**附件3**

**湖里区财政局关于《湖里区政府经营性国有资产管理办法》（修订版）的起草说明**

为进一步落实区委主要领导在今年区属国企领导人员履职能力提升班关于区属行政事业单位经营性国有资产管理的讲话精神，切实提高国有资产使用效益，我局根据相关法律法规及政策要求，结合我区实际情况，对原有的资产管理办法进行了修订。现说明如下：

 一、修订背景和原因

随着我区经济社会发展和国有资产管理体制改革的推进，原有的资产管理办法已难以适应新形势下的管理需求，特别是区直部门房产委托区属国企出租运营以来，在租金定价、管理费计提等方面出现了一些新情况，为加强资产监管，规范运营管理，有必要对原办法进行修订。

二、修订依据

主要依据《行政事业性国有资产管理条例》、《厦门市人民政府办公厅关于印发市级行政事业单位国有资产使用管理办法的通知》（厦府办〔2019〕126号）等相关法律法规，以及我区关于国有资产管理的相关政策文件。

三、修订过程

 **（一）条款修订**

区国有资产中心于去年底启动修订工作，通过调研走访、召开座谈会等方式，参考和学习安居集团、市土总公司、区属国企，横向比较借鉴思明、集美、同安等兄弟区和自贸区做法,并对收集到的意见进行梳理和研究，在此基础上形成了修订草案。草案经多次讨论修改后，通过了合法性审查等程序，最终形成本修订后的管理办法。

**（二）征求意见**

2025年7月22日，区财政局通过OA向区机关事务管理局、区发改局、区商务局、区科工局、区市场监督局、区工业园区管委会、区工商联、区文旅局、区教育局、区司法局、区审计局、湖里街道、殿前街道、江头街道、禾山街道、金山街道等区相关部门及区国投集团、区天地集团、区产投集团等三家区属国企征求意见；认真研究并采纳意见和建议，对政策内容和条款再次修改完善。8月27日，再次征求相关单位意见并进一步修改完善，9月12日，根据市司法局关于涉及经济活动的规范性文件公开征求意见时间为30日的要求，向社会公众发起意见，征求公示期为2025年9月12日至10月12 日。

**（三）公平竞争审查及合法性审核**

8月26日，与区财政局法律顾问深入沟通，委托其对政策进行公平竞争审查和合法性审核。与此同时，区财政局对政策的公平竞争审查进行自查。

四、主要修订内容

《管理办法》在原办法主要内容不变的前提下，结合市级2025年最新修订的办法精神，进一步明确以下内容：

1. **办法适用范围**

 第二条修订为“本办法适用于区属各行政事业单位、街道办事处等业主单位委托区属国有企业（以下简称“受托企业”）代管并对外经营的经营性国有资产、区政府委托区属国企代建项目形成的可对外经营的国有资产以及符合国家法律、法规规定，履行相关审批程序的非经营性国有资产转经营性国有资产的管理。”

1. **非经营性与经营性国有资产转变的审批规定**

第七条 修订为“区属各行政事业单位、各街道办事处的非经营性国有资产需转为经营性国有资产，业主单位应报区政府审批后由业主单位与受托企业办理托管移交手续，统一交受托企业对外经营管理”。

第八条 修订为“经营性国有资产转为非经营性国有资产，经区政府审批同意后，业主单位与受托企业办理解除托管手续”。

1. **优化出租管理**

第十二条 修订为“经公开招租而未能成交的经营性国有资产，受托企业应以缩短空置期为原则，可采取适当降低底价和公开邀租等形式完成招租工作。受托企业应于资产租赁期限到期前完成招（续）租程序。”

增加内容“对单项或批量市场评估价格金额在100万元及以上的项目，需通过市公共资源交易市场配置平台进行市场化配置”，强调配置平台的规范使用。

第十五条 增加内容“在满足三个前提条件：1.经营业绩、履约记录良好，业态经企业认可；2.原租赁合同通过公开招租签订；3.接受企业的续租方案条件下，资产租赁期限届满前，原承租人提请续租的，经原决策机构批准可以续租，续租期限不超过5年，续租期与原租期合计不得超过10年。”

删除内容“租赁合同应根据地段、市场行情、付款方式等因素合理明确租金的年递增幅度”，参考市级资产管理办法，结合目前市场行情，删除该部分内容，对租金年递增不做硬性要求。

第十六条 增加内容“在符合政策法规的前提下，为有效盘活国有闲置资产，鼓励受托企业积极探索灵活多样的资产运营方式，如通过自主运营、合作开发、资产证券化等方式提升运营效益，具体运营方案须经区政府研究确定”。

第十七条 增加内容“对社会组织、市场主体承租国有闲置资产从事养老、托幼、农贸市场、文体、医疗、生鲜超市、社区快递电商物流配送终端站、社区书店、邮政支局等普惠性社会事业及文化艺术等公益性项目的，经业主、行业主管部门同意后，报区政府研究确定，可采取租金优惠、更灵活的租金缴交方式和租期约定，鼓励发展、繁荣社会事业”。

1. **进一步明确管理费用、运维费用支出范围**

第二十条 增加内容“管理费用包含受托企业从事代管经营性国有资产的人力成本及合理利润”。

第二十一条 修订“受托企业应建立账实相符的运维费用支出台账。运维费包括经营性国有资产的修缮维修、基础提升改造支出，评估费以及在经营过程中可能涉及的法律纠纷而产生的诉讼费、律师费等法律费用，测绘费用，宣传费用，经营性国有资产的水、电及设备设施的日常物业管理费用等，可年度累计滚存”。同时，增加内容“经营性国有资产因政策性因素产生的空置物业费等，经区政府审批后，由区财政专项列支”。

1. **明确代管资产运营的激励与反向约束机制**

第十九条 修订内容“受托企业按经营性国有资产租金收入扣除相关税费后计提代管资产相关费用。代管房产的按5％计提运维费用、15%计提管理费用；代管停车场的按5％计提运维费用、25%计提管理费用；代管政府储备用地临时利用的按25%计提管理费用。同时，设置相应的正向激励（详见附件），奖励金部分经第三方中介机构审计，报区政府研究确认奖励比例后由区财政专项追加”。

正向激励指标细分为：基础指标和加分指标。基础指标为出租率，当出租率大于95%时，可取得2%最高奖励；加分指标包括租金收缴率、闲置资产招租管理规范化比例、盘活困难的闲置资产去化效率等相关指标，加分指标可取得3%最高奖励，两部分合计最高奖励为当年度上缴租金收入的5%。同时，明确租金收缴率低于80%、出现重大资产损失或合规事故，扣减绩效，强化约束责任。

综上，修订后的行政事业单位国有资产管理进一步明确了区直部门、区属国企在资产委托、租赁协议签订、租金收缴等环节的职责和工作要求，此外，加强了对资产出租收益的正向激励与反向约束管理，以期提升受托企业的积极性，提高国有资产的运营效益。

五、修订后的效果预期

修订后的资产管理办法实施后，将进一步规范我区政府部门资产的管理，提高资产出租运营的透明度和效益，确保国有资产保值增值。同时，明确各部门职责，优化管理流程，有助于提高工作效率，降低管理成本，为我区经济社会发展提供更有力的资产保障。