

厦门市人民政府国有资产监督管理委员会文件

厦国资产〔2022〕361号

厦门市人民政府国有资产监督管理委员会 修订印发《厦门市人民政府国有资产监督管理委员会 关于规范国有企业资产出租管理的指导意见》的通知

各所出资企业：

为了规范国有企业的资产出租行为，提高国有资产经营效益，我委修订完善了《关于规范国有企业资产出租管理的指导意见》，现印发给你们，请按规定执行。

附件：《厦门市人民政府国有资产监督管理委员会关于规范国有企业资产出租管理的指导意见》

厦门市人民政府国有资产监督管理委员会

2022年12月1日



厦门市人民政府国有资产监督管理委员会

关于规范国有企业资产出租管理的指导意见

为了进一步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《中华人民共和国企业国有资产法》等有关法律法规的规定，结合本市实际，提出以下意见：

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，进一步明确职责权限，落实企业主体责任，充分发挥国有企业资产效用，提高资产经营效益，促进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，从源头上防范廉政风险，防止国有资产流失，实现国有资产保值增值。

（二）基本原则

1. 坚持政府引导与市场化运营相结合的原则。在市国资委的指导下，建立面向市场的公开招租体系，充分发挥企业自主、市场配置的作用。

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，提高企业资产出租管理的透明度，提高资产的管理和使用效益。

3. 坚持经济效益与社会效益相结合的原则。结合国企资源整合和加快转变发展方式的契机，充分盘活企业存量资产，提升运

营质量；引导企业以存量资产为载体，促进招商引资，以资源性资产租赁带动区域产业转型升级，打造新型业态，切实履行企业社会责任和发展引领功能。

4. 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，按市场化比较原则综合确定。

5. 坚持岗位分离、相互制约的原则。实行公开招租具体操作的部门和人员与定租的部门和人员相分离，最大限度减少人为因素，确保招租工作的公开、透明，增强、相互制约，从源头上预防和治理腐败。

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所有、代政府相关部门或事业单位管理的非流动性资产（包括土地使用权、房屋建筑物、设备、广告位等，不包括职工使用的职工宿舍），租赁给自然人、法人或其它组织（以下简称承租人）使用，向承租人收取租金的经营行为。

三、构建责任体系

市国资委、企业和产权交易机构应建立权限清晰、职责明确的出租管理服务责任体系。

（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. 推动企业资产公开、公平、公正招租；

4. 监督企业资产出租管理行为，加强出租事后的监督检查工作；

5. 加强资产管理信息化建设，实现企业资产租赁信息全面归集、动态登记和实时监测。

6. 推动国企加强资产承租信用体系建设。

(二) 企业是资产租赁的管理和实施主体，主要履行以下职责：

1. 负责建立健全本企业资产出租管理工作制度，明确资产租赁的决策审批权限，规范租赁管理业务流程；

2. 负责监管下属子企业的资产出租管理行为，定期开展监督检查，探索建立承租人信用评级体系；

3. 负责制定本企业资产出租实施细则、交易流程和方案等；

4. 负责组织实施本企业资产出租工作；

5. 建立完善本企业资产信息化管理系统，确保数据的完整性、及时性和有效性，并实现与市国资委资产管理平台的数据对接。

6. 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，防范廉政风险。

(三) 依法设立的产权交易机构是企业资产出租公开招租的服务主体，主要履行以下职责：

1. 制定资产出租交易制度和交易流程，建立健全操作规则；

2. 为企业公开招租提供信息发布平台、交易平台和服务平台；

3. 建立企业资产进场公开招租数据库，利用互联网扩大招租信息的覆盖面，积极探索为企业提供增值服务，切实降低交易成本，并及时向市国资委报告反馈；

4. 积极配合开展出租管理信息系统的开发建设，建立企业资产公开招租情况数据库，及时向监管部门传送相关数据并进行统计分析。

四、规范资产出租决策审批程序，建立健全管理制度

（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，建立健全完整的企业出租管理制度，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履行决策程序。

（三）制定完善资产出租方案

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，对被市国资委和其他行政管理部

门及企业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。招租底价主要根据市场比照原则综合确定，拟出租资产地处荒僻，周边没有市场可比较价格时，可通过征集意向客户，制定出招租底价，按企业相关制度履行决策程序后确定。

五、实行公开招租

(一)企业资产出租原则上应采取公开竞价招租的方式。单宗资产招租底价每年在200万元(含200万元,专业化招商除外)以上,必须进入合法设立的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的方式,承租人及租赁价格由公开竞价招租择优确定,企业不得以化整为零的方式规避公开招租。

(二)公开招租信息应尽量扩大覆盖面,同时在我市产权交易机构和厦门市人民政府国有资产监督管理委员会网站公开披露信息,信息发布时间均不得少于10个工作日,其中往期流标的信息发布时间不得少于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,应重新修改并发布招租方案,进行再次公开招租。

