南平市人民政府国有资产监督管理委员会文件

南国资产权〔2025〕10号

南平市国资委关于印发《所出资企业资产租赁和经营业务承包管理办法》的通知

各所出资企业：

为进一步规范所出资企业的资产租赁和经营业务承包行为，提高国有资产运营效益，防范国有资产流失，确保国有资产保值增值，现将《所出资企业资产租赁和经营业务承包管理办法》印发给你们，请认真遵照执行。

南平市国资委

2025年4月27日

所出资企业资产租赁和经营业务承包管理办法

第一章 总则

第一条 为进一步规范所出资企业的资产租赁和经营业务承包行为〔下称租赁（承包）行为〕，提高国有资产运营效益，防止国有资产流失，确保国有资产保值增值，根据《中华人民共和国企业国有资产法》《中华人民共和国公司法》《企业国有资产交易监督管理办法》（国务院国资委、财政部令第32号）等法律法规，参照福建省国资委相关工作指引，结合企业实际，制定本办法。

第二条 本办法所称企业，是指南平市人民政府国有资产监督管理委员会（下称市国资委）依法履行出资人职责的企业（下称所出资企业）及其所属各级国有及国有控股、国有实际控制企业。

第三条 本办法所称资产租赁是指企业作为出租方，将自身拥有的非流动性资产（包括土地、房产、仓库、设备、广告位等），租赁给自然人、法人或其它组织（下称承租方），并向承租方收取租金的经营行为。

本办法所称经营业务承包是指企业作为发包方，将自身拥有的经营业务，承包给自然人、法人或其它组织（下称承包方），并向承包方收取承包金的经营行为。

第四条 企业的租赁（承包）行为适用于本办法。下列租赁行为由企业按相关规定执行:

（一）由政府批准企业承办的产业园区对外招商引资项目的;

（二）廉租住房、公共租赁住房等保障性住房和公有住房、

人才公寓等房屋租赁的；

（三）行政事业单位非经营性资产转为经营性资产（以下简称非转经资产）对外租赁的；

（四）受托管理的资产对外租赁的；

（五）从事融资租赁、专业租赁和以租赁经营为主业的企业，按市场规则从事租赁业务的；

（六）法律法规另有规定的。

第五条 企业租赁（承包）行为应当遵循等价有偿和公开、公平、公正、诚信的原则，按照本办法开展租赁（承包），加强自律管理，保证租赁（承包）有序进行。

第六条 租赁（承包）标的物应权属清晰，不存在法律纠纷。已列入拆迁、重组、清算和破产计划等处于待处理状态的企业以及上一级出资人对企业占有的标的物已有明确处置意见的，原则上不实施租赁（承包）行为；确需租赁（承包）的，必须与承租（包）方特别约定相关事项的处理方式。企业实施经营业务对外承包的，应具备独立财务核算的条件。

企业因历史原因造成不动产权证不齐，或因特殊原因导致无权证但企业实际占用并获取收益的不动产，应及时进行确权补证。企业在租赁该类资产前应确保不动产日常使用安全，同时承诺收益归属无争议。

第二章 资产租赁和经营业务承包行为决策

第七条 企业对标的物进行租赁（承包）时，应当制订租赁（承包）方案，并按照企业章程、资产租赁和经营业务承包管理

制度的规定进行内部决策，形成书面决议。

第八条 企业应严控低效长租（包），合理确定租赁（承包）期限。

第九条 涉及以下情形之一的，应由企业决策后逐级报所出资企业审批:

（一）年租（承包）金底价200万元（含）以上的;

（二）租赁（承包）资产账面价值500万元（含）以上或租赁（承包）资产账面净值占企业资产总额20%（含）以上的;

（三）租赁（承包）土地面积在300平方米以上的;

（四）租赁（承包）合同载明的建筑面积在2000平方米（含）以上的;

（五）经营业务承包年营业收入占企业年度总收入30%以上的;

（六）企业资产因空间或结构原因无法单独租赁（承包），必须与其他业主协议共同租赁（承包）的;

（七）办公、经营场所等资产作为经营业务承包或合作附加条件协议租赁的;

（八）企业自有住房资产协议提供给企业职工租住的;

（九）经测算、评估，对投资金额大，回收期长的租赁（承包）项目，期限届满后，确需按年度续签的;

（十）租赁期限超过5年或承包期限超过10年的，因市场经济形势发生重大变化等情形，确需变更合同中租赁（承包）期限、租赁（承包）价格等核心条款的。

第十条 企业资产租赁（承包）行为报市国资委审批的，应附所出资企业内部决策文件。

第十一条 租赁方案应包括但不限于:

（一）租赁资产的产权状况、实物现状、资产明细清单;

（二）租赁的目的及可行性、租赁用途（明确允许或限制经营范围）、租赁期限;

（三）租金收缴办法、租赁底价及确定依据、租金递增率、竞价方式等;

（四）承租方资格条件、承租条件、优先权情况、风险揭示、租赁合同范本以及其他特别约定条款。

第十二条 承包方案应包括但不限于:

（一）承包经营业务的基本情况、业绩状况、财务状况;

（二）承包的目的及可行性、承包用途（明确允许或限制经营范围）、承包期限;

（三）承包金收缴办法、承包底价及确定依据、承包金递增率、竞价方式等;

（四）承包方资格条件、承包条件、优先权情况、风险揭示、承包合同范本以及其他特别约定条款;

（五）经营业务承包涉及的相关资产保全措施;

（六）承包方经营期间所产生的相关风险与发包方的隔断防控措施。

第十三条 租赁（承包）原则上不得设置资格条件，确需设置的，不得有明确指向性或违反公平竞争原则。

第十四条 租赁（承包）方案审核批准后，应在本企业进行公示，公示期不少于5个工作日。

第三章 资产租赁和经营业务承包底价及期限

第十五条 企业应建立资产租赁和经营业务承包底价形成机制，可通过市场调查分析、参考有关部门公布的租（承包）金指导价或者委托评估机构评估等方式，确定租赁（承包）底价。

第十六条 采用市场调查分析方法确定租赁（承包）底价的：

租赁底价应根据市场价格、供需情况、资产的实际状况、资产的价值补偿、产业培育和功能布局安排等因素综合确定。涉及土地使用权、不动产的，应以周边相同地段，类似功能、用途参照物的市场租赁价格作为确定租赁底价的主要参考依据；涉及设备的，应以同类设备的市场租赁价格作为确定租赁底价的主要参考依据。

承包底价应根据市场承包价格、业务前景、市场状况、其他企业经营相同业务的业绩状况、本企业经营该项业务时的业绩等因素综合确定。

第十七条 租赁、承包期限原则上分别不超过5年和10年。租赁期限超过5年或承包期限超过10年的，应报市国资委审批。

经测算、评估，对投资金额大，回收期长的租赁（承包）项目，可综合考虑企业发展、经营业态、不动产特性等因素，可适当延长租赁、承包期限至10年、15年；租赁（承包）期限届满后，确需续签的，应每年度续签，但租赁期限合计最长不得超过20年。

第四章 资产租赁和经营业务承包交易程序

第十八条 单项资产首年租赁底价5万元（含）以上或单项经营业务首年承包底价50万元（含）以上的项目，且标的物位于南平市域内的，应在依法设立的产权交易机构公开进行。

单项资产首年租赁底价5万元以下、单项经营业务首年承包底价50万元以下、标的物位于南平市域外的三种情形，鼓励企业在依法设立的产权交易机构公开进行，也可由企业自行组织公开交易。

国家法律法规另有规定的从其规定。

第十九条 企业租赁（承包）信息按照以下方式对外披露:

（一）进入产权交易机构交易的租赁（承包）项目，产权交易机构可通过产权交易机构网站、所出资企业网站、标的物企业网站或信息公开栏、租赁（承包）标的现场等对外公开租赁（承包）信息，并根据需要在专业性网站报刊杂志等媒体或中介发布信息。信息发布渠道不得少于5种。

（二）企业自行组织交易的租赁（承包）项目，企业可通过产权交易机构网站、所出资企业网站、标的物企业网站或信息公开栏、租赁（承包）标的现场等对外公开租赁（承包）信息，并根据需要在专业性网站报刊杂志等媒体或中介发布信息。信息发布渠道不得少于4种。

第二十条 租赁（承包）信息披露包括但不限于以下内容:

租赁资产的产权状况、实物现状、资产明细清单、租赁用途

（明确允许或限制经营范围）、租赁期限、租金收缴办法、租赁底价及递增率、竞价方、承租条件、承租方资格条件、优先权情况、风险揭示、监督电话等。

承包业务情况、承包用途（明确允许或限制经营范围）、承包期限、承包金收缴办法、承包底价及递增率、竞价方式、承包条件、承包方资格条件、优先权情况、风险揭示、监督电话等。

第二十一条 企业应按要求向产权交易机构提供披露信息内容的相关材料，并对披露内容和所提供材料的真实性、完整性、准确性负责。产权交易机构应当对企业所提交资料进行审查，并对信息披露的规范性负责。

