



# 企业经营交易 必备法律指南

新冠疫情专题



广东省电子信息行业协会

鯤

鯤一法律团队

2020年02月 联合发布

# 目 录

## 第一章 疫情期的劳动人事管理相关法律问题

### 第一节 休息休假

1. 如何区分春节延长假期和延迟复工？
2. 延迟复工期间，企业可以安排员工休年假吗？
3. 如果员工春节前已经请好了假，与延长的3天假期正好重叠，如何处理？
4. 员工不接受待岗、轮岗、调岗等安排，怎么办？
5. 疫情防控期间，企业实行特殊工时的批复时效到期，能否顺延？

### 第二节 工资发放

6. 遇到假期延长和延迟复工的规定，2月份的工资该怎么发？
7. 安排职工在家办公或线上复工，工资怎么发？
8. 职工被采取隔离措施期间，工资待遇如何确定？
9. 经确诊患病职工的医疗期如何确定，医疗期工资怎么发？

### 第三节 劳动关系处理

10. 职工在强制隔离治疗/观察期期间以政府采取紧急措施期间，劳动合同到期如何处理？
11. 职工因被依法实施隔离措施或因政府依法采取的紧急措施导致不能提供正常劳动的，企业能否以此为由单方解除劳动关系？
12. 公司采用了劳务派遣的用工方式，有劳务派遣工已经感染新型冠状病毒肺炎，也有部分劳务派遣工是疑似病人，公司能否将这些劳务派遣工退回给派遣单位？
13. 企业因工作需要安排员工出差到重点疫情地区，劳动者拒绝的，企业能否以此为由与其单方解除劳动关系？
14. 企业员工工作期间感染新冠肺炎算不算工伤？
15. 春节后的招聘录用需要注意什么？
16. 企业职工是否可以延期办理退休申报？

## 第四节 防控管理

17. 哪些是可以提前复工的特殊企业，提前复工需要向谁申请？
18. 非特殊企业，提前复工会被处罚吗？
19. 企业怀疑职工感染新冠病毒，应该如何处理？
20. 可以公开确诊、疑似病例或密切接触者的信息吗？
21. 复工后，企业的疫情防控工作如何开展？
22. 企业复工必须为员工提供口罩吗？员工能否以企业未提供口罩为由拒绝上班？

## 第五节 企业止损

23. 企业因疫情或其他原因，在政府规定的延迟复工时间后仍无法复工生产经营，工资如何计发？
24. 疫情导致企业资金周转困难，能否停发或缓发工资？
25. 疫情导致企业经营困难，能否进行裁员？

## 第六节 政策扶持

26. 政府保障重点企业用工都有哪些措施？
27. 阶段性减免企业养老、失业、工伤保险单位缴费和实施企业缓缴住房公积金政策具体有哪些？
28. 企业是否可以逾期办理社保业务，是否影响个人权益？
29. 广东地区的稳岗补贴具体指什么？
30. 企业享受失业保险稳岗返还政策有什么新规定？
31. 疫情期间，创业担保贷款有什么支持政策？
32. 疫情期间，如何申领就业创业政策扶持？

## 附：疫情期劳动用工管理相关文书模板清单

## 第二章 疫情期商业交易相关法律问题

### 第一节 不可抗力

1. 新冠疫情是否属于不可抗力事件？
2. 遇不可抗力一方，必然可以免责吗？
3. 受疫情影响无法按约履行的合同是否都一定可以解除？
4. 若受疫情影响确实不能按约定履行合同，怎么做才能最大程度免责？
5. 如何证明合同因不可抗力不能按约定履行？
6. 合同未约定不可抗力条款或明确将约定不可抗力非免责事由，还能免责吗？
7. 今后的合同应该如何约定不可抗力条款？
8. 作为上游供应商，因疫情原因确实无法按原来的约定向下家供货，该如何处理？
9. 作为采购商，厂家由于疫情原因，未按合同约定的期限向你交货，该如何处理？
10. 生产防疫产品的工厂因响应政府要求，优先供应医院，导致向其他普通采购方的供货订单无法如期交货，工厂及采购方能否解除合同？已收取的订金是否要退还采购方？
11. 运输企业收取运费进行货物运输，遇到疫情导致高速关闭，绕路导致时间、路费、油费增加，使运输成本超过原本约定的运费，运输企业能否要求货物托运方追加运费？
12. 旅行社已经收取团费还未出行，因遵守国家旅游主管部门的统一要求而停团，旅行社是否需要向客人全额退团费？

### 第二节 防疫物资交易

13. 疫情期间生产、销售不合格的口罩、防护服等防疫物资，可能承担什么责任？
14. 未在有关部门备案销售医用口罩，但口罩确实符合国家质量标准，还算不算违法？
15. 作为中间人，介绍他人买到了不合格的防疫物资，需要承担责任吗？
16. 疫情期间，买到了不合格的防疫物资，该如何维护自己的合法权益？
17. 企业购买防疫物资，付款后对方却迟迟不发货还失联，该如何维护自己的合法权益？

### 第三节 债权债务

18. 受到疫情影响，企业在外有拖欠款无法收回如何处理？
19. 企业因受疫情影响确实无法继续经营下去，如何处理？

### 附：疫情期商业交易相关文书模板清单

### 第一节 租金减免缓

1. 作为商用租赁合同的承租人，能否以疫情发生为由要求减免租金？
2. 由于交通管制、限制出行导致租赁商铺所在区域人流量减少，商铺的承租人因生意不佳决定暂停营业，是否构成不可抗力？
3. 关于租金减免的倡议书法律效力如何？
4. 如果租金减免，减免多少，比例如何确定？
5. 承租人经营受影响，可以向出租人发出关于止付租金的通知吗？
6. 出租人收到承租人的减免缓租金请求，该如何回应？
7. 目前政府出台了哪些有关政策为出租人或承租人减轻租金压力？
8. 如何从租金减免角度减少企业因疫情产生的损失？

### 第二节 合同终止与解除

9. 新冠疫情是否可以成为商户租赁合同的解除事由？
10. 新冠肺炎疫情期间写字楼被封楼的，承租人是否能以封楼为由，主张解除租赁合同？
11. 疫情期间租赁合同到期，但因疫情未能及时返还房屋的，出租人是否应收取该期间的占用费？

### 附：疫情期租金减免缓相关文书模板清单

## 1. 如何区分春节长假期和延迟复工？

- 1) 国务院办公厅将2020年春节假期延长3天（1月31日、2月1日、2月2日（周日），延长的三天不是法定节假日，而是休息日。
- 2) 根据《广东省人民政府关于企业复工和学校开学时间的通知》规定，除特殊情形外，本行政区域内各类企业复工时间不早于2月9日24时。其余各地的延迟复工时间参考各地文件。

## 2. 延迟复工期间，企业可以安排员工休年假吗？

根据《广东省人力资源和社会保障厅关于积极应对新型冠状病毒感染肺炎疫情做好劳动关系相关工作的通知》，对于因疫情未及时返粤复工的职工，经与职工协商一致，企业可以优先考虑安排职工带薪年休假。这里需要注意一个前提，即应当在协商一致的前提下安排，不宜强制安排。广东、浙江、北京等部分地区对此已有明确规定，未出台相关规定的地区，企业也可以通过与员工协商处理。

