

漳平市财政局文件

漳财规〔2024〕2号

漳平市财政局关于印发 漳平市市属国有企业资产租赁管理办法的通知

各市属国有企业：

《漳平市市属国有企业资产租赁管理办法》已经第三次国资领导小组会议研究通过，现印发给你们，请认真遵照执行。

（此件主动公开）



漳平市市属国有企业资产租赁管理办法

第一章 总则

第一条 目的

为进一步规范市属国有企业资产租赁行为，加强国有资产产权交易的监督管理，促进国有资产的合理流动，提高国有资产运营效益，防止国有资产流失，确保国有资产的保值增值，根据《中华人民共和国企业国有资产法》《中华人民共和国公司法》《企业国有资产交易监督管理办法》《关于规范企业资产租赁和承包管理的意见》（闽国资企改〔2010〕77号）和国家有关法律法规、行政法规的规定，结合本市实际情况，制定本办法。

第二条 适用范围

本办法所称的国有企业是指市财政局直接监管或由其他政府单位履行出资人职责的企业及其下属各级独资、控股的下属企业。

本办法所称的资产租赁是指国有企业作为出租方，将自身拥有的或代管的国有经营性资产（包括土地、房产、仓库、设备等）租赁给自然人、法人或其它组织（以下简称承租方），并向承租方收取租金的经营行为。

本办法所称的国有资产应权属清晰，权属不明确或存在

法律纠纷的产权不得进行租赁。设置为担保物权的国有企业资产产权租赁，应符合《中华人民共和国民法典》的相关规定。

第三条 租赁管理原则

企业租赁行为应当遵守国家法律、行政法规和有关政策规定，坚持公开、公平、公正、诚信的原则，加强自律管理，保证租赁有序进行。

第二章 资产租赁审批权限

第四条 租赁审批权限

资产租赁管理应办理审批手续，未经审批，不得对外出租。资产管理企业将资产出租详细方案报市财政局审批。

第三章 资产租赁管理

第五条 租赁模式

经营性资产租赁模式主要包括公开招租、协议租赁两种。

（一）公开招租

企业应当依照经批准的资产租赁方案，通过公开招投标的方式择优确定承租人。公开招租应当在依法设立的产权交易机构、国有拍卖或国有招标机构组织公开进行。公开招标前，需设置招标保留价，由企业决策部门协商，决策人应签字确认。若第1次流标，经资产管理企业商议确定后，可在原招投标底价

的基础下调 10%重新进行招投标。若第 2 次流标，可在原招投标底价的基础下调 20%重新进行招投标。

招租信息应当在租赁标的物现场、各类媒体渠道发布招租公告，公告期不得少于 10 日。

结果公示结束次日起 7 个工作日内签订资产租赁合同。

（二）协议租赁

有下列情形之一的，企业可直接采取协议租赁：

1. 承租人为党、政、军机关、国有行政事业单位的；
2. 承租人为市属各国有企业及各级国有全资子公司的；
3. 经市政府批准可以不采取公开招租方式的；
4. 租赁期不超过 90 天的短期租赁行为；
5. 根据相关法律、法规规定不宜或不应采取公开招租方式的；
6. 公开招租 3 次及以上流拍的，可按最后一次招标底价进行协议招租。

第六条 租赁时间

国有企业经营性资产出租的期限一般为 3 年，经测算、评估，对投资金额大、回收期长的租赁项目，租赁期限可适当延长至 5 年，但最长不超过 8 年。

资产租赁期限到期且租赁乙方有意续租的，租赁方提出续租方案，报市财政局审批，同一租赁物续租原则上只开展一次，要求承租户无不良履约记录。

第七条 租赁价格

企业可通过直接询价、租赁物周边市场调查分析、参考中介机构价格及有关部门公布的租金指导价，或者委托评估机构评估等方式，确定租赁底价。有历史租金价格的（上一轮公开竞价招租中标价），由资产管理企业参考周边现有市场行情来确定招标底价。资产续租情形，由资产管理企业在充分的市场调研的基础上确定续租价格，报资产管理企业内部审批。

第八条 免租期

经公开招租的租赁物，如需大幅装修，承租人提交书面申请报告，经资产管理企业审核确认后，建筑面积 100m^2 （含 100m^2 ）以内的，最多可享受半个月的免租期；面积在 $100-1000\text{m}^2$ 的，经资产管理企业内部审批，最多可享受 3 个月以内的装修免租期。面积大于 1000m^2 的，报市财政局确定装修免租期，但最多不得超过 5 个月的装修免租期。在原合同期满后续租的，原则上不享受装修免租期，需二次装修的，方案报市财政局审核后，可参照以上条款执行。

