

江阴市财政局 江阴市行政审批局 文件

澄财发〔2023〕4号

关于印发《江阴市市属国有企业资产 出租管理办法》的通知

各市属国有企业：

现将《江阴市市属国有企业资产出租管理办法》印发给你们，
请认真贯彻执行。



江阴市市属国有企业资产出租管理办法

第一章 总 则

第一条 为加强国有资产监督管理，规范市属国有企业资产出租行为，提高国有资产经营效益，实现国有资产保值增值，根据《中华人民共和国企业国有资产法》、《企业国有资产交易监督管理办法》（国务院国资委、财政部令第32号）等法律法规，结合我市实际，制订本办法。

第二条 本办法适用于江阴市财政局（国资办）依法履行出资人职责的企业和市政府按照市财政局（国资办）履行出资人职责管理的企业（以下简称市属企业）及其所属的各级国有及国有控股、国有实际控制企业（与市属企业统称企业）。

第三条 本办法所称的资产出租，是指企业将自有、受托管理或拥有实际控制权的房屋建筑物、土地、停车场（位）、广告阵地、照明设施、机器设备、无形资产等，以经营性出租的方式部分或者全部出租给法人、自然人或其它组织（以下简称承租人）使用，向承租人收取租金的行为。

第二章 部门职责

第四条 市财政局（国资办）是企业实行资产出租的监管主体，主要履行以下职责：

- (一) 制定关于企业资产出租规定和要求的规章制度；
- (二) 督促企业建立健全资产出租管理制度；
- (三) 监管企业资产出租管理行为；
- (四) 完善企业资产出租信息化管理系统；
- (五) 应当行使的其他职责。

第五条 企业是资产出租的实施主体，主要履行以下职责：

- (一) 负责制定企业资产出租管理制度和安全管理责任体系，明确具体职能部门和工作流程；
- (二) 负责企业资产出租工作；
- (三) 负责企业资产的日常管理与安全维稳工作；
- (四) 向市财政局（国资办）报告资产出租管理情况；
- (五) 应当行使的其他职责。

第六条 江阴市公共资源交易中心（以下简称市交易中心）是企业进场公开招租的服务主体，主要履行以下职责：

- (一) 制定交易制度和交易流程，建立健全操作规则；
- (二) 提供企业进场公开招租的信息发布平台、交易平台和服务平台；
- (三) 建立企业资产进场公开招租情况数据库，并及时向市财政局（国资办）反馈；
- (四) 应当行使的其他职责。

第三章 出租程序

第七条 市属企业应根据本办法并结合有关政策，制定本企业及所属子企业的资产出租管理制度，明确分管领导和责任部门。资产出租管理制度应当明确适用的资产范围、决策程序、管理权限、职责分工、职能部门、工作流程、底价确定、招租方式、出租期限等事项。

第八条 企业在资产出租前应当制定出租方案，出租方案必须严格按照资产出租管理制度规定履行集体决策程序，严禁个人擅自决定或改变集体决策意见。出租方案一般应当包括出租资产的基本情况（如现状、地址、面积等）、出租用途、出租期限、租金底价、租金增长幅度、租金收付方式、出租保证金等。原则上不得设置资格条件，确需设置的，不得有明确指向性或违反公平竞争原则。

第九条 资产出租期限以3年内为主，一般不超过8年。如出租业态有特殊要求，出租期限需超过8年的，报市财政局（国资办）批准。企业应根据发展规划合理确定资产出租期限。

第十条 资产出租应委托具有评估资质的专业机构对租金进行评估。租金底价可在不低于评估价的基础上，结合市场供需及资产实际情况等因素综合确定。租期在3年以上的，必须设置租金增长幅度。

