

上海市普陀区国有资产监督管理委员会文件

普国资委（2023）30号

关于印发《普陀区区属国有企业不动产 管理办法》的通知

各区管企业、委托监管单位：

《普陀区区属国有企业不动产管理办法》已经区国资委主任办公会议审议通过，现印发给你们，请遵照执行。

特此通知。

上海市普陀区国有资产监督管理委员会

2023年12月28日

普陀区属国有企业不动产管理办法

第一章 总则

第一条（目的和依据）

为推动区属国有企业规范不动产管理，提高资产运营效益，加快存量资产盘活利用，实现企业高质量发展，根据《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》《上海国资国企支持参与本市城市更新的实施意见》等法律、法规和文件，结合企业实际，制定本办法。

第二条（适用范围）

本办法适用于区政府授权区国资委履行出资人职责并监管的区管企业及其所属企业（含合并会计报表范围内各级子公司及托管企业，以下统称“企业”）。

本办法所称不动产是指企业实际拥有或控制的房产和土地，包括租入的、受托管理的相关经营性房产（不包括企业代行管理的公房、公租房、廉租房、经济适用房、动迁安置房源、房地产开发资质企业的存货房地产，相关房产由企业按照国家相关规定进行管理）。

第三条（管理权责）

区国资委依法履行出资人职责，构建分层分类不动产监管体系，指导企业规范管理不动产，综合运用审计、专项检查、考核

评价等方式加大监督力度，对企业不动产管理实施事前、事中、事后全过程监管。

企业是不动产管理的责任主体。企业根据所有权、使用权归属对所管理不动产履行主体责任，对下属企业承担指导义务和监管职责。区管企业要制定和完善相应的不动产管理制度，规范不动产决策、管理、监督等程序，对本部及下属企业不动产进行统一管理。各区管企业制定的不动产管理制度应报区国资委备案。

第四条（管理内容）

企业不动产管理主要涉及购建、更新、出租、处置等事项，具体包括但不限于登记确权、交易转让、租赁管理、合同管理、账务管理、安全管理、信息化管理、绩效考核、责任追究等方面。

第五条（管理原则）

（一）分类原则。各企业应按照不动产功能属性、使用情况，对不动产进行分类管理。

（二）集中原则。各区管企业应建立和完善不动产集中管理制度和流程，授权资产管理部门或者所属子公司对不动产进行统一管理。

（三）信息化原则。各区管企业应建立完善不动产管理信息系统，充分对接区国资委国资监管平台，及时更新维护数据信息，实现对不动产管理运营的全过程动态监管。

（四）市场化原则。不动产的出租、交易行为应充分发挥市场在资源配置中的主导作用。以区域产业为引领，探索国有企业

土地房屋高效利用和经营模式，提升不动产盘活效率，实现产业转型升级与区域经济发展同频共振，服务区域招商引资。

第六条（管理方式）

（一）企业不动产管理实行集体决策，并形成有效的决策文件，所有参与决策的人员所发表意见应记录存档。

（二）企业不动产购建、更新等投资活动，应按照国有企业投资监督管理的相关规定执行。

（三）企业不动产处置，按照分级分类管理的要求实行审批和备案制度。涉及重大事项的，须报区国资委审批（视情报区政府批准）。其余不动产处置由区管企业审批，并于相关处置行为实施后一周内，向区国资委事后报告。涉及房屋征收、土地收储的事项履行分类备案管理。

（四）企业不动产出租，应按照国有企业不动产租赁管理的相关规定执行。

（五）企业不动产无偿划转，应参照企业国有产权无偿划转管理的相关规定执行。

第二章 不动产分类管理

第七条（分类方式）

企业应根据区国资委国资监管平台分类要求，对所属不动产进行分类管理。

(一)企业不动产按照权属,主要分为自有房产和租入房产。其中,自有房产指所有权归属于企业,包括未取得相应权证的房产;租入房产指企业为满足自身办公或经营需要,向其他单位或个人租入的房产。

