翁源县县直经营性国有资产租赁管理

暂行办法（试行）

（征求意见稿）

第一章 总 则

第一条 为规范翁源县县属国有及国有控股企业自有出租物业和行政事业单位委托管理的经营性国有资产租赁行为,提高国有资产运营效益,防止国有资产流失,确保国有资产的保值增值,根据《中华人民共和国民法典》《中华人民共和国企业国有资产法》《行政事业性国有资产管理条例》《企业国有资产监督管理暂行条例》(国务院第378号)和《企业国有资产交易监督管理办法》《广东省行政事业性国有资产管理办法（试行）》等有关法律法规,参照《韶关市市直经营性国有资产租赁管理暂行办法》（韶国资产权〔2024〕152号），结合我县实际情况,制定本办法。

第二条 本办法适用于县属国有全资及国有控股企业自有出租物业和行政事业单位委托县属国有企业管理的经营性国有资产;未委托管理的行政事业单位经营性国有资产参照本办法执行。

第三条 本办法所称资产租赁,是指各相关单位作为资产出租方,将依法所有、受托管理或其他有合法权属来源的、可用于出租的资产，包括土地使用权、房产、设备、在建工程、广告权、冠名权等资产,部分或者全部出租给自然人、法人或其他组织(以下简称承租方)使用,向承租方收取租金或其他收入的经营行为。

### 第四条 资产出租应遵循公开、公平、公正原则，引入市场机制，依法依规操作，提高管理水平和运营效益。

第二章 管理职责

第五条 县公共资产管理中心作为县属国有企业出资人，主要履行以下职责：

（一）引导县属国有企业加强资源整合，发挥协同效应，提高经济效益与社会效益；

（二）指导、督促县属国有企业建立健全资产租赁管理制度，监督企业资产租赁管理行为；

（三）依据职能范围对国有资产租赁管理工作进行指导。

（四）法律法规规定的其他监管职责。

第六条 县属国有企业是资产租赁行为的责任主体，主要履行以下职责：

（一）坚持产业引领、统筹规划，协调利用本企业及下级企业租赁资产资源，创造市场需求，提高租赁效益；

（二）负责制订企业资产租赁管理制度，明确管理部门、管理权限、决策程序及工作流程，并报县公共资产管理中心进行备案；

（三）建立安全管理责任体系，承担并落实好资产租赁各项安全责任工作；

（四）加强企业资产及行政事业单位委托管理的经营性国有资产租赁管理，建立台账，全面准确掌握租赁资产情况；

（五）指导及监督下级企业资产租赁工作。

第三章 出租方式

第七条 资产出租应符合国家法律法规以及有关管理规定，可采取公开招租、协议出租或招商引资方式，在广泛征集意向承租方的基础上，按照“公开、公平、公正”的原则确定，提高资产利用效益，实现资产价值最大化。

### 本办法所称公开招租是指出租方根据资产实际情况，采取委托有关交易机构或网络报价等公开交易方式招租的行为。

第八条 符合下列情形之一的，出租方原则上应通过符合国务院、省政府、市政府、县政府及相关职能部门有关要求的国有资产交易机构进行公开竞租：

### （一）单宗资产或一次性招租（包括多宗物业合并为一宗整体招租）的建筑面积超过300平方米，或土地面积超过500平方米的；

### （二）单宗资产或一次性招租（包括多宗物业合并为一宗整体招租）的评估年租金超过3万元的。

第九条 不属于第八条规定情形的，出租方可以自行组织公开招租确定承租方，鼓励通过交易平台公开招租，严防走过场、弄虚作假、内外串通等行为。

第十条 出租方进行资产出租应要求交易机构、中介服务机构在县级以上公众媒体、房地产中介机构等信息平台充分公开、规范发布相关招租信息，公告时间不得少于10个工作日，并同步在企业门户网站（如有）上进行公示，公示内容包括但不限于招租资产名称、租赁期限及租金、允许或限制的经营范围、承租人资格条件等信息。

