

青田县国有资产管理委员会文件

青国资委〔2021〕14号

青田县国有资产管理委员会 关于印发《青田县县属国有企业国有资产 出租管理暂行办法》的通知

各乡镇人民政府，各街道办事处，县直各单位，各县属国有企业：

为加强我县县属国有企业国有资产管理，规范国有资产出租行为，结合我县实际情况，特制定本办法。现将《青田县县属国有企业国有资产出租管理暂行办法》印发给你们，请认真贯彻执行。

青田县国有资产管理委员会

2021年12月27日



青田县县属国有企业国有资产 出租管理暂行办法

第一章 总 则

第一条 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）及其他相关规定，为加强我县县属国有企业国有资产管理，规范国有资产出租行为，结合我县实际情况，特修订本办法。

第二条 本办法适用于我县县属国有企业的经营性国有资产出租行为。

第三条 国有资产出租，是指国有企业在保证履行职能的前提下，出租闲置国有资产，组织收入的一种经济行为。

第四条 县财政局（县国资办）负责审批县属国有企业的国有资产出租事项，监督、指导国有资产出租的管理工作。

第五条 《履行出资人职责暂行办法》规定的一级公司（以下简称“一级公司”）负责审核子公司（含子公司下辖的所有国有全资公司、控股公司）的国有资产出租事项，督促子公司按规定开展国有资产出租工作，接受县财政局（县国资办）的监督指导并向其报告子公司国有资产出租的管理工作。

第六条 各县属国有企业负责办理本单位国有资产出租事项的报批手续，负责出租国有资产的保值增值。

第七条 国有资产出租应遵循“公开、公平、公正”的原则，

一般采用拍卖、挂牌等公开竞价方式面向社会公开招租。

因办公需要，国有企业的房产可以以协议出租的方式租给行政事业单位，租金按照出租单位委托具有国有资产评估资格的社会中介机构出具的市场评估价确定。县直各单位（含乡镇、街道办事处）、教育系统各单位、卫生系统各单位支付的租金，由县财政分别列入县机关事务保障中心、县教育局、县卫生健康局的部门预算，再统一支付给各产权单位（国有企业）。

其他因特殊情况不具备公开竞价条件或不宜公开竞价的，出租单位必须以正式书面文件形式向一级公司报告，由一级公司核准并经县政府或县国资委同意后，方可协议出租。

第八条 国有资产的出租期限综合考虑出租资产的建筑面积、装修成本等因素确定，一般情况下 50 平方米以下（含 50 平方米）的最高为 3 年，50 平方米以上 200 平方米以下（含 200 平方米）的最高为 5 年，200 平方米以上的最高为 8 年，租期在 3 年以上的自第 4 年起年租金实行 10% 的环比上浮比例。

第九条 在承租期内，承租人负责国有资产的维修和保养、相关附属设施的安装维护以及该房屋所涉及的消防等相关安全责任问题，房屋水、电、物业及相关使用时所产生的一切费用由承租人承担。

第二章 出租流程

第十条 县属国有企业出租国有资产要符合国家法律、行政

法规、规章及政策规定，符合我县改革发展的总体规划，进行必要的可行性论证、市场调研，合理制订出租方案，经一级公司审核同意后，报县财政局（县国资办）审批。法律、行政法规另有规定的，依照规定执行。

出租方案主要包括出租资产的基本情况（坐落地点、面积、规划用途等资料）、出租方式、出租期限、出租起始价（底价）、允许或限制经营的范围以及其它特别约定条款等内容。

第十一条 办理报批手续应提交的材料及程序：

（一）出租单位向一级公司出具国有资产出租的书面申请报告、《非经营资产转为经营性资产申报审批表》、《出租资产基本情况表》和拟出租房屋建筑物的坐落地点、面积、规划用途等资料，以及评估机构出具的评估报告、国有资产出租方案；

（二）经一级公司审核无误后，向县财政局（县国资办）申报。

（三）县财政局（县国资办）对申报材料进行复核审批，经批准后送至通过政府采购确定的拍卖行组织实施。

第十二条 国有资产实行集中招租。县属国有企业须在租赁期到期前四个月按第十一条规定将材料报送拍卖行，新出租资产提前一个月报送。到期重新招租的，出租单位应通知原承租人到期重新招租等事项。

第十三条 出租方案经批准后，出租单位应按照规定委托社会中介机构代理制作拍卖文件，发布公告，实施招租。

第十四条 公开招租应在丽水市公共资源交易网、青田侨报等媒介上发布公告，公开招租相关信息的公布时间不得少于 10 个工作日。

公告应载明的内容：

- （一）资产的坐落、建筑面积、出租期限；
- （二）咨询、展示与报名的时间、地点、条件；
- （三）竞租会的时间、地点、竞租起始价、竞租保证金；
- （四）需要公布的其它事项。

