

苏州市市级文化国有资产监督管理领导小组办公室

苏文资办〔2022〕1号

关于印发《苏州市市级国有文化企业资产出租管理工作的意见》的通知

各市级国有文化企业：

为进一步规范市级国有文化企业资产出租行为，提高资产运营效益，我们制订了《苏州市市级国有文化企业资产出租管理工作的意见》，现印发给你们，请遵照执行。请各市级文化企业根据本意见，结合实际，及时修改、完善各企业的资产出租管理制度。

特此通知。

苏州市市级文化国有资产监督管理领导小组办公室

2022年8月23日



苏州市市级国有文化企业资产 出租管理工作的意见

为规范由苏州市财政局（以下简称市财政局）代表苏州市人民政府（以下简称市政府）履行出资人职责并与中国共产党苏州市委员会宣传部（以下简称市委宣传部）共同监管的市级国有及国有控股文化企业、国有实际控制文化企业（以下简称市级文化企业）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，提高国有资产运营效益，防止国有资产流失，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》等相关法律法规的规定，结合工作实际，现提出如下意见：

一、基本原则

市级文化企业及其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）本意见规范的是市级文化企业及其子企业资产出租行为。

（二）本意见所称资产出租，是指市级文化企业及其子企业将自身拥有或受托管理的资产（包括土地使用权、房屋建筑物及附属设施设备、广告位等）让渡给自然人、法人或者其他组织（以

下统称为承租方)使用并收取租金、承包费或者其他收入的行为。职工住宅分配给内部职工使用的情形除外,具体由市级文化企业制订相应管理办法。

三、管理责任

(一)市委宣传部和市财政局共同履行对市级文化企业及其子企业资产出租工作的监督管理职责,负责督促市级文化企业及其子企业建立健全资产出租管理制度,监督检查市级文化企业及其子企业资产出租管理行为,鼓励市级文化企业及其子企业探索建立资产承租履约情况评价制度。

(二)市级文化企业是本企业及其子企业资产出租管理的责任主体,负责建立健全资产出租管理制度及实施细则,探索建立资产承租履约情况评价制度。明确资产出租的决策权限,按决策权限决定和管理本企业及子企业出租事项,并督促指导子企业建立健全出租管理制度。

四、出租方式和程序

(一)市级文化企业及其子企业资产出租原则上实行公开招租。出租方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:市级文化企业门户网站、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。

1. 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。可采取拍卖、招投标、竞争性谈判、网络竞价等合适形式，通过委托苏州市公共资源交易中心以及专业拍卖、招投标机构等专业机构或者企业自行组织等方式确定承租方。

2. 信息披露期满，只征集到一个符合条件的意向承租方的，履行相应的决策程序后，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。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，应当履行相应的决策程序。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。

（二）市级文化企业及其子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，且按照出租管理制度规定履行决策程序，报市级文化企业党委会审议通过：

1. 涉及国计民生、公益性、文物保护、公共安全、公共卫生、公共秩序等有重大社会影响的资产出租；
2. 依据市政府有关政策、要求出租的资产；
3. 承租方为行政事业单位或国有、国有控股企业的；
4. 地理位置较特殊的资产、出租期限不超过 3 个月的资产、

特殊设备等；

5. 符合续租条件的；
6. 其他不宜公开招租的情形。

（三）大型城市商业综合体、大型专业市场等专业性较强的项目招租或委托代理招租，市级文化企业可根据有关政策、市场规律、行业特点，按照“公开、公平、公正”的原则和企业内部制度规定，制定招租整体方案，履行相应的决策程序，并经市级文化企业董事会审议通过后实施。

（四）承租方确定后，资产出租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、招租结果等信息进行公示，公示期不少于5个工作日。

五、管理措施

（一）市级文化企业及其子企业的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。具体依决策权限，履行出租方案的决策程序。

（二）市级文化企业及其子企业资产出租前，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，并作为确定出租底价的参考依据。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市级行政事业单位；
2. 涉及国有全资单位及其直接或间接全资拥有的子企业之间的租赁；同一国有控股企业或国有实际控制企业内部，出租方和

承租方均为该国有控股企业或国有实际控制企业及其直接、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。

对不进行租金评估的，应当通过市场调查分析或者委托专业中介机构对拟出租资产的租金进行估价，并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招租的底价或出租价格，且应报市级文化企业党委会审议通过。。

（三）企业资产单笔（或单批次）年租金底价在 100 万元及以上的，应报市级文化企业党委会审议通过。

（四）企业资产出租单次期限不宜过长，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，但最长不得超过 12 年。超过 6 年的资产出租项目，资产出租企业应将资产出租方案逐级上报，须经市级文化企业党委会审议通过。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。

（五）市级文化企业及其子企业在原承租户履约良好，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，可以不组织公开招租，与原承租户直接签订一次（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，原租期与再次签订合同租期合计不超过 12 年。原承租户不接受相关条件的，按本意见有关规定重新组织公开招租。

（六）市级文化企业及其子企业招租时应加强对招租对象信用审核。审查内容可包含但不限于：经营资质、银行征信、营业业绩、合同履行记录、违法情况等。

开展履约评价的市级文化企业，公开披露的招租信息和签订的租赁合同（含协议出租）或补充协议中应包含对承租方进行履约情况评价的相关内容。

（七）承租方一旦确定，资产出租企业应与承租方依照《中华人民共和国合同法》的规定和招租信息披露的约定，签订规范的资产租赁合同。资产租赁合同应按市级文化企业合同管理的有关规定进行规范管理。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，应履行相应的决策程序。变更内容涉及合同重要条款的，应当重新公开招租。市级文化企业及其子企业应对合同变更制定相关管理规定。

（八）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治安、安全消防责任书，明确界定安全管理责任。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。

（九）企业出租资产除法律法规另有规定的情形外，原则上不允许承租方转租。确因特殊情况需要转租的，应当由承租方提出书面申请，履行相应的决策程序后方可转租。

（十）资产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、公告公示等相关资料。

六、监督检查及其他

（一）市级文化企业应加强对本企业及其子企业资产出租情况监督检查。资产出租企业应当接受有关部门和本企业监事会及其他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）市级文化企业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，应当依法依纪追究相关责任；构成犯罪的，应当移送有关机关追究责任。

（四）本意见自印发之日起实施。