# 仙居县国有企业不动产出租管理办法

# （征求意见稿）

为进一步规范县属国有企业中国有独资、国有全资、国有控股企业（以下简称国有企业）的不动产出租行为，依据《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》等相关规定，结合我县实际，制定本办法。

## 一、适用范围

本办法所称国有企业不动产出租，是指国有企业将商业（生产）性用房、仓储性用房、场地、构筑物等（以下统称不动产）在一定时期内以有偿方式让渡给公民、法人或其他组织使用的行为。以下不动产的出租暂不适用本办法：

1.经产权单位认定，为本单位职工（含离退休人员）免费提供基本住所、解决住房困难的房产；

2.纳入县委、县政府统一规划出租的廉租住房、居住性用房、人才公寓；

3.县经济开发区产业园国有厂房及配套附属用房租赁。

已列入动迁或拆除计划的不动产原则上不再对外出租，确需对外出租的，应在确保不影响动迁或拆除计划实施的前提下对外临时出租。

## 公开出租管理

除明确可非公开出租的不动产外，按照公开、公平、公正的原则委托相关机构公开出租，确定承租人。

### （一）基本程序

国有企业不动产公开出租行为应遵循下述基本程序：

**1.内部决策**：国有企业需依据内部资产管理制度做好不动产出租的市场调研，结合出租不动产的实际状况，制定出租方案，按照内部决策程序进行审议，并以会议纪要的形式书面决议。

除法律法规另有规定及国有企业发展确有规划外，不得对承租方资格设置不合理的限制性条件。

**2.价值评估：**国有企业出租不动产应委托具有相应资质的资产评估机构，确定出租不动产的租赁底价。单次出租面积在60平方米以下的不动产可根据市场参考价或参照上轮招租成交价，合理确定租赁底价。其他居住性用房最长每三年评估一次，适时调整租赁价格。

**3.报送备案**：国有企业对出租材料的完整性、真实性、合法性进行审核后，报县国资工作中心备案。未备案的不动产一律不得出租。

**4.发布公告**：招租公告应在县级或以上的媒体上对外公开发布，公告发布的期限不得少于 10 日。

### （二）租赁期限规定

根据行业和不动产性质的不同合理确定租赁期限，一般不动产招租不得超过 5 年，租赁期内租金应合理上涨。

对于出租面积较大、每平方租金较高、一次性装修投入较多、承租人短期内难以收回成本等情况特殊的不动产出租，经国有企业内部决策后可适当放宽租赁年限，其中一般办公用途不得超过6年，生产经营、商业经营用途不得超过9年。

不动产出租到期后，需进行公开招租的应公开招租。在招租文件中标明可续租的不动产，原租户要求续租的，续租期限不超过原期限，续租期内租金不低于续租日评估价且逐年合理上涨。

### （三）租赁底价规则

不动产首次公开招租的租赁底价，不得低于评估价。如在规定的信息公告期内未征得承租人的，重新招租的底价不得低于上一轮招租价格的 90%。两次公开招租未成功的，应重新论证。

1. **备案材料要求**

企业报送国资工作中心备案的国有企业不动产出租材料，应当包括：

1.招租方案：方案需涵盖出租不动产的基本情况、权属证明、租赁底价、租赁期限、经营范围要求、公开竞价方式以及其它特别约定条款等内容。

2.《仙居县国有企业不动产公开出租申报表》（见附件 1）；

3.价值评估凭证；

4.其它需要提供的资料。

1. **招租公告内容**

公开发布的招租公告中应包含以下内容：

1.房产的位置、面积、功能和用途等基本信息；

2.出租企业名称、联系人和联系电话；

3.拟招租的期限、对象和必要的条件；

4.拟招租不动产的底价；

5.招租的形式；

6.公示的起讫日期和报名的截止日期；

7.报名地点和方式；

8.接受投诉的单位和联系电话；

9.其他信息。

## 三、非公开出租管理

纳入非公开出租适用范围的不动产，可按要求通过协定价格的方式出租。

### （一）非公开出租适用范围

国有企业不动产对外非公开出租的适用范围包括：

1.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租赁；

2.党政机关、事业单位或其他特定单位承租并实际使用；

3.租赁期限不超过6个月的短期租赁；

4.集团与其各级子企业或同一集团各级子企业之间的租赁；

5.因招商引资需要，在商业综合体导入优质品牌商家，或在产业园区导入优质实体企业涉及的租赁；

6.法律法规规定或不适于公开招租的其他情形。

### （二）非公开出租要求

非公开出租前需业主单位履行内部决策流程后，如实填写《仙居县国有企业不动产非公开出租申报表》（见附件 2），明确出租企业与租用主体间的安全、消防责任和协定租金，报县国资工作中心备案。

 非公开出租适用范围第3、4条出租的，由集团内部决策。非公开出租适用范围第1、2、5、6条出租的，除上述程序外，协定租金能覆盖企业财务成本的，需经国资分管县领导牵头的协调会决策；不能覆盖的，需经县长办公会议决策。

## 四、加强监督管理

 1.公开招租的不动产出租应采用先缴租金后交付使用的形式，国有企业要严格按合同约定时间向承租方收取租金，及时入账并按照财务制度规定进行核算。租赁期满后，国有企业不得认购、退回或折价收购承租人的固定资产或装修费用。

2.国有企业要建立健全不动产管理制度，针对租赁即将到期的不动产及时规划合理的出租方案，配备专人负责出租不动产的实物管理工作。依托不动产管理系统进行资产信息化动态管理，当租赁情况发生变化时，需在 7 日内完成不动产管理系统中出租信息的更新。

3.国有企业不动产出租工作开展情况列入国有企业负责人经营业绩考核，县国资监管机构适时抽查，并视情予以通报。

## 五、附则

（一）本办法由县国资工作中心负责解释。

（二）本办法自发布之日起施行。原有关规定与本办法不一致的，以本办法为准。

附件：

1. 仙居国有企业不动产公开出租申报表
2. 仙居国有企业不动产非公开出租申报表

附件1

仙居国有企业不动产公开出租申报表

|  |  |
| --- | --- |
| 企业名称 |  |
| 申请出租国有资产情况 | 资产名称 | 地址 | 出租面积 （m²） | 权证情况 | 出租期限 | 备注 |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
| 申请理由 |    |
| 企业意见 | 盖章： 签字：年 月 日 |
| 集团意见 |    盖章： 签字：年 月 日 |

说明：权证情况填列权证号；未取得权证的填列可证明权清晰无争议的文件号，无书面文件的需附其他证明材料。

经办人： 联系电话：

附件2

仙居国有企业不动产非公开出租申报表

|  |  |
| --- | --- |
| 出租企业 |  |
| 租用单位 |  |
| 协定租金 |  |
| 申请出租国有资产情况 | 资产名称 | 地址 | 出租面积（m²） | 权证情况 | 出租期限 | 备注 |
|  |  |  |  |  |  |
| 出租原因 |    |
| 企业意见 | 盖章： 年 月 日 |
| 集团意见 |   盖章： 年 月 日 |
| 国资意见 |  盖章： 年 月 日 |

说明：权证情况填列具体权证号；未取得权证的填列可证明权清晰无争议的文件号，无书面文件的需附其他证明材料。

经办人： 联系电话：