


忻州市人民政府国有资产监督管理委员会发文卡

主任签发： 	分管领导审核： 请审核 孙. 孙 7/3	会签：	
办公室主任签印：	拟稿科室：企改科 拟稿人：李明 联系电话：3334030	科室负责人核稿： 李明	法规科审核意见：

标题：忻州市人民政府国有资产监督管理委员会

关于规范监管国有企业房产租赁管理的通知

附件：

主送：

抄送：

秘密等级： 主动公开/无	办公室	校对：
紧急程度：	审核意见	监印：

文号：忻国资发(2024)7号 2024年3月7日 印发：印 份

承办科室：企改科 承办人：李明 联系电话：3334030

关于规范监管国有企业房产租赁管理的 通知

各资产经营公司：

为加强国有资产监管，规范监管国有企业房产租赁管理，提高国有资产经营效益，促进国有资产保值增值，防止国有资产流失，现就规范监管国有企业房产租赁管理通知如下。

一、总体要求

进一步强化落实监管国有企业房产租赁管理主体责任，建立健全房产租赁管理制度，规范房产租赁工作流程，提升房产租赁管理水平，充分发挥产权交易市场作用，打造公平、公开、公正的房产租赁交易机制，提升房产经营效益，维护国有资产权益。

二、适用范围

本通知适用于忻州市国有资产经营有限公司、忻州市物资储运资产经营有限公司、忻州市工贸资产经营有限公司和忻州市能交建资产经营有限公司及其所属各级子公司的房产对外租赁行为。

本通知所称房产是指各资产经营公司及其各级子公司合法所有、权属清晰的经营性商铺、生产（办公）性用房、

仓储性用房等非住宅性质、可用于租赁的房产和构筑物（含地下构筑物），以及按市场化对外租赁属住宅性质的一般居住性用房。

各资产经营公司及其各级子公司对外租赁土地、场地、设施设备、广告位等资产的，参照本通知执行。

三、规范租赁程序

（一）规范决策审批。房产租赁事项要纳入企业“三重一大”事项，履行集体决策程序，租赁情况应作为企务公开的重要内容，充分听取职工意见。各级子公司房产租赁合同报所隶属的资产经营公司备案。

（二）制定招租方案。租赁企业应结合房产实际情况制定招租方案，方案应包括但不限于租赁期限、承租条件、租金底价及确定依据、招租方式、租金递增幅度、收缴方式、租赁合同文本等内容，一般不得对承租对象设置限制竞争条件。

（三）发布租赁信息。租赁企业要通过产权交易机构、本企业、资产经营公司网站、公共媒体、拟租赁房产现场等渠道公开发布租赁信息，其主要内容包括但不限于房产租赁企业名称、租赁资产的详实地理位置、数量、面积、租户条件、用途限制、招租底价、竞租时间、地点、方式、保证金等，信息公告期不得少于 10 个工作日。

（四）合理确定底价、期限。房产租赁企业应当委托中介机构对房产租赁价格进行评估，以评估值为基础合理确定租金底价。房产出租期限一般不得超过3年。超过3年的，报所隶属的资产经营公司同意，并在租赁合同中明确合理的租金调整机制。租金调整幅度及周期需根据出租标的和市场情况确定。

（五）公开进场招租。租赁企业一律通过山西省交易集团产权交易市场进行房产公开招租。经公开招租只征集到一个意向承租方的，企业与该意向承租方按照招租底价与意向承租报价孰高原则签约。公开招租期满未征集到意向承租方的可适当延长挂牌期限，确须调整底价的，经所隶属的资产经营公司书面同意后，每次降低幅度不超过10%，同时延长挂牌时间不少于5个工作日。当招租底价低于原评估值的70%仍无符合条件者报名，企业应重新委托具有资质的第三方评估机构对资产租赁价值进行评估或再次考量周边同类房产、相同地段、类似功能的房产租赁价格，重新修改招租方案再次公开招租。

（六）加强风险防范。房产租赁企业应认真审查承租方的财务状况、经营状况、信用情况、从事行业等信息，择优选取资信可靠、履约能力强的承租方，不得将房产租赁给环境污染大、危险隐患高、不具备安全生产条件的单位或个人。

租赁合同生效后不得随意变更，因特殊情况确需变更的，应报所隶属的资产经营公司审批。

四、健全制度流程

（一）建立房产台账。各资产经营公司要充分运用信息化手段加强房产资产管理，建立房产资产台账，梳理并完善房产产权登记信息，对可供租赁的房产进行分类标识并建立动态跟踪管理机制。

（二）健全管理制度。各资产经营公司要依据相关法律法规并结合公司章程，按照权责明确、监管高效、规范透明的要求，于3月15日前出台本系统房产租赁管理制度，明确适用的资产范围、决策程序、管理权限、职能部门、职责分工、工作流程、底价确定、招租方式、租赁期限等事项，做到事前、事中、事后全程监管。管理制度出台后5个工作日内报市国资委备案。

