

威海市国资委关于规范威海市市属国有企业资产租赁管理的指导意见

威国资发〔2020〕48号

为规范市属国有企业资产租赁行为，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，进一步优化监管事项，维护企业经营自主权，为市属国有企业创造良好的营商环境，根据《中华人民共和国企业国有资产法》等法律法规规定，结合工作实际，现提出如下指导意见：

一、指导思想和基本原则

（一）指导思想。认真贯彻落实国家、省、市政策规定精神，进一步明确市国资委和市属国有企业在资产出租管理方面的职责权限，充分发挥企业资产效用，提高企业资产经营效益，促进企业资产租赁工作更加公开透明、合法规范、高效务实，提升租赁资产经济效益，落实企业主体责任，从源头上预防和治理腐败，防止国有资产流失，实现国有资产保值增值。

（二）基本原则

1.坚持政策引导与市场运作相结合的原则。充分发挥企业自主、市场配置的作用，建立面向市场的公开招租体系，实现国有资产保值增值。

2.坚持公开、公平、公正与效率相结合的原则。推动企业资产公开向社会招租，提倡企业依托信息化工具招租，提高资产的管理和使用效益，提高企业资产出租管理的透明度。

3.坚持招租底价市场比照原则。标的资产招租底价应主要根据周边同类资产、相同地段、类似功能等相关情况，按市场比较原则综合确定。

4.坚持岗位分离、相互制约的原则。实行公开招租具体操作部门和人员与定租部门和人员相分离，最大限度减少人为因素，确保招租工作的公开、透明、相互制约。

二、适用范围

本指导意见适用于市国资委所出资企业及其所属各级全资、控股以及实际控制的企业（以下简称企业）。

本指导意见所称的资产出租是指企业将自身拥有的非流动性资产（包括土地使用权、房屋建筑物、设备、广告位等），租赁给自然人、法人或其他组织（以下简称承租人）使用，向承租人收取租金的经营行为。

三、职责分工

（一）市国资委是企业资产出租工作的监督主体，主要履行以下职责：

- 1.探索建立企业资产出租的协同发展机制，提高资产出租的经济效益与社会效益；
- 2.督促企业建立健全资产租赁管理制度；
- 3.推动企业资产进入产权交易机构或自行组织公开招租；
- 4.监督企业资产出租管理行为；

（二）市属国有企业是资产租赁的管理和实施主体，主要履行以下职责：

- 1.负责制定本企业资产租赁管理制度，明确资产租赁的决策审批权限，完善租赁管理业务流程；
- 2.负责监管所属企业的资产租赁管理行为，定期开展监督检查，探索建立承租人信用评级体系；
- 3.负责组织实施本企业资产租赁工作；

四、规范资产出租决策内控制度

（一）建立健全资产出租管理制度。企业必须结合自身实际情况，建立健全完整的出租管理制度，建立健全风险预警机制，明确企业分管领导和具体部门负责资产出租管理工作，建立健全资产出租管理台账，完善出租管理流程，建立健全相互制约的岗位体系，加强对在租资产的跟踪管理，规范租赁管理行为。

（二）规范决策审批程序。企业必须建立健全资产租赁管理的内部决策程序，明确决策主体、决策权限和决策责任，坚持科学民主决策、集体决策，资产出租方案应按照企业资产出租管理制度设定的决策审批权限逐级履行决策程序。资产出租方案内容应包括：拟出租资产的产权状况，实物现状，资产明细清单，出租原因，拟出租用途、期限，租金收缴办法，收缴保障措施、承租条件，对被列入不诚信负面名单对象的处置措施、招租底价及底价拟订依据，招租方式等。招租底价应主要根据市场价格、供需情况以及资产的实际状况、资产的价值补偿、产业培育和功能布局安排等因素综合确定。土地使用权、房屋建筑物以周边相同地段，类似功能、用途参照物的市场租赁价格作为确定招租底价的主要参考依据；设备以同类设备的市场租赁价格作为确定招租底价的主要参考依据。

