

福清市人民政府办公室文件

融政办规〔2022〕2号

福清市人民政府办公室关于印发 福清市属国有企业资产出租管理办法的通知

各园区管委会，各镇（街）人民政府（办事处），各华侨农场，
市直各委、办、局（公司）：

《福清市属国有企业资产出租管理办法》已经市十八届政府第15次常务会议研究同意，现印发给你们，请认真贯彻执行。

福清市人民政府办公室

2022年5月30日

福清市属国有企业资产出租管理办法

第一章 总则

第一条 为加强和规范我市国有企业资产出租管理,合理配置和有效利用国有资产,防止国有资产流失,保障国有资产保值增值,根据《中华人民共和国企业国有资产法》等有关法律法规的规定,结合我市实际,制定本办法。

第二条 本办法适用于国投集团及其所属各级国有及国有控股企业、国有实际控制企业(以下简称企业)。

第三条 国投集团代表市财政局履行国有出资人职责,依法对其所属各级国有及国有控股企业、国有实际控制企业的资产出租行为进行监管。国投集团为一级企业,一级企业直接出资的企业为二级企业,依次类推。

第四条 本办法所称国有资产出租,是指企业将自身拥有的设备、土地使用权、滩涂、广告位和房屋等资产租赁给承租方使用,并向承租方收取租金的经营行为。但专业租赁公司的设备租赁以及企业住宅用房分配给本企业职工居住的情形除外。

第五条 有下列情形之一的国有资产,不得出租:

- (一) 依法被查封的;
- (二) 已纳入拆迁红线范围的;
- (三) 已纳入拆迁计划,并将在一年内实施的;
- (四) 法律、法规规定禁止出租的其他情形。

第二章 审批权限及程序

第六条 国有资产出租遵循公开、公平、公正、诚信的原则，实行公开招租。属于政府批准特定用途或招商引资的租赁，按政府文件规定执行，可不采取公开招租方式。

第七条 国有资产租赁期原则上每轮不超过5年(含5年)，对面积较大或一次性装修投入较多导致承租方短期内难以收回成本的国有资产租赁，可由国有资产所在企业及其上级企业提出意见，经市财政局审核，报市政府批准增加租赁期限。其中租赁期限大于5年低于10年（含10年）的，由市政府专题会议研究决定；租赁期限超过10年（最长不超过20年）的，由市长办公会议研究决定。

第八条 企业应在租赁合同到期前3个月，做好下一轮招租准备工作。若出现提前终止租赁合同的情况，应尽快重新进行公开招租。企业应当制定资产出租方案，出租方案主要包括资产的基本情况（坐落地点、面积等）、出租方式、出租底价及确定依据、出租期限、租金支付及递增方式、允许或限制经营的范围以及其他特别约定条款等内容。

第九条 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。土地使用权和房产等以周边相同地段出租价格作为参考价；设备等以同类设备市场出租价格作为参考价。底价一般采取市场比较或

资产评估方式确定。依照国家法律、行政法规以及企业章程规定需要进行资产评估的情形，应委托有资质的评估机构进行评估，并以不低于评估价格作为公开招租底价。

第十条 企业资产出租方案按照本企业议事规则的规定进行内部决策，形成书面决议或会议纪要，并按相应审批权限履行审批手续；同时，按权限审批后的各企业出租方案应分别上报市财政局、国投集团备案（非审批制）。资产出租方案相应审批权限如下：

（一）年租金底价在 50 万元（不含）以下的资产出租方案，国投集团（或二级企业）在履行内部决策程序后确定，三级企业及其所属企业报二级企业审批。

（二）年租金底价在 50 万元（含）—100 万元（不含）的资产出租方案，属国投集团的报市财政局审批，属二级企业及其所属企业的报国投集团审批；

（三）年租金底价在 100 万元（含）以上的资产出租方案，逐级报市财政局审批。

（四）以协议方式租赁的资产出租方案，逐级报市政府审批。

第十一条 企业资产出租应通过本企业微信公众号、企业信息公开栏、拟出租资产现场等平台对外公开披露租赁信息，并尽可能在当地网站和报纸等媒体发布信息，广泛征集承租方。

第十二条 国有资产出租可通过企业自行组织、公开招投标、拍卖、网络竞价、协议转让以及其他符合国家法律、法规

规定的方式对外公开招租。交易价原则上不低于出租底价，当交易价格低于出租底价的 90%时，应暂停交易并重新履行原决策程序。

第十三条 出租结果应通过本企业微信公众号、企业信息公开栏、拟出租资产现场等平台对外公示，公示内容包括资产名称、承租方简况、出租价格、监督电话等，公示时间不少于 5 个工作日后方可签订合同。

第十四条 出租合同主要包括：标的情况、出租期限、租金、双方权利与义务、解除及合同纠纷的处理办法和违约责任条款等。合同中应特别载明承租方未经出租方同意，不得将资产转租、不得与他人调剂交换使用等条款；以及合同终止情况及免责条款，如市政建设需要搬迁、土地被收储和企业改制等情形，出租方有权终止合同并予以免责。合同签订后，企业应在 10 日内报国投集团备案，并及时更新资产相关数据。

第十五条 按规定应进入市行政服务中心产权交易的，必须进入产权交易机构公开招租。

第三章 监督检查及法律责任

第十六条 国投集团对各企业国有资产出租建立台账并实施动态管理，不定期组织对其履行出资人职责企业及其各级有实质控制权的权属企业的资产出租情况进行监督检查。各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，

建立健全资产出租管理的规章制度，加强资产出租档案和收入的管理，明确专人负责管理，建立本单位国有资产出租管理台账；遇到欠费、转租、损坏房屋结构以及用于违法经济活动等情况，应及时采取相应措施，依法维护国有资产的安全和完整。租金收入纳入企业统一会计核算财务管理，严禁设立“账外账”、以福利等形式冲抵租金、私设“小金库”等情形。

第十七条 企业不得通过化整为零、连续短期出租等方式规避本办法规定的审批、进场交易等程序。

第十八条 对违反本办法，玩忽职守、弄虚作假，以各种名目侵占国有资产，利用职权谋取私利，造成国有资产流失或损失的，视情节轻重，追究相关人员的责任；构成犯罪的，依法追究其刑事责任。

第四章 附则

第十九条 本办法由市财政局负责解释。

第二十条 本办法自发布之日起施行，有效期暂定一年。