（三）统一合同文本。各资产经营公司要统一所属子公司房产租赁合同，合同主要内容应当包括但不限于租赁资产情况、租赁用途、租赁期限、租金标准及年递增率、租金收取时间与方式、双方权利与义务，合同变更与解除，合同纠纷的处理办法和违约责任条款，安全生产管理职责等。合同中应载明合同终止情形及免责条款。租赁合同应由专业的法律服务机构审核，并出具法律意见书。合同文本于3月15

日前报市国资委备案。

（四）完善管理流程。各资产经营公司要建立“制定方案、决策审批、公开招租、日常管理、风险防控、监督检查、责任追究”的房产租赁闭环管理流程，从流程设计入手，建立高效、规范、透明的房产出租管理程序，实现房产出租管理工作可追溯、可考核、可问责。

五、加强租后管理

（一）及时足额收取租金。租赁企业应按照合同约定及时、足额收取租金，对于租金拖欠行为，应当及时采取有效措施进行追缴。

（二）严格控制转租。租赁房产一般不得转租，特殊情况确需转租的，应在租赁合同中提前约定。未事先约定的，租赁企业需将转租合同内容提交所隶属的资产经营公司审议通过后方可转租。

（三）定期检查房产。租赁企业应当定期实勘租赁现场，确保承租方不存在违反租赁合同的行为，并建立安全管理责任体系，督促承租方做好安全生产相关工作。

六、加强监督检查

（一）明确责任主体。各资产经营公司是房产租赁管理的责任主体，负责指导各级子企业的房产租赁工作。房产租赁企业是房产租赁行为的责任主体，履行制订本企业房产租

赁管理制度、建立安全管理责任体系、收取租金等职责。

（二）定期组织检查。各资产经营公司要定期检查所属企业房产租赁情况，加强出资人监督与纪检监察监督、巡察监督、审计监督贯通协同，实现内部监管、外部监管有机融合，确保房产租赁管理工作规范有序。

（三）开展专项检查。各资产经营公司于2024年3月底前，对本通知的贯彻落实情况进行自查，对房产租赁中存在合同条款不完善、定价不合理、超期出租等问题的，督促出租企业限期整改。自查报告以上行文形式报市国资委。市国资委根据各企业的自查报告，联合驻局纪检组，于4月份开展专项检查。

（四）落实责任追究。在房产租赁过程中违反有关法律法规规章制度及本通知要求，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《忻州市市属企业违规经营投资与重大决策终身责任追究实施办法》（忻国资党发〔2020〕19号）等规定追究责任。

忻州市国资委

2024年3月7日

忻州市人民政府国有资产监督管理委员会文件

忻国资发〔2024〕7号

关于规范监管国有企业房产租赁管理的 通知

各资产经营公司：

为加强国有资产监管，规范监管国有企业房产租赁管理，提高国有资产经营效益，促进国有资产保值增值，防止国有资产流失，现就规范监管国有企业房产租赁管理通知如下。

一、总体要求

进一步强化落实监管国有企业房产租赁管理主体责任，建立健全房产租赁管理制度，规范房产租赁工作流程，提升房产租赁管理水平，充分发挥产权交易市场作用，打造公平、

公开、公正的房产租赁交易机制，提升房产经营效益，维护国有资产权益。

二、适用范围

本通知适用于忻州市国有资产经营有限公司、忻州市物资储运资产经营有限公司、忻州市工贸资产经营有限公司和忻州市能交建资产经营有限公司及其所属各级子公司的房产对外租赁行为。

本通知所称房产是指各资产经营公司及其各级子公司合法所有、权属清晰的经营性商铺、生产（办公）性用房、仓储性用房等非住宅性质、可用于租赁的房产和构筑物（含地下构筑物），以及按市场化对外租赁属住宅性质的一般居住性用房。

各资产经营公司及其各级子公司对外租赁土地、场地、设施设备、广告位等资产的，参照本通知执行。

三、规范租赁程序

（一）规范决策审批。房产租赁事项要纳入企业“三重一大”事项，履行集体决策程序，租赁情况应作为企务公开的重要内容，充分听取职工意见。各级子公司房产租赁合同报所隶属的资产经营公司备案。

（二）制定招租方案。租赁企业应结合房产实际情况制

定招租方案，方案应包括但不限于租赁期限、承租条件、租金底价及确定依据、招租方式、租金递增幅度、收缴方式、租赁合同文本等内容，一般不得对承租对象设置限制竞争条件。

（三）发布租赁信息。租赁企业要通过产权交易机构、本企业、资产经营公司网站、公共媒体、拟租赁房产现场等渠道公开发布租赁信息，其主要内容包括但不限于房产租赁企业名称、租赁资产的详实地理位置、数量、面积、租户条件、用途限制、招租底价、竞租时间、地点、方式、保证金等，信息公告期不得少于 10 个工作日。

