

JNCR-2020-0360001

济南市人民政府国有资产监督管理委员会文件

济国资发〔2020〕2号

济南市国资委关于印发《济南市市属国有企业实物资产出租管理办法》的通知

市直有关部门，各市属国有企业：

《济南市市属国有企业实物资产出租管理办法》已经市国资委 2020 年第 4 次主任办公会研究通过，现予以印发，请遵照执行。



济南市人民政府国有资产监督管理委员会

2020 年 12 月 17 日

济南市市属国有企业 实物资产出租管理办法

第一章 总则

第一条 为依法规范济南市市属国有企业实物资产出租行为，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》《企业国有资产交易监督管理办法》（国务院国资委、财政部令第32号）《中共济南市委济南市人民政府关于进一步完善产权保护制度依法保护产权的实施意见》（济发[2018]13号）等有关法律、法规和政策规定，制定本办法。

第二条 本办法适用于济南市人民政府国有资产监督管理委员会（以下简称济南市国资委）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，上述企业主体在本办法中统称为企业。

第三条 本办法所称实物资产包括企业房产（含地下建构筑物）、土地及其附着物、机器设备等实物资产。

第四条 本办法所称实物资产出租是指企业作为出租人，将本企业拥有产权或实际控制权的实物资产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）使用，并由承租人支付租金或使用费的行为。企业的存量住宅分配给本企业职工租住的情形除外。

第五条 本办法所称的公开招租是指企业通过公共资源交易平台（国有产权）、济南市国资委官方网站、企业官方网站等公开

渠道发布招租公告，采取现场（网络）竞拍、竞争性谈判、公开（邀请）招标等方式，广泛公开征集承租人的活动。

第二章 管理规定

第六条 企业实物资产出租应当遵循公开透明、公正公平、诚实信用原则；坚持依法规范与市场化运作相结合、经济效益与社会效益相统一，践行实物资产出租效益最大化，防止国有资产流失。

第七条 企业应保证对用于出租的实物资产拥有合法的产权或实际控制权，保证用于出租的实物资产无使用争议，方可对外进行出租。

第八条 企业应当依照本办法制定本企业实物资产出租管理制度，明确企业实物资产出租决策程序、出租方式及工作流程等事项。

第九条 企业应当加强实物资产出租管理，明确管理部门和人员，设立实物资产出租台账，登记实物资产出租相关信息，依法规范出租合同、出租期限及租金收取等行为事项。

第十条 企业实物资产出租应当制定出租方案，出租方案包括以下内容：

1. 出租实物资产的基本情况 & 出租的必要性；
2. 拟出租期限、租金标准；
3. 出租用途、租金支付方式及出租合同文本；
4. 承租人条件、招租底价（底价确定依据）、招租方式、确定最终承租人的方式；

5. 承租人对出租资产的管理、保护、保险措施等事项。

第十一条 企业实物资产出租合同单次出租的期限原则上不超过 6 年，年租金参照年度 CPI 指数的变动适当调整。因政府产业引导、扶持政策或其他原因延长租期的，经企业充分论证规范决策，单次出租期限最长不超过 12 年。

第十二条 企业出租实物资产除用于各类专业市场、商场和法律法规另有规定的情形外，原则上不允许承租人转租。确因特殊情况需要转租的，应当由承租人提出书面申请，在不改变经营性质、明确管理责任前提下，经企业同意后方可转租。

第十三条 企业实物资产出租应遵循以下程序：

1. 制定实物资产出租方案；
2. 由企业法务部门或外聘律师提出意见和建议；
3. 严格执行企业内部决策程序；
4. 按照企业管理要求及时公开并接受企业职工监督。

第十四条 企业实物资产出租需要进行改建、扩建的应当履行企业内部决策程序，通过后由企业或承租人按规定报有关部门审批或核准，禁止违规进行建设；改建、扩建部分需经验收后方可使用。

