

南通市崇川区人民政府

崇川政规〔2021〕1号

关于印发《崇川区经营性国有资产租赁管理 暂行办法》的通知

各街道办事处，各开发区、市北高新区管委会，区各有关部门，各区属国有企业：

《崇川区经营性国有资产租赁管理暂行办法》已经区政府常务会议研究通过，现予以印发，请遵照执行。



崇川区经营性国有资产租赁管理暂行办法

第一章 总则

第一条 为进一步规范全区经营性国有资产租赁管理，提高国有资产经营效益，防止国有资产损失，推进党风廉政建设，实现国有资产的安全运行和保值增值，根据国家、省、市有关法律法规和规范性文件，结合本区实际，制定本暂行办法。

第二条 本办法适用于区级行政事业单位、社会团体、各街道办事处、园区管理委员会以及区属国资全资、控股公司等各类经营性国有资产的租赁管理。

第三条 本办法所称的资产租赁，是指经营性国有资产的占有、管理单位（以下简称“出租人”）在保障职能履行、业务需要的前提下，将可以出租的房屋等资产交付给自然人、法人或其他组织（以下简称“承租人”）使用、收益，并由承租人支付租金的行为。用于对外出租的资产，包括各类办公性用房、商业（生产）性用房、仓储性用房及其他构筑物、土地使用权等（以下简称租赁物）。

资产管理人以其管理的非经营性资产进行租赁的，应按规定履行非经营性资产转经营性资产相关手续，报区国资办审批后按本办法实施。

第四条 经营性国有资产租赁应遵循以下原则：

- （一）遵守有关法律、法规和政策，保证国有资产保值增值；
- （二）公开、公平、公正，规范有序、诚实信用；
- （三）符合区域经济社会发展规划，统筹兼顾招商和税收贡献。

第五条 区国资办负责对经营性国有资产租赁进行指导监督。出租人具体实施并负责出租资产的管理。承租人在租赁期内按照租赁合同约定，使用租赁物合法经营，照章纳税，全面履行合同约定的义务，确保资产安全运行。

第六条 区经营性国有资产租赁原则上均应进行公开招租，以公开、公平、公正的方式规范化开展资产租赁业务，严禁私下协商，暗箱操作。

第二章 租赁程序

第七条 规范决策程序。出租人出租资产时应当制定详细的出租方案，包括租赁物产权、实物现状、出租期限、租金收缴、承租条件、招租底价确定、招租方式等。出租方案必须严格按照出租人出租管理制度规定履行决策程序，严禁个人擅自决定或改变集体决策意见。

第八条 规范招租行为。资产出租应遵循公开、公平、公正的原则，将公开竞租的资产信息在相关报刊、区政府网站、公共资

源交易平台等公开发布，非本市房屋出租信息应在房屋所在地媒体或专业信息平台发布信息，在房屋坐落地张贴公示。信息发布应做到及时、规范、完整，公告发布时间不少于 10 个工作日。公开招租时，竞租人按要求合理竞拍，价高者中标。

出租人不得以拆分面积降低年租金底价方式规避公开招租、不得以邀请招标代替公开招租。公开招租若未征集到意向承租方的可适当延长挂牌期限，需调整底价的，每次降低幅度不超过10%，并按照出租人内部制度规定履行集体决策程序。

为满足特定功能需求或者对于大型商业综合体等竞争性较强的行业招租，可通过公开招标选择第三方机构实行委托代理招租，招租的整体方案及招租对象的最终确定，按照出租人内部制度规定履行相应的决策程序。

第九条 资格审查。竞租人一般应具备下列条件：

- （一）具有良好的财务状况和支付能力；
- （二）具有良好的商业信誉；
- （三）具有良好的诚信记录。

第十条 竞租人有下列情形之一的，出租人有权取消其竞租资格，并将结果以书面形式告知竞租人：

- （一）有拖欠、欠缴纳租金记录的；
- （二）有未经出租人同意擅自转租行为的；
- （三）被法院列入失信被执行人名单的；

(四) 有其他不适合参加竞租的情形的。

第三章 租赁合同

第十一条 经营性国有资产对外租赁，出租人应当与承租人依照《中华人民共和国民法典》及相关法律、法规的规定，协商签订规范的租赁合同，并按约定正确履行合同规定的权利和义务。实行公开竞租确定承租人资格的，出租人和承租人应当自中标通知书发出之日起14天内订立书面合同。

第十二条 加强合同管理。租赁合同主要条款应包括：租赁物基本情况、租赁期限、租赁用途、保证金比例、租金及支付方式、装修条款及安全责任、租赁物维修责任、合同解除或提前终止约定、违约责任及解决争议的方法等。

