

大同市人民政府办公室文件

同政办发〔2025〕20号

大同市人民政府办公室 关于印发大同市国资委监管企业资产租赁 管理办法（试行）的通知

各县（区）人民政府，大同经开区管委会，市人民政府各委、办、局，市国资委监管企业：

《大同市国资委监管企业资产租赁管理办法（试行）》已经市委、市政府同意，现印发给你们，请认真贯彻执行。

大同市人民政府办公室

2025年8月8日

（此件公开发布）

大同市国资委监管企业资产租赁管理办法 (试行)

第一章 总则

第一条 为进一步加强企业国有资产监督管理，规范监管企业国有资产租赁行为，提高资产经营效益，防止国有资产流失，根据《中华人民共和国民法典》《中华人民共和国公司法》《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》等有关法律法规规章，结合工作实际，制定本办法。

第二条 本办法所称监管企业，是指大同市人民政府国有资产监督管理委员会（以下简称市国资委）依法履行出资人职责并实际管理的企业。

第三条 本办法所称资产租赁是指监管企业及其所属各级全资、控股及实际控制子企业，将其所有、受托管理或掌握实际控制权的、可通过租赁获得收益的资产（以下简称租赁资产），出租给自然人、法人或其他组织（以下简称承租人）使用，并收取租金的经济行为。实施资产租赁行为的企业称为出租企业。

第四条 本办法所指租赁资产包括：房屋建筑物、土地使用权、地下空间、设施设备 etc。租赁资产应权属清晰，不存在法律纠纷。

第五条 资产租赁应当遵循等价有偿和公开、公平、公正的原则。严禁私自续租、擅自转租。

第六条 租赁期原则上不超过5年。租赁期内，每3年调整一次租金，调整标准应当结合市场物价、通胀情况及周边同等地段、同类资产的租赁价予以确定。承租业态无装修或简装后即可运营的资产租赁不得设置装修减免期，承租业态按行业惯例有装修需求的资产租赁可以设置一定期限的装修减免期，最长不得超过6个月。装修减免期应在合同中明确约定。

第二章 资产租赁制度规范

第七条 监管企业应结合企业本级及子企业租赁资产实际情况，制定适合本级及所属各级子企业的资产租赁管理制度，明确资产租赁管理部门、管理职责、决策审批程序、操作流程、监督检查及责任追究等内容，指导所属各层级企业规范资产租赁工作。

第八条 监管企业及各层级企业应建立租赁资产台账、资产租赁交易信息台账。

第九条 监管企业资产租赁管理制度应向市国资委备案，接受市国资委监督审核，其内容如有调整必须重新履行审核备案程序。备案需向市国资委提交如下资料：

- （一）申请备案文件；
- （二）内部决议文件；

(三) 资产租赁管理制度;

(四) 其他需要的资料。

第十条 监管企业应在资产租赁管理制度中明确重大资产租赁事项标准, 监管企业负责审批本级及所属各级子企业符合此标准的资产租赁事项。

第十一条 经监管企业审批的重大资产租赁事项, 由监管企业向市国资委进行事前报告、事后备案, 其他资产租赁事项, 由监管企业统一进行事后备案。

第三章 资产租赁的事前管理

第十二条 招租方式确定。

(一) 采取公开招租方式。公开招租分为进场公开招租和自行公开招租, 进场公开招租指通过依法设立的国有资产交易机构实施的租赁行为。

(二) 有下列情形之一的应进场公开招租:

- 1、企业单宗资产租赁面积在 300 平方米及以上;
- 2、企业单宗资产招租底价年租金在 10 万元及以上。

(三) 鼓励出租企业与全国性资产交易平台开展合作, 通过“网上挂牌”方式集中公告拟出租资产信息, 探索线上公开招租新模式。

第十三条 租赁底价确定。

（一）租赁资产租金底价参考值应通过市场调查或委托评估机构评估等方法获取。监管企业重大资产租赁事项以及整体资产或者部分资产租赁给非国有单位和自然人的，应委托第三方机构对相关资产进行评估。

（二）出租企业研究确定租金底价时，应充分考虑租赁资产特点、租期、租赁用途、市场供需、相关税费等影响租金价格因素，合理确定租金底价。

（三）采用市场调查方式获取参考值的，参考样本不少于 3 个，原则上不得选取本企业样本，租金底价不得低于参考样本中最低价。

（四）采用资产评估方式获取参考值的，租金底价不得低于资产评估结果。

第十四条 租赁事项报告。依据第十一条事前报告规定，资产租赁事项在形成相关决策前，监管企业需向市国资委报告，并提交拟出租资产的相关情况、招租方式、底价等资料。

第四章 资产租赁的事中管理

第十五条 依据本办法规定的审批权限，监管企业对资产租赁事项应重点审核如下资料：

- （一）出租企业申请文件；
- （二）内部决议文件；

- (三) 租赁方案及信息披露内容;
- (四) 资产评估报告;
- (五) 其他需要的资料。

第十六条 资产租赁信息首次披露时间不少于 10 个工作日。信息披露期满未征集到意向承租方时，在不变更信息公告内容的情况下，可以延长信息披露期限，每次延长期限应当不少于 5 个工作日。

