

大田县人民政府办公室文件

田政办规〔2023〕10号

大田县人民政府办公室关于印发大田县 县直行政事业单位国有资产出租管理办法的通知

县直各单位：

经县政府研究同意，现将《大田县县直行政事业单位国有资产出租管理办法》印发给你们，请抓好落实。

大田县人民政府办公室

2023年11月22日

（此件主动公开）

大田县县直行政事业单位国有资产 出租管理办法

第一章 总 则

第一条 为进一步规范大田县县直行政事业单位(以下简称县直单位)国有资产的出租管理,维护国有资产安全完整,防止国有资产流失,确保国有资产保值、增值,根据《行政事业性国有资产管理条例》(国务院令第738号)、《行政单位国有资产管理暂行办法》(财政部令第35号)、《事业单位国有资产管理暂行办法》(财政部令第36号)、《中共大田县委办公室 大田县人民政府办公室关于印发<大田县行政事业单位国有资产清理整顿工作实施方案>的通知》(田委办〔2019〕59号)及其他法律法规的有关规定,参照《福建省机关事务管理局关于印发<福建省直行政事业单位国有资产出租出借管理实施办法>的通知》(闽机管综〔2020〕76号)、《三明市人民政府办公室关于印发三明市市直行政事业单位经营性资产管理暂行办法的通知》(明政办〔2011〕87号)、《三明市财政局关于调整行政事业单位经营性资产管理有关规定的通知》(明财资〔2016〕5号)规定,结合我县实际,制定本办法。

第二条 本办法适用于县直行政事业单位的国有资产出租行为,不含公租房、保障性住房等有专门管理办法的国有资产,公有住房的租赁管理按照《大田县财政局 大田县机关事务保障

中心关于进一步规范公有住房等租赁管理的通知》（田财〔2019〕226号）执行。

本办法所称县直行政事业单位是指县直党的机关、人大机关、行政机关、政协机关、各民主党派机关、事业单位、人民团体及其下属行政事业单位。

第三条 县财政局是行政事业单位国有资产的主管部门，根据《中共大田县委办公室 大田县人民政府办公室关于印发〈大田县行政事业单位国有资产清理整顿工作实施方案〉的通知》（田委办〔2019〕59号），县机关事务保障中心（以下简称保障中心）负责对全县行政事业单位店面、住宅、办公用房进行统一管理，原则上县直单位不得擅自出租、出借、占用国有资产，因特殊情况未将资产移交至保障中心管理的单位需向县财政局及保障中心进行报备说明。

第四条 县直行政事业单位国有资产实行“谁管理谁负责”的原则。已纳入保障中心统一管理的资产由保障中心负责申报招租、收缴租金等日常管理工作，县财政局按其上缴租金收入的5%核拨管理费。未纳入保障中心统一管理的资产由产权单位负责管理。

第五条 县直各单位国有资产的对外租赁，应遵循“公开、公平、公正”的原则，经财政部门审核后，原则上委托大田县公共资源交易中心（以下简称交易中心）组织公开招租。

第二章 租赁管理

第一节 公开招租程序

第六条 纳入保障中心统一管理的资产在原租赁期满前两个月，由保障中心办妥招租前相关事项后，委托拍卖中介机构在交易中心组织公开招租。

未纳入保障中心统一管理的资产在原租赁期满前两个月，由产权单位将拟招租资料报送财政部门，并同时拟将公开招租事宜以书面形式通知原承租人，按时结清租金、承包费、水、电、气、物业费等费用。办妥招租前相关事宜后，委托拍卖中介机构在交易中心组织公开招租。

