

苏州市人民政府国有资产监督管理委员会 文件 苏州市行政审批局

苏国资产〔2021〕19号

关于印发《苏州市市属国有企业资产 公开招租操作规则》的通知

各市属国有企业：

为进一步规范市属国有企业的资产出租行为，提高国有资产运行效益，防止国有资产流失，依照《关于印发〈苏州市市属国有企业资产出租管理工作的意见〉的通知》（苏国资产〔2020〕96号），我们制定了《苏州市市属国有企业资产公开招租操作规则》，现印发给你们，请遵照执行。

苏州市国资委

（此件依申请公开）

苏州市行政审批局

2021年4月26日

抄送：各县级市（区）国资监管机构，市公共资源交易中心各分中心

苏州市人民政府国资委办公室

2021年4月26日印发

苏州市市属国有企业资产公开招租操作规则

第一章 总 则

第一条 为规范苏州市人民政府国有资产监督管理委员会（以下简称“市国资委”）履行出资人职责企业和市政府明确由市国资委履行监管职责的企业（以下简称“市属国有企业”）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，提高资产使用效益，促进国有资产的保值增值，根据《关于印发〈苏州市市属国有企业资产出租管理工作的意见〉的通知》（苏国资产〔2020〕96号）和相关法律法规的规定，结合实际，制定本规则。

第二条 本规则所称资产公开招租，是指市属国有企业及其子企业在履行相关决策和批准程序后，通过公开方式将资产出租给承租方的活动。本规则所称资产是指市属国有企业及其子企业自身拥有或受托管理的资产（包括土地使用权、房屋建筑物、设施设备、广告位等）。

第三条 市属国有企业及其子企业（以下简称“出租方”）委托苏州市公共资源交易中心（以下简称“市交易中心”）发布招租公告、登记承租意向、通过电子竞价、公开招标等公开竞争程序将资产出租给承租方，或出租方委托中介机构以及自行组织公开竞争将资产出租给承租方的活动适用本规则。

第四条 资产招租应当遵循公开、公平、公正的原则。市国资委（以下简称“监管部门”）对市属国有企业及其子企业资产

招租工作进行监督管理；市交易中心负责发布招租公告、征集意向承租方、公示成交信息、租赁合同备案，并接受出租方委托通过电子竞价、公开招标等方式确定最终承租方并组织成交签约；各交易主体按照本规则有序开展资产招租活动。

第五条 市交易中心、受托中介机构和出租方应完善资产招租活动各环节操作流程，规范交易行为，厘清权责界限，防范资产招租活动中的法律、廉政风险，促进国有资产的保值增值。

第二章 受理招租申请

第六条 出租方应当向市交易中心提交资产招租公告所需的相关材料，并对信息披露内容和所提交材料的真实性、完整性、准确性负责。

第七条 市交易中心对出租方提交的招租公告和相关材料进行要件和规范性审查。对于符合信息公告要求的，市交易中心应于3个工作日内予以登记受理，不符合信息公告要求的，应将修改意见一次性告知出租方。

第八条 出租方应当在招租公告中披露出租资产基本情况和达成租赁的主要承租条件，包括但不限于出租资产产权情况、主要承租条件、对承租方有重大影响的相关信息、出租资产现场勘查联系方式、最终承租方确定方式、承租底价、报名保证金交纳数额、期限与方式、租金支付方式和期限要求等内容。如采用招投标方式确定最终承租方的，招租公告信息披露应符合有关法律法规的规定。

第三章 发布招租公告

第九条 市交易中心通过“苏州市公共资源交易平台”网站发布出租方的资产招租公告，公开征集意向承租方，招租公告时间不少于10个工作日。

第十条 招租公告期间，出租方不得随意变更资产招租公告的内容。确因出租资产发生重大变化或其他不可抗力因素，导致可能对租赁造成实质性影响的，出租方可以修改招租信息公告内容并履行相关审核、批准程序，重新发布招租公告。重新发布的招租公告期限不少于10个工作日。

第十一条 在公告期满未征集到符合条件的意向承租方时，出租方可不变更招租公告内容委托市交易中心延长公告期，按照5个工作日为一个延长周期，最多延长3个周期。如招租公告内容发生变更，出租方应履行相关审核、批准程序，重新发布招租公告。重新发布的招租公告期限不少于10个工作日。

第十二条 招租公告期间出租资产发生重大变化或出现影响租赁交易活动正常进行的情形，在监管部门发出中止或终止的交易行政决定或交易主体提出中止或终止交易的书面申请并提供确凿证据材料后，市交易中心应发布中止或终止招租交易的公告。

第十三条 招租公告的中止期限由市交易中心根据实际情况设定，一般不超过1个月。市交易中心在中止期间对相关的申请事由或者争议事项进行调查核实或转请监管部门进行调查核实后，可发布恢复或者终止招租交易的信息公告。

第十四条 招租公告期间出现致使交易活动无法按照规定程序正常进行的情形，经监管部门或市交易中心调查核实确实无法消除时，监管部门或市交易中心可以做出终止招租交易的决定。

