

广州市花都区人民政府办公室文件

花府办〔2018〕13号

广州市花都区人民政府办公室关于印发 花都区国有企业物业出租管理办法 (试行)的通知

各镇(街)政府(办事处), 区府直属各单位:

《花都区国有企业物业出租管理办法(试行)》业经区政府同意, 现印发给你们, 请遵照执行。执行过程中如遇问题, 请径向区财政局反映。

广州市花都区人民政府办公室

2018年8月10日



花都区国有企业物业出租管理办法（试行）

为加强区国有企业物业出租的监督管理，规范物业出租行为，防止国有资产流失，保障国有资产保值增值，根据《中华人民共和国企业国有资产法》以及《广州市人民政府办公厅关于规范我市国有企业物业出租管理的指导意见》等法律、法规 and 政策的有关规定，结合我区实际，制定本办法。

一、适用范围

（一）本办法适用于广州市花都区人民政府履行出资人职责的国有及国有控股企业、国有实际控制企业及其下属各级国有及国有控股企业、国有实际控制企业（以下统称企业）。

（二）本办法所称物业是指企业房产（含地下建筑物）、土地及其附着物。

（三）本办法所称物业出租，是指以企业作为出租人，将本企业拥有的物业部分或者全部出租给自然人、法人或者其他组织（以下简称承租人）从事生产、经营活动，并由承租人支付租金等费用的行为。企业的存量住宅用于分配给本企业职工租住的情形除外。

（四）本办法所称的公开招租方式是指企业通过符合资质要求的产权交易机构、拍卖机构或根据物业实际采取网络竞价等有利于公平竞争的交易方式。

二、基本原则

坚持公开、公正、公平的原则；坚持政府引导与市场运作相结合的原则；坚持经济效益与社会效益相结合的原则，充分发挥企业物业存量资源优势，以物业出租有效带动区域产业转型升级，并切实履行社会责任。

三、健全制度

（一）企业应按本办法建立和完善物业出租管理制度，制定物业出租管理工作规程，明确具体部门负责物业出租管理工作，建立完善的物业档案管理制度，妥善保管物业的权证文件，在物业出租后，应及时对相关的出租方案、租赁合同、承租人资料、董事会决议、审批文件、法律意见书、评估报告等资料进行归档保存，加强对出租物业的跟踪管理，规范出租行为。

（二）物业出租应进行必要的可行性论证，制定合理的出租方案，内容包括：出租物业的基本情况（物业明细、产权状况、实物状况、地点、面积、规划用途等）、出租目的、可行性、出租期限、出租用途、租金标准及收缴方式、承租条件、招租底价及底价拟订依据、招租方式等。

（三）物业单次出租租赁期限的确定

1. 一般物业¹。

小型商铺类、仓储类、厂房类、住宅类等一般物业，租

¹ 一般物业：①按广州市国土资源和房屋管理局最新发布的房屋（土地）租金参考价计算，预计年租金总额在 20 万元以下的。②商业用途出租面积合计在 500 平方米以下的。③工业用途出租面积合计在 500 平方米以下的。④非分配给本企业职工租住的住宅出租面积合计在 500 平方米以下的。⑤纯工业、商业或商住土地出租面积合计在 500 平方米以下的。⑥农业土地（含鱼塘）出租面积合计在 20 亩以下的。

赁期限不超过 4 年；承租人对承租物业有较大投入的，可适当延长，租赁期限原则上不超过 6 年。

2. 大宗物业²。

大型商铺类、仓储类、厂房类、住宅类等大宗物业，租赁期限原则上不超过 6 年；属于政府产业引导、扶持政策或其他扶持原因需要延长租期的，按程序报经批准后，租赁期限不超过 12 年；其他特殊原因，按程序报经批准后，租赁期限最长不超过 20 年。

3. 确定租赁期限前，企业应咨询区国土规划局意见，了解出租物业所在地块的现状和未来规划状况，若所在地块涉及后续的市政建设或城市更新改造等，将开展征收或改造的，租赁期限不得超过征收或改造开始实施的时间节点。未取得出租物业所在地块的未来规划具体状况或规划状况不明确的，租赁期限不得超过 3 年。

（四）物业出租底价的确定

1. 所有物业在出租前，应先委托经区财政局公开招标确定的符合资质要求的资产评估机构进行租金水平评估，然后企业根据评估结果，结合原租金水平和周边相同地段、功能和用途相似的物业的出租价格来确定租金底价，拟出租物业的租金底价不能低于评估价格。