对已获得财政部门批准过的国有资产出租事项，在相关政策没有变化的前提下，租赁期届满需要继续出租，且出租期限在制度规定之内和招租方式保持不变的，报财政部门备案即可。

第七条 资产管理单位报送拟招租资料时，应填报《大田县行政事业单位资产报租基本情况表》等资料。

交易中心对资产的公开招租进行全过程监督管理，审核拟招租资料，对其中违背“公开、公平、公正”原则的内容提出修改意见，并通知报送单位予以更正。

第八条 一般对外租赁的资产原则上不设定限制条件，但对部分位于居民区、办公区确需设定限制条件的租赁资产，可根据实际情况设定限制经营范围。

限制经营范围包括：高污染、噪声大、气味浓，严重影响

周边环境和他人正常工作、生活、学习秩序的小炒(吃)店、食品加工店、歌舞厅、麻将馆、冷作加工、汽车货运、机械维修等经营项目。

第九条 国有资产公开招租的起租价，由资产管理单位委托有资质的评估中介机构进行评估或参照前一次通过公开招租后确定的租赁价为基础进行设定。

第十条 公开招租方式及程序

(一) 由资产管理单位按照市场原则，通过自主选择、公开招标等方式选择拍卖中介机构实施拍租活动。

(二) 在举行公开招租会 10 天之前，拍卖中介机构应将公开拍租的相关信息，在大田县公共资源交易网、大田县政府网等媒介上公布，并同时告知原承租人。

(三) 招租公告应载明资产的坐落、建筑面积、出租期限、竞拍起租价、竞拍保证金以及报名的时间、地点、条件、招租会的时间、地点等内容。

(四) 拍卖中介机构应积极做好报名工作，并做好报名资料的保密工作。

(五) 委托拍卖中介机构在受理竞租报名时，收取的竞租保证金不少于总租金的 20%，在拍租活动结束后次日起 5 个工作日内全额退还未竞得人的竞租保证金。

(六) 公开拍租活动一般由拍卖中介机构组织、注册拍卖师主持，在拍租公告指定的时间和地点，由参拍者公开举牌报

价竞租。

（七）拍卖中介机构应在大田县公共资源交易中心指定的地点实施拍租活动，拍租活动结束后，应现场与竞得人签订成交确认书，并以书面形式通知竞得人在拍租活动结束后之日起 7 日内到资产管理单位办理租赁合同的签约手续。正常情况下，在规定时间内竞得人未与资产管理单位签约的，视为主动放弃承租资格，按违约处理，交纳的竞租保证金不予退还，并取消其一年参与竞拍资格。

（八）资产管理单位应根据经交易中心确认的《拍租成交确认书》办理租赁合同的签约手续，并向竞得人收取不少于 3 个月租金的履约保证金。

（九）拍卖中介机构应在拍租活动结束后 5 日内将《拍卖须知》《拍卖规则》等拍租资料报资产管理单位、交易中心。

第二节 不宜公开招租国有资产管理

第十一条 符合以下条件的资产，经批准可暂不进行公开招租（简称“不宜公开招租资产”）：

（一）用于县直行政事业单位干部职工租住的公房。

（二）所从事或经营的项目属于国有社会公益事业或非盈利为目的的社区综合服务机构，如居委会、公安值勤点、邮政网点、社区医疗门诊点等。

（三）县直行政事业单位租用的办公场所、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、拟城市

建设规划改造的房屋。

（四）其他特殊情形的资产。

第十二条 不宜公开招租资产的租期为不超过三年，租金标准按以下原则确定：

（一）符合条件租赁公房的，参照《大田县财政局 大田县机关事务保障中心关于进一步规范公有住房等租赁管理的通知》（田财〔2019〕226号）规定的公房租金标准收取租金。

（二）用于其他盈利性经济实体资产，按照评估机构市场评估租金标准收取；用于国有非营利性资产或微利性社会公益事业的经营性国有资产按照评估机构市场评估租金的80%或前一次通过公开招租后确定的租赁价收取。

（三）其他特殊情形的资产，由资产管理单位根据具体情况设定经财政部门审核后报送县政府批准。

上述评估租金由资产管理单位委托有资质的中介评估机构进行评估或进行市场询价确定。

第三节 未成功租赁国有资产的管理

第十三条 经交易中心公开招租而首次流拍的租赁资产，有意向承租人可申请以起租价下调5%的价格承租，经管理单位和财政部门同意，可以采取协议租赁方式，签订不超过三年的租赁合同。再次公开招租（含二次以上，且末次拍租起租价不得低于首拍起租价的90%）而流拍的资产，管理单位可以自行招租，寻求新的承租人，租金下调控制在首拍起租价10%以内（含

10%)，报财政部门同意后，可以采取协议租赁方式，签订不超过三年的租赁合同。

第十四条 因起租价较高而未成功租赁的资产，资产管理单位应重新核定起租价，委托有资质的评估中介机构对该资产进行评估后再进行公开招租。

第四节 承租优先权的行使

第十五条 承租期限届满，原承租人未参与对所承租资产新一轮首次拍租的，或原承租人存在违约行为的，则其不享有承租优先权。

资产管理单位应对原承租人是否享有承租优先权进行审核，并规范承租人行使承租优先权。

第十六条 为保证经营性国有资产租赁市场的正常有序发展，防止恶意竞争、恶意抬高租赁价格等行为，在公开招租过程中，根据起租价与加价幅度，采取最高限价措施保护原承租人的租赁优先权。

