洪泽区属国有企业公有房屋出租

管理办法（征求意见稿）

第一章 总　则

**第一条** 为规范区属国有企业公有房屋出租行为，提高国有资产使用效益，保障公有房屋出租工作的公开透明，防止国有资产流失，确保国有资产安全、保值和增值，根据《中华人民共和国企业国有资产法》、《淮安市市属国有企业公有房屋出租管理办法（试行）》等有关规定，结合区属企业实际，制订本办法。

**第二条** 洪泽区属国有企业是指区国资办履行出资人职责的一级企业（集团）及其所属子企业（以下简称出租企业）。

**第三条**  本办法所称的公有房屋出租是指洪泽区属国有企业拥有、管理或受托管理的公有房屋（各类办公用房、商业用房、成套住宅、厂房、仓库及其它构筑物等）在一定时期内，以有偿方式让渡给公民、法人或其他组织经营使用的行为。

**第四条**  公有房屋出租应当按照招租程序，履行审批手续，接受社会各界的监督。

**第五条**  公开招租的方式有：招投标、拍租、协议租赁及国家法律法规规定的其他方式。

**第六条** 公有房屋出租应当遵循依法、公开、公平、公正、择优的原则。应当严格遵守相关法律法规规定，与承租方签订房屋租赁合同。出租收入应当依法纳税。

第二章 机构及职责

**第七条** 区国资办按照国有资产监督管理职能，负责督促检查本办法执行情况。

**第八条**  区属一级企业（集团）是企业本部及所属全资或控股子企业公有房屋出租管理的责任主体，要加强对集团范围内企业公有房屋出租工作的领导，结合实际，制订公有房屋出租管理实施细则，建立健全公有房屋管理台账制度，对集团范围内企业公有房屋出租工作实行决策流程、方案内容、信息披露、合同范本、检查考核“五统一”管理。

**第九条**  企业公有房屋出租行为由区属一级企业（集团）审批后，方可进行相关后续工作。出租企业要切实加强对出租方案中有关用途、期限、底价及询价依据、招租方式、相关风险防控措施等内容的审核把关和落实，并按规定履行集体决策程序。

**第十条**  出租企业作为租赁合同的主体，在企业履行相应决策程序、经济行为报批、以公开方式选择承租对象后，负责与承租人签订租赁合同，并在招租结束后15天内，将招租的详细情况以书面形式，随同租房协议复印件上报区属一级企业（集团）备案。

第三章 实施程序

**第十一条**  出租企业应坚持按市场方式公允定价。公有房屋租金底价应以同期、同类市场价格为参考，可通过询价、评估等多种方式，综合考虑公有房屋所在地段、性质、用途和市场供求等因素确定。企业公有房屋出租，在履行相关经济行为审批手续后，原则上应按程序委托有资质的社会中介机构对租金进行评估，确定出租房屋的参考租赁底价。区属一级企业（集团）负责其本级及其子企业出租公有房屋租金评估报告备案。单次出租面积在500平方米以下或年租金在50万元以下的，以及属于市场交易活跃、能够形成市场租赁价格的公有房屋，可由出租企业根据市场参考价，通过领导班子集体决策确定租赁底价。

**第十二条** 企业出租公有房屋均要以公开挂牌、公开竞争的方式招租。以公开方式招租的，租金底价由出租企业领导班子集体决策审定。年租金底价在50万元以下的出租项目，可由区属一级企业（集团）自行选择公开的信息发布渠道，自行组织公开招租；年租金底价在50万元以上的出租项目，应在洪泽区公共资源交易中心对外公开发布，由洪泽区公共资源交易中心组织公开招租。区属国有企业与行政、事业单位之间、区属一级企业与所属子企业及所属子企业之间相互出租公有房屋，可根据市场评估价或市场公允价格直接协议租赁。

**第十三条**  公开招租信息应包括如下内容：

（一）公有房屋的位置、面积、功能和用途等基本信息；

（二）出租单位名称、联系人和联系电话；

（三）拟招租的期限、对象和必要的条件；

（四）拟招租公有房屋的参考价；

（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）其他需公开的信息。

**第十四条**  信息发布的期限不得少于7个工作日。在公开媒体或洪泽区公共资源交易中心发布的信息资料，可在公有房屋所在地进行张贴，必要时还可通过多渠道进行发布。

**第十五条**  经公开征集只产生一个报名者时，出租企业可采取协议租赁方式，以不低于底价的标准与报名者签订租约，协议价格由区属一级企业（集团）审定。经公开征集产生两个及以上报名者时，须通过洪泽区公共资源交易中心挂牌竞价方式确定承租人。公开征集期满后，未征集到意向承租方的，可适当延长公开征集期限。延长公开征集期限后，仍无报名者时，经出租企业领导班子集体研究后，可调整公开征集底价，每次调整后公开征集期限不得少于7个工作日。底价降低幅度小于10%的由出租企业领导班子集体决策，超过10%的应报区属一级企业（集团）审定。降价两次后仍无报名者的，经区属一级企业（集团）研究同意后，可酌情降低租金价格，以协议租赁方式招租，但最终成交价格不得低于评估底价的80%；降价两次后仍无报名者，也可以对公有房屋进行重新评估，重新确定评估底价再次招租。

