东莞市市属国有企业土地使用权及物业 出租管理办法（征求意见稿）

第一章 总  则

第一条 为加强我市市属国有企业土地使用权及物业管理，进一步规范土地使用权及物业出租行为，防止国有资产流失，根据《中华人民共和国企业国有资产法》、《合同法》、《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、法规的有关规定，并结合本市实际情况制定本办法。

 第二条 本办法适用于东莞市人民政府授权东莞市国有资产监督管理委员会（以下简称“市国资委”）履行出资人职责或监管的国有全资及控股企业、国有实际控制企业及其下属各级国有全资及控股企业、国有实际控制企业等市属企业（以下统称“市属国有企业”）。

第三条 本办法所称土地使用权是指市属国有企业通过土地出让、土地划拨及受让方式取得的国有土地使用权，依法不得出租的土地使用权除外；本办法所称物业是指市属国有企业所有的房产（含地下建筑物）及其附着物，用于分配给本企业职工租住的存量住宅及依法不得出租的物业除外。

第四条 本办法所称土地使用权及物业出租，是指市属国有企业作为出租人，将本企业上述第三条所述的土地使用权及物业，全部或者部分出租给自然人、法人或者其他组织（以下简称“承租人”）使用，并由承租人支付租金的行为。

第五条 土地使用权及物业出租原则：（一）必须严格遵守国家有关法律、法规等相关规定，符合国家路线、方针、政策等方面的要求；（二）坚持公开、公正、公平的原则，企业应根据拟出租的土地使用权及物业实际情况，合理设置承租人资格条件，包括但不限于承租人主体资格条件、管理能力相关条件等，但不得出现具有明确指向性或者违反公平竞争的内容；（三）坚持经济效益与社会效益相结合的原则，充分发挥企业土地使用权及物业存量资源优势，以土地使用权及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。

第二章  健全制度

第六条 市国资委直接监管企业负责依照本办法及时制定本企业及其下属企业的土地使用权及物业出租管理制度，并最迟不得晚于本办法公布之日起一个月内按管理关系报市国资委备案。相关管理制度应当明确企业土地使用权及物业出租的具体管理事项，相关事项的具体审批流程。

第七条 市属国有企业应建立土地使用权及物业出租管理台账，加强对出租的土地使用权及物业的跟踪管理，严格规范出租行为。

第八条 市属国有企业应对本企业土地使用权及物业出租进行可行性论证，并在此基础上制定合理可行的出租方案，出租方案应包括以下内容：

（一）拟出租的土地使用权及物业的基本情况（土地使用权及物业明细、地点、面积、规划用途等）;

（二）出租目的及可行性；

（三）出租期限、租金标准及出租用途；

（四）承租条件、招租底价及底价拟订依据、招租方式等。

第九条 市属国有企业应加强土地使用权及物业租赁合同的管理，规范租赁合同的审批及管理流程。市属国有企业拟签署租赁合同的，租赁合同约定的单次出租的期限原则上不得超过5年。如因政府产业引导、扶持政策等特殊情况需要延长租期的，单次出租期限最长应不超过10年，市政府已有相关政策及规定的除外。

第十条 有下列情形的土地使用权及物业出租，租赁合同约定的单次出租期限可不受5年出租期限的限制而适当延长，但延长后的期限不得违反我国《合同法》有关租赁期限不得超过20年的规定：

