

乐 清 市 财 政 局 文 件
乐清市人民政府国有资产监督管理委员会办公室

乐财国企管〔2021〕333号

乐清市财政局 乐清市人民政府国有资产监督管理委员会关于印发《乐清市国有企业资产租赁管理办法》的通知

各国有企业主管部门、市属国有企业：

为加强国有企业监督管理，进一步规范国有企业资产租赁行为，《乐清市国有企业资产租赁管理办法》已经局党组会议审议通过，现印发给你们，请遵照执行。

乐清市财政局

乐清市国资办

2021年10月15日

（此件公开发布）

乐清市国有企业资产租赁管理办法

第一条 为规范国有企业资产租赁行为，提高资产运行效益，防止资产流失，确保资产保值增值，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》（国务院令 第 378 号）的相关规定，结合我市实际，制定本办法。

第二条 本办法适用于全市市属国有企业及其下属企业、企业化管理的事业单位（以下统称企业），不具有实际控制权企业除外。

第三条 本办法所称资产租赁，是指企业将闲置的设备、房产、土地使用权和广告经营权等资产部分或者全部租赁给承租人使用，并由承租人支付租金的行为。

第四条 资产租赁的原则。

（一）企业在进行资产出租时，必须严格遵守国家有关法律、法规等相关规定，符合国家产业政策和行业布局结构调整规划等要求。

（二）企业资产租赁应当遵循公开、公平、公正原则，一般采取公开招租的方式。公开招租时，企业可以根据租赁资产实际情况，合理设置承租方资格条件包括主体资格、管理能力等，但不得出现具有明确指向性或者违反公平竞争的内容。企业资产租赁应当先收租金后交付使用。

（三）已列入拆迁安置、改制重组、清算破产计划的企业的资产，或已有明确处置意见的资产，原则上不得出租，遇到特殊

情况确需临时出租的，必须与承租人特别约定相关事项的处理方式。

（四）专业市场、标准厂房等按市场规则由企业制定租赁管理办法，经主管部门或市管涉改企业集团批准，报国资部门备案后实施。

（五）对列入市政府重点招商引资项目的资产租赁，可按招商引资有关规定办理。

第五条 企业资产租赁的实施程序。

（一）制定资产租赁方案。企业内部资产管理部门应当制定资产租赁方案，主要内容包括租赁资产产权状况、实物现状、出租原因、业态用途、资产租赁方式、出租期限、租金市场询价或评估情况、招租底价、租金收取方式、承租人条件、承租人意向等。

（二）审批租赁方案。企业应按照内部决策程序对制定的资产租赁方案进行审议并形成书面决议，其中重大的资产租赁项目必须由董事会或经理办公会议等领导集体讨论通过并形成书面决议。租赁方案经主管部门或市管涉改企业集团批准，报国资部门备案。

（三）确定租赁底价。租金底价原则上不得低于评估价和市场询价。单宗出租资产项目预计年租金 10 万元以上（含）的必须按照《企业国有资产评估管理暂行办法》（国资委令第 12 号）的规定，委托具备资质的中介机构对标的资产进行评估，并办理相应的资产评估项目备案手续。单宗出租资产项目预计年租金 10 万元以下的，有明确参照物且市场价格相对稳定的，或近期公开

招租案例可供参照的，可参考租金市场询价做好差异因素调整，按照内部决策程序确定招租底价，市场询价需 2 人以上参与，比较实例不少于 2 个，并做好询价记录和签字存档备查，无明确参照物的，应委托具备资质的中介机构对标的资产进行评估，并办理相应的资产评估项目备案手续。

经政府交易平台组织交易不成功或公开征集没有产生承租意向人的，获得原批准机构书面同意，企业可以根据租赁资产情况以不低于资产评估价格或市场询价 90%确定新的租金底价并重新公告。

（四）申报出租资产。企业申报出租资产应当向国资部门提交如下材料：

1. 乐清市国有企业资产出租申请表；
2. 主管部门或市管涉改企业集团批准的资产租赁方案；
3. 企业按照内部决策程序对制定的资产租赁方案进行审议的书面决议；
4. 对外租赁的房产权属证明文件及安全责任管理承诺书（被鉴定为危房的不得出租）；
5. 拟签的租赁合同或协议；
6. 租金市场调查询价情况；
7. 需进行评估的资产，应提供相应的资产评估报告书和资产评估备案表；
8. 需要提交的其他材料。

