

莆田市人民政府国有资产监督管理委员会文件

莆国资产权〔2024〕36号

莆田市人民政府国有资产监督管理委员会 所出资企业资产租赁和经营业务 承包管理工作指引

各所出资企业：

为进一步规范所出资企业的资产租赁和经营业务行为，提高国有资产运营效益，经委主任办公会议研究，现将《莆田市人民政府国有资产监督管理委员会所出资企业资产租赁和经营业务承包管理工作指引》印发给你们，请认真遵照执行。

莆田市人民政府国有资产监督管理委员会

2024年5月20日

莆田市人民政府国有资产监督管理委员会 所出资企业资产租赁和经营业务 承包管理工作指引

第一章 总则

第一条 为进一步规范所出资企业及其各级有实质控制权的权属企业（以下统称企业）的资产租赁和经营业务承包行为（以下简称“租赁（承包）”），提高国有资产运营效益，防止国有资产流失，确保国有资产的保值增值，从源头上预防腐败，防范风险，根据《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、财务部令第32号）、《福建省国资委所出资企业资产租赁和经营业务承包管理工作指引》等有关法律法规及文件的规定，结合企业近年来的运营实际情况，制定本指引。

第二条 本指引所称企业，是指莆田市国资委依法履行出资人职责的企业（以下简称所出资企业）及其所属各级国有及国有控股企业、国有实际控制企业。

第三条 本指引所称资产租赁是指企业作为出租方，将自身拥有的非流动性资产（包括土地、房产、仓库、设备、广告位等），租赁给自然人、法人或其它组织（以下简称“承租方”），并向承租方收取租金的经营行为。

本指引所称经营业务承包是指企业作为发包方，将自身拥有的经营业务，承包给自然人、法人或其它组织（以下简称“承包方”），并向承包方收取承包金的经营行为。

第四条 企业的租赁（承包）行为适用于该指引。以下情形可由企业自行决定：

- （一）从事融资租赁业务的；
- （二）企业住房提供给本企业职工租住的；
- （三）由政府批准企业承办的产业园区对外招商引资项目（企业自有资产除外）的；
- （四）企业内部职工经济责任承包的；
- （五）法律法规另有规定的。

第五条 企业租赁（承包）行为应当遵循等价有偿和公开、公平、公正、诚信的原则，按照本指引开展租赁（承包），加强自律管理，保证租赁（承包）有序进行。

第六条 租赁（承包）标的物应权属清晰，不存在法律纠纷。已列入拆迁、重组、清算和破产计划等处于待处理状态的企业以及上一级出资人对企业占有的标的物已有明确处置意见的，原则上不实施租赁（承包）行为。确需租赁（承包）的，必须与承租（包）方特别约定相关事项的处理方式。企业将经营业务承包的，应具备独立财务核算的条件。

第二章 资产租赁和经营业务承包行为决策

第七条 企业对标的物进行租赁（承包）时，应当制订租赁（承包）方案，并按照企业章程、资产租赁和经营业务承包管理制度的规定进行内部决策，形成书面决议或会议纪要。

涉及以下情形之一的，企业决策后逐级报所出资企业审批：

（一）单项资产年租金底价超过 30 万元（含）以上、承包金超过 100 万元（含）以上的；

（二）租赁（承包）期限超过 5 年的；

第八条 租赁方案应包括但不限于：

（一）租赁资产的产权状况、实物现状、资产明细清单；

（二）租赁的目的及可行性、租赁用途（明确允许或限制经营范围）、租赁期限；

（三）租金收缴办法、租赁底价及确定依据、租金递增率、竞价方式等；

（四）承租方资格条件、承租条件、优先权情况、风险揭示、租赁合同范本以及其他特别约定条款。

第九条 承包方案应包括但不限于：

（一）承包经营业务的基本情况、业绩状况、财务状况；

（二）承包的目的及可行性、承包用途（明确允许或限制经营范围）、承包期限；

（三）承包金收缴办法、承包底价及确定依据、承包金递增率、竞价方式等；

（四）承包方资格条件、承包条件、优先权情况、风险揭示、承包合同范本以及其他特别约定条款。

第十条 租赁（承包）原则上不得设置资格条件，确需设置的，不得有明确指向性或违反公平竞争原则。

第十一条 租赁（承包）方案经审核批准后，应在本企业进行公示，公示期不少于 3 个工作日。

涉及职工安置事项的，安置方案应当经职工代表大会或职工大会同意。

第三章 资产租赁和经营业务承包底价及期限的设定

第十二条 企业可通过市场调查分析、参考有关部门公布的租（承包）金指导价或者委托评估机构评估等方式，确定租赁（承包）底价。

第十三条 采用市场调查分析方法确定租赁（承包）底价的，应参考以下因素：

（一）租赁底价主要根据市场价格、供需情况、资产的实际状况、资产的价值补偿、产业培育和功能布局安排等因素综合确定。涉及土地使用权、不动产的，应以周边相同地段，类似功能、用途参照物的市场租赁价格作为确定租赁底价的主要参考依据；涉及设备的，应以同类设备的市场租赁价格作为确定租赁底价的主要参考依据。

