

天津市人民政府国有资产监督管理委员会文件

津国资〔2019〕7号

市国资委印发关于进一步规范市属国有企业 房产土地出租工作的若干规定（试行）的通知

各市管企业、委管企业：

现将市国资委 2019 年第 50 次党委（扩大）会、第 36 次主任办公会审议通过的《关于进一步规范市属国有企业房产土地出租工作的若干规定（试行）》印发给你们，请遵照执行。

执行中如有问题，请及时反馈我委。



2019年10月12日

（此件主动公开）

关于进一步规范市属国有企业房产土地出租工作的若干规定（试行）

第一章 总则

第一条 为进一步规范市属国有企业房产土地出租工作，防止国有资产流失，比照《企业国有资产交易监督管理办法》有关规定，结合实际制定本规定。

第二条 本规定所称市属国有企业（以下称企业），是指天津市人民政府国有资产监督管理委员会（以下称市国资委）履行出资人职责的企业（以下称市管企业及委管企业）及其所属各级独资、全资、控股和实际控制企业（含事业单位）。

企业将其依法有权对外出租的房产、土地使用权出租给承租方使用的行为，适用本规定。

企业将其依法有权对外出租的房产、土地使用权委托给第三方对外出租经营的，须在委托协议中明确按照本规定执行的条款。

企业产职工住宅，企业运营的经有关部门认定的产业园区，企业经营的专业市场、商场、写字楼、商业街区商铺、景区商铺、长租公寓、酒店式公寓等经营性房产和房地产开发企业开发经营的房产的出租以及以房产租赁为主业的专业租赁企业对外从事房产租赁业务，不适用本规定。

第三条 本规定所称产权交易机构，是指依法设立的实施企业国有资产交易的产权交易机构。

本规定所称公开招租，包括进入产权交易机构公开招租和企业自行组织公开招租。

第四条 企业出租房产土地应当依法合规、公开公平、集体决策、兼顾经济效益与社会效益。

第二章 公开招租

第五条 企业出租房产土地，原则上采取公开招租方式，严禁暗箱操作。

符合以下三种情形之一的，必须进入产权交易机构，依照其相关交易规则进行公开招租：

（一）单宗房产建筑面积 1000 平方米以上（含）的出租项目；

（二）单宗土地面积 2000 平方米以上（含）的出租项目；

（三）招租底价每年在 100 万元以上（含）的出租项目。

本条第二款规定以外的其他房产土地出租项目，可由企业自行组织公开招租，也可进入产权交易机构公开招租。

企业不得将符合本条第二款规定的房产土地分拆出租给同一承租方或关联方以规避进入产权交易机构公开招租。

第六条 企业自行组织公开招租的，应当提前 10 个工作日内在市级以上（含市级）媒体或产权交易机构网站公开披露招

租信息，广泛征集意向承租方。具体程序由市管企业及委管企业根据本规定并参照产权交易机构相关交易规则确定。

第七条 公开招租时产生2个以上意向承租方的，可按照产权交易机构相关交易规则或企业相关制度规定，通过网络竞价、拍卖、招投标、动态报价、综合评议、竞争性谈判或法律法规允许的其他方式确定最终承租方。

第八条 企业外省市房产土地出租的，参照本规定相关要求，在房产土地所在地的产权交易机构公开招租或者由企业自行组织公开招租。

企业境外房产土地出租的，要多方比选意向承租方，具备条件的，应当公开征集意向承租方，也可进入产权交易机构公开招租。

第九条 房产土地出租合同期满后继续出租的，应当重新公开招租。涉及重新公开招租的，企业可在出租合同期满前实施公开招租。原承租方提出续租的，在重新公开招租时可给予其同等条件下的优先承租权。有违约行为的承租方原则上不得同意其续租。

本规定施行前签订的正在履行中的出租合同对续租方式有明确约定的，可按合同约定执行。

第十条 意向承租方为党和国家机关、民主党派机关、事业单位、国有独资、全资、控股和实际控制企业的，可以通过非公开协议方式出租相关房产土地，不公开招租，具体程序由市管企

业及委管企业确定。

第三章 工作要求

第十一条 企业出租房产土地，应结合实际情况制定出租方案，并按企业相关规定履行内部决策程序。

出租方案内容一般应包括：拟出租房产土地的基本情况、出租原因、出租期限及确定理由、出租用途、招租底价及底价拟订依据、租金收缴办法、承租方资格条件（不得有明确指向性）、招租方式、可行性论证情况等。出租方案提交审议前应进行合法性审查。

第十二条 企业房产土地的出租期限一次不宜过长，一般不超过 5 年，特殊情况可适当延长，原则上不应超过 10 年。出租期限需要超过 10 年的，逐级报市管企业及委管企业决策。

第十三条 房产土地的招租底价，原则上应当委托评估机构对租金进行评估。单宗房产建筑面积 200 平方米以下（含）的，出租企业可通过委托评估或向产权交易机构询价，并结合实际情况确定招租底价。

第十四条 承租方确定后，应当依据《合同法》及时订立书面合同，明确租赁双方具体权利义务、违约责任、争议解决方式等内容。合同签订前应当进行合法合规性审查。

出租合同签订生效后，原则上不允许变更，确有特殊原因需要变更的，须经原决策机构审议。

第十五条 企业应当明确专门机构和人员加强出租合同履行管理，及时收取租金，做好出租房产土地的日常管理工作，妥善保存相关文件资料，保证合同顺利履行。如承租方不履行或不完全履行合同的，企业应当按照合同约定依法及时采取措施，维护自身合法权益。

第十六条 企业应当将房产土地出租情况纳入厂务公开范围，向本企业职工公开，接受职工监督。

企业纪检监察、监事会和内部审计、资产、法务、财务等相关部门应当按照职责加强对本企业房产土地出租工作的监督，对出租合同履行情况和在租房产土地的日常管理工作情况进行定期检查。

第十七条 产权交易机构应当根据国家和我市相关规定，科学制定交易规则，合理确定收费标准，为企业房产土地公开招租提供便利、高效、经济的信息发布平台、交易平台和服务平台，主动接受市国资委和企业的监督。

第十八条 企业、产权交易机构相关人员在房产土地出租工作中以权谋私、失职渎职的，按照干部管理权限依规依纪依法追究其责任；给企业造成损失的，相关责任人员应当依法承担赔偿责任；涉嫌犯罪的，移送司法机关处理。

第五章 附则

第十九条 市管企业及委管企业应当按照本规定并结合实

际，制定或修订房产土地出租管理制度，明确决策审批程序、日常管理、监督追责等内容，并建立健全房产土地出租管理台账，切实加强对本企业及所属企业房产土地出租工作的管理监督。

第二十条 各区国资监管机构可以参照本规定，结合实际制定本区相关管理制度。

第二十一条 本规定由市国资委负责解释。

第二十二条 本规定自印发之日起试行，有效期5年。市国资委原有房产土地出租管理规定与本规定不一致的，按本规定执行。

抄送：市国资两委领导、市国资两委机关各处室

天津市国资委办公室

2019年10月12日印发
