

关于进一步规范新源县国资监管企业资产经营租赁及出租进场交易有关事项的通知

为进一步规范新源县国资监管企业资产经营租赁行为，提升国有资产使用效益与运营效率，严防国有资产流失，促进国有资产保值增值，根据《中华人民共和国民法典》《中华人民共和国企业国有资产法》等法律法规，参照《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）、《企业国有资产交易操作规则》相关公开交易要求和自治区国资监管有关规定，结合新源县实际，现就规范县属国资监管企业资产经营租赁及出租进场交易有关事项通知如下：

一、适用范围

（一）本通知适用于以下企业的资产经营租赁管理工作：

1. 新源县财政局、新源工业园区管委会履行出资人职责的国有独资企业、国有控股企业、国有资本实际控制企业及其所属各级全资、控股和国有资本实际控制企业。

2. 纳入县级统一管理、委托新源县监管的州属国有企业。以下统称企业或公司。

（二）本通知所称资产经营租赁，是指企业作为出租方，将其依法所有、占有或管理的土地、房产、设施设备、广告位、场地等经营性资产，出租给自然人、法人或者非法人组织（以下统称“承租方”）使用，并向承租方收取租金的经营行为。

（三）下列情形不适用本通知：

1. 租赁期限不超过 6 个月的短期租赁；
2. 专业租赁公司、融资租赁公司开展的专营租赁业务；
3. 物业服务企业正常经营范围内的对外出租行为；
4. 企业承办的专业市场、商场依照市场规则组织的统一对外招租；
5. 经政府批准企业承办的产业园区对外招商引资项目（企业自有资产除外）；
6. 企业住房租赁给本企业职工居住；
7. 法律、行政法规另有规定的其他租赁业务。

前款事项应当按照有关法律法规、行业监管规定和企业内部管理制度执行。

二、主体责任

（一）企业是资产经营租赁管理的责任主体，应当结合企业实际制定或者完善内部资产经营租赁管理制度，明确管理部门、决策程序、出租方式、底价确定、合同管理、收益核算、台账管理和责任追究等要求。

（二）企业应当落实国有资产保值增值责任，规范资产出租行为，不得无偿出租或者以明显低于市场公允价格出租企业资产。确因公益性、保障性或者内部统一运营管理需要低于市场价格出租的，应当书面说明理由，履行集体决策程序，并纳入专项台账管理。

（三）企业应当建立资产经营租赁管理台账，动态记录出租资产、出租方式、租赁期限、租金标准、合同履行、租金收

缴等情况，确保资产出租事项底数清楚、过程留痕、责任可追溯。

三、出租决策

（一）规范制定招租方案。企业实施资产租赁前，必须制定完整规范的招租方案，方案应当包括但不限于以下内容：

1. 拟出租资产产权状况、实物现状及资产明细清单；
2. 租赁用途、租赁期限、承租基本条件；
3. 招租底价及确定依据；
4. 招租方式；采取公开招租方式的，还应当明确信息披露渠道与安排、竞价方式；
5. 租金收缴方式、履约保证金设置与管理安排；
6. 租赁合同标准文本；
7. 风险防控措施及其他需要明确的事项。

招租方案原则上不得设置不合理的资格条件公开招租项目不得设置不合理的承租资格条件；确需设置的，不得具有明确指向性、排他性或违反公平竞争原则。

（二）严格履行内部决策程序。企业资产租赁事项必须按照公司章程、内部管理制度及“三重一大”决策要求，履行集体决策程序，形成书面决议，并于实施前报县财政局备案。

（三）企业应当合理确定租金底价。租金底价应当以具备相应资质的中介机构出具的评估结果为依据，并按规定履行资产评估项目备案程序。

四、招租方式

（一）企业资产出租原则上应当采取公开招租方式，本通知第五条规定的情形除外。

年均租金底价高于10万元（含）的，应在依法设立的产权交易机构（以下简称产权交易机构）公开实施。产权交易机构资质条件及具体交易流程，按照《企业国有资产交易监督管理办法》相关规定执行。年均租金底价低于10万元，由企业按照内部管理制度自行组织公开招租。

年均租金底价按照租赁期内租金底价总额除以租赁年限计算，免租期计入租赁期限。租金逐年递增的，按照租赁期内各年度租金底价的平均数计算。同一资产分区域、分时段出租或者同一批次、相互关联的出租项目，应当合并计算；不得通过拆分项目规避进场交易。

