关于规范区管企业房屋出租管理的意见

为进一步规范和加强静安区区管企业房屋资产出租管理，提高国有资产运营效益，促进国有资产保值增值，防止国有资产流失，根据《中华人民共和国民法典》《中华人民共和国企业国有资产法》《企业国有资产监督管理暂行条例》《企业国有资产交易监督管理办法》、上海市国资委《关于规范市国资委监管企业房屋出租管理的指导意见》等有关法律法规和规定，结合静安区房屋出租管理实际，现提出如下意见：

一、总体要求

1. 工作目标

进一步落实区管企业房屋出租管理主体责任，建立健全房屋出租管理制度，规范工作流程，提升房屋资产管理水平。打造公平、公开、公正的房屋出租交易机制，提升房屋资产运营效益，防范廉政风险，维护国有权益。

1. 适用范围和定义

本意见适用于静安区区管企业及其下属全资、控股和实际控制企业（含托管企业和分支机构，以下简称“各级子企业”）。

本意见所称房屋出租，是指各区管企业及其各级子企业作为出租方，将依法拥有、受托管理或其他有合法权属来源的、可用于出租的境内房屋资产（包括房屋建筑物及其附属的设施、相关场地等），部分或全部出租给自然人、法人或其他组织（以下简称“承租人”），向承租人收取租金或其他费用，并监管承租人按约经营的行为。用于出租的房屋原则上应权属清晰，存在法律、法规或本市相关文件规定不得出租的情形的，不得对外出租。

区管企业用于本企业职工居住(系历史形成)、公租房、人才公寓、居委会及社区公共配套（由政府支付租金）等指定用途以及有限产权（即持有产权，但无使用权）的房屋资产不适用本意见。

1. 基本原则

坚持全面覆盖与分类管理相结合。区管企业及其各级子企业的房屋出租行为均应纳入管理，可根据出租房屋属性、企业管理水平等，分类设置管理标准和管理权限，强化重大房屋出租管理，兼顾原则性和灵活性。

坚持法律约束和内部治理相结合。区管企业房屋出租管理应符合相关法律法规和国资监管的规定，同时应作为企业资产管理的重要内容，与优化法人治理结构、财务集中管控、全面预算管理相结合，建立长效机制，确保出租行为规范有序、有章可循。

坚持公平公开和提质增效相结合。区管企业房屋出租应当遵循公平、公开、公正的原则，充分发挥企业自主、市场配置的作用，统筹考虑承租人的经营业态、履约能力、经济效益和社会效益等因素，以房屋出租管理带动区域产业转型升级，切实履行企业社会责任。

1. 工作要求

完善建章立制。结合企业租赁经营实际，加强出租管理建章立制，在企业内部层层制定具体、有效的管理制度，规范租赁各个环节，不断完善各类合同模板格式要件。严格制度执行管控，通过全面预算系统不断提升制度执行，保护企业租赁经营权益。

落实责任到人。牢固树立房屋出租管理“责任到人”的意识，对基层经办、最终决策等各级参与房屋经营管理决策的主体，应明确其所承担的责任、厘清责任事项边界。

违规严肃追究。对房屋出租中实际造成国资流失的各类失管失查行为，各集团应按照企业违规责任追究有关规定，对相关主体认真严肃开展追责评价，严格落实直接责任、主管责任、领导责任等责任追究的要求。

二、完善管理架构

1. 健全管理制度

按照权责明确、监管高效、规范透明的要求，区管企业应以本意见为基础，依据相关法律法规并结合公司章程，健全房屋出租管理制度并报区国资委备案。涉及主业经营的专业市场、商业综合体、产业园区等房屋租赁事项，可参照本意见精神并结合有关政策、市场规律、行业特点等制定实施细则，并报区国资委核准后执行。

健全房屋出租事前研判和事中事后监管体系，区管企业集团对各级子企业的房屋租赁负有管理职责，集团层面应明确房屋出租管理部门和责任人，在租赁决策审批、招租定价、合同签订、出租管理、租金收缴、违约追责等环节建立相互制约、相互协调的管理机制，指导、协调、监督集团及各级子企业做好房屋出租管理工作。