## 3. 如果员工春节前已经请好了假，与延长的3天假期正好重叠，如何处理？

如遇该种情况，需要根据请假的性质区分处理：

- 1) 若请的是年休假，重叠假期应该顺延。因为“休息日”不计入年休假，换言之，该员工在休完延长的3天春节假期后，还可以继续休年休假；
- 2) 若请的是探亲假，重叠假期则不顺延。因为探亲假应包括“休息日”在内，探亲假期间恰逢“休息日”，则探亲假期不会延长；
- 3) 若请的是事假、病假、婚丧假，则根据企业内部规章制度处理，可与员工协商确定是否取消事假、病假，是否将婚丧假与该假期共同进行，处理原则仍是以协商为主。

## 4. 员工不接受待岗、轮岗、调岗等安排，怎么办？

建议以协商为处理原则。

原劳动合同对待岗、轮岗、调岗安排有约定的，按原约定处理；原劳动合同没有约定的，须与员工补充协商；员工不同意安排的，建议及时与员工进一步协商，在法律、法规及政策规定之范围内，结合双方原劳动合同约定，妥善处置双方劳动关系，可依法变更或解除劳动合同。轮岗轮休或调岗期间的工资标准，用人单位应与员工事先达成协商，并按员工实际工作时间、实际提供的劳动计发工资和其他法定待遇。



## 5. 疫情防控期间，企业实行特殊工时的批复时效到期，能否顺延？

企业实行特殊工时的批复时效在疫情防控期间到期的，原批复有效期可顺延至疫情防控措施结束。企业应当在当地疫情防控结束后10个工作日内提交有关办理申请，建议企业在疫情可控的情况下尽快办理。

## 6. 遇到假期延长和延迟复工的规定，2月份的工资该怎么发？

1) 根据规定，2020年春节假期延长3天（1月31日、2月1日、2月2日（周日）），同时根据广东省政府规定，除特殊情形外，本行政区域内各类企业复工时间不早于2月9日24时，其余各地关于复工时间的规定分别参见各地政府文件；

2) 据此，2020年2月份的工资计发参照下列表格：

| 日期           | 性质    | 不上班        | 安排上班             |
|--------------|-------|------------|------------------|
| 1月31日        | 假期延长  | 有薪         | 200%加班费          |
| 2月1日         | 假期延长  | 有薪         | 200%加班费          |
| 2月2日         | 假期延长  | 周日无薪       | 200%加班费          |
| 2月3、4、5、6、7日 | 停工    | 有薪         | 粤正常薪资<br>(沪200%) |
| 2月8、9日       | 停工    | 周末无薪       | 200%加班费          |
| 2月10-29日     | 若继续停工 | 支付停工工资或生活费 |                  |
|              | 若复工   | 按正常上班计算    |                  |

3) 上述表格中所称“支付停工工资或生活费”是指，参照停工规定发放工资。其中广东地区的规定为：未超过一个工资支付周期（最长三十日）的，用人单位应当按照正常工作时间支付工资。超过一个工资支付周期的，可以根据劳动者提供的劳动，按照双方新约定的标准支付工资；用人单位没有安排劳动者工作的，应当按照不低于当地最低工资标准的百分之八十支付劳动者生活费。

## 7. 安排职工在家办公或线上复工，工资怎么发？

在家办公或线上办公均视同正常上班，工资发放参照本章问题6所列表格计算。

## 8. 职工被采取隔离措施期间，工资待遇如何确定？

若职工有证据证明存在下述情形的，企业应当按正常出勤支付工资报酬：

1) 职工为新型冠状病毒感染的肺炎患者、疑似病人、密切接触者在其隔离治疗期间或医学观察期间；

- 2) 因政府实施隔离措施或采取其他紧急措施导致其不能提供正常劳动的（如春节期间探亲访友休假在湖北员工，因湖北省关于延长假期的规定在2月14日前不得返工）。  
若不属于前述1)-2)情形的，企业可以与员工协商在家办公或安排年休假、调休假、病/事假等。若员工未复工时间较长的，企业经与职工协商一致，可以安排职工待岗。待岗期间，用人单位支付基本生活费。

## 9. 经确诊患病职工的医疗期如何确定，医疗期工资怎么发？

2月10日后仍在隔离治疗、隔离观察期等隔离措施期的，应当视同提供正常劳动并支付正常工作时间工资。隔离期结束后，对仍需停止工作进行治疗的患者，应当按职工患病的医疗期有关规定支付病假工资或疾病救济费，病假工资或疾病救济费可以低于当地最低工资标准支付，但不能低于最低工资标准的80%。

## 10. 职工在强制隔离治疗/观察期期间以及政府采取紧急措施期间，劳动合同到期如何处理？

在此期间劳动合同到期的，分别顺延至职工医疗期期满、医学观察期期满、隔离期期满或者政府采取的紧急措施结束。

## 11. 职工因被依法实施隔离措施或因政府依法采取的紧急措施导致不能提供正常劳动的，企业能否以此为由单方解除劳动关系？

不能。企业不得在此期间解除受相关措施影响不能提供正常劳动职工的劳动合同或退回被派遣劳动者，否则可能面临需要向员工支付经济赔偿金的的风险。

## 12. 公司采用了劳务派遣的用工方式，有劳务派遣工已经感染新型冠状病毒肺炎，也有部分劳务派遣工是疑似病人，公司能否将这些劳务派遣工退回给派遣单位？

不能。根据广东省人社厅的官方回应，用工单位不能仅以感染或者疑似感染为由，将被派遣劳动者退回劳务派遣单位。在此期间，被派遣劳动者的工资待遇等参照用工单位直接用工的相关政策处理。

## 13. 企业因工作需要安排员工出差到重点疫情地区，劳动者拒绝的，企业能否以此为由与其单方解除劳动关系？

- 1) 一般企业因工作需要安排劳动者到重点疫区工作的，应提供必要的防护条件，并与员工协商达成一致，不得以劳动者不服从安排为由进行处理，若违法解除将可能面临支付经济赔偿金的的风险；
- 2) 若是特殊工作人员（例如医护人员逾期相关工作人员）与政府要求保障生产经营的企业职工，则除外。



#### 14. 企业员工工作期间感染新冠肺炎算不算工伤？

- 1) 若是医护及相关工作人员因履行工作职责，在新冠肺炎预防和救治工作中，感染新冠肺炎或因新冠肺炎死亡的，应认定为工伤，依法享受工伤保险待遇；
- 2) 根据广东省的相关规定，若是员工因公司派往依法宣布为疫区的地区工作而感染疫病的，视同工伤；
- 3) 若非上述1)-2)情形，则需要结合工作地点、发病地点、工作环境判断其是否在工作时间因工作原因而感染患病，由于疫情的特殊性，要做出判断较为困难。

#### 15. 春节后的招聘录用需要注意什么？

- 1) 不得发布拒绝招录疫情严重地区劳动者的招聘信息，也不得以来自疫情严重地区为由拒绝招用相关人员；
- 2) 要求拟聘员工完整登记疫情健康表、疫情期间所经过地区等基本信息，并对不实登记之法律后果签署责任声明；
- 3) 要求拟聘员工出示与原用人单位已解除或者终止劳动关系的证明，或签署书面承诺，但拟聘非全日制用工人员除外。