² 大宗物业：①按广州市国土资源和房屋管理局最新发布的房屋（土地）租金参考价计算，预计年租金总额在 20 万元及以上的。②商业用途出租面积合计在 500 平方米及以上的。③工业用途出租面积合计在 500 平方米及以上的。④非分配给本企业职工租住的住宅出租面积合计在 500 平方米及以上的。⑤纯工业、商业或商住土地出租面积合计在 500 平方米及以上的。⑥农业土地（含鱼塘）出租面积合计在 20 亩及以上的。

2. 原则上物业租金每年递增不少于 3%。

(五) 有下列情形之一的物业不得出租:

1. 物业权属存在纠纷的;
2. 司法机关或行政机关依法裁定、决定查封或以其他形式限制物业权利的;
3. 共有物业未取得其他共有人同意的;
4. 擅自改变物业规划审批的建筑物使用功能的;
5. 属于违法、违章建筑的;
6. 不符合安全标准的;
7. 已抵押的物业, 未经抵押权人同意的;
8. 属于危险房屋的;
9. 已发布房屋拆迁公告的;
10. 法律、法规规定不得出租的其他情形。

(六) 企业不得在同一时间将单一整体大宗物业拆分成出租给同一承租人。

(七) 物业租赁附带为承租人提供水、电、气及供暖等关联服务的, 企业应当按照有关收费标准和消耗数量足额收费, 不得无偿或者低价提供。

(八) 企业物业出租, 应选择符合区域功能定位和产业定位的项目, 并选择有实力的承租人, 原则上要对承租人进行资信调查。鼓励优先选择世界 500 强企业、国有控股上市企业、有实力的民营企业, 以出租物业作为产业发展平台, 大力发展适合我区城市发展的现代产业。

四、决策程序

(一) 企业物业出租决策程序和行为应遵循以下基本程序:

1. 科学、充分地开展可行性研究;
2. 广泛听取企业的法律顾问或法律中介机构意见和建议;
3. 必要时可组织召开论证会, 并出具专家个人签名的评审意见;
4. 严格按照企业内部决策程序审议通过, 严禁个人擅自决定或改变集体决策意见, 并自觉接受职工监督, 决策资料要及时建档备案;
5. 严格按程序履行出租决策制度, 由区财政局审批, 或由区财政局审核(必要时征求区商务局意见)后报区政府审批。区政府认为项目属“三重一大”范围需提请区委审议的, 报区委审批。

(二) 对下列出租事项, 由区财政局审批:

1. 单次出租的租赁期限为4年以下(含4年)的一般物业出租;
2. 单次出租的租赁期限为4年以上(不含4年)6年以下(含6年)的一般物业出租, 由区财政局党组会决定;
3. 在大宗物业租赁合同期内, 承租人提出对出租人不利的重大变更³, 必要时可提交区政府审议;

³ 对出租人不利的重大变更: ①延长租期。②减免租金。③改变租赁用途。④其他对出租方有重大影响的变更。

4. 区财政局要求审批的其他事项。

(三) 对下列出租事项，由区财政局审核后报区政府审批：

1. 单次出租的租赁期限为 6 年以上（不含 6 年）的一般物业出租；

2. 大宗物业的出租；

3. 不采取公开招租方式的物业项目。

4. 需要区政府审批的其他事项。

涉及政府产业引导或扶持项目的，企业报区财政局审核并征求区商务局意见后，报区政府审批。

区政府认为项目属“三重一大”范围需提请区委议定的，报区委审批。

(四) 物业出租事项报审时，企业应提前 3 个月将物业出租方案、董事会（总经理办公会）决议、法律意见书（包括但不限于对出租事项和合同书具体条款出具的法律意见）等相关资料按规定报区财政局审核，涉及政府产业引导或扶持项目的，同步提供主管部门或招商牵头单位出具的项目可行性报告。区财政局收齐材料后，视情况征求区商务局意见，统一报送区政府。

(五) 企业物业出租涉及改建、扩建、城市更新改造的，方案制订过程中应与区发改、住建、国土规划、城市更新、消防、环保和安监等政府职能部门加强沟通，并按规定报有关部门审批或核准。

(六)承租方如提出对出租方不利的重大变更时，应按审批权限报批。未经审批同意，不得随意变更原合同内容。

五、招租

(一) 公开招租

企业物业出租应采取公开招租方式进行，合同期满或提前终止后应重新公开招租。公开招租必须通过政府采购的符合资质要求的产权交易机构，拍卖机构或网络竞拍等进行公开竞争招租择优确定。房产（含地下建筑物）超过 1000 平方米或土地超过 2000 平方米的，应通过符合资质要求的产权交易机构进行公开招租。操作程序如下：

