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（征求意见稿）

第一章 总则

第一条 为落实市委市政府“盘活存量、培育增量、提升质量”工作要求，指导督促市属企业落实房产土地经营管理主体责任，规范对房产土地出租经营工作的全过程监管，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》等有关法律法规，结合实际制定本规定。

第二条 本规定所称市属企业（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（以下称监管企业，含市管金融企业）及其所属各级独资、全资、控股和实际控制企业。

第三条 本规定所称出租，是指企业将依法拥有、受托管理、其他有合法权属来源的，且可用于出租的房产土地部分或全部出租给自然人、法人或其他组织（以下简称“承租方”）使用，并向承租方收取租金的经营行为。

企业将其依法有权对外出租的房产土地委托给第三方对外出租经营的，在委托环节须按照本规定要求执行。

下列情形不适用本规定：

（一）企业产职工住宅；

（二）企业运营的经有关部门认定的产业园区对外招商；

（三）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、保障性租赁住房、港口物流仓库堆场及配套设施等经营性房产按市场规则组织的对外招租；

（四）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；

（五）法律和行政法规另有规定的。

第四条 本规定所称产权交易机构，是指依法设立的实施企业国有房产土地出租交易的产权交易机构。按照《企业国有资产交易监督管理办法》有关规定，市国资委选定天津产权交易中心有限公司作为开展企业坐落在天津市行政辖区内房产土地出租交易业务的指定产权交易机构。

第二章 出租管理

第五条 企业出租房产土地，应结合实际情况制定出租方案，并按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。

第六条 房产土地的租金价格原则上应当根据评估机构对拟出租的房产土地进行评估后认定的租金市场价值确定。为促使评估的租金市场价值尽可能符合市场现状，企业要向评估机构全面客观介绍拟出租房产土地的实际情况，并请评估机构积极走访周边市场化中介机构，获取可比出租案例，出具评估结果。

如监管企业及所属企业在同地段同类型房产已完成出租底价评估（评估报告在有效期内），该价格可作为企业在该区域房产租金标准的确定依据。

如企业拟通过在产权交易机构公开挂牌方式出租房产土地，且能够获取半年以内3个以上、周边类似房产土地成交信息的，依照监管企业规定履行决策程序后，可不对拟出租的房产土地进行评估。企业可将获取的房产土地成交信息作为参考依据，合理确定租金水平。

单宗房产建筑面积200平方米以下（含）的，企业可通过委托评估或向产权交易机构、中介机构询价等方式，并结合实际情况确定招租底价。

第七条 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。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。

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。

除以上三种情形之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。

企业不得将本条规定必须进入产权交易机构交易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。

第八条 企业在产权交易中心公开招租，首次挂牌时间应不少于5个工作日，如未征集到意向承租方的，可适当延长信息公告期限，每次延期时间不少于5个工作日；或可以降价，每次降价幅度原则上不超过评估值的10%。降价后的租金底价低于评估值90%时，应当经出租行为批准单位书面同意。

最终降价后，租金底价不得低于评估结果的70%，如果仍未征集到意向承租方，应重新履行评估程序。

第九条 企业自行组织公开招租的，应当提前10个工作日以上通过产权交易机构网站、资产租赁专业平台机构、其他媒介等渠道公开披露招租信息，广泛征集意向承租方。具体程序由监管企业根据本规定，或参照产权交易机构相关交易规则确定。

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、竞争性谈判等法律法规允许的方式确定最终承租方。

第十条 企业外省市房产土地出租的，参照本规定相关要求，须在天津市或资产所在地的产权交易机构公开招租，或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。

第十一条 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，或根据有关规定不宜公开招租、可采用协议方式招租的，报监管企业批准后，可以通过非公开协议方式出租相关房产土地。