（二）企业不得以拆分租赁项目、化整为零、压低租金底价、缩短租赁期限、连续短租、变更出租方式等任何手段，规避公开招租和进场交易要求，不得以任何方式豁免依法应当履行的进场交易程序。

五、非公开协议租赁情形

企业资产经营租赁符合下列情形之一的，履行内部决策程序后，可采取非公开协议方式：

（一）涉及国计民生、公益性、文物保护、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经营租赁；

（二）县属监管企业及其所属各级全资、控股、实际控制企业之间的内部租赁行为；

（三）企业资产因空间或结构原因无法单独租赁，必须与其他业主共同租赁的；

（四）为企业主营业务提供配套服务的供应商、经销商，因开展配套服务承租企业不动产的租赁行为；

（五）租赁期限不超过 6 个月的短期租赁行为；

（六）其他确需采取非公开协议方式租赁的特殊情形。

企业采取非公开协议方式的，应当书面说明理由，明确租金底价确定依据，履行集体决策程序，于实施前报县财政局备案，签订规范的书面租赁合同，纳入专项台账管理和收益统一核算。属于前款第（六）项规定情形的，应当由企业董事会或者其他有权集体决策机构审议。

存在两个以上符合条件的意向承租方时，应当采取竞争性方式择优确定承租方。

县属监管企业之间的内部租赁，应当执行权属核查、内部决策、底价确定、合同管理、收益核算、台账管理和责任追究等规定，不适用公开招租、进场交易和信息公告程序。内部租赁应当坚持有偿使用原则；确因公益性、保障性或者内部统一运营管理需要低于市场价格出租的，按照本通知第二条第（二）项执行。

六、合同管理

（一）严格控制租赁期限。资产经营租赁期限一般不超过

5 年（含 5 年）。确因承租方对承租资产有较大投入（投资金额 500 万元以上）、投资回收期较长（5 年以上）等特殊情形的，可适当延长租期，但原则上不得超过 10 年。延长租赁期限的，应当开展专项论证，经企业董事会或者其他有权集体决策机构审议，并于实施前报县财政局备案；租赁合同应当设置与市场价格变化相衔接的租金调整机制。

（二）规范到期续租管理。租赁期满后，企业应当及时收回资产，重新履行公开招租程序，除符合本通知第五条规定的非公开协议租赁情形外，原则上不得直接续租、指定续租或自动展期确需继续出租的，应当重新履行评估、内部决策和公开招租程序。原承租方可以依法参与公开竞租，但不当然享有续租权。

（三）企业应当按照合同约定及时足额收取租金，将租赁收入纳入财务统一核算和预算管理。对承租方逾期缴纳租金、擅自转租、改变用途或者其他违约行为，应当及时采取催收、解除合同、追究违约责任等措施。

（四）规范合同必备条款。租赁合同应当采用书面形式，主要内容包括但不限于：出租资产状况、租赁用途、租赁期限、租金标准及调整机制、租金收取时间与方式、履约保证金、双方权利与义务、合同变更和解除、合同到期处理、转租限制、违约责任、免责条款及争议解决方式等。

企业原则上不得允许承租方转租、分租或者擅自改变资产用途。确需转租、分租或者变更用途的，应当经出租行为原决策机构同意，并履行相应备案程序，不得损害国有资产权益。

七、监督责任

（一）县财政局通过备案管理、专项检查、审计监督、年度考核等方式，对企业资产经营租赁行为实施监督管理，督促企业规范出租程序、加强收益管理、防范资产流失风险。

（二）企业应当加强对所属企业资产经营租赁工作的指导监督，定期或者不定期开展检查，重点关注未公开招租、规避进场交易、租金明显偏低、租金欠缴、合同履行不到位、擅自转租、低效长租和长期空置等问题。

（三）企业在资产出租过程中存在未按规定履行决策、审批、备案、评估、公开招租或者进场交易程序，擅自压低租金底价，违规减免、缓收、欠收租金，或者造成国有资产损失的，按照国有资产监管和违规经营投资责任追究有关规定处理；涉嫌违纪违法或者犯罪的，依法移送有关机关处理。

八、附则

（一）本通知由新源县财政局负责解释。

（二）本通知施行前县内相关规定与本通知不一致的，以本通知为准；国家、自治区、伊犁州另有新规定的，从其规定。

（三）本通知自印发之日起施行，有效期 5 年，原《关于新源县国资监管企业资产经营租赁事项的通知》同时废止。