

广东省博罗县财政局

公告（2022 年 1 号）

《博罗县县直行政事业单位经营性国有资产出租管理办法》（博财[2018]78 号）已于 2021 年 10 月 23 日到期，现已重新修订完毕，特此公告。

附件：印发《博罗县财政局关于博罗县县直行政事业单位经营性国有资产出租管理办法》的通知.pdf



博罗县财政局文件

博财[2022]1号

印发《博罗县财政局关于博罗县县直行政事业单位经营性国有资产出租管理办法》的通知

县直各行政事业单位：

《博罗县财政局关于博罗县县直行政事业单位经营性国有资产出租管理办法》已重新修订完毕，现印发给你们，请遵照执行。



博罗县财政局关于博罗县县直行政 事业单位经营性国有资产出租管理办法

第一条 为了规范和加强县直行政事业单位经营性国有资产出租管理,提高国有资产使用效益,防止国有资产流失,根据《行政单位国有资产管理暂行办法》(财政部令第 35 号)《事业单位国有资产管理暂行办法》(财政部令第 36 号)《财政部关于进一步规范和加强行政事业单位国有资产管理的指导意见》(财资[2015]90 号)《惠州市市直行政事业单位国有资产对外出租出借管理暂行办法》(惠财资[2019]9 号)以及《博罗县人民政府办公室关于进一步加强县直行政事业单位经营性国有资产管理工作的通知》(博府办函[2017]177 号)等有关规定,结合本县实际,制定本办法。

第二条 本办法适用于本县县直行政事业单位房屋、土地等经营性国有资产的出租管理行为。国有资产出租应首先保证行政单位顺利履行职能和事业单位正常发展的需要。

第三条 博罗县财政局(以下简称县财政局)委托受托单位对本县县直行政事业单位经营性国有资产进行统一经营管理。

第四条 县财政局、国有资产经营管理受托单位和各经营性国有资产产权单位(以下简称产权单位)及其主管部门要按照各自职能分工各司其职,各负其责,共同做好本县县直

行政事业单位经营性国有资产的出租管理工作。

县财政局是行政事业单位国有资产管理的职能部门,负责对经营性国有资产出租工作进行指导、协调和监督检查等综合管理。

国有资产经营管理受托单位按照县政府的委托对县直行政事业单位出租国有资产进行统一经营管理以及日常维修和保养,接受县财政局的指导和监督,向县财政局负责,并及时报告工作的完成情况。

产权单位及其主管部门应当积极协助、配合国有资产经营管理受托单位加强出租国有资产日常管理,发现存在安全隐患等问题,应当及时报告国有资产经营管理受托单位处理。

第五条 经营性国有资产租赁应遵循公开透明、公平竞争、公正诚信、安全完整、风险控制的原则。

第六条 经营性国有资产出租收入扣除相关税费后纳入财政预算管理,按照政府非税收入有关规定,实行“收支两条线”管理。

第七条 经营性国有资产租赁期限原则上不超过5年,对于投资规模大、回报周期长的租赁项目,由国有资产经营管理受托单位进行初步审查,报经县财政局审核并报县政府审批同意后,可适当延长租赁期限,但租赁期限不得超过20年。租赁期内租金每满三年递增一次,递增幅度为上一周期租金的10%。

第八条 承租人应为具有独立承担民事责任能力的法人、其他组织或自然人,应具有良好的商业信誉和履行合同所必需的能力,无不良信用记录。征信系统反映信用状况不良及被列入政府物业承租黑名单的不得参与竞租。

第九条 县直行政事业单位国有资产出租,由国有资产经营管理受托单位委托有资质的评估机构采取资产评估的方式确定出租的价格,除本办法第十条规定的情形外,原则上通过公开招租的方式进行。

第十条 有以下情形之一的,由国有资产经营管理受托单位审核报经县财政局审批同意后,可采取非公开招租方式。

(一)在原租户中途自愿退出后、经国有资产经营管理受托单位确认的实际经营户承接原合同的;(原租户自动退租后,自愿承接原租赁合同条款的)

(二)性质特殊或有特别用途的;

(三)承租人为党、政、军机关、国有事业单位的;

(四)租赁期满,履约正常的原租户有意愿续租,且产权单位未在合同期满前两个月内提出书面反对意见的,按新评估租金底价的 1.2 倍的价格进行承租(如新评估租金底价上浮 20%后,低于上期合同终止价的,续签合同价格则按上期合同终止时的价格上浮 20%执行);

(五)租赁合同到期,该物业无人参与报名竞价,原租户愿意按招租底价继续承租该物业的;

(六)连续两次公开招租流标的;

(七)其他经审批同意可以不采取公开招租方式的。

第十一条 除本办法第十条规定的情形外,县直行政事业单位国有资产出租,应当委托惠州市公共资源交易中心博罗分中心进行公开招租。公开招租程序如下:

(一)申报。产权单位向国有资产经营管理受托单位提供出租事项书面申请和财政局同意资产出租的批准文件(新增招租业务提供)以及该招租物业的权属证书、资产账页等材料。没有权属证书的物业,需提供关于招租物业的位置、建筑面积、层等基本情况的书面材料。