第十二条 企业以划拨方式取得的建设用地使用权及地上物对外出租的，需按照相关要求，及时按比例上缴租金中土地收益部分。

第三章 租约管理

第十三条 企业房产土地出租期限一次不宜过长，一般不超过5年。对于承租方信用良好，拟布局的经营业态与出租企业发展战略、区域规划、周边环境契合，市有关部门或区政府支持认可，改造装修投入资金较大等情形，可适当延长租期，原则上不应超过10年。出租期限需要超过10年的，经监管企业决策，可签署长期出租合同。

企业可在评估确定租金总体水平的基础上，灵活确定建设期、运营培育期和正常运营期的租金支付安排。

各级企业在资料齐备的情况下，每级决策时间原则上不超过10个工作日（特殊情况可适当延长）。

第十四条 承租方确定后，企业应当及时订立书面合同，明确出租双方具体权利义务、违约责任、争议解决方式等内容。企业应当建立租金增长机制，出租期间依据市场行情、供需关系等因素合理调整租金水平，并在出租合同中予以明确。

对于体量大、交易金额大、区位敏感、签订长期租约的项目，企业要审慎研判承租方的信用、资金实力等信息，在签订出租协议前，应通过适当方式开展充分的反向尽职调查，核实其各项资质条件，并在合同中约定租金动态调整、违约时解约并收回资产，以及遇城市建设、重大项目开发等情形，企业有权解约并收回资产等条款，切实防止国有资产流失。

出租合同签订生效后不得随意变更，因特殊情况确需变更的，须经房产土地出租行为批准单位书面同意。涉及出租价格、期限等核心条款变更的，应当解除合同，按本规定重新招租。

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，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。

企业应当建立租金催收制度和预警机制，按照合同约定按时、足额收取租金。对长期拖欠租金的承租方，应当采取有效措施追讨，依法强制解约并收回资产。同时，将承租方情况上报市国资委，经核实后将对该承租方在国资系统进行通报，不允许企业与其新签、续签租约。

第十六条 房产土地出租合同期满后继续出租的，应当重新公开招租。对于前期合作良好的承租方，重新招租时，在同等条件下享有优先承租权。

第四章 监督追责

第十七条 企业房产土地出租应当依法合规、坚持公开公平公正、业态优先、“算大账、算总账”，兼顾当前利益和长远利益、经济效益和社会效益，努力提高国有资产运营效益，促进国有资产保值增值。严禁弄虚作假、内外串通、暗箱操作等行为，严防国有资产流失与道德风险。

第十八条 企业应当将房产土地出租情况纳入企业信息公开范围，向本企业职工公开，接受职工监督。

企业纪检监察和内部审计、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。

第十九条 天津产权交易中心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。

第二十条 企业及天津产权交易中心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。

第二十一条 监管企业应当坚持“三个区分开来”，完善激励机制和容错免责机制，更好激发各级企业和干部在盘活中的积极性、主动性、创造性。

第五章 相关要求

第二十二条 监管企业作为房产土地出租经营管理责任主体，应指导、督促企业做好房产土地的出租管理工作，按照本规定结合实际，修订完善房产土地出租管理制度，明确管理的责任部门、管理权限、决策审批程序、日常管理、监督追责等内容，切实做到事前、事中、事后全周期监管，切实提升房产土地经营效率。

监管企业应当在出租管理制度中依据房产土地的出租价格、面积、期限等要素，明确出租事项决策权限标准。

第二十三条 监管企业应指导所属企业对出租项目的经营业态、模式等进行分析研判，不得引进与区域产业发展不相符合、环境污染大或存在社会风险的承租方；不得将房产土地出租给不具备安全生产条件或者相应资质承租方，防止其利用所承租房产土地进行违法活动，损害企业利益、声誉和社会公共利益。同时，督促企业切实落实出租资产安全管理责任，建立安全管理责任体系，定期现场实勘，督促承租方做好安全生产相关工作。

第六章 附则

第二十四条 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。

第二十五条 本规定由市国资委负责解释。

第二十六条 本规定自印发之日起实行。市国资委原有房产土地出租管理规定及相关配套文件与本规定不一致的，按本规定执行。