

温岭市财政局 文件 温岭市公共资源交易管理委员会

温财国企〔2020〕21号

温岭市财政局 温岭市公共资源交易管理委员会 关于印发温岭市属国有企业资产租赁 管理暂行办法的通知

各镇人民政府、各街道办事处、市政府直属各单位、市政府直属各企业：

为加强市属国有企业资产租赁管理，规范出租行为，防止国有资产流失，现将《温岭市属国有企业资产租赁管理暂行办法》印发给你们，请遵照执行。

温岭市财政局

温岭市公共资源交易管理委员会

2020年6月8日

温岭市属国有企业资产租赁管理暂行办法

第一章 总则

第一条 为进一步规范市属国有企业及其子公司资产租赁行为，提高国有资产运行效益，防止国有资产流失，确保国有资产保值增值，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》《浙江省企业国有资产监督管理办法》（省政府 311 号令）等法律法规，参照《企业国有资产交易监督管理办法》（财政部 国资委令第 32 号）并结合我市实际，制定本办法。

第二条 本办法所称企业，是指温岭市人民政府授权机构（以下简称主管部门）依法履行出资人职责的企业及其所属各级国有及国有控股企业、国有实际控制企业。

第三条 本办法所称的资产租赁，是指企业将拥有的土地使用权、房屋建筑物、设备、广告位等资产，以经营性租赁的方式部分或者全部出租给法人、自然人或其它组织（以下简称“承租方”）使用，向承租方收取租金的行为。

第四条 本办法所称产权交易机构，是指依法设立的实施企业国有资产交易的产权交易机构。

第五条 下列租赁行为按相关规定执行：

（一）由政府批准企业承办的产业园区对外招商引资项目的；

(二) 廉租住房、公共租赁住房等保障性住房和公有住房、人才公寓等房屋租赁的；

(三) 受托管理的资产租赁按委托单位相关规定执行，也可参照本办法执行；

(四) 企业经营的专业市场、商场、特色街区商铺、景区季节性商铺(摊位)、公寓等经营性房产和房地产开发企业开发的房产出租以及以房产租赁为主业的专业租赁企业对外从事房产租赁业务，由所出资企业根据经营实际制定具体的租赁管理办法；

(五) 法律法规另有规定的。

第六条 租赁标的物应权属清晰，不存在法律纠纷。已列入拆迁、重组、清算和破产计划等处于待处理状态的企业资产以及上一级出资人对企业占有的标的物已有明确处置意见的，原则上不实施租赁行为。确需租赁的，必须与承租方特别约定相关事项的处理方式。

第七条 市属国有企业原则上不允许协议出租，确需在行政事业单位、国有独资企业、国有全资企业、国有独资公司之间以及同一所出资企业下属各级国有及国有控股企业之间进行协议出租的，需报市财政局（市国资办）批准同意，相关程序参照产权协议转让程序执行。

第二章 决策程序及职责权限

第八条 企业应依据有关法律法规及本办法规定，制定本企业资产租赁管理制度，明确具体职能部门和 workflows，规范资产租赁行为，加强资产租赁合同管理，并报市财政局（市国资办）备案。

第九条 企业对标的物进行租赁时，应做好资产租赁的市场调研并制订租赁方案，租赁方案应包括但不限于以下内容：

- （一）租赁资产的产权状况、实物现状、资产明细清单；
- （二）租赁的目的及可行性、租赁用途（明确允许或限制经营范围）、租赁期限；
- （三）租金收缴办法、租赁底价及确定依据、租金递增率、竞价方式等；
- （四）承租条件、优先权情况、风险揭示以及其他特别约定条款。

第十条 企业应按照公司章程、资产租赁管理制度的规定进行内部决策，审议资产租赁方案并形成书面决议或会议纪要。

第十一条 资产租赁期限原则上不超过 5 年，因出租面积较大、一次性改造或装饰投入较多、承租人短期内难以收回成本等情况特殊的资产租赁，租赁期限可适当延长，但最长不超过 10 年。

