关于规范汕头市龙湖区区属国有企业物业

附件

出租管理的指导意见（2024年修订）

（征求意见稿）

为规范区属国有企业物业出租行为，落实监督管理责任，防止国有资产流失，促进国有资产保值增值，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》，参照《汕头市市属国有企业国有资产管理规定》《汕头市市属国有企业物业出租管理暂行办法》等文件精神，结合我区实际，提出以下指导意见：

1. 本指导意见适用于龙湖区财政局（国资局）监管的国有企业及其所属各级全资、控股的子企业。所称物业是指企业房产（含地下建筑物）、土地及其附着物。所称物业出租，是指企业作为出租人，将本企业拥有的物业部分或者全部租赁给自然人、法人或者其他组织（以下简称：承租人）从事生产、经营活动，并由承租人支付租金的行为。法律和行政法规另有规定的除外。
2. 企业物业出租应当遵守法律法规和本指导意见的相关规定，遵循等价有偿和公开、公平、公正的原则，引入市场竞争机制，提高企业资产的利用效益，实现企业资产价值的最大化。

三、企业应积极采取有效措施，建立健全物业出租管理制度和安全管理制度，建立物业出租管理台账，明确管理权限及相关事项流程，落实管理责任，加强物业出租管理，规范出租行为，维护企业和国有资产所有者权益。

四、企业应制定合理的物业出租方案，内容包括但不限于：出租物业基本情况（物业类别、地点、面积、规划用途以四至范围等）、出租期限、租金标准、出租用途、招租底价及理由、招租方式及理由等。

物业出租方案应经本企业董事会或决策层（决策层不健全的可扩大到中层管理人员或下级企业负责人）研究决定通过后进行公示，接受职工监督。相关决策资料应及时建档备查。

五、企业原则上不得设置承租人资格条件，除非物业出租方案中涉及物业功能用途而设置承租人资格条件的或有其他需要设置情形的。对承租人资格设置特定条件的，应提供设置条件合理、公平的理由及依据，并由企业征求律师意见。

六、有的下情况之一的，不得出租：

（一）已启动政府收储、拆迁、“三旧改造”的；

（二）已启动企业改制、重组和破产清算计划的；

（三）鉴定为危险建筑、违章建筑或不符合房屋建筑工程质量等安全标准的；

（四）其他依法不得出租的情形。

七、企业应合理确定出租期限，租赁合同约定单次出租期限原则不超过10年，其中出租期限在5年以内的（含五年），出租方案事前报区财政局（国资局）审批后实施公开招租。出租期限在5年以上的，出租方案事前报区财政局（国资局）审核后，上报区政府审批后实施公开招租。

涉及土地的出租，出租方案事前报区财政局（国资局）审核后，上报区政府审批后实施公开招租。

1. 除本指导意见第九条所列情形外，企业物业出租原则上采取公开招租方式在合法合规的资产租赁交易平台进行。汕头市行政区域内的企业物业出租，在汕头市公共资源交易中心龙湖分中心或汕头市有资质的交易平台公开进行，并按交易中心相关交易规则组织交易。采取公开招租方式出租物业的企业应当在汕头市龙湖区政府门户网站。发布招租公告10个以上工作日，建议有条件的企业可同时在拟出租物业所在地合法的产权交易机构网站、区公众媒体、企业官方网站、微信公众号等多种途径发布招租信息。

汕头市行政区域外的企业物业出租，可在当地合法的资产租赁交易平台公开进行。

九、有下列情况之一的，可以不采取公开招租方式，通过企业协商直接确定承租人：

（一）承租方为行政事业单位、国有企业、国有全资公司的物业出租，或者企业集团内部关联企业之间的物业出租。

（二）工业厂房单宗面积1200平方米以下（含1200平方米）、写字楼等办公用房单宗面积600平方米以下（含600平方米）、商业铺面或住宅单宗面积200平方米以下（含200平方米）。

（三）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租赁或其他有规定不宜公开招租的情况。

（四）经区委区政府批准的，其他可以免于公开招租的特殊事项。

上述第（一）（二）项由企业按内部程序审批后协商出租，第（三）（四）项应报经区财政局（国资局）审核并转报区政府审批后出租。

十、企业应制定物业出租报告制度，各区直公司应汇总本企业及下属企业物业出租情况报区财政局（国资局），每年7月底前报送当月上半年出租情况，1月底前报送上一年度出租情况。

