

# 苏州市相城区人民政府办公室文件

相政办〔2020〕3号

---

## 关于印发《苏州市相城区属国有企业资产出租管理暂行办法》的通知

开发区、高新区、高铁新城、度假区管委会，各镇（街道）政府（办事处），区级机关各部门，各垂直管理部门，各直属公司：

《苏州市相城区属国有企业资产出租管理暂行办法》已经区政府第71次常务会议审议通过，现印发给你们，请结合实际，认真贯彻执行。

苏州市相城区人民政府办公室

2020年1月13日

# 苏州市相城区属国有企业资产出租 管理暂行办法

**第一条** 为规范相城区属国有企业资产出租行为，正确引导企业盘活国有资产，提高国有资产运行效益，防止国有资产流失，促进国有资产保值增值，加强廉政建设，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》、《企业国有资产评估管理暂行办法》及其他有关规定，结合本区实际情况，制定本办法。

**第二条** 本办法适用于纳入苏州市相城区政府国有资产监督管理委员会办公室（以下简称“区国资办”）所出资企业及其所属各级全资、控股以及实际控制的企业（以下统称“企业”）。

**第三条** 本办法所称资产出租，是指企业将拥有所有权或者出租权利的资产（包括土地使用权、房屋建筑物、设施设备、广告位等）出租给自然人、法人或者其他组织（以下统称为“承租人”）使用并收取租金的经营行为。

**第四条** 企业应建立健全资产出租管理工作制度，明确资产出租的决策审批权限，规范资产出租管理业务流程，监管所投资企业的资产出租行为，定期开展监督检查，探索建立承租人信用评级体系。

企业负责制定本企业资产管理制度，组织实施本企业资产出租工作，负责本企业资产的日常管理与安全维稳工作，建立健全资产出租管理机构，规范出租管理行为。

**第五条** 企业在资产出租前应制定出租方案。出租方案应

包括以下内容：拟出租资产的产权状况、实物现状、资产明细清单、拟出租用途、出租期限、租金收缴及管理辦法、承租人条件、出租底价及确定依据、招租方式等内容。

**第六条** 企业应对承租人的资格进行严格审查，承租项目应符合城市商圈业态统一设计和规划，不得引进与地方产业发展不相符合、污染环境、能源消耗大、有安全隐患等承租人。

**第七条** 资产出租方案应由企业集体研究决定，严禁个人擅自决定或改变集体决策意见。招租结果应向本企业职工公示，接受职工监督，公示期不少于7天。

**第八条** 企业原则上应当委托中介机构对资产出租价格进行评估，以评估值为基准合理确定年租金底价。资产出租期间，应当建立合理的租金调整机制，并在出租合同内予以明确。

承租人为机关事业单位、国有企业、国内外知名品牌等特定承租人的，年租金底价可以参考周边同期、同类市场价格，综合考虑资产性质、用途等因素由企业集体决策后与承租人协商确定。

**第九条** 资产出租期限原则上不超过5年。如承租人出资装修的，可由双方协商适当延长租赁期。承租人投入较大的出租项目，租赁期可延长至10年以上，但不得超过20年。承租人的投入是否满足租赁期限延长情况的具体标准，由企业根据实际情况在出租管理制度中予以明确。（决策）

**第十条** 企业资产出租遵循公开、公平、公正的原则，采

取公开竞争招租的方式进行，公开披露信息，广泛征集意向承租人。

出租信息应在区国资办指定的媒体（苏州市相城区人民政府网、苏州日报等市级平面媒体）公告5个以上工作日。

租金底价较高的资产出租应通过苏州市公共资源交易中心公开招租。公开招租若未征集到意向承租人的可适当延长招租期限，需调整底价的，每次降低幅度不超过10%，并履行集体决策程序后进行。

对于需要统一策划、招商、运营的商业体的招租，可通过自行公开招租或者公开招标选择第三方机构实行委托代理招租，招租的整体方案及招租对象的最终确定，应按企业内部制度规定履行相应的决策程序。

**第十一条** 对涉及国计民生、公益性、文物保护，可能危及公共安全、影响公共卫生和社会秩序等的特殊资产出租，须上报区国资办，区国资办审核通过后上报区政府审定。

**第十二条** 资产出租时，企业应根据《中华人民共和国合同法》的相关规定，与承租人签订合法合规、权利义务公平合理的资产租赁合同，租赁合同主要内容应包括：出租资产状况，出租用途，租赁期限，租金标准，租金收取时间与方式，双方权利与义务，安全责任，合同变更、解除，合同纠纷的处理办法和违约责任条款等。

企业原则上不得允许承租人转租，不得采取名义上为合作、入股、加盟等，而实质为转租的行为。

与政府合作招商项目、大型商业综合体等整体策划、招

商、运营项目确需部分转租的，应经企业同意，且转租期限终止日期不得超过原租赁期限，并按企业内部制度规定履行相应的决策审批程序。

**第十三条** 资产出租到期后，企业原则上不得直接续签租约，应当于租约到期前按规定程序重新实施公开招租。

原承租人在租赁期无拖欠租金行为等违约行为，且经营业态与招租意向吻合的，同等条件下可以享有优先承租权。

**第十四条** 租赁合同一旦生效，双方都应严格履行，不得随意变更。履行期间确需变更租赁合同约定的租期、租金价格、租金支付时间、装修装饰物归属等主要商业条件的，需重新履行决策、公示等程序。

**第十五条** 企业出租资产并按约为承租人提供水、电、气及供暖等关联服务的，应当按照有关收费方式及时、足额收费。

**第十六条** 对外出租土地使用权或房屋建筑物时，要明确要求承租人不得擅自变更土地用途、建筑结构和使用功能，不得擅自添建房屋及其他建筑物。如承租人需进行大规模装修的，要明确要求其事先征得企业同意，并就合同期满或提前终止时是否对装修费用进行补偿事宜予以约定，原则上不予补偿。

**第十七条** 企业应加强资产租赁合同和租金收入的管理，建立健全资产租赁合同等档案管理制度，加强对承租人身份、资格、综合实力、经营状况等信息审核、认定及跟踪掌握，完善企业资产出租管理台账记录。

租金收入应按照财务会计制度进行核算，严禁坐支租金收入、私设“小金库”、以消费等方式冲抵租金收入等违法违规行为。

**第十八条** 除第十一条规定的出租事项外，其余各类出租管理事项由企业董事会同意后实施。企业事后报区国资办备案，区国资办不定期专项督查等方式进行监管。

**第十九条** 企业应加强对出租资产的管理，及时在信息化监管平台中录入租赁信息，负责做好治安、消防等责任落实工作。

企业每年应进行不少于一次的出租资产盘点，就盘点情况形成出租资产综合报告，整体评估经营性资产出租情况，包括资产状况、日常管理、租金收入等。

**第二十条** 承租人不履行或者不完全履行资产租赁合同的，企业应当按照合同和法律的规定，及时采取相应措施，维护企业合法权益。企业未及时采取相应措施且造成国有资产损失的，将依法依规追究企业主要负责人及相关责任人的责任。

**第二十一条** 本办法自公布之日起施行，各镇（街道、区）所属企业参照执行。原《相城区区属国有公司资产出租管理暂行办法》（相政办[2014]73号）同时废止。