#### 16. 企业职工是否可以延期办理退休申报？

可以。对于未能及时办理新增退休人员申报的，经审核后，自审核次月起补发养老金。

#### 17. 哪些是可以提前复工的特殊企业，提前复工需要向谁申请？

省疫情防控指挥部办公室明确，属于《通知》规定的五类企业，需要在2月9日24时前复工的，应当向所在地县（市、区）级疫情防控指挥部申请报备。

五类企业包括：一是保障城乡运行必需的行业，如供水、供电、油气、通讯、公共交通、环保、市政环卫等；二是疫情防控必需的行业，如医疗器械、药品、防护用品生产运输和销售等；三是群众生活必需的行业，如超市卖场、食品生产、物流配送等；四是其他涉及重要国计民生行业，供港供澳企业；五是特殊情况急需复工的相关企业。

#### 18. 非特殊企业，提前复工会被处罚吗？

在延迟复工期间，除了涉及国计民生以及特殊情况急需复工的企业之外，其他企业不得要求劳动者提前返岗，但可以向劳动者下达适合在家办公的工作任务。单位违反规定提前复工的法律风险有：

- 1) 行政责任。例如，根据《治安管理处罚法》第五十条：“有下列行为之一的，处警告或者二百元以下罚款；情节严重的，处五日以上十日以下拘留，可以并处五百元以下

罚款：（一）拒不执行人民政府在紧急状态情况下依法发布的决定、命令的”。

- 2) 民事责任。例如，根据《传染病防治法》第七十七条：“单位和个人违反本法规定，导致传染病传播、流行，给他人人身、财产造成损害的，应当依法承担民事责任。”
- 3) 刑事责任。例如，根据《刑法》第一百一十五条：“放火、决水、爆炸以及投放毒害性、放射性、传染病病原体等物质或者以其他危险方法致人重伤、死亡或者使公私财产遭受重大损失的，处十年以上有期徒刑、无期徒刑或者死刑。过失犯前款罪的，处三年以上七年以下有期徒刑；情节较轻的，处三年以下有期徒刑或者拘役。”

## 19. 企业怀疑职工感染新冠病毒，应该如何处理？

对于从湖北回来或途经湖北等疫情严重区的员工，企业应要求员工居家隔离观察或集中隔离观察14天，但若员工拒绝，可向当地疫情防控指挥部报告。除此之外，企业基于安全考虑，可与员工协商安排年休假，若未能达成一致，因公司原因导致员工无法提供劳动，可以安排在家办公，无法安排在家办公的，也不宜降低员工薪资待遇。

需要注意的是，若属于员工自身顾虑而要求的隔离而非基于当地政府或企业的要求，如员工以返程途中感染的不确定性、担心企业形式时人多等为由主动申请自行隔离的，企业可自主决定批准与否，若企业接受员工自行隔离的，期间可安排员工在家办公、优先休年休假、事假等，建议双方协商一致。

## 20. 可以公开确诊、疑似病例或密切接触者的信息吗？

可以有选择性地公开。企业在公布时，应当采取匿名化的方式处理。若将患者的联系方式、户籍、住址、家庭成员等个人敏感信息公开，可能构成侵犯公民隐私权。

## 21. 复工后，企业的疫情防控工作如何开展？

企业复工前，首先应内部排查确认员工是否有发生疑似感染症状或有密切接触史。在政府公布的延迟复工期限届满后，虽然企业没有义务为上班员工配备口罩，但企业也应当采取多种手段，为员工创造放心、安全的工作环境，如为前台人员、确因工作需要而经常外出人员等特定人群配备口罩，在大门、前台、公共水手池、卫生间等处配备消毒水（液）、擦手纸、干手机等防控设备。

## 22. 企业复工必须为员工提供口罩吗？员工能否以企业未提供口罩为由拒绝上班？

一般类型企业，为室内、通风良好的办公环境工作的员工并不必须准备口罩。特殊类型企业，应为特殊职业类型的员工准备口罩。

企业在复产复工前应购置快速红外体温探测仪、消毒水、口罩等疫情防控物资，但相关规定并未要求企业必须为每一位员工准备口罩，因此需要考虑企业的工作场所以及

员工的工作性质是否属于特殊工种、特别环境（例如医护人员、高度的封闭办公环境、人群高度密集的办公环境等），从而确定企业是否需要为员工准备口罩，以履行劳动保护责任。

### **23. 企业因疫情或其他原因，在政府规定的延迟复工时间后仍无法复工生产经营，工资如何计发？**

按企业停工停产处理，根据《广东省工资支付条例》第三十九条规定，非因劳动者原因造成用人单位停工、停产，未超过一个工资支付周期（最长三十日）的，用人单位应当按照正常工作时间支付工资。超过一个工资支付周期的，可以根据劳动者提供的劳动，按照双方新约定的标准支付工资；用人单位没有安排劳动者工作的，应当按照不低于当地最低工资标准的百分之八十支付劳动者生活费，生活费发放至企业复工、复产或者解除劳动关系。

### **24. 疫情导致企业资金周转困难，能否停发或缓发工资？**

- 1) 直接停发工资是不可取的，因为这种情况不是劳动者直接造成的。
- 2) 那么可不可以延缓发工资呢？若企业暂无工资支付能力的，在保障劳动者基本生活的前提下，经过与工会或职工代表协商一致并形成书面协议，可以延期支付。
- 3) 如无法协商一致，建议企业按照企业停工停产处理，工资计发方式具体参照问题23。

### **25. 疫情导致企业经营困难，能否进行裁员？**

- 1) 原则上建议企业尽量不裁员或少裁员，符合条件的企业，可按规定享受稳岗补贴。
- 2) 建议通过协商民主程序与职工协商采取调整薪酬、轮岗轮休、缩短工时、待岗等方式稳定劳动用工关系。根据人社厅的相关通知，企业在与劳动者协商一致的情况下可以缩短工作时间，同时依据多劳多得、少劳少得的原则减少相应的劳动报酬，但不得低于当地最低工资标准。若是协商待岗的，待岗期间，企业可以按照不低于本市最低工资标准的80%支付基本生活费。对暂无工资支付能力的，企业可以与工会或职工代表协商延期支付，以减轻资金周转压力。
- 3) 如果生产经营确实严重困难而不得不裁员的，注意要经过合法程序，需要裁减人员二十人以上或者裁减不足二十人但占企业职工总数百分之十以上的，用人单位提前三十日向工会或者全体职工说明情况，听取工会或者职工的意见后，裁减人员方案经向劳动行政部门报告。

### **26. 政府保障重点企业用工都有哪些措施？**

- 1) 重点企业是指生产应对疫情使用的医用防护服、隔离服、医用及具有防护作用的民用口罩等重要医用物资企业，生产上述物资所需的重要原辅材料生产企业、重要设备制

造企业和相关配套企业，生产重要生活必需品的骨干企业，重要医用物资收储企业，为应对疫情提供相关信息通讯设备和服务系统的企业以及承担上述物资运输、销售任务的企业。

- 2) 对于重点企业，人社部门建立了24小时用工调度保障机制。各级人社部门指定专人对接，在国家政务服务平台、中国公共招聘网设立重点企业招聘专区，优先发布用工信息，通过本地挖潜、余缺调剂、组织见习、协调实习生等，满足重点企业阶段性用工需求。对当地难以满足的，在符合疫情防控要求的前提下，协助企业定向跨区域招聘。对具有一定规模的，通过联防联控机制协调交通运输部门制定运送方案，有条件的组织集中运送直达目的地。

## **27. 阶段性减免企业养老、失业、工伤保险单位缴费和实施企业缓缴住房公积金政策具体有哪些？**

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；湖北省从2月到6月可对各类参保企业实行免征。同时，6月底前，企业可申请缓缴住房公积金，在此期间对职工因受疫情影响未能正常还款的公积金贷款，不作逾期处理。

