

龙岩市人民政府国有资产监督管理委员会

龙国资〔2022〕183号

龙岩市国资委关于印发《龙岩市属国有企业 资产租赁管理工作指引》的通知

各市属国有企业：

为进一步规范市属国有企业的资产租赁行为，提高国有资产运营效益，现将《龙岩市属国有企业资产租赁管理工作指引》印发给你们，请认真遵照执行。

龙岩市国资委
2022年12月19日



龙岩市属国有企业资产租赁管理工作指引

第一章 总则

第一条 为进一步加强市属国有企业资产租赁管理，规范市属国有企业的资产租赁行为（以下简称“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》（国务院国资委 财政部令第 32 号）等法律法规制定本指引。

第二条 本指引所称企业，是指龙岩市人民政府国有资产监督管理委员会（以下简称市国资委）依法履行出资人职责的企业及其所属各级国有全资、控股、实际控制子企业（以下简称企业）。

第三条 本指引所称资产租赁是指企业作为出租方，将自身拥有的非流动性资产（包括但不限于土地、房产、仓库、设备、广告位等）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。

第四条 企业的租赁行为适用于该指引。以下情形可由企业自行决定：

- （一）从事融资租赁业务的；
- （二）企业房产提供给本企业职工租住的；
- （三）法律法规另有规定的。

第五条 企业租赁行为应当遵循等价有偿和公开、公平、公正、诚信的原则，按照本指引开展租赁，加强自律管理，保证租赁有序进行。原则上企业用于租赁的资产实行集中统一运营管理，可由集团内一家企业负责管理或委托专业从事资产运营业务的市属国有企业运营管理，切实提升资产运营管理专业化水平。

第六条 租赁标的物应权属清晰，不存在法律纠纷。已列入拆迁、重组、清算和破产计划等处于待处理状态的企业和资产，以及上一级出资人对企业占有的标的物已有明确处置意见的，原则上不实施租赁行为。确需租赁的，必须与承租方特别约定相关事项的处理方式。

第二章 资产租赁行为决策

第七条 企业是资产租赁的实施主体，必须建立健全资产租赁管理的内部决策程序，明确决策主体、决策权限和决策责任，对标的物进行租赁时，应当制订租赁方案，并按照企业章程、资产租赁管理制度的规定进行内部决策，形成书面决议或会议纪要。

涉及以下情形之一的，企业决策后逐级报市属一级企业审批：

- （一）单项资产年租金底价超过100万元的；
- （二）单项资产账面净值超过企业资产总额20%的；

- (三) 单项租赁土地面积超过 300 平方米的;
- (四) 单项资产建筑面积超过 2000 平方米的;
- (五) 租赁期限超过 5 年的;
- (六) 承租方符合条件申请转租、分租的。

第八条 租赁方案应包括但不限于:

- (一) 租赁资产的产权状况、实物现状、资产明细清单;
- (二) 租赁的目的及可行性、租赁用途(明确允许或限制经营范围)、租赁期限;
- (三) 租金收缴办法、租赁底价及确定依据、租金递增率、竞价方式等;
- (四) 承租方资格条件、承租条件、风险揭示、租赁合同范本以及其他特别约定条款。

第九条 租赁资产原则上不允许转租、分租。涉及下列情形之一,承租方向产权持有企业(或授权经营管理单位)提出书面申请,产权持有企业(或授权经营管理单位)对转租、分租合同内容及最终承租方进行审查,并经市属一级企业批准同意后可以进行转租、分租:

- (一) 承租资产建筑面积在 2000 平方米以上的,承租方自用建筑面积超 80%(含)后仍有少量空置面积情形的;
- (二) 特殊情况确需转租、分租的。

第十条 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。

第十一条 租赁方案审核批准后，应在本企业进行公示，公示期不少于 5 个工作日。

涉及职工安置事项的，安置方案应当经职工代表大会或职工大会同意。

第三章 资产租赁底价及期限

第十二条 企业可通过市场调查分析或者委托评估机构评估等方式，确定租赁底价。

第十三条 采用市场调查分析方法确定租赁底价的，应参考以下因素：租赁底价主要根据市场价格、供需情况、资产的实际状况、资产的价值补偿、产业培育和功能布局安排等因素综合确定。涉及土地使用权、不动产的，应以周边相同地段，类似功能、用途参照物的市场租赁价格作为确定租赁底价的主要参考依据；涉及设备的，应以同类设备的市场租赁价格作为确定租赁底价的主要参考依据。采取市场调查分析方法确定租赁底价的，应有 3 人以上参与，比较实例不少于 3 个，做好询价记录并签字存档备查。