(二)招租。

1. 国有资产经营管理受托单位委托惠州市公共资源交易中心博罗分中心发布招租公告。

2. 竞租人报名。竞租人报名按惠州市公共资源交易中心博罗分中心的有关规定执行。

3. 网上竞价。按惠州市公共资源交易中心博罗分中心公布的时间和规定进行网上竞价,坚持市场竞价,价高者得。无人摘牌的,可以挂牌价降低 10%,重新挂牌。

(三)中标确认与签约。竞价成功者,在签收惠州市公共资源交易中心博罗分中心出具的《产权交易成交通知》后 5 个工作日内与国有资产经营管理受托单位签订租赁合同并缴纳押金。**逾期未领取成交通知书或因竞得人原因未签订租**

赁合同缴纳押金的，视为自动放弃竞得资格，竞价保证金不予退还，由国有资产经营管理受托单位作为违约金按相关规定上缴县财政局。

第十二条 租赁履约押金由国有资产经营管理受托单位收取并进行专账管理。

（一）住宅、商店、幼儿园、厂房、酒店等押金按 2 个月的租金标准进行收取。

（二）一般情况，小学校园内商店 500 人以下的预收 10 万元押金，500 人以上(含 500 人)、1000 人以下的预收 30 万元押金，1000 人以上(含 1000 人)的预收 50 万元押金；但承租人购买食品安全责任保险(学生每人保障金额不低于 50 万元，保险期限须与租赁期限一致)的，可凭借保险公司出具的《食品安全责任保险合同》统一预收押金 10 万元。

（三）中学以上校内商店根据学校的学生人数预收押金，500 人以下的预收 10 万元押金，500 人以上(含 500 人)、1000 人以下的预收 30 万元押金，1000 人以上(含 1000 人)的预收 50 万元押金。县行政事业国有资产管理部門及经营管理受托单位，鼓励校园内商店承租人参加食品安全责任保险(学生每人保障金额不低于 50 万元，保险期限须与租赁期限一致)，凭借保险公司出具的《食品安全责任保险合同》，可享受预收押金减免 30%政策优惠。

第十三条 县直行政事业单位国有资产出租租金收入采

取“集中收缴,专户储存”的办法,由承租方将租金全额缴入县财政局指定银行代收账户。

第十四条 国有资产经营管理受托单位应对出租资产实行专项管理,按照国有资产信息化管理的要求,及时将租赁资产变动信息录入管理系统,对租赁资产实行动态管理,实现信息共享,确保经营性国有资产的安全完整和保值增值。

第十五条 承租人有下列行为之一的,国有资产经营管理受托单位应及时跟进,按合同约定处理并将其列入经营性国有资产承租黑名单,禁止其承租经营性国有资产:

(一)未取得书面同意,改变房屋结构,改造、装修或搭建建筑物、构筑物的;

(二)损坏房屋,在规定的修复期内未修复的;

(三)未取得书面同意,改变合同约定租赁用途的;

(四)未取得书面同意,转租给第三方或将场所分租的;

(五)利用物业进行违法经营的;

(六)经催收,逾期2个月未交纳租金的;

(七)存在安全生产隐患,未按期完成整改的;

(八)有拖欠工人工资记录的。

第十六条 国有资产经营管理受托单位负责出租国有资产的日常检查,履行租赁合同约定的维修义务。因消除安全隐患等原因确需维修的,由国有资产经营管理受托单位负责制订维修方案。年度维修资金原则上按上年度租赁资产租金

收入的 5%实行总额控制,由县财政局在税后租金收入中安排,其中:单个项目维修费用不超过 5 万元(含 5 万元)的,由国有资产经营管理受托单位实施维修;超过 5 万元的,由国有资产经营管理受托单位报县财政局审批后实施维修。维修项目的相关程序严格按照有关规定执行。

第十七条 经营性资产原则上不得转为非经营性资产,如确需转为非经营性资产的,产权单位必须在合同到期或合同终止前三个月向县财政局提出申请,涉及资产年租金收入超 50 万元以上的,由县财政局向县人民政府申请,经批准并理顺合同关系后妥善办理。县财政局应及时将收回经营性资产情况书面通知国有资产经营管理受托单位和承租人。

对于年久破旧、地处偏僻的经营性资产,国有资产经营管理受托单位公开招租两次流拍,由有资质的评估机构重新评估租金底价,再进行公开招租后仍流拍的,后经批准采取非公开招租方式,在一年内仍未征集到意向方,造成经营性资产闲置的,由国有资产经营管理受托单位提出申请,报县财政局审批,交回产权单位管理。

第十八条 行政事业单位新增经营性国有资产出租,由产权单位提出申请,经主管部门审核同意后,报县财政局按规定权限审批,招租事项由国有资产经营管理受托单位按规定程序办理。未经财政局批准,不得对外出租。

第十九条 此办法实施过程中,如县级人民政府出台相关规定政策对经营性国有资产减租的,遵照执行。

第二十条 有关单位及其工作人员违反国有资产出租管理的有关规定,依据《财政违法行为处罚处分条例》(国务院令 588 号)等国家有关规定进行处罚、处理、处分。

第二十一条 本办法由博罗县财政局负责解释。

第二十二条 本办法自 2022 年 2 月 3 日起实施,有效期 5 年。本县此前公布的有关规定与本办法不一致的,以本办法为准。

