

菏泽市人民政府国有资产监督管理委员会文件

菏国资〔2024〕53号

菏泽市国资委 印发《关于加强和规范市属企业土地房产出租 管理的意见（试行）》的通知

各市属企业：

《关于加强和规范市属企业土地房产出租管理的意见（试行）》已经市国资委主任办公会研究通过，现予印发，请结合实际认真贯彻执行。



关于加强和规范市属企业土地房产出租管理的 意见（试行）

为加强和规范市属企业土地房产出租管理，进一步盘活利用存量资产，提高国有资产运营质量和效益，根据《中华人民共和国民法典》《中华人民共和国企业国有资产法》及《企业国有资产监督管理暂行条例》《企业国有资产交易监督管理办法》等有关法律法规，现提出如下意见。

一、总体目标要求

（一）任务目标。市属企业应当落实土地房产出租管理主体责任，统筹考虑主责主业发展需要、租赁土地房产功能价值、出租企业管理水平等因素，从严把握方案制定、决策审批、出租程序、租后管理、风险防控、监督问责等关键环节，加快完善土地房产租赁全过程管理制度，规范土地房产出租行为和流程，建立健全土地房产市场化定价机制，促进土地房产出租工作更加公开透明，积极打造“阳光招租”品牌，确保应租尽租、应用尽用，持续提升存量土地房产运营效益，实现国有资产保值增值。

（二）适用范围。本意见适用于菏泽市国资委履行监管职责的市属企业、委管企业及其所属各级国有全资、控股和实际控制企业（以下简称各级子企业，与市属企业、委管企业统称企业）。

本意见所称土地房产出租，是指企业将其在我国境内所有、受托管理或具有合法支配权的土地房产，部分或全部出租给自然

人、法人或其他组织（以下简称承租人）使用，并向承租人收取租金的行为。

本意见所称产权交易机构，是指依法设立的开展企业国有资产交易的产权交易机构。

本意见所称公开招租，包括企业通过产权交易机构公开招租和企业自行组织公开招租。

二、完善制度机制

（一）健全出租管理制度和流程。企业应当依据相关法律法规和国资监管规定及公司章程，结合企业经营管理实际和内控制度等要求，制定和完善土地房产出租管理制度，明确决策程序、管理权限、责任部门、工作流程、出租方式和期限、监督机制等内容，做到事前、事中、事后监管全覆盖。

（二）实行出租事项分类管理。单次招租平均年租金底价在 100 万元及以上的土地，单次招租建筑面积在 1000 平方米及以上或单次招租平均年租金底价在 100 万元及以上的房产，应作为重大出租事项进行管理；不符合上述情形的，作为一般出租事项进行管理。不得采取拆分招租面积、化整为零、故意降低租金底价等方式规避管理。

三、严格出租程序

（一）制定出租方案。企业应当在招租前制定出租方案，包括但不限于拟招租土地房产的基本情况（如现状、地址、建筑面积、规划用途等）、出租用途及期限、承租条件、租金底价及确

定依据、招租方式、租金收缴办法、安全管理等内容。不得对承租人设置有明显指向性或违反公平竞争原则的条件。

（二）公允确定租金底价。企业应当在市场估价、询价或委托专业机构评估的基础上，综合考虑市场供需、资产实际情况、周边同期同类市场租赁价格等因素，确定土地房产租金底价。重大出租事项，原则上应委托具备评估资质的专业机构对相关资产租金进行评估，将评估结果作为租金底价基础，并按规定做好评估备案工作；对能够获取公开市场价格的房产，依照相关法律和公司章程履行决策程序后，可以不进行评估。

（三）合理设置租期。企业单次土地房产的出租期限原则上不超过 5 年，因企业发展需要、出租资产性质和承租人投资数额大、回收期长等情况，租期可以适当延长。

（四）规范决策审批。重大出租事项应由市属企业审批并报市国资委备案。一般出租事项由企业按其制度决策。单次招租期限超过 5 年或者采取非公开协议方式出租的，原则上应按照重大出租事项决策审批。

四、实行公开招租

（一）突出公开竞争择优。企业出租土地房产，除符合非公开协议出租情形外（附件），应当充分发挥市场交易平台的作用，统筹考虑企业发展战略、资产经营业态、承租人履约能力等因素，通过公开竞价择优确定承租人，做到“应进必进”“能进则进”，提高资产利用效益。

