

# 上海市普陀区国有资产监督管理委员会文件

普国资委（2024）2号

---

## 关于印发《关于进一步加强区管企业不动产 租赁管理的实施意见》的通知

各区管企业：

《关于进一步加强区管企业不动产租赁管理的实施意见》已经区委深化改革委员会第八次全体会议审议通过，现印发你们，请认真贯彻执行。

上海市普陀区国有资产监督管理委员会

2024年2月2日

# 关于进一步加强区管企业不动产租赁管理的实施意见

为进一步规范和加强区管企业不动产租赁管理工作，提高国有资产运营效益，推动实现高质量发展，根据《中华人民共和国民法典》《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》《关于规范市国资委监管企业房屋出租管理的指导意见》《上海市国资委关于进一步完善市国资委监管企业不动产租赁管理工作的实施意见》等相关法律法规和政策规定，结合区管企业实际，特制定本实施意见。

## 一、总体要求

### （一）工作目标

进一步强化落实区管企业不动产租赁管理主体责任，健全完善不动产租赁分类管理体系，规范不动产出租工作流程，提升不动产租赁效益与管理水平。促进区管企业不动产租赁工作更加公开透明、合法规范，推动区管企业实现高质量发展。

### （二）工作原则

**坚持全面覆盖与分类管理相结合。**区管企业及其下属企业的不动产出租行为均应纳入管理。区管企业应根据出租不动产的属性及特点、出租企业管理水平等特征，分类设置管理标准和管理权限，突出监管重点，兼顾原则性和灵活性。

**坚持集体决策和程序合规相结合。**区管企业不动产租赁管理应建立集体决策机制，完善“三重一大”事项的决策内容、规则和程序，将相关法律法规和国资监管的规定，与优化法人治理结构、完善内控制度等相结合，建立长效机制，实现不动产出租行为规范有序、有章可循。

**坚持公平公开和高质量发展相结合。**区管企业不动产出租应充分运用市场机制，发挥市场交易平台的作用，提升不动产盘活利用效率，并统筹考虑区域经济社会发展、企业发展战略、不动产经营业态、承租人履约能力等因素，择优选取承租人，推动实现高质量发展。

**坚持转型升级和国企担当相结合。**区管企业不动产出租应围绕加快“两区”建设，引导企业空间资源优先承载智能软件、研发服务、科技金融、生命健康等四大重点培育产业，推动企业实现转型升级。同时，积极履行国企社会责任，鼓励将存量零散空间资源用于社区管理、便民服务等公共服务设施建设，服务保障社区民生。

## **二、适用范围**

本实施意见适用于区国资委直接监管的区属国有企业及下属企业（含下属全资、控股企业和托管企业）。

本实施意见所针对的不动产是指区管企业在境内所有、拥有实际控制权或受托管理的，按法律法规可用于租赁的不动产，包括房产和土地。房地产开发企业作为存货管理的不



动产，不纳入实施意见范围。企业租入其他国有企业的不动产再转租的，纳入实施意见范围。

本实施意见所称不动产租赁是指区管企业将其不动产部分或全部出租给自然人、法人或其他组织（以下简称“承租人”）使用，并向承租人收取租金的行为。

### **三、事项分类**

区管企业应对不动产租赁实施分类管理和重点监管。符合下列情形之一的，应作为区管企业重大不动产租赁事项进行管理。

**1. 房屋资产：** 单次招租资产的租赁建筑面积在 50 平方米以上的，或单次招租资产的平均年租金底价在 20 万元以上的；

**2. 场地资产：** 单次招租资产的平均年租金底价在 20 万元以上的；

**3. 租赁期限：** 招租资产单次租赁期限超过三年（不含三年）的。

不符合上述情形的，作为一般不动产租赁事项进行管理。

### **四、招租程序**

#### **（一）制定租赁方案**

区管企业不动产租赁事项应当在招租前结合区域发展规划、产业发展导向、企业主责主业、不动产实际和市场供需状况等情况制定合理的招租方案，内容包括但不限于拟出租资产的基本情况、出租用途及期限、承租条件、租金底价

及确定依据、租金递增幅度、租金收付方式、招租方式、承租方资格条件等。其中，承租方资格条件设置不应违反公平竞争原则。原承租人有意向续租的，在坚持项目效益最大化和公平竞争的原则下，可在租赁方案中明确优先租赁条件。

## **（二）建立定价机制**

区管企业应建立健全租金定价机制。不动产出租价格应委托具有房地产评估资质的第三方评估机构进行评估，出具租金评估意见，确定合理价格区间及租赁底价。若因招商引资租税联动、服务社区民生公益、出租不动产属性发生变化等特殊情形确需下调的，应纳入区管企业“三重一大”事项，履行集体决策程序。

