

《江门市人民政府国有资产监督管理委员会关于江门市市属国有企业资产租赁管理办法》的解读

一、制订的背景

《江门市市属国有企业资产租赁管理暂行办法》自 2008 年实施至今已经 11 年。为了与时俱进，适应新形势发展的需要，进一步规范市属国有企业资产出租行为，提高国有资产运营效益，确保国有资产的保值增值，根据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国企业国有资产法》、《企业国有资产评估管理暂行办法》等法律法规，结合市属国有企业资产管理实际，在原暂行办法的基础上，制订了《江门市人民政府国有资产监督管理委员会关于江门市市属国有企业资产租赁管理办法》。

二、主要修改内容

（一）将原第二条市属国有企业表述修改为“第二条 本办法所称的市属国有企业，是指江门市人民政府国有资产监督管理委员会（以下简称市国资委）管理的重点企业以及其所属各级独资、控股的下属企业和委托其他政府部门或单位（以下简称受托单位）管理的企业及其所属各级独资、控股的下属企业”，并将资产租赁表述修改为“本办法所称资产租赁，是指市属国有企业将其依法持有或授权其依

法行使所有权或者出租权的土地、房屋和生产设备等资产在约定期间内出租给法人、组织或者公民（以下简称“承租人”）使用，并向承租人收取租金的行为”，同时增加不适用本办法情形“下列情形不适用本办法：（一）市属国有企业与民生息息相关的农副产品摊、铺位出租；从事会展、周转用油罐仓储的租赁以及市国资委认定的市属国有住房租赁企业的房屋租赁，应当制定出租业务管理办法，经重点企业或受托单位批准后执行，并报市国资委备案；（二）市直行政事业单位租赁市属国有企业的资产，报市国资委、市财政局审批”。

（二）将原第四条改为要根据经核准或备案的资产评估结果并结合市场供求关系等因素确定，即修改为“第六条 资产租赁的底价应当根据核准或备案的资产评估结果，结合市场供求关系等因素确定，原则上不低于租金评估价值”。

（三）对原第五条租赁方案的内容要求更完整，并增加对给予免租期的具体要求，即修改为“第七条 资产租赁应当制定租赁方案，租赁方案的内容包括但不限于：拟租赁的资产权属、所在地点、租赁面积、租赁用途、租赁期限、租赁资产评估值、租金评估值、租赁底价、招租方式、免租期、租金支付方式、租赁双方权利义务及违约责任等。其中，免租期应结合承租物业的装修投入、装修面积等因素来确定，原则上不应超过承租物业装修的合理工期”。

（四）对原第六条的审批决策程序进行修改，市国资委资产租赁审批权限下放企业，租赁期限为十年及以上或租赁单宗资产评估值在5000万元及以上的，以及市国资委认为需要备案的事项，报市国资

委备案，同时要求企业的审批决策程序更加规范。即修改为“第八条 资产租赁方案按照企业内部管理程序审议决策，属于“三重一大”范围的资产租赁，应当按照“三重一大”制度要求进行决策”，增加“第九条 资产租赁期限一般不超过五年。根据资产实际情况，租赁期限确实需要超过五年的，租赁期限应根据承租人对承租资产基础设施投入的资金合理确定”，增加“第十条 审批单位应当对资产租赁的合法性、申报材料的完整性、决策过程的合规性进行审查，并根据权限进行审批。未经审批，市属国有企业不得将资产对外出租、出借。（一）重点企业的下属企业或受托单位管理的企业的资产租赁方案按照企业内部管理程序决策后，由重点企业或受托单位审批；（二）重点企业的租赁方案按照企业内部管理程序决策后由董事会审批；（三）对属于“三重一大”范围的资产租赁方案，重点企业或受托单位应当按照相关要求决策”，增加“第十一条 租赁期限为十年及以上或租赁单宗资产评估值在 5000 万元及以上的，以及市国资委认为需要备案的事项，应在自企业审议通过之日起 5 个工作日内，上报市国资委备案；受托管理企业的资产租赁方案向企业股东备案”，同时增加企业需报市国资委备案的资产租赁，应当逐级由重点企业或受托单位向市国资委提交的具体材料。

（五）将原第七条、第八条修改为“第十三条 资产出租企业的资产租赁，应当委托江门市公共资源交易中心或物业所在地的公共资源交易中心进行公开招租。公开招租的方式包括招标、竞价及其他公开方式”。

（六）增加特殊情况的资产租赁以及首次招租如果在规定公告期限内未征集到竞投人的处理方法：“第十四条 以下的资产租赁可以通过恰当的方式进行租赁：（一）市属全资国有企业相互之间的资产租赁，可通过协商方式进行租赁，报市国资委备案；（二）由于历史原因，市属国有企业未享受福利分房的原职工租住 75 平方米（不含 75 平方米）以下职工住宅的续租，经重点企业或受托单位批准后，采用在一定范围内公示的方式进行租赁”和“第十五条 资产出租企业首次招租如果在规定公告期限内未征集到竞投人，可以在不低于评估结果 90%的范围内设定新的挂牌价再次进行公告。如果新的挂牌价低于评估结果 90%的，要重新办理报批手续”。

（七）增加企业应当制订和建立健全资产租赁管理工作制度，规范资产租赁行为的要求：“第十七条 资产出租企业应当制订和建立健全资产租赁管理工作制度，规范资产租赁行为。资产出租企业应当在签订租赁合同之日起十个工作日内将相关资料在江门市国资委监管云平台上进行录入。在每年度终了之日起的三十日内，由重点企业或受托单位审核汇总各企业的年度租赁情况向市国资委进行报告”。

（八）明确各类资产租赁收入的会计处理，原第十二条修改为“第二十条 各类资产租赁收入按照财务制度和会计准则处理”。

（九）完善企业违规责任的追究，原第十三条修改为“第二十一条 承租人不履行租赁合同，资产出租企业应当按照合同的约定及时采取相应措施。因未及时采取措施或因措施不当而造成企业经济损失或产生恶劣影响的，按照有关法律、法规和相关规定处理，情节轻微

的，对企业主要领导、分管领导和有关人员做出相应的行政处分；涉嫌违纪的，移交纪检监察部门处理；涉嫌犯罪的，依法移送司法机关处理”

（十）原第十五条修改为“第二十三条 重点企业应当根据本办法制定下属企业资产租赁管理具体实施细则，报市国资委备案后执行”。