

苏州国家历史文化名城保护区管理委员会
苏州市姑苏区人民政府 文件

苏名城保护〔2021〕49号

关于印发《保护区、姑苏区区属国有企业
资产出租管理工作的意见》的通知

各有关单位，各区属国企：

为进一步规范保护区、姑苏区区属国企及子企业的资产出租行为，提高国有资产运营效益，经保护区党工委2021年第45次会议（姑苏区委三届第15次常委会会议、2021年第18次党政联席会）审议通过，现将《保护区、姑苏区区属国有企业资产出租管理工作的意见》印发给你们，请认真贯彻落实。

苏州国家历史文化名城保护区管理委员会
苏州市姑苏区人民政府
2021年11月25日

保护区、姑苏区属国有企业资产出租 管理工作的意见

为规范由苏州国家历史文化名城保护区国有（集体）资产监督管理办公室（以下简称“区国资办”）履行出资人职责的企业和保护区管委会明确由区国资办履行监管职责的企业（以下简称“区属国企”）及其各级全资、控股以及实际控制企业（以下简称“子企业”）的资产出租行为，提高国有资产运营效益，根据《中华人民共和国公司法》《中华人民共和国企业国有资产法》《企业国有资产监督管理暂行条例》《企业国有资产评估管理暂行办法》《苏州市市属国有企业资产出租管理工作的意见》《苏州市市属国有企业资产公开招租操作规则》等法律法规和有关规定，结合本区实际，提出以下意见：

一、基本原则

保护区、姑苏区属国企及子企业的资产出租应当遵守法律法规的规定，遵循公开、公平、公正的原则，引入市场竞争机制，提高企业资产的利用效益，实现企业资产效益最大化。

二、适用范围

（一）本意见规范的是保护区、姑苏区属国企及子企业资产出租行为。

（二）本意见所称资产出租，是指区属国企及子企业以有偿方式将占有、使用或受托管理的资产（包括土地使用权、房屋建筑物、设施设备、广告位等，因历史原因提供基本住所、解决住房困难的

房产除外)出租给自然人、法人或其他组织(以下简称“承租方”)使用的行为,融资租赁行为除外。

三、管理责任

(一)区属国企是本企业资产出租管理工作的责任主体,是其各级子企业资产出租管理工作的监管主体,负责履行以下职责:

1. 建立健全本企业资产出租管理制度,督促指导子企业建立健全资产出租管理制度,明确资产出租决策权限,维护所有者权益;

2. 监督、指导子企业的资产出租管理工作;

3. 决定本企业资产出租事项,按资产出租决策权限决定和管理子企业资产出租事项;

4. 及时、完整、准确登记本企业资产出租信息,统计汇总上报本企业及子企业资产出租信息;

5. 负责本企业及各级子企业资产出租中涉及的安全生产、涉访涉诉事项。

(二)区国资办负责履行以下职责:

1. 监督、指导区属国企的资产出租管理工作;

2. 督促区属国企建立健全资产出租管理制度;

3. 备案区属国企采取协议出租方式或单次出租期限超过6年的资产租赁合同;

4. 督促区属国企及时、完整、准确登记资产出租信息。

四、出租方式和程序

（一）区属国企及子企业资产出租原则上实行公开招租。

公开招租应在苏州市公共资源交易中心网站上公开披露招租信息，广泛征集承租方，信息披露期限不少于 10 个工作日。并应同步选取下列两个或两个以上媒介公开披露招租信息：出租资产所在地市级及以上媒体、专业租赁信息媒体、新媒体机构（平台）、出租资产所在地等。

信息披露期满，征集到两个及两个以上符合条件的意向承租方的，应按照披露的方式组织招租。可采取拍租、招投标、竞争性谈判、网络竞价等合适形式，通过委托专业拍卖、招投标机构、公共资源交易机构等专业机构或者企业自行组织等方式确定承租方。

信息披露期满，只征集到一个符合条件的意向承租方的，经原决策机构批准后，可以直接签约。

信息披露期满，未征集到意向承租方的，可以适当延长披露期限；或降低底价、变更出租条件后重新进行信息披露。降低底价或变更出租条件重新披露信息的，披露时间不得少于 10 个工作日。新的底价降低幅度超过首次披露底价的 10% 时，应当经原决策机构书面同意。自首次信息披露之日起 12 个月内底价降低幅度不得超过首次披露底价的 30%，且降价次数不超过 3 次。自首次信息披露之日起，超过 12 个月未征集到意向承租方的，应按本意见有关规定重新组织公开招租。