第十四条 单次租赁期限原则上不超过 5 年。经测算、评估，对投资金额大、回收期长的租赁项目，或租赁用途为超市、便利店等情形的，租赁期限可适当延长，但最长不超过 15 年。单次租赁期限超过 5 年的应严格做好风险评估。

第四章 资产租赁交易流程

第十五条 单项资产年租赁底价 50 万元（含）以上的项目，企业应在依法设立的产权交易机构公开进行。

单项资产年租赁底价 50 万元以下的项目，可由企业自行公开组织交易。若企业自行组织需委托中介机构进行时，应选择依法设立的产权交易机构组织交易。国家法律法规另有规定的从其规定。

第十六条 企业租赁信息可通过产权交易机构网站、市属一级企业网站、标的物企业网站或信息公开栏、租赁标的现场等方式进行对外公开披露。同时，可根据需要在专业性网站报刊杂志等媒体或中介发布信息。信息发布渠道不得少于 4 种。

第十七条 租赁信息披露内容包括但不限于以下：租赁资产的产权状况、实物现状、资产明细清单、租赁用途（明确允许或限制经营范围）、租赁期限、租金收缴办法、租赁底价及递增率、竞价方式、承租条件、承租方资格条件、风险揭示、监督电话等。

第十八条 企业应按要求向产权交易机构提供披露信息内容的纸质文档材料，并对披露内容和所提供材料的真实性、完整性、准确性负责。产权交易机构应当对企业所提交资料进行审查，并对信息披露的规范性负责。

第十九条 租赁项目首次信息披露的租赁底价，不得低于租赁方案中确定的底价。

第二十条 企业租赁项目首次信息披露时间不少于 15 个工作日。信息披露期满未征集到意向承租方，且不变更信息公告内容的，可以延长信息公开期限，每次延长期限应当不少于 5 个工作日。

降低租赁底价或变更承租条件后重新披露信息的，披露时间不得少于 15 个工作日。新的租赁底价低于原租赁底价的 90% 时，应经行为批准单位书面同意。

第二十一条 正式披露信息期间，企业不得变更信息披露内容，企业由于非自身原因或其他不可抗力因素需对租赁条件进行澄清或修改的，应当及时调整或补充信息披露内容，信息披露时间重新计算。因其它特殊原因需撤销所发布信息的，应经行为批准单位批准同意后，企业在原信息发布渠道上进行公告，并书面告知已经征集到的意向承租方。

第二十二条 产权交易机构负责意向承租方的登记工作，对意向承租方资格进行审核并向企业反馈审核意见。产权交易机构与企业意见不一致的，由行为批准单位决定。

企业应安排专人协助做好所有意向承租方对标的物的尽职调查，全面介绍租赁资产的情况，不得采取隐瞒、欺骗或其他不正当手段影响意向承租方的选择或合同签订，不得和意向承租方串通并为其提供特殊便利。

第二十三条 信息披露期满后，产生多个符合条件的意向承租方的，按照披露的竞价方式组织公开竞价。只产生一个符

合条件的意向承租方的，可按意向承租方实际报价且不低于租赁底价签订租赁合同。

第二十四条 公开竞价方式由企业结合实际情况确定，不得违反国家法律法规的规定。

第二十五条 下列情形之一的，可采取协议方式租赁：

（一）行政事业单位（含群团组织）、国有独资企业、国有全资企业、国有独资公司之间的租赁行为；

（二）市属国有及国有控股企业、国有实际控制企业之间的租赁行为；

（三）不超过 180 天的临时资产租赁行为（不存在延期情况）；

（四）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；

（五）办公、经营场所等资产作为商业合作附加条件的租赁行为；

（六）特殊的不适宜公开招租的资产租赁。

其中（一）（二）（三）由市属一级企业确定审批权限，（四）

（五）（六）须经企业决策后逐级报市属一级企业审批。

企业采取协议方式确定的租赁行为，仅限于协议承租方自用，不得转租、分租，租赁底价不得低于周边同类租赁物租金或评估价。

第二十六条 租赁结果应通过原信息披露平台对外公示，发布渠道不得少于 3 种。通过产权交易机构进行的租赁项目，必须将租赁结果通过产权交易机构网站对外公示。公示期不少于 5 个工作日。公示内容包括资产名称、承租方简况、租赁价格、监督电话等。

原则上，租赁合同应在结果公示结束次日起 5 个工作日内签订。

第五章 合同管理

第二十七条 企业应按照已披露的租赁合同与承租方签订租赁合同。合同文本应提供给各关联方保存。

第二十八条 租赁合同主要内容应当包括但不限于以下内容：租赁标的物状况、租赁用途、租赁期限、租金标准及递增率、租金收取时间与方式、拖欠租金的防范及处置措施、双方权利与义务、合同变更、终止、解除及合同纠纷的处理办法和违约责任、免责情形等条款。