(二)企业不动产按照用途,主要分为产业类、商业类、办公类、住宅类和其他类。其中,产业类主要指用于工业、研发、仓储用途的房产;商业类主要指用于商业用途如商铺门面等房产;办公类主要指用于办公用途如写字楼等房产;住宅类主要指企业自有的房屋住宅(不包括代政府持有或管理的公房、公租房、廉租房等房产);其他类主要指不属于上述三类,功能特殊的房产。

(三)企业不动产按照即时使用状态,主要分为自用、出租和闲置。其中,自用类房产是企业为满足自身日常办公或生产经营需要所使用的房产;出租类房产是企业用于对外出租经营的房产;闲置类房产是因客观条件暂时无法投入使用的房产。

第三章 权证账务管理

第八条 (登记确权)

企业不动产相关经济行为发生后,除资料建档、录入系统外,应及时做好权证登记、变更、会计核算、账目调整等工作。对存量无证无账房产,企业应落实相关制度,积极采取措施推进不动

产确权办证工作，落实国有资产有效管理。企业不动产权证应上交区管企业或授权子公司统一集中管理。

第九条（账务管理）

企业不动产经济行为的相关支出和收入应纳入全面预算管理。对于出租不动产应建立租金台账，取得的不动产租金收入应及时入账，并规范账务处理和使用。对尚未入账的不动产，企业应做好实物登记和电子台账登记，并按照《企业会计准则》相关规定对账外不动产进行资产确认并及时规范入账，保证企业会计信息的真实、准确、完整，防止国有资产流失和资产损失。

第四章 不动产处置

第十条（分类管理）

企业不动产处置实行分类审批、备案管理。不动产对外转让、置换等交易处置，实行分级审批程序。对列入房屋征收、土地收储范围内的不动产，实行分类备案程序。

第十一条（交易处置）

企业不动产对外转让、置换等处置行为，涉及单项资产预评估值 1000 万元及以上的，执行重大事项报批制度，由区管企业董事会决议后，报区国资委审批。其中涉及单项资产预评估值 3000 万元及以上的，经区国资委初审后，视情报区政府审批。其余不动产处置行为由区管企业审批，并于行为实施后一周内，向区国资委事后报告。

企业不动产对外转让应当遵循公开、公平、公正的原则，进入上海联合产权交易所等交易机构公开进行。涉及企业内部或特定用途的资产转让免于进场交易的，按照相关规定履行审批程序。不动产对外转让进场交易按照企业国有资产转让管理的相关规定规范操作。

对按照有关法律法规要求必须进行资产评估的处置行为，应当履行资产评估程序，评估报告报区国资委核准备案后实施。

第十二条（征收收储）

对列入房屋征收、土地收储范围内的不动产，按照区内、区外进行分类管理。

区内的房屋征收、土地收储实行事后备案程序，即对处置行为和补偿价格于补偿协议签订后一周内，由区管企业报区国资委事后备案。区外的房屋征收、土地收储，分别实行处置行为事前备案和补偿价格事前备案程序。企业接到房屋征收、土地收储通知后，经区管企业董事会形成决议，向区国资委事前备案。企业按相关规定与房屋征收、土地收储部门进行协商，区管企业董事会对商定后的补偿款及补偿协议形成决议，报区国资委事前备案，经区国资委同意后实施。

第十三条（盘活增效）

按照高质量发展与节约集约用地要求，推动企业落实存量土地资源盘活利用工作要求，持续推进存量不动产确权补证，积极参与支持市区两级城市更新。围绕普陀区空间发展布局，以产业

导入为重点推动企业存量不动产盘活利用，引导企业空间资源优先承载重点培育产业，推进不动产业态调整和转型升级。加快调整、置换、处置零星物业资产和闲置不动产，及时清盘回笼资金，支撑企业主业发展。推进企业探索创新土地房屋高效利用的机制，探索使用创新金融工具，形成“资金—资产—资本”造血循环，切实发挥国有企业在建设现代化产业体系、构建新发展格局中的科技创新、产业引领和安全支撑作用。

