

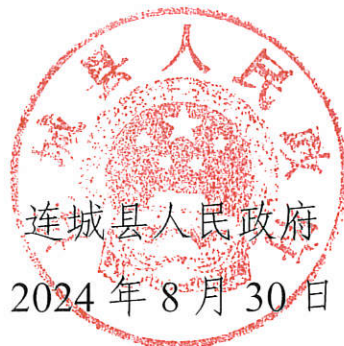
连城县人民政府文件

连政规〔2024〕6号

连城县人民政府关于印发连城县行政事业单位、国有企业经营性资产租赁管理暂行规定的通知

各乡（镇）人民政府、县直各单位、县属国有企业：

《连城县行政事业单位、国有企业经营性资产租赁管理暂行规定》，已经县政府第59次常务会研究通过，现印发给你们，请认真遵照执行。



（此件主动公开）

连城县行政事业单位、国有企业经营性 资产租赁管理暂行规定

第一章 总 则

第一条 为进一步规范和加强我县行政事业单位、国有企业经营性资产租赁管理，提高国有资产运行效益，确保国有资产保值增值。根据《企业国有资产交易监督管理办法》（财政部第 32 号）、《连城县人民政府关于印发连城县行政事业单位国有资产处置管理暂行办法的通知》（连政综〔2013〕38 号）、《连城县人民政府关于印发连城县国有集团资产划分划转方案的通知》（连政综〔2018〕333 号）和《连城县人民政府关于加强连城县行政事业单位国有资产处置管理的补充通知》（连政综〔2019〕66 号）及相关法律法规，结合我县实际，制定本规定。

第二条 本办法中的资产是指全县行政事业单位和县属国有企业经营性资产。

第三条 全县行政事业单位和县属国有企业经营性资产管理的目标是加强经营性国有资产的优化配置，调整有效资产，重组低效资产，盘活闲置资产，转换无效资产，对经营性国有资产实行有偿使用。经营性资产管理始终遵循依法合规原则、市场竞争原则和综合价值最大化原则。

第二章 职责分工

第四条 全县行政事业单位和县属国有企业的经营性资产

由连城县行政事业单位国有资产处置管理领导小组(以下简称资产处置管理领导小组)、县国有资产监督管理委员会办公室(以下简称县国资办)、县属国有企业行业主管部门代表县人民政府履行审批和监督管理职责。

全县行政事业单位经营性资产授权连城县弘源投资管理有限公司代为经营管理,并签订代管协议。

第五条 实行行业管理的县属国有企业资产由各行业主管部门负责监督管理和审批工作,有关资产租赁应参照本规定执行。

第三章 审批权限与流程

第六条 全县行政事业单位和县属国有企业的资产出租,应办理审批手续。未经批准,不得对外出租,已公开竞价招租属于日常管理业务的除外。

第七条 全县行政事业单位和县属国有企业的下列资产出租、出借事项由资产处置管理领导小组负责审批。

(一)全县行政事业单位和县属国有企业年出租底价10万元以上(含10万元)的土地、房产,或单位建筑面积300平方米以上(含300平方米)的其他房产。

(二)全县行政事业单位和县属国有企业除土地、房产外,单位价值10万元以上(含10万元)的其他资产。

第八条 全县行政事业单位和县属国有企业的下列资产出租、出借事项由县国资办(县属国有企业行业主管部门)审批,报资产处置管理领导小组备案。

（一）全县行政事业单位和县属国有企业年出租底价 10 万元以下的土地、房产，或单位建筑面积 300 平方米以下的其他房产。

（二）全县行政事业单位和县属国有企业除土地、房产外，单位价值 10 万元以下的其他资产。

第九条 全县行政事业单位和县属国有企业的资产招租前应根据县政府有关规定委托有资质的评估机构进行评估，以评估报告中的评估价格作为参考，由具体经营管理公司确定招租底价后，委托经依法批准设立的连城县国有资产产权交易机构进行公开竞价招租。

