



# 重庆市江北区国有资产监督管理委员会 关于印发《重庆市江北区区属国有企业资产租 赁管理暂行办法》的通知

江北国资发〔2023〕265号

区属重点国有企业：

《重庆市江北区区属国有企业资产租赁管理暂行办法》已经区政府第69次常务会议审议通过，现印发给你们，请遵照执行。

重庆市江北区国有资产监督管理委员会

2023年12月22日

（此件公开发布）



# 重庆市江北区区属国有企业资产租赁管理

## 暂行办法

### 第一章 总 则

**第一条** 为规范和加强本区国有企业资产的租赁管理，提高国有资产的使用效益，实现租赁管理的制度化、规范化和收益最大化，确保国有资产保值增值。根据《中华人民共和国企业国有资产法》《重庆市企业国有资产交易监督管理暂行办法》（渝府办发〔2019〕114号附件4）等有关法律法规，结合本区实际，制定本办法。

**第二条** 本办法适用于区属各国有企业（以下统称出租企业）的国有资产租赁行为。国家、市有关法律法规或规章有其他规定的除外。

**第三条** 本办法所称的国有资产租赁是指出租企业在保障职能履行和正常生产经营前提下，经批准将其占有、使用的房产、设施（设备）和其他可以通过经营、实现收益的国有资产出租给自然人、法人或其他组织（以下统称承租人）从事生产、经营活动，并收取一定租金或相关管理费用的经济行为。



**第四条** 国有资产租赁应当遵循“公开、公平、公正”原则进场招租，严禁违反本办法以外的任何租赁行为。

### 第二章 机构及职责

**第五条** 重庆市江北区国有资产监督管理委员会（以下简称区国资委）负责对全区国有资产的租赁经营管理进行指导、监督和检查。

**第六条** 各出租企业是国有资产租赁经营的出租人，负责国有资产租赁行为的具体实施及合同履行，应建立资产租赁管理制度，明确资产租赁管理的职责部门、管理权限、决策程序、工作流程等。并将制定的资产租赁管理制度报区国资委备案。

### 第三章 资产类型及招租方式

**第七条** 租赁管理的国有资产类型主要包括国有房产、设施（设备）及其他。其中国有房产类租赁可以采取公开竞价招租或协议租赁方式进行。

**第八条** 购置成本价 50 万元以上的设施（设备）租赁，应进入产权交易机构进行公开竞价招租；购置成本价 50 万元以下的设施（设备）租赁以及企业住宅租赁，可以不进入产权交易机构由出租企业自行组织公开招租，租赁信息及结果公示应在产权交易机构网站上进行发布。

### 第四章 公开竞价招租方式及程序



**第九条** 采取公开竞价招租方式的国有资产租赁，应在依法设立的产权交易机构中进行，国家法律法规另有规定的从其规定。

**第十条** 进入产权交易机构进行公开竞价招租的国有资产租赁，应当按照以下程序进行：

（一）确定招租底价。资产出租企业聘请具备相应资质的评估机构，对拟出租资产租赁价格进行评估。或委托专业机构、专业人员对租赁资产进行估价或询价，以资产评估或估价、询价结果为参考，综合考虑市场供需及资产实际情况等因素合理确定租金底价。单宗资产招租面积在 1000 m<sup>2</sup> 以上的房产租赁，应出具正式评估报告。

（二）完善招租审核。各资产出租企业按内部管理制度履行决策程序。

（三）委托产权交易机构公开招租。资产出租通过产权交易机构对外披露信息公开征集承租方，信息公告时间不得少于 10 个工作日。同时，为拓宽招租信息发布渠道，出租企业还可以在除产权交易机构以外的其他专业房产中介机构网站或媒体上发布招租信息，征集更多竞标人参与产权交易机构组织的招租竞标。



(四) 签订租赁合同。与通过公开竞标等方式确定的中标人(承租人)签订租赁合同。

**第十一条** 在产权交易机构公开进场的招租项目，信息披露期满未征集到意向承租方的，可以延期或在降低租金底价(降价次数不超过两次)、变更承租条件后重新进行信息披露。新的租金底价下浮比例不得超过上一次公告期租金价格的 10%。

涉及上述因公开竞价招租无竞标人参与报名或经评审无合格竞标人需调整招租价格、变更承租条件的，应当经租赁行为批准企业书面同意，且出租企业事后均需报区国资委备案。

**第十二条** 国有资产出租应由出租企业向区国资委直管的国有重点企业提交《重庆市江北区区属国有企业资产公开招租申请表》进行审核。

**第十三条** 安置房小区商业门面公开竞价招租应优先考虑小区配套商业业态需求。

### 第五章 协议租赁范围及程序

**第十四条** 国有资产租赁原则上不得采取协议租赁，仅在符合以下情形的可采取协议租赁：

(一) 承租人为行政事业单位、街镇、国有企业、国有控股及国有实际控制企业的租赁事项；

(二) 自有或代管车位出租事项；



(三) 经区政府同意的协议租赁事项。

**第十五条** 协议租赁应当按以下程序进行：

(一) 确定招租底价：按照第十条第一款规定执行。

(二) 租赁审批：属第十四条第三款情形的协议租赁，均应按照一事一议原则，由出租企业报区政府常务会审定。

(三) 签订租赁合同：属第十四条第一款、第二款情形的协议租赁，出租企业与承租人可直接签订租赁合同；属第十四条第三款情形的协议租赁，应在完成审批程序后的 10 个工作日内签订租赁合同，未在规定时间内签订合同视为自动放弃。

