

温州市人民政府国有资产监督管理委员会文件

温国资委〔2021〕51号

温州市国资委 关于印发《关于加强市属国有企业房产土地 租赁管理的若干指导意见》的通知

各市属国有企业：

《关于加强市属国有企业房产土地租赁管理的若干指导意见》已经委办公会研究通过，现印发给你们，请遵照执行。

各市属国有企业要按本指导意见精神，进一步修改完善本集团资产租赁管理相关制度，于2021年7月底前报市国资委备案。

温州市人民政府国有资产监督管理委员会

2021年5月17日

（此件公开发布）

关于加强市属国有企业 房产土地租赁管理的若干指导意见

为进一步规范市属国有企业房产土地租赁行为，提高国有资产经营效益，推进清廉国企建设，根据《中华人民共和国企业国有资产法》、《企业国有资产交易监督管理办法》（国务院国资委、财政部令第32号）等法律法规，以及审计、巡察整改要求，结合市属国有企业房产土地租赁实际情况，特就加强市属国有企业房产土地租赁管理工作提出若干指导意见。

一、总体要求

（一）指导思想

以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，全面贯彻落实党的十九大和十九届二中、三中、四中、五中全会精神，坚持新发展理念，围绕做大做强市属国有企业，规范市属国有企业房产土地租赁管理工作，建立健全房产土地租赁管理制度，规范监督管理，强化高效利用，充分发挥市场配置资源作用，兼顾经济效益与社会效益，促进国有资产保值增值。

（二）工作原则

1. 依法运营，规范操作。严格遵守国家相关法律法规和政策制度规定，规范开展房产土地租赁经营活动，确保国有资产安全有效运营。

2. 健全制度，统筹管理。建立健全房产土地租赁管理制度，

明确房产土地租赁管理机构，落实房产土地租赁管理责任，规范决策程序，加强监督管理，防范经营风险和廉政风险。加强房产土地租赁的统筹管理，有条件企业可探索建立有利于集中统一管理的专门性资产管理公司。

3. 科学盘活，高效利用。采取有效措施盘活存量资产，提高房产土地利用效率；建立市场化定价机制，按照等价有偿和公开公平公正的要求，充分发挥产权交易机构等平台的资源配置作用，实现国有资产保值增值。

（三）主要目标

通过努力，各市属国有企业房产土地租赁管理制度更加健全，管理机制更加完善，管理行为更加规范，实现应租尽租、应用尽用，资产空置闲置率进一步降低，利用效率和效益进一步提高，为市属国有企业提升经营效益和对经济社会的贡献度做出更大贡献。

二、适用范围

（一）本意见适用于市国资委监管的市属国有企业和所属国有及国有控股企业、国有实际控制企业（以下简称“企业”）。市属国有企业管理的城建资产、所属的事业单位房产土地租赁，除另有规定外，参照本意见组织实施。市属国有企业其他资产（如设备等）的租赁按照或参照本指导意见精神和原则执行，各集团可制定相应细化细则并组织实施。

（二）本意见所称房产土地是指企业自有、受托管理或实际

掌握控制权的，包括借入、租入和受托管理的用于生产经营、商业服务、办公、居住的房产、土地及构建物。

（三）房产土地租赁，是指企业将房产土地使用权以有偿的方式让渡给自然人、法人以及其它组织（以下简称“承租人”）使用的行为。

（四）商业综合体或商场、写字楼、专业市场、长租公寓、康养公寓、酒店式公寓，有关部门认定的产业园区、物流园区等专业房产分租或经营的，可不适用本意见或相关条款，市属国有企业应根据具体情况和工作需要另行制定管理制度或操作规则进行规范。

（五）对列入重点招商引资项目，以资产为主进行招商合作的，可依据有关规定，由企业按三重一大程序进行决策并组织实施。

（六）企业将房产土地使用权委托或承包给他人经营，或者以联营等名义合作，且不承担经营风险而获取收益的，视同租赁行为，应当按本指导意见有关规定执行。

三、工作要求

（一）**加强房产土地权证管理。**企业应加强房产土地权属管理，及时做好权证登记、变更，以及相关会计核算、账目调整、档案文书等工作。对历史遗留权属证明不齐或未变更的，应采取积极措施推进确权。

（二）**规范出租方案制订和内部决策。**房产土地拟对外出租，

应制订出租方案，方案主要内容应包括：租赁资产的基本情况、承租人需具备的基本条件、招租方式、初步定价、租赁期限、租金支付方式及递增率、履约保证金、招租须知及合同范本等。同时，各级企业均应严格依程序履行内部决策程序。