### 第十一条 经公开招租只有一个符合条件的意向承租方的，由出租方与该意向承租方按照招租底价与意向承租报价孰高原则直接签约；公告期满未征集到承租方的，可重新公开招租；招租底价低于评估结果90%时，应当经县属国有企业内部决策审议通过。

### 第十二条 公开招租结果应当通过交易机构网站对外公告，公告内容包括但不限于承租人信息、招租资产名称、租赁期限及成交租金、允许或限制的经营范围等。出租方不得通过拆分招租面积等方式规避进场公开招租。

第十三条 符合下列情形之一的，可以采用非公开协议方式招租，租金标准原则上不低于经县属国有企业备案的租金评估价格：

（一）经县政府书面同意协议出租的;

（二）行政事业单位、县属国有全资企业之间及其下属各级全资、控股企业之间的资产租赁;

（三）用于各级党政机关、事业单位（含学校、医疗机构、科研单位）用房，以及经认定为普惠性幼儿园、养老机构以及风度书房等公益性物业租赁；

（四）国有资产用于非盈利性项目、公益性事业、公共便民服务网点、政府扶持行业的;

（五）租赁期限不超过6个月的短期租赁行为（严禁以连续短租方式规避公开招租）；

（六）承租方租赁价格高于评估价百分之三十以上的；

（七）资产因空间或结构原因无法单独出租,需与其他权属人共同出租的，或确实不宜采取公开招租的其他情形。

以上第（一）（二）（三）（四）种情形，经县属国有企业完成内部决策后实施；第（五）（六）（七）种情形,由县属国有企业完成内部决策，报资产主管部门备案后实施，其中，第（四）（五）（六）（七）种情形，出租方应在协议租赁合同签订之日起3个工作日内，公示出租标的名称、租赁期限、承租方名称等信息，公示期不少于3个工作日。

第十四条 为充分发挥企业物业招商引资平台作用，因招商引资需要，县属国有企业在专业农副市场、商业综合体、产业园区、物流园区、孵化器园区等按政府政策、市场规则引入优质实体所涉及的物业租赁，可结合招商引资的需要和招引对象的实际情况，经科学论证后，在充分披露信息、规范出租、促进国有资产保值增值的前提下，结合有关政策、市场规律、产业特点及行业惯例，自行制定招商引资物业租赁实施方案，明确出租方式、租期、租金收取方式、租金底价及优惠支持等相关事项，经县属国有企业内部决策审议通过，报资产主管部门备案后实施。且应在交易机构或中介机构等渠道进行信息披露，披露期限不少于 10个工作日。

### 第十五条 开展招商引资的租赁物业，招商底价可在市场估价或询价、或者委托专业机构评估的基础上，根据评估价、市场行情、经营业态，以及招商引资的需要和其他实际情况综合确定，确保租金底价设置合理合规并可溯源。

### 第十六条 县属国有企业指导和督促出租企业做好相关入驻优质品牌商家、优质实体企业的动态跟踪和评价，入驻前应设立权责对等、有约束力的协议条款，并确保落实履约退出机制，对未能达到约定履约条件或责任目标的，或发现存在造假、被列入失信人名单等情形的，应采取措施及时清退，确保实现全过程闭环管理。严禁出现走过场、弄虚作假、内外串通等行为。

### 第十七条 出租方应在租赁到期前3个月，做好下一轮租赁准备工作，减少空档期，确保租赁工作持续有序进行，防止国有资产闲置和流失。

第四章 决策审批

第十八条 各企业开展公开招租的，应根据国有资产实际情况、发展规划合理确定资产租赁期限，严格履行相应决策审批手续后开展相关工作，具体按照以下原则确定：

（一）一般的经营性国有资产单次租赁期限原则上不超过5年，由出租方结合资产实际情况制定方案后报县属国有企业内部决策审议通过后实施，并报县公共资产管理中心备案。

（二）存在承租方投资金额大、回收期长等情况的租赁项目，由出租方制定方案、出具必要性情况说明，经县属国有企业内部决策审议通过，经县公共资产管理中心审核后报县财政局审批。单次租赁期限原则上最长不超过10年。