## **（三）确定招租方式**

区管企业不动产招租行为（除附件一所列情形），应通过公开竞争择优确定，提高区管企业资产的利用效益。

**1. 进场公开招租。**重大不动产租赁事项，应通过上海交易集团不动产租赁平台以进场公开招租的方式确定承租人，具体交易方式按照上海交易集团相关规定执行。严禁将本应一并出租的不动产通过拆分面积、压低租金等方式规避按照重大不动产租赁事项管理的行为。

对于通过进场公开招租确定的承租人，租赁期满后有意续租意向的，应于合同期满前三个月内向出租人提出书面申请，出租人需对拟续租不动产租赁价值重新进行评估，制定不动产续租方案，经区管企业或其授权的子公司履行“三重一大”

事项集体决策程序后可不进场招租。一次续租期满后原则上应再次进场公开招租。

**2. 自行招租。**一般不动产租赁事项，区管企业或其授权的子公司可自行组织公开招租，但应在上海交易集团的自主信息发布平台或其他自选公开平台发布招租信息公告，公告期限不少于5个工作日。区管企业应按照公开竞价、综合评定、择优选择的原则确定承租方。对一般租赁事项，鼓励区管企业根据实际情况通过进场交易方式进行招租，并做好合同集中备案管理。

对因附件一所列情形确需采取非公开协议方式出租房屋的，企业应自行制定具体实施细则，并纳入区管企业或其授权的子公司“三重一大”事项，履行集体决策程序。

#### **（四）审核承租人信息**

区管企业或其授权的子公司在签订租赁合同前，应严格查验承租人基本情况，包括但不限于：承租人的营业执照或身份证明、经营状况和信用情况、有无违法或不良经营记录、相应生产经营资质（许可）证书、拟从事的生产经营范围、是否具备安全生产资质等信息。严禁引入存在治安、安全、食品安全隐患以及涉及金融风险、影响市容环境等行业和企业。不得将不动产出租给不具备安全生产条件或相应资质的单位和个人。

#### **（五）坚持集体决策**



区管企业应制定相应制度，明确不动产租赁行为的决策主体、决策权限和决策责任，坚持科学民主决策。重大不动产出租事项、附件一所列情形采取非公开协议方式出租事项、转租事项、续租免进场事项、设立免租期事项以及因招商引资租税联动、服务社区民生公益、出租不动产属性发生变化等特殊情形租金价格低于评估价的或租金减免金额超过合同租金 20%以上的出租事项，应纳入区管企业或其授权的子公司“三重一大”事项，履行集体决策程序。一般不动产租赁事项由区管企业或其授权的子公司按其制度自行决策，统一由区管企业备案。

#### **（六）签订租赁合同**

区管企业或其授权的子公司应按招租结果进行合同磋商，合同签订前应按决策权限、审批流程履行报批手续后方可签订正式合同，统一由区管企业备案，并做好相关材料归档。租赁合同应分类制定标准文本并经企业法律顾问审核，生效后不得随意变更。因特殊情况确需变更的，应将合同变更内容提交出租行为原决策机构集体决策，经审议通过后方可变更。合同签订后应在一周内上传区国资委国资监管平台进行合同备案。通过进场交易方式进行招租的，租赁合同签订后 3 个月内在上海交易集团进行合同备案。

#### **（七）加强租后管理**

区管企业应加强对不动产出租后的租金收缴、合同执行、安全管理等情况跟踪，全面加强租后管理。区管企业应建立

租金催收制度和预警机制，按照合同约定及时足额收取租金，对于租金拖欠行为，应及时采取有效措施进行追缴。合同签订的同时必须与承租人签订安全生产责任书，建立安全管理责任体系，明确双方的安全职责，督促承租方做好安全生产相关工作。出租企业应当建立日常巡检和信息反馈机制，定期实勘出租现场，确保承租方不存在违反租赁合同的行为。

## **五、严格审批**

### **（一）严控低效长租**

区管企业不动产应严控低效长租，原则上单次租赁合同期限不超过3年。对因符合区域经济发展导向、功能性强、承租面积较大、承租人投入较多等情况的出租项目，经区管企业履行“三重一大”事项集体决策后，可适当延长租期，具体根据行业性质、不动产特性、承租人的投入等因素合理确定。

不动产租赁续租原则上不设免租期。对于新签租户，单次租赁免租期原则上不超过2个月。确因不动产特性、承租人投入等因素免租期超过2个月的，应纳入区管企业或其授权的子公司“三重一大”事项，履行集体决策程序，原则上最长不超过6个月。免租期只减免租金，且计入合同租期。

