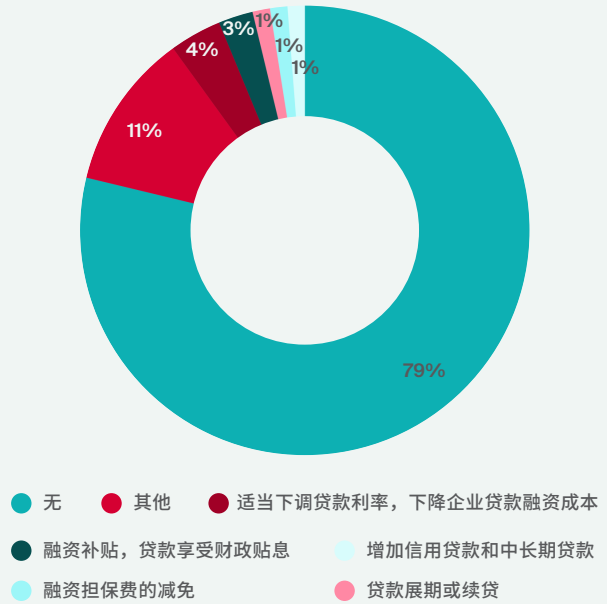
者享受这一政策。当问到企业是否会享受政府及金融机构提供的融资上的优惠政策，合计有21%的受访企业享受融资的优惠，其中主要是金融机构下调融资贷款利

率，下降企业融资贷款成本(4%)，另有一些企业享受融资补贴，贷款享受财政补贴(3%)，还有一些企业享受融资担保费减免，或贷款展期或续贷等。

受访企业是否正在享受房产税及城镇土地使用税的减免



受访企业享受政府及金融机构提供的融资上的优惠政策

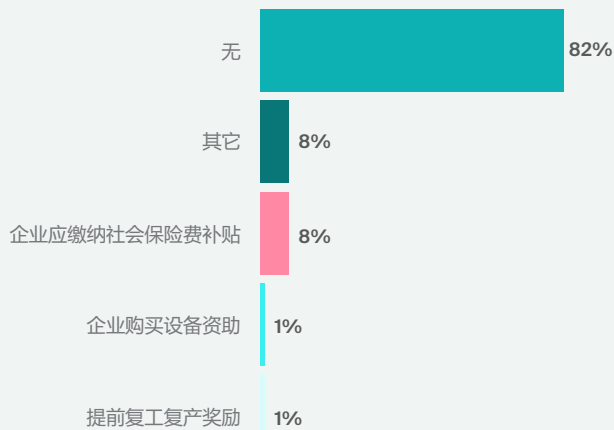


另外，一些受访企业也谈到，企业享受应缴社会保险费补贴(8%)，提前复工复产奖励，以及企业购物设备资

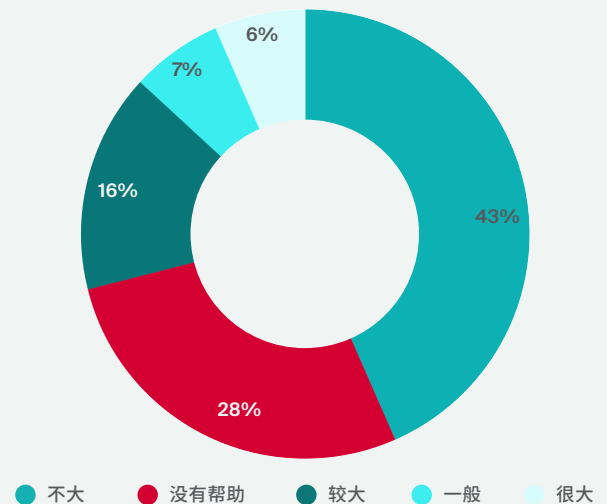
助等财政补贴。当问到企业所享受的优惠政策对于企业的帮助程度怎样的时候，问卷结果显示，合计有72%