## **28. 企业是否可以逾期办理社保业务，是否影响个人权益？**

对受疫情影响不能按时缴纳企业职工养老保险、医疗保险（含生育保险）、失业保险、工伤保险以及住房公积金的企业，允许延期至疫情解除后三个月内补办补缴。

## **29. 广东地区的稳岗补贴具体指什么？**

对职工因疫情接受治疗或被医学观察隔离期间企业所支付的工资待遇，按照不超过该职工基本养老保险缴费基数50%补贴企业，所需资金在工业企业结构调整专项奖补资金中列支。

## **30. 企业享受失业保险稳岗返还政策有什么新规定？**

- 1) 失业保险稳岗返还政策的主要内容是指：对参保缴费1年以上、不裁员或少裁员的参保企业，可返还其上年度实际缴纳失业保险费的50%；2019年1月1日至2020年12月31日，对面临暂时生产经营困难但恢复有望的参保企业，返还标准是6个月的失业保险金或者3个月应缴纳社会保险费和参保职工人数确定；同一企业同一年度只能享受一次返还。
- 2) 新规定：扩大中小微企业稳岗返还政策受益面，疫情防控期间，对中小微企业降低了政策门槛，放宽了申领条件，规定裁员率不高于上年度全国城镇调查失业率控制目标，即5.5%；30人以下的企业不超过参保职工总数的20%，可以申请稳岗返还。

同时，允许湖北等受疫情影响较大的重点地区，可根据实际将所有受疫情影响的企业裁员率标准确定为上年度城镇调查失业率控制目标。精准实施困难企业稳岗返还政策，支持符合产业发展方向、吸纳就业人数较多的企业；同时，允许湖北等重点地区在确保各项失业保险待遇按时足额发放的基础上，根据基金结余情况，参照困难企业稳岗返还标准，对由于保障供应而造成损失的企业给予倾斜支持。

### 31. 疫情期间，创业担保贷款有什么支持政策？

对已发放个人创业担保贷款，借款人患新型冠状病毒感染肺炎的，可向贷款银行申请展期还款，展期期限原则上不超过1年，财政部门继续给予贴息支持。对受疫情影响暂时失去收入来源的个人和小微企业，申请贷款时予以优先支持。

### 32. 疫情期间，如何申领就业创业政策扶持？

用人单位和劳动者如果申请就业创业扶持政策、创业担保贷款，可先在线向当地人力资源社会保障部门提出申请。在已开通线上办理的地区，可直接在线办理。考虑到目前疫情形势，确需现场出示的申请材料可通过邮寄或快递方式向经办部门提交，确需实地核查的业务环节可由当事人先作出书面承诺，待疫情结束后补办。

## 附：疫情期劳动用工管理相关文书模板清单

| 编号 | 文书名称      | 说明       |
|----|-----------|----------|
| 1  | 待岗协议      |          |
| 2  | 调岗调薪通知书   |          |
| 3  | 病情复查核定确认单 |          |
| 4  | 加班申请确认单   |          |
| 5  | 工伤赔偿协议    |          |
| 6  | 返岗通知书     | 旷工、逾期不返岗 |
| 7  | 解除劳动合同通知书 | 致员工      |
| 8  | 解除劳动合同通知书 | 致工会      |
| 9  | 解除劳动合同协议  | 协商一致     |
| 10 | 终止劳动合同通知书 | 到期不续签    |

扫右侧二维码  
获取上述文书模板  
微信号 18520071304







## 1. 新冠疫情是否属于不可抗力事件？

本次疫情属于突发公共卫生事件，为了保护公众健康，政府也采取了相应疫情防控措施。对于因本次疫情确实不能履行合同的当事人来说，属于不能预见、不能避免且不能克服的不可抗力。根据合同法的相关规定，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。

## 2. 遇不可抗力一方，必然可以免责吗？

只有在因疫情原因导致当事人不能履行合同、影响合同目的实现的情况下，当事人才有权主张全部或部分免责。如果不可抗力只对部分合同义务的履行产生影响，那么免责范围应当是限于这一部分合同未履行而产生的违约责任，对于剩余部分合同当事人仍然应继续按约定履行。如果不可抗力仅导致合同一时不能履行，那么免责范围一般应限于迟延履行产生的违约责任，而不能认为当事人可以不再履行合同。合同当事人已经存在迟延履行合同义务情形的，此时尽管受到疫情影响，也不能因此免除当事人迟延履行的违约责任。

即使能证明确实遭遇了不可抗力，也并非一定免责。遭遇不可抗力一方要主张免责，必须要及时通知并保留充分的证据证明已经发出了通知，其次要提供有足够公信力的证据证明确实受到了不可抗力的影响。

## 3. 受疫情影响无法按约履行的合同是否都一定可以解除？

即使合同因受疫情影响无法按约履行，也并非都一定可以解除，只有达到因不可抗力致使不能实现合同目的的条件时才能够予以解除。如何判断是否已经达到不能实现合同目的，则需要结合合同种类、交易性质、具体履行内容、疫情妨碍合同履行的程度予以综合判断。例如预订了春节期间的宴席，因疫情影响不能正常消费的，此时即可因合同目的无法实现而予以解除。合同解除后，不履行义务一方不需要承担违约责任，但对于相对方的损失则应依照公平原则在合同当事人之间进行分配。

## 4. 若受疫情影响确实不能按约定履行合同，怎么做才能最大程度免责？

因本次疫情导致合同目的确实不能实现，合同当事人以不可抗力为由主张解除合同的，必须履行一定的程序，并要注意以下几个点：

- 1) **必须履行通知的义务**，当事人在疫情对其履行合同造成影响后应当在尽可能短的时间内通知合同相对方，以便对方及时采取措施避免损失扩大，通知的内容应当包含发生不可抗力事件以及合同难以履行的情况，若合同有约定时间，要注意在期限内通知。

- 2) **在期限内行使法定解除权。**若合同中有约定不可抗力情形下合同解除权行使的期限，需要在该期限内通知解除；若合同没有约定具体期限，经对方催告后在合理期限内不行使的，则解除权消灭，但对于多长时间为合理期限，存在法官自由裁量的空间，不能一概而论。
- 3) **应当能提供证明**确实受到“新冠疫情”的直接影响，且可以提供相关证据；迟延履行期间发生不可抗力的，不能免除迟延履行人的继续履行义务。根据合同法第一百一十七条之规定，如果是疫情爆发前就已经迟延履行合同的，违约方在疫情爆发及结束后均应当承担违约责任，不因此次疫情的爆发而免除其合同责任。
- 4) 影响合同的因素消失后（例如政府临时管制或者疫情结束），企业和个人应当及时采取措施，不得再以不可抗力为由拖延履行合同。

## 5. 如何证明合同因不可抗力不能按约定履行？

建议向公证处申请办理证据保全公证，尤其是与采取隔离、交通管制、封闭管理、停工停产等防控措施相关的证据，有关证据包括但不限于：权威部门发布的公告、通知，主流新闻媒体的报道，合同履行一方遭遇不可抗力后为及时止损采取的措施等。若是因疫情导致国际贸易合同无法履行的企业，可向中国国际贸易促进委员会申请办理新型冠状病毒感染的肺炎疫情不可抗力事实性证明，亦可以与当地贸促会联系开具相关证明。同时，企业向合同相对方发出的有关遇不可抗力情况的邮寄函件、邮件、微信、短信等记录也应作为证据妥善保存。

