

赣州市属国有企业资产租赁管理 指导意见（试行）

（征求意见稿）

为进一步加强赣州市属国有企业资产经营管理，规范资产租赁行为，指导国有企业科学、高效利用国有资产，促进企业经济发展，根据《中华人民共和国企业国有资产法》（中华人民共和国主席令第5号）、《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、法规和规章的有关规定，制定本指导意见。

一、总体要求

以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，深入贯彻落实习近平总书记关于国有企业改革发展和党的建设的重要论述，认真落实市委市政府关于规范企业国有资产租赁的有关要求，完善资产租赁规范管理机制，构建我市国有企业资产租赁管理的责任体系、招租体系和监督体系，促进国有企业资产租赁工作更加公开透明、合法规范、高效务实，提升资产经济效益和社会效益，并从源头上预防和治理腐败，防止国有资产流失，实现国有资产保值增值。

二、适用范围及定义

（一）本指导意见适用于赣州市人民政府授权相关监管部门

履行出资人职责的国有及国有控股企业、国有实际控制企业（以下简称“市属国企”）及其下属各级国有及国有控股企业、国有实际控制企业（与市属国企统称为“企业”）。

（二）本指导意见所称资产是指企业位于赣州市区域范围内的房产（含地下建筑物）、土地及其附着物等不动产和机器设备、车辆等动产。

（三）本指导意见所称资产租赁，是指企业作为出租方，将本企业拥有产权或实际控制权的资产部分或者全部租赁给自然人、法人或者其他组织（以下统称“承租方”）使用，并由承租方支付租金的行为。企业的存量住宅用于分配给本企业职工租住的情形除外。政府对公有住房、保障性住房、人才住房、拆迁安置房、停车位、公建配套等特殊资产租赁有规定的，从其规定。企业融资租赁业务不适用本指导意见。

三、工作职责

（一）市国资监管部门是企业资产租赁的监管主体，主要履行以下职责：

1. 引导市属国企加强资产资源整合，发挥协同效益；
2. 指导、督促市属国企建立健全资产租赁管理制度；
3. 法律、法规、规章、规范性文件所规定的其他职责。

（二）市属国企是企业资产租赁决策、实施的责任主体，主要履行以下职责：

1. 制定本企业资产租赁管理制度，明确责任部门、管理权限、决策程序、工作流程，建立“制定方案、决策审批、实施招租、日常管理、风险防控、监督检查、责任追究”的资产租赁流程并落实；

2. 组织实施、督导、检查本企业资产规范租赁工作；

3. 统筹利用本企业资产资源；

4. 审批本企业的资产租赁事项；

5. 承担安全生产主体责任，落实好安全生产工作。

四、决策审批

（一）企业资产租赁应严格按照本指导意见及本企业制定的资产租赁管理制度实施，切实履行内部审批程序，重大资产租赁事项应按照国资监管规章制度和企业议事规则集体决策后实施。

（二）企业拟签订资产租赁合同单次租赁期限原则上不超过6年；若承租方对资产升级改造需投入较大的，经企业充分论证规范决策后，租赁期方可适当延长，但最长不得超过12年。

（三）因公共利益、市政府产业引导、重大招商引资或其他扶持政策等原因租期可延长超过12年，但最长不得超过20年。同时企业应切实做好风险评估，严格履行内部决策程序，事前按资产管理关系征询市国资监管部门的意见，并及时将企业审议通过的租赁方案报市国资监管部门备案。可能因此产生重大影响的，由市国资监管部门转呈市政府批准。上报文件包括但不限于

资产权属证明、市属国企决议文件、法律意见书、风险防范措施以及市国资监管部门认为需要的其它资料等。

五、招租程序及要求

（一）企业资产租赁须坚持等价有偿和公开、公平、公正的原则进行。

（二）除本指导意见明确可以不公开招租的情形外，企业资产租赁必须通过依法设立的产权交易机构公开招租，原则上统一纳入赣州市公共资源交易中心公开招租。

（三）企业应委托具有相应资质的评估机构对租赁资产进行评估，将评估结果作为租赁底价的定价基础。评估结果明显不合理的，企业可按流程和有关规定选取其他具有相应资质的评估机构重新评估。

（四）企业资产在同一评估报告有效期内首次公开招租的底价不得低于评估结果。流拍后降价招租的，新的招租底价低于评估结果 90%时，应当经招租行为批准（备案）单位书面同意。