第十一条 资产出租应当遵守国家法律法规和政策规定，遵

循等价有偿和公开、公平、公正的原则，依托市公共资源交易平台，向社会以公开竞价的形式确定承租人（以下简称进场公开招租）。

第十二条 进场公开招租应当通过市交易中心网站、产权交易机构、相关报刊媒体、出租场所等发布招租公告，公告期不少于10个工作日。

招租公告披露内容应包括：

（一）出租标的的基本情况（包括但不限于以下内容：资产名称、现状、坐落地、用途、性质，出租范围、数量、面积，出租期限，租金底价，租金收付方式，出租保证金等）；

（二）承租人应当具备的基本条件及其他要求；

（三）其他需要公开披露的信息。

第十三条 公告期满后，只征集到一个符合条件的意向承租人的，由市交易中心组织交易双方按照租金底价与意向承租人报价孰高原则直接签订合同；未征集到意向承租人的，可适当延长公告期限，延长时间不少于5个工作日。确须调整底价的，经原决策机构书面同意后，最高可降低租金底价的10%重新进行进场公开招租。

第十四条 除进场公开招租外，符合下列情形之一的，企业也可以通过公开招标、邀请招标、竞争性谈判等公开方式选择确定承租人。

（一）商业综合体、专业市场、商业街区、文创园区、产业

园区、物流园区、新建公园景区等专业性较强的行业招租；

(二) 连续两次以上(含两次)流拍的资产出租。

第十五条 因特殊需要或用途，以下情形的资产出租事项，经市属企业集体决策同意后，可以采取协议出租方式进行，出租价格不得低于评估价。

(一) 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资产出租；

(二) 涉及用于救助等社会公益福利事业的资产出租；

(三) 市属企业及所属子企业内部之间的资产出租；

(四) 承租人为党政机关、事业单位的资产出租；

(五) 用于会议会展、举办活动、施工占用等临时性用途且同一承租人年度累计期限不超过12个月的。

企业不得以拆分出租期限、连续短租，以及借市属企业内部协议出租名义等方式规避公开招租。

非同一市属企业确需在国有及国有控股、国有实际控制企业之间协议出租的，报市财政局(国资办)批准。

第十六条 企业应与承租人依照《中华人民共和国民法典》的规定签订规范的资产出租合同，合同应由法务部门或专业法律服务机构对内容进行审核，不得转租。合同中应当特别载明合同解除情形及免责条款，如遇市政建设需要拆迁、土地被收储、企业改制以及因法律、法规、政策调整或不可抗力致使合同不能继

续履行等情形，企业有权解除合同并予以免责。

第十七条 企业应加强对在租资产的动态跟踪管理，承租人出现不履行或不完全履行合同情形时，企业应及时采取相应措施维护自身合法权益。

第十八条 企业应加强资产出租合同和租金收入管理，建立健全资产出租合同等档案管理制度，租金收入严格按照会计准则及时进行账务处理。

第四章 监督管理与责任追究

第十九条 市财政局（国资办）充分运用信息化手段，对企业资产出租情况实行动态监管，不定期开展企业资产出租监督检查工作。

第二十条 企业作为资产出租行为的责任主体，必须建立“制定方案、决策审批、实施招租、日常管理、风险防控、监督检查、责任追究”的闭环管理流程，建立“一房一档”资产出租管理台账，规范资产出租行为，及时、准确提供资产出租动态信息并录入江阴市国资监管系统。

第二十一条 企业在资产出租过程中违反相关法律、法规、规章及资产出租管理制度，造成国有资产及权益损失的，国资监管部门按相关规定给予相应处理；对滥用职权、玩忽职守、利益输送等，按相关规定依纪依法给予处分；涉嫌犯罪的，移交司法机关处理。

第五章 附 则

第二十二条 资产存在权属不清晰、权证不齐全等产权瑕疵以及其他历史遗留问题的，企业应结合实际情况，因地制宜采取有效措施，妥善解决相关问题。

第二十三条 企业存量住宅用于安排给本企业职工租住的，以及企业经营的人才公寓、酒店式公寓、商务写字楼、公建配套设施等经营性房产出租，有特殊规定的，从其规定。

第二十四条 本办法由市财政局（国资办）负责解释。

第二十五条 本办法自印发之日起施行。《江阴市市属国有企业资产出租管理暂行办法》（澄国资发〔2018〕4号）同时废止。