（三）特殊物业租赁期确需超过10年的，由出租方做好研究分析、说明原因及必要性、开展数据测算等相关工作，在形成详细的可行性研究分析报告并经县属国有企业内部决策审议通过，经县公共资产管理中心审核，报县财政局提出意见后，由出租企业（单位）的行政主管部门提请县政府常务会议审议通过后实施，审议通过后报县公共资产管理中心备案。最长不得超过20年。

租赁合同期满，出租方应当及时收回资产重新公开招租，原承租方享有以同等条件优先承租的权利。如承租方要求续租的，必须是通过公开招租方式取得物业且没有发生过转租、欠租行为，续租期限不得超过上一合同年限，租金标准不得低于经县属国有企业备案的租金评估价格。

第十九条 出租方集体决策应当遵循以下程序：

1. 科学、充分地开展资产出租的可行性研究；
2. 广泛听取法律顾问或法律中介机构的意见和建议；
3. 必要时可组织召开论证会，形成具有专家个人签名的评审意见；
4. 严格按照内部决策程序审议，严禁个人擅自决定或改变集体决策意见。

第二十条 出租方对资产进行租赁时，应当制定资产租赁方案，完成内部决策流程后实施。方案原则上不得设置有指向性或违反公平竞争等条款。资产租赁方案的主要内容应包括但不限于：

1. 资产的现状、地址、面积、规划用途等；
2. 招租方式、出租用途及期限；
3. 承租条件，租赁底价及确定依据、租金收缴办法、租金递增幅度等；
4. 是否存在优先权情况、风险评估、租赁合同样本以及其他特别约定条款。

第二十一条 资产出租底价必须委托具备价格认证或评估资质的专业机构对相关资产租金情况进行评估认证，评估认证结果作为出租底价并经县属国有企业备案。

第五章 资产管理

第二十二条 出租方开展租赁应依据《中华人民共和国民法典》订立书面租赁合同。租赁合同的内容应包括但不限于以下内容：标的情况（位置、面积、用途、取得方式、地上建筑物及附着物等基本信息，或物业的坐落、面积、结构、装修、附属设施和设备状况等）、租赁用途、租赁期限、履约保证金、装饰装修期、租金标准及租金递增幅度、租金收取时间与方式、拖欠租金的防范措施、双方权利与义务、合同变更、解除及合同纠纷的处理办法和违约责任条款等。且合同应由法务部门或专业法律服务机构对合同内容进行审核，对年租金在50万元（含）以上的须由专业法律服务机构出具法律意见书。

第二十三条 租赁合同一旦签订生效，原则上不允许变更。确因重大情况需要变更租赁合同内容的，由原决策机构审议通过。变更内容涉及租赁价格、租赁期限等核心条款的，出租方应当重新按照规定进行招租（存在不可抗力因素的除外）。

第二十四条 出现下列行为的，出租方应依法依规按照合同条款要求解除合同并收回出租资产：

1. 资产出租用途涉及危险品经营或需经其他相关行政主管部门同意的，承租方未按程序履行相关报批手续并签订《安全生产管理协议书》，对存在的安全隐患不予整改或多次整改不合格的；
2. 承租方在未经批准的情况下将国有资产转租给第三人的；
3. 承租方在租赁期间存在擅自搭建、拆改结构或改变租赁用途的；

（四）承租方存在拖欠租金及相关费用90日以上的；

### （五）因市政建设需要搬迁、土地被收储、企业改制或法律法规调整等其他不可抗力因素致使合同不能继续履行的。

第二十五条 国有资产租赁涉及合同内各年度的租金标准、履约保证金、装饰装修期等相关条款，由出租方结合资产实际情况、市场形势变化、地段环境变化等因素，根据租赁期限、周边市场租金水平、经济社会发展预期趋势等进行合理设置。

