

昆山市国有资产运行服务中心文件

昆国资中心〔2023〕3号

关于印发《关于规范市属国有企业资产出租管理的指导意见（试行）》的通知

各市属国有企业：

为进一步规范市属国有企业资产出租行为，提高国有资产经营效益，我们制定了《关于规范市属国有企业资产出租管理的指导意见》，现印发给你们，请遵照执行，并及时反映执行中有关情况和问题。

特此通知。

昆山市国有资产运行服务中心

2023年12月28日



关于规范市属国有企业资产出租管理的 指导意见（试行）

为进一步规范和加强市属国有企业资产出租管理，促进廉洁从业，更好实现企业经营效益提高和国有资产保值增值，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》《企业国有资产监督管理暂行条例》等有关法律法规，参照《江苏省国资委关于加强省属企业房产出租管理的通知》《苏州市市属国有企业资产出租管理工作的意见》等文件精神，结合我市实际，提出如下指导意见：

一、总体要求

（一）工作目标

进一步强化落实市属国有企业资产出租管理主体责任，建立健全资产出租管理制度，规范资产出租工作流程，促进企业资产出租管理更加公开透明、合法规范、高效务实，提升租赁资产经济效益，防范廉政风险，防止国有资产流失，实现企业资产效益最大化。

（二）基本原则

1.坚持全面覆盖与分类管理相结合。市属国企及子企业自有、租入及受托管理资产的对外出租行为均应纳入管理。各市属国有

企业可以根据出租资产规模、企业管理水平等特征，分类设置管理标准和管理权限，突出监管重点，兼顾原则性和灵活性。

2.坚持法律约束和内部治理相结合。市属国有企业资产出租应符合相关法律法规和国资监管的规定，同时应作为企业资产管理的重要内容，与优化法人治理结构、完善内控制度等相结合，建立长效机制，推动出租行为规范有序、有章可循。

3.坚持公平公开和提质增效相结合。市属国有企业资产出租应引入市场机制，充分发挥市场交易平台的作用，并统筹考虑企业发展战略、房屋经营业态、承租人履约能力等因素，择优选取承租人。对资产实行有偿使用，促进资产保值增值。

二、适用范围

本指导意见适用于市属国有企业及其全资、控股、实际控制子企业资产出租行为。

本意见所称资产出租是指市属国有企业及其子企业将自有、租入或受托管理的资产（包括土地使用权、房屋建筑物、设施设备、广告位等）让渡给自然人、法人或者其他组织（以下简称承租人）使用，并向承租人收取租金、承包费或者其他收入的行为。企业用于本企业职工居住的住宅不适用本指导意见。

三、完善管理制度

（一）健全出租管理制度。各市属国有企业要依据相关法律法规并结合公司章程，按照权责明确、监管高效、规范透明的要求，建立健全本企业及所属子企业资产出租管理制度，明确决策

程序、管理权限、职责分工、职能部门、工作流程、底价确定、招租方式、出租期限等内容，加强集团管控，明确归口管理部门，做到事前、事中、事后全程监督。相关制度需及时报市国有资产运行服务中心备案。

(二) 完善资产出租流程。企业应当建立“制定方案、决策审批、实施招租、日常管理、风险防控、监督检查、责任追究”的闭环管理流程，从流程设计入手，建立高效、规范的出租管理程序，健全资产出租管理台账，将资产出租率、租金收缴率等重点指标纳入到全员绩效考核，实现招租工作可追溯、可考核、可问责，提高资产出租管理水平。

四、规范招租程序

(一) 规范决策程序。各市属国有企业要依据租赁价格、租赁面积、租赁期限等要素，制定重大和一般资产出租事项划分标准。招租底价每年50万元（含）以上、2000平方米（含）以上工业厂房、1000平方米（含）以上商业资产出租，单次出租期限超过3年的出租事项以及协议出租事项应作为重大出租事项履行集团决策程序。