第十二条 企业对外租赁事项须逐级报市政府直属企业或主管部门审批。其中涉及以下情形之一的，应报市财政局（市国资办）事前备案：

- (一) 租赁期限超过 5 年的；
- (二) 租赁资产(单宗)年租金评估价 10 万元（含）以上的。

第十三条 企业资产对外租赁报市财政局（市国资办）备案须提供如下材料：

- (一) 国有企业资产出租审批表；
- (二) 国有企业资产出租备案表；
- (三) 资产评估机构出具的拟出租资产评估报告（或国有企业资产租金询价表）；
- (四) 拟出租资产的权属证明及未有他项权利的声明文件；
- (五) 市财政局（市国资办）要求的其他资料。

第三章 资产租赁要求及流程

第十四条 企业资产出租应按照公开、公平、公正原则，通过公开竞价、招投标或拍卖等招租方式选择承租方。

第十五条 租赁原则上不得设置资格条件，确需设置的，不得有明确指向性或违反公平竞争原则。

第十六条 租赁资产的租金底价原则上按照资产评估价格为依据，合理参照市场租赁价、供需情况和应承担的相关税费等综合因素确定，租赁项目首次公告租赁底价不得低于评估价格。单宗房产建筑面积 150 平方米以下的，出租企业可通过委

托评估或向产权交易机构询价，并结合实际情况确定招租底价。

第十七条 租赁资产（单宗）年租金评估价在 10 万元（含）以上的，原则上应通过产权交易机构并进入市公共资源交易中心进行公开招租。

租赁资产（单宗）年租金评估价在 10 万元以下的，可委托产权交易机构组织公开招租，也可通过企业主管部门平台发布信息并组织公开招租。

第十八条 企业租赁信息按照以下方式对外披露：

（一）年租金评估价在 10 万元（含）以上的租赁项目，企业可通过市公共资源交易中心网站、产权交易机构网站、市政府直属企业（主管部门）网站或微信公众号、标的物企业网站或信息公开栏、租赁标的现场等对外公开租赁信息，并根据需要在专业性网站报刊杂志等媒体或中介发布信息。信息发布渠道不得少于 5 种。

（二）年租金评估价在 10 万元以下的租赁项目，企业可通过产权交易机构网站、市政府直属企业（主管部门）网站或微信公众号、标的物企业网站或信息公开栏、租赁标的现场等对外公开租赁信息，并根据需要在专业性网站报刊杂志等媒体或中介发布信息。信息发布渠道不得少于 4 种。

第十九条 租赁（承包）信息披露内容包括但不限于以下：出租行为的决策及批准情况、承租方应具备的资格条件（适用

于对出租方有特殊要求的情形)、交易方式、出租底价、租赁资产的产权状况、实物现状、租赁用途、租赁期限、租金收缴办法、租赁底价及递增率、竞价方式、优先权情况、风险揭示以及其他需要披露的事项等。

第二十条 资产租赁项目信息公告期原则上不少于 10 个工作日，租赁底价高于 1000 万元的资产租赁项目，信息公告期应不少于 20 个工作日。公告期自公开发布信息之日起计算。

第二十一条 公告期满未征集到意向承租方的，可以延期或在降低租金底价、变更承租条件后重新进行公告，单次降价幅度不得超过上一次公告底价的 10%。新的租金底价低于评估价的 90%时，应经租赁行为批准单位书面同意。

第四章 租赁合同管理

第二十二条 资产租赁应按《中华人民共和国合同法》及已披露的租赁信息与承租方签订规范的租赁合同。租赁合同主要内容应包括：租赁资产基本情况、租赁用途、租赁期限、租金标准、租金收取时间与方式、双方权利与义务、合同变更、解除、纠纷处理办法和违约责任等条款。

第二十三条 租赁合同签订前，合同内容应经企业必要的审核程序。已聘任法律顾问的企业，合同内容应报法律顾问审查。

第二十四条 租赁合同一旦签订生效，原则上不允许变更。

一旦合同中载明的合同终止情形出现，合同应及时终止。确因重大情况需要变更租赁合同的，由市政府直属企业或主管部门审定。变更内容涉及租赁价格、租赁期限等核心条款的，应当重新组织租赁。

第二十五条 因承租方原因造成租赁资产损失的，企业应积极向承租方追索。承租方不履行或不完全履行资产租赁合同时，企业应当按照合同约定，及时采取应对措施，保护国有权益不受侵害。