第九条 优先权

租赁合同到期后，原承租方在同等条件下享有优先承租权。

第十条 租金收缴管理

（一）租金收缴

资产管理企业内具体资产管理部门应按月核对租金收缴

情况，统一开具收据或发票，同时做好承租人租金收取记录，并于次月 15 日前将当月租金收缴的情况以租金报表的形式上报企业管理层。租金收缴记录或报表，应列明租金收缴的整体状况（报表应含本月已交、未交，累计欠缴、补交等内容）。

（二）管理费计提

代管国有经营性资产年度应收租金 10% 计提资产管理费，用于资产管理专员的人工成本费用，及代管资产的维修及改造，维护资产的完整性及保障资产安全性能。单项资产的维修及改造费用 3 万元以下的由资产管理企业审批，超过 3 万元的，报市财政局审批。

（三）租金催缴

1. 租金未缴交 2 个月的，由资产管理企业发送《租金催缴通知书》，告知须按通知书上的限期将所欠的租金及合同约定的其他费用足额缴交至指定银行账户。

2. 经 3 次以上催缴，承租方仍未能在规定时限缴交的，由公司协同法务人员，依法向管辖地人民法院提起诉讼，解除合同，追收所欠租金及违约金。

3. 租金延期缴纳达一定次数，原则上合同到期后不予续签：合同期内一年内不超过 2 次。承租人有异议的，先由承租人提出合理理由，确为客观因素的，资产管理企业内具体资产管理部门经核实后报资产管理企业审批。对恶意招标竞争的，或随意转租的，或破坏国有资产的，或拖欠租金超过 2 个月的，

或不按期缴交租金超过2次的等等，设置黑名单管理机制，进入黑名单的取消承租国有资产资格。

第十一条 其他规定

原则上承租人不得转租资产，有正当理由申请转租的，需书面申请并经资产管理企业同意后在合同租赁期内转租，并签订补充协议，转租期限不得超过原合同约定的租赁期限。

因客观原因（如市政道路维修等因素）严重影响经营，需要降低租金标准或减租的，由承租户提出书面申请，经资产管理企业审核后，报市财政局审批。

第四章 合同及档案管理

第十二条 租赁合同

资产管理企业应与承租人根据《中华人民共和国民法典》及资产租赁方案签订租赁合同或者协议书。租赁合同主要内容应包括：租赁的资产状况、出租用途、租赁期限、租金的计算及缴交、履约保证金、双方权利与义务、合同变更解除及合同纠纷处理办法和违约责任条款等。合同中应特别载明合同终止及免责条款，以及期满后资产的验收、安全生产、卫生的约定和双方需要约定的其他事项。其中，凡在竞租方案中已明确的内容，租赁合同均应与其保持一致。

合同的主要条款原则上不得随意修改，若需要修改，应由律师出具律师意见书。

合同一经签订生效，原则上不允许变更。确因重大情况需要变更租赁合同的，由资产管理企业审定并形成书面决议。

第十三条 合同终止情形

租赁合同中应载明合同终止情形。有下列情形之一的，资产管理企业应及时终止租赁合同：

- （一）承租方长期恶意拖欠租金或确实无力履行合同；
- （二）擅自搭建、拆改结构；
- （三）擅自转租、分隔转让；
- （四）利用租赁标的物进行违法活动；
- （五）故意损坏租赁标的物；
- （六）因城市规划建设需要拆迁或土地收储；
- （七）因不可抗力致使合同不能继续履行；
- （八）法律、法规、政策规定的其他情形。

第十四条 档案管理

资产管理企业应做好租赁项目档案管理，将租赁方案及相关招投标竞价文件、租赁合同文本等相关资料按项目单独立卷，集中管理。

第十五条 清单管理制度

资产管理企业要建立租赁标的清单管理制度，定期发布租赁项目清单或变更情况。企业应建立承租方黑名单制度，对合同执行不力、有违法违规行为、被列入惩戒或失信名单等的法人、团体、个人的承租资格进行限制。

第五章 监督管理

第十六条 租赁行为监督

企业相关责任人在租赁过程中出现滥用职权、玩忽职守、违法违规行爲，造成国有资产损失的，将依照有关法律法规追究相关人员责任，并责成其依法承担相应的赔偿责任；造成国有资产流失，情节严重涉嫌犯罪的，移送司法机关依法追究刑事责任。

市财政局应监督企业资产租赁管理行为，推动企业资产进入产权交易机构或自行组织公开招投标，对企业的资产租赁管理工作进行定期或不定期监督检查，督促企业建立健全资产租赁管理制度。

第六章 附则

第十七条 其他

本办法由市财政局负责解释。企业在执行本办法过程中遇到问题，应及时向市财政局反馈。

本办法自印发之日起施行，有效期5年。