

# 关于进一步完善吴淞街道经营性资产租赁管理的 若干意见

为进一步规范和加强吴淞街道（以下简称“街道”）经营性资产租赁管理，提高街道资产的运营效益，确保资产保值增值，参照《上海市房屋租赁条例》、《关于进一步完善区管企业不动产租赁管理的实施意见》（宝国资委〔2023〕40号）等相关法律法规以及文件的规定，结合街道实际情况，特制定本意见。

## 一、指导思想

进一步健全街道经营性资产租赁管理体系，规范街道下属企业经营性资产租赁工作流程，提升经营性资产租赁效益与管理水平，促进街道下属企业经营性资产租赁工作更加公开透明、合法规范、防范风险，推动实现高质量发展。

## 二、适用范围

本实施意见适用于街道下属企业（包括区国资委委托街道监管企业）将其所有、受托管理或掌握控制权的，可用于租赁的经营性资产出租给自然人、法人或其他组织使用，并收取租金的行为。

## 三、规范招租流程

（一）实行底价管理。街道下属企业应建立租金底价决策机制，由企业专业部门在市场估价或询价、参考区属国有企业对外出租价格或者委托专业机构评估的基础上，综合考虑市场供需及资产实际情况等因素，定期按照“一地址一底价”合理确定底价，经企业集体决策程序审议通过并报街道审批后实施。

（二）坚持公开择优。街道下属企业经营性资产招租应通过

租赁房屋处张贴告示、房屋中介服务机构、各类信息发布平台等发布招租信息公告，公告期限不少于5个工作日，并根据实际情况按照公开竞价、择优选择的原则确定承租方，确保租赁过程公开透明，实现资产价值最大化。

**（三）严把审核关口。**街道下属企业不得将经营性资产出租给涉及附件中所列行为的承租户。在签订租赁协议前，必须严格审验承租人基本情况，包括但不限于承租人的营业执照或身份证明；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、如期履约能力、妥善经营实力等。

#### **四、严格决策审批**

**（一）严控租赁期限。**用于商业、办公的资产租赁期限原则上不超过3年，用于居住的资产租赁期限原则上不超过2年。对于吴淞创新城范围拟转型地块内的经营性资产租赁原则上一年一签。对于特殊项目需要延长租赁期限的实行“一事一议”，根据行业性质、承租人的投入等因素合理确定，并明确租金的递增方式和标准。

**（二）严禁无序转租。**街道下属企业经营性资产严禁无序转租，涉及吴淞创新城范围拟转型地块内的经营性资产不得转租。对于因企业发展需要或资产特性确需转租的，应在租赁协议中提前约定，并明确转租行为必须取得出租企业书面同意，且租赁关系不得超过两级。转租过程中必须明确各项安全生产、消防安全、租后管理等法律职责，必须明确承租人如出现违反有关转租规定的行为，出租企业有权解除租赁协议，一切后果由承租人自负。

**（三）加强租税联动。**出租企业原则上应要求承租人在街道

办理注册登记并缴纳各项税收。鼓励通过租税联动方式招引能级优、产出高的项目，由出租企业、街道招商公司、承租企业协商后在租赁协议条款中明确相关要求。

**（四）规范决策审批。**街道下属企业经营性资产租赁实行分级审批，纳入企业重大事项，须履行集体决策程序。符合下列情形之一的租赁行为，列入街道“三重一大”事项，须履行集体决策程序：①单次租赁建筑面积在 300 平方米及以上的或年租金 20 万及以上的；②单次租赁期限突破本实施意见规定的；③因租税联动等原因突破租金底价的；④确需转租的；⑤其他特殊情况需突破本实施意见规定的。

## **五、完善监管机制**

**（一）加强建章立制。**街道下属企业应依据本实施意见，按照权责明确、监管高效、规范透明的要求，建立健全经营性资产租赁管理制度，明确责任部门、管理权限、决策程序和工作流程等，做到事前、事中、事后全程监督，提升经营性资产运营效益，防范风险，维护街道权益。

**（二）加强责任落实。**街道下属企业法定代表人为资产租赁管理与安全管理的第一责任人，下属企业要建立资产租赁管理体系，层层压实责任，履行好资产租赁前期洽谈、承租方资信情况调查、租赁协议文本起草、租金收取、安全管理等日常监管以及租赁期间所涉事项的协调处理等职责。

**（三）加强日常监管。**街道下属企业要完善安全管理制度，严格管控承租人对租赁资产开展装修、改造等影响资产安全的行为，要加强对承租户的跟踪管理和日常检查，形成监督检查常态长效、制度化管理机制。对承租人不履行或违反协议约定情况的，

应采取措施及时制止，并追究违约责任，必要时按照协议条款依法解除租赁关系。

**（四）加强监督考核。**街道通过专项审计、“四不两直”检查等方式，对下属企业经营性资产租赁管理情况进行监督，并将下属企业贯彻落实本实施意见的工作情况列入企业负责人绩效考核。对于违反本实施意见规定的，依据有关法律、法规和文件规定进行处理处罚。

## **六、其他**

（一）本实施意见由吴淞街道办事处负责解释。

（二）本实施意见自 2024 年 4 月 2 日起施行。

附件：

## 街道下属企业经营性资产租赁过程中的禁止性规定

- 1、在本市内环线以内的不动产内，以及在区政府规定的禁止危险化学品生产的有关区域内从事危险化学品生产、经营的行为；
- 2、从事涉黄、涉赌、生产销售假冒伪劣产品等违法犯罪活动的行为；
- 3、在生产、经营或者仓储的不动产内设置居住功能的行为；
- 4、堵塞、封闭、占用疏散通道和安全出口，违法使用特种设备，造成安全隐患的行为；
- 5、违反有关食品安全法规，违法生产、加工、制造、储存、运输、销售食品的行为；
- 6、违反操作规程和安全管理规定从事作业的行为；
- 7、隐瞒事故隐患或对已经发生的事故隐瞒不报的行为；
- 8、法律、法规禁止的其他行为。