

# 日照市人民政府办公室

日政办字〔2022〕16号

---

## 日照市人民政府办公室 关于印发《日照市市属国有企业房产 出租管理办法》的通知

各区政府，各功能区管委会，市政府各部门，中央、省属驻日照各单位，有关企业：

现将《日照市市属国有企业房产出租管理办法》印发给你们，请认真遵照执行。

日照市人民政府办公室

2022年4月2日

(此件公开发布)

# 日照市市属国有企业房产出租 管 理 办 法

## 第一章 总则

**第一条** 为依法履行国有企业出资人职责,规范市属国有企业房产出租行为,促进国有资产保值增值,根据《中华人民共和国企业国有资产法》《企业国有资产交易监督管理办法》《日照市人民政府办公室关于印发〈日照市市属国有企业重大事项管理办法〉的通知》(日政办发〔2021〕17号)等法律法规和文件,结合我市实际,制定本管理办法。

**第二条** 本管理办法适用于日照市人民政府国有资产监督管理委员会(以下简称市国资委)根据市政府授权,依法履行出资人职责的市属国有独资企业、国有控股企业和国有实际控制企业(以下简称市属国有企业),及其实际控制的各级子企业(与市属国有企业统称为企业)。

**第三条** 本管理办法所称房产是指企业位于我国境内,合法所有或有权占有的经营性商铺、生产(办公)性用房、仓储性用房等非住宅性质的房产和构筑物(含地下构筑物),以及按市场化对外出租属住宅性质的一般居住性用房(以下统称房产)。企

业通过委托经营等模式对外租赁房产的，适用本管理办法。

企业用于本单位职工临时居住的普通住宅出租，企业经营的长租公寓、酒店式公寓、商务写字楼等经营性房产出租，以及以房产租赁为主业的专业租赁企业对外从事房产租赁业务的，按照相应的管理办法执行，不适用本管理办法。

**第四条** 企业应确保对用于出租的房产拥有合法的所有权或使用权，不存在使用争议。对于权属不清、权属有瑕疵等房产，原则上不鼓励对外出租。

## 第二章 机构及职责

**第五条** 企业作为租赁合同的主体，是做好房产出租工作的第一责任主体。企业对外出租房产，应坚持依法合规、公开透明、业态匹配、高效利用的原则，维护国有资产权益，确保国有资产安全完整，实现国有资产保值增值。

**第六条** 市属国有企业是企业房产出租决策的责任主体，应建立健全企业房产出租管理制度，细化管理权责，完善决策程序，明确责任部门，畅通工作流程，建立管理台帐。市属国有企业应于每年2月1日前将本企业上一年度房产出租情况报市国资委。

**第七条** 市属国有企业应根据房产状况、市场行情、资金配置等将房产出租租金收入情况纳入企业年度财务预算。企业房产租赁过程中涉及重大事项的，须按照市属国有企业重大事项管理规定及时办理核准、备案手续。

**第八条** 市国资委是市属国有企业房产出租的监管主体，按照国有资产监督职能，及时核准、备案企业房产租赁过程中涉及的重大事项，监督检查本管理办法执行情况，对房产租赁过程中违反规定造成国有资产流失的，依法依规追究相关人员责任。

### 第三章 实施程序

**第九条** 企业出租房产应当制定合理的租赁方案，方案内容主要包括：出租方及出租房产的基本情况、出租可行性、租赁用途（行业或业态）、租赁期限、租金标准及支付方式、承租条件、招租底价及底价拟订依据、公开招租方式等。房产租赁方案应按管理权限提交企业相关决策机构集体研究决定。

**第十条** 企业出租房产，原则上应当委托具有资质的中介机构进行评估，一般采取市场比较法，可通过市场询价，以及根据房产价值、所在地段、租赁市场行情等因素对租金进行评估，确定出租房产的年度租赁估价。

对单宗出租面积在 100 平方米以下且周边同等条件房产年租金在 5 万元以下的房产，企业采取联营扣点等联营模式出租的房产，以及企业承租的房产对外转租等情形的，可由出租企业通过委托评估或市场询价确定年度租赁估价。