（二）承包底价主要根据市场承包价格、业务前景、市场状况、其他企业经营相同业务的业绩状况、本企业经营该项业务时的业绩等因素综合确定。

第十四条 租赁（承包）期限原则上不超过 5 年。

经测算、评估，对投资金额大、回收期长的租赁（承包）项目，租赁（承包）期限可适当延长，但最长不超过 20 年。

第四章 资产租赁和经营业务承包交易流程

第十五条 企业资产租赁（承包）由企业自行组织交易，若企业自行组织需委托中介机构进行时，应选择依法设立的产权交易机构、国有拍卖或国有招标机构组织交易。

国家法律法规另有规定的从其规定。

第十六条 企业租赁（承包）信息按照以下方式对外披露：

企业租赁（承包）信息应当对外披露。企业应尽可能通过本企业网站和信息公开栏、租赁（承包）标的现场、专业中介、专业性网站、报刊、杂志等媒体发布信息。信息发布渠道不得少于 4 种。

第十七条 租赁（承包）信息披露内容包括但不限于以下：

（一）租赁资产的产权状况、实物现状、资产明细清单、租赁用途（明确允许或限制经营范围）、租赁期限、租金收缴办法、租赁底价及递增率、竞价方式、承租条件、承租方资格条件、优先权情况、风险揭示、监督电话等。

（二）承包业务情况、承包用途（明确允许或限制经营范围）、承包期限、承包金收缴办法、承包底价及递增率、竞价方式、承包条件、承包方资格条件、优先权情况、风险揭示、监督电话等内容。

第十八条 企业对外披露公开的信息应当真实、准确，并对披露内容和所提供材料的真实性、完整性、准确性负责。

第十九条 租赁（承包）项目首次信息披露的租赁（承包）底价，不得低于租赁（承包）方案中确定的底价。

第二十条 企业租赁（承包）项目首次信息披露时间不少于10个工作日。

信息披露期满未征集到意向承租（包）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（承包）底价或变更承租（承包）条件后重新披露信息的，披露时间不得少于10个工作日。新的租赁（承包）底价低于原租赁（承包）底价的90%时，应经所出资企业批准同意。

第二十一条 在正式披露信息期间，企业不得变更信息披露内容，企业由于非自身原因或其他不可抗力因素需对租赁（承包）条件进行澄清或修改的，企业应当及时调整或补充信息披露内容，信息披露时间重新计算。因其它特殊原因需撤销所发布信息的，应经行为批准单位批准同意后，企业在原信息发布渠道上进行公告，并书面告知已经征集到的意向承租（包）方。

第二十二条 企业应安排专人协助做好所有意向承租（包）方对标的物的尽职调查，全面介绍租赁资产或承包经营业务的情况，不得采取隐瞒、欺骗或其他不正当手段影响意向承租（包）方的选择或合同签订，不得和意向承租（包）方串通并为其提供特殊便利。

第二十三条 信息披露期满后，产生多个符合条件的意向承租（包）方的，按照披露的竞价方式组织竞价。只产生一个符合条件的意向承租（包）方的，可按意向承租（包）方实际报价且不低于租赁（承包）底价签订租赁（承包）合同。

第二十四条 企业资产租赁和经营业务承包原则上应采取公开竞价的方式。竞价可以采取拍卖、招投标、网络竞价及其他竞价方式，且不得违反国家法律法规的规定。

第二十五条 下列情形之一的，可采取协议方式租赁（承包）：

（一）行政事业单位、国有独资企业、国有全资企业、国有独资公司、国有控股、国有实际控制企业之间的租赁（承包）行为；

（二）同一所出资企业及其所属各级国有及国有控股企业、国有实际控制企业之间的租赁（承包）行为；

（三）不超过 90 天的临时资产租赁行为（不存在延期情况）；

（四）企业资产因空间或结构原因无法单独租赁（承包），必须与其他业主共同租赁（承包）的；

（五）办公、经营场所等资产作为经营业务承包或合作附加条件的租赁行为。

其中（二）、（三）由所出资企业确定审批权限，（一）、（四）、（五）须经企业决策后逐级报所出资企业审批。

企业采取协议方式确定的租赁（承包）行为，租赁（承包）底价不得低于周边同类租赁物租金、同类业务承包金或评估价。

第二十六条 租赁（承包）结果应通过原信息披露平台对外公示，发布渠道不得少于 3 种，公示期不少于 3 个工作日。

公示内容包括资产（经营业务）名称、承租（包）方简况、租赁（承包）价格、监督电话等。

租赁（承包）合同应在结果公示结束次日起 3 个工作日内签订。

第五章 合同管理

第二十七条 企业应按照已披露的租赁（承包）合同与承租（包）方签订租赁（承包）合同。合同文本应提供给各关联方保存。

第二十八条 租赁（承包）合同主要内容应当包括但不限于以下内容：租赁（承包）标的物状况、租赁（承包）用途、租赁（承包）期限、租（承包）金标准及递增率、租（承包）金收取时间与方式、双方权利与义务、合同变更、解除及合同纠纷的处理办法和违约责任等条款。

