

# 闽侯县县属国有企业资产租赁管理办法

(征求意见稿)

## 第一章 总则

**第一条** 为进一步规范县属国有企业及其各级国有及国有控股、国有实际控制的权属企业（以下简称“县属企业”）的资产租赁行为，防止国有资产流失，确保国有资产保值增值，根据《中华人民共和国企业国有资产法》《企业国有资产监督管理暂行条例》和《福州市市属国有企业资产租赁管理办法》等有关法律法规的规定，结合我县实际，制定本办法。

**第二条** 本办法所称企业资产租赁，是指县属企业将自身拥有的房产、土地使用权、广告位和设备等资产出租给自然人、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。

**第三条** 企业资产租赁应当遵循公开、公平、公正、诚信的原则，保证租赁有序进行。

**第四条** 专业租赁公司的设备租赁、融资租赁业务以及企业住房提供给本企业职工租住的可由企业自行决定。

**第五条** 县属企业自营的专业市场、大型城市商业综合体、大型产业园区、物流园区等对业态有统一设计和规划的资产，按照“公开、公平、公正”的原则，根据有关政府政策、市场规律、行业发展特点，参照本办法制定针对性的招商经营方案、定价原则，经一级企业内部决策并报县政府批准后施行。

**第六条** 县国有企业监督管理部门（县国有资产服务中心）依法对其履行出资人职责企业及其各级国有及国有控股、国有实际控制的权属企业的资产租赁行为以及县属企业及其各级国有及国有控股、国有实际控制的权属企业的资产租赁行为进行监管。

县国有企业监督管理部门（县国有资产服务中心）履行出资人职责企业和县级主管部门直接管理的国家出资企业为一级企业，一级企业控股或实际控制的下级企业为二级企业，依次类推。

**第七条** 租赁标的物应权属清晰，不存在法律纠纷。已列入征迁、重组、清算和破产计划等处于待处理状态的企业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**

**第八条** 县属企业对资产进行租赁时，应当制定资产租赁方案，资产租赁方案的主要内容应包括但不限于：

- （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、租赁期限、租赁用途（明确允许或限制经营范围）；
- （三）租赁底价及确定依据、租金收缴办法、租金递增率等；
- （四）承租条件、优先权情况、风险揭示、租赁合同样本以及其他特别约定条款。

**第九条** 资产租赁方案应书面提交本企业董事会或总经理办公会集体研究审议，形成书面决议或会议纪要，租金达到“三重一大”标准时应严格履行党委前置研究程序。资产租赁方案审核批准后，应在本企业公示，公示期不少于5个工作日。

## **第三章 资产租赁期限及底价**

**第十条** 县属企业资产租赁期限一般为5年（含）以内。租赁期限确有需要超过5年的，应综合考虑装修投入、租赁物用途等因素，原则上不超过12年，其中：出租人为一级企业的，由企业董事会或总经理办公会集体研究决定；出租人为一级企业下属企业

的，须事先经企业决策后逐级报一级企业作出决定。确需超过12年的，应当报县政府研究同意，且租赁期限最长不得超过20年。

**第十一条** 县属企业在制定资产招租底价时，应事先进行充分的市场调查，根据市场询价及供求情况等因素综合确定。底价一般采用市场比较或资产评估方式确定。企业可通过市场调查分析、参考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。

**第十二条** 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。

#### 第四章 资产租赁交易流程

**第十三条** 县属企业资产租赁应当通过公开招租方式确定承租方。企业在择优选择承租方时，原则上不采用竞争性谈判的方式，应通过福州市国资委授权的交易平台、福州市公共资源电子交易系统产权交易平台、一级企业和本企业网站、企业信息公开栏、拟出租资产现场等对外公开披露租赁信息，并鼓励在当地网站和报纸等媒体发布信息，广泛征集承租方。

**第十四条** 县国有资产服务中心履行出资人职责企业及其各级国有及国有控股、国有实际控制的权属企业的资产租赁应一律通过交易平台发布招租信息，其中：资产年租赁底价单项10万元以下（不含10万元）的项目，鼓励企业通过交易平台进行公开招租，企业也可自行组织公开招租；资产年租赁底价单项10万元以

