

三明市沙县区人民政府办公室文件

沙政办〔2022〕5号

三明市沙县区人民政府办公室 关于印发《三明市沙县区区直行政事业单位 国有资产租赁管理暂行办法》的通知

区直各有关单位：

《三明市沙县区区直行政事业单位国有资产租赁管理暂行办法》已经区政府同意，现印发给你们，请认真贯彻执行。

三明市沙县区人民政府办公室

2022年2月22日

（此件主动公开）

三明市沙县区区直行政事业单位国有资产 租赁管理暂行办法

第一章 总 则

第一条 为加强区直行政事业单位国有资产管理，规范国有资产管理及租赁行为，提高租赁资产运营效益，确保国有资产的保值增值。根据《沙县人民政府关于印发县直行政事业单位国有资产管理体制改革实施意见和县直行政事业单位国有资产管理整合营运暂行办法的通知》（沙政〔2011〕448号）、《沙县人民政府办公室关于进一步做好区直行政事业单位房屋土地权属集中统一管理工作的通知》（沙政办〔2011〕92号）及其他法律法规的有关规定，结合我区实际，制定本办法。

第二条 本办法适用于全区党的机关、人大常委会机关、行政机关、政协机关、监察机关、各民主党派、社会团体以及学校、医疗机构等各类行政事业单位（以下简称行政事业单位）的国有资产租赁管理活动。

第三条 本办法所称的国有资产租赁是指行政事业单位在确保履行职能和事业发展的前提下，将各单位闲置的房屋、场地、构筑物等国有资产对外租赁，获取资产收益的行为。

对外租赁的国有资产须具有合法的财产所有权或委托管理使用权，且不存在保全、查封、查扣等其他权利瑕疵。

第二章 各主体及权责

第四条 区财政局是行政事业单位国有资产的主管部门，授权三明市沙县区行政事业资产管理营运中心（以下简称资产中心）对区直行政事业单位的租赁资产进行统一运营、管理，其主要职责是：

(一)受理资产管理单位的国有资产租赁申请，委托公共资源交易中心进行公开招租或通过好租点网络平台公开竞租；

(二)制定合同统一文本，与资产管理单位、承租人签订三方租赁合同；

(三)按合同约定收取租金，统一申报缴纳税费后，通过非税收入系统全额上缴区财政；

(四)建立国有资产租赁台账，对国有资产租赁情况进行统计、汇总、分析；

(五)加强租赁国有资产安全管理，不定期对租赁资产进行安全巡查，发现问题及时反馈给资产管理单位，督促其整改、维护。

第五条 资产管理单位是将闲置资产委托资产中心统一公开招租单位。包括房屋土地等资产已纳入资产中心统一管理、原产权单位及房屋土地等资产未纳入资产中心统一管理的产权单位，其主要职责是：

(一)提出国有资产公开招租申请；

(二)负责租赁资产的综合管理，做好门前“三包”“防火”“防盗”、综治、精神文明及安全工作；

(三)对合同的执行情况进行监督、检查、管理，确保承租人合法经营；

(四)负责出租资产的日常管护，协助催缴租金；

第六条 承租人应是法人、非法人组织或具有完全民事行为能力自然人，法律法规有特殊规定的除外。同时承租人信用记录良好，未列入法院失信名单。

承租人的责任义务：

(一)诚实守信、依法经营、全面履约、照章纳税；

(二)租赁期内合理使用所租用的国有资产及附属设施，不得随意改变房屋结构或损坏房屋设施。如因使用不当或人为因素造成损坏或灭失的，负责修复、赔偿；

(三)严格遵守资产管理单位对出租国有资产的限制性规定，爱护和妥善管理所租赁的国有资产；

(四)承租人经营（举办）项目如有经营（举办）资质要求或须经相关行政部门审批的（如：网吧、幼儿园、游泳池等），还应具备相应的经营（举办）资质条件或经有关行政部门审批；

(五)承租人不得擅自将资产转租给第三方；

(六)承租人应按合同约定及时缴纳租金。

第三章 租赁管理

第一节 公开招租程序

第七条 国有资产租赁应当遵循“公开、公平、公正”的原则，通过三明市沙县区公共资源交易中心或好租点网络竞租平台公开招租。

第八条 国有资产租赁期限原则上为一至三年，租赁期 1 年以上的，租金从第二年开始逐年递增，年递增率不低于 3%。

由于承租方业态经营需要，如：酒店、宾馆、大型商超、金融机构、教育托管培训机构等经营期内需投入较大装修资金、投资回收期长的、通讯基站的通讯公共服务设施安装点有局限性的，承租方可向资产管理单位提出延长租赁期限的书面申请，经资产管理单位同意后报资产中心，资产中心评议审批后，可适当延长租赁期限，原则上合同总租赁期限不得超过 8 年，租金年递增率不变。

第九条 公开招租方式及程序：

公开招租方式分为：公开拍租和网络竞租

(一)公开拍租程序：

1.申报审批。资产管理单位应在现合同租赁期满前 2 个月，将拟租赁资产资料报送资产中心，同时将拟公开招租事宜通知原承租人。报送资料应包含租赁资产的基本情况、租赁期限、限制条件及起拍底价等事项。各资产管理单位可至 sxczjzczx@1

