

# 随州市人民政府国有资产监督管理委员会文件

随国资发〔2022〕1号

## 关于印发《随州市政府国资委出资企业资产 租赁管理暂行办法》的通知

各出资企业：

为加强企业国有资产监督管理，规范企业资产租赁行为，根据《省政府国资委出资企业资产租赁管理暂行办法》（鄂国资产权〔2019〕38号）精神，我委制定了《随州市政府国资委出资企业资产租赁管理暂行办法》，现予印发，请认真遵照执行。

随州市人民政府国有资产监督管理委员会

2022年1月4日

# 随州市政府国资委出资企业资产租赁 管理暂行办法

**第一条** 为规范市出资企业资产租赁行为，提高国有资产运营效益，防止国有资产流失，确保国有资产保值增值，根据《企业国有资产法》《企业国有资产监督管理暂行条例》《湖北省企业国有资产监督管理条例》、《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）和《省政府国资委出资企业资产租赁管理暂行办法》（鄂国资产权〔2019〕12号）等有关规定，结合企业实际，制定本办法。

**第二条** 本办法适用于随州市人民政府国有资产监督管理委员会（以下简称市政府国资委）履行出资人职责的企业及其所属各级全资、控股及拥有实际控制权的企业（以下简称各级子企业）资产租赁的管理。

**第三条** 本办法所称资产租赁是指市出资企业及其各级子企业作为出租方，将其拥有的土地、房产、设施设备、广告位等资产租赁给自然人、法人或其他组织（以下简称承租方）使用，向承租方收取租金的经营行为。

**第四条** 下列情形不适用本办法：（一）融资租赁公司从事的融资租赁业务；（二）以租赁为主业的专业化综合性市场（商场）的对外招租；（三）物业管理公司从事的经营业务；（四）由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）的；（五）企业住房租赁给本企业职工居住的；（六）

法律和行政法规另有规定的。

**第五条** 市出资企业及其各级子企业是资产租赁行为的责任主体。市出资企业对各级子企业资产租赁承担监管责任，应建立资产租赁管理台账，全面、准确掌握各级子企业租赁资产数量、资产租赁方式、资产租赁管理等情况，加强对各级子企业资产租赁的监管。

**第六条** 市政府国资委督促市出资企业建立健全资产租赁管理制度，监督资产租赁管理制度的执行情况。市出资企业及各级子企业应建立资产租赁管理制度，明确资产租赁管理的职责部门、管理权限、决策程序、工作流程等。市出资企业各级子企业制定的资产租赁管理制度报市出资企业备案。

**第七条** 资产租赁应当遵循等价有偿和公开、公平、公正的原则，在广泛征集承租方的基础上，通过公开竞争择优确定，提高企业资产的利用效益，实现企业资产价值最大化。

一个批次标的物租金底价之和在 10 万元以上的项目，应在依法设立的产权交易机构公开进行；一个批次标的物租金底价之和在 10 万元以下的，企业可通过依法设立的产权交易机构公开进行，也可自行组织或委托专业机构公开招租。

**第八条** 市出资企业及其各级子企业在资产租赁前应当制定招租方案，招租方案应当包括但不限于以下内容：拟租赁资产的产权状况、实物现状、资产明细清单、租赁用途、租赁期限、承租条件、招租底价及确定依据、招租方式、租金收缴办法、

租金的管理办法、租赁合同文本等。租赁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** 市出资企业及各级子企业在企业资产租赁前应委托有资质的中介机构对租赁资产进行评估并经市出资企业备案，作为确定租金底价的参考依据。首次招租价格不得低于经备案的评估结果。

**第十条** 市出资企业及各级子企业资产租赁应根据企业发展规划，合理确定资产租赁期限。资产租赁期限一般不得超过3年，特殊情况可适当延长，但不超过5年。对承租方投资金额大、回收期长等特殊情况的租赁项目，租赁期限最长不超过10年。资产租赁期满后，应当及时收回资产重新进行招租。

**第十一条** 企业资产租赁应通过产权交易机构网站、本企业网站和信息公开栏、租赁业务中介网站、拟出租资产现场、报刊杂志等媒体对外公开披露信息，发布招租信息公告。信息公告期不得少于10个工作日，其主要内容包括但不限于：出租企业名称、出租资产的详实地理位置、数量、面积、设备型号、租赁期限、竞租人条件、用途限制、招租底价、竞租保证金、竞租时间、地点、竞价方式、交租方式及其他附加条件等。

**第十二条** 市出资企业及各级子企业发生资产租赁时，应当与承租方签订规范的资产租赁合同，租赁合同主要内容应当包括但不限于：出租资产状况，出租用途，租赁期限，租金标准及年递增率，租金收取时间与方式，双方权利与义务，合同变

更、解除，合同纠纷的处理办法和违约责任条款等。合同中应载明合同终止情形及免责条款。对于租赁期限较长、租赁价格较高的租赁合同，应由专业法律服务机构对合同重点内容进行审核，并出具专业法律意见。

**第十三条** 市出资企业及各级子企业资产租赁应严格履行内部决策程序，企业整体资产租赁情况应作为企务公开的重要内容充分听取企业职工的意见，接受职工监督。

**第十四条** 市出资企业及各级子企业应规范资产租赁合同等档案管理，建立健全资产租赁合同等档案管理制度，资产租赁收入应纳入企业统一会计核算财务管理。

**第十五条** 在产权交易机构公开进场的招租项目，信息披露期满未征集到意向承租方的，可以延期或在降低租金底价、变更承租条件后重新进行信息披露。新的租金底价低于评估结果的90%时，应当经租赁行为批准单位书面同意。租赁底价按上述程序降至原租赁底价的90%以后，仍未能成交的招租资产，按企业内部决策程序经企业决策层同意，可以按原租赁底价的90%进行邀请招租。

**第十六条** 市出资企业及各级子企业资产租赁有下列情形之一的，经内部决策，可采取协议方式租赁：

（一）市出资企业及其所属各级全资、控股和实际控制企业之间的租赁行为；

（二）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；

（三）企业将资产出租给政府机关、事业单位的资产租赁行为；

（四）办公、经营场所等资产作为经营业务承包或合作附加条件的租赁行为；

（五）其他有规定不宜公开招租或可协议方式招租的情形。

**第十七条** 企业资产出租期满后原则上须重新拍租，原承租方提出续租的，企业应综合考虑其履约评价情况、市场环境、业态规划等因素，按本办法相关规定对拟续租资产的租金重新进行评估、备案，重新制定资产续租方案报企业决策层审批。

**第十八条** 企业不得通过化整为零、调整租赁资产账面值等方式规避本办法有关规定。

**第十九条** 市出资企业及其各级子企业在资产租赁过程中出现违法违规行为，造成国有资产损失的，按照管理权限依法依纪追究相关责任人的责任，情节严重涉嫌犯罪的，移送司法机关依法追究刑事责任。

**第二十条** 本办法自印发之日起执行，有效期三年。