符合下列情形的不动产租赁行为，应履行区国资委报备手续：



1. 单次租赁期限为 3 至 5 年的 (不含 3 年, 含 5 年), 经区管企业集体决策并签订正式合同后, 一周内报区国资委事后备案。

2. 单次租赁期限超过 5 年的, 经区管企业集体决策后报区国资委事前审批, 视情报区政府同意后执行。

3. 附件一第三条、第四条、第十条、第十一条所列不适用公开招租的, 经区管企业集体决策后, 报区国资委事前备案。

## **(二) 严禁无序转租**

区管企业不动产严禁无序转租。因企业发展需要或不动产特性确需转租的, 应纳入区管企业或其授权的子公司“三重一大”事项, 履行集体决策程序, 并明确出租人主体责任, 包括但不限于安全及租后管理等, 且租赁关系不得超过两级。未事先经区管企业或其授权的子公司决策同意, 合同签订后因特殊情况确需转租的, 需将转租合同内容重新提交原决策机构集体决策, 经审议通过后方可转租。转租过程中必须同时签订安全生产责任书, 明确各项安全管理职责和安全生产责任人。

## **(三) 加强租税联动**

出租企业原则上应要求承租人或其关联企业在不动产所在地办理注册登记并缴纳各项税收。区管企业要分类制定楼宇落地提升计划, 将优质商务楼宇作为集聚主导产业、涵养优质税源、承载重点项目、树立品牌形象的重要载体, 进

一步建立健全租税联动机制，平衡好税收与租金的贡献度，为全区“招大商”做出贡献。积极对接区投促办和各地区投促中心，全力配合各投促中心招商引资需求，引导区属企业商务楼宇提档升级，加快推进区属载体产业落地率，全方位提升区属企业楼宇资源的利用效率。

## **六、完善监管**

### **（一）强化建章立制**

区管企业应根据本实施意见并结合公司章程，按照权责明确、监管高效、规范透明的要求，制定完善企业不动产出租管理制度，明确决策程序和 workflows，做到事前、事中、事后全程监督，提升不动产运营效益。区管企业在境外的不动产，可根据当地法律法规，按照市场化定价、以公开透明方式，自行制定出租细则。管理制度和出租细则应及时报区国资委备案。

### **（二）强化数字赋能**

区管企业要充分运用信息化手段加强不动产租赁管理，及时维护更新不动产租赁信息并统一纳入区国资委国资监管平台，建立数字化台账，确保每季度与国资监管平台数据对接更新。对可供出租的不动产按照管理单元进行分类标识并建立动态跟踪管理机制，以信息化管理为支撑，通过国资监管平台对企业不动产租赁行为进行全流程数字化管理。重点关注和监管由区管企业或其授权的子公司“三重一大”集体决策和报区国资委核准的不动产租赁。

### **（三）强化责任落实**

区管企业是不动产租赁管理的实施主体和责任主体，负责制定和完善区管企业不动产租赁管理制度，指导和监管下属企业的不动产出租管理工作。区国资委按照国有资产监督职能，加强对区管企业不动产租赁管理工作的指导，督促各区管企业建立健全不动产出租管理制度、承担不动产出租管理责任。上海交易集团为区管企业公开招租提供信息发布平台、交易平台和服务平台，应充分发挥市场交易平台优选客户的作用，推动不动产租赁的规范公开透明，服务区域产业转型升级发展。

### **（四）强化监督检查**

区管企业应定期或不定期开展专项检查，加强与巡视巡察、纪检监察、审计监督、出资人监督的贯通协同，实现内外监管的有机融合，对企业不动产租赁管理工作形成常态长效制度化管理机制。各区管企业于每年一季度前将上年度不动产租赁情况汇总报告区国资委。区国资委将依法行使监督职能，综合运用专项审计、专项检查、考核评价等方式加大监督力度，督促企业管理机制落实到位，提高企业不动产的租赁管理水平。

### **（五）强化考核问责**

区国资委将区管企业组织实施本实施意见的工作情况列入企业领导人员经营业绩考核。对违反本实施意见规定的企业和责任人，造成国有资产损失的，要追究企业领导和相



关人员责任；存在失职渎职、以权谋私等违法违纪行为的，要按照干部管理权限和职责，由相关部门依法依规进行问责。

## 七、其他

区管企业在租赁前应确保用于出租的不动产权属清晰，不动产日常使用安全（包括但不限于消防安全及建筑质量安全），同时承诺收益归属无争议。存在法律、法规或本市相关文件规定不得出租的情形不动产，不得对外出租。

其他资源性资产租赁可参照本实施意见执行。

城镇集体企业、委托监管企业参照执行。

本实施意见由区国资委负责解释，自发布之日起正式施行。区国资委以往有关制度文件规定与本实施意见不一致的，以本实施意见为准。

- 附件：1. 区管企业不动产租赁业务中可不公开招租的情形
2. 《区管企业不动产租赁不公开招租备案表》
  3. 《区管企业不动产出租长租期备案表》
  4. 《区管企业不动产出租长租期审批表》