第二十九条 合同中应载明合同终止情形及免责条款。下列情形，企业应制定对应措施：

（一）承租（包）方不按时缴纳租（承包）金或确实无力履行合同；

（二）擅自搭建、拆改结构或改变承租（包）用途；

（三）擅自转租（包）；

（四）利用租赁（承包）标的物进行违法活动；

(五) 故意损坏租赁(承包)标的物;

(六) 因城市建设规划或城市更新改造需要拆迁或土地收储;

(七) 企业改制、重组;

(八) 因法律、法规、政策调整或不可抗力致使租赁(承包)合同不能继续履行;

(九) 其他情形。

因出现(一)——(五)情形导致企业造成损失的,企业应积极向承租(包)方追索。

第三十条 因企业原因合同提前终止时,若合同中约定需对承租(包)方装修改造进行补偿的,装修改造补偿金额原则上不得超出合同中约定的剩余租期内租(承包)金。

第三十一条 企业应向承租(包)方收取合同履约保证金,并对租(承包)金的支付进行约定,原则上要预先收取一定时间或比例的租(承包)金。严禁擅自减免承租(包)金的行为。

第三十二条 合同一旦签订生效,原则上不允许变更。一旦合同中载明的合同终止情形出现,合同应及时终止。

确因重大情况需要变更租赁(承包)合同的,由所出资企业审定。变更内容涉及租赁(承包)价格、租赁(承包)期限等核心条款的,企业应当重新组织租赁(承包)。

第三十三条 租赁(承包)合同期满或提前终止合同后,需继续租赁(承包)的,企业应当重新组织租赁(承包)。

第三十四条 企业应做好租赁(承包)项目档案管理,将租赁(承包)方案及其审议审批、评估报告及其备案情况、承租(包)

方选择文件（含竞价文件）、租赁（承包）合同文本等相关资料按项目单独立卷，集中管理。

第三十五条 所出资企业应在企业租赁（承包）合同签订之日的次月5日前，将其相关数据及时录入市国资委“云平台”监管系统产权管理模块，并对数据审核把关，确保信息真实、全面、准确。

第三十六条 企业要建立租赁（承包）标的清单管理制度，定期发布所属企业需对外租赁（承包）项目清单或变更情况。企业应建立承租（包）方黑名单制度，对合同执行不力、有违法违规行为、被列入惩戒或失信名单等的法人、团体、个人的承租（包）资格进行限制。

第三十七条 企业应在租赁（承包）到期前3个月，做好下一轮租赁（承包）准备工作，确保租赁（承包）工作持续有序进行。

第六章 监督管理

第三十八条 市国资委应对企业租赁（承包）行为进行指导监督，督促所出资企业建立健全资产租赁和经营业务承包管理制度，抓好制度落实。所出资企业审批的资产租赁（承包）行为，应在研究决策后5个工作日内且租赁（承包）行为审批前报告市国资委。

第三十九条 企业是租赁（承包）行为的责任主体。企业应按出资关系，对租赁（承包）行为承担监管责任。企业主要领导是本企业租赁（承包）行为的第一责任人。

第四十条 所出资企业应当根据法律法规和本指引的相关规定，结合企业实际，制定、修订或完善所出资企业统一的资产租赁（承包）管理制度。制订或修订的管理制度须经企业党委会和董事会审批，并报市国资委备案（首次备案应自发布之日起1个月内）。

第四十一条 所出资企业应根据制订的管理制度对企业租赁（承包）合同执行情况进行检查，及时发现并纠正存在的问题。

第四十二条 租赁（承包）过程中出现滥用职权、玩忽职守、违法违规行爲，造成国有资产损失的，将依照有关法律法规追究相关人员责任，并责成其依法承担相应的赔偿责任；造成国有资产流失，情节严重涉嫌犯罪的，移送司法机关依法追究刑事责任。

第四十三条 企业不得通过化整为零、调整租赁（承包）资产账面值、连续短期出租等方式规避本指引规定的审批程序。

第七章 附则

第四十四条 企业名称、标识、商标、经营许可权等无形资产原则上不对外租赁（承包）。

第四十五条 企业持有的境外资产租赁或境外企业经营业务承包按本指引履行相关程序，在符合所在地法律法规条件下，企业自行组织交易。

第四十六条 所出资企业及其权属企业的资产租入行为参照本通知执行。

第四十七条 本指引由市国资委负责解释。企业在执行本指引过程中遇到问题，应及时向市国资委反馈。

第四十八条 本指引自发布之日起执行。《莆田市人民政府国有资产监督管理委员会关于印发<规范企业资产租赁和承包管理办法>的通知》（莆国资办〔2017〕40号）、《莆田市人民政府国有资产监督管理委员会关于企业商业化房产租赁有关问题的通知》（莆国资产权〔2015〕114号）同时废止。

莆田市国资委办公室

2024年5月20日印发
