湛江市市属企业资产租赁管理办法

第一章 总则

**第一条**  为进一步加强市属企业资产租赁管理，规范市属企业资产的租赁行为，防止国有资产流失，提高国有资产整体运营效益，根据《中华人民共和国企业国有资产法》《企业国有资产监督管理暂行条例》《企业国有资产交易监督管理办法》等有关法律法规规章，参照《广东省省属企业资产租赁管理办法》，结合我市实际情况，制定本办法。

**第二条**  本办法适用于湛江市国资委履行出资人职责的企业（以下称市属企业）及其下属各级国有及国有控股、国有实际控制企业（以下称各级子企业，与市属企业统称企业）的资产租赁。

**第三条**  本办法所称的企业资产租赁，是指市属企业及各级子企业作为出租方，将依法拥有、受托管理或其他有合法权属来源的、可用于出租的资产（包括土地使用权、海域使用权、房产、在建工程、生产设备及广告位等），部分或全部出租给自然人、法人或非法人组织（以下称“承租方”），并向承租方收取租金或其他收入的经营行为。

**第四条** 企业资产租赁应遵循以下原则：

　　（一）遵循国家有关法律、法规和规章以及企业章程的规定；

　　（二）符合国家、省、市产业结构调整规划；

　　（三）优化配置企业资产、壮大国有经济；

　　（四）遵循等价有偿和公开、公平、公正、规范有序、强化监管。

第二章 管理职责

**第五条** 市国资委作为市属企业出资人，主要履行以下职责：

　 （一）引导市属企业加强资源利用，提高企业经济效益与社会效益；

　　（二）指导、督促市属企业按本办法建立健全资产租赁管理制度并报市国资委备案，监督企业资产租赁管理行为；

　　（三）法律法规规定的其他出资人职责。

**第六条** 市属企业是本企业资产租赁行为的责任主体，主要履行以下职责：

　　（一）坚持产业引领、统筹规划，协调利用本企业及各级子企业的租赁资产资源，创造市场需求，提高租赁效益；

　　（二）负责制订企业资产租赁管理制度，明确管理部门、管理权限、决策程序及工作流程，并报市国资委备案；

　　（三）建立安全管理责任体系，承担并落实好资产租赁各项安全责任工作；

（四）运用信息化手段加强企业资产租赁管理，建立台账，全面准确掌握租赁资产情况；

（五）指导及监督各级子企业资产租赁工作。

**第七条** 产权交易机构是企业进场公开招租的服务主体，主要履行以下职责：

（一）制定公开招租交易制度和交易流程，建立健全公开招租操作规则；

（二）为企业公开招租提供信息发布平台、交易平台、服务平台；

（三）统计分析企业资产进场公开招租情况，并及时向市国资委及企业反馈；

（四）对通过产权交易机构开展的公开招租行为进行规范性审核。

第三章 招租方式

**第八条** 资产招租应采取公开招租方式，在广泛征集意向承租方的基础上，通过公开竞争择优确定，提高企业资产的利用效益，实现资产价值最大化。

**第九条**  符合下列情形之一的，应当进入市公共资源交易中心或其他符合条件的产权交易机构中进行公开招租，不受地区、行业、出资或者隶属关系的限制，且招租信息披露公告期限不少于10个工作日，法律、法规、规章另有规定的，从其规定：

　　（一）资产位于副省级以上城市及省会行政区域，单宗资产或一次性招租的建筑面积在500平方米（含）以上，或土地面积在1000平方米（含）以上，或年租金底价在100万元（含）以上的；

　　（二）资产位于其他行政区域，单宗资产或一次性招租的建筑面积在1000平方米（含）以上，或土地面积在2000平方米（含）以上，或年租金底价在100万元（含）以上的。

　　公开招租结果应当通过产权交易机构网站对外公告，公告内容包括但不限于招租资产名称、租赁期限及租金等信息。企业不得通过拆分招租面积、化整为零等方式规避进场公开招租。

**第十条** 企业在市公共资源交易中心或其他符合条件的产权交易机构办理公开招租的，应当提交以下文件：

　　（一）招租委托文件；

　　（二）出租行为决策批准文件；

　　（三）资产权属材料或其他证明资产可依法对外出租的文件；

　　（四）专业评估机构出具的租金评估报告及评估结果备案文件；

　　（五）其他需提交的文件。

**第十一条** 不属于第九条规定情形的，企业应当自行组织公开招租。鼓励通过市公共资源交易中心或其他符合条件的产权交易机构公开招租，也可通过本企业网站或租赁中介机构等渠道发布招租信息公告，信息披露期限不少于10个工作日。企业应根据实际情况按照公开竞价、择优选择的原则确定承租方，严防走过场、弄虚作假、内外串通等行为。

