

潍坊市国有资产监督管理委员会 潍坊市财政局 文件

潍国资发〔2017〕41号

潍坊市国资委 潍坊市财政局 关于印发《潍坊市市管企业资产转让及租赁 管理暂行办法》的通知

各市管企业：

为进一步规范市管企业资产转让及租赁行为，根据有关法律
法规政策，制定了《潍坊市市管企业资产转让及租赁管理暂行办
法》，现予以印发，请认真贯彻执行。



潍坊市市管企业资产转让及租赁 管理暂行办法

第一章 总 则

第一条 为进一步规范市管企业资产转让及租赁行为，促进企业结构调整，提高国有资产运营效益，防止国有资产流失，实现国有资产保值增值，依据《中华人民共和国公司法》《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》、《山东省人民政府办公厅关于加强和改进企业国有资产监督防止国有资产流失的实施意见》《山东省省属企业资产转让管理办法》《中共潍坊市委潍坊市人民政府关于深化公共资源配置改革的意见》等法律法规和政策文件，结合我市实际，制定本办法。

第二条 本办法适用于市国资委和市财政局（以下简称国资监管机构）履行出资人职责的国有及国有控股企业（以下简称市管企业）及其拥有实际控制权的境内外各级子企业（以下简称权属企业）。

拥有实际控制权，是指市管企业直接或间接合计持股比例超过 50%，或者持股比例虽然未超过 50%，但为第一大股东，并通过股东协议、公司章程、董事会决议或者其他协议安排能够实际支配企业行为的情形。

第三条 本办法所称资产转让是指企业在日常经营活动之

外，将生产设备、房产、在建工程以及土地使用权、债权、知识产权等资产转让给境内外法人、自然人或其他组织的活动。

本办法所称资产租赁是指企业将闲置房屋建筑物、土地使用权、设施设备、广告位等资产，全部或部分出租给自然人、法人或其它组织（以下简称承租方）使用，向承租方收取租金的行为。

第四条 企业资产转让和租赁应遵循法人财产权的资产属性，坚持等价有偿、公开透明、合法规范、经营自主的原则，满足企业资源整合和经营管理的需要，实现资产有效运营和企业持续健康发展。

第五条 国资监管机构负责市管企业的资产转让和租赁监督管理；市管企业负责权属企业资产转让和租赁的管理，定期向国资监管机构报告资产转让和租赁情况。

第六条 市管企业应制定资产转让、租赁行为的内部管理制度，明确责任部门、管理权限、决策程序及责任、工作流程，对应在产权交易机构公开转让、租赁的资产种类、金额标准等作出具体规定，并报国资监管机构备案（备案表见附件1）。

第七条 企业资产转让、租赁原则上应公开进行。涉及市管企业内部或特定行业的资产转让、租赁，确需在市管企业之间或市管企业内部非公开进行的，或其他因特殊情况不适宜公开交易的，由转让方或出租方逐级报市管企业审核批准，并在批准后5个工作日内由市管企业向国资监管机构报告。

第二章 资产转让

第八条 企业应按照《中华人民共和国企业国有资产法》及有关法律法规政策规定，在章程中明确重大资产转让的决策权限。

第九条 企业重大资产的确定标准，原则上为单宗或批次资产账面净值 50 万元以上（含 50 万元）。其他可能导致企业主营业务、资产、收入发生重大变化，并对出资人或债权人权益产生重大影响的资产转让行为，也作为重大资产管理。

第十条 企业重大资产转让应在产权交易机构公开进行。

对非重大资产转让由企业按程序自行组织公开转让。

第十一条 企业资产转让应按照有关法律法规要求，委托具有相应资质的评估机构，对转让资产进行资产评估。资产转让价格应以经备案的评估结果为基础确定。

第十二条 转让方应根据转让资产的情况合理确定转让底价和转让信息公告期：

（一）转让底价低于 100 万元（含 100 万元）的资产转让项目，信息公告期应不少于 5 个工作日；

（二）转让底价高于 100 万元、低于 1000 万元（含 1000 万元）的资产转让项目，信息公告期应不少于 10 个工作日；

（三）转让底价高于 1000 万元的资产转让项目，信息公告期应不少于 20 个工作日。

资产公开转让的具体工作流程参照企业国有产权转让的相

关规定执行。

第十三条 除国家法律法规或相关规定另有要求的外，资产转让原则上不得对受让方设置资格条件。

第十四条 资产转让价款原则上应自合同生效之日起5个工作日内一次付清。金额较大、一次付清确有困难的，可以采取分期付款方式。采取分期付款方式的，首期付款不得低于总价款的30%，并在合同生效之日起5个工作日内支付；其余款项应提供转让方认可的合法有效担保，并按同期银行贷款利率支付延期付款期间利息，付款期限不得超过6个月。