(二) 明确公开招租平台。对土地房产重大出租事项，企业报市国资委备案后通过产权交易机构采取进场公开招租的方式确定承租人。对土地房产一般出租事项，企业可通过产权交易机构、租赁中介机构、拍卖机构等自行组织公开招租。产权交易机构应当根据有关规定，建立健全土地房产公开招租交易制度和交易规则，优化公开招租交易流程，对进场公开招租事项进行规范性审核，构建高效、便利、经济的信息发布平台、交易平台和服务平台。

(三) 扩大信息披露范围。企业应当在本企业门户网站或微信公众号、产权交易机构、拟招租现场发布招租信息公告，也可同步通过租赁中介机构、报刊杂志、公众媒体等渠道发布招租信息公告，广泛征集意向承租人。招租信息公告期限一般不少于10个工作日，法律法规另有规定的按其规定执行。企业应对招租信息披露内容的真实性、完整性、准确性负责。

(四) 加强对承租人的资格审查。企业应当对意向承租人的财务状况、经营状况和信用情况等资格条件进行审查，择优选取资信水平好、履约能力强的承租人。不得将土地房产出租给不具备安全生产条件或者相应资质的单位或个人，防止承租人利用租赁资产开展违规违法活动，防范滋生变相挂靠、假冒国企等风险隐患，影响市属企业权益、品牌、声誉和社会公共利益。

(五) 发挥市场的发现价格和承租人功能。土地房产招租信息公告期满产生2个及以上符合条件的意向承租人的，企业应当

采取网络竞价、拍卖、招投标、动态报价、综合评议、竞争性谈判或国家法律法规允许的其他竞价方式，确定承租人。招租信息公告期满征集到 1 个符合条件的意向承租人的，企业可按照招租底价与意向承租价孰高原则，与该意向承租人签订合同。

（六）规范调整租金底价。土地房产招租信息公告期满未征集到意向承租人的，企业可适当延长信息公告期限或在降低招租底价后重新进行信息公告。新的招租底价低于原租赁底价 90% 时，应当经出租行为原决策机构审批同意。

五、强化日常管理

（一）完善合同管理。企业应当按照《中华人民共和国民法典》，及时与承租人签订土地房产书面租赁合同。合同内容一般包括租赁资产的基本情况、租赁用途、租赁期限、租金标准、租金收取时间与方式、保证金比例、装修条款、物业管理、双方权利义务、合同变更、提前终止及解除、违约责任、免责条款、安全责任、争议解决方式等。合同签订前，应由企业法务部门或专业法律服务机构对合同内容进行审核。合同签订生效后不得随意变更，因特殊情况确需变更的，应经出租行为原决策机构审批；涉及租赁价格、租赁期限等核心条款变更的，应当重新公开招租。如发现承租人不履行合同或不完全、不正确履行合同，应按照合同约定积极采取应对措施。

（二）规范租金管理。企业应当建立土地房产租金收取和预警机制，根据合同约定按时足额收取租金。对长期拖欠租金的承

租人，应采取有效措施进行催缴，并将承租人列入市属企业失信名单，不得允许其参与续租和承租本企业其他资产。企业应将租金收入纳入统一会计核算，不得截留租金收入私设“小金库”或坐支租金等。

（三）从严控制转租。企业原则上不得允许承租人转租土地房产，在租赁合同中应当作出明确约定。因企业发展需要或资产特性确需转租的，须由承租人提出书面申请，经出租行为原决策机构审批同意后方可转租，严禁以各种形式直接套取中间差价、不进行经营的转租行为。转租内容必须事先征得企业书面同意，且转租期限不得超过承租人剩余租赁期限。

（四）落实安全管理责任。土地房产租赁前，企业应当确保消防安全、建筑质量安全等日常使用安全。承租人确定后，企业应及时与承租人签订专门的安全生产管理协议，或者在租赁合同中约定各自的安全生产管理职责。企业应建立租赁土地房产安全管理责任体系，定期实勘租赁现场，发现承租人存在擅自改变承租用途或转租、损害租赁资产结构和建筑质量、破坏消防设施以及污染环境等安全隐患的，立即督促承租人限期修复整改或视情赔偿损失，保障出租资产安全稳定。