**第十二条** 经公开招租只征集到一个意向承租方的，企业与该意向承租方按照招租底价与意向承租报价孰高原则直接签约；期满未征集到承租方的，可重新公开招租；新的租金底价低于评估结果90%时，应当经出租行为决策机构书面同意。

**第十三条** 符合下列情形之一的，可以采用非公开协议方式招租：

　　（一）涉及国计民生、公益性、文物保护和基础设施建设等特殊要求，或可能危及公共安全，影响公共卫生和社会秩序等造成重大社会影响的资产租赁；

　　（二）市属企业及其下属各级子企业之间的资产租赁；

（三）租赁期限不超过3个月的短期资产租赁；

（四）用于各级党政机关、事业单位办公的资产租赁。

　　企业不得以拆分租赁期限、连续短租，以及借市属企业内部协议出租名义等方式规避公开招租。

第四章 决策审批

**第十四条** 企业应严格履行集体决策审批程序，符合以下情形的，应当由市属企业相关决策会议集体审议决定：

　　（一）本办法第九条应当通过市公共资源交易中心或其他符合条件的产权交易机构公开招租的；

　　（二）本办法第十三条第（一）、（四）项采取非公开协议方式招租的；

（三）经公开招租只征集到一个意向承租方并拟直接签约的；

（四）单次资产租赁期限超过5年的。

　　不属于上述情形的，资产租赁事项应当由资产出租企业相关决策会议集体审议决定后报市属企业备案。

**第十五条** 企业租赁资产前，应组织制定招租方案，内容包括但不限于拟出租资产的基本情况（如现状、地址、面积、规划用途等）、出租用途及期限、承租条件、租金底价及确定依据、租金递增幅度、招租方式、租金收付方式。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。招租方案应由企业相关决策会议集体审议决定。租赁资产为企业整体资产或者对企业正常经营有重大影响的建筑物、土地、关键设备的，应充分听取职工意见，招租方案应当在企业内公示5个工作日，由职代会决议通过。

**第十六条** 资产出租底价可在市场估价或询价、或者委托专业机构评估的基础上，结合市场供需及资产实际情况等因素综合确定。资产出租底价原则上不应低于资产所在地政府相关部门公布的商品房屋租赁市场指导性租金，低于的须经企业集体决策审批。属于本办法第九条规定情形的，必须委托具备评估资质的专业机构对相关资产租金情况进行评估，评估结果作为定价基础并经市属企业备案。

第五章 资产管理

**第十七条** 企业应与承租方订立书面租赁合同，合同应由法务部门或专业法律服务机构对合同内容进行审核，对年租金在100万元（含）以上的须由专业法律服务机构出具法律意见书。

**第十八条** 租赁合同生效后不得随意变更，因特殊情况确需变更的，应由出租行为原决策机构审议。涉及租赁价格、租赁期限等核心条款变更，应当解除租赁合同，按本办法重新招租。

**第十九条** 资产出租后，承租方不得擅自转租。因特殊情况确需转租的，承租方提出书面申请，由原决策机构审议同意后方可转租。转租合同的内容必须事先征得出租企业的同意，否则不得转租。以非公开协议方式承租的资产，一律不允许转租。

**第二十条** 企业应根据发展规划合理确定资产租赁期限。单次资产租赁期限一般不超过5年，存在承租方投资金额大、回收期长等特殊情况的租赁项目可适当延长期限，最长不超过10年。租赁期满后，应当及时收回资产按照本办法和企业章程的规定重新招租。

**第二十一条** 企业应加强对在租资产的动态跟踪管理，承租方出现不履行或不完全履行租赁合同情形时，企业应及时采取相应措施维护自身合法权益。

**第二十二条** 企业应加强租金收入管理，资产出租后严格按照会计准则及时进行账务处理。

第六章 监督检查

**第二十三条** 市国资委加强对市属企业资产租赁管理工作的指导，通过定期或不定期开展专项检查等方式，对企业贯彻落实本办法的情况进行监督检查。

**第二十四条** 企业是资产租赁的责任单位，主要负责人是本企业租赁行为的第一责任人。企业资产管理、审计、纪检监察等部门应当按职能做好对本企业资产租赁工作的管理，加强全流程监督，可根据工作需要开展专项检查。

**第二十五条** 企业资产租赁情况应作为企务公开的重要内容充分听取企业职工的意见，接受职工监督。

**第二十六条**  企业资产租赁过程中出现违反本办法规定的情形，造成国有资产流失的，应当按照管理权限依规依纪依法追究相关责任人的责任；涉嫌犯罪的，移送司法机关依法处理。

第七章 附则

**第二十七条** 资产存在权属不清晰，证照不齐全等产权瑕疵以及其他历史遗留问题的，企业应结合实际情况，因地制宜采取有效措施，妥善解决相关问题。

**第二十八条** 属于企业主业投资经营的专业市场、商业综合体、产业园区等资产租赁事项，按照有关政策、市场规律、行业发展特点及企业投资管理规定执行，由市属企业自行制定实施细则。

**第二十九条** 境外资产租赁及企业存量住宅用于分配给本企业职工租住的，不适用本办法。

**第三十条** 市属企业应当根据本办法规定，制定对下属企业的资产租赁管理细则，并做好档案管理工作。

**第三十一条** 本办法由市国资委负责解释。

**第三十二条** 本办法自印发之日起施行。此前有关文件规定与本办法不一致的，按本办法执行