第二十六条 资产物业出租后，承租方未经出租方同意不得擅自转租。即不得将承租资产部分或全部转租给第三人。因特殊情况确需进行转租的，承租方应在距离租赁合同期满三个月以上提出书面申请，报经出租方同意后，办理相关手续。经同意进行转租的，原承租方与出租方之间的租赁合同继续有效；第三人造成租赁物损失的，原承租方应当承担赔偿责任。

第二十七条 企业应建立资产出租管理台账，加强对出租资产的动态跟踪管理，严格规范出租行为，承租方出现不履行、不完全履行或没有能力继续履行租赁合同情形时，企业应及时采取相应措施维护自身合法权益。

第二十八条 出租方应加强租金收入管理，属于行政事业单位国有资产出租收入，应按要求及时上缴财政，资产出租后严格按照会计准则及时进行账务处理。

第六章 监督检查

 第二十九条 县公共资产管理中心加强对县属国有企业开展资产租赁管理工作的指导，通过定期或不定期开展检查、抽查等方式，对企业贯彻落实本办法的情况进行监督检查，将资产出租行为纳入县属国有企业负责人经营业绩考核。

第三十条 出租方是资产租赁的责任单位，主要负责人是本单位租赁行为的第一责任人。县公共资产管理中心及县属国有企业的资产管理等部门应当按职能对本单位的资产租赁工作进行全流程监督，定期检查在租资产的日常管理情况，随机抽查租赁合同的履行情况，及时查找、纠正存在的问题，确保资产租赁管理工作规范有序。出租方应加强对资产租赁行为的信息公开，建立对资产租赁违法违规的举报渠道，并及时核实举报信息，发现违法违规行为线索的，及时移交纪检监察部门处理，并向资产主管部门进行报告。

第三十一条 国有资产租赁必须严格按照本办法的有关规定进行，国有资产租赁过程中出现违反相关法律法规、规章制度，以权谋私、滥用职权、玩忽职守，造成国有资产损失的，将按照管理权限依法依纪追究相关责任人员的责任；构成犯罪的，移送司法机关依法追究刑事责任。

第七章 附 则

第三十二条 要求拥有较大规模物业的县属国有企业成立统一、专业的物业租赁管理机构，对企业分散经营的物业实行集约化、规模化、市场化经营管理。县公共资产管理中心加强对企业低效利用、管理不善、分布零散的物业资产进行整合重组，县属国有企业应予以积极配合。

第三十三条 委托管理的物业租赁事项，由受托企业履行出租人责任，负责管理的监管单位、企业履行监管职责。

第三十四条 翁源县行政区域外物业租赁，由各县属国有企业结合当地实际，按照公开、公平、公正原则参照本办法执行，确保国有资产保值增值。

第三十五条 县政府对企业物业租赁管理行为若有其他规定的，可从其规定。

第三十六条 资产存在权属不清晰、证照不齐全等产权瑕疵以及其他历史遗留问题的，出租方应结合实际情况，因地制宜采取有效措施，妥善解决相关问题。

第三十七条 以下情形不执行本办法：

1. 从事融资租赁业务的；
2. 企业（单位）房产按有关规定出租给本单位职工居住的；
3. 开展1个月以内的临时性商业活动的；
4. 县住房和城乡建设管理部门管理的属保障性质的公共租赁住房和直管公有住房的出租及公有房屋需用于各级政府拆迁安置、周转居住的；
5. 国有控股上市公司的资产租赁行为另有规定的。

第三十八条 各县属国有企业应每季度向县公共资产管理中心报告所开展的经营性国有资产管理工作开展情况（包括但不限于出租情况、空置情况、空置原因、拖欠租金情况及金额、采取的措施等）。县公共资产管理中心每年应向县政府报告经营性国有资产管理工作的落实、执行情况。

第三十九条 本办法所称的“以上”、“以下”、“以内”、 “期满”、“不超过”，包括本数；所称的“不满”、“超过”、“以外”，不包括本数。

### 第四十条 本办法由翁源县财政局负责解释。

### 第四十一条 本办法自印发之日起施行，试行二年。