（五）资产租赁情况报送。企业应在每年 12 月 1 日前，按存量资产出租情况填报《乐清市国有企业资产出租情况表》，报

送国资部门。

第六条 企业资产租赁方式。国有资产应当通过公开方式招租，并按以下规定对外出租：

（一）进入政府交易平台。出租项目预计年租金 10 万元（含）以上的应进入市政府交易平台（市公共资源交易中心）组织实施，以拍卖、招投标、网络竞价（一人或多人参与竞买，出价不低于起始价或底价，按照价高者得的原则确定受让人）方式，在国资等部门监督下按规定程序公开进行。经审核不符合进入政府交易平台条件的，按本条第二款规定组织实施。

（二）企业自行组织公开招租或委托具有资质的中介机构公开招租。出租项目预计年租金 10 万元以下的，由企业自行组织公开招租，经公开征集产生 2 个及以上承租意向人的进行竞价，如只产生一个承租意向人，以不低于招租底价成交；也可以委托具有资质的中介机构公开招租，按相关法律法规组织实施。

（三）下列情况可以采取协议租赁的方式进行：

1. 房地产坐落位置较偏僻、面积小（100 平方米以下）、年租金额低（市场询价或中介机构年租金小于五万元），确实不能采取公开招租方式出租的零星资产；

2. 国有企业、国有独资公司及国有单位之间的资产租赁；

3. 进入政府交易平台经 2 次组织交易仍不成功的，可按最后一次交易设定的条件，以不低于招租底价出租给承租意向人。

企业应严格控制协议租赁，不得自行扩大协议租赁范围。

第七条 企业资产租赁的期限和租金管理。

（一）资产租赁期限一般为 1 至 5 年，因承租人投入大短期

难以收回成本等特殊原因，租赁期限可设定不超过 10 年，对租期确需超过 10 年的，上报市政府采取“一事一议”方式予以明确。

（二）公开招租一般以租金报价最高者为承租者，对具有综合目标或要求较高的特殊项目，以招投标方式按综合条件最佳者得的原则确定承租人，资产租赁金额以招租结果的实际价格作为租赁合同签约的金额。

（三）企业应当严格按照租赁合同的规定，及时、足额收取租金，不得任意缓收、减免租金；租金收入应当按规定及时足额入账，不得账外列账；困难企业资产出租的租金收入，应当优先用于支付职工的工资、各类保险等费用。

第八条 企业资产租赁的续租、转租和关联服务管理。

（一）在符合规定程序和方式规范出租且承租人无拖欠租金行为的前提下可以续租。资产租赁期限届满，原承租人需要继续承租的，应当在租赁到期 3 个月前递交书面续租申请。企业应按照承租人续租申请，按照本办法第五条规定做好该资产的租赁方案和内部决策程序，重点做好租金的市场询价或评估，续租租金不低于市场询价或评估价，续租期限不超过三年，经主管部门或市管涉改企业集团同意，报国资部门备案后，并在租赁期限届满 2 个月前将租赁方案的内容通知承租人。承租人不接受续租条件的，视为放弃续租，企业应按规定重新组织招租。承租人接收续租条件的，企业应按规定进行公示。续租期限届满后不得再次续租。

（二）租赁期限届满而新的招租工作尚未完成的，如原承租

人愿意参加公开竞拍的，企业可与原承租人按月签订临时协议，租金按原合同执行。

（三）承租人原则上不得将资产转租，确需转租的，须征得出租方同意，解除原资产租赁合同，并由出租方与新的资产承租人签订租赁协议。新租赁协议的承租期不得超过剩余租期、租金不得低于原租金。

（四）资产租赁附带为承租人提供水、电、气及供暖等关联服务的，出租企业应当按照有关收费标准和消耗数量及时足额收费，不得无偿或者低价提供。

第九条 企业资产租赁的公告、公示。

（一）企业发生资产租赁需公开招租时，应当实行资产租赁公告；发生协议租赁、租赁期满续租、租赁价格低于招租底价等情况时实行公示；公告、公示由企业的主管部门或市管涉改企业集团监督下进行。