第十五条 企业实物资产出租应当进行充分研究论证，认真执行对承租人的资信尽职调查，证载登记为工业、仓储类的实物资产出租，要严格限定承租人条件。

第十六条 企业实物资产对外出租，应当对相关资产进行评估。出租底价的确定，一般采用市场比较方式，可根据市场询价

及供求情况确定，以周边相同地段、功能和用途类似的实物资产市场出租价格作为参考依据；亦可采取社会中介机构第三方评估方式确定出租底价。

第三章 招租方式

第十七条 企业实物资产出租采取公开招租方式，临近合同期满或提前终止合同应当重新公开招租，原承租人在同等条件下可优先承租。

（一）出租房产、土地性质的实物资产有下列情形之一的，原则上应当通过公共资源交易平台（国有产权）进行公开招租：

1. 位于济南市市中区、历下区、天桥区、槐荫区、历城区、高新区内的房产（含地下建构筑物）超过 500 平方米或土地超过 1000 平方米的实物资产；

2. 位于济南市上述区域以外的房产（含地下建构筑物）超过 1000 平方米或土地超过 2000 平方米的实物资产。

除上述两种情形以外的实物资产出租，企业可以通过其他方式自行组织公开招租。招租公告时间一般不少于 5 个工作日。

（二）出租机器、设备等其他性质的实物资产有下列情形之一的，原则上应当通过公共资源交易平台（国有产权）进行公开招租：

1. 位于济南市市中区、历下区、天桥区、槐荫区、历城区、高新区内的价值超过 500 万元的实物资产；

2. 位于济南市上述区域以外的价值超过 200 万元的实物资产。

除上述两种情形以外的实物资产出租，企业可以通过其他方

式自行组织公开招租。招租公告时间一般不少于 5 个工作日。

招租公告不得含有排它性内容。

第十八条 出租实物资产有下列情形之一的，可以采取直接协议的方式进行，由企业按照公司章程及实物资产出租管理制度的规定决定：

1. 涉及国计民生、文物保护等特殊要求的实物资产；
2. 市属国有全资企业、国有控股企业、国有实际控制企业之间的实物资产出租；
3. 经公开招租只有一个符合承租人条件的；
4. 坐落位置较偏僻、面积小、年租金金额小、租期较短的房地产，确实不宜采取公开招租方式出租的零星资产、特殊设施设备；
5. 承租人为各级党政机关、事业单位和公办或普惠制幼儿园、养老机构等公益性组织的；
6. 企业自行开发的园区、商业综合体在培育期内的招商引资项目；
7. 其他按照规定不宜公开招租的情况。

第十九条 企业按照本办法规定，确定实物资产承租人后，应当以适当形式进行公示，公示期不少于 5 个工作日。

第二十条 经公示无异议后，应当依据《中华人民共和国合同法》的相关规定订立书面出租合同。

实物资产出租合同的内容包括但不限于下列条款：

1. 租赁当事人姓名或者名称、住所及联系方式；

2. 实物资产权属情况、座落、面积、结构、装修，附属设施、设备状况；
3. 租赁用途、期限；
4. 租金标准和租金调整的时间、幅度以及租金的支付时间和方式；
5. 实物资产交付日期；
6. 实物资产使用要求和修缮责任；
7. 实物资产安全管理工作内容及责任；
8. 转租的约定；
9. 出租资产返还时状态要求和改扩建（装修）部分、附属设施设备以及其他添置物、遗留物的处置；
10. 变更、解除合同的条件；
11. 违约责任；
12. 争议解决办法；
13. 需特别约定的其他条款。

第四章 监督管理

第二十一条 济南市国资委应加强对企业实物资产出租工作进行监督，通过不定期检查等方式，对企业实物资产出租进行监督，对发现的问题，及时提出意见并督促落实。

第二十二条 企业是实物资产出租的责任主体，应当根据本办法规范实物资产出租工作。企业纪检、审计等有关部门应对本企业实物资产出租工作进行实时监督，及时纠正存在的问题，确保出租管理工作规范有序。

第二十三条 在承租人未履行或者未完全履行出租合同约定义务的情况下，企业应当按照合同约定及时采取合法、有效措施，保障实物资产安全，维护企业合法利益。

第二十四条 企业在实物资产出租过程中违反相关法律、法规、规章及出租管理制度，造成国有资产损失的，按照有关规定追究责任；涉嫌违法犯罪的，依法移交相关部门追究刑事责任。

第五章 附则

第二十五条 本办法施行之日前已经出租的本办法所规定范围内的实物资产，合同到期后按本办法规定执行。

第二十六条 市国资委监管企业代管的事业单位的经营性实物资产出租行为，参照本办法执行。

第二十七条 实行承包经营的企业，其与承包方签订承包经营协议，涉及移交实物资产管理的，应参照本办法执行。

第二十八条 企业应当参照本办法，指导权属企业建立健全相应的实物资产出租管理制度。

第二十九条 本办法自 2021 年 2 月 1 日起施行，有效期至 2026 年 1 月 31 日止。