第二十二条 租赁（承包）项目首次信息披露的租赁（承包）底价，不得低于租赁（承包）方案中确定的底价。

第二十三条 企业租赁（承包）项目首次信息披露时间不少于15个工作日。

信息披露期满未征集到意向承租（包）方，且不变更信息公告内容的，可以延长信息公开期限，每次延长期限应当不少于5个工作日。

降低租赁（承包）底价或变更承租（承包）条件后重新披露信息的，披露时间不得少于5个工作日。新的租赁（承包）底价低于原租赁（承包）底价的90%时，应经行为批准单位书面同意。

第二十四条 在正式披露信息期间，企业不得变更信息披露内容。由于非自身原因或其他不可抗力因素需对租赁（承包）条件进行澄清或修改的，企业应当及时调整或补充信息披露内容，信息披露时间重新计算。因其它特殊原因需撤销所发布信息的，

应经行为批准单位批准同意后，企业在原信息发布渠道上进行公告，并书面告知已经征集到的意向承租（包）方。

第二十五条 产权交易机构负责意向承租（包）方的登记工作，对意向承租（包）方资格进行审核并向企业反馈审核意见。产权交易机构与企业意见不一致的，由行为批准单位决定。

企业应协助做好所有意向承租(包)方对标的物的尽职调查，全面介绍租赁资产或承包经营业务的情况，不得采取隐瞒、欺骗或其他不正当手段影响意向承租（包）方的选择或合同签订，不得与意向承租（包）方串通或为其提供特殊便利。

第二十六条 信息披露期满后，产生多个符合条件的意向承租（包）方的，按照披露的竞价方式组织竞价。只产生一个符合条件的意向承租（包）方的，可按意向承租（包）方实际报价且不低于租赁(承包)底价签订租赁（承包）合同。若经产权交易机构挂牌两次流拍后，在租赁（承包）条件不变的情况下可由企业自行组织公开竞价，挂牌底价不得低于最后一次产权交易机构挂牌租赁（承包）底价。

第二十七条 竞价可采取拍卖、招投标、网络竞价及其他竞价方式，且不得违反国家法律法规的规定。

第二十八条 下列情形之一的，可采取协议方式租赁(承包):

（一）行政事业单位、国有独资企业、国有全资企业、国有独资公司、国有控股企业、国有实际控制企业之间的租赁(承包)行为;

(二)不超过180天的临时资产租赁行为(不存在延期情况);

（三）企业资产因空间或结构原因无法单独租赁（承包），

必须与其他业主共同租赁（承包）的；

（四）办公、经营场所等资产作为经营业务承包或合作附加条件的租赁行为；

（五）企业自有住房提供给企业职工租住的。

其中第（一）至（四）项租赁底价原则上不得低于周边同类租赁物租金、同类业务承包金或评估价；第（五）项租金底价由所出资企业决策，并建立健全内部职工租房相关规章制度，实行民主公开，接受群众监督。

上述第（一）、（二）项审批权限由所出资企业确定。

第二十九条 租赁（承包）结果应选择不少于3种原信息披露渠道对外公示。通过产权交易机构进行的租赁（承包）项目，必须将租赁（承包）结果通过产权交易机构网站对外公示。公示期不少于5个工作日。

公示内容包括资产（经营业务）名称、承租（承包）方简况、租赁（承包）价格、监督电话等。

租赁（承包）合同应在结果公示结束次日起5个工作日内签订。

第五章 合同管理

第三十条 租赁（承包）合同应当包括但不限于以下内容：租赁（承包）标的物状况、租赁（承包）用途、租赁（承包）期限、租（承包）金标准及递增率、租（承包）金收取时间与方式、双方权利与义务、合同变更、解除及合同纠纷的处理办法和违约责任等条款。

第三十一条 严禁承租（包）方未经出租（发包）方同意，

将所租赁（承包）资产转租（包）。

第三十二条 合同应载明终止情形及免责条款。下列情形，企业应制定对应措施:

（一）承租（包）方不按时缴纳租（承包）金或确实无力履行合同;

（二）擅自搭建、拆改结构或改变承租（包）用途;

（三）擅自转租（包）;

（四）利用租赁（承包）标的物进行违法活动;

（五）故意损坏租赁（承包）标的物;

（六）出租（承包）期结束，承租（包）方继续占用租赁物、经营业务承包相关资产;

（七）承包方在承包期间产生债务及或有负债风险;

（八）因城市建设规划或城市更新改造需要拆迁或土地收储;