当报价达到起租价的 150 % 时，若原承租人接受，则应终止该标的招租活动，由原承租人以起租价的 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 国有资产租赁合同管理

第十七条 经营性国有资产租赁合同的文本统一由资产管理单位提供。合同条款应包含治安、安全责任等方面的内容，以及承租优先权、履约保证金（额度不低于 3 个月租金）等条款。

第十八条 资产的租赁期限应根据资产性质和经营行业的不同进行合理确定：

（一）店铺及用于居住的资产，租赁期限一般为 3 年；

（二）写字楼和用于兴办各类娱乐场所、酒楼、大型商场、宾馆等需要高档装修装饰的场所，以及起租价 30 万元(年租金)以上的资产，租赁期限可为 5 年。为确保国有资产保值增值，对租赁期限在 3 年以上的经营项目，租赁期限超过 3 年后的年租金=合同首年租金×（1+5%）。

第十九条 经过交易中心公开招租的资产，允许续租一次，续租期为两年。租用楼堂馆所等较大场所兴办宾馆或经营其他三产服务业且年租金在 30 万元以上的，允许再续租一次，续租期仍为两年。承租人必须在原租赁合同期满前两个月，提出书面续租申请，由资产管理单位根据承租期间的履约实际情况等进行审核，审核通过后，续租期间租金按以下公式计算确定：
第一次续租合同年租金=合同首年租金×（1+8%）、第二次续租合同年租金=合同首年租金×（1+12%）

逾期未提出书面续租申请的，视为放弃续租权，该资产重新公开招租。续租期满前两月，由资产管理单位委托有资质的评估中介机构进行评估或按合同首年租金作为起租价，委托拍卖中介机构在资源交易中心公开招租。

第二十条 在原出租期限已到，但新的招租工作尚未完成期间，原承租人愿意继续租赁的，资产管理单位可与原承租人按

月签订临时协议，临时协议连续最长不得超过 3 个月，租金按原合同支付，如已有续租一次的，按续租期间的租金支付，但应当向原承租人声明该临时协议在招租工作结束后即予终止。

第三章 收益管理

第二十一条 经营性国有资产出租收入应缴纳的税款和所发生的相关费用（资产评估费、技术鉴定费、交易手续费、清理和维护费用等）在收入中抵扣，抵扣后的余额直接上缴县级国库。

第二十二条 资产管理单位对拖欠租金的承租人以电话、短信、微信等形式进行催缴，拖欠 1 个月（含 1 个月）的承租人进行书面通知催缴，若承租人仍未在规定期限内缴纳的，按合同约定进行追缴。

第四章 国有资产租赁期内转租管理

第二十三条 租赁期内转租是资产承租人将承租的资产转租他人的行为。

（一）承租人和转租承受人必须向资产管理单位提出书面申请，资产管理单位在 1 个月内给予承租人答复。资产管理单位对原承租人的合同履行情况等进行审核同意后可办理租赁合同变更手续。新的承租人享受原租赁合同的各项政策。

（二）承租未满 6 个月或租赁期不足 6 个月的资产，禁止转租。

第五章 其他规定

第二十四条 任何单位不得以任何理由将经营性资产转为非经营性资产，确因工作需要转为非经营性资产需经财政部门审核后报县政府批准。

第二十五条 因年代久远确实破旧没有修缮价值且存在安全隐患的公有住房或属危房的，可不对外租赁。

第二十六条 禁止承租人对其所使用的国有资产进行结构性的改造装修。承租人确因经营需要进行重大装饰装修的，在不影响租赁资产及附属设施结构安全和周边环境的前提下，须事先依法报消防、规划建设和公共安全等相关管理部门审批且征得资产管理单位同意后方可实施。

第二十七条 县财政部门应加强对国有资产对外租赁情况进行监督检查，保证国有资产规范管理工作健康有序地开展。

第二十八条 此前颁布的管理规定与本办法内容相抵触的，按本办法执行。

第二十九条 本办法解释工作由县财政局及保障中心具体承担。

第三十条 本办法自发文之日起执行，有效期 5 年。

抄送：县委办、人大办、政协办。

大田县人民政府办公室

2023 年 11 月 22 日印发