## 第六章 租赁合同相关规定

**第十六条** 出租企业应建立健全租赁合同备案和审批制度，加强内部审核机制建设，所有租赁合同必须经租赁经办人签字、法定代表人或委托代表人签字并加盖公章。

**第十七条** 国有房产租赁应严格完善房屋租赁合同，合同内容应包括但不限于租赁房屋基本情况、房屋权属、产权证办理情况、租赁期限、租金（保证金、物业费等）支付、房屋附属设施维修（维护）、租赁双方的权利、义务等。

**第十八条** 企业资产出租期限一次不宜过长，一般不超过 5 年，特殊情况可以适当延长，但不应超过 10 年。出租期限超过 5 年以上的资产出租项目，应报区国资委备案。





**第十九条** 房屋租赁期间内，租金是否递增及递增率由各出租企业结合房屋区位、结构、用途、租金、租赁年限、物价指数、市场行情等情况自行确定及调整。

**第二十条** 在房屋租赁期内，租赁房屋确因不可预知的周边道路、市政公共设施、外立面翻新、自然灾害等不可控因素及其他市场因素影响房屋使用经营的，出租企业可根据具体情况适当调整影响期内的租金价格。涉及租金低于评估价的调整事宜均应在事后报区国资委备案。

**第二十一条** 国有资产租赁应采取先收取租金、后交付使用的形式，租金分月、季、年或一次性收取。

**第二十二条** 国有资产租赁原则上应收取保证金，保证金收取方式及金额由出租企业自行确定。

**第二十三条** 国有资产在租赁过程中应严控免租期，若需给予免租期的，出租企业应结合房产实际情况、面积、经营业态、用途、租期、周边商业氛围等情况适当给予免租期，免租期原则上按以下情形执行：

（一）免租期在 6 个月以内的由出租企业自行决策；

（二）如确因房产装修、市场培育等需要，需超过 6 个月的，应报区国资委备案。



**第二十四条** 租赁期限内，出租企业作为当事人一方发生分立、合并、解散、被撤销的，由承接的法人或组织继续履行原租赁合同。

**第二十五条** 租赁期限内应通过合同约定严格限制变更承租人的行为，出租企业应加强对转租行为的查处，经发现有转租行为的，原则上应立即与原承租人解除租赁合同并对原承租人进行清退，清退后重新进行招租。因特殊情况确需变更的，应按照企业内部管理制度进行决策审议。

以上所称转租行为，是指未经出租方同意的分零出租、整体转租及合同约定之外的出租行为。

**第二十六条** 租赁合同到期前 3 个月，出租方应按市场租金标准重新评估确定租金价格，可与承租方协商续租事宜或在租赁合同中提前约定续租条件。对承租履约能力较好且原承租人同意按新确定的价格、条件续租的，可采取协议的方式签订一次续租合同；续租租赁期限不得超过五年，租金价格不得低于续租评估价格，续租到期后进行公开招租。所有续租事宜应按照企业内部管理制度，集体研究决定。

原承租人不符合续租条件的，企业资产出租期满后，应按规定程序重新组织招租。因情况特殊确有必要的，经与出租方协商





一致，同等条件下可享有优先承租权。原承租方享有优先承租权的相关信息应在招租信息公告中进行披露。

**第二十七条** 租赁合同到期，出租企业应在合同到期前3个月告知承租人，承租人未提交续租申请的，出租企业应督促承租人在合同到期时务必腾空交房、完善收房相关工作，同时按本办法相关规定及时开展新的招租工作，避免因房屋交收及招租等原因出现较长空置期。

### 第七章 风险防范

**第二十八条** 出租企业应择优选取资信可靠、履约能力强的承租人；同时应加强租赁资产管理，构建国有资产租赁管理的责任监督体系，制定本企业国有资产管理的内部制度，建立租金的市场化定价和动态调整机制、资产台帐及租赁管理台帐，健全会计核算制度，对租金收入进行单独核算，确保租金按时足额收取到位，并将租赁合同及租赁活动的资料按照档案管理的有关规定执行。

**第二十九条** 区国资委直管的国有重点企业是企业国有资产租赁经营的责任主体，对资产租赁承担监管责任，应全面、准确掌握各出租企业租赁资产数量、资产租赁方式、资产租赁管理等情况。应定期或不定期开展专项检查，对相关出租管理制度的落实情况进行监督检查。



## 第八章 责任追究

**第三十条** 区国资委应会同相关部门加强对国有资产出租工作的监督检查,发现出租企业在资产出租过程中出现以下滥用职权、玩忽职守、违法违规等情形造成国有资产损失的,按照管理权限,依法依规进行追责:

(一)违反本办法规定未进场招租的;

(二)出租企业故意隐瞒标的物真实情况牟取私利的;

