

泾县人民政府国有资产监督管理委员会文件

国资[2019]157号

关于转发《关于印发〈宣城市市属国有企业资产出租管理暂行办法〉的通知》的通知

县直各单位、各相关国有企业：

为规范县属国有企业资产出租行为，提高国有资产经营效益，落实企业资产管理责任，促进国有资产保值增值，现将《关于印发〈宣城市市属国有企业资产出租管理暂行办法〉的通知》（国资〔2018〕30号）转发给你们，请认真贯彻执行。



宣城市人民政府国有资产监督管理委员会文件

国资〔2018〕30号

关于印发《宣城市市属国有企业资产出租 管理暂行办法》的通知

各市属国有企业，各县市区国资委（办），市直有关部门：

为规范市属国有企业资产出租行为，提高国有资产经营效益，落实企业资产管理责任，促进国有资产保值增值，现将《宣城市市属国有企业资产出租管理暂行办法》印发给你们，请遵照执行。



宣城市市属国有企业资产出租管理暂行办法

第一条 为规范市属国有企业资产出租行为，提高国有资产经营效益，防止国有资产流失，确保国有资产的保值、增值，根据《企业国有资产法》等有关法律法规的规定，结合本市实际，制定本办法。

第二条 本办法适用于宣城市人民政府国有资产监督管理委员会（以下简称市国资委）履行出资人职责的企业及其所属全资、控股或实际控制的企业（以下简称企业）。

第三条 本办法所称的资产出租，是指企业将拥有的房屋建筑物、设备等资产，部分或者全部出租给法人、自然人或其它组织（以下简称承租人）使用，向承租人收取租金的经营行为。未对职工出售的公租房、职工宿舍的出租除外。

单独的土地使用权原则上不对外出租，如对外出租需报经市国资委审核后报市政府批准。

工业厂房的出租由企业按照公开、公平、公正原则另行制定管理办法。

第四条 企业应建立健全资产出租管理制度，明确具体部门负责资产出租管理工作，规范资产出租行为；建立健全资产租赁合同等档案管理制度，加强资产租赁合同管理，保证相关法律文件完备。

第五条 企业在资产出租前应由所有人（产权人）或授权

实际管理人制定出租方案。资产出租方案的内容应包括：拟出租资产的产权状况、实物现状、资产清单、出租原因、业态用途、出租期限、承租人条件、租金底价与确定依据、租金收取与管理办法、招租方式等。资产出租用途涉及危险品等经营并有相关行政主管部门规定的，必须进行安全与环保情况评价。

第六条 资产出租方案应由企业董事会或经理办公会议集体审议决定。属于重大资产的出租事项应在签订租赁合同后的 3 个工作日内报市国资委备案，备案材料包括资产出租方案、集体审议决定、招租结果、租赁合同等。重大资产出租事项是指以下情况之一：

（一）出租资产评估价值（或账面净值）在 500 万元（含）以上的；

（二）商业经营性房产出租面积在 1000 平方米（含）以上的；

（三）有其它特殊情况的。

资产出租方案、集体审议决定和招租结果等，应按有关规定并采用适当方式接受本企业职工的民主监督。

第七条 企业资产出租要引入市场机制，做到公开、公正、透明。资产出租主要采取公开招租的方式，原则上通过市公共资源交易中心公开进行，接受社会各界的监督。

具有下列情形之一，可以采取协议租赁等其他招租方式：

（一）通过市公共资源交易中心公开招租连续两次未成交的；

(二) 遵纪守法、文明经营、按时交纳租金等费用且通过公开招租确定租赁价格的原承租人要求续租的;

(三) 经市国资委同意有其他特殊用途的。

市属国有企业及其所属全资、控股或实际控制企业之间的资产租赁也可以采取协议租赁的方式, 租赁价格原则上参考市场租赁价确定, 可适当优惠, 按第六条第 3 款备案。

第八条 企业应当委托有资质的资产评估机构对出租资产的租金进行评估, 评估结果作为资产租赁底价。

在公开招租过程中, 如在规定的公告期限内未征集到投标人或未成交, 可以在不低于评估价 90% 的范围内设定新的租赁底价。

第九条 资产出租期限原则上以 3 年以内的短期租赁为主, 其中:

(一) 房屋建筑物的出租期限一般为 3 至 5 年, 对于宾馆、超市等行业面积较大的房产可适当延长租期, 但最长不得超过 8 年。出租期限大于 3 年的, 应当约定租金增长幅度。

依据本办法第七条第 2 款第 (二) 项协议租赁的, 租赁价格原则上按照原租金结合市场租赁价确定, 但不得低于原租金、租赁期限不得长于原租期。

(二) 设备及其它资产的出租期限一般为 1 年, 最长不得超过 3 年。

(三) 招商引资企业等其他特殊情况, 经市政府或市国资委同意, 出租期限可适当延长。

第十条 资产出租时，企业应与承租人依照《合同法》的规定签订规范的资产租赁合同。租赁合同主要内容应包括：出租资产状况，出租用途，出租期限，租金标准及年递增率，租金收取时间与方式，双方权利与义务，合同变更、解除、合同纠纷的处理办法和违约责任等条款。

第十一条 企业与承租人签订资产租赁合同时，应当特别载明资产转租、功能变更、装修补偿、租金收缴、附属设备与设施维护、合同终止情形及免责（如市政建设需要搬迁、土地被收储等情形，出租方有权终止合同并予以免责）、安全保险与环保责任等条款。

第十二条 企业资产出租附带为承租人提供水、电、气、物业管理等关联服务的，应当按照有关收费标准和消耗数量及时、足额收费，不得向承租人无偿或者低价提供服务。

第十三条 资产租金收入应列入企业年度财务预算，按照财务管理制度规定进行规范的会计核算和信息披露。严禁违反租赁合同擅自减免租金，严禁发生对承租人出具不合规收入票据、坐支租金收入、私设“小金库”以及以消费或福利等任何形式冲抵租金收入的违法违规行为。

第十四条 企业监事会和其他有关内部监督部门应对本企业的资产出租工作进行全过程监督，对资产出租合同的履行情况进行定期检查和随机抽查，及时发现并纠正存在的问题。不纠正或纠正不及时，企业监事会和其他有关内部监督部门应直接上报市国资委，由市国资委责成企业纠正，并追究相关人

员责任。市国资委及市直有关部门应对企业的资产出租事项进行监督检查。

第十五条 企业相关责任人在资产出租过程中违反相关法律、法规、规章及资产出租管理制度，以及在承租人不履行或不完全履行资产租赁合同时未及时采取措施或因措施不当，造成国有资产及权益损失的，视情节轻重，由有关机构按照管理权限分别给予诫勉谈话、调离岗位、降职、免职处理等，并依法承担相应赔偿责任；构成违法违纪的，依法移送有关部门处理。

第十六条 市直部门（单位）及其所属二级机构出资设立的全资、控股或实际控制企业国有资产的出租可参照本办法执行。

第十七条 县（市）区属企业国有资产的出租可参照本办法执行。

第十八条 本办法由市国资委负责解释。

第十九条 本办法自颁布之日起执行，原有关办法与本办法不一致的，以本办法为准。国家法律、法规和规章另有具体规定的，从其规定。

抄送：省国资委，市委办，市政府办，市纪委，市委组织部。

宣城市人民政府国有资产监督管理委员会 2018年6月29日印发