十一、企业物业的出租底价可根据市场询价及供求情况确定，具体由区财政局授权龙财企业管理公司委托第三方评估机构每年对片区物业租金水平进行评估，并以评估价格作为区级物业出租最低指导价。不在片区物业租金指导价覆盖范围内的物业或在覆盖范围内国企认为对较大价值的物业需采取单一评估方式确定出租底价的，可自行委托第三方评估机构进行评估，原则上按单次评估价和年度评估价就高确定最低出租指导价。

十二、在规定的信息公告期内未征集到意向承租人，出租方可以适当降低价格后重新挂牌，每次降价比例不超过10%。若非存在紧急招租的情况，出租方在降低价格之前可先考虑适当延长挂牌期限，并结合具体的招租情况合理调整相应的招租条件。若确需调整价格再进行降价，降幅较大时，应考虑缩短租期。降价比例或优惠措施需按企业出租决策程序重新审批。

十三、承租人确定后，物业租赁当事人应依据《中华人民共和国民法典》及其它有关规定签订书面租赁合同。租赁合同主要内容应包括：双方当事人信息、出租物业状况，出租用途，租赁期限，租金标准及调整幅度，租金收取时间及方式，物业使用要求及维修责任，物业安全管理、保险及环保责任，双方权利与义务，合同变更、解除、终止的情形，合同免责条款，合同纠纷的处理办法和违约责任等条款。

物业出租后，除法律法规另有规定的情形外，承租人原则上不得转租，确因特殊情况需要转租的，承租人应向出租人提出书面申请，并由出租人审议同意。

十四、物业出租合同应当约定有下列情况之一的，出租人有权提前终止合同，以维护自身合法权益，防止国有资产流失，承租人应无条件无偿退出（包括承租人承租后的各种固定投入的处理）：

（一）因城市建设规划或城市更新改造需要搬迁、土地被收储的；

（二）承租人擅自改变承租用途的；

（三）因法律、法规调整或其他不可抗力致使合同不能继续履行的。

十五、企业物业租金收入应按国家现行财务管理制度进行规范的会计核算和信息披露。严禁违反相关规定擅自减免租金，严禁坐支租金收入、私设“小金库”以及以消费或福利等形式冲抵租金收入的违法违规行为。

十六、区财政局（国资局）对区属国有企业物业出租管理工作进行指导和监督，每年不定期组织专人对区直属企业相关出租管理工作进行监督检查，依法行使监督职能。企业应当按照权属关系，对物业出租行为承担监管责任。出租方的主要领导是本企业物业出租行为的第一责任人。企业应对本部及其下属企业的物业出租制度建设和物业出租执行情况进行定期检查，并将出租情况按管理关系报区财政局（国资局）备案。

各级企业每半年对自身物业出租情况进行自查，并将出租情况汇总；每年年底将全年出租情况报上一级公司，对违反规定行为进行整改，并作出说明。

企业纪检（监察）、监事会、内部审计机构及相关职能部门对本企业的物业出租管理工作进行全面监督，对物业租赁合同的履行情况进行定期检查和随机抽查，及时发现问题并纠正存在问题，确保物业出租管理工作规范有序进行。

十七、企业物业在招租过程中应加强对承租人的财务经营状况及信用情况的审核义务，择优选取信誉度高、履约能力强的承租人；企业应建立健全相应的出租管理台账，确保招租工作可追溯，提高物业出租管理水平。

十八、企业主要负责人及相关责任人在企业物业出租过程中违反国家相关法律、法规和本办法规定，滥用职权、玩忽职守，造成国有资产损失的，应当依法承担相应赔偿责任，并依纪给予处分；构成犯罪的，移送司法机关依法追究刑事责任。

十九、本指导意见由区财政局（国资局）负责解释，未尽事宜按相关规定办理。

二十、本指导意见自印发之日起执行，有效期限为5年，有效期限内如遇上级政策变化或工作需要，可再行修改。