

# 景德镇市珠山区人民政府办公室

珠府办字〔2025〕2号

## 关于印发《珠山区国有企业资产租赁管理 指导意见（试行）》的通知

各街道办事处，经开区管委会，区政府各部门，区直各有关部门：

《珠山区国有企业资产租赁管理指导意见（试行）》已经区政府第67次常务会审议通过，现印发给你们，请认真组织实施。

珠山区人民政府办公室

2025年2月20日



# 珠山区国有企业资产租赁管理指导意见（试行）

为进一步加强珠山区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，结合我区实际情况，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，认真落实区委、区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，构建我区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）本指导意见适用于珠山区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“区属国企”）及其下属各级国有及国有控股企业、国有实际控制企业（与区属国企统称为“企业”）。

(二) 本指导意见所称资产是指企业所有及实际管理的房产(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。

### 三、工作职责

(一) 珠山区财政局(国资办)是企业资产租赁的监管主体,主要履行以下职责:

1. 引导区属国企加强资产资源整合,发挥协同效益;
2. 指导、督促区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) 区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5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10年。

（三）因公共利益、区政府产业引导、重大招商引资或其他扶持政策等原因租期可延长超过10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珠山区财政局（国资办）的意见，并及时将企业审议通过的租赁方案报珠山区财政局（国资办）备案。可能因此产生重大影响的，需报珠山区政府批准。上报文件包括但不限于资产权属证明、区属国企决议文件、法律意见书、风险防范措施以及珠山区财政局（国资办）认为需要的其它资料。

#### 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，全区国有经营性资产实行集中统一监管。

（二）除本指导意见明确可以不公开招租的情形及特别规定的其他情形外，企业资产租赁统一纳入公共资源交易中心公开招租。本指导意见所称不公开招租指企业资产租赁不通过公

公共资源交易中心公开招租，由企业自主组织运用“珠山区国有资产运营管理平台”规范租赁。

（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单位书面同意；若招租行为无需批准，仅需备案的应当经备案单位书面同意；若招租行为无需批准亦无需备案的应当经区属国企流程进行审议决策后执行，降价招租的决议应报送珠山区财政局（国资办）备案。

（五）可以不公开招租的情形有：

1. 以下情形经区属国企按流程决策后报珠山区财政局（国资办）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。

（3）其他经报区财政局（国资办）批准同意的。前述特殊资产进行不公开租赁的，亦需经区属国企按流程决策后报珠山区财政局（国资办）备案。

2. 以下情形经区属国企按流程审议决策后，可以不公开招租，运用“珠山区国有资产运营管理平台”规范租赁：

(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) 区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80m<sup>2</sup>)、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。

严禁企业以故意拆分、连续短租等方式规避公开招租。多宗资产合并出租的,应当合并计算为单宗资产租赁价值。

3. 其他经报珠山区政府批准同意的特殊资产租赁。

(六) 不公开招租的资产租赁涉及减免租金的,根据区政府及上级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约监管,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) 国有企业租赁资产一律纳入珠山区国有资产运营监管平台管理，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方的，企业应加强研判，可合理调整招租条件。

## **七、监督检查**

(一) 珠山区财政局(国资办)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(区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，区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）区属国企在珠山区区域外资产租赁，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）乡镇集体企业、农业农村的集体资产租赁可参照本指导意见执行或按实际情况由行业主管部门另行制定。

（三）本指导意见由珠山区财政局（国资办）负责解释，自发布之日起实施。