

恩施自治州人民政府国有资产监督管理委员会文件

恩施州国资通〔2019〕5号

州政府国资委 关于印发《恩施州政府国资委出资企业资产 租赁管理暂行办法》的通知

州出资企业：

为规范州出资企业资产租赁行为，我委制定了《恩施州政府国资委出资企业资产租赁管理暂行办法》，经州政府国资委2019年5月10日主任办公会议审议通过，现印发给你们，请认真遵照执行。

州政府国资委
2019年5月16日



恩施州政府国资委

出资企业资产租赁管理暂行办法

第一条 为规范州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》和《企业国有资产交易监督管理办法》等有关法律法规，结合企业实际，制定本办法。

第二条 本办法适用于州政府国资委履行出资人职责的企业及其所属下一级全资、控股及拥有实际控制权的企业（以下简称下一级子企业）资产租赁的管理。

本办法所称资产租赁是指州出资企业及其下一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。下列情形除外：（一）企业承办的专业市场、商场按市场规则组织的对外招租；（二）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；（三）企业住房租赁给本企业职工居住的；（四）法律和行政法规另有规定的。（五）出租资产有争议纠纷的。

第三条 州出资企业及其下一级子企业是资产租赁行为的责任主体。州出资企业对下一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、准确掌握下一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，加强对下一级子企业资产租赁的监管。

第四条 州出资企业及下一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。州出资企业制定的资产租赁管理制度报州政府国资委备案，下一级子企业制定的资产租赁管理制度报州出资企业备案。

第五条 资产租赁采取公开招租和协议出租两种方式，无特殊情况原则上均采取公开招租方式。公开招租应当遵循等价有偿和公开、公平、公正的原则，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。

资产公开招租项目均应在依法设立的产权交易机构公开进行。

第六条 州出资企业及下一级子企业在资产租赁前应当明确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。

第七条 州出资企业及下一级子企业整体资产或部分资产租赁给非国有单位，应对相关资产进行评估并报州政府国资委和州出资企业备案，作为确定租金底价的参考依据。

第八条 州出资企业及下一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。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6年。资产租赁期满后，如承租方愿继续租赁，经过重新评估后根据当时实际情况协商续签合同，否则应当及时收回资产重新进行公开招租。

第九条 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、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。

第十条 州出资企业及下一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。

第十一条 州出资企业及下一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。

第十二条 州出资企业及下一级子企业应规范资产租赁相关资料等档案管理，资产租赁收入纳入企业统一会计核算财务管理。

第十三条 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。

第十四条 州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，但不得低于评估价；确因特殊情况低于评估价的，须报州国资委批准：

（一）州出资企业及其所属下一级全资、控股和实际控制企业之间的租赁行为；

（二）州出资企业及其下一级子企业对州内行政事业单位的租赁行为。

（三）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；

（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）资产租赁期满后，经重新评估，承租方愿继续租赁的；

(六) 其他有规定不宜公开招租的情形。

第十五条 州出资企业及其下一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。

第十六条 本办法自印发之日起执行。