第十五条 市管企业及其重要权属企业的重大资产转让事项，应自转让合同签订之日起10个工作日内由市管企业向国资监管机构报告相关情况（情况表见附件2）。

第三章 资产租赁

第十六条 企业应制定合理的租赁方案并按照决策审批权限逐级履行决策程序。租赁方案的内容应包括：租赁资产的基本情况（产权状况、实务现状、地点、面积、规划用途、资产明细清单等）、租赁原因及目的、可行性、租赁期限及期限确定依据、租金标准及用途、租金收缴办法、承租条件、招租底价及底价拟订依据、招租方式等。

第十七条 企业资产单次租赁期限原则上不超过3年，需要承租方对承租资产有较大投入的，可适当延长租期。资产单次租

赁期限 6 年以上的应由市管企业审核批准并向国资监管机构报告。

第十八条 企业资产出租应采取公开招租的方式进行，披露招租的相关信息，广泛征集承租方。有下列情形之一的，企业必须通过产权交易机构公开招租：

（一）企业单宗资产或一次性招租资产面积在 200 平方米以上；

（二）企业单宗资产或一次性招租资产招租底价每年在 10 万元以上。

除上述二种情形以外的资产租赁，企业应自行采取公开招租。

企业不得以“化整为零”等方式规避进场公开招租。

第十九条 企业自行采取公开招租的，应通过本企业外部网站及市级以上媒体公告招租信息，也可以通过产权交易机构公告招租信息。公告时间均不得少于 10 个工作日。

第二十条 企业资产的招租底价可根据市场询价及供求情况确定，以周边相同地段，类型、功能、用途相似的参照物的市场租赁价格作为参考依据，或者采取以中介机构估值方式确定招租底价。

第二十一条 经公开招租只征集到一个符合条件的报名者，经市管企业批准后，可以采取协议租赁方式，并按规定公示 5 个工作日后无异议方可实施，但租金标准仍不得低于原招租底价。

无报名者，经原决策机构审核批准，可按不低于首次出租底价 90% 的价格重新公开招租，若仍未征集到符合条件的报名者，则重新履行招租程序。

第二十二条 承租方确定后，企业应依据《中华人民共和国合同法》及时订立书面租赁合同，加强对合同审核和管理，并按合同约定加强履约监管，保证合同正常履行。承租方不履行或不完全履行合同，企业应按约定及时采取措施，维护企业合法权益。

第二十三条 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的，由原决策机构审议。变更内容涉及租赁价格、租赁期限等核心条款的，应重新公开招租。

第二十四条 企业应规范在租资产管理，资产出租后，应做好跟踪管理和安全维稳工作，及时收缴租金，建立承租方评价机制，定期对承租方进行履约评价。

资产出租后，承租方不得擅自转租。确因特殊情况需要转租的，承租方提出书面申请，由原决策机构审议后方可转租。转租合同的内容必须事先征得出租企业的同意，否则不得转租。

第二十五条 资产租赁到期后，应重新公开招租。原承租方要求续租的，应在租期届满前 1 个月提出书面申请，在公开招租时享有同等条件下的优先承租权。

未按要求提出续租申请的承租方，在重新公开招租时不得享有优先承租权；拖欠租金或者履约评价不合格的承租方，不得续租。

第二十六条 市管企业及其重要权属企业通过产权交易机构公开招租事项，应自租赁合同签订之日起 10 个工作日内由市管企业向国资监管机构报告相关情况（情况表见附件 3）。

第四章 工作责任

第二十七条 国资监管机构负责对市管企业资产转让、租赁管理工作的督导，依法行使监督职能。国资监管机构派驻企业的监事应对企业资产转让、租赁工作进行监督，对企业资产转让、租赁管理制度的执行情况进行定期检查。国资监管机构可通过专项检查或聘请社会中介机构专项审计等方式，对企业贯彻落实资产公开转让、公开招租情况进行监督，推动企业规范资产转让、租赁行为。

第二十八条 企业纪检监察等部门应对本企业的资产转让、租赁工作进行全过程监督，进行定期检查和随机抽查，查找问题，及时纠正，确保资产转让、租赁管理工作规范有序。

第二十九条 企业应将资产转让、租赁情况纳入企务公开范围，向本企业职工公开，接受职工监督。不适宜公开的，应报上级产权单位备案。

第三十条 企业相关责任人在资产转让、租赁过程中违反相关法律、法规、规章，滥用职权、玩忽职守，造成国有资产损失的，应依法承担赔偿责任，并由有关部门按照干部管理权限依法依规追究党纪政纪责任；构成犯罪的，移送司法机关依法追究刑