企业根据年度租赁估价及租赁期限，并按管理权限经集体决策后确定房产租赁底价，其中年度租赁估价不得低于租金评估或市场询价结果。

**第十一条** 企业公开出租房产的，应在市属国有企业网站、省国资委确定的企业国有产权交易机构（以下简称产权交易机构）、拟出租房产现场等渠道发布招租信息。信息发布的期限不得少于 10 个工作日，出租企业发布的招租信息应包括但不限于以下内容：

- （一）房产的位置、面积、功能和用途等基本信息；
- （二）出租企业名称、联系人和联系电话；
- （三）招租的期限、对象和必要的条件；
- （四）房产租赁底价；
- （五）招租方式；
- （六）公示的起讫日期和报名的截止日期；
- （七）报名地点和方式；
- （八）接受投诉的单位和联系电话；
- （九）其他信息。

**第十二条** 房产出租应坚持公开、公平、公正的原则进行，可采取网络竞价、现场报价、专家评审、拍卖、招投标等公开交易方式。

**第十三条** 企业单宗对外出租租赁底价在 50 万元或出租面积在 500 平方米以上的房产，应在产权交易机构通过公开进场交易的方式确定承租方。

企业不得通过拆分房产出租面积、缩减出租期限、压低租赁底价等方式规避进场公开招租。

**第十四条** 经公开招租只有一名符合条件的报名者，可以不低于租赁底价确定租赁价格。无报名者的，经市属国有企业审议决定，可每次降低原首年租赁底价的 10%重新进行公开招租，降低后的年度租赁底价原则上不得低于原首年租赁底价的 80%。再次无报名者，应重新开展租金评估或市场询价并按程序公开招租。

**第十五条** 企业公开出租房产的，原则上不允许承租方转租。确因特殊情况需要转租的，应当由承租方提出书面申请，逐级报市属国有企业同意后方可转租。

**第十六条** 企业出租房产有下列情形之一的，可以采取协议出租的方式进行，房产租金、期限等应根据国家、省、市有关规定以及房产租赁评估或市场询价等因素商定：

（一）涉及企业内部或特定行业的房产租赁，确需在国有及国有控股、国有实际控制企业之间非公开出租的，由出租方逐级报市属国有企业审批核准，并在企业内部做好协议出租事项的公开公示。协议出租过程中涉及重大事项的，须按照市属国有企业重大事项管理规定及时上报市国资委办理核准、备案手续。

（二）企业经批准将房产出租给政府机构、事业单位或经认定的普惠性幼儿园作为办公场所或业务用房的，可采取协议租赁方式，具体核准程序由市属国有企业确定。

（三）其他按照规定不宜公开招租的情况。

除本条第（一）类情形以外，其余协议出租的房产原则上禁

止转租。

**第十七条** 涉及国有独资企业之间，国有全资企业之间，国有独资企业与国有全资企业之间，以及国有独资企业与政府机构、事业单位之间确需无偿出租房产的，参照企业国有产权无偿划转的相关规定执行。

**第十八条** 承租方确定后，应当与出租企业签订房产租赁合同，租赁合同应包括但不限于以下内容：

- (一) 租赁合同方基本情况；
- (二) 房产位置、面积、装修、设备等基本情况；
- (三) 租赁用途、期限；
- (四) 租赁费用及支付方式；
- (五) 租金调整机制；
- (六) 装修条款及安全责任；
- (七) 转租约定；
- (八) 变更、解除合同的条件；
- (九) 违约责任及免责条款；
- (十) 其他条款或约定。

**第十九条** 公开出租的房产租赁合同生效后，租赁结果应当在产权交易机构等适当渠道进行公示，公示期不少于 5 个工作日。

**第二十条** 企业房产公开对外出租的，应当实行租金先付后租和履约保证金制度。租金原则上一次性付清，履约保证金一般

不低于年租金的 10%。

## 第四章 管理要求

**第二十一条** 房产的租赁期限应根据行业和房产性质的不同而合理确定。对面积较小的房产，一般不超过 3 年，用于商业经营的房产出租一般不超过 5 年；对 100 平方米以上的房产，租期可根据行业性质、承租人的投入等因素适当放宽，原则上一般办公不超过 3 年，生产经营不超过 5 年，商业经营不超过 10 年，园区不超过 15 年。以上房产租赁期限超过 3 年的，每 2 年为一个档期，企业需分期分档确定租赁价格。

已列为拆迁或征用范围内的房产，且预计租赁期不满 1 年的，逐级报至市属国有企业同意后，企业可实行临时租赁政策，直接按不低于租赁底价且原则上不低于上期租赁合同约定租金的标准签订租约。