第十五条 国有资产集中公开竞租的统一交易平台是县政府采购招投标交易中心，县财政局（县国资办）对公开竞租的全过程履行监管职责。

第十六条 国有资产租赁合同一般包括以下内容：

- （一）租赁双方的基本情况；
- （二）出租资产的基本情况；
- （三）出租方式、出租期限、出租价格、价款支付方式；
- （四）允许经营或限制经营的范围及其他特别条款；
- （五）有关税费、水电安装、资产维护及费用、安全责任的承担；
- （六）履约保证金（其额度相当于 2 个月租金），不得擅自转租的提示；
- （七）违约责任、合同争议的解决、合同变更和解除；
- （八）合同生效的条件、签约日期；

(九) 需要约定的其它事项。

第十七条 出租单位应在拍卖文件中提供的租赁合同样本基础上制作并签订书面租赁合同。

公开竞租的，凭成交确认书（经县招投标中心见证）签订合同；协议出租的，凭县政府或县国资委的批准文件签订合同。

第十八条 首次出租预计年租金 15 万元（不含 15 万元）以上或建筑面积 200 平方米以上的国有商铺、办公楼等，必须委托具有国有资产评估资格的社会中介机构对招租底价进行评估。出租单位应如实向资产评估机构提供有关情况和资料，并对所提供情况和资料的客观性、真实性和合法性负责，不得以任何形式干预资产评估机构独立执业。

第十九条 出租单位应在收到评估机构的评估报告十日内，报请县财政局（县国资办）核准或备案。

第二十条 出租单位以评估价、上一次招租成交价为依据确定起租的参考价。除下列情况外，一般不得低于评估价、上一次招租成交价：

（一）上一次招租成交价高于上一次招租底价 30%—50%（含 30%，不含 50%）且增加年租金 2 万元以上（含 2 万元），可适度降低此次招租底价，调整幅度原则上不得超过增幅部分的 50%；

（二）上一次招租成交价高于上一次招租底价 50%以上（含 50%）且增加年租金 2 万元以上（含 2 万元），可委托具有国有资产评估资格的社会中介机构对年租金进行评估，此次招租底价不

得低于评估价，也可以适用本条款第一点适度降低此次招租底价。

第二十一条 公开竞租流拍且招租底价 15 万元以下的，允许自流拍之日起一个月内以不低于竞租起始价为条件协议出租，原承租人必须按本次招租底价的标准交清延期部分租金；超出一个月期限的，重新组织公开竞租，竞租底价不得低于原底价的 90%。

两次及两次以上公开竞租流拍的，出租单位可以选择委托具有国有资产评估资格的社会中介机构对年租金重新进行评估，并以此为依据设置下一轮公开竞租的招租底价。

第二十二条 承租人可以申请提前退租，出租单位有权根据实际情况按以下规定办理：

（一）已租赁时间未超过 1 年（含 1 年）的，不同意提前退租申请；

（二）已租赁时间超过 1 年但未超过 2 年（含 2 年）的，承租人申请提前退租的，同意提前退租申请，其缴纳的履约保证金不予返还；

（三）已租赁时间超过 2 年的，承租人申请提前退租，同意提前退租申请，其缴纳的履约保证金的 50%不予返还。

承租人申请退租需提前 3 个月向出租单位提出书面申请，出租单位、承租人双方约定退租具体时间点，截止时间前承租人必须予以腾空租赁标的物，结清租金和相关费用，并按原合同（协议）条款对固定的装修装饰物不得拆除和毁坏。经申请同意提前退租的房产再次公开招租，出租单位可以根据实际需要委托具有

国有资产评估资格的社会中介机构对招租底价进行评估，招租底价由评估价和邻近商铺的年租金综合考虑确定，且原承租人（包括配偶）不得报名参与招租。

第二十三条 已出租资产因工作需要转作办公用的，必须以正式行文向一级公司请示，经批准后方可由经营性资产转作非经营性资产，并报县财政局（县国资办）备案。

第三章 出租资产监督

第二十四条 对国有资产出租的监督，应当坚持单位内部监督与财政监督、审计监督、社会监督相结合，事前监督与事中监督、事后监督相结合，日常监督与专项检查相结合。

第二十五条 出租单位对出租国有资产应当实行专项管理，进行专项登记，实行专项考核，并在单位财务会计报告中对相关信息进行充分披露。

第二十六条 出租单位对出租资产应进行定期或不定期的检查，及时掌握资产的现状和使用情况，并及时维护。对承租人违反合同规定损害出租资产的行为提出制止纠正意见，对拒不纠正的，可提前终止合同，收回资产。

第二十七条 出租单位应及时收取承租人按合同规定须缴纳的租金、履约保证金，并及时入账。

第二十八条 县财政、审计、纪委（监察）等部门依法对国有资产出租单位是否按照规定履行管理职责进行检查，并按照职

权作出相应处理。

第二十九条 对财政部门、县属国有企业及其工作人员在管理出租国有资产等方面违反本办法的行为，按照《财政违法行为处罚处分条例》（国务院第 427 号令）《关于进一步加强国有资产管理的实施意见》（青政【2006】27 号）等规定进行处理。违反本办法规定的其它行为，依据国家有关法律、行政法规及规章进行处理。

第四章 附 则

第三十条 本办法由县财政局（县国资办）负责解释。

第三十一条 本办法自印发之日起施行。

抄送：县委办，县市场监管分委。

青田县国有资产管理委员会

2021 年 12 月 27 日印发