1. 健全房屋台账管理

依托全面预算系统，区管企业应充分运用信息化手段加强房屋资产管理，在系统中建立房屋资产台账，完善分类标识，加强动态跟踪管理，确保系统能够及时、准确、全覆盖反应房屋出租管理真实情况。对因托管、关、停、并、转等历史原因导致房产权属不清、权证资料缺失、所有权使用权相分离等各类特殊情况房屋资产，应统一纳入系统登记，加强监督。房产发生转让、动迁安置等权属变动的，应按企业内部审批流程，规范出库登记管理，不得随意删除系统记录。

三、规范招租程序

1. 规范决策程序

区管企业应完善房屋出租管理决策程序，依据租赁价格、租赁面积、租赁期限等要素，确定重大、一般房屋出租事项划分标准，单次出租期限超过五年或年租金200万元（单个合同）及以上的房屋出租事项必须列入重大房屋出租事项，重大房屋出租事项必须由集团层面履行“三重一大”集体决策程序，其合同签订纳入总会计师联签范围。同时对单次出租期限超过五年且年租金3000万元（单个合同）及以上的房屋出租事项，必须作为特别重大房屋出租事项履行区政府审批程序。

1. 明确招租要求

企业应结合主业发展规划和房屋实际情况制定招租方案，方案应包括出租期限、承租条件、租金底价及确定依据、租金递增幅度、招租方式、租金收付方式等内容，不得对承租对象设置限制竞争的歧视性条件。租赁业态应符合区域发展功能定位要求,不得租赁给不具备安全生产条件或相应资质的单位及个人,如危险化学品行业、夜总会等易滋生黄赌毒及群租或其他易产生“三合一”现象（住宿与生产、仓储、经营一种或一种以上混合设置）的行业。

1. 夯实定价机制

坚持租金定价市场化导向原则。房屋出租设置底价，除零星房产（单宗权证面积小于20㎡），所有房屋底价必须委托有资质的评估机构进行租金评估，在集团层面履行“三重一大”集体决策程序后，纳入全面预算系统，对合同签定进行控制。零星房产出租底价的确定方式和操作流程，由各企业集团明确，底价统一纳入全面预算系统。

出于区域发展功能性需要，对促进地方产业经济集聚、具有社会公益性、公共服务保障功能的出租事项，相关租赁价格低于底价的，由区国资委会同相关部门审核，报请区政府同意后执行。

1. 完善中介选聘机制

为静安区国有企业开展租金评估的中介机构，应具备执业资质，严格遵守《中华人民共和国资产评估法》、各项资产评估执业准则的要求，出具房屋租金评估报告，在资产评估协会备案，严禁以咨询报告代替评估报告。企业应当建立和完善评估机构选择评价机制，应选择：近3年内无违法、违规记录；与企业负责人无经济利益关系；具备完善的内部质量控制体系、建有首席评估师等行业内评价较高的中介机构。区国资委将不定期对租金评估报告开展质量抽查评定，如发现评估机构未能勤勉尽职、客观评价租金水平，造成国有资产损失或其他不良影响的，今后不得在本区承接相关业务。

1. 完善公开招租管理

房屋出租应当遵循公平、公开、公正的原则，租赁事项不论重大、一般，均应通过产权交易机构、公共媒体等渠道公开发布招租信息，对来电、来访等各类渠道收到的承租意向，做好咨询解释、现场带看等接洽管理的台账登记和备查工作。

为充分发挥市场机制作用，保证国有资产交易公开透明、保值增值，对重大房屋出租事项，鼓励区管企业通过产权交易机构公开选择承租人。相关产权交易机构应具备健全的房屋出租交易规则和专业的房屋招租服务能力，能够充分发挥市场机制作用，保证国有资产交易的公开透明。

1. 加强合同管理

区管企业应分类制定标准合同模板，依据《民法典》等有关规定和房屋实际情况，合理确定租赁期限、免租期、租金及相关费用标准及缴付要求、押金、转租限制、违约处置、安全生产及其他保障出租企业权益的条款，经合法性审核，履行区管企业相关决策程序后，纳入全面预算系统使用。

以市场化的租金定价为原则，合理约定租赁期内租金水平。首次约定的租金，其适用租赁期限原则上不超过三年；超过三年但不超过五年的，应在合同中明确约定租金调整方式；超过五年的，应在五年租赁期满后，按照底价管理流程，重新评估确定续约租金水平。