第二十九条 合同中应载明合同终止情形及免责条款。下列情形，企业应在合同中明确具有可操作性的处置措施：

- （一）承租方不按时缴纳租金或确实无力履行合同；
- （二）擅自搭建、拆改结构或改变承租用途；
- （三）擅自转租、分租；
- （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) 因城市规划或城市更新改造需要拆迁或土地收储;

(七) 企业改制、重组;

(八) 因法律、法规、政策调整或不可抗力致使租赁合同不能继续履行;

(九) 其他情形。

因出现(一)至(五)情形导致企业造成损失的,企业应积极向承租方追索。

第三十条 因企业原因合同提前终止时,若合同中约定需对承租方装修改造进行补偿的,装修改造补偿金额原则上不得超出合同中约定的剩余租期内租金。

第三十一条 企业应按照市场惯例向承租方收取合同履约保证金,并对租金的支付进行约定,建立租金催收制度和预警机制,原则上要预先收取一定时间或比例的租金。严禁擅自减免租金的行为。

第三十二条 合同一旦签订生效,原则上不允许变更。一旦合同中载明的合同终止情形出现,采取必要措施后仍无法挽回的,合同应及时终止。

确因重大情况需要变更租赁合同的,由市属一级企业审定。变更内容涉及租赁价格、租赁期限等核心条款的,企业应当重新组织租赁。

第三十三条 租赁合同期满或提前终止合同后，需继续租赁的，企业应当重新组织租赁。

第三十四条 企业应做好租赁项目档案管理，将租赁方案及其审议审批、评估报告及其备案情况、承租方选择文件（含竞价文件）、租赁合同文本等相关资料按项目单独立卷，集中管理。

第三十五条 企业应定期对租赁合同执行情况进行检查，实勘出租资产使用情况，及时发现并纠正承租方违反租赁合同的行为，切实做好在租资产的跟踪管理和安全维稳工作。

第三十六条 企业应建立租赁标的清单管理制度，定期发布需对外租赁项目清单或变更情况。企业、产权交易机构应共同建立承租方黑名单制度，对存在合同执行不力、无故欠租、有违法违规行为、被列入惩戒或失信名单等情形的自然人、法人及其他组织等主体的承租资格进行限制。

第三十七条 企业应在租赁到期前 3 个月，做好下一轮租赁准备工作，确保租赁工作持续有序进行。

第六章 监督管理

第三十八条 市国资委负责对企业租赁行为进行指导监督，督促企业建立健全资产租赁管理制度，抓好制度落实。

第三十九条 企业是租赁行为的责任主体。企业应按出资关系，对租赁行为承担监管责任。企业主要领导是本企业租赁

行为的第一责任人。

第四十条 企业应当根据法律法规和本指引的相关规定，结合企业实际，建立健全资产租赁管理制度；加快资产管理信息化建设，建立健全资产管理信息系统，充分利用信息化加强对资产租赁全流程的精准管理和实时监测；定期对在租资产及合同执行情况进行检查，全面、准确掌握在租资产情况，及时发现并纠正存在的问题。

第四十一条 租赁过程中出现滥用职权、玩忽职守、违法违规行为，造成国有资产损失的，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。

第四十二条 企业不得通过化整为零、调整租赁资产账面值、连续短期出租等方式规避本指引规定的审批、进场交易等程序。

第七章 附则

第四十三条 企业名称、标识、商标、经营许可权等无形资产原则上不对外租赁。

第四十四条 企业投资经营或承办的专业市场、商业综合体、产业园区、物流园区等对业态有统一设计和规划的资产，以及主业为资产运营业务的企业负责运营管理的资产，由企业根据政府有关政策、市场规律、行业发展特点等，自行研究提

出专业化运营管理制度，经市属一级企业批准并报市国资委备案后，企业按照内部决策流程审批后可开展专业化招商运营。

第四十五条 企业持有的境外资产租赁按本指引履行相关程序，在符合所在地法律法规条件下，企业自行组织交易。企业受托管理非市属国有企业资产的，可参照本指引执行，委托单位另有规定的从其规定。

第四十六条 市属一级企业应结合本指引，制定本集团资产租赁管理相关制度并报市国资委备案。

第四十七条 本指引自发布之日起执行，国家法律、法规和规章另有具体规定的，从其规定。《龙岩市国资委关于加强和规范所出资企业资产租赁管理有关事项的通知》（龙国资〔2014〕198号）同时废止。

龙岩市国资委办公室

2022年12月19日印发