事责任。

第三十一条 中介机构在为企业资产转让、租赁提供审计、资产评估等服务中存在违规执业行为的，国资监管机构可要求企业不再委托其开展相关业务；情节严重的，由国资监管机构将有关情况通报其行业主管部门，建议给予其相应处罚。

第三十二条 产权交易机构在企业资产转让、租赁中弄虚作假或者玩忽职守、给企业造成损失的，应承担赔偿责任，并依法追究直接责任人员的责任。

第三十三条 市管企业应加强对交易对象的信用审核，对存在恶意违约、拖欠租金或存在违约诉讼等情形的市场主体，不得参与企业资产转让和租赁。市管企业应将有关情况及时向国资监管机构报告，由国资监管机构对有关情况予以通报，切实防范违约风险。

第五章 附 则

第三十四条 市管企业应在年度结束后 30 个工作日内，将上年度资产转让、租赁情况以书面形式报告国资监管机构。报告内容应包括：制度建设及执行情况、资产转让和租赁总体情况及分析、监督检查情况、存在的问题、相关建议等，并同时填报《市管企业年度资产转让情况表》（附件 4）、《市管企业年度资产租赁情况表》（附件 5）。

第三十五条 企业处置拟报废资产的，应按相关规定履行内

部决策程序。拟通过公开转让方式处置的，可参照本办法有关规定执行。

第三十六条 企业自营的专业市场、大型城市商业综合体、产业园区、物流园区等资产交易可根据有关政府政策、市场规律、行业发展特点参照本办法执行。

第三十七条 各县市区国资监管机构可参照本办法制定监管企业资产转让、租赁管理制度，加强监管企业的资产转让、租赁管理工作。

第三十八条 本办法自 2017 年 7 月 23 日起施行，有效期至 2019 年 7 月 22 日。

- 附件：1. 市管企业资产转让、租赁管理制度备案表
2. 市管企业重大资产转让事项情况表
3. 市管企业进场公开招租事项情况表
4. 市管企业年度资产转让情况表
5. 市管企业年度资产租赁情况表

附件 1

备案编号：

市管企业资产转让、租赁管理制度备案表

企业名称	
企业级次	
上级单位	
制度名称	
内部批准机构	
企业意见	(签章) 年 月 日
国资监管机构 意见	(签章) 年 月 日

附件 2

市管企业重大资产转让事项情况表

金额单位：万元（保留两位小数）

转让方名称		转让资产名称	
转让方式		批准机构和文号	
账面净值		评估值	
评估机构		评估备案单位及备案编号	
挂牌价格		转让价格	
受让方名称		合同签订日期	
企业意见	附送材料：1、本次重大资产转让情况的书面报告；2、企业批准文件及内部决议；3、评估报告；4、评估备案文件；5、公开进场资料；6、成交合同；7、价款支付证明；8、其他资料 (签章) 年 月 日		

附件 3

市管企业进场公开招租事项情况表

金额单位：万元（保留两位小数）

出租方名称		出租资产名称	
招租方式		批准机构和文号	
账面净值		招租底价	
成交价格		承租方名称	
合同签订日期		租赁期限	
企业意见	附送材料：1、本次进场公开招租情况的书面报告；2、企业批准文件及内部决议；3、租赁方案；4、招租底价的估值资料；5、公开进场资料；6、租赁合同；7、其他资料 （签章） 年 月 日		

附件 4

市管企业年度资产转让情况表

填报单位：× × × × 年度金额单位：万元（保留两位小数）

序号	转让方名称	资产名称	批准机构和文号	资产评估备案编号	转让方式	公开转让机构	账面原值	账面净值	评估值	挂牌价格	转让价格	受让方名称	转让完成时间	备注
1														
2														
3														
4														
5														
...														
合计												---	---	— —

附件 5

市管企业年度资产租赁情况表

填报单位: × × × × 年度 金额单位: 万元 (保留两位小数)

序号	出租方名称	资产名称	批准机构和文号	资产评估备案编号	转让方式	公开转让机构	账面原值	账面净值	评估值	面积	出租底价	成交价格	承租方名称	租赁期	备注
1															
2															
3															
4															
5															
...															
合计													---	---	---

潍坊市国有资产监督管理委员会办公室 2017 年 6 月 23 日印发