第二十六条 租赁合同期满或提前终止合同后，需继续租赁的，企业应当重新组织租赁。原承租方在同等条件下可享有优先权。

第二十七条 企业应做好租赁项目档案管理，将内部审议决议（会议纪要）及审批、评估报告及其备案情况、承租方选择文件、租赁合同文本等相关资料按项目单独立卷，集中归档管理。

第二十八条 企业应在租赁到期前 3 个月，做好下一轮租赁准备工作，确保租赁工作持续有序进行。

第五章 监督管理

第二十九条 市财政局（市国资办）督促各企业建立健全资产租赁管理制度，将资产租赁管理情况列入市政府直属企业和企业负责人年度工作考核范围。

第三十条 市公共资源交易管理委员会负责企业资产租赁进场交易综合协调和现场管理。

第三十一条 企业是租赁（承包）行为的责任主体，企业主要领导是本企业租赁行为的第一责任人。市政府直属企业对下属企业的租赁行为承担监管责任。

第三十二条 企业监事会、内部审计机构和相关职能部门对本企业的资产租赁管理工作进行全过程监督，及时发现并纠正存在的问题，提出管理意见。

第三十三条 企业资产租赁过程中出现滥用职权、玩忽职守、弄虚作假等违法违规行为，造成国有资产损失的，将依照有关法律法规追究相关人员责任，涉嫌犯罪的移送司法机关依法追究刑事责任。

第三十四条 企业不得通过化整为零、分拆出租给同一承租方或关联方等方式规避本办法规定的审批、进场交易等程序。

第六章 附则

第三十五条 企业名称、标识、商标、经营许可权等无形资产原则上不对外租赁。

第三十六条 本办法发文之日前已租赁的资产，在不违反相关法律法规的前提下，可按原合同执行，合同期满后须收回并严格按照本办法规定执行，严禁擅自续租。

第三十七条 对于暂时无法办理权证等特殊原因的不动产出

租，在产权归属无争议且不存在法律纠纷的前提下，为促进国有资产保值增值，经企业内部决策和资产评估并报市政府直属企业或主管部门同意后，由企业委托产权交易机构公开招租。

第三十八条 各镇人民政府（含街道办事处）所出资的各级国有独资及国有控股企业的资产出租行为，由各镇人民政府（含街道办事处）参照本办法，负责出租审批和资产评估备案工作。

第三十九条 本办法自发文之日起执行，由市财政局（市国资办）、市公共资源交易管理委员会负责解释。

- 附件：1.国有企业资产出租审批表
2.国有企业资产出租备案表
3.国有企业资产租金询价表

附件 1

国有企业资产出租审批表

申报单位：

填报日期：

年 月 日

单位：元

资产名称		坐落位置	
购建日期		出租面积 (m ²)	
出租方式		出租期限	
资产评估机构		租金 评估价	
经办人		联系电话	

拟出租资产的权属及未有他项权利的声明：

(资产持有单位负责人签章)

年 月 日

上级单位（企业）意见：

(签章)

年 月 日

附件 2

国有企业资产出租备案表

备案单位					
资产持有单位					
租赁标的 (资产名称租赁方式)					
租赁标的企业性质		<input type="checkbox"/> 国有独资 (全资) <input type="checkbox"/> 国有绝对控股 <input type="checkbox"/> 国有实际控制			
租赁标的企业内部决策文件及时间					
租赁行为批准单位及批准文件日期					
租赁资产评估情况	资产帐面值	资产评估值	评估基准日	资产评估机构及评估报告编号	
其他需要说明的情况					
意见及签章	申报备案	上级单位盖章		市财政局备案意见	
	资产持有单位盖章 负责人签字: _____ 年 月 日	负责人签字: _____ 年 月 日		(盖章) 年 月 日	

附件 3

国有企业资产租金询价表

资产持有单位	
资产基本情况	
租金询价 基准日	
资产权属声明及瑕疵披露： <p style="text-align: right;">(企业主要负责人签章)</p> <p style="text-align: right;">年 月 日</p>	
产权交易机构回执意见	
租金参考值	经办人： 年 月 日
	审核人： 年 月 日
产权交易机构意见： <p style="text-align: right;">(产权交易机构签章)</p> <p style="text-align: right;">年 月 日</p>	

注：表格仅适用于单宗房产建筑面积 150 平方米以下的租金询价

信息公开选项：主动公开

温岭市财政局办公室

2020年6月8日印发