(二) 合理确定租金。资产出租前，应当委托有资质的中介机构对拟出租资产租金进行评估，或进行充分的市场调查，通过市场估价、询价方式，综合考虑市场供需及资产实际情况等因素合理确定出租底价。

(三) 制定出租方案。资产出租应当制定合理的租赁方案，

内容应包括：出租资产的基本情况（资产现状、地点、建筑面积、规划用途、产权归属情况等）、出租目的、出租期限及期限确定依据、第三方评估或市场调查分析、租金标准及用途、招租方式、租金收缴方式等，一般不得对承租对象设置限制竞争的歧视性条件。出租方案须严格按照企业资产出租管理制度履行决策程序。

（四）合理设置租期。资产出租单次期限不宜过长，原则上不超过3年（含3年）。如承租人需有较大投入，可适当延长租赁期限，但最长不得超过10年。超过3年的资产出租项目，出租企业应当将出租方案逐级上报，按照“三重一大”制度要求履行集团决策程序。

应当建立合理的租金增长机制，并在资产租赁合同内予以明确。

（五）实行公开招租。资产出租原则上实行公开招租，出租企业应同步选取下列3个或3个以上不同类型媒介披露招租信息：市属国有企业门户网站（微信公众号）、产权交易机构、出租资产所在地县（市）级及以上公众媒体、资产租赁专业机构（平台）、出租资产所在位置公开披露招租信息，广泛征集承租方，信息披露期限不少于10个工作日。

公开招租若未征集到意向承租人的可适当延长挂牌期限，须调整底价的，一年内不得低于出租底价的90%。

企业资产公开招租原则上应通过昆山市国有资产数字化交易云平台或有公开招租能力的产权交易机构，在广泛征集意向承

租方的基础上，通过公开竞争择优确定，提高企业资产的利用效益，实现资产价值最大化。

资产出租有以下情形之一的，可采取协议出租方式，由市属国有企业在资产出租管理制度中作出规定，并明确审批权限。

- 1.涉及国计民生、公益性、文物保护、公共卫生、公共安全、公共利益、公共秩序等有重大社会影响的资产出租；
- 2.依据政府有关政策、要求出租的资产；
- 3.承租人为机关事业单位或国有全资、控股企业的；
- 4.需要主动邀请国内外知名品牌等特定承租人的；
- 5.出租期限不超过6个月的短期资产租赁；
- 6.大型商业综合体、大型专业市场以及农贸市场等场所内开展专业零售及批发业务涉及出租的；
- 7.公租房、人才公寓、集宿区，或住宅小区配套的车库等地下空间的。

不得以拆分和企业应严格控制协议出租，不得以拆分租赁期限、连续短租等方式规避公开招租。

(六) 加强续约管理。资产租赁期限届满前3个月，原承租人申请续租的，同时满足以下条件并履行决策程序后可以续租：

- 1.履约记录良好；
- 2.原租赁合同通过公开招租签订；
- 3.接受企业的续租方案。续租租金需重新委托第三方评估或市场调查分析，续租期限不得超过3年，且只能续租一次。

(七) 规范合同签订。承租人一旦确定，出租企业应当与承

租方按照合同法的规定和招租信息披露的约定，签订规范的资产租赁合同。租赁合同主要内容应包括：资产基本情况、租赁主体、租赁期限、租赁用途、保证金、租金及支付方式、装修条款及安全责任、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。要加强对合同内容的法律审核，租赁主体必须为具有民事行为能力的自然人、法人或其他组织，不得设置损害国有权益、明显有失公允的条款。

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。变更内容涉及租赁价格、租赁期限等重要条款的，应当重新公开招租。

(八) 加强风险防范。出租企业应加强对出租资产的安全管理有关安全管理和监督；同时与承租人签订有关安全责任书，明确界定安全管理责任；应对招租对象经营模式进行分析研判，防止承租人利用租赁房产进行违法活动，损害市属国有企业利益、出租企业声誉和社会公共利益；不得将房屋租赁给未获得金融业务许可、未经依法审批备案、未经注册登记、但实际从事与金融有关业务的企业；应建立健全保证金、装修期制度。要防止承租人利用租金降价规则恶意低租资产的行为。