**第十六条**  承租人的确定应当遵循公开透明的原则，承租人应是法人、社会组织或具有完全民事行为能力的自然人，且无违法或不良经营记录。出租企业应根据意向承租人的报价、资信、实力、房屋承租用途等综合因素，选择确定承租人。

**第十七条**  承租人一旦确定，出租企业应以适当方式对外公布。

**第十八条** 出租企业应与承租人签订租房协议，租房协议应包括以下内容：

（一）公有房屋位置、面积、功能及用途等基本情况；

（二）租赁期限；

（三）租赁费用及支付方式；

（四）装修条款及安全责任；

（五）保险责任及物业管理；

（六）提前终止约定；

（七）违约责任及免责条款；

（八）其他条款或约定。

第四章 管理要求

**第十九条** 公有房屋租金收入应及时入账并按照财务制度规定进行核算。

**第二十条**  公有房屋的租期应根据行业和房屋性质的不同合理确定，对面积较小的房产（100平方米以下），一般不超过3年，用于商业经营的房屋出租，一般不超过5年；对100平方米以上的房产，租赁期可根据行业性质、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。特殊情况下，确需超规定期限出租的，由出租企业说明理由，报区属一级企业（集团）领导班子集体决策，涉及区属一级企业（集团）的由一级企业（集团）领导班子集团决策。除以商业综合体开发形式的招租外，公有房屋出租合同应明确禁止转租行为。公有房屋租金应严格按合同约定，及时足额收缴。公有房屋出租期限超过3年的，应建立合理的租金增长机制，并在出租合同中予以明确。

已列入动迁或拆除计划的公有房屋，原则上不再对外出租，确需对外出租的，应在不影响动迁或拆除计划实施的前提下，对外临时租赁。

**第二十一条**  租约到期后，应当依照本办法规定重新招租，同等条件下，原承租户享有优先权。三年期内的租赁合同在租期届满前3个月，租赁户应向出租企业提出退租或续租申请。在无拖欠租金行为、续租租金比原租金合理增长的前提下，经区属一级企业（集团）批准后，出租企业可于租约到期前1个月内，直接与提出续租申请的租赁户续签租房协议，并上报备案。只能续租一个周期。

**第二十二条**  有拖欠租金行为的租赁户到期后，不得续签租约。其所租用的公有房屋，必须由出租企业依照协议到期收回，并按照本办法规定重新招租。

**第二十三条**  出租公有房屋在租约期内，凡因城市规划等原因引起对租赁房屋动迁或拆除的，出租企业负责按规定提前通知租赁户，并依法解除租赁协议，同时做好房屋腾空之前的相关工作。

第五章 监督检查

**第二十四条**  区属一级企业负责本企业及所属子企业公有房屋出租行为的监督管理，应加大集团范围内企业公有房屋出租管理力度，结合实际制订和完善相关考核指标，强化监督检查和专项审计，有效提高公有房屋出租率和租金收缴率。

**第二十五条**  严禁私自出租国有企业的公有房屋；严禁租金不入账、坐支公有房屋出租收入、私设“小金库”、用租金收入滥发奖金福利；严禁用实物、招待费、工程款等方式冲抵租金收入。

**第二十六条**  对在公有房屋出租中存在的程序不规范、定价不合理、合同不完善，以及擅自超期限出租、转租和减免租金等问题，全面清查整改，严格考核和问责。

**第二十七条** 区属国有企业及所属子企业公有房屋出租行为列入企业领导人员经营业绩考核，对违反本办法规定的单位和责任人，造成实际损失的，要追究领导和相关人员责任；存在失职渎职、玩忽职守、以权谋私等违法违纪行为的，要依据有关法律、法规和规定进行追责。

第六章 附 则

**第二十八条** 区部门所属的国有企业，由其主管部门参照本办法执行。镇（街道）国有企业可根据实际情况，参照本办法执行。

**第二十九条**  本办法由区国资办负责解释。

**第三十条**  本办法自印发之日起执行。此前规定与本办法不一致的，以本办法为准。