（二）公告、公示的主要内容：

1. 企业资产租赁方案；
2. 出租资产情况、租赁期限、租金及租金交付形式；
3. 监督反映方式和电话号码；
4. 其他需公告、公示的事项。

（三）公告、公示方式和期限：

1. 公告：公开招租时应在乐清市公共资源交易网以及租赁标的所在场所、企业办公地点、企业网站上公告。公告期限不少于10个工作日，如果按租赁年限累计租金超过1000万元，公告期限不少于20个工作日。

2. 公示：协议租赁、租赁期满续租和租赁价格低于招租底价等应在租赁标的所在场所、企业办公地点显要位置和企业网站上公示，公示期限不少于7个工作日。公示期内有异议应调查核实妥善处理，出现符合条件的其他承租意向人应转为公开招租。

第十条 企业资产租赁的合同管理。

（一）企业资产出租时，企业应依照《中华人民共和国合同法》的相关规定，与承租人签订规范的资产租赁合同。

（二）资产租赁合同应明确：

1. 资产概况及使用范围；
2. 资产租赁期限；
3. 租金及租金交付形式；
4. 租赁期内履约保证金的设定；
5. 双方权利与义务（包括安全消防、综合治理等）；
6. 违约责任；
7. 应当终止（解除）合同的内容（企业因政策变化、改制、出售、拆迁等情况）；
8. 其它应在合同中明确的条款。

（三）企业对外出租土地使用权或房屋建筑物时，应明确要求承租人不得擅自变更土地用途、建筑结构和使用功能，且不得擅自添建房屋及其他建筑物或设备。如承租人需进行大规模装修的，须事先征得出租企业同意，并在合同上约定合同期满或因承租方原因提前终止时，装修费用一律不予补偿；应事先约定，如为出租方原因提前终止合同，则装修费用赔付金额不得超过所剩租期的租金总额。

企业对外出租的土地使用权或房屋建筑物需要由承租人建设或加固的，应按设计方案和工程概算，经出租方审核后，可适当扣减工程费用设定租金底价，按规定的方式对外公开招租。

（四）企业资产出租及租赁期限届满收回租赁资产前，应对资产技术状况、损坏情况等进行检查与备案。租赁期间，企业应对租赁资产的技术状况、安全情况以及损坏情况进行不定期检查。

（五）企业应当监督承租人及时交纳租金，切实履行租赁合同。承租人不履行或者不完全履行租赁合同时，企业应当按照合同的规定，采取解除合同、追缴租金、强制承租方搬离等措施，督促承租方履行合同义务。

第十一条 企业资产租赁的制度建设、检查监督及责任追究。

（一）企业应当根据国家、省、市有关资产租赁的规定，明确职责，规范程序，建立健全资产租赁管理办法。企业应当加强资产租赁项目的档案管理，做到一事一档，内部决策决议、市场询价记录、评估报告、评估备案表、公告公示材料等档案资料完整详尽，签字齐备。

（二）国资部门根据规定不定期选取资产租赁项目，对企业资产租赁行为、资产租赁合同的履行和租金收取、使用情况进行检查，重点检查企业内部决策决议、市场询价记录、评估报告、评估备案表、公告公示材料等档案资料，并将检查结果列入年度考核评价，依法行使监督职能。

（三）承租人不履行或者不完全履行资产租赁合同时，企业应当按照合同的规定，及时采取相应的措施和法律手段，保证合同的履行。企业未及时采取措施或者因措施不当造成国有资产损失的，将按相关规定追究企业主要负责人及相关责任人责任。

（四）企业违反规定，不按规定程序出租资产，不与承租人签订资产租赁合同、不收取租金或者少收取租金造成国有资产损失的，将按相关规定追究企业主要负责人及相关责任人责任。

（五）企业负责人、经办人员在企业资产出租过程中滥用职权、玩忽职守造成国有资产损失的，应当负赔偿责任，并按相关规定给予纪律处分处理；涉嫌犯罪的，依法移送司法机关追究法律责任。

（六）受托资产评估机构在资产评估过程中违规执业的，由市财政局将有关情况通报其行业主管部门，建议给予相应处罚；情节严重的，可要求企业不得再委托该评估机构及其当事人进行国有资产评估业务；涉嫌犯罪的，依法移送司法机关处理。

第十二条 本办法自 2021 年 11 月 15 日起执行。乐清市国有企业资产租赁相关规定与本办法相抵触的，以本办法为准。

- 附件：1. 乐清市国有企业资产出租申报表
2. 乐清市国有企业资产出租情况表