## 附件 1

### 区管企业不动产租赁业务中可不公开招租的情形

1. 区属各级国有（集体）企业之间出租不动产的；
2. 各级党政机关、事业单位承租并实际使用的（非经书面同意不得转租，且不得赚取差价）；
3. 涉及区域民生、公益性、文物保护和基础设施建设等特殊要求，或可能危及公共安全、影响公共卫生和社会秩序等造成重大社会影响的不动产租赁；
4. 涉及国家、市、区政府支持在普陀落地的产业项目，相关文件明确需租用不动产的，或按相关政策明确属于租投、租税联动的产业园区；
5. 租赁期限不超过 6 个月的临时性用途的短期资产租赁（区管企业不得以拆分租赁期限、连续短租等方式规避公开招租）；
6. 已纳入政府征收、收储范围的续租（租赁期限不超过 1 年）；
7. 列入区管企业集团转型、更新项目范围的短期续租、近期拟销售处置的续租或其他因历史原因造成的，尚在清退过程中的过渡性续租（租赁期限不超过 1 年）；
8. 在商业综合体、农贸市场、特色商业街区等场所内的物业涉及出租的，区管企业自行制定出租规则；

9. 纳入市区保障性租赁住房、公租房、居住性公房、人才公寓、员工宿舍的租赁住宅，企业自持的商品房，或住宅小区配套的车库等地下空间涉及出租的，区管企业自行制定出租规则；

10. 金融监管机构颁发金融牌照的正规金融机构和知名连锁品牌商户承租的；

11. 其他特殊情形（不适于公开招租）的出租，经向区国资委报备同意的。



附件 2

## 区管企业不动产租赁不公开招租备案表

企业备案编号：企备不 20 - 号

受理备案编号：备不字 20 - 号

公司名称		
出租不动产基本情况	产权单位 (或实际持有单位)	
	不动产地址	
	面积 (m <sup>2</sup> )	
拟租赁情况	承租人	
	业态	
	租金	元/天/m <sup>2</sup> , 折合 万元/年
	评估价格	元/天/m <sup>2</sup>
	租期	年 月 日—— 年 月 日
承租人基本情况		
不公开原因		
公司集体决策情况	经 审议通过。  负责人签字： 单位（盖章）：	
相关部门意见	负责人签字： 单位（盖章）：	
区国资委审核意见	备案章（单位公章）： 年 月 日	

填表人：

填报日期：

备注： 1、“不公开原因”详见附件一。

2、备案表一式贰份。

3、随附企业集体决议、租赁合同、租金评估报告等相关材料。

附件 3

## 区管企业不动产出租长租期备案表

企业备案编号：企备长 20 - 号

受理备案编号：备长字 20 - 号

公司名称		
出租不动产 基本情况	产权单位 (或实际持有单位)	
	不动产地址	
	面积 (m <sup>2</sup> )	
租赁情况	承租人	
	业态	
	租金	元/天/m <sup>2</sup> , 折合      万元/年
	评估价格	元/天/m <sup>2</sup>
	租期	年 月 日—— 年 月 日 ( 年)
集团集体 决策情况	经                      审议通过。  <div style="text-align: right;">                     负责人签字：                      单位 (盖章)：                 </div>	
区国资委 备案情况	<div style="text-align: right;">                     单位 (盖章)：                       年 月 日                 </div>	
备注		

填表人：

填报日期：

备注： 1、备案表一式贰份。

2、随附企业集体决议、租赁合同、租金评估报告等相关材料。

## 附件 4

## 区管企业不动产出租长租期审批表

申请企业：

受理审批编号：批字 20 - 号

行文		
出租不动产 基本情况	产权单位 (或实际持有单位)	
	地址	
	面积 (m <sup>2</sup> )	
	拟承租人	
	业态	
	租期	年, 自 年 月 日起至 年 月 日止
	免租期	个月
	租金	元/天/m <sup>2</sup> , 折合 万元/年
	评估报告	
	评估价格	元/天/m <sup>2</sup>
承租人 基本情况		
集团集体 决策情况	经 审议通过。  负责人签字： 单位 (盖章)： 年 月 日	
请示附件	1. 2. 3. 4. 5.	
区国资委 审核意见	单位盖章：  年 月 日	

填表人：

填报日期：

备注： 1、审批表一式贰份。

2、随附请示原件、企业集体决议、租赁合同、租金评估报告及其他需要说明的事项等相关材料。



---

上海市普陀区国有资产监督管理委员会 2024年2月2日印发

---