原则上采取公开招租方式，因特殊情况不宜采取公开招租的，须由县国资办（县属国有企业行业主管部门）或资产处置管理领导小组审批。

第四章 资产租赁管理

第十条 经营性资产租赁模式主要包括公开招租、协议租赁、临时租赁三种。租赁项目在成交后 7 个工作日内，租赁双方应根据《中华人民共和国民法典》签订租赁合同或协议书。租赁合同主要包括：双方主体、标的、租赁期限、用途，租金标准以及递增幅度、押金的预收、水电计价标准和收取办法、税费的负担、双方的权利和义务、合同变更解除及合同纠纷处理办法和违约责任条款等。合同中应特别载明合同终止情形及免责条款，如市政建设需要搬迁、土地收储和企业改制等情形，出租方有权终止合同并予以免责，以及期满后资产的验收、安全生产、

卫生的约定和双方需要约定的其他事项。

（一）公开招租

1. 经营性资产租赁按法定程序进行。委托经依法批准设立的连城县国有资产产权交易机构进行公开竞价招租。其他特殊性资产或标的物不在连城县范围内进行公开招租的，须经国资办（县属国有企业行业主管部门）或资产处置管理领导小组批准后委托其他有资质的机构依法进行公开竞价招租。

2. 办理资产出租事项前，具体经营管理公司委托有资质的第三方进行资产评估，并以评估报告中的评估价格作为参考，经具体经营管理公司确定招租底价后，制定招租方案。

3. 信息披露：应通过广泛获得信息的媒体（包括但不限于报纸、网站、电视广告、条幅、公告、微信公众号等）以及出租资产现场向社会发布公开招租信息，信息披露不少于 10 天。

4. 通过公开竞租期满仍未征集到意向承租方，且不变更信息公告内容的，可以延长信息公开期限，每次延长期限应当不少于 5 个工作日。降低租赁底价或变更承租条件后重新披露信息的，披露时间不得少于 20 个工作日。新的租赁底价低于原租赁底价的 90% 时，应经县国资办（县属国有企业行业主管部门）或资产处置管理领导小组书面同意。具体经营管理公司可调整 10% 以内（含 10%）招租底价重新发布招租信息并报备县国资办（县属国有企业行业主管部门）或资产处置管理领导小组。

（二）协议租赁

因地理位置受限或资产特殊性等情况在客观上无法采取公

开竞价招租的，有下列情形之一的，经县国资办（县属国有企业行业主管部门）或资产处置管理领导小组批准可以采取协议租赁：

1. 年租金低于 3000 元/年（含 3000 元/年）的，由具体经营管理公司采取市场比较方式确定招租底价，应进行充分的市场调查并填报《资产租金市场调查表》，相关调查工作人员应对其所调查真实性负责。

（1）土地、房屋以周边相同地段和类似功能、用途参照物的市场租赁价格作为确定招租底价的主要参考依据；

（2）设备以同类设备的市场租赁价格作为确定招租底价的主要参考依据。

2. 通过公开竞租流标的自流标之日起 7 日后，租金标准不低于公开竞租保留价可协议租赁；

3. 申请租赁单位属行政机关、事业单位、国有企业、国有金融机构、招商引资单位的，各申请单位需提供县政府相关文件及租用方案、文件载明使用性质用途、租赁方式、租金标准、租赁期限并报备县国资办（县属国有企业行业主管部门）或资产处置管理领导小组。若无相关文件或明确租用方案的，参照本规定执行。

（三）临时租赁

1. 临时租赁适用短期出租、临时过渡。

2. 原则上临时租赁不超过 6 个月，特殊情况需要续租的需经县国资办（县属国有企业行业主管部门）或资产处置管理领导小组批准。

3. 临时租赁期间管理等同协议出租，租金标准参照周边或

挂网价上浮 5%进行租赁。

4. 合同期满后，原承租人因特殊原因无法搬离腾空退回的经具体经营管理公司核准，临时过渡期不超过 3 个月，临时过渡费按原合同最后一个月租金递增 10%收取。

第十一条 租赁期限

（一）行政事业单位、国有企业经营性资产出租的期限一般为 3 年，公租房、廉租房、地下停车位等按县相关文件执行。对于投资规模大、回报周期长等的租赁项目，采取“一事一议”的办法，报县国资办（县属国有企业行业主管部门）或资产处置管理领导小组审批，可适当延长租赁期限。

（二）租赁期限到期且有意续租的，按租赁期满日市场评估价递增不低于 10%后续签三年租赁合同。

第十二条 资产装修

为确保经营性资产安全完整，落实经营性资产的维护修缮及物业管理责任，承租人负责供给经营用水、电及物业管理服务，如需装修的费用由承租人自行承担。承租人在租赁期内装修必须符合消防、城市管理局、住建局、物业等部门相关要求。