经两次延期披露仍未征集到意向承租方时，出租企业经集体研究决策，可降低原租赁底价 10%或变更承租人资格条件后重新披露信息，披露时间不得少于 10 个工作日。

第十七条 资产租赁信息披露期满后，产生多个符合条件的意向承租方的，应组织竞价，竞价方式可以采取拍卖、网络竞价、一次性密封报价等方式。只产生一个符合条件的意向承租方的，在意向承租方实际报价不低于租赁底价的情况下可签订租赁合同。

采用进场公开招租方式实施的，在变更底价或承租人资格条件后，经国有资产交易机构两次延期信息披露仍未产生意向方的，可由出租企业自行公开招租。

第五章 资产租赁的事后管理

第十八条 监管企业应制定统一的合同编码规则及合同档案管理办法，出租企业应依法与承租人签订租赁合同，妥善保管合

同档案。

第十九条 租赁合同主要内容应当包括但不限于以下内容：租赁标的物状况、租赁用途、租赁期限、租金标准及递增率、租金收取时间与方式、双方权利与义务、合同变更、解除、争议解决方式、违约责任等条款。

第二十条 合同中应载明合同终止情形及免责条款。

下列情形，企业应制定应对措施：

- （一）承租人不按时缴纳租金或确实无力履行合同；
- （二）擅自搭建、拆改结构或改变承租用途；
- （三）擅自转租；
- （四）利用租赁标的物进行违法活动；
- （五）故意损坏租赁标的物；
- （六）因城市规划或更新改造需要拆迁或土地收储；
- （七）企业改制、重组；
- （八）因法律法规、政策调整或不可抗力致使租赁合同不能继续履行；
- （九）其他情形。

第二十一条 出租企业应严格按照企业会计制度确认租金收入，严禁私设账外账和“小金库”。

第二十二条 在合同期内，确因重大事项需要变更租赁合同或签订补充协议的，应经监管企业集体研究确定。

第二十三条 监管企业应做好租赁项目档案管理，将决策决

议、审批文件、评估报告、公示情况、承租方选择（含竞价相关影像、文字资料）、租赁合同文本等相关资料按项目单独立卷，统一管理。

第二十四条 资产租赁后，承租人不得擅自转租，即不得将承租资产部分或全部再出租给第三人。确因特殊情况需要转租的，承租人应提出书面申请，由出租企业审议后方可转租。

第二十五条 租赁资产到期后，出租企业不得直接续租，应重新履行相关审批程序。

第二十六条 依据第十一条事后备案规定，租赁资产履行备案程序，监管企业需提交如下资料：

- （一）申请备案文件；
- （二）内部决策审批资料；
- （三）资产评估报告；
- （四）招租及信息披露等相关资料；
- （五）资产租赁合同；
- （六）其他有关资料。

第六章 监督检查

第二十七条 市国资委对资产租赁情况实施数据动态监控，对企业资产租赁行为进行制度化、程序化监管，督促各监管企业建立健全资产租赁管理制度，通过定期检查、不定期抽查等方式

对资产租赁制度落实情况进行检查。

第二十八条 监管企业每年应对资产租赁情况进行自查自纠，重点包括招租、续约、转租、履约等方面，形成自查报告报市国资委。

第二十九条 监管企业是资产租赁行为的责任主体。监管企业主要领导是租赁行为的第一责任人，对所属各级子企业资产租赁行为，承担相应监管责任。

第三十条 租赁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《大同市市属企业违规经营投资与重大决策终身责任追究实施办法（试行）》（同国资党字〔2020〕110号）等有关规定，追究相关人员责任；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

第三十一条 本办法未明确规定的其他类别资产（如商标、专利、专有技术等知识产权资产）租赁的，暂参照本办法执行。

第三十二条 市直其他部门管理的国有企业可参照本办法执行。

第三十三条 本办法由市国资委负责解释。

第三十四条 本办法自发布之日起试行。

抄送：市委各部门，市人大常委会办公室，市政协办公室，市中级人民法院，市检察院，各人民团体，各新闻单位。

大同市人民政府办公室

2025年8月8日印发