五、加强租后管理

(一) 及时收取租金。出租企业应当按照“先付后用”原则建立租金催收制度和预警机制，按照合同约定按时、足额收取租金，出现租金拖欠行为，应当于30天内采取有效措施进行追缴。对

租期内多次拖延租金或租金拖欠日期超过 90 天的承租人；要通过法律等手段追讨租金，限期收回租赁房产，并列入集团失信名单，不得参与续租或承租集团内的其他房产。

(二) 严格控制转租。除法律法规另有规定的情形外，原则上不得允许承租人转租，因违规转租造成国有资产损失的，应当依法承担赔偿责任。确有特殊情况需要转租的，应当由承租人提出书面申请，企业应对次承租人进行资格审核，经原决策机构同意后方可转租。转租合同的内容必须事先征得出租方的同意，正式合同须提交出租企业备案或签订三方协议，转租过程中应避免承租人收取转让费、转租合同期限超过国有方原租赁期限等情形，防止转租过程中出现合同纠纷。

(三) 动态监管出租资产。出租企业应当加强对在租资产的动态跟踪管理，建立专管员制度，定期实勘出租现场，确保承租方不存在违反租赁合同的行为，并建立安全管理责任体系，督促承租方做好安全生产相关工作。

(四) 加强长期空置资产管理。企业应做好资产空置情况记录，查找空置原因，对空置时间较长的资产优先招租，适当调整招租条件，增加配套设施，加快解决空置问题，降低空置率。

(五) 做好档案管理。出租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、资产出租合同文本等相关资料。

六、加强信息化建设

(一) 建立完善资产管理信息系统。企业要建立完善资产管理信息系统，强化对经营性资产的信息化管理，加强资产模块与财务模块、合同审批模块的全面对接，实现企业资产信息有效归集、动态登记和实时监测。企业应当配合市国有资产运行服务中心做好资产管理信息系统建设工作，安排专人负责填报、更新、审核资产信息系统数据，确保数据完整性、及时性和准确性。

(二) 加强信息化运用。企业应当利用信息化加强对相关环节的监督检查，实现全面精准监管，提高资产管理质量。企业应当深入挖掘信息资源，建立企业资产数据库，系统分析企业资产的现状、分布、特点及市场租赁情况，提高资产租赁决策效率和租赁效益。

七、加强监督检查

(一) 明确责任主体。各市属国有企业是资产出租管理的责任主体，负责指导各级子企业的资产出租管理工作，资产管理部门和财务管理部门等应加强对租赁合同执行、租金收缴等情况的跟踪，对资产租赁业务应严格按照《企业会计准则》采用权责发生制进行会计核算，通过业财融合实现资产和财务数据共享。市国有资产运行服务中心负责指导督促各市属国有企业建立健全资产出租管理制度，依法行使监督职能，强化对违规行为责任追究。

(二) 开展专项检查。市属国有企业应通过定期或不定期开

展专项检查的方式，对本指导意见和企业内部管理制度的贯彻落实情况进行检查，对存在的合同条款不完善、租金欠缴等问题，及时督促整改、妥善处理。市国有资产运行服务中心适时对企业资产出租管理情况等进行监督。

（三）落实问责机制。市属国有企业在资产出租过程中出现以下行为之一的，由相关部门按管理权限，依法依规依纪进行追责：违反资产租赁管理制度，应实施公开招租未实施公开招租的；违规转租未及时采取措施的；私自出租、串通承租人低价出租企业资产的；未按《企业会计准则》采用权责发生制确认租金收入的；因管理不善造成资产长期闲置、发生租金欠款逾期未及时采取措施的；未按合同约定及时追究承租方违约责任的；其他应予追究责任的情形。

本指导意见自 2024 年 3 月 1 日 起施行。