出租人要加强了对合同条款的法律审核，不得设置损害国有权益、明显有失公允的条款。出租人应依法对承租人转租进行限制，严禁承租人未经出租人同意将租赁物进行转租。

第十三条 签订租赁合同时，出租人应当要求承租人同时签订安全管理责任状，并作为合同附件，明确承租人须承担的安全义务和责任。

第十四条 承租人不履行租赁合同义务，应承担违约责任，承租人因违约给出租人造成损失的，应承担赔偿责任。对违约情

节严重的承租人，应取消其参加区经营性国有资产租赁项目的投标资格。

第十五条承租人违约的，出租人应当依法及时采取相应措施保证合同的履行或者依法行使合同约定的权利，追究承租人的违约责任。

第十六条出租人应当根据租赁物的状况及用途等因素合理确定租赁合同期限，租期一般不超过五年。对于年租金达人民币 50 万元或者租赁房屋建筑面积达 500 m²，承租人有出资装修改造、经营投资较大等实际情况，并请求延长租期的，经出租人履行集体决策程序后，可与承租人签订租期为五年以上但不超过十年的租赁合同，报区国资办备案。

第十七条租赁合同到期后原则上不得直接续签合同。出资人应当在租期届满前完成租赁物的下一轮公开招租。

原承租人在租赁期间无违约行为，再次参加公开招租时，在同等条件下享有优先承租权。

第十八条加强风险防范。出租人在资产租赁经营中要采取有效措施防范风险，防止国有资产损失。

在公开招租和合同履行环节应设立保证金，竞拍保证金金额一般按招租底价的 20% 确定，履约保证金金额不低于一个月租金。

通过审查合格的竞租人须在开标截止前向指定账户缴纳规定的竞拍保证金。竞租人未取得承租资格的，其竞拍保证金在竞

拍结束后 10 个工作日内无息退还；竞租人取得承租资格的，其竞拍保证金在收到备案合同后 5 个工作日内无息退还，或者根据租赁合同约定部分或全部转为合同履行保证金。

竞租人取得承租资格后，未在中标通知书规定期限内与出租人签订租赁合同或者以其他方式放弃资产承租权的，保证金不予退还。

第十九条 合理确定租金价格。出租人原则上应当委托中介机构或价格认证中心对资产出租价格进行评估，以评估值为基准，结合资产的价值、用途、区位、现状及其所在地段、同类资产的市场出租价格等因素，合理确定年租金底价。资产出租期间，应当建立合理的租金增长机制，并在租赁合同内予以明确。

租金收取应按照“先收租金后使用”原则执行，首期租金应于成交签约之日起 5 个工作日内支付。

第二十条 承租人在租赁期间要求将租赁物转租的，必须书面征得出租人同意。出租人对承租人的转租申请应当严格审查，并按照出租人内部制度规定履行集体决策程序。

出租人不同意转租的，应当书面告知承租人。

出租人同意转租的，应当要求承租人、次承租人与出租人就转租事宜依法签订补充协议，明确各方权利、义务和责任。

第二十一条 经营性国有资产租赁收益纳入年度经营业绩考核，落实资产保值增值指标，按规定上缴国有资本收益。

第四章 日常管理

第二十二条 出租人要加强本单位资产竞租工作的组织领导，明确分管负责人和业务管理部门，完善制度，落实职责。要定期总结分析资产出租管理情况，及时采取对策措施，确保资产出租工作有序进行。

第二十三条 出租人要切实加强本单位国有资产的权证管理和档案管理，建立健全资产管理台账，及时掌握租赁合同的履行情况，确保国有资产的安全运行和保值增值。

第二十四条 出租人每年上报资产竞租情况，即在每年度 12 月 30 日前，将本年度的资产竞租情况报送区国资办。

第二十五条 严禁违规擅自出租资产。严禁私设“小金库”截留资产出租收入、坐支资产出租收入或以消费方式冲抵租金收入等违法违规行为。

第二十六条 对资产出租中存在合同条款不完善、定价不合理、超期出租、违规转租、不按规定进行公开招租等问题，要限期整改，并依法依规妥善处理。

第二十七条 对拖欠租金的承租人，应及时依法追讨租金，并依法收回租赁物。要加强对闲置资产的处置，维护国有资产权益。

第二十八条 区国资办会同纪委监委、审计等部门不定期开展对资产租赁管理工作的专项检查。对存在违法违规行为造成国有资产损失的，严格追究相关责任人的责任，情节严重构成犯罪的，移送司法机关处理。

第五章 附则

第二十九条 本办法由区国资办负责解释。

第三十条 本办法自公布之日起施行。

