

苏州市吴中区人民政府国有资产监督管理委员会文件

吴国资〔2021〕16号

关于印发《吴中区区属国有企业资产出租管理暂行办法》的通知

各区属国有企业：

为进一步规范区属国有企业资产出租行为，提高资产运营效益，区国资办制订了《吴中区区属国有企业资产出租管理暂行办法》，现印发给你们，请遵照执行。请各区属国有企业根据本办法，结合实际，及时修改、完善各企业资产出租管理制度。

苏州市吴中区人民政府国有资产监督管理委员会

2021年5月24日



苏州市吴中区人民政府国有资产监督管理委员会 2021年5月24日印发

吴中区区属国有企业资产出租管理 暂行办法

第一章 总则

第一条 为进一步规范区属国有企业资产出租行为，保证资产出租过程的公开、公平、公正，提高资产经营效益，防止国有资产损失，防范廉洁风险，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条例》《吴中区区属国有企业重大事项管理办法》等相关法律法规的规定，结合吴中实际，制定本办法。

第二条 本办法适用于区政府授权区国资办履行出资人职责的区属国有企业及其下属国有全资、控股企业（以下简称“企业”）。

第三条 本办法所称资产出租，是指企业将自身拥有或受托管理的资产（包括土地使用权、房屋建筑物、设施设备等）让渡给自然人、法人或其他组织（以下简称为“承租方”）使用并收取租金、承包费或者其他收入的行为。

第二章 管理职责

第四条 区国资办履行对企业资产出租工作的监督管理职责，负责督促其建立健全资产出租管理制度，对企业资产出租管理进行监督检查并纳入年度经营业绩考核。

第五条 区属国有企业是企业资产出租管理的责任主体，负责建立健全企业内部资产出租管理制度及实施细则并报区国资办备案，明确资产出租的决策权限、流程和管理、

履约等出租职责，加强对招租对象审核（包括但不限于：经营资质、营业业绩、合同履行记录、违法情况等），做好资产出租档案管理工作。

第三章 出租管理

第六条 企业资产出租，应当制定详细的出租方案。出租方案应包括资产产权状况、出租用途、实物现状、出租期限、租金收缴、承租条件、招租底价确定、招租方式等内容。

第七条 企业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，评估结果作为确定出租底价的参考依据。

第八条 企业资产出租单次期限原则上不超过 5 年；如承租方需有较大投入，可由双方协商适当延长租赁期限，但最长不得超过 10 年。超过 5 年的资产出租项目，经区属国有企业党组织及董事会集体决策并征求监事会意见，报区国资办备案后实施。

第九条 企业资产出租期限超过 3 年的资产出租项目，应建立合理的租金增长机制，并在合同内予以明确。

第十条 企业资产出租原则上实行公开招租。企业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披露招租信息：企业门户网站、出租资产所在地地市级以上媒体、专业租赁信息媒体、新媒体机构（平台）、出租资产所在地等。异地资产，可根据方

便原则到资产所在地政府公共资源交易机构或苏州市公共资源交易中心进行公开招租。

1. 信息披露期满，征集到两个或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。可通过委托苏州市公共资源交易中心等组织招租，确定承租方。

2. 信息披露期间，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。

3. 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；或在降低底价、变更出租条件后重新进行信息披露。延长披露期限、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5个工作日。降低底价要有合理幅度，新的底价降低幅度超过首次披露底价的10%时，应当由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20%。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，应按本办法有关规定重新组织公开招租。

第十一条 企业资产出租有以下情形之一的，可以采取协议出租方式，但必须在企业内部公示无异议，且应经区属国有企业党组织及董事会集体决策并征求监事会意见报区国资办备案后实施：

1. 涉及国计民生、公益性、文物保护、公共安全、公共卫生、公共秩序等重大社会影响的资产出租；

2. 依据区政府有关政策要求出租的资产；

3. 承租方为区级行政事业单位或国有全资、控股企业；
4. 出租期限不超过 6 个月的资产等；
5. 其他不宜公开招租的情形。

第十二条 大型城市商业综合体、大型专业市场等专业性较强的项目或委托代理招租，企业应根据有关政策、市场规律、行业特点，按照“公开、公平、公正”的原则和内部制度规定，制定招租整体方案，经区属国有企业党组织及董事会集体决策并征求监事会意见，报区政府同意后实施。

第十三条 原承租户在履约良好、按期缴纳租金且无安全生产违法行为等不良记录、经营业态与招租意向吻合、同意续租租金按评估价且不低于原租金水平重新确定的前提下，可于合同到期前 3 个月向企业提出续租申请。经原决策机构同意后，可以不组织公开招租，与原承租户直接签订一次租赁合同，原租期与再次签订合同租期合计不超过 10 年。

第十四条 承租方确定后，企业应当在合同签订前在包括但不限于本企业内部对资产出租决策情况、招租公告发布情况、招租结果等信息在苏州市公共资源交易中心网站上进行公示，公示期不少于 5 个工作日。

第十五条 公示结束后，企业应与承租方依照《中华人民共和国民法典》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。要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。

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，应由区属国有企业党组织及董事会集体决策同意，并征求监事会意见后实施。变更内容涉及合同重要条款的，应当重新组织公开招租。

第十六条 企业在资产出租中要采取有效措施防范风险，保障资产安全运营、防止国有权益损失。应设立履约保证金制度，履约保证金金额原则上按不少于 1 个月租金收取。除与政府合作招商项目、大型城市商业综合体，原则上不得允许承租方转租，不得采取名义上为合作、入股、加盟等，而实质为转租的行为。对租期内长期拖欠租金的承租方，列入企业失信名单，不得参与续租或承租企业其他资产。企业应对招租对象经营模式进行分析研判，防止承租方利用租赁资产进行违法活动，损害企业利益、声誉和社会公共利益；不得在资产出租中向关联方输送利益；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、但实际从事一般金融业务的一般工商企业。要防止承租方利用租金降价规则恶意低租资产的行为发生。

第四章 监督管理

第十七条 企业要加大对资产出租行为的监督检查力度。每年应进行不少于一次的出租资产盘点，及时更新资产出租信息。严禁私自出租资产、私设“小金库”截留资产出

租收入、坐支资产出租收入或以消费方式冲抵租金收入等违法违规行为，严禁化整为零、连续短期出租等方式规避本办法规定的评估、公开招租等程序。非经区政府同意，不得无偿出借资产。对资产出租中存在合同条款不完善、定价不合理、超期出租、转租等问题的，要实施整改，并依法依规妥善处理；对长期拖欠租金的承租方，要通过法律等手段追讨租金，并限期收回租赁资产。要加强对闲置资产的处置，维护国有资产权益。检查中发现的有关问题线索要及时查处，对存在违规行为造成国有资产损失的，严格追究相关责任人的责任，涉及违法犯罪的，移送司法机关处理。

第十八条 企业相关责任人在资产出租过程中因滥用职权、玩忽职守造成国有资产损失的，应当承担赔偿责任，并对其追究其他相关责任；构成犯罪的，依法追究其刑事责任。

第五章 附则

第十九条 开发区、度假区、高新区可参照本办法制定符合本地区实际情况的国有企业资产出租实施细则。

第二十条 本办法由区国资办负责解释，自2021年7月1日起施行。原区属国有企业资产出租管理相关规定与本办法不一致的，以本办法为准。