

日照盐粮集团有限公司文件

日盐粮发〔2022〕55号

日照盐粮集团有限公司 资产租赁管理办法（试行）

集团各部室、各子公司：

现将《日照盐粮集团有限公司资产租赁管理办法（试行）》
印发给你们，请认真遵照执行。

日照盐粮集团有限公司

2022年12月16日



日照盐粮集团有限公司 资产租赁管理办法（试行）

第一章 总则

第一条 为加强资产租赁管理，提高资产使用效益，充分贯彻和落实公司各项会议精神，防止国有资产流失，保障国有资产保值增值，优化资源、盘活资产、减负增收。根据《日照市市属国有企业资产出租管理办法》，结合集团实际，制定本办法。

第二条 本办法适用于集团公司及权属各级全资和控股子公司（以下简称“各单位”）。

第三条 本办法所称资产租赁，是指各单位将闲置的土地、资产等国有资产部分或者全部租赁给承租人使用，并由承租人支付租金的行为。通过委托经营等模式对外租赁资产的，适用本管理办法。

第四条 各单位应确保对用于出租的土地、资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、权属有瑕疵等资产，原则上不鼓励对外出租。

第二章 职责分工

第五条 各单位作为租赁合同的主体，是做好资产出租工作

的第一责任主体。对外出租资产，应坚持依法依规、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。

各单位主要职责有：

（一）负责单位权属资产的盘活、评估监管，制订资产盘活方案。

（二）根据资产状况、市场行情、资金配置等将资产出租租金收入情况纳入企业年度财务预算。企业资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。

（三）负责发布招租信息、拟制租赁合同、组织签订租赁合同，及时完成房屋最终交付。

（四）建立出租台账，包括不限于登记备案、变更、延续或终止。

（五）负责催缴出租资产保证金、租金。为承租人提供水、电、气及供暖等关联服务的，应当按照有关收费标准和消耗数量及时足额收取费用。

（六）负责出租资产的安全生产管理、日常维护与监督管理。

第六条 集团运营管理部负责对各单位出租资产行为进行日常监督及管理。

第三章 租赁方式

第七条 资产租赁应当遵循“公开、公正、公平”原则，采用公开招租方式进行，具体可采取拍卖、招投标、网络竞价以及其他竞价方式。

第八条 公开招租的主要程序：

（一）制定租赁方案。由各单位制定，主要内容包括租赁资产明细，产权归属情况、可行性、租赁期限、初步定价及市场调查情况、承租意向人等。

（二）审批资产租赁。资产租赁审批按本管理制度第七条进行审批，审批后待出租资产所属公司及时报集团运营管理部。

（三）确定招租底价。各单位按照相关规定，组织市场询价、评估，招租底价以市场询价或评估结果作为参考依据，其中首次挂牌价格不得低于市场询价或评估结果。

（四）发布招租信息。进行公开招租时，应当披露有关公司国有资产招租信息，合理设置承租方资格条件，广泛征集承租意向人。招租信息中不得出现具有明确指向性或者违反公平竞争的内容。

（五）完成竞价签约。招租公告期满后，产生两个及以上符合条件的承租意向人的，按规定的公开招租方式实施竞价；只产生一个符合条件的承租意向人的，可以按承租方不低于挂牌价的报价直接签约。

第四章 租赁期限

第九条 资产租赁期限一般为 1-3 年，原则上不超过 5 年。

承租方对承租资产有较大投入的，租期可以按投资回收期适当延长，在做好相关投资回收测算的基础上，按照资产租赁项目流程进行审批。

租期超过 5 年的资产租赁项目，应当在合同中约定五年期满后对第六年租金进行市场询价或评估，之后每隔二年询价或评估一次。如原租金与市场询价、评估结果相差达到下列标准之一，应按询价或评估结果调整租金：

- （一）市场询价、评估结果与原年租金相差超过 10 万元的；
- （二）市场询价、评估结果与原年租金虽未超过 10 万元，但两者之差达到原年租金的 10%（含）以上的。

第五章 实施程序

第十条 各单位出租资产，应当制定合理的租赁方案，由集体审议研究决定。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。集体审议会议纪要报集团运营管理部备案。

第十一条 各单位出租资产，原则上应当委托具有资质的中介机构对市场价格进行评估。中介机构的选择根据《日照盐粮集团有限公司采购管理办法》确定。

第十二条 各单位应以不低于评估价值的租赁底价进行公开招租。各单位可以委托具有国有产权转让业务资格的交易机构招租，也可以自行组织招租。

第十三条 各单位出租资产的，招租信息发布的期限不得少于 10 个工作日，招租信息应包括但不限于以下内容：

- （一）资产的位置、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）资产租赁底价；
- （五）招租的形式；
- （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。

第十四条 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的金额确定租赁价格。

第十五条 公开招租无报名者的，经单位审议同意，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，各单位应重新开展租金评估或市场询价并按照程序公开招租。

第十六条 根据公开招租结果，租赁双方当事人应当遵循自愿、平等、互利的原则签订《房屋（场所、土地）租赁合同》及《安全生产管理协议书》。未签订合同的，不得将租赁场所交付承租人使用。租赁合同应当具备以下条款：

- （一）当事人姓名或名称及住所；

- (二) 租赁场所的坐落、面积情况;
- (三) 租赁用途、租赁期限;
- (四) 租金及支付方式;
- (五) 双方权利与义务(包括安全消防、安全生产、综合治理等);
- (六) 变更和解除合同的条件;
- (七) 违约责任;
- (八) 当事人约定的其他事项。

第十七条 租赁期间,各单位应当于每年对租赁资产使用状况及损坏情况等进行检查,形成检查记录。对存在违规使用资产、损毁资产等行为的,应根据租赁合同相关条款履约。

第十八条 资产承租人原则上不得将资产转租。特殊情况下确需转租的,须征得出租方同意。

第十九条 租赁期满,收回租赁资产前,应对资产使用状况、损坏情况等进行检查。存在损毁情况的,应按照租赁合同相关条款履约。

第六章 合同管理

第二十条 资产租赁合同的签订应遵循以下程序:

- (一) 各单位负责资产租赁合同的起草、谈判,并组织会签;
- (二) 起草合同前,告知承租人合同的主要条款;

（三）合同的条款应本着平等、自愿的原则，做到内容合法、条款齐全、文字清楚、表达规范、权利义务和违约责任明确、期限和数字准确；

（四）合同签订应严格执行《日照盐粮集团有限公司合同管理办法》相关要求；

（五）签订合同时，承租人需提供本人身份证明原件、复印件或营业执照原件、复印件。本人或法定代表人不能到场签订的，需书面授权委托代理人，代理人应提供身份证原件、复印件。合同一式叁份，出租方贰份，承租方壹份；

（六）签订合同时，应严格按照招租条件执行，不得以任何条件对租金进行打折、优惠，并严格按照租赁合同的规定，及时、足额收取租金，不得随意缓收，减免租金。

第七章 监督管理

第二十一条 承租人不履行或者不完全履行资产租赁合同时，各单位应当按照合同的规定，及时采取相应的法律措施，保证合同的履行。

第二十二条 各单位资产出租过程中严禁以权谋私，暗箱操作，不得有以下行为：

（一）违反程序私自出租资产的；

（二）长期闲置资产，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、以抵顶本单位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在操作，有意压低资产租赁底价，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。

第二十三条 各单位相关责任人在资产租赁过程中违反有关法律法规、规章及本管理暂行办法，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。

第八章 附则

第二十四条 对列入市政府重点招商引资项目、市级招商引资项目的资产租赁，不适用本管理办法。

第二十五条 本制度于发布之日起实施。