出租企业应严格审查承租人财务状况、经营状况和信用情况等信息，择优选取资信可靠、履约能力强、对区域贡献大的承租人，签订后的书面合同应报集团备案，扫描原件在全面预算系统完整上传。合同条款一经确定，无特殊原因不得更改，确需变更的，应由原决策主体重新履行决策程序；变更后超出原决策主体审批权限范围的，应报相应主体审批决策。

四、加强租赁管理

1. 及时收缴租金

充分利用全面预算系统，建立租金催缴、预警、违约风险管理机制。持续跟踪承租人履约情况，依据合同约定按时、足额收缴租金，及时在全面预算系统完成租金收入核销，对存在违约风险的出租事项，提前采取措施予以防范。对已产生的欠租行为，合理利用法律手段及时诉讼追讨，及时止损并追究承租人违约责任，防止国有资产损失。对合同约定的租金调整事项，应在租赁期限内严格履行相应条款。

1. 严格控制转租

区管企业在房屋对外出租中，除了因区域发展功能性需要，应严格禁止承租人以简单赚取差价为目的的各类转租行为。区管企业对外出租房屋，合同承租人与实际经营人不一致的，即可视为转租。转租情况包括但不限于以一致行动人、亲属关系、联营承包、参股、营业执照出借、同一实际控制人等各种名义掩盖二房东赚取差价为目的的租赁行为。区管企业在租赁合同中应明确：如发现未经出租人同意的转租行为，转租收益部分归国有出租人，且合同即时终止。

对因区域发展功能性需要涉及转租的，区管企业应加强登记管理，在全面预算系统中登记完善实际承租人信息。

区管企业应加强对转租情况自查自纠，对发现的违规问题，主动落实整改，并应按照各企业违规经营投资责任追究管理相关规定，严肃处理企业内部相关责任人，落实责任追究；区国资委将不定期对实际承租人开展抽查，必要时对违规转租情形通报批评，检查结果作为评价依据，纳入国有企业年度考核评价。

1. 定期检查房源

出租企业应建立租后房源检查机制，切实加强对房屋实际使用人的管理，定期检查已出租房屋和空置房源现场，健全查勘情况的台账管理，确保承租人不存在违反租赁合同的行为、空置房源无非法占用。同时，应建立安全管理责任体系，督促承租人依法合规，做好安全生产相关工作，确保房产使用安全。

1. 完善考核评价

区管企业及各级子企业应结合任期制契约化改革目标，将房屋出租管理纳入年度绩效考核，落实租赁经营的提质增效目标，将租金及时收缴、载体租金收入增长、存量房去空置、历史租赁纠纷化解等实施情况，与考核评价、薪酬激励相挂钩，充分调动员工积极性，建立房屋出租价格贴近市场、优质载体招大引强贡献区域经济的内部管理机制，切实发挥考核服务提质增效的导向作用。

　　五、加强监督检查

1. 明确责任主体

区管企业集团层面作为房屋出租管理的责任主体，负责指导和监督各级子企业的房屋出租管理工作，并负责落实集团及各级子企业房屋出租事项整改工作。区国资委负责指导和督促各区管企业建立健全房屋出租管理制度、完善信息化管控机制、承担房屋出租管理责任、落实相应整改工作。

1. 开展专项检查

区管企业法定代表人是房屋出租管理工作第一责任人，纪检、内审等有关部门应对本集团房屋出租管理工作进行全程监督，对本指导意见和企业内部房屋出租管理制度的贯彻落实情况，进行定期专项检查和随机抽查。区国资委按照国有资产监督管理职能，不定期开展抽查。

1. 落实问责机制

区管企业及其各级子企业违反本意见规定，在房屋出租管理过程未履行或未正确履行职责，造成国有资产损失或其他严重不良后果的，根据《静安区区属国有企业违规经营投资责任追究实施办法（试行）》等有关规定，依法依规依纪追究相关人员的责任。

六、其他

1. 委管企业参照执行。
2. 本意见自2023年1月1日起施行，《关于加强本区区管企业房屋租赁管理的意见（试行）》（静国资委稽〔2019〕1号）同时废止。
3. 本意见由区国资委负责解释。