不过，就具体合同而言，以上证明不一定就能足以证明相关疫情已经构成不可抗力、违约方可以免责，具体还需结合违约情形，判断证明中的情形与违约之间是否存在因果关系。

## 6. 合同未约定不可抗力条款或明确将约定不可抗力非免责事由，还能免责吗？

根据合同法规定，不可抗力属于法定免责事由，其效力不会因为当事人在合同条款中约定排除而失效。

## 7. 今后的合同应该如何约定不可抗力条款？

不可抗力虽有明确的相关法律规定，但为了在遭遇不可抗力时能保障合同方权益、减少争议，完善其条款十分重要。建议条款内容包含以下内容：

- 1) 列举属于不可抗力的情形及类似事件；
- 2) 约定当发生不可抗力事件时，通知的期限、通知中必须告知的内容、提供有关证明的

期限、超出期限未做出通知或提供证明的后果等；

- 3) 明确遇不可抗力事件时的具体解决办法，例如延长履行期限、调整价格、中止履行直至不可抗力结束、解除合同（包括解除权的行使期限）等。

## **8. 作为上游供应商，因疫情原因确实无法按原来的约定向下家供货，该如何处理？**

- 1) 首先，查看合同文本对不可抗力事件的处理是否有具体约定，若有约定救济措施、处理程序、行权期限等，按合同约定履行；
- 2) 其次，采用书面形式或电子邮件方式（合同有约定特定送达方式的则以约定为准）发出通知，告知下游企业有关疫情的现状、对合同履行的影响，并将不可抗力事件的相关证明递交给对方，同时提出解决建议并请对方在一定时间内回复，注意保留相关沟通记录；
- 3) 再者，若确实受到疫情影响，无法履行合同，也无法与对方协商达成一致的解决方案，可向对方发送《解除合同通知》，注意要在确定是属于可以免责的情形才发送解除通知，同时要确保关于不可抗力的证据充分并具有证明力。

## **9. 作为采购商，厂家由于疫情原因，未按合同约定的期限向你交货，该如何处理？**

参考问题8的处理方式，向销售方发出《询问函》，了解清楚厂家是否确实因为疫情而无法交货，若厂家一直未发来通知，则应当发函催告厂家说明情况。若疫情导致厂家确实无法交货，与厂家协商延迟交货时间，协商不一致则可以向其发出解除通知。

## **10. 生产防疫产品的工厂因响应政府要求，优先供应医院，导致向其他普通采购方的供货订单无法如期交货，工厂及采购方能否解除合同？已收取的定金是否要退还采购方？**

- 1) 就工厂而言，可以与采购方协商延期交货时间。若双方均同意变更交货时间，则签订补充协议进行约定（若无法签订协议则至少保留邮件、微信、电话录音等沟通记录）；若双方无法就此达成一致，则可协商解除合同。
- 2) 就采购商而言，购买货物这个合同目的因延期交货而无法实现，则采购方有权解除合同，可以向工厂发出《解除合同通知》。
- 3) 若工厂尚未就采购方的订单进行准备，亦未产生费用，则定金应当全部退还。如工厂已为采购方订单进行准备并产生一定的费用，则该部分费用应由双方分担，可从定金中扣减，剩余定金应退还采购方。

**11. 运输企业收取运费进行货物运输，遇到疫情导致高速关闭，绕路导致时间、路费、油费增加，使运输成本超过原本约定的运费，运输企业能否要求货物托运方追加运费？**

可以。疫情导致客观情况发生重大变化，致使运输成本超出原本约定的运费，对于运输企业而言，如果继续履行原合同显失公平，因此运输企业有权要求变更合同价款。

**12. 旅行社已经收取团费还未出行，因遵守国家旅游主管部门的统一要求而停团，旅行社是否需要向客人全额退团费？**

如果旅行社尚未因为出团花费费用，则应当向客人退还全部团费。如果旅行社为出团已经向第三方支付了一些费用，比如预定宾馆、酒店、车辆等等，而且该费用无法由旅行社与第三方之间通过协商、延期履行合同等方式解决，则属于旅行社因不可抗力所遭受的损失，本着公平合理的原则，应由旅行社和客人共同分担。

**13. 疫情期间生产、销售不合格的口罩、防护服等防疫物资，可能承担什么责任？**

- 1) 在预防、控制突发传染病疫情等灾害期间，生产、销售伪劣的防治、防护产品、物资，或者生产、销售用于防治传染病的假药、劣药，构成犯罪的，分别依照刑法第一百四十四条、第一百四十一条、第一百四十二条的规定，以**生产、销售伪劣产品罪**，**生产、销售假药罪**或者**生产、销售劣药罪**定罪，依法从重处罚；
- 2) 在预防、控制突发传染病疫情等灾害期间，生产用于防治传染病的不符合保障人体健康的国家标准、行业标准的医疗器械、医用卫生材料，或者销售明知是用于防治传染病的不符合保障人体健康的国家标准、行业标准的医疗器械、医用卫生材料，不具有防护、救治功能，足以严重危害人体健康的，依照刑法第一百四十五条的规定，以**生产、销售不符合标准的医用器材罪**定罪，依法从重处罚；
- 3) 医疗机构或者个人，知道或者应当知道系前款规定的不符合保障人体健康的国家标准、行业标准的医疗器械、医用卫生材料而购买并有偿使用的，以**销售不符合标准的医用器材罪**定罪，依法从重处罚；
- 4) 根据国家市场监管总局于2月7日发布的《关于依法从重从快严厉打击新型冠状病毒疫情防控期间违法行为的意见》，对野生动物及其制品非法交易、**口罩等防护用品制假售假等违法行为**，由于直接影响疫情防控，在依法可以选择的处罚种类和处罚幅度内**顶格处罚**；
- 5) 除刑事责任外，制造者、销售者还可能需要对消费者承担民事赔偿责任。



#### 14. 未在有关部门备案销售医用口罩，但口罩确实符合国家质量标准，还算不算违法？

- 1) 任何企业和个人在没有取得《营业执照》《第二类医疗器械经营备案凭证》的情况下，不能销售医用口罩，即使口罩符合国家质量标准也属于非法销售。依据《国家食品药品监督管理局关于进一步规范医用口罩注册工作的通知》（国食药监械[2009]755号），医用口罩属于第二类医疗器械；依据《医疗器械监督管理条例》，第二类医疗器械实行产品注册管理，从事第二类医疗器械生产的，生产企业应当向所在地省、自治区、直辖市人民政府食品药品监督管理部门申请生产许可，从事第二类医疗器械经营的，由经营企业向所在地设区的市级人民政府食品药品监督管理部门备案。
- 2) 违法销售医用口罩，若销售金额达到刑事案件立案标准的，会被追究刑事责任；若销售金额未达刑事案件立案标准的，会面临罚款等处罚。

#### 15. 作为中间人，介绍他人买到了不合格的防疫物资，需要承担责任吗？

- 1) 以口罩为例，在疫情期的口罩交易中，中间人牵线搭桥，常见交易模式为“A委托B买口罩→B发现C有口罩货源→B通知A向C支付货款→C发货给A”，此时作为中间人的B若未尽到按委托人指示、亲自处理、及时报告、如实披露委托人信息、过错赔偿责任等义务，很可能需要承担民事赔偿责任；
- 2) 若交易模式为“A告诉B需要购买口罩→B发现C有口罩货源→A向B支付货款→B扣除中间差价再向C付款→C发货给A”，则B除了需要承担口罩不合格的民事赔偿责任外，可能还涉及生产、销售伪劣产品罪或生产、销售不符合标准的医用器材罪等罪名，同时还有可能因无资质销售医疗器材而受到行政处罚。