**第二十二条** 企业出租房产应强化用途管控。对于城市核心功能区、文旅产业集聚区、民生服务保障等重点区域，企业根据区域功能定位、发展规划、产业布局等合理确定房产租赁用途，做到业态匹配。租赁用途需经城市管理部门确认，并在房产租赁合同中注明。

**第二十三条** 企业要积极主动承担社会责任，在出租房产时要符合国家规定的卫生、重点防疫、环保等标准，并按照发展改革、消防救援、应急管理、生态环境、自然资源规划、住房建设、

城市管理等部门工作要求，严禁引入以下产业或业态：

- (一) 我市禁止和限制类的产业；
- (二) 存在治安、安全、环保及影响市容环境的业态；
- (三) 与区域、街道、建筑功能定位相悖，与传统风貌不协调的行业；
- (四) 其他不符合监管要求或不协调的产业或业态。

**第二十四条** 租赁合同的履行应坚持诚实信用原则，保持租赁关系稳定性。租赁双方或单方确需提前终止租赁合同的，应按照《民法典》等法律法规要求，提前做好通知对方等工作，并按照租赁合同约定或相关法律法规规定妥善解决有关争议。

**第二十五条** 房产租约期满或提前终止合同后继续对外公开出租的，应当依照本管理办法规定重新招租，原承租方在同等条件下可优先承租，原承租方提出提前终止合同的除外。

**第二十六条** 企业应当明确专门机构或人员负责出租房产的清理、分类、登记、租金收缴及其他日常管理工作，科学做好房产租期接续规划，严禁长期闲置房产资源，造成国有资产闲置浪费。

**第二十七条** 企业要强化房产租赁日常管理和定期检查，防范经营风险，确保国资安全。承租方未履行或者未完全履行房产租赁合同约定的，企业应当按照合同约定及时采取合法、有效措施，保障房产资产安全，维护企业合法权益。

**第二十八条** 产权交易机构应当根据国家、省、市相关规定，

科学制定交易规则，合理确定收费标准，优化交易流程，为企业房产对外租赁提供便利、高效、经济的信息发布平台、交易平台和服务平台，接受社会监督。

## 第五章 监督检查

**第二十九条** 企业、中介评估机构、产权交易机构以及相关人员在房产出租过程中严禁以权谋私，暗箱操作，不得有以下行为：

- (一) 违反程序私自出租房产的；
- (二) 长期闲置房产，造成国有资产闲置浪费的；
- (三) 未按合同约定擅自降低租金、不收取或不按规定时间收取租金、以抵顶本企业费用等方式抵交租金收入的；
- (四) 擅自截留租金收入，私设“小金库”的；
- (五) 故意拆分面积、缩短期限或故意压低租赁底价，规避监管的；
- (六) 疏于管理，失职渎职造成国有资产损失的；
- (七) 中介评估机构、产权交易机构以及相关人员违规操作，有意压低房产租赁底价，或租赁底价与市场价值有重大偏离造成国有资产严重损失的；
- (八) 其他违法违规行为。

**第三十条** 企业相关责任人在房产租赁过程中违反有关法律法规、规章及本管理办法，以权谋私、滥用职权、玩忽职守，

造成国有资产损失的，应当依法承担相应赔偿责任，并按照《日照市市属国有企业违规经营投资责任追究实施办法》（日政办字〔2020〕42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。

## 第六章 附则

**第三十一条** 本管理办法施行前正在履行的租赁合同，除违反效力性强制性规定或显失公允外，可维持原租赁合同直至租赁期满。原租赁合同履行结束后，一律按本管理办法规定执行。

**第三十二条** 因涉及招商引资、招才引智，产业引导，引入战略投资者等因素，市委市政府或市国资委以文件形式部署安排的房产出租，不适用本管理办法。

**第三十三条** 企业对外出租土地、场地、车辆、机器设备等资产的，按照国家相关法律及规章制度的要求，并参照本管理办法执行。

**第三十四条** 本管理办法由市国资委负责解释。市属国有金融、文化类企业可参照执行本管理办法，国家、省、市有特别规定的，从其规定。各区县、功能区国资监管机构可根据本管理办法，并结合实际情况，制定区县属国有企业房产出租相关制度。

**第三十五条** 本管理办法所称以上，含本数。所称以下，不含本数。

**第三十六条** 国家、省、市对国有企业房产出租实施政策调

控的，从其规定。

**第三十七条** 本管理办法自印发之日起执行。《日照市市属国有企业房产出租管理暂行办法》（日国资发〔2021〕1号）同时废止。