（三）优化出租期限。企业资产出租期限不宜过长，单次租赁期限原则上不超过 3 年，需要承租方对承租资产有较大投入的，可适当延长租期。企业资产单次租赁期限 6 年以上的应报市属国有企业董事会审议，并于招租信息公布前 5 个工作日报市国资委备案。

五、实行公开招租

（一）企业资产出租应采取公开竞争招租的方式进行，公开披露信息，广泛征集承租方，鼓励通过合法设立的产权交易机构公开竞争招租。单宗资产招租底价每年在 100 万元（含 100 万元）以上，应进入产权交易机构公开招租，其他资产租赁也应当采取公开招租，承租人及租赁价格由公开竞争招租择优确定。

（二）公开招租信息尽量扩大覆盖面，综合运用专业推广平台和企业门户网站、APP、微信公众号及其他各种渠道发布招租信息，发布时间原则上不少于 5 个工作日。

（三）企业自行公开招租过程中，只有一个符合条件者报名的，经企业批准后，可以按实际报价但不能低于招租底价签订租赁协议。若无符合条件者报名，应重新修改招租方案，并进行第二次公开招租。

六、规范日常管理

（一）加强合同管理。资产出租时，企业应与承租人依照《中华人民共和国合同法》的规定和招租方案的约定，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，租赁期限，租金标准及递增率，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条款等，并特别载明合同终止情形及免责条款，如承租人擅自改变承租用途、市政建设需要搬迁、土地被收储和企业改制、转租以及不可抗力影响等情形，出租方有权提前终止合同。企业应当按合同约定加强合同履约管理，保证合同正常履行。承租人不履行或不完全履行合同，企业应当研究可行的解决办法并及时采取措施，维护企业合法权益。

（二）加强招租对象的信用审核。应建立企业内部承租信用体系负面名单，排除潜在违约风险。企业在招租前应认真严谨地制订招租方案，提出对招租入围对象包括经营资质、银行征信等级、营业业绩、租赁合同履约记录等要素在内的信用要求。加强报名者的合格条件的审核，有恶意违约、拖欠较大金额租金或存在违约诉讼等情形的报名者不得承租或续租，租赁期信用良好承租人可优先续租。

七、专业化招商经营

企业自营的专业市场、大型城市商业综合体、大型交通枢纽中心、大型产业园区、物流园区等对业态有统一设计和规划的资产由市属国有企业按照内部决策流程审批后可开展专业化招商经营，市属国有企业应按照“公开、公平、公正”的原则，根据有关政府政策、市场规律、行业发展特点制定针对性的招商经营方案和定价原则。

八、土地出租管理

（一）各企业是土地出租的管理和实施主体，应按照各相关行业主管部门的行业管理要求进一步落实企业主体责任，确保国有土地出租与管理合法规范，防止国有资产流失，不出现任何安全与维稳隐患。

（二）土地及其地上建筑物(附着物)出租,应按照政府批准文件、土地出让合同或划拨决定书的规定使用,不得改变土地用途和建筑功能,不得新建建筑物、构筑物。

（三）未按土地出让合同或划拨决定书要求建设的未建地不得出租。

九、强化监督检查

（一）市属国有企业应结合本指导意见要求，对在租资产和专业招商的日常管理情况进行定期检查，对租赁合同的履行情况进行随机抽查，查找问题，及时纠正，确保资产租赁管理工作规范有序。

（二）企业应当将资产租赁情况纳入信息公开范围，向本企业职工公开，接受职工监督。

（三）市国资委对各企业的资产出租和专业化招商经营工作进行不定期监督检查。

十、其他

（一）市属国有企业之间、市属国有企业拥有实际控制权企业之间的资产租赁行为，由相关企业在参考市场价格基础上自行协商确定。

（二）本指导意见由市国资委负责解释。

（三）本指导意见自印发之日起施行，有效期 5 年。

威海市国资委

2020 年 9 月 2 日