（三）规范评估行为，健全租金定价机制。企业开展房地产土地租赁，应委托有资质的资产评估中介机构，根据房产价值、所处地段、市场行情等因素，对租金进行评估，以评估结果作为确定租金底价的依据。租期在 3 年以上的，一般应设置租金增长率或增长机制。

（四）强化公开招租。企业房地产土地租赁应公开进行；原则上所有公开租赁均应进入产权交易机构实行公开招租。在完善单项合同年租金底价 100 万元以上（“以上”均含本数，下同）资产进场公开招租机制基础上，市国资委制定计划，推动单项合同年租金底价在 100 万元以下的资产分步进入产权交易机构，逐步实现全部进场公开招租。

公开招租原则上不得对承租人设置资格条件；确需设置的，不能有明确指向性或违反公平竞争原则，所设资格条件应报各市属国有企业审批后在出租方案和公告中作出特别说明。

承租人租赁国有房地产土地从事经营性活动，不得作为只对少数人开放、实行会员制的高档经营场所（私人会所），企业招租公告和合同文本中均应就此提前明示。

（五）规范非公开租赁。国有及国有控股、国有实际控制企

业、机关事业单位之间，确有需要的，可采取非公开方式租赁房产土地。具体非公开租赁事项由企业完成内部决策程序后，逐级报市属国有企业审议批准。

采取非公开方式出租的，由租赁双方协商确定租赁价格，租赁价格一般不低于评估值。

（六）扩大信息发布范围。企业所有公开招租项目应通过市国资委、所在集团、产权交易机构及相关企业的网站、微信公众号、招租资产现场等多种渠道，广泛发布招租信息，并积极探索拓展其他有影响的市级、省级信息发布平台或媒介，尽可能扩大信息受众。

（七）合理确定招租信息公告时间。单项合同年租金底价低于100万元的房产土地租赁项目，信息公告期不少于10个工作日；单项合同年租金底价高于100（含）万元、低于1000万元的项目，信息公告期不少于15个工作日；单项合同年租金底价高于1000（含）万元的项目，信息公告期应不少于20个工作日。公告时间自信息公开发布次日起开始计算，未按规定在相应平台发布的，不可计算其公告期。

信息公告期满未征集到意向承租方的，可以适当延期继续披露信息或按本章第九条规定程序降低租金底价、变更资格条件后重新进行信息披露。

（八）合理确定租期。房产土地租赁租期一般不超过5年（“不超过”均含本数，下同）。承租方对承租资产有较大投入

的，租期可以按投资回收期适当延长，最长不超过10年，具体租期由企业完成内部决策程序后，逐级报市属国有企业审议或审核批准。

如因市委市政府中心工作需要、公益民生需要，或属超大面积公开整体招租，且因出租方招租要求承租人需投入大额资金用于特定用途改造等特殊情况，租期确需超过10年的，由市属国有企业董事会研究决定，并报市国资委备案，且期限不得超过《民法典》等法律法规的相关规定。

超长租期理由和必要性论证不充分，无租金增长机制，公开招租竞争不充分的，不适用超10年租期。市国资委采取各种形式对企业租期加强监督、检查、指导。

（九）规范租赁底价调整行为。 单项合同年租金底价高于100万元公开招租未成交的，在评估有效期内原则上仍应以原评估值为底价再次进行公开招租，仍无人参与竞价的，或单项合同年租金底价低于100万元（不含100万元）首次公开招租未成交的，可逐步降低租赁底价。

新的租赁底价低于原评估值90%时，应报原审批单位重新审核同意后方可组织重新公开招租。

（十）加强租赁合同管理。 企业房产土地租赁合同内容一般应当包括以下方面：租赁双方的基本情况及权利与义务；租赁资产的基本情况；租赁期限、租赁价格及支付方式；租赁期间发生费用的承担方式；合同终止时房产装修的处置方式；合同解除、

违约责任及免责条款；争议解决方式及其他约定条款。企业原则上不可承诺租期结束后认购、退回或折价收购承租人的固定资产或装修费用。

（十一）严格限制转租行为。转租，指承租方未经国有出租方同意、擅自将租赁权转给第三方的行为（招租公告中约定的可分租的物业、招商招租项目除外，参见本通知“第二条、适用范围第（四）、第（五）款”）。