上（含10万元）的项目应委托交易平台进行公开招租，鼓励县属企业及其各级国有及国有控股、国有实际控制的权属企业通过该交易平台发布招租信息和进行公开招租。

**第十五条** 资产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，应经一级企业书面批准。

**第十六条** 具有带动县内区域发展、产业发展、提升城市品牌影响力等作用的战略性项目，或属于县政府特定用途的项目，经县政府批准后，可不采取公开招租方式。

下列情形之一的，经企业决策后逐级报一级企业审批，可采取协议方式租赁：

（一）县属行政事业单位、县属国有及国有控股、国有实际控制企业之间的租赁行为；

（二）不超过90日的临时资产租赁行为（不存在延期及连续短期出租情况）；

上述第（一）种情形中同一所出资企业及其所属各级国有全资企业之间的租赁行为以及第（二）种情形可由一级企业确定审批权限。

企业采取协议招租方式确定的资产租赁行为，仅限于协议承租方自用，不得转租，租赁底价不得低于周边同类租赁物租金或评估价，并且应将租赁合同相关条款（包括资产名称、承租方、租赁价格、租赁期限等）委托交易平台进行公示。

**第十七条** 招租结果应上报一级企业备案，并在租赁交易平台、一级企业和本企业、其他原信息披露渠道进行公示，公示内容应包括资产名称、承租方简况、租金、租赁期限和租赁合同样

本等，同时公布监督电话，公示时间不少于5个工作日，租赁合同应在结果公示结束无异议次日起5个工作日内签订。

**第十八条** 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，防止国有资产闲置和流失。

## 第五章 合同管理

**第十九条** 县属企业租赁资产时，应依照相关法律法规制定规范的资产租赁合同，并按照已披露的租赁合同，与承租方签订租赁合同，租赁合同报一级企业备案。

**第二十条** 租赁合同主要内容应当包括但不限于以下内容：标的情况、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、拖欠租金的防范措施、双方权利与义务、合同变更、解除及合同纠纷的处理办法和违约责任条款等。

**第二十一条** 租赁合同中应当特别载明合同解除情形及免责条款，如市政建设需要搬迁、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租赁合同不能继续履行等情形，出租方有权解除合同并予以免责。

**第二十二条** 租赁合同应当特别载明承租人有下列情形之一的，出租人有权单方面行使解除权和追偿权：

- （一）不按租赁合同约定支付租金或确实无力履行租赁合同；
- （二）擅自搭建、拆改结构或改变租赁用途；
- （三）擅自转租；
- （四）利用租赁标的物进行违法活动或故意损坏租赁标的物；
- （五）其他严重违反租赁合同约定的情形。

**第二十三条** 租赁合同生效后，出租方、承租方都应严格履行，原则上不允许变更。承租方不履行或者不完全履行企业资产

租赁合同时，出租方应当按照租赁合同的约定，及时采取措施，保证租赁合同的正常履行。租赁合同中载明的合同解除情形一旦出现，出租方应当解除合同，减少国有资产损失。租赁合同期满或因出现提前解除情形而解除的，如需继续租赁，应重新进行公开招租。

**第二十四条** 企业应按照租赁市场惯例向承租方预先收取一定金额作为履约保证金。严禁擅自减免租金以及为承租方支付水、电、燃气等费用。

**第二十五条** 确因特殊情况需要变更租赁合同的，由一级企业审定。变更内容涉及租金、租赁期限等核心条款的，企业应当解除合同，重新组织公开招租。

## 第六章 监督管理

**第二十六条** 企业是租赁行为的责任主体。县属企业应当按权属关系，对资产租赁行为承担监管责任。出租方的主要领导是本企业租赁行为的第一责任人。出租方的纪检监察部门对租赁工作进行监督。一级企业应对本部及其各级国有及国有控股、国有实际控制的权属企业的制度建设和租赁合同执行情况进行监管及定期检查，及时发现并纠正存在的问题。

**第二十七条** 县属企业应当根据有关法律法规和有关规定，结合行业特点和企业实际，建立健全租赁经营管理的规章制度，加强租赁档案和收入的管理，明确具体负责租赁和管理工作的部门。租赁项目档案管理，应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。租金收入纳入企业统一会计核算财务管理。企业要逐步实现对租赁业务的信息化管理。

**第二十八条** 县国有资产监督管理部门（县国有资产服务中心）定期组织对其履行出资人职责企业及其各级国有及国有控

股、国有实际控制的权属企业的资产租赁情况及其各级国有及国有控股、国有实际控制的权属企业的资产租赁情况进行监督检查。

**第二十九条** 县属企业负责人及相关责任人在企业资产租赁过程中滥用职权、玩忽职守造成国有资产损失的，按照人事管理权限，依纪给予纪律处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

**第三十条** 县国有企业监督管理部门（县国有资产服务中心）应当对交易平台加强监管，及时掌握所属国有企业租赁资产信息，保证公开、公平、公正招租。

## 第七章 附则

**第三十一条** 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。

**第三十二条** 本办法由县财政局负责解释。

**第三十三条** 本办法自发布之日起施行，有效期五年。