#### 16. 疫情期间，买到了不合格的防疫物资，该如何维护自己的合法权益？

- 1) 从民事诉讼角度，首先要需要封存好相关货物，并拍摄视频、照片记录产品封存前及封存后的状态，必要时可以向公证处申请做证据保全公证，其次是收集与销售方签订的合同、聊天的记录、通话的录音等证据，并委托律师向有管辖权的人民法院提起诉讼；
- 2) 从刑事角度，若买到的医用口罩、防护服、体温枪等防疫物资属于三无产品或质量未达到国家标准，则销售方可能构成刑事犯罪，包括但不限于问题13提及的罪名，建议立即向警方报警处理，若因此遭受经济损失，可以在刑事案件结案后提起附带民事诉讼要求赔偿。



## 17. 企业购买防疫物资，付款后对方却迟迟不发货还失联，该如何维护自己的合法权益？

- 1) 在预防、控制突发传染病疫情等灾害期间，假借研制、生产或者销售用于预防、控制突发传染病疫情等灾害用品的名义，诈骗公私财物数额较大的，依照刑法有关诈骗罪的规定定罪，依法从重处罚。
- 2) 购买防疫物资时，一定要通过正规渠道，注意核查销售方资质、验货，尽量避免全款后交货，签订书面合同较为妥善，同时保管好相关的聊天记录、付款记录。若付款发现对方迟迟未交货，建议尽快报警处理。

## 18. 受到疫情影响，企业在外有拖欠款无法收回如何处理？

2月底，大部分企业已经陆续复工复产，但许多企业在本次疫情中受创，资金流可能不如往常充裕，为了能顺利回款，企业现在就应该开始梳理债权债务情况，建立应收账款管理档案。所谓梳理，主要是根据账期长短、客户信用等级对应收账款进行分类：

- 1) 对于已经超期的应收账款，先向客户发送《催款函》，了解客户是因为什么原因无法按期付款，接下来是与客户沟通，决定延长账期还是分期支付，签订相应的《对账单》《付款计划》等，核查合同、送货单、验收单等证据是否齐全，缺少的证据要尽量补充，若客户拒绝履行付款义务或者该客户很有可能不再具备付款能力，则建议尽快通过诉讼途径处理，如若必要可以申请法院查封对方名下的财产；
- 2) 对于还在账期内的应收款，需要一一了解客户现在经营状况，尤其是在本次疫情中受影响较严重的娱乐、文博、餐饮等行业，审查客户是否具备付款能力，如果对方企业已经经营困难，则要尽快补充《对账单》并制订书面的付款计划，若对方尚有设备、存货等资产，可考虑用以物抵债的方式来减损。

## 19. 企业因受疫情影响确实无法继续经营下去，如何处理？

- 1) 如果很不幸，公司确实遭受重创无法继续经营，裁员是难以避免的，这个过程建议以沟通协商为主，向员工说明情况并尝试以协商一致解除劳动关系的方式解决，若无法协商一致而需要裁员的，注意要程序合法，需要裁减人员二十人以上或者裁减不足二十人但占企业职工总数百分之十以上的，用人单位提前三十日向工会或者全体职工说明情况，听取工会或者职工的意见后，裁减人员方案经向劳动行政部门报告。
- 2) 接下来需要启动破产清算程序，该程序较为复杂，在这里不一一阐述，要注意的是，这个程序必须符合法律规定。一般而言，有限责任公司的股东不需要对公司债务承担

责任，但若清算程序不合法，则有可能导致股东对公司的债务承担连带责任，因此，在清算程序中尤其要**注意避免**以下几种情形：

- a) 公司清算未依法履行通知和公告义务；
- b) 股东出资不到位；
- c) 股东怠于履行义务，致无法进行清算；
- d) 提供虚假清算报告骗取公司注销；
- e) 股东在清算或注销过程中违反法律、行政法规或者公司章程给公司或者债权人造成损失，公司或者债权人主张其承担赔偿责任的（清算组不依公司法规定向公司登记机关报送清算报告；或者报送清算报告隐瞒重要事实或者有重大遗漏；清算组成员利用职权徇私舞弊、谋取非法收入或者侵占公司财产；清算方案未经股东会或人民法院确认即予执行给公司或者债权人造成损失等）；
- f) 公司被撤销、注销或歇业后，股东无偿接受公司财产的。

### 附：疫情期商业交易相关文书模板清单

| 编号 | 文书名称      | 说明       |
|----|-----------|----------|
| 1  | 问询函       | 了解合同履行情况 |
| 2  | 合同履行调整通知书 |          |
| 3  | 解除合同通知书   | 援引不可抗力   |
| 4  | 合同变更协议    |          |
| 5  | 送货单       |          |
| 6  | 对账单       |          |
| 7  | 付款计划      |          |

扫右侧二维码  
获取上述文书模板  
微信号 18520071304





# 疫情期的租金减免缓相关法律问题

## 1. 作为商用租赁合同的承租人，能否以疫情发生为由要求减免租金？

疫情期间，真正影响租赁合同履行的因素，是在疫情发生后国家及地方为防治疫情蔓延所采取的行政管控政策及措施。因此，出租人或承租人如果以“疫情发生”作为免责事由，应当说明合同无法继续履行是受上述政策或措施直接影响所致。基于此，分析租金是否应当减免需要将情况进行区分：

### 1) 疫情直接影响合同履行，可要求减免疫期租金。

对于承租房屋因疫情导致严格管控无法正常使用的，承租人有权要求减免严格管控期间的部分租金；因政府的行政命令导致承租人无法正常开工，承租人亦可要求减免部分租金。例如，KTV、电影院、体育馆等政府明令禁止开业的区域或场所，在管控期间完全无法使用租赁的房屋，可以要求相应减免部分租金，但不宜全部减免，而是应适用公平原则，但原则上不宜完全免除租金。需要特别说明的是，对于因疫情发生前就已存在承租人欠交租金等情况，或疫情发生后才签订的房屋租赁合同，不适用有关本次疫情的免责事由。

### 2) 疫情未直接影响合同履行，无权要求减免租金。

对非封锁、限制的区域，或者非封锁、限制的行业，并不因疫情影响合同的履行的，合同应继续按约定履行，当事人无权主张调整合同或免除责任。如服装店、餐馆等，并未明令禁止开业，承租人无权强行要求减租；或虽处于疫情封锁区域内，但并未影响合同履行，比如未受影响的住宅、厂房、仓库，则不应减免租金。

## 2. 由于交通管制、限制出行导致租赁商铺所在区域人流量减少，商铺的承租人因生意不佳决定暂停营业，是否构成不可抗力？

### 1) 在无政府强制措施情况下自行关停的，不构成不可抗力。

### 2) 若确实因疫情对生产经营产生了明显影响，致使承租人收益明显减少甚至亏损的，承租人可以“情势变更”为由，与出租方沟通协商，要求减少疫情期间部分租金或变更租赁期限。协商不成的，承租人可以请求变更或者解除合同。需注意，因情势变更而请求变更或者解除合同，必须以提起诉讼或仲裁的方式进行，即当事人不能仅以通知等方式主张变更或者解除合同，否则可能构成违约。