禁止以各种形式直接套取中间差价、不进行经营的转租行为。企业应在租赁公告及合同中约定，承租人未经企业书面同意不得擅自转租。承租方在承租期内确因重大客观因素无力继续履行合同，且有新的承租人愿意承接原合同的，由原承租方与新承租人共同提出申请，解除与原承租方的合同关系，与新承租方签订剩余期限租赁合同，具体由企业完成内部决策程序后，报市属国有企业审议或审核批准。新合同的承租期等条款不变、租金不低于原合同。同时，市属国有企业应强化租赁主体变更管理，防止变相转租。

（十二）严格限制装修宽限期。企业房产土地租赁一般不设装修宽限期。确需大规模装修且建筑面积较大的，可视情况给予不超过3个月的装修宽限期，具体条件、面积、期限等规则由市属国有企业结合实际研究确定；企业根据规则确定具体资产装修宽限期后，报市属国有企业备案或批准。建筑面积超大，或对商业街区 and 大型综合体进行整体租赁的，经市属国有企业董事会审

议批准，装修宽限期可适当延长，但最长不得超过6个月。装修宽限期计入合同租期，租金自租期开始时计算，其中装修宽限期可减收或免收租金，并在招租公告中提前予以披露。

（十三）规范租赁合同到期招租管理。租赁期限届满，出租单位应当依照合同约定收回出租资产，如相关资产仍拟继续对外出租的，应重新公开招租。重新招租一般应在在合同到期2-3个月前，由企业重新制定方案按权限报批后实施。租赁期限届满，原房屋承租人享有以同等条件优先承租的权利，具体按照或参照相关法律法规及规则规定操作执行。

（十四）优化合同履行管理。加强租赁合同签订前的摸底调查，对承租者进行资信审查，并探索建立履约担保、信用及诚信审核制度。加强租赁合同履约管理，合理收取履约保证金，并可要求承租者提供必要的财产担保。加强履约行为事后约束，存在欠租等违约行为的，不再具有承租国企房产土地的资格。

（十五）加强出租房地产土地日常管理。企业应落实专门机构或人员负责出租房产的日常管理，建立定期检查机制；对每宗出租房地产土地建立专门台帐，逐一记录租金收缴情况，定期检查保证合同顺利履行。如承租方不履行或不完全履行合同的，企业应当依法及时采取有效措施，确保国有资产与收益的安全。

（十六）建立欠租催收工作机制。企业应进一步重视欠租风险防控，对租金赊欠要执行分级审批和督导制度，拖欠的租金要按欠租催收制度明确催收责任人，建立欠款回收考核制度，促进

欠租催缴和收回，确保国有资产安全，维护企业合法权益。

(十七)规范档案管理。优化房产土地档案管理，妥善保管房产权证、租赁合同、安全责任书等相关文件，及时掌握租赁合同的变更情况，为优化强化房产土地租赁管理提供准确可靠的档案资料支撑。

租赁期间，因出租单位发生分立、合并、解散、被撤销的，由出租房产土地的接收单位承继原租赁合同，并及时做好工作衔接。

四、保障机制

(一)加强组织领导和统筹协调。市国资委负责指导市属国有企业建立健全房产土地租赁管理制度，加强租赁工作引导和监督检查，不断探索完善租赁管理指导意见。市属国有企业是房产土地租赁工作的责任主体和管理主体，应切实加强组织领导，结合本企业实际，制定出台或修改完善本集团租赁管理制度并组织实施，对具体情况、特殊事项进行研究决策。各级企业是房产土地租赁工作的实施主体，抓好具体落实。相关产权交易机构应根据相关规定，科学制定交易规则，合理确定收费标准，不断优化服务流程，主动接受监督指导，努力提供更加便利、高效、经济的信息发布和交易平台。

(二)完善动态监管和信息化建设。市国资委充分依托和拓展信息化技术，推动房产土地租赁智能化、规范化管理，对企业房产租赁情况实行动态监管，不定期开展租赁工作专项检查。市

属国有企业督促所属企业及时、准确提供房产租赁动态信息，强化房产租赁内部审计，组织开展所属企业房产租赁情况检查。

（三）强化督导考核和责任追究。市国资委加强对市属国有企业房产土地租赁管理的跟踪督导和业务指导，建立健全评价考核制度，组织开展考核工作；对租赁工作成效显著的，采取合适方式奖励激励，对管理不到位、工作不落实、反映突出的，给予责令整改督办等处理。企业相关责任人在租赁过程中违反法律法规、规章制度，滥用职权、玩忽职守，造成损失的，依法依规追究责任。

本意见自印发之日起执行。市国资委原《关于进一步规范市属国有企业资产租赁行为的意见》（温国资委〔2014〕196号）废止，此前市国资委有关房产土地出租管理相关制度或规定与本指导意见不一致的，按本意见执行。