公开招租操作规则遵照《苏州市市属国有企业资产公开招租操作规则》执行。

(二) 区属国企及子企业资产出租有以下情形之一的，企业内部公示无异议，按照出租管理制度规定履行决策程序，报经区属国企董事会审议通过，可以采取协议出租方式：

1. 涉及国计民生、公益性、公共安全、公共卫生、公共秩序等容易造成重大社会影响的资产出租；
2. 依据政府有关政策、意向出租的资产；
3. 承租方为行政事业单位或国有、国有控股企业；
4. 出租限期不超过 3 个月的资产、公开招租成本与租金配比不经济的单宗资产、特殊设备等；
5. 其他不宜公开招租的情形。

(三) 楼宇、产业园、大型城市商业综合体、大型专业市场等专业性较强的项目出租，区属国企及子企业可结合有关政策，并根据市场规律、产业导向、行业特点、业态管理、风貌要求等因素，按照“公开、公平、公正”的原则和企业内部制度规定，制定项目招租整体方案，履行相应的决策程序，并经区属国企董事会审议通过后实施。

成片历史街区资产出租，出租方案应根据资产功能定位和风貌要求，明确产生承租方的具体方式，履行相应的决策程序，并经区属国企董事会审议通过后实施。原则上实行公开招租，采取协议出租方式的，应在一定范围内选取两个或两个以上媒介公开披露招租信息。征集到两个及两个以上符合条件的意向承租方的，应针对意向承租方的经营情况、资金实力、租金报价、运营模式、商业信誉、

品牌影响力、项目自身特性、物业技术要求以及对片区价值提升等方面，通过委托招投标机构、公共资源交易机构等专业机构或者企业自行组织等方式，组织评标委员会进行综合评价，评审得分最高的为承租方。区属国企及子企业按照“公开、公平、公正”的原则和企业内部制度规定，根据项目出租具体要求，细化评分管理机制。

区属国企及子企业应根据成片历史街区特点制定承租方积分管理办法，针对承租方的业态管理、运营模式、服务质量、纳税情况、商业信誉、履约情况、安全生产、品牌影响力以及对片区价值提升等方面，对承租方进行积分化管理，达到相应标准，可按照本意见续租条款规定与原承租方续签。

本意见所称成片历史街区由区国资办动态制定清单确定。

上述资产当年整体运营情况及下年度运营计划，区属国企及子企业应作为国资重大事项向区国资工作领导小组报告。

（四）历史建筑出租，区属国企及子企业按照“公开、公平、公正”的原则和企业内部制度规定制定租赁规划（包括产业定位、税收贡献、投入产出分析等），作为国资重大事项向区国资工作领导小组汇报。区属国企及子企业根据区国资工作领导小组意见履行相应的决策程序，实施招租工作。

本意见所称历史建筑由区国资办动态制定区属国企在管历史建筑清单确定。

五、管理措施

（一）资产出租前，原则上应当委托有资质的中介机构对拟

出租资产租金进行评估，评估结果依决策权限履行备案手续，并作为确定出租底价的参考依据。同一资产在评估报告使用有效期内且资产、市场状况未发生重大变化的，可不再进行评估。

具有下列情形之一的，可不进行资产租金评估：

1. 国有全资企业资产租赁给区级行政事业单位；
2. 区属国企及其直接、间接全资拥有的子企业之间的租赁；
3. 单宗出租资产年租金预计少于 5 万元的项目；
4. 出租期限不超过 3 个月的租赁项目；
5. 因历史原因等不宜进行资产租金评估的情形。

对不进行租金评估的，应当综合考虑出租资产特点、市场行情等因素，通过集体决策合理确定出租底价或出租价格。

（二）资产出租事项应制订详细出租方案，内容应包括：出租资产的产权状况、出租目的、出租用途、期限、承租条件、招租底价、底价依据、招租方式、租金收缴方式等。按照企业资产出租管理制度，履行出租方案的决策程序。

（三）承租方确定后，资产出租企业应当于合同签订前，对资产出租决策情况、招租公告发布情况、招租结果等信息在包括但不限于本企业内部进行公示，公示期不少于 5 个工作日。

（四）资产出租单次期限原则上不超过 6 年。如承租方需有较大投入，可适当延长租赁期限，最长不得超过 12 年。超过 6 年的资产出租项目，区属国企及子企业应将资产出租方案逐级上报，经区属国企董事会审议通过。