(三)出租企业未严格按照合同约定履行出租人职责造成损失或严重不良影响的;

(四)合同制定不合规或条款有明显漏洞的;

(五)在租赁合同期内出租企业未按规定履行审批程序擅自减免租金、水电、物业管理费等费用的;

(六)出租企业及有关人员恶意串通、弄虚作假、违规操作、故意泄露标底等扰乱交易秩序行为的;

(七)其它违反法律、法规及本办法相关规定的行为。

**第三十一条** 对违反本办法规定的,产权交易机构及区国资委有权要求出租企业终止租赁活动;情节严重的,由有关企业按照干部人事管理权限给予相关责任人员相应处分;造成国有资产损失的,相关责任人员应当承担赔偿责任;构成犯罪的,依法追究其刑事责任。



## 第九章 附 则

**第三十二条** 本办法未明确的其他可通过经营管理实现收益的国有资产租赁，应坚持公开、评估、竞价原则，参照本办法相关招租方式及程序实施，并报区国资委备案。

企业管理的国有空地原则上只能用于公益类项目或国企自主投资运营项目，使用方案在征求区级主管部门及分管区领导同意后实施，并报区国资委备案。

**第三十三条** 区属国有企业运营管理的专业市场或商场按市场规则组织对外招租运营的行为，坚持公开、公平、尊重市场规则原则，由企业制定具体运营方案，按内部程序决策执行，并报区国资委备案。

**第三十四条** 所有国有资产租赁均应每月定期向区国资委提交《重庆市江北区区属国有企业资产租赁情况月报表》（附件2）进行备案。

**第三十五条** 国家、市有关法律法规对国有资产租赁管理有相关规定的，按上位规定执行。

**第三十六条** 本办法实施前存续的租赁合同仍按原合同及原办法约定执行。

**第三十七条** 本办法所称的“以下”、“以内”均含本数，所称的“以上”均不含本数。

 **重庆市江北区国有资产监督管理委员会规范性文件**

---

**第三十八条** 本办法自印发之日起施行，区属企业资产租赁事宜按照本办法执行。

**第三十九条** 本办法由重庆市江北区国有资产监督管理委员会负责解释。

附件：1.重庆市江北区区属国有企业资产公开招租申请表  
2.重庆市江北区区属国有企业资产租赁情况月报表



# 重庆市江北区国有资产监督管理委员会规范性文件

## 附件 1

### 重庆市江北区区属国有企业资产公开招租申请表

申请编号：				审核单位编号：				
申请企业（单位）：				招租联系人：				
				联系电话：		（填写办公电话和手机号码）		
招租信息								
序号	房屋地址	面积 (m <sup>2</sup> )	评估租金 (元/m <sup>2</sup> /月)	招租底价 (元/m <sup>2</sup> /月)	租赁期限 (年)	评估报告号 及有效期	房屋用途	其他披露事项
1	1字体：方正仿宋GBK11							填写房屋用途限制 表格左右不可调整
2	如没有标的则删除空白栏							
3								
4								
5								
<b>申请企业（单位）意见：</b>  上述招租信息已经我单位核实且房屋具备出租条件，现按照《重庆市江北区区属国有企业资产租赁管理暂行办法》相关规定申请公开招租。  <b>主要领导（签字）：</b>  <b>分管领导（签字）：</b>  <b>经办人（签字）：</b>   <div style="text-align: right;">                     申报单位：                      （盖章）                       年 月 日                 </div>				<b>审核单位意见：</b>  同意上述房产通过重庆市江北区公共资源交易中心公开招租。 （此意见请在打印时删除）  <b>签发：</b>   <b>审核：</b>   <div style="text-align: right;">                     审核单位：                      （盖章）                       年 月 日                 </div>				

（如有多页需加盖骑缝章）

重庆市江北区国有资产监督管理委员会发布



# 重庆市江北区国有资产监督管理委员会规范性文件

## 附件 2

### 重庆市江北区区属国有企业资产租赁情况月报表

(2024 年 X 月)

填报时间：2024 年 X 月 X 日

填报说明：1.本表每月填报一次（次月 10 日签报送国资委），填报范围为自然月内新产生的租赁行为；2.租赁途径（公开招租、协议租赁、续租）；3.本表如有多页需加盖骑缝章。

填报企业（企业）：	例：重庆市江北区国有资本投资运营管理集团有限公司（盖章）					
联系人及联系电话：	姓名：	电话：02300000000（13800000000）				
租赁情况						
序号	房屋地址	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	租金单价 (元/平方米/月)	月租金 (元)	合同起止时间	租赁方式
1	字体：方正仿宋 GBK11	100	100	500000	xx 年 xx 月至 xx 年 xx 月	公开招租
2	重庆市江北区 XX 路 XX 号	101	101	500001	xx 年 xx 月至 xx 年 xx 月	协议租赁
备注：						
申请备案企业（单位）意见： 上述信息已经我司（单位）核实，现根据《重庆市江北区区属国有企业资产租赁管理暂行办法》规定，申请备案。						
部门负责人签字		分管领导签字		主要领导签字		
年 月 日		年 月 日		年 月 日		