## 3. 关于租金减免的倡议书法律效力如何？

各地基层政府及行业协会根据目前疫情发展态势纷纷发布了租金减免的倡议，但该等文件仅具倡导性作用，就疫情期间租金条款的履行及修改仍应由合同双方自行商定。

#### 4. 如果租金减免，减免多少，比例如何确定？

- 1) 具体的租金损失分摊比例，部分省市的有关部门已出台关于减免租金的政策性文件，遵照文件执行即可。例如，根据《深圳市龙岗区关于新型冠状病毒肺炎疫情防控期间区属国企减免租金支持实体经济的通知》，凡是注册地及纳税地在龙岗，不存在违规转租分租、哄抬租金和提高水电、公摊等行为，且没有拖欠租金、违反物业租赁合同约定的企业，均可享受一个月租金优惠。其他地区政策文件汇总参见本章问题7。
- 2) 对于尚未出台相关政策的地区，减免比例主要是参考以往尤其是非典疫情期间的判例，结合承租人与出租人的受损情况进行确定。然而，由于个案事实差异较大，法院在处理案件时仍是根据个案具体情况酌定租金损失分摊比例。

#### 5. 承租人经营受影响，可以向出租人发出关于止付租金的通知吗？

不建议承租人以疫情为由直接向出租人发出《止付通知》，也不宜在未沟通的情况下直接通知解除或者中止合同履行。关于减免租金，建议承租人可以先汇总关于疫情的官方文件及新闻报道、经营受影响导致企业收入锐减的证据、中央及当地政府针对租金减免出台的政策、协会或园区等发布的倡议书等资料，向出租人发出《关于租金减免缓的协商函》，向出租人说明缘由并提出具体减免缓方案，原则上租金不宜全免。

#### 6. 出租人收到承租人的减免缓租金请求，该如何回应？

- 1) 查阅双方签订的租赁合同，是否对于一方遇不可抗力或情势变更时的租金减免缓有约定具体的处理办法；
- 2) 审查承租人提交的证据材料，根据租赁房屋的用途、承租人经营受影响的程度等判断是否属于不可抗力或情势变更，承租人是否应当免责；
- 3) 审查承租人在不可抗力事件发生前是否存在违约行为，在此前的违约行为不属于免责范围内；
- 4) 搜集当地出台的关于支持租金减免缓的政策，目前有部分地区对减免租金的出租人出台了奖励补贴政策；
- 5) 与承租人沟通，就租金减免缓的具体金额、时间等方案协商，若能达成一致则双方就此签订补充协议。

#### 7. 目前政府出台了哪些有关政策为出租人或承租人减轻租金压力？

- 1) **广东省：**国有资产类经营用房对受疫情影响较大不能正常经营的民营承租企业免收第一个月租金，减半收取第二、三个月租金；鼓励其他物业持有人根据实际情况，适当减免租金。免租金两个月以上的企业，按免租金月份数给予房产税困难减免。

2) **广州市**：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。承租市属和区属国有企业物业经营的专业市场开办方应减免2个月商铺租金。广州市内各区政策如下：

- a) **天河区**：对承租区属国有企业物业经营线下商业实体店的中小微企业和承租天河区人才公寓的家庭（个人）免除2020年2月和3月物业租金，减半计收4月和5月租金。鼓励大型商务楼宇、商场、园区、村改制公司等业主减免租金。对疫情期间为区内受疫情影响企业累计减免租金超过50万元的，在资格认定、人才入户、子女入学、人才公寓分配等方面加大支持力度。
- b) **白云区**：对承租区属及下属镇街所属国有、集体资产类经营性物业的企业，免收2个月物业租金。对承租村社集体经营性物业的企业，推动村社免收1个月以上物业租金。
- c) **黄埔区**：对租用区属国企经营用房的企业，免收1个月房租、减半2个月房租。房租减半部分可延期两个月缴纳，不计算滞纳金。鼓励孵化器（区级以上）减免企业租金，对疫情期间累计减免企业租金超过100万元的，给予50万元一次性奖励
- d) **海珠区**：对承租区属国有企业物业，用于线下商业实体店经营的中小微企业以及涉及保障城乡运行必需（供水、供电、油气、通讯、公共交通、环保、市政环卫等行业）、疫情防控必需（医疗器械、药品、防护用品生产运输和销售等行业）企业，减免2020年2月份和3月份物业租金。鼓励全区商务楼宇、产业园区、科技企业孵化器等业主单位和运营单位为承租的入驻企业减免租金和物业管理费，倡议全区各经济联社、经济社对承租其物业的运营方减免租金和物业管理费。
- e) **越秀区**：对承租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（免租的承租户应无拖欠租金）。承租区属国有企业物业经营、并享受减免2个月场地租金的专业批发市场开办方，应同步对场内承租商户减免2个月的商铺租金，且对商户的租金减免幅度不低于其享受的国有物业租金减免幅度。
- f) **南沙区**：对租用区属国企经营用房、仓库的企业，免收1个月、减半2个月租金。租金减半部分可延期两个月缴纳，不计算滞纳金。鼓励孵化器（区级以上）减免企业租金，对疫情期间累计减免企业租金超过100万元的，给予50万元一次性奖励。
- g) **从化区**：针对承租区属国有企业物业的防护口罩和防护服生产企业，免除2020年2月至4月共3个月份物业租金，减半收取2020年5月-7月共3个月份物业租金。
- h) **增城区**：对租用我区国有资产类经营用房受疫情影响较大不能正常经营且无拖欠租金的企业，租金实行“一免两减半”，即2月份房租免收，3月、4月房租减半，房租减半部分可延期两个月缴纳，不计算滞纳金。对减免园区中小微企业租金的科技园区、创业基地、孵化器等载体按租金减免部分的50%比例给予补助，每个园区最高50万元。疫情防控物资重点生产企业新租赁场地用于扩大生产的，给予其2月1日至6月30日期间租金100%补贴。



- i) **荔湾区**：对疫情期间租用区属国企经营用房的中小微企业，免收2个月房租。
- j) **花都区**：对在本区注册纳税且租用区属国企经营用房的中小企业，免收2个月房租。对租用其他经营用房的，建议业主（房东）为租户减免1个月以上租金。对于因疫情所减免的租金，在国企年度经营业绩考核中予以剔除。组织区工商联、行业协会、商会等机构，积极推动疫情期间行业性的纾困减租。鼓励产业园区、科技企业孵化器的业主单位和运营单位为承租的中小企业减免租金。
- k) **从化区**：针对承租区属国有企业物业的防护口罩和防护服生产企业，免除2020年2月至4月共3个月份物业租金，减半收取2020年5月-7月共3个月物业租金。
- 3) **佛山市**：对承租市、区两级国有（含国有控股）资产类经营物业的中小微企业，免收两个月的租金。鼓励大型商务楼宇、商场、市场运营方对小微租户适度减免疫情期间的租金，各区对采取减免租金措施的租赁企业可给予适度财政补贴。
- 4) **深圳市**：对租用市、区政府以及市属、区属国有企业持有物业（含厂房、创新型产业用房、写字楼、农批市场、商铺、仓储物流设施、配套服务用房等）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。对承租市、区两级公租房、人才住房的非国有企业或家庭（个人），免除2个月租金。
- 5) 以上为广东省内部分政策，基本上其他各省市也分别出台了相关政策，具体可以到各区的有关部门进行咨询，亦可联系本指南的编写团队获取政策信息。