（九）企业改制、重组;

（十）因法律、法规、政策调整或不可抗力致使租赁（承包）合同不能继续履行;

（十一）其他情形。

因出现（一）至（七）情形造成企业损失的，企业应及时足额向承租（包）方追索。

第三十三条 因企业原因合同提前终止时，若合同中约定需对承租（包）方装修改造进行补偿的，装修改造补偿金额原则上不得超出合同中约定的剩余租（承包）期内租（承包）金。

第三十四条 企业应向承租（包）方收取合同履约保证金，并对租（承包）金的支付进行约定，原则上要预先收取一定时间

或比例的租（承包）金。严禁擅自减免租（承包）金。

第三十五条 企业应加强租（承包）金收款管理，明确责任部门及催收流程，建立健全租（承包）金收款的管理规范、预警机制和催收制度。对未及时足额收回款项的，应以催款函、律师函等方式予以催缴；对催款无效的，应及时采取法律途径进行追缴，保护国有权益不受侵害。

第三十六条 租赁（承包）合同期满或提前终止合同后，企业需对外继续租赁（承包）的，应当按规定程序重新组织租赁（承包）。

第三十七条 企业应做好租赁（承包）项目档案管理，将租赁（承包）方案及其审议审批、评估报告及其备案情况、承租（包）方选择文件（含竞价文件）、租赁（承包）合同文本等相关资料按项目单独立卷，集中管理。

第三十八条 所出资企业要建立租赁（承包）标的清单管理制度，定期发布所属企业需对外租赁（承包）项目清单或变更情况。企业、产权交易机构应建立承租（包）方黑名单制度，对合同执行不力、有违法违规行为、被列入惩戒或失信名单等的法人、团体、个人的承租（包）资格进行限制。

第三十九条 企业应在租赁（承包）到期前 3 个月，做好下一轮租赁（承包）准备工作。

第六章 监督管理

第四十条 市国资委对企业租赁（承包）行为进行指导监督，督促所出资企业和产权交易机构建立健全资产租赁和经营业务承包相关制度，并不定期开展制度落实情况抽查。

所出资企业每半年向市国资委报送新增资产租赁（承包）情况，包括：租赁（承包）标的情况、资产价值、租（承包）期、月租（承包）金、行为审批单位、是否进场公开交易等。

第四十一条 所出资企业应当根据法律法规和本办法的规定，建立权责明确、监管高效、规范透明的资产租赁和经营业务承包管理制度，明确责任部门、工作流程，并统筹考虑标的情况、合同金额、合同期限等因素，合理确定租赁（承包）行为的审批权限及授权子企业自行决策的事项。相关管理制度应于发布之日起30日内报市国资委备案。

第四十二条 企业是租赁（承包）行为的责任主体，企业主要领导是本企业租赁（承包）行为的第一责任人。所出资企业应严格按照管理架构行使出资人监管职责，加强动态跟踪管控，通过定期或不定期开展专项检查的方式，对各层级企业贯彻落实本办法和企业内部管理制度的情况进行监督检查，及时发现并纠正存在的问题。

第四十三条 产权交易机构是企业租赁（承包）行为的服务主体，应制定租赁（承包）交易制度，加强内部管理，规范操作，为企业提供优质服务。

第四十四条 企业不得通过化整为零、调整租赁（承包）资产账面值、连续短期出租等方式规避本办法规定的审批、进场交易等程序。

第四十五条 租赁（承包）过程中出现滥用职权、玩忽职守、违法违规行为，造成国有资产损失的，将依照有关法律法规追究相关人员责任，并责成其依法承担相应的赔偿责任；造成国有资

产流失，情节严重涉嫌犯罪的，移送司法机关依法追究刑事责任。

第七章 附则

第四十六条 企业开展对外租赁（承包）涉及无形资产的，按相关规定执行。

第四十七条 企业持有的境外资产租赁或境外企业经营业务承包按本办法履行相关程序，在符合所在地法律法规条件下，由企业自行组织交易。

第四十八条 授权其他单位管理的所出资企业，可按本办法执行，办法中规定的市国资委职责由被授权单位履行；或由被授权单位参考本办法制定相关制度。

第四十九条 本办法由市国资委负责解释。

第五十条 本办法自发布之日起执行，原《企业资产租赁管理办法》（南国资〔2019〕1号）同时废止。

抄送：武夷新区管委会、南平工业园区管委会、荣华山产业组团管委会，各县（市、区）国资监管机构。

南平市国资委办公室　　2025年4月27日印发