63.com 邮箱（密码：5844660）下载《招租标的物基本情况表》及《关于经营性资产组织公开招租的函》填写后报送资产中心。

2.确定底价。公开招租的起拍底价由资产管理单位根据具体情况确定。起拍底价应参考同地段租金标准。2011年11月后，已委托资产中心公开招租过的资产起拍价不得低于上一轮公开招租的起拍底价，且起拍底价*150%（即原承租人保护价）不得低于原合同最后一年租金。确有情况特殊的资产单位应将具体情况函告资产中心。

资产中心评议审核中，发现资产管理单位报送的起拍底价明显偏低、存在不合理限制等明显违背“公开、公平、公正”原则的，及时提出修改意见，并函告单位予以更正。

3.报送拍租。资产中心对拟招租资料进行审核评议报区财政局批准后，报送区公共资源交易中心（以下简称交易中心）组织公开拍租，交易中心对公开拍租进行全过程监管。

4.签订合同。竞得人应在7个工作日内持《拍租成交确认书》到资产中心签订租赁合同。

正常情况下，在规定时间内竞得人未与资产中心签订租赁合同的，视为主动放弃承租资格，按违约处理。其缴纳的竞租保证金作为违约金不予退还，该拍租标的重新拍租。

（二）好租点网络公开竞租程序（以下简称网络竞租）

网络竞租的申报审批、底价确定、签订合同等程序与公开

拍租一致。拟拍租资料由区财政局批准后，由资产中心委托好租点平台公开网络竞租，按照“价格优先、原承租人优先”的原则，最高有效报价者为竞得人。

第二节 不宜公开招租资产管理

第十条 以下几种情形，经批准可暂不进行公开招租（简称“不宜公开招租资产”），可以采用协议租赁等其他方式租赁：

(一)政府委托相关单位管理的周转房、各单位用于安置本单位工作人员公房等；

(二)所从事或经营的项目属于国有社会公益事业或非盈利目的社区综合服务机构，如街道办、居委会、公安值勤点、社区医疗门诊点等；

(三)区直行政事业单位及政府驻派区外办事机构租用的办公场所；

(四)作为公益项目的拆迁安置房；因公益项目建设需要进行置换的房屋；

(五)其他特殊情形。

第十一条 不宜公开招租资产的租金参照以下原则确定：

(一)租赁公房的，按政府规定周转房、公房租金标准收取租金；无周转房、公房租金标准的原则上不得低于现行公租房租金标准；

(二)区直行政事业单位及政府驻派区外办事机构及国有社会

公益事业或非盈利服务机构租用的，按不低于同地段租金标准收取，区政府另行批准的除外。

第三节 未成功租赁资产的管理

第十二条 未成功租赁资产原则上应继续公开招租，但在重新组织公开招租期间，如有意向承租人愿以前次起拍底价承租的，可直接确定为竞得人，签订租赁合同。

第十三条 因租赁底价较高未成功租赁的资产，即公开拍租两次以上（含两次）流标的或在好租点网络竞租平台挂拍2个月以上（含2个月）流标的，资产管理单位可重新核定起拍底价报送公开招租。重新核定的起拍底价较前次起拍底价降幅不得超过10%。

第四节 原承租人优先权及保护价

第十四条 原承租人对所承租资产第一次公开招租（含第一次公开拍租或好租点平台网络竞租的第一天）时享有承租优先权，但原承租人存在违约行为、列入失信名单等情况，则取消其承租优先权及保护价。

原承租人是否享有承租优先权，由资产管理单位填报，资产中心审核认定。必要时资产管理单位应提供书面材料。

第十五条 为保证国有资产租赁市场稳定有序发展，防止恶性竞争、恶意抬高租赁价格等行为，在公开招租过程中，根据起拍底价及加价幅度，采取最高限价措施保护原承租人的租

赁优先权。即当报价达到起拍底价的 150%时，若原承租人接受，则终止该标的招租活动，由承租人以起拍底价 150%的价格优先承租；若原承租人放弃的，则继续该标的招租活动。

第五节 租赁合同管理

第十六条 签订合同时租赁合同文本统一由资产中心提供。租赁合同为三方合同，甲方为资产中心，乙方为承租人，丙方为资产管理单位。

承租人签订合同时应缴纳首期租金及合同履约保证金。合同履约保证金为 3 个月租金，由资产中心收取并管理。

第十七条 2011 年 11 月后，经过资产中心委托公开招租的资产允许续租两次，每次续租期限不应超过原租赁合同的租赁期限；按本办法第八条规定已签订期限为八年租赁合同的，允许续租一次，续租期为两年。承租人应在原租赁合同租赁期满前 1 个月，向资产管理单位提交书面续租申请，经资产管理单位同意后，报资产中心审批后签订续租合同。续租申请内容应包括租赁资产基本情况、理由、续租期限、用途、续租租金等事项。续租合同的租金不得低于原租赁合同最后一年租金标准。续租期一年以上的，租金从第二年开始逐年递增，年递增率不低于 3%。