（五）可以不公开招租的情形有：

1. 以下情形经市属国企按流程决策后报市国资监管部门备案，可以不公开招租：

（1）涉及国计民生、社会维稳、公益性、文物保护等特殊要求的资产租赁，可能危及公共安全、影响公共卫生和社会秩序等，造成重大影响的资产租赁；

(2) 经民政部门核准同意举办的养老服务机构，卫健部门认定的托育机构，教育部门认定的普惠性幼儿园的资产租赁；

2. 以下情形经市属国企按流程审议决策后，可以不公开招租：

(1) 用于各级党政机关、事业单位（含学校、医疗机构、科研单位等）办公及社会公共服务的资产租赁；

(2) 市属国企及其下属国有及国有控股企业、国有实际控制企业之间的资产租赁；

(3) 单宗住宅（建筑面积不超过 80 m²）、单宗停车位资产租赁；

(4) 租赁价值较低（评估的单宗资产月租金不高于 800 元）的资产租赁；

(5) 租赁期限不超过 3 个月的短期资产租赁。

3. 其他经市人民政府或市国资监管部门批准或要求的特殊资产租赁。

(六) 严禁个人擅自决定或改变集体决策意见，严禁企业以虚假租赁、故意分割资产、拆分租赁期限、连续短租等方式规避公开招租。企业决策将多宗资产合并出租的，应当合并计算租赁价值。

(七) 不公开招租的资产租赁涉及减免租金的，根据市级以上人民政府和有关行业主管部门规定执行。对于不公开招租的，应当在租赁合同中约定租赁用途必须符合不公开招租的特定情

形，并附带相关违约责任条款。

六、日常管理

（一）承租方确定后，企业应当依据《中华人民共和国民法典》及时订立书面租赁合同，企业应当加强对合同审核和管理。

（二）企业应当加强合同履行监管，保证合同正常履行。承租方未按合同约定履行责任义务的，应当及时采取措施，维护企业合法权益。

（三）资产出租后，企业应当做好跟踪管理和安全维稳工作。应当在租赁合同中要求承租方不得擅自改变资产的结构和用途，不得擅自改扩建；否则，企业有权终止合同，并采取措施保护资产安全，维护企业权益。

（四）企业资产租赁不得转租，并应在租赁合同中加以明确。企业应加强违规转租情况监督管理，发现承租方转租的，及时按照合同约定收回资产并根据违约条款追究责任，按流程重新组织招租。

（五）企业应做好资产空置情况记录，查明原因，对空置时间较长的资产优先招租，适当调整招租条件，增加配套设施，加快解决空置问题，降低空置率。

（六）企业租赁资产一律纳入赣州市国有资产经营监管平台管理，待租资产应常态化对外展示招租。对外展示超过半年未有意向承租人的，企业应加强研判，可合理调整招租条件。

七、监督检查

(一)市国资监管部门应加强对企业资产租赁管理工作的指导,通过审计、专项检查等方式,对企业贯彻落实公开招租情况进行监督,推动企业规范租赁管理行为。

(二)企业是资产租赁的责任单位,企业主要负责人是本企业租赁行为第一责任人,企业风控、审计等有关部门应对本企业的资产租赁工作进行全程监督,对资产租赁合同的履行情况进行定期检查和随机抽查(市属国企每年度应组织对本企业一定范围内的资产租赁审计抽查),及时纠正存在的问题,确保资产租赁管理工作规范有序进行。同时,市属国企应加强对资产租赁行为的企务信息公开,并建立对本企业资产租赁不规范行为的举报方式,畅通信访举报渠道,并及时受理,核实举报内容,发现违规违纪问题线索的,及时移交纪检监察机关处理。

(三)企业应当严格按照规定流程出租国有资产,严禁职工个人私自出租国有资产,严禁私设“小金库”截留资产出租收入、坐支资产出租收入或以消费方式冲抵租金收入等违法违规行为。对长期拖欠租金的承租方,要通过法律手段追讨租金,并限期收回租赁资产。加强对承租方的安全生产工作统一协调、管理,定期进行安全检查,发现安全问题的,应当及时督促整改。

(四)企业相关责任人在资产租赁过程中违反相关法律、法规、规章、规范性文件,以权谋私、滥用职权、玩忽职守,造成

国有资产流失的，应当依法承担相应赔偿责任，并按照《国务院办公厅关于建立国有企业违规经营投资责任追究制度的意见》（国办发〔2016〕63号）等相关规定追究责任，涉嫌违法犯罪的，移交国家有关机关依法处理。

八、其他

（一）市属国企在赣州市区域外资产租赁，由企业结合当地实际，按照公开、公平、公正原则参照本指导意见执行，确保国有资产保值增值。

（二）各县（市、区）人民政府及国资监管部门结合当地实际，参照本指导意见规范国有资产租赁行为。

（三）本指导意见由赣州市国资委负责解释，自发布之日起实施。

（四）金融、文化等国有企业的资产租赁事项，另有规定的依其规定执行。