（四）合理确定底价、期限。房产租赁企业应当委托中介机构对房产租赁价格进行评估，以评估值为基础合理确定租金底价。房产出租期限一般不得超过 3 年。超过 3 年的，报所隶属的资产经营公司同意，并在租赁合同中明确合理的租金调整机制。租金调整幅度及周期需根据出租标的和市场情况确定。

（五）公开进场招租。租赁企业一律通过山西省交易集团产权交易市场进行房产公开招租。经公开招租只征集到一个意向承租方的，企业与该意向承租方按照招租底价与意向承租报价孰高原则签约。公开招租期满未征集到意向承租方

的可适当延长挂牌期限，确须调整底价的，经所隶属的资产经营公司书面同意后，每次降低幅度不超过10%，同时延长挂牌时间不少于5个工作日。当招租底价低于原评估值的70%仍无符合条件者报名，企业应重新委托具有资质的第三方评估机构对资产租赁价值进行评估或再次考量周边同类房产、相同地段、类似功能的房产租赁价格，重新修改招租方案再次公开招租。

（六）加强风险防范。房产租赁企业应认真审查承租方的财务状况、经营状况、信用情况、从事行业等信息，择优选取资信可靠、履约能力强的承租方，不得将房产租赁给环境污染大、危险隐患高、不具备安全生产条件的单位或个人。租赁合同生效后不得随意变更，因特殊情况确需变更的，应报所隶属的资产经营公司审批。

四、健全制度流程

（一）建立房产台账。各资产经营公司要充分运用信息化手段加强房产资产管理，建立房产资产台账，梳理并完善房产产权登记信息，对可供租赁的房产进行分类标识并建立动态跟踪管理机制。

（二）健全管理制度。各资产经营公司要依据相关法律法规并结合公司章程，按照权责明确、监管高效、规范透明

的要求，于3月15日前出台本系统房产租赁管理制度，明确适用的资产范围、决策程序、管理权限、职能部门、职责分工、工作流程、底价确定、招租方式、租赁期限等事项，做到事前、事中、事后全程监管。管理制度出台后5个工作日内报市国资委备案。

（三）统一合同文本。各资产经营公司要统一所属子公司房产租赁合同，合同主要内容应当包括但不限于租赁资产情况、租赁用途、租赁期限、租金标准及年递增率、租金收取时间与方式、双方权利与义务，合同变更与解除，合同纠纷的处理办法和违约责任条款，安全生产管理职责等。合同中应载明合同终止情形及免责条款。租赁合同应由专业的法律服务机构审核，并出具法律意见书。合同文本于3月15日前报市国资委备案。

（四）完善管理流程。各资产经营公司要建立“制定方案、决策审批、公开招租、日常管理、风险防控、监督检查、责任追究”的房产租赁闭环管理流程，从流程设计入手，建立高效、规范、透明的房产出租管理程序，实现房产租赁管理工作可追溯、可考核、可问责。

五、加强租后管理

（一）及时足额收取租金。租赁企业应按照合同约定及

时、足额收取租金，对于租金拖欠行为，应当及时采取有效措施进行追缴。

（二）严格控制转租。租赁房产一般不得转租，特殊情况确需转租的，应在租赁合同中提前约定。未事先约定的，租赁企业需将转租合同提交所隶属的资产经营公司审议，通过后方可转租。

（三）定期检查房产。租赁企业应当定期实勘租赁现场，确保承租方不存在违反租赁合同的行为，并建立安全管理责任体系，督促承租方做好安全生产相关工作。

六、加强监督检查

（一）明确责任主体。各资产经营公司是房产租赁管理的责任主体，负责指导各级子企业的房产租赁工作。房产租赁企业是房产租赁行为的责任主体，履行制订本企业房产租赁管理制度、建立安全管理责任体系、收取租金等职责。

（二）定期组织检查。各资产经营公司要定期检查所属企业房产租赁情况，加强出资人监督与纪检监察监督、巡察监督、审计监督贯通协同，实现内部监管、外部监管有机融合，确保房产租赁管理工作规范有序。

（三）开展专项检查。各资产经营公司于2024年3月底前，对本通知的贯彻落实情况进行自查，对房产租赁中存

在合同条款不完善、定价不合理、超期出租等问题的，督促出租企业限期整改。自查报告以上行文形式报市国资委。市国资委根据各企业的自查报告，联合驻局纪检组，于4月份开展专项检查。

（四）落实责任追究。在房产租赁过程中违反有关法律法规规章制度及本通知要求，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《忻州市市属企业违规经营投资与重大决策终身责任追究实施办法》（忻国资党发〔2020〕19号）等规定追究责任。



(此页无正文)

公开类型：主动公开

忻州市人民政府国有资产监督管理委员会

2024年3月8日印

共印 10 份