

广州市人民政府办公厅

穗府办函〔2017〕147号

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

各区人民政府，市政府各部门、各直属机构：

为加强我市国有企业物业管理，规范物业出租行为，防止国有资产流失，根据《中华人民共和国企业国有资产法》、《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 and 政策的有关规定，经市人民政府同意，现提出以下意见。

一、适用范围

（一）本意见适用于广州市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（以下简称市属企业）及其下属各级国有及国有控股企业、国有实际控制企业（市属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）本意见所称物业是指企业房产（含地下建筑物）、土地及其附着物。

（三）本意见所称物业出租，是指企业作为出租人，将本企业拥有的物业部分或者全部租赁给自然人、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。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)本意见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或根据物业实际自行采取网络竞价、现场报价、专家评审、招投标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)市属企业负责依照本意见及时制定物业出租的管理制度，明确企业物业出租审批权限和工作内容及流程，并按管理关系报送市国资监管机构。

(二)企业应建立物业出租管理台账，加强对出租物业的跟踪管理，严格规范出租行为。

(三)企业物业出租应进行可行性论证，并制定合理的出租方案，出租方案应包括以下内容：

1. 出租物业的基本情况(物业明细、地点、面积、规划用途等)；
2. 出租目的、可行性；
3. 出租期限、租金标准及出租用途；
4. 承租条件、招租底价及底价拟订依据、招租方式等。

(四)企业拟签订物业租赁合同单次出租的期限原则上不超过6年，出租项目应依照本意见和市属企业建立的物业出租管理

制度加强管理，规范审批。因政府产业引导、扶持政策或其他扶持的原因需要延长租期的，单次出租期限最长租期应不超过 12 年。

（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、决定查封或者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. 法律、法规规定不得出租的其他情形。

（六）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。企业原则上不得以出租物业的能源供应、物业管理费等非租金条件向承租人实施优惠。

四、决策程序

（一）企业应严格规范物业出租决策程序和行为，遵循以下程序：

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的意见和建议；

3. 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；

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。

（二）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，并按规定报有关部门审批或核准。

（三）物业出租方案应提交企业董事会或党政联席会议（总经理办公会）研究决定，决策资料要及时建档备案。物业出租要按照厂务公开要求自觉接受职工监督。

（四）企业拟签订证载登记为非工业、非仓储类的物业单次出租期限超过6年的租赁合同，必须经市属企业董事会审核（未设董事会的由党政联席会议负责审核），并于租赁合同生效10个工作日内报市国资监管机构备案；企业拟签订证载登记为工业、仓储类的物业单次出租期限超过6年的租赁合同，经市属企业董事会审核（未设董事会的由党政联席会议负责审核）后，报市国资监管机构审批。企业提交市国资监管机构备案和审批的出租项目，市属企业应同时提交审议通过的出租方案、决议、法律意见书等相关资料。

五、公开招租

（一）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。

(二)企业单次出租物业有下列情形之一的,应通过符合资质要求的产权交易机构进行公开招租:

1. 位于广州市四区(越秀区、海珠区、荔湾区、天河区)内的房产(含地下建筑物)超过500平方米或土地超过1000平方米的物业;

2. 位于上述四区以外及其他区域的房产(含地下建筑物)超过1000平方米或土地超过2000平方米的物业。

除上述两种情形以外的物业出租,企业可以自行组织进行公开招租。招租信息应通过产权交易机构、物业租赁专业机构或市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。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。

(三)企业物业的出租底价可根据市场询价及供求情况确定,以周边相同地段、功能和用途类似的物业市场出租价格及广州市房屋租金参考价作为参考依据,或者采取评估方式确定出租底价,原则上按照两者就高来确定。企业物业出租给非国有单位应进行资产评估,并以经核准或备案的资产评估结果作为定价基础。

(四)经两次公开招租只有一个符合条件的报名者,经市属企业批准后,可以采取协议租赁方式,并按规定公示5个工作日无异议后方可实施。无报名者,经市属企业批准,可按不低于出租底价的90%价格重新公开招租。

(五)可以不采取公开招租的情形有:

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. 市属国有全资企业（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. 经市政府批准的特殊物业出租。

（六）对可以不公开招租的物业出租价格，由市属企业按照相关资产评估管理规定进行评估，并以经核准或备案的评估结果为基础确定。

（七）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、有实力的民营企业等，以出租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。

六、合同签订及执行

（一）企业物业租赁应依据《中华人民共和国合同法》订立书面租赁合同，并按照我市有关规定进行房屋租赁合同登记备案。

（二）物业租赁合同的内容应包括但不限于下列条款：

1. 租赁当事人姓名或者名称及住所；
2. 物业座落、面积、结构、装修，附属设施和设备状况；
3. 租赁用途、期限；
4. 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；

5. 物业交付日期;
6. 物业使用要求和修缮责任;
7. 物业安全管理工作内容及责任;
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. 合同的法律适用 (特别是承租人为外国自然人或机构时);
14. 当事人约定的其他条款。

(三) 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的,由出租方原决策机构审议通过。变更内容涉及租赁价格、租赁期限等核心条款的,应当重新公开招租。

(四) 承租人有下列行为的,出租人应依法解除合同,收回出租的物业:

1. 将承租的物业擅自转租、转让、转借他人或擅自调换使用的;
2. 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情形。

承租人有上述行为的，不得再承租本企业物业。出租人由此造成的损失，应积极向承租人追索。

（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，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。

（七）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，企业应按新的出租事项实施公开招租，履行本意见规定的决策程序。

（八）企业应在租赁合同中约定每年根据市场实际情况按一定比例调整租金。

（九）除上述规范行为外，出租人和承租人依法另有约定的行为应在合同中予以明确。

七、监督检查

（一）市国资监管机构应加强对国有企业物业出租管理工作

的指导，每年不定期组织对企业物业出租管理工作进行监督检查，依法行使监督职能。市国资监管机构派驻的企业监事会或财务总监要把企业物业出租工作纳入重要监督事项，对企业物业出租工作进行监督，对企业物业出租情况进行定期检查，发现问题及时上报。

（二）企业是物业出租的责任单位，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物业出租工作进行全程监督，对物业出租合同的履行情况进行定期检查和随机抽查，及时纠正存在的问题，确保物业出租管理工作规范有序进行。市属企业应于每年3月份前将本企业上年度物业租赁情况报市国资监管机构，并抄送企业监事会或财务总监。

（三）物业租赁合同一旦生效，出租人与承租人都应严格履行。企业应加强合同履约监管，保证合同的正常履行，加强对出租物业的安全、消防等监管。

（四）承租人不履行或者不完全履行合同时，企业应按照合同约定及时采取有效措施，保障物业安全，维护企业利益。企业未及时采取措施或者措施不当造成国有资产损失的，相关职能部门将依法追究企业主要负责人及相关责任人的责任。

（五）企业相关责任人在物业出租过程中违反相关法律、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；涉嫌违法犯罪的，移交国家有关机关依法处理。

八、其他

(一)企业与承包方签订承包经营协议，涉及物业出租行为的，应参照本意见执行。

(二)市属国有全资企业(含不同国资监管机构所监管企业)之间及其下属国有全资企业之间的物业出租事项，可由相关企业自行协商确定。

(三)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，参照本意见执行。

(四)各区政府要结合当地实际，参照本意见规范相关企业的物业出租行为。

(五)本意见中“超过”不包括本数在内。

(六)本意见自发布之日起施行。



公开方式：主动公开