六、专业化招商经营

(一)专业化招商是推进国资国企高质量发展、实现更高水平转型升级的重要手段,是匹配和支持我市重大产业落地的重要方式。大力推动大宗地块、建筑作为招商引资的重要载体,鼓励行业龙头、独角兽企业、品牌首店、百年老店的或有利于培育数

字经济、海洋经济、绿色经济、文旅经济等新产业、新业态以及促进两岸融合等有利于厦门经济发展的项目，开展专业化招商。

（二）企业自营的专业市场、城市商业综合体、交通枢纽中心、产业园区、物流园区、核心商业街区、长租公寓、酒店式公寓、办公楼宇等对业态有统一设计和规划的资产由一级企业集团按照内部决策流程审批并在招租信息公布前7个工作日内向市国资委报告。

（三）所出资企业应按照“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、定价原则，整体资产招商信息应在产权交易机构及其他市级以上的专业公众媒体、信息平台发布。

（四）专业化招商应综合比对承租人综合实力、经营方案、承租价格等因素，并结合我市产业招商政策，择优确定。定价应综合考量周边同类资产、相同地段、类似功能的资产价格及承租人业绩承诺、发展前景等因素，协商确定。严禁以专业化招商之名协议招租、简单赚取差价的行为。

七、土地出租管理

（一）各企业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，消除安全隐患。

（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，未经批准不得新建建筑物、构筑物。

（三）划拨土地及其地上建筑物（附着物）出租的，按所在

地资源规划管理部门相关政策办理。

八、规范日常管理

（一）加强招租对象的信用审核

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、经营状况、合同履行记录等要素在内的信用要求，并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被司法机关判定为承担违约责任等情形的报名者不得承租或续租，建立企业内部承租信用体系负面名单，排除潜在违约风险。

（二）加强合同管理

资产出租时，企业应与承租人依照《中华人民共和国民法典》的规定和招租方案的约定，签订规范的资产租赁合同。租赁合同一旦签订生效，原则上不允许变更。企业应当按合同约定加强合同履行管理，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。

承租人不得以简单赚取差价的行为擅自转租或以合作经营等方式变相转租。允许转租的，应在租赁合同中提前约定，企业应对次承租人进行资格审查，并由原决策机构批准后方可转租。因经营不善等原因确需转租的，应及时提请企业同意，转租合同应经企业批准。

（三）加强续约管理

资产租赁期限届满前 3 个月，原承租人提请续租的，同时满足以下条件并经原决策机构批准可以续租：（1）经营业绩、履约

记录良好，业态经企业认可；（2）原租赁合同通过公开招租签订；

（3）接受企业的续租方案。续租期限不得超过4年，且只能续租一次，续租期与原租期合计不得超过20年。

（四）加强空置资产管理

企业应做好资产空置情况记录，查找空置原因，对空置时间较长（半年以上）的资产优先招租，适当调整招租条件，增加配套设施，加快解决空置问题，降低空置率。

（五）优化出租期限

企业资产出租期限一般不超过5年，原则上不应超过10年，最长不得超过20年，到期后重新公开竞争招租。特殊情况下出租期限达到10年或10年以上的资产出租项目，由资产产权持有单位提出出租方案逐级上报，经一级企业集团董事会或总经理办公会批准，并在招租信息公布前5个工作日向市国资委报告。出租期限超过5年的，年租金应根据市场行情建立逐年增长机制。

九、强化监督检查和责任追究

（一）企业应将落实资产出租管理制度及廉政防控措施的情况作为落实党风廉政建设责任制和干部、关键岗位员工绩效考核的重要内容，考核结果作为对相关人员任免、奖惩的重要依据。出租业务相关人员应签署廉洁从业承诺书。企业相关责任人在资产租赁过程中违反相关法律、法规、规章及国资监管规定，以权谋私、滥用职权造成国有资产损失的，应当依法承担赔偿责任，并按照相关规定进行责任追究。

（二）各企业应结合本指导意见要求，对资产出租及遵守有关制度的情况进行定期或不定期专项检查，查找问题，及时纠正，

确保资产租赁管理工作规范有序。

(三)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。

(四)市国资委对企业的资产出租和专业化招商经营工作进行定期或不定期监督检查,综合运用审计、专项检查、考核等方式加大监督力度,强化对违规行为的追究。

十、其他

(一)市国资委所出资企业之间、所出资企业与其他市属国企之间、所出资企业直接或间接全资和绝对控股及实际控制企业之间、与政府机关及事业单位之间的资产租赁行为,可由有关企业在参考市场价格基础上自行协商确定。

(二)集体企业、各区国资部门和区属国有企业可参照本指导意见执行。

(三)本指导意见由市国资委负责解释。

(四)《厦门市人民政府国有资产监督管理委员会印发<厦门市人民政府国有资产监督管理委员会关于规范国有企业资产出租管理的指导意见>的通知》(厦国资产〔2018〕140号)同时废止。