（一）市政府有相关规定的；

（二）承租方需进行较大规模的修缮改造，经市国资委直接监管企业按决策程序讨论通过，并按本办法第十七条办理。

第十一条 有下列情形之一的土地使用权及物业不得出租：

（一）土地使用权及物业权属存在争议的；

（二）土地使用权及物业权属因司法机关或行政机关的生效裁判文书、通知书、决定书等受到限制的；

（三）共有土地使用权及物业未取得其他共有人同意的；

（四）擅自改变土地使用权及物业规划审批的建筑物使用功能的；

（五）物业属于违法、违章建筑的；

（六）不符合安全标准的；

（七）已抵押的土地使用权及物业，未经抵押权人同意的；

（八）其他依法不得出租的情形；

第十二条、除以下情形外，市属国有企业出租的土地使用权及物业，承租人不得转租：

（一）用于各类专业市场、商场、产业园、孵化器等需要分租的土地使用权及物业；

（二）市政府已由相关规定允许转租的。

对于不得转租的土地使用权及物业，承租人确因特殊情况需要转租的，应向出租人提出书面申请，并由出租人决策机构审议通过。

第十三条、市属国有企业原则上不得以为出租的土地使用权及物业的提供能源供应，免收或少收土地使用权及物业管理费等非租金条件向承租人实施优惠。

第三章  决策程序

第十四条 市属国有企业应严格规范土地使用权及物业出租行为及决策程序，并应遵循以下程序：

（一）科学、充分地开展土地使用权及物业出租的可行性研究；

（二）广泛听取法律顾问或法律中介机构的意见和建议；

（三）必要时可组织召开论证会，并出具有专家个人签名的评审意见；

（四）严格按照企业内部决策程序审议，严禁个人擅自决定或改变集体决策意见。

第十五条 土地使用权及物业出租涉及改建、扩建、城市更新改造的，市属国有企业在方案制订过程中应与市发展改革、住房和城乡建设、国土规划、城市更新、消防、环保和安全监督等政府职能部门加强沟通，需要报请审批或核准的，应当按规定报有关部门审批或核准。

第十六条 市属国有企业的土地使用权及物业出租方案应提交企业董事会或决策层研究决定，决策资料应及时建档备案。相关决策及信息还应按照厂务公开要求进行公开，自觉接受职工监督。

第十七条 对证载登记为非工业、非仓储类的土地使用权及物业，约定单次出租期限超过5年的租赁合同，市属国有企业须经市国资委直接监管企业董事会审核，并按管理层级逐级上报至市国资委备案；对证载登记为工业、仓储类的土地使用权及物业，约定单次租赁期限超过5年的租赁合同，市属国有企业须经市国资委直接监管企业董事会审核，并按照管理层级逐级上报至市国资委审批。提交市国资委备案或审批的出租项目，市属国有企业应同时提交董事会审议通过的出租方案、董事会决议、法律意见书等相关资料。

第四章  招租

第十八条 市属国有企业土地使用权及物业出租，原则上应当采取公开招租的方式在市产权交易中心进行。公开招租的信息应当通过产权交易机构或市级及以上媒体进行公告，公告期不得少于10个工作日。合同期满或提前终止后，应重新公开招租，原承租人享有同等条件下的优先承租权。

公开招租的底价应当通过市场询价或第三方评估方式确定。如同时采用市场询价和第三方评估方式的，出租底价应按照两者就高的原则确定。如通过市场询价的方式确定出租底价的，市属国有企业应当以周边相同地段、功能和用途类似的土地使用权及物业的市场出租价格，以及东莞市房屋租金参考价为参考依据，并充分考虑市场供求情况。

经两次公开招租，仅有一个报名者符合条件的，经市国资委直接监管企业审议批准后，市属国有企业可以采取协议租赁方式对土地使用权及物业进行出租，并按规定公示5个工作日无异议后方可实施。经两次公开招租仍无报名者的，经市国资委直接监管企业审议批准后，市属国有企业可按不低于出租底价的90%价格重新进行公开招租。

第十九条 存在以下情形的，市属国有企业可采用非公开招租的方式对土地使用权或物业进行出租：

（一）涉及国计民生、公益性、文物保护等特殊要求的土地使用权及物业出租;

（二）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土地使用权及物业出租；

（三）市属国有企业（含不同国有资产监督管理机构监管企业）之间的土地使用权及物业出租；

（四）位置偏僻、面积小、难以出租，或租金较低不宜采取公开招租的；

（五）经市政府批准可不采取公开招租的土地使用权及物业。

市属国有企业采用非公开招租的方式对土地使用权或物业进行出租的，应当优先采用邀请招租等有利于公平竞争的方式。若采用邀请招租的方式，市属国有企业应当至少向3个以上的自然人、法人及其他组织发出邀请。

对采用非公开招租的方式对土地使用权及物业进行出租的，出租价格由市国资委直接监管企业按资产评估的相关规定通过评估确定。

第二十条 市属国有企业土地使用权及物业出租，应选择符合区域功能定位和产业定位的项目，并选择有较强履约能力的承租人，优先考虑世界500强企业、国有控股上市企业、有较强经济实力和良好信誉的民营企业等。选择承租人时，市属国有企业应当对承租人进行资信调查。实力的承租人，原则上要对承租人进行资信调查。市属国有企业应当以出租土地使用权及物业作为产业发展平台，大力发展适合国家重要中心城市发展的现代产业。

第五章  合同签订及执行

第二十一条 市属国有企业土地使用权及物业租赁应依据《中华人民共和国合同法》订立书面租赁合同，并依法办理登记备案手续。同时，由市国资委直接监管企业做好下属国有企业租赁合同的登记备案工作。