第十四条（专户管理）

不动产转让、房屋征收、土地收储等处置收入须纳入重大资金专户管理，处置资金按照协议约定及时收取，确保资金安全、规范使用。相关资金优先用于发展主业提升企业核心竞争力、用于研发投入、解决企业历史遗留问题等。

第五章 安全生产管理

第十五条（责任主体）

企业是安全生产的责任主体，要严格按照《上海市安全生产条例》的要求做好安全生产管理工作。应建立专门机构，配备专门人员，建立日常管理和定期检查相结合的制度，切实做好安全生产管理工作。对自有不动产，企业应制定内部安全管理制度，落实责任；对出租、出借不动产，租赁双方应当签订安全生产管理协议，明确双方对出租不动产的安全管理责任。

第十六条（管理内容）

企业要落实安全管理工作，明确出租出借的商业网点和办公楼宇（包括园区）等经营性及自用办公房产不得用于危化物品储存，严禁“三合一”，并对自有房屋、租赁房屋定期开展安全巡查，确保经营性房产的安全经营使用。对被鉴定为危险房屋、违法建筑、不符合安全、防灾等工程建设强制性标准的房屋，或违反规定改变房屋使用性质的房屋等，严禁用于出租等经营性活动。

第十七条（门责管理）

企业应加强对出租不动产门责管理，开展定期检查，配合所在地区做好经营场所的环境整治工作。企业应当敦促承租方严格落实门前责任制，确保商铺管理规范，外立面、广告牌匾及门前区域干净整洁，无跨门营业、占道经营、乱堆乱放等现象。

第六章 信息化管理

第十八条（数字管理）

区管企业要充分运用信息化手段加强不动产管理，建立完善不动产管理信息系统，及时维护更新数据信息，确保与区国资委国资监管平台实时对接。区国资委对不动产按照分类管理要求，建立动态跟踪管理机制，重点关注和监管不动产重大事项决策情况和不动产使用质量效益，实现对不动产全覆盖、数字化、动态化的监管目标。

第十九条（动态监测）

企业应根据不动产实际管理情况，结合信息系统数据统计，定期形成不动产管理效益和出租房产运营效益分析报表。每年3月底前，区管企业将上年度不动产管理运营及租赁情况书面报告区国资委。

第七章 考核与监督

第二十条（绩效考核）

区国资委将区管企业组织实施不动产管理工作情况纳入企业经营业绩考核范围，包括不动产管理制度建设及执行情况、审批执行流程、信息化管理、企业成本控制、不动产使用效益、财务核算、档案管理、不动产专项检查情况等方面。同时将存量土地资源尤其是低效产业用地处置情况纳入绩效考核范围，作为资产运营考核指标，推动实施低效空间资源优化利用，提高不动产综合绩效水平。对盘活存量资产成效突出的企业，可予以正向激励；对资产长期闲置、盘活工作不力的，采取约谈、问责等方式，加大督促力度。

第二十一条（联动监管）

区国资委定期或不定期对区管企业不动产管理工作情况进行专项检查，并加强与巡视巡察、纪检监察、审计监督的协同联动，检查情况纳入企业经营业绩考核范围。区管企业应建立不动产管理的定期检查制度，完善常态长效管理机制，加强对本部及下属企业不动产管理，相关检查及整改情况定期上报区国资委。

第二十二条（责任追究）

企业不动产管理违反法律、法规及本办法相关规定的，造成国有资产损失或恶劣影响的，以及存在失职渎职、以权谋私等违法违纪行为的，按照管理权限，依法依规追究企业领导和相关人员责任。

第八章 附则

第二十三条（准用规定）

委托监管国有企业和城镇集体企业遵照执行。

第二十四条（施行日期）

本办法自印发之日起施行，《普陀区国资委直接出资监管企业不动产管理办法》（普国资委〔2017〕90号）同时废止。

第二十五条（解释主体）

本办法由区国资委负责解释。

附件：普陀区区属国有企业房屋征收（土地收储）备案表

上海市普陀区国有资产监督管理委员会 2023 年 12 月 28 日印发