的受访者认为其企业所享受的政策优惠对企业有帮助，其中认为帮助很大和较大的分别为6%和16%。

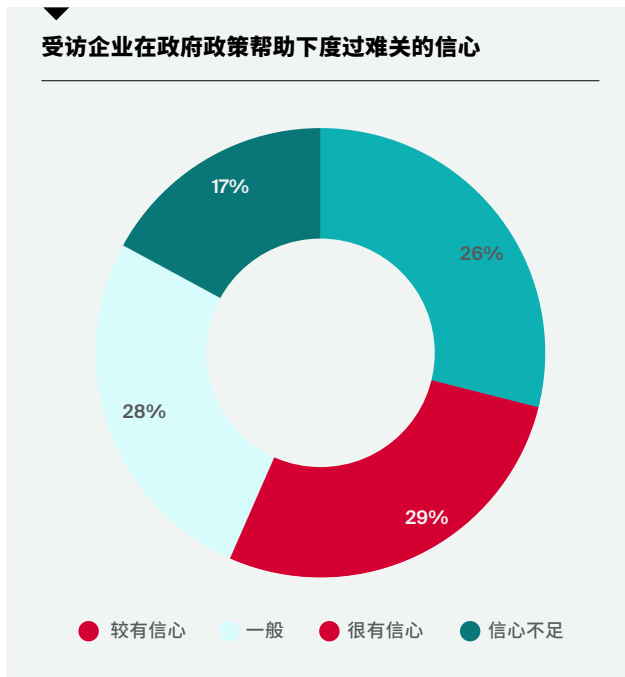
受访企业享受的政府财政补贴政策



受访企业正在享受的政策优惠对您企业帮助大吗



而当问及企业是否有信心能在政府优惠政策帮助下度过难关时，合计55%的企业表现出很有信心(占26%)或较有信心(占29%)，只有17%的受访企业信心不足。



综合来看，中央及地方政府和金融机构，所推出的一系列疫情期间扶持企业发展的政策，预计将有效地减轻在这次疫情中经营受影响的企业，预计可在此次疫情中借助政府部门的相关政策为企业减轻负担，支持帮助企业共渡难关。莱坊建议无论是商业或工业地产业主，还是租户可以考虑积极争取相关的政策优惠，一定程度上为企业减轻负担，以助企业在疫情期间渡过难关。莱坊建议如下：

针对商业或工业地产业主来说，可以考虑在不同城市申请以下一些政策优惠：

- 建议可以申请阶段性减免企业养老、失业及工伤保险缴纳
- 建议可考虑申请缓缴住房公积金
- 可申请减免房产税及城镇土地使用税
- 可申请金融机构适当下调贷款利率、增加中长期贷款
- 申请融资担保费的减免
- 新增贷款贴息支持等

针对商业或工业地产租户来说，可以考虑在不同城市申请以下一些政策优惠：

- 阶段性减免企业养老、失业及工伤保险缴纳；
- 建议可考虑申请缓缴住房公积金；
- 如果租户是旅行社可以申请暂时退还全额或部分的旅游服务质量保证金；
- 租户可以考虑申请阶段性调整失业保险浮动费率，以及返还符合条件的参保企业上年度实际缴纳的部分失业保险费；
- 北京的租户企业如果有经营滑冰滑雪场所可以申请补贴；
- 北京的一些展会企业租户可以申请对暂停举办的展会项目补贴；
- 上海的生活服务业中的文化事业建设费缴费人可申请补贴；
- 广州制造业的租户如果是对生产防疫物资实施的应急技术改造项目可申请补贴，深圳生产防疫物资的企业购买设备可申请资助；
- 可申请金融机构适当下调贷款利率、增加中长期贷款；
- 企业可以申请融资担保费的减免；
- 新增贷款贴息支持等；

RESEARCH & CONSULTANCY 研究及咨询部



TIMOTHY CHEN 陈铁东
Senior Director, Strategic Advisory,
China
中国区战略顾问部高级董事
+86 21 6032 1769
timothy.chen@cn.knightfrank.com



REGINA YANG 杨悦晨
Director, Head of Research &
Consultancy, Shanghai & Beijing
董事, 上海及北京研究及咨询部主管
+86 21 6032 1728
regina.yang@cn.knightfrank.com



MARTIN WONG 王兆麒
Associate Director, Research & Consultancy,
Greater China
大中华区研究及咨询部副董事
+852 2846 7184
martin.wong@hk.knightfrank.com



TIBBY CHEN 陈一唱
Manager, Research,
Shenzhen
深圳研究部经理
+86 755 3394 6997
tibby.chen@cn.knightfrank.com



AMY CUI 崔佳佳
Analyst, Research & Consultancy,
Beijing
北京研究及咨询部分析员
+86 10 6113 8039
amy.cui@cn.knightfrank.com



OMEGA OU 区郁蓓
Analyst, Research & Consultancy,
Guangzhou
广州研究及咨询部分析员
+86 20 3877 1477
omega.ou@cn.knightfrank.com

可从以下网址查看莱坊其他报告：
knightfrank.com.cn/research

免责声明

本文件及其内容只提供一般数据,可能随时变更而不作另行通知。所有图片只供展示用途。本文件并不表示、意图或暗示任何性质的代表或担保。因使用此数据而直接或间接引致的损失或损毁,莱坊恕不负责。客户应自行确保数据或内容的完整和准确性。

版权

本文件及其内容属莱坊所有,使用者知悉其中的观点、概念及建议均属莱坊的知识产权所有,并受版权保护。除了对上述文件作出评估外,若非已与莱坊达成协议,任何人不得以任何原因使用这些内容或其部分。本文件在保密的情况下提供给使用者,除参与评估此文件的人员外,恕不得向任何人透露。©莱坊2020