1. 发布招租公告。招租公告应通过产权交易机构、物业租赁专业机构或区级及以上的媒体信息平台公告，公告时间不得少于 10 个工作日；其中，大宗物业出租项目应在产权交易机构或区级及以上的媒体信息平台公告，公告时间不得少于 20 个工作日。企业不得以拆分面积方式规避通过产权交易机构进行公开招租。招租公告应当包括以下主要内容：

(1) 招租单位的名称、地址和联系方式。

(2) 招租项目的名称、数量或者招租项目的性质。

(3) 竞租人的资格要求。

(4) 获取招租文件的时间、地点、方式及招租文件售价。

(5) 招租截止时间、开标时间及地点。

2. 编制和发出招租文件。自招租文件开始发出之日起至

竞租人提交投标文件截止日止，不得少于 20 日。招租文件包括以下内容：

- (1) 招租邀请。
- (2) 竞租人须知（包括密封、签署、盖章要求等）。
- (3) 竞租人应当提交的资格、资信证明文件。
- (4) 招租报价要求、竞租文件编制要求和竞租保证金交纳方式。
- (5) 招租项目的技术规格、要求和数量，包括附件、图纸等。
- (6) 合同主要条款及合同签订方式。
- (7) 提交场地的时间。
- (8) 评租方法、评租标准和作废条例。
- (9) 竞租截止时间、评租时间及地点。

招租人应当在招租文件中规定并标明实质性要求和条件。

3. 公开招租无报名者，经区财政局批准，可按不低于招租底价的 90%重新公开招租。

(二) 对以下 4 种情形的物业出租，由区财政局审核后报区政府审批，可以不采取公开招租方式：

1. 涉及国计民生、公益性、文物保护等特殊要求的物业出租；

2. 可能危及公共安全、影响公共卫生和社会秩序等，造成重大社会影响的物业出租；

3. 广州市花都区人民政府履行出资人职责的国有全资企业（含不同国资监管机构所监管企业）、国有控股企业、国有实际控制企业之间及其下属国有全资企业、国有控股企业、国有实际控制企业之间的物业出租；

4. 经政府批准的特殊物业出租。

对可以不公开招租的物业出租价格，由企业按照相关资产评估管理规定进行评估后合理拟定，形成完整的出租方案汇同其他材料报区财政局审核后，报区政府审批。

涉及政府产业引导或扶持项目的，企业应同步提供主管部门或招商牵头单位出具的项目可行性报告，报区财政局审核并征求区商务局意见后，报区政府审批。

（三）企业必须履行如下职责：

1. 负责物业的招租管理，严格按照招租相关规定执行，预防招租风险。

2. 拟定租赁合同。租赁合同按照《中华人民共和国合同法》内有关租赁合同的规定载明：租赁期限、资产使用范围、租价、租赁面积、租金交付期、双方权利与义务及违约责任、争议解决方法等条款，并明确承租人所承担的食品卫生、环保、消防、安全生产等责任，明确遇政府拆迁的补偿解决原则。企业出租物业除用于各类专业市场、商场和法律法规另有规定的情形以外，原则上不允许承租人转租。确因特殊情况需要转租的，承租人提出书面申请，由出租人原决策机构审议通过后方可转租。

3. 在租赁合同履行过程中，企业要对合同进行动态管理，及时掌握合同的履行及变更情况，由专人负责管理并督促承办人员做好补充合同的收集、归档工作。同时，对合同进行信息化管理，逐步提高应用水平和工作效率。

4. 企业必须按合同规定足额收取租金、水电费等，并按规定进行财务核算。

5. 企业应严格遵守本办法，自觉接受区财政局的管理、审计部门和监察部门的监督。

六、签订合同

（一）承租人确定后，物业租赁当事人应当依据《中华人民共和国合同法》订立书面租赁合同，并按照区财政局有关规定进行房屋租赁合同登记备案。物业租赁合同的内容至少应包括下列条款：

1. 租赁当事人姓名或者名称及住所。
2. 物业地址、面积、结构、装修、附属设施和设备状况。
3. 租赁用途。
4. 租赁期限。
5. 租金标准和租金调整的时间、幅度以及租金的支付时间和方式。
6. 物业交付日期。
7. 物业使用要求和修缮责任。
8. 物业转租的约定。
9. 物业返还时状态和增添物的处置。