（五）严格续约管理。土地房产租赁期限届满前，企业应当重新拟订出租方案公开招租，原则上不得直接续签租约。租赁期满收回的土地房产，应符合按照合同约定或根据租赁资产性质使用后的状态。原承租人如在租赁期内无拖欠租金、擅自转租或改

建扩建等违约违规行为、服从企业管理且经营业态与招租意向吻合，经原决策机构批准可以续租。本意见施行前签订的正在履行中的租赁合同对续租方式有明确约定的，可按合同约定执行。

（六）推进信息化建设。企业要充分运用信息化手段加强土地房产资产管理，建立土地房产台账，梳理并完善土地房产产权登记信息，对可供出租的土地房产进行分类标识并建立动态跟踪管理机制。市国资委组织市属企业全面摸清出租土地房产的类型、地理位置、出租企业、承租人、账面价值、租金、租期等情况，建立动态更新的出租土地房产数据库，纳入菏泽市国资国企在线监管系统，不断提升出租管理的数智化水平，逐步实现对资产出租过程的实时监测。企业应当做好出租信息填报、更新和审核工作，确保数据完整、真实和准确。

土地房产租赁期间，如因企业分立、合并、清算、注销等原因导致出租资产权属发生变化，由出租资产的接收单位承继原租赁合同，统筹有序做好衔接工作。

六、健全监督问责体系

（一）压实主体责任。市属企业应当切实履行土地房产出租管理的主体责任，明确资产运营、财务、法务、审计等相关部门监管职责，加强与纪检监察监督、巡察监督贯通协同，定期或不定期对各级子企业土地房产出租工作开展检查。检查应包括出租管理制度贯彻执行、租赁合同履行和在租资产日常管理等内容，重点关注招租程序不规范、合同不完善、未公开招租、租金明显

偏低或欠缴、超期出租、擅自转租、低效长租及长期空置等情况，并对检查发现的问题抓好整改，促进出租管理责任落地见效。企业应当将土地房产出租情况纳入厂务公开范围，接受本企业职工监督。

（二）建立督促检查制度。市国资委依法履行出资人监督职责，加强对市属企业土地房产出租管理工作的指导，综合运用专项检查、随机抽查、现场查看等方式，对出租管理情况进行检查评估；采取下发提示函、通报批评、约谈等措施，及时反馈问题和责令限期整改，推进长效机制建设。将土地房产进场招租情况列入对产权交易机构监测和检查的内容，督促产权交易机构不断增强市场服务效能。

（三）严肃追责问责。企业在土地房产出租过程中发生违反相关法律、法规、规章和国资监管规定的行为，或存在失职渎职等问题，造成国有资产损失或其他严重后果的，按照管理权限，依规依纪依法追究相关责任人员的责任；涉嫌犯罪的，依法移送司法机关处理。产权交易机构在企业土地房产进场公开招租中弄虚作假、玩忽职守，损害交易双方合法权益或造成国有资产损失的，应当依法承担赔偿责任，并按照规定进行责任追究。

七、其他

市属企业在境外的土地房产，可根据当地法律法规，按照市场化、公开透明原则，参照本意见制定出租管理办法。

融资租赁公司从事的融资租赁业务、以资产租赁为主业的企

业对外从事资产租赁业务、企业住房租赁给本企业职工居住、房地产开发企业开发经营的房产租赁、物业管理公司从事的经营业务，以及法律法规另有规定的，不适用本意见。

本意见自印发之日起施行。市属企业土地房产出租管理制度，以正式公文及时报送市国资委备案。

各县区国资监管机构可参照本意见精神，结合实际制定所监管企业土地房产出租管理制度。

附件：市属企业土地房产出租事项中可非公开协议出租的情形

附 件

市属企业土地房产出租事项中可非公开协议 出租的情形

一、涉及国计民生、公益性、文物保护和基础设施建设等特殊要求，或可能危及公共安全、影响公共卫生和社会秩序等，造成重大社会影响的租赁；

二、党政机关、事业单位或其他特定单位承租并实际使用；

三、租赁期限不超过 6 个月的短期租赁；

四、同一市属企业与其各级子企业或同一市属企业各级子企业之间的租赁；

五、因招商引资需要，在商业综合体导入优质品牌商家，或在产业园区导入优质实体企业涉及的租赁；

六、法律法规规定或不适于公开招租的其他情形。

信息公开属性：主动公开

抄送：各县区国资监管机构。

菏泽市国资委办公室

2024年9月12日印发