逾期未提出续租的，视为放弃续租权，该资产重新公开招租。

承租人存在拖欠租金、擅自转让等违约行为的取消续租资格。

资产管理单位不同意承租人续租的，承租人必须无条件按期交回租赁资产。

续租合同签订之前，有其他意向人同意以拟续租价格承租的，该资产应重新公开招租。

第十八条 承租人在租赁期限内因各种原因无力继续履行合同需转租的，应向资产管理单位提交书面转租申请，经资产管理单位审核（对租金、水电缴交、资产保护进行审核，下同），报资产中心审批同意，可以提前解除租赁合同，以原租赁合同条件及剩余租赁期的承租权变更给新的承租人，并办理合同变更手续。新的承租人应符合本办法第六条承租人条件。新的承租人享受原租赁合同的各项政策。

为稳定租赁市场，原则上承租人应在合同签订3个月后至合同租赁期满前3个月申请转租。

第十九条 承租人在租赁期限内退租的，应向资产管理单位提交书面退租申请，经资产管理单位审核并出具资产交接证明（证明内容包括：水电费缴交情况、资产是否完好、是否超期使用、钥匙是否归还、是否同意退回履约保证金等，下同），报资产中心审批同意，可以提前解除租赁合同办理退租手续。该资产重新公开招租的，承租人不再享受原承租人的保护政策。

第二十条 因市政规划等特殊因素影响，资产中心可无条件终止合同。资产中心及资产管理单位应提前3个月通知承租

方，承租方需在甲、丙双方指定的期限内无条件搬离，搬离后承租人持资产管理单位出具资产交接证明到资产中心办理解除合同手续，退还承租人已缴交未使用期间的租金以及履约保证金。

第二十一条 有下列情形之一，资产中心和资产管理单位有权单方面解除合同，强制收回租赁资产。承租方已支付的租金、履约保证金及投入的装修等费用，均不予退还和补偿：

1.承租方欠缴租金逾期 2 个月以上(含 2 个月)；

2.未经资产中心及资产管理单位书面同意，承租方擅自变更租赁资产约定用途的、擅自将租赁资产分割、转租、转借、调换给其他方的；

3.因承租方原因致使租赁资产及其附属设施严重损坏的；

4.承租方利用租赁场所进行违法活动被有关部门查处的。

5.未经城市管理有关部门同意，违反《福建省城市建设监察条例》《沙县城市管理暂行规定》及《关于进一步加强土地和规划建设执法共同责任机制的补充意见》（沙政〔2013〕18号）等有关法律、法规的规定，擅自利用租赁场所进行违法搭建、占道经营等行为。

第二十二条 租赁合同到期，不再继续租用的，承租人应在合同期满后 2 天内无条件搬出其全部财物，与资产管理单位办理资产移交手续，持资产管理单位出具的资产交接证明到资

产中心办理合同终止手续。

第六节 其他规定

第二十三条 为确保租赁资产的良性运营，资产中心实行承租人“黑名单”制度，即承租人存在下列情形的，将列入资产中心租赁“黑名单”，取消其竞租资格或续租资格：

(一)失信人员列入竞租黑名单，不得参与资产中心公开招租资产的竞租。

(二)承租人欠缴租金逾期 2 个月以上或存在其他违约行为，资产中心通过诉讼手段追缴租金、主张权益的，取消其续租资格，同时五年内不得参与资产中心及区国投公司公开招租资产的竞租。

第二十四条 承租人因经营需要需对租赁资产进行结构性改造或进行高档装修的需书面征得资产管理单位及资产中心同意，并依法报消防、规划建设等相关管理部门审批同意后方可实施。合同期满，如承租人不再租用应保持资产完好。资产中心及资产管理单位均不承担改造、改变房屋结构、装修的任何经济补偿。

第二十五条 资产管理单位需将租赁国有资产收回自用的，应经批准后于合同租赁期满前 3 个月函告资产中心及承租人。

第二十六条 承租人在租赁期内受道路改造等市政工程封闭施工影响经营的，可书面向资产管理单位申请减免租金，经

资产管理单位同意报资产中心审批后办理租金减免手续。具体减免金额应按照施工单位出具的封闭施工工期证明及承租人实际受影响的经营期计算。

第二十七条 租赁国有资产的日常维护、维修由承租人自行负责。

租赁国有资产需进行结构性维修，资产未纳入资产中心统一管理的，由产权单位负责维修；资产已纳入资产中心统一管理的，由承租人向原产权单位提出书面申请，经原产权单位同意后，由承租人、原产权单位、资产中心三方人员现场确认资产损坏程度、维修范围、维修方式及修缮预算共同填写《资产损坏修缮申请表》报经资产中心评议审批后，由资产中心按规定程序组织实施。维修的费用由资产中心垫付，从各单位税后租金中扣回。

第二十八条 区纪委监委、财政局、审计局应加强对区直各单位资产国有资产租赁行为进行监督检查，保证国有资产管理体制改革和规范管理工作健康有序开展。

第二十九条 本办法由区财政局负责解释。

第三十条 本办法自印发之日起执行，有效期 5 年。