第四章 登记承租意向

第十五条 意向承租方在招租公告期间，向市交易中心提出承租申请，提交公告要求的相关材料（包括对承租方进行信用审核需提交的材料），并对其提交材料的真实性、完整性、有效性负责。

第十六条 市交易中心负责意向承租方的报名登记工作，同时向意向承租方提供查阅出租资产的相关信息和材料等相关服务。

第十七条 意向承租方应具有良好的财务状况、支付能力和社会信用，并承诺承租资金来源合法。意向承租方为自然人的，应当具有完全民事行为能力，并提交意向承租申请表、身份证复印件等材料；意向承租方为法人或其他组织的，除提交意向承租申请表外，还应提交营业执照、法定代表人/主要负责人身份证复印件、授权委托书等材料。

第十八条 市交易中心对意向承租方提交的申请及材料进行要件和规范性审查。意向承租方应按照招租公告的要求向市交易中心交纳报名保证金，逾期未交纳报名保证金的，视为放弃对出租资产的承租申请。

第十九条 市交易中心在公告期满后 3 个工作日内将征集到的意向承租方申请情况、报名保证金交纳情况、资格审核情况以书面形式或法律认可的其他形式告知出租方。

第二十条 出租方应当在收到市交易中心情况告知后的 5 个工作日内予以书面确认。出租方逾期未予回复的，视为同意市交易中心做出的资格审核结果。

第五章 组织成交签约

第二十一条 招租公告期满后，只产生一个符合条件的意向承租方的，可转为协议方式租赁，由市交易中心组织交易双方按挂牌价与意向承租方报价孰高原则确定租赁价；产生两个及以上符合条件的意向承租方的，由市交易中心或出租方委托的中介机构（或出租方自行组织）按照招租公告披露的竞争方式确定最终承租方和租赁价。公开招租时涉及原承租方在同等条件下享受优先承租权的情形，按照有关法律法规的规定执行。

第二十二条 最终承租方确定后，市交易中心应在 3 个工作日内在其网站对资产出租决策情况、招租公告发布情况、招租结果等进行公示，公示期不少于 5 个工作日。出租方委托中介机构或出租方自行组织确定最终承租方的，由出租方负责将招租的上述成交材料提交至市交易中心。出租方应同步在本企业但不限于本企业对上述内容进行公示，公示期不少于 5 个工作日。

第二十三条 公示期满无异议的，出租方和最终承租方于公示期满后 5 个工作日内签订租赁合同，出租方应在租赁合同签订后 3 个工作日内将租赁合同提交至市交易中心备案。

第六章 结算交易资金和出具交易凭证

第二十四条 招租公告期满后，产生两个及以上符合条件的意向承租方，且出租方委托中介机构或出租方自行组织确定最终承租方的，市交易中心于3个工作日内将报名保证金转至出租方或受托中介机构指定账户。

第二十五条 未成为最终承租方的意向承租方缴纳的报名保证金，市交易中心、受托中介机构、出租方等收取报名保证金的单位应在最终承租方确定后3个工作日内一次性全额返还。

第二十六条 出租方和最终承租方签订租赁合同后报名保证金转为履约保证金（以租赁合同约定为准），由市交易中心组织确定最终承租方的，最终承租方还应将履约保证金缺额部分以及首期租金（以租赁合同约定为准）于签约之日起7个工作日内足额一次性支付至市交易中心指定账户；出租方委托中介机构或出租方自行组织确定最终承租方的，上述款项支付至受托中介机构或出租方指定账户，以后各期租金按租赁双方签订的租赁合同中约定时间直接支付至出租方指定账户。履约保证金一般不少于一个月的租金。

第二十七条 由市交易中心确定最终承租方的，市交易中心在收到最终承租方支付的首期租金和履约保证金3个工作日内向交易双方发出招租成交确认文件。出租方委托中介机构或出租方自行组织确定最终承租方的，在最终承租方支付首期租金和履约保证金后3个工作日内，受托中介机构或出租方向交易方发出招租成交确认文件。

第二十八条 出租方和最终承租方应按招租成交确认文件和租赁合同中相关约定，办理出租资产和配套设施、设备的移交手续。由市交易中心组织确定最终承租方的，出租方应将移交手续办理完毕的结果以书面或法律认可的其他形式反馈给市交易中心。出租方委托中介机构和自行组织确定最终承租方的，出租方应将移交手续办理完毕的结果以书面形式或法律认可的其他形式反馈给受托中介机构和交易中心。

第二十九条 市交易中心和受托中介机构在收到出租方提交的移交手续办理完毕材料后 3 个工作日内将收到的首期租金和履约保证金全额划转至出租方指定账户。

第七章 附 则

第三十条 本规则由市国资委、市行政审批局负责解释。

第三十一条 本规则苏州市所属县级市（区）国有企业及市交易中心各分中心可参照执行。

第三十二条 本规则自发布之日起施行。