第十三条 优先权

租赁合同到期后，原承租方在同等条件下享有优先承租权。

第十四条 租金收缴管理

根据《连城县人民政府关于加强连城县行政事业单位国有资产处置管理的补充通知》（连政综〔2019〕66 号）文件精神，租金收入在扣除成本费用后，按照“收支两条线”管理，上缴县财政。

第十五条 租金减免

在租赁期内，根据相关政策执行。

第十六条 转租

原则上承租人不得将资产进行转租，有正当理由申请转租的，需书面申请并经具体经营管理公司同意后在该轮合同租赁期内实行转租，并签订补充协议，转租期限不得延长原合同约定的租赁期限。

第十七条 其他规定

（一）租赁合同一旦生效，租赁双方应严格履行。承租人不履行或不完全履行租赁合同时，具体经营管理公司应当按照合同的约定，及时采取相应措施，保证合同的正常履行。如承租人确实无力履行的，具体经营管理公司应及时终止合同，追究违约责任，减少国有资产损失。

（二）确因客观原因（如道路维修、防疫等）严重影响经营，需要降低租金标准的，须报县国资办（县属国有企业行业主管部门）审核并报经资产处置管理领导小组批准。

（三）租赁合同范文已经县国资办审核，相关单位在经营过程中如有修改的应报县国资办（县属国有企业行业主管部门）核准后报资产处置管理领导小组备案。

第五章 监督管理

第十八条 各行政事业单位、具体经营管理公司应接受资产处置管理领导小组、县国资办（县属国有企业行业主管部门）定

期或不定期组织开展的检查。

第十九条 委托代管资产的各行政事业单位负责经营性资产的日常管理、巡查、维修、综治、安全等相关事项；代管资产公司负责资产的投资运营、租金收取、税金缴纳、存储、上缴。具体经营管理公司负责日常管理、巡查、维修、综治、安全、资产的投资运营、租金收取、税金缴纳、存储、支出。具体经营管理公司、代管资产公司应对资产租赁实行专项管理，建立租赁业务档案，健全租赁管理制度，加强资产租赁后续管理，防止资产及其收益流失。资产出租过程和结果的资料及数据应当完整、真实，并实行信息化管理。每季度将资产运营出租情况向县国资办（县属国有企业行业主管部门）报告。

第二十条 具体经营管理公司在经营性资产出租过程中存在下列行为之一的，依照规定严肃追究责任；构成违纪的，依照规定追究相关责任单位和人员的纪律责任；涉嫌犯罪的，移送司法机关依法处理：

（一）未按规定程序申报或超越规定审批权限擅自出租国有资产的；

（二）不按要求进行经营性资产登记、填报报表，故意隐瞒真实情况，导致国有资产闲置浪费的；

（三）对不符合规定的出租事项予以审批的；

（四）弄虚作假，串通作弊，低价出租国有资产的；

（五）未按规定通过公开招租的方式进行公开招租的；

（六）蓄意拆分拟出租资产的；

(七) 隐瞒、截留、挤占、私分、坐支和挪用国有资产出租收益的;

(八) 对经营性资产, 日常维护管理不善的;

(九) 其他违纪违规行为的。

第六章 附 则

第二十一条 连城工业园区厂房租赁按照《连城县人民政府办公室关于印发连城工业园区厂房租赁暂行办法(试行)的通知》(连政办规〔2023〕6号)、《连城县人民政府办公室关于修改〈连城工业园区厂房租赁暂行办法(试行)〉文件部分内容的通知》(连政办规〔2023〕9号)执行, 连城县四角井资产租赁按照《连城县人民政府办公室关于印发连城县四角井历史文化街区国有资产租赁管理办法(暂行)的通知》(连政办规〔2023〕5号)执行。

第二十二条 本规定由连城县国有资产监督管理委员会办公室负责解释。此前有关行政事业单位、国有企业经营性资产租赁管理规定与本规定不一致的, 以本规定为准。

第二十三条 本规定自发文之日起执行, 有效期2年。

抄送: 县委办公室。

人大常委会办公室, 县政协办公室。

连城县人民政府办公室

2024年8月30日印发