安吉县财政局文件

安财资产〔2020〕140号

安吉县财政局关于印发《安吉县国有企业

资产出租管理暂行办法》的通知

各县属国有企业：

为规范国有企业资产出租行为，提高国有资产运行效益,根据《湖州市国有企业资产出租管理暂行办法》（湖国资委〔2013〕49号）、《关于严格执行〈湖州市国有企业资产出租管理暂行办法〉有关事项的通知》（湖国资委〔2019〕1号）、《湖州市国资委关于进一步规范国有企业资产出租管理的通知》（湖国资委〔2019〕77号）文件精神，制定《安吉县国有企业资产出租管理暂行办法》，现印发给你们，请认真贯彻执行。

 安吉县财政局

2020年6月17日

安吉县国有企业资产出租管理暂行办法

**第一条**  为规范国有企业资产出租行为，提高国有资产运行效益，落实国有企业资产监督管理责任，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》、《浙江省企业国有资产监督管理办法》及《湖州市国有企业资产出租管理暂行办法》（湖国资委〔2013〕49号）、《关于严格执行〈湖州市国有企业资产出租管理暂行办法〉有关事项的通知》（湖国资委〔2019〕1号）、《湖州市国资委关于进一步规范国有企业资产出租管理的通知》（湖国资委〔2019〕77号）文件精神，结合我县实际，制定本办法。

**第二条** 本通知适用于全体县属国有企业及其下属各级企业（含国有独资、国有控股及国有参股并实际控制的企业），乡镇下属国有企业及国有控股企业可参照执行。

**第三条** 本办法所称的资产出租，是指企业将拥有的土地使用权、房屋建筑物、设备等资产（包括高速公路服务区、各类广告载体），以经营性租赁的方式部分或者全部出租给法人、自然人或其它组织（以下简称承租人）使用，向承租人收取租金的行为。未出售的公租房、职工住宅、职工集体宿舍的出租除外。

**第四条**  企业在进行资产出租时，必须严格遵守国家有关法律、法规和《企业国有资产评估管理暂行办法》相关规定，符合国家产业政策和企业布局结构调整规划等要求。

**第五条** 企业应明确资产出租的具体管理部门和专业管理人员，建立健全资产出租管理制度和安全管理责任体系，明确具体职能部门和工作流程，规范资产出租行为，加强资产租赁合同管理，认真进行合同的法务审查，严格履行租赁合同，保证相关法律文件完备。企业监事会、内部审计机构和相关职能部门对本企业的资产出租管理工作进行全过程监督，及时发现并纠正存在的问题，提出管理意见。

**第六条**  已列入拆迁、改制、重组、清算和破产计划的企业以及上一级出资人对企业占有的资产已有明确处置意见的，原则上不得实施出租行为，遇到特殊情况确需临时出租的，必须与承租人特别约定相关事项的处理方式。

**第七条** 企业在资产出租前应由所有人（产权人）或授权实际管理人制定出租方案。资产出租方案的内容应包括：拟出租资产的产权状况、实物现状、资产清单、出租原因、业态用途、出租期限、承租人条件、租金底价与确定依据、租金收取与管理办法、招租方式等。资产出租用途涉及危险品等经营并有相关行政主管部门规定的，必须进行安全与环保情况评价。

**第八条** 企业资产出租行为应坚持公开、公平、公正原则，严格执行资产公开出租方式。企业资产出租应纳入资产交易范围规范管理，按照企业内部管理制度履行相应决策程序后，须在产权交易机构公开进行；允许采取协议租赁项目、企业自主承办的专业市场、港区货运站场除外。企业自主承办的专业市场、港区货运站场在条件成熟情况下，应当选择通过产权交易机构公开进行。

**第九条**  下列情况之一可以采取协议租赁的方式进行：

（一）坐落位置比较偏僻、面积小、年租金收入低的房地产或账面价值低于10万元的资产租赁；

（二）县级国有企业及各级子企业之间或县级国有企业与行政、事业单位之间的资产租赁；

（三）经公开征集只产生一个承租方的。

**第十条** 企业自主承办的专业市场、港区货运站场，可由企业按照市场规则，自行制定管理办法，组织对外招租。

**第十一条** 企业委托外部管理机构管理的营业用房，企业与被委托机构签订协议后需将所签的委托管理协议上报县财政局（国资办）。再由企业与被委托机构按照市场规则，制定管理办法，组织对外招租。

**第十二条**  严格执行资产出租评估制度。企业整体资产或者部分资产出租应当对年租金进行评估，但企业自主承办的专业市场除外。企业自主承办的港区货运站场及企业委托外部管理机构管理的营业用房的年租金可根据资产产权权属证书进行单项资产或者资产组合评估。

**第十三条** 严格执行资产出租备案制。资产出租评估报告由企业自行备案。各国有企业应在每年7月底前及次年2月底前以纸质形式向县财政局（国资办）上报半年度资产出租管理情况。

**第十四条**  出租资产的租金底价原则上应按照资产评估价格为依据，合理参照市场租赁价、供需情况、价值最低补偿标准和应承担的相关税费等综合因素确定。

确定租金底价并经公开招租未征集到承租人的，可在评估报告有效期内重新确定租金底价并进行公开招租。

**第十五条** 资产出租期限一般以1-3年的短期租赁为主，原则上不超过5年。企业需要承租方对承租资产有较大投入的，租期可按照投资回收期适当延长。

**第十六条**  资产出租应按《中华人民共和国合同法》及其它有关规定与承租人签订规范的租赁合同。租赁合同的主要内容应包括：出租资产基本情况，出租用途，租赁期限，租金标准，租金收取时间与方式，双方权利与义务，合同变更、解除、纠纷处理办法和违约责任等条款。

**第十七条** 资产租赁期满后，原承租人需继续租赁的，企业应按承租人续租申请做好租赁方案后，原则上在产权交易机构公开进行，同等条件下，原承租人有优先租赁权；确需采取协议续租的，须经企业集团决策同意后报县国资管理部门。

**第十八条**  承租人原则上不得将资产转租，确需转租的，须征得出租人同意，解除原资产租赁合同，并由出租人与新的承租人签订租赁协议。

**第十九条**  企业经营性资产原则上不得无偿或低价出租出借，确有特殊情况、需无偿或低价出租出借的，须由县政府批准同意。

**第二十条**  资产出租租金收入应列入企业年度预算，按照财务管理制度规定进行规范的会计核算和信息披露。县国资管理部门将资产管理情况列入企业年度考核范围。

**第二十一条** 在资产出租过程中，企业负责人及相关责任人违反国家相关法律、法规和本办法规定，以及在承租人不履行或不完全履行资产租赁合同时未及时采取措施或因措施不当造成国有资产损失的，依法追究责任；涉嫌犯罪的，依法移送。

**第二十二条**  本办法实施前已签订的资产租赁合同，仍按原合同执行。合同期满后，按本办法执行。

**第二十三条** 本办法由县财政局负责解释。

**第二十四条** 本办法自2020年 7月1日起执行。

抄送：各乡镇（街道）、开发区、示范区，县级机关各部门。

安吉县财政局办公室 2020年6月17日印发