10. 变更、解除合同的条件。
11. 违约责任。
12. 合同纠纷的解决方式。
13. 遇政府拆迁补偿的解决方式。
14. 消防安全、卫生安全及综合治理责任。
15. 当事人约定的其他条款。

(二)如承租人需对承租物业进行大规模装修、改造的,应经出租人(即企业)书面同意,双方应视情况就物业返还时状态和增添物的处置作出补充约定。

(三)企业物业租赁合同中应当特别载明合同终止情形及免责条款,如市政建设需要搬迁、土地被收储和企业改制等情形,出租方有权终止合同且不承担违约责任。

(四)出租人应在合同中约定,承租人有下列行为的,出租人可以解除合同,收回出租的物业。由此造成的损失,出租人应积极向承租人追索:

1. 将承租的物业擅自转租、转借他人或擅自调换使用的。
2. 将承租的物业擅自拆改结构或改变用途的。
3. 拖欠租金超过合同约定的。
4. 利用承租物业进行违法活动的。
5. 故意损坏承租物业的。
6. 对存在的安全隐患,不予整改或整改不合格的。
7. 法律、法规规定其他可以收回物业的。

(五) 有下列情形之一的，物业租赁当事人应及时提出变更或解除租赁合同，并在双方签订的合同中明确注明，以维护国有资产合法权益。

1. 因法律、法规调整或不可抗力致使租赁合同不能继续履行的。

2. 因城市规划建设或城市更新改造需要拆迁的。

3. 相关事项已经合同约定或当事人协商一致但未能履行的。

(六) 企业法律顾问或聘用法律中介机构应对租赁合同条款认真把关，物业出租项目在签订合同前，应出具法律意见书。

七、出租收益

企业物业出租收益，须作为经营收入在企业财务科目中如实反映，严格按现行财务会计制度的规定进行会计核算，列入当期损益，不得设账外账，更不得私设小金库。

八、监督检查

(一) 物业租赁合同一旦生效，出租人与承租人都应严格履行。企业应按合同的约定，加强合同履行监管，保证协议的正常履行。同时，应充分发挥企业出租管理专员的作用，切实履行职责，加强对出租物业的安全、消防以及承租方雇员的欠薪等的日常监管。如承租人不履行或者不完全履行协议时，企业应当按照合同约定及时采取相应措施，保障合同的履行。企业未及时采取措施或者措施不当造成国有资产损

失的，将依法追究企业主要负责人及相关责任人的责任。

区财政局牵头，区审计局、区纪委监委等有关部门配合对企业的物业出租工作进行监督，对物业出租合同的履行情况适时进行检查，对发现的问题及时纠正，确保物业出租管理工作规范有序进行。

（二）企业作为物业出租的责任单位，切实履行管理职责。企业负责人是本企业租赁行为的第一责任人，物业招租工作纳入企业领导年度考核内容，实行责任追究。

企业相关责任人在物业出租过程中出现以下情形，违反相关法律、法规、规章及出租管理制度，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《国务院办公厅关于建立国有企业违规经营投资责任追究制度的意见》（国办发〔2016〕63号）等相关规定追究责任；构成犯罪的，移交司法机关依法追究刑事责任：

1. 不按规定程序出租物业的。
2. 不与承租人签订物业租赁合同的。
3. 故意隐瞒物业真实情况的。
4. 未严格按照租赁合同约定及时收缴租金、保证金等费用的。
5. 未经批准擅自减免租金、水电费、物业管理费等费用的。
6. 擅自以消费支出抵减租金收入的。
7. 恶意串通、弄虚作假、违规操作、故意泄露租金底价

等扰乱交易秩序行为的。

8. 违反法律、法规及相关规定的其他行为。

九、其他

(一) 企业应结合本办法，对已出租物业情况进行全面清理，发现问题应及时整改。

(二) 企业与承包方签订承包经营协议，涉及物业出租行为的，应参照本办法执行。

(三) 本系统企业化管理的事业单位及其投资的企事业单位的物业出租行为，应参照本办法执行。

(四) 区财政局受委托管理的区内集体企业，其物业出租，参照本办法执行。

本办法自发布之日起实施，有效期 3 年。以往我区关于区属国有（集体）企业物业出租管理事项与本办法有不一致规定的，按本办法执行。

公开方式：主动公开

广州市花都区人民政府办公室秘书科 2018年8月10日印发