（五）区属国企采取协议出租方式或单次出租期限超过 6 年，应于租赁合同生效后 10 个工作日内将纸质租赁合同报区国资办备案。

（六）出租期限超过 3 年的资产出租项目应建立合理的租金增长机制。

（七）在原承租方履约良好，按期缴纳租金，且无安全隐患、违法行为等不良记录，同意续租租金参照评估价格重新确定的前提下，经原决策机构同意，可以与原承租方续签一次（如出租资产可出租年限无法确定或预计，需每年签订租赁合同的，可多次续签，但需资产出租企业集体研究决定）租赁合同，原租期与续租期合计不超过 12 年。原承租方不接受续租条件的，按本意见有关规定重新开展招租程序。

（八）出租时应加强对招租对象信用审核。审查内容包括但不限于：经营资质、银行征信、违法情况等。

（九）承租方一旦确定，资产出租企业应与承租方签订规范的资产租赁合同。租赁合同主要应包括：资产基本情况、租赁期限、租赁用途、保证金比例、租金及支付方式、装修条款及安全、消防责任、房屋修缮责任、物业管理、提前终止约定、违约责任及免责条款等。出租企业应加强对合同内容的法律审核，不得设置损害国有权益、明显有失公允的条款。

企业出租资产除法律法规另有规定的情形外，不得以任何形式部分或全部转租，违反禁止转租的责任条款应在租赁合同中作为违

约责任条款之一予以明确。

租赁合同一旦签订生效，原则上不允许变更。确因特殊情况需要变更租赁合同的，应由原决策机构审议通过。变更内容涉及重要条款的，应当重新招租。区属国企及其子企业应对合同变更制定相关管理规定。

（十）资产出租企业在租赁过程中要采取有效措施防范风险，保证资产安全运营、防止国有权益损失。资产出租企业应加强对出租资产的安全管理和监督，同时要与承租方签订有关安全责任书，明确界定安全管理责任。存在严重安全隐患的资产，在安全隐患排除前不得对外出租。在租赁合同履行过程中，区属国企及子企业应开展安全检查工作，发现资产存在严重安全隐患，应与承租方协商解除租赁合同或中止合同履行，如该隐患系承租方造成的，区属国企及子企业应追究承租方的责任。

资产出租企业发现承租方利用出租资产从事非法行为的，应当及时予以制止，并报告执法部门。

（十一）历史建筑原则上不得用于行政事业单位、行业协会学会在内的社会团体和国有企业一般性办公。

（十二）区属国企及子企业应做好企业资产出租档案管理工作，资产出租档案按项目单独立卷，集中管理。档案内容应包括资产出租方案及其审议决策相关材料、定价依据、资产出租合同文本、公告公示等相关资料。

六、信息登记及报送

（一）区属国企及子企业是本企业资产出租信息登记和报送的责任主体，应及时、完整、准确在相关信息系统中登记本企业资产出租信息。区属国企应及时统计汇总上报本企业及子企业资产出租信息。

（二）资产出租信息应与实际情况相一致，不得瞒报、漏报资产和合同。

（三）首次登记资产出租信息时，应填报不动产的地点、名称、用途、面积、价值、资产来源、性质及房产、土地两证情况等基础信息。

（四）资产出租基础数据，区属国企及子企业不得擅自修改和调整，涉及基础数据变更的，应提供相关说明及有效依据，报区国资办资产管理部门进行数据调整。

七、监督检查

（一）区属国企应加强对本企业及其子企业资产出租情况的监督检查。资产出租企业应当接受有关部门和本企业内设监督机构的监督。

（二）资产出租企业不得通过化整为零、调整出租资产账面值、连续短期出租等方式规避本意见规定的评估、公开招租等程序。

（三）区属国企相关人员在资产出租过程中有违纪行为或有弄虚作假、滥用职权、玩忽职守等职务违法行为，造成国有资产损失的，依法依规追究相关责任；构成犯罪的，移送有关机关追

究责任。

八、其他

（一）历史建筑出租管理工作，中央、省、市、区另有规定的从其规定。

（二）本意见由区国资办负责解释。

（三）在本意见施行前经批准已经出租且合同尚未到期的，可继续履行至合同期满，原租赁合同期满后仍需出租的，按本意见执行。

（四）本意见自发布之日起施行，姑苏区经营性国有资产交易信息平台同时停止使用。原有规定与本意见不一致的，以本意见为准。

- 附件：1. 成片历史街区清单
2. 区属国企在管历史建筑清单

附件 1:

成片历史街区清单

(截至 2021 年 11 月 25 日)

序号	街区名称
1	平江历史文化街区
2	山塘历史文化保护街区
3	观前街区
4	桃花坞历史文化片区

附件 2:

区属国企在管历史建筑清单

(截至 2021 年 11 月 25 日)

序号	资产名称	坐落
1	盛家浜 10 号	盛家浜 10 号
2	曹沧洲祠	瓣莲巷 4 号
3	范氏宅园 (西路)	庙堂巷 11、12 号
4	刘宅	庙堂巷 14 号
5	西支家巷 5、7、9 号	西支家巷 5、7、9 号
6	富郎中巷 7 号	富郎中巷 7 号
7	富郎中巷 7-1 号	富郎中巷 7-1 号
8	富郎中巷 30 号	富郎中巷 30 号
9	富郎中巷 34 号	富郎中巷 34 号
10	盛家浜 1 号	盛家浜 1 号
11	盛家浜 3 号	盛家浜 3 号
12	舒适旧居	盛家浜 5 号
13	庙堂巷 30 号	庙堂巷 30 号
14	庙堂巷 32 号	庙堂巷 32 号
15	庙堂巷 38 号	庙堂巷 38 号
16	瓣莲巷 30 号	瓣莲巷 30 号

序号	资产名称	坐落
17	清微道院	瓣莲巷 23-1 号
18	富郎中巷吴宅	富郎中巷 18、20、22、24 号
19	秦宅	大石头巷 24 号
20	隆庆别院	东美巷 34 号
21	仓街 116 号花厅（部分）	仓街 116 号
22	中张家巷 29 号民居	中张家巷 29 号
23	全晋会馆（局部）	中张家巷 16 号
24	全晋会馆（局部）	横巷 13 号
25	天禄庵	横巷 11 号、草庵弄 7 号
26	横巷 9 号、草庵弄 6 号	横巷 9 号、草庵弄 6 号
27	洁园	郝长巷 7 号
28	大新桥巷 11 号、11-1 号民居	大新桥巷 11 号、11-1 号
29	郭绍虞故居	大新桥巷 20、12-1 号
30	忠恕堂盛宅	大新桥巷 25 号
31	平江路经济堂	平江路 151 号
32	汪氏诵芬义庄	平江路 254 号
33	明堂	平江路 24-30 号
34	筑园	平江路 31 号
35	原悦禅酒店	平江路 212 号
36	钮家巷方宅	钮家巷 31、32、33 号

序号	资产名称	坐落
37	董氏义庄	钮家巷 34、36 号， 建新巷 63、65、67 号
38	潘宅	悬桥巷 59 号，菘葭巷 54、56 号
39	悬桥巷 14 号	悬桥巷 14 号
40	悬桥巷 17 号民居	悬桥巷 17 号
41	钱伯煊故居（钱宅）	悬桥巷 21、23、25 号
42	洪钧故居及庄祠（局部）	悬桥巷 29 号
43	方嘉谟故居（方宅）	悬桥巷 47、47-1 号
44	苏肇冰故居	顾家花园 13 号
45	南显子巷 16 号民居	南显子巷 16 号
46	丁宅	大儒巷 54 号
47	孝友堂张宅（局部）	建新巷 30 号
48	愉庐	尚堂弄 4、8、10 号
49	长洲县城隍庙	雍熙寺弄 8 号
50	王氏怀新义庄	西花桥巷 26 号
51	冯桂芬祠	临顿路史家巷 20 号
52	蒋侯庙	蒋庙前 20 号
53	陈宅	干将东路 690 号
54	言子祠	干将路 908 号
55	赵宅	颜家巷 20 号

序号	资产名称	坐落
56	玉涵堂	东杨安浜 6 号
57	岭南会馆头门	山塘街 136 号
58	汀洲会馆	山塘街 192 号
59	郁家祠堂	山塘街 502 号
60	陶贞孝祠（陶张氏贞孝坊）	山塘街 696 号
61	张国维祠（张公祠）	山塘街 800 号
62	唐寅祠	廖家巷前新街 10 号
63	唐寅故居遗址	廖家巷 28 号双荷花池 13 号
64	泰伯庙	阊门内下塘街 250 号
65	余宅花园	阊门西街 38 号
66	曹沧洲故居	阊门西街 59、61 号
67	元宁公所	官宰弄 9 号
68	咏勤公所	宝林寺前 56 号
69	某宅	十梓街 266（608）号
70	圆通寺	阔家头巷 6、7 号
71	十梓街 343 号近代建筑	十梓街 343（389）号 3 幢（6-8 号楼）

抄送：苏州市公共资源交易中心

苏州国家历史文化名城保护区党政办公室

苏州市姑苏区党政办公室

2021 年 11 月 26 日印发