## 8. 新冠疫情是否可以成为商户租赁合同的解除事由？

- 1) 不能单纯以“发生疫情”为由主张解除合同。要解除合同，首先要确认是否遭遇不可抗力，其次要看分析因果关系，例如，租赁物业是否属于政府管理部门**明令封闭、查封**的特定经营场所，在此种情况下，因为政府管理部门的明确规定，导致承租人确实无法继续使用租赁物业，该承租人可以被认为是受到了直接影响，有权主张不可抗力免责，免除相应租金的缴纳义务，甚至解除租赁合同。
- 2) 若商业物业的承租人仅单纯以疫情发生、延期复工等为由，或租赁物是长期存放货物的仓库等不受疫情影响使用的场所，一般不会被支持解除租赁合同或免除的租金，但可以根据受影响的程度，依公平原则要求减免部分租金或迟延缴纳租金。

## 9. 新冠肺炎疫情期间写字楼被封楼的，承租人是否能以封楼为由，主张解除租赁合同？

- 1) 长期租赁的写字楼，根据政府的行政命令强制封楼的，导致承租人长期无法使用租赁的办公室的，承租人有权主张解除合同，但若只是短期封楼（例如2月1日至2月3日期间），并不影响租赁物的长期使用，则不能主张解除合同；

2) 若是出租人自行决定封楼的，承租人不能以封楼为由要求解除租赁合同，但若合同中对此有特别约定的除外。

## 10. 疫情期间租赁合同到期，但因疫情未能及时返还房屋的，出租人是否应收取该期间的占用费？

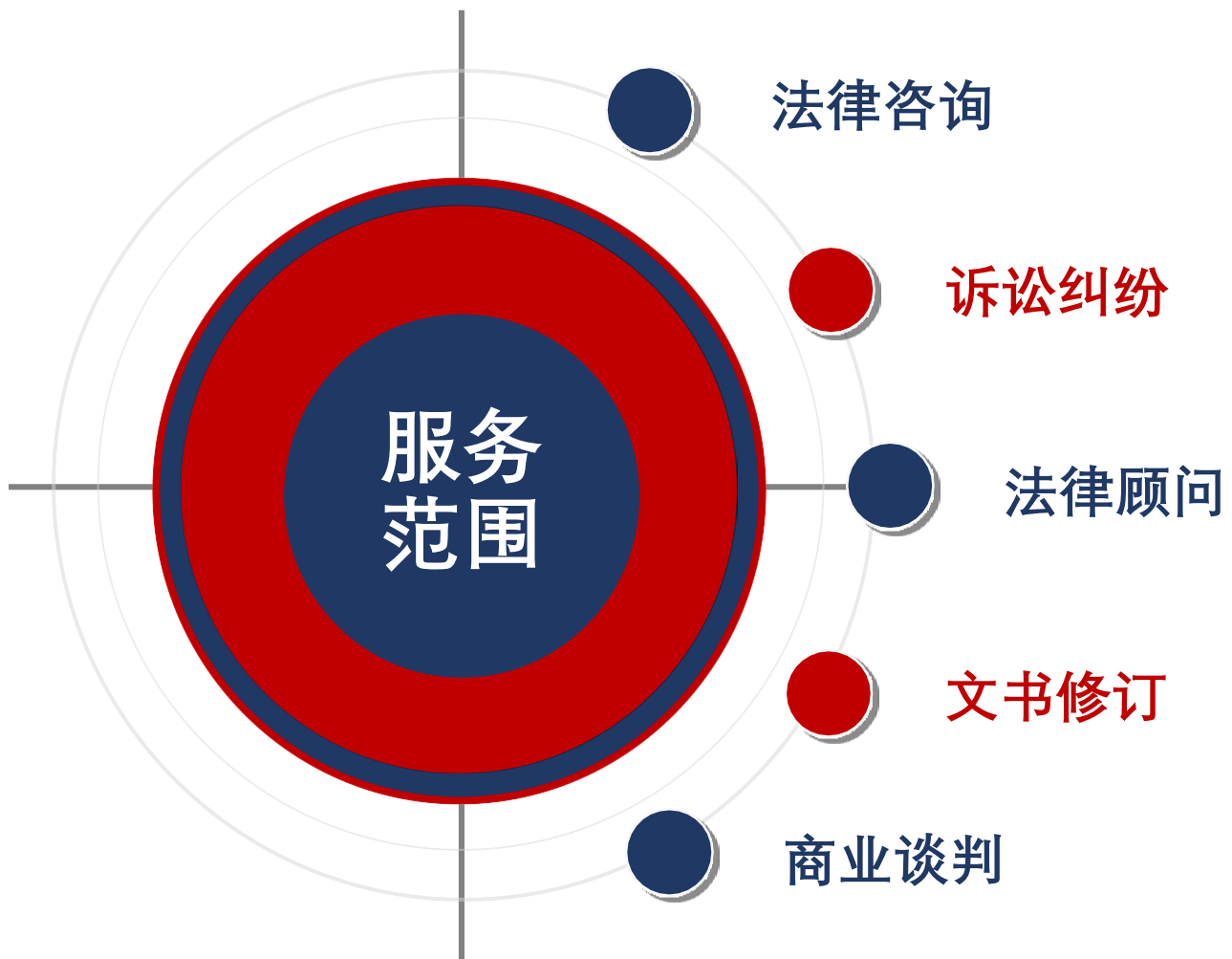
若承租人因交通管制、被强制隔离等不可抗力原因导致其无法按时履行返还义务，并且承租人已经向出租人履行相应的通知及证明义务，以表明其因新冠肺炎疫情防治对其履行腾空并返还义务产生了极大影响，则无须承担违约责任，也就无需支付占用费。承租人应在疫情的影响消除后及时腾空并返还租赁房屋，否则仍应承担占用租赁房屋的相应租赁费用及违约责任。

### 附：疫情期租金减免缓相关文书模板清单

| 编号 | 文书名称        | 说明          |
|----|-------------|-------------|
| 1  | 关于减免缓租金的通知  | 出租人发出       |
| 2  | 关于租金减免缓的协商函 | 承租人发出       |
| 3  | 租赁合同的补充协议-1 | 减免缓租金       |
| 4  | 租赁合同的补充协议-2 | 延长租赁期限      |
| 5  | 解除协议        | 因不可抗力解除租赁合同 |

扫右侧二维码  
获取上述文书模板  
微信号 18520071304





以专业高效的律师团队，  
以真诚负责的服务态度，  
以全局主动的工作方式，  
为客户提供精细化高端的法律服务！



# 广东省电子信息行业协会

广东省电子信息行业协会成立于1996年11月，是由广东省从事电子领域的企事业单位、科研院校，检测机构和社会团体自愿组成的非盈利性社会团体组织。经广东省民政厅注册登记，具有社团法人资格的行业组织，接受广东省经济和信息化委员会及广东省人民政府其他相关职能部门的业务指导，现有会员单位500多家，包括了省内电子信息产业大部分企业集团、行业龙头企业、代表性的中小企业，是我省电子信息领域最具影响力的省级行业协会。2015年荣获广东省民政厅全省性社会组织评估等级AAAAA！为社会组织评估的最高等级！

协会宗旨是贯彻执行国家方针政策，配合政府部门开展行业管理，沟通政府和企业、企业与企业，企业与社会之间的关系，维护会员单位和行业合法权益，致力服务和促进电子信息行业的可持续发展。

电 话：020-83647119

020-83647101

传 真：020-83647266

QQ 群：200523140

邮 编：510030

地址：广州市越秀区越华路185号  
机械大厦1005室（越秀区人民政府隔壁）





# 感谢您的审阅

若本指南未能解答您所有的疑惑，  
请您随时联系我们。