

江苏省人民政府国有资产监督管理委员会文件

苏国资〔2019〕35号

省国资委关于加强省属企业 房产出租管理的通知

各省属企业：

为规范省属企业房产出租行为，提高资产经营效益，防止国有资产损失，防范廉洁风险，现就加强省属企业房产出租管理通知如下：

一、适用范围。本通知所指房产出租是指省属企业及所属子企业、分公司（简称出租企业）将拥有所有权或使用权的办公性用房、生产性用房、仓储性用房、居住性用房等出租给承租人使用，由承租人向出租企业支付租金，并在租赁关系终止时，将租赁房产返还出租企业的行为。

二、加强集团管控。省属企业是集团房产出租管理的责任

主体，负责统一管理集团房产出租事项。要明确归口管理部门，制定适用本企业及所属子企业的房产出租管理制度，建立完善房产出租登记台账，有条件的应当建立信息化管理系统，组织开展对房产出租事项的监督检查，定期跟踪房产出租情况。房产出租管理制度应当明确决策程序、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。

三、规范决策程序。房产出租应当由出租企业归口管理部门制定详细的出租方案，包括出租房产产权状况、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。出租方案必须严格按照房产出租管理制度规定履行决策程序，严禁个人擅自决定或改变集体决策意见。

四、规范招租行为。房产出租应遵循公开、公平、公正的原则，由出租企业通过产权交易机构、物业租赁专业机构（平台）、其他公开媒介发布信息进行公开招租（公告时间不得少于10个工作日）；租金底价较高的，应通过产权交易机构或其他专业招标机构进行公开招租，具体标准由省属企业根据自身实际在房产出租管理制度予以明确。出租企业不得以拆分面积降低年租金底价方式规避公开招租、不得以邀请招标代替公开招租。公开招租若未征集到意向承租方的可适当延长挂牌期限，需调整底价的，每次降低幅度不超过10%，并按照房产出租管理制度规定履行集体决策程序。

对于一些大型商业综合体等竞争性较强的行业招租，可通

过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。

承租人为机关事业单位、省属国有独资（全资）企业、集团所属子企业或分公司的，公开招租累计降幅超过 20% 仍未产生报名者的，需要主动邀请国内外知名品牌等特定承租人的，以及其他经省属企业认定确须采取非公开招租情形的，可在房产出租管理制度中作出规定，并经省属企业集体决策后通过协商谈判方式进行招租。

五、合理确定租金。原则上出租企业应当委托中介机构对房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。承租人为机关事业单位、省属国有独资（全资）企业、集团所属子企业或分公司的，年租金底价可以参考周边同期、同类市场价格，综合考虑房产性质、用途等因素协商确定。房产出租期间，应当建立合理的租金增长机制，并在出租合同内予以明确。

六、合理设置租期。房产出租租赁期原则上不超过 5 年。如承租人出资装修的，可由双方协商适当延长租赁期。承租人投入较大的整体房屋资产等出租项目，租赁期可延长至 10 年以上，但不得超过 20 年。到期后原则上不得直接续签租约，应当于租约到期前重新拟定出租方案公开招租。原承租户在租赁期无拖欠租金行为、服从出租企业管理且经营业态与招租意向吻合的前提下，同等条件可以享有优先承租权。

七、加强合同管理。承租人一旦确定，出租企业应当与承租人签订规范的房产租赁合同。租赁合同主要内容应包括：房产基本情况、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。出租合同应按省属企业合同管理规定规范管理。

八、加强风险防范。省属企业在房产租赁经营中要采取有效措施防范风险，防止国有资产损失。应设立保证金制度，保证金金额不低于一个月租金。除大型商业综合体，原则上不得允许承租人转租。对租期内长期拖延租金的承租人，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。出租企业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，损害省属企业利益、出租企业声誉和社会公共利益；不得在房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。要防止承租人利用租金降价规则恶意低租房产的行为发生。

九、加强监督检查。省属企业要加大对房产出租行为的监督检查力度。严禁私自出租房产；严禁私设“小金库”截留房产出租收入、坐支房产出租收入或以消费方式冲抵租金收入等违法违规行为。要对所属企业房产租赁情况进行摸底调查，对房产出租

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人，要通过法律等手段追讨租金，并限期收回租赁房产。要加强对闲置房产的处置，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。

十、其他。省属企业制定的房产出租管理制度须及时抄送省国资委。出租土地、房屋附属设备等其他资产的，参照本通知执行，法律法规另有规定除外；涉及职工用房管理的，由企业另行制定管理办法予以规范。

省国资委

2019年4月4日

（此件依申请公开）

抄送：省纪委，驻委纪检监察组，各设区市国资委。

江苏省国资委办公室

2019年4月4日印发