第二十二条 土地使用权及物业租赁合同的内容应包括但不限于下列条款：

（一）租赁当事人姓名或者名称及住所；

（二）土地的位置、面积、用途、取得方式、地上建筑物及附着物等基本信息，或物业的坐落、面积、结构、装修、附属设施和设备状况；

（三）租赁用途、期限；

（四）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；

（五）土地使用权及物业交付日期；

（六）土地使用权及物业使用要求和修缮责任；

（七）土地使用权及物业安全管理工作内容及责任；

（八）土地使用权及物业转租的约定；

（九）土地使用权及物业返还时状态和增添物的处置；

（十）合同变更、解除、终止的条件；

（十一）违约责任；

（十二）合同纠纷的解决方式；

（十三）合同的法律适用（特别是承租人为户籍地或注册地在中国大陆地区以外地区的自然人、法人或其他组织）；

（十四）当事人约定的其他条款。

第二十三条 租赁合同一旦签订生效，原则上不允许变更。确因重大情况需要变更租赁合同内容的，由出租方原决策机构审议通过。变更内容涉及租赁价格下调、租赁期限等核心条款的，市属国有企业应当重新按照本办法规定进行招租。

第二十四条 承租人有下列行为的，出租人应依法解除合同，收回出租的土地使用权及物业，出租人由此遭受的损失，应积极向承租人追索：

（一）将承租的土地使用权及物业擅自转租、转让、转借他人或擅自调换使用的；

（二）擅自拆改结构或改变用途的；

（三）拖欠租金超过合同约定的金额或期限的；

（四）利用承租土地使用权及物业进行违法活动的；

（五）故意损坏承租土地使用权及物业的；

（六）对存在的安全隐患，不予整改或整改不合格的；

（七）法律、法规规定其他可以收回土地使用权及物业的情形。

第二十五条 有下列情形之一的，作为合同一方的市属国有企业应及时提出变更或解除租赁合同，以维护自身合法权益，防止对国有资产造成损害：

（一）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；

（二）因城市建设规划或城市更新改造需要拆迁的；

（三）相关事项已经合同约定或当事人协商一致但未能履行的。

第二十六条 市属国有企业土地使用权及物业租赁合同中应当特别载明合同终止的特殊情形及免责条款，如出现因市政建设需要搬迁、土地被收储和企业改制重整等需终止合同的情形，出租方有权终止合同且不承担违约责任。

第二十七条 在合同履行过程中，承租人需要增加租赁面积或延长租赁期限，企业应对增加的租赁面积或延长的租赁期限，按照新的出租事项依照本办法的有关规定及有关程序处理。

第二十八条 市属国有企业应根据租赁市场供需状况，在租赁合同中约定租金递增比例。

第二十九条 除上述需在租赁合同各种载明的事项外，市属国有企业与承租人依法约定的其他事项，应在合同中予以明确。

第六章  监督检查

第三十条 市国资委将加强对市属国有企业土地使用权及物业出租管理工作的指导和监督，每年不定期组织对市属国有企业土地使用权及物业出租管理工作的监督检查，依法行使监督职能。企业监事会应将企业土地使用权及物业出租工作纳入重要监督事项，对企业土地使用权及物业出租工作进行监督，对企业土地使用权及物业出租情况进行定期检查，发现问题及时上报。

第三十一条 土地使用权及物业出租单位是出租行为的责任单位，企业负责人是本企业租赁行为第一责任人，企业纪检（监察）、审计等有关部门应对本企业的土地使用权及物业出租工作进行全程监督，定期检查和随机抽查，及时发现并纠正存在的问题，确保土地使用权及物业出租规范有序进行。市属国有企业应于每年3月前将本企业上年度土地使用权及物业租赁出租情况按管理关系报市国资委备案，并抄送企业监事会。

第三十二条 土地使用权及物业租赁合同一旦生效，市属国有企业与承租人都应严格履行。市属国有企业应加强履约监管，保证合同正常履行，加强对出租土地使用权及物业的安全、消防等监管。

第三十三条 承租人不履行或不完全履行合同时，作为出租人的市属国有企业应依法及时采取有效措施，维护企业利益。因未及时采取措施或者措施不当造成国有资产损失的，企业主要负责人及相关责任人应承担相应的法律责任及行政责任。

第三十四条 市属国有企业相关责任人在土地使用权及物业出租过程中，违反相关法律法规，违反本办法规定，违反本企业相关管理制度以权谋私、滥用职权、玩忽职守，造成国有资产损失的，将按照相关法律法规，及《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）等相关规定依法承担行政责任及民事法律责任；如涉及刑事犯罪的，还应依法承担刑事责任。

第七章  其他

第三十五条 市属国有企业与承包方签订承包经营协议，涉及土地使用权及物业出租的，应参照本办法执行。

第三十六条 本办法中“超过”不包括本数在内。

第三十七条 本办法自发布之日起施行。