湖里区行政事业单位经营性国有资产

管理办法（征求意见稿）

第一章 总 则

第一条 为规范我区行政事业单位经营性国有资产（以下简称“经营性国有资产”）的管理，确保经营性国有资产的安全、完整、保值和增值，根据《行政事业性国有资产管理条例》（国务院令第738号）、《厦门市市级行政事业单位国有资产使用管理办法》（厦府办〔2019〕126号）、 《厦门市非税收入管理办法》（厦门市人民政府令第145号）等有关规定，结合我区实际，制定本办法。

第二条 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。

第三条 本办法所称的经营性国有资产是指区属行政事业单位、各街道办事处及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；非经营性国有资产是指区属行政事业单位、各街道办事处的办公用房及其他非对外经营的国有资产；非经营性国有资产转经营性国有资产是指保证本单位履行职责所需的前提下，将符合国家法律、法规规定可对外经营的区属各行政事业单位、各街道办事处和区政府委托区属国企业代建项目形成的国有资产转为经营性国有资产，包括经区政府审批可出租房产、土地使用权、设备及广告设施等代建项目资产。

第四条 经营性国有资产经营收入纳入非税收入预算管理，按照《厦门市非税收入管理办法》的规定，严格实行“收支两条线”管理。

第五条 受托企业的经营性国有资产经营管理工作纳入《湖里区区管国有企业领导班子和领导人员经营业绩考核办法》等管理。

第二章 管理机构及职责分工

第六条 区财政局是经营性国有资产综合管理部门，负责经营性国有资产的监管工作；受托企业负责经营性国有资产的维护和对外经营管理工作；业主作为委托单位负责经营性国有资产的产权管理工作。

第七条 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 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。

第九条 业主单位负责与受托企业签订经营性国有资产委托管理协议，对于已移交受托企业代管的经营性国有资产需补签业主单位与受托企业的资产委托管理协议。受托企业负责对外签订资产出租、出借的相关协议，并承担相关法律责任和义务。

第三章 资产出租管理

第十条 受托企业应根据经营性国有资产委托管理协议书等建立健全经营性国有资产出租管理工作制度，制定出租管理工作规程，明确具体部门负责资产出租管理工作，规范出租行为。

第十一条 受托企业应按照档案管理制度建立经营性国有资产档案，对原始凭据等相关资料应建档保存，资产租赁基本信息实行动态管理。

第十二条 经营性国有资产应按照公开、公平、公正的原则广泛征集承租人并择优确定，对原优质承租方在同等条件下有优先续租权。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。在公开招租过程中，只有一个符合条件者报名的，经受托企业批准，可以按不低于招租底价的实际报价签订租赁协议；若无符合条件者报名，可重新修改并发布招租方案，进行再次公开招租。经公开招租未成交的，可降低底价再次招租；仍未成交的，可采取公开邀租。受托企业应于资产租赁期限到期前完成招（续）租程序，对单项或批量年租金评估值金额在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。

第十三条 年租金额高于30万元的单体出租项目，受托企业应委托有资质的社会中介机构对经营性国有资产租金价格进行评估。评估报告报区财政局备案；年租金额低于30万元的单体出租项目，应参照资产的实际状况、市场供需情况和资产的价值补偿等因素确定租赁底价。

租赁底价原则上应不低于租金评估价格的90%。对低于租金评估价格90％且年租金额低于100万元的资产，受托企业须报区财政局审批；对低于租金评估价格90％且年租金额大于100万元（含100万元）的项目，受托企业须报区政府审批。

1. 受托企业应依法与承租人签订租赁合同。租赁合同主要内容应包括：标的情况、租赁期限、租金、双方权利与义务、不得擅自转租的提示、合同变更、解除及合同纠纷的处理办法和违约责任等条款。租赁合同应特别载明合同终止情形及免责条款，如承租人擅自改变承租用途、市政建设需要搬迁、征地拆迁等，出租方有权终止合同并予以免责。
2. 经营性国有资产房产租期一般不超过5年，其他国有资产租期一般不超过3年，特殊情况报区政府审批后可适当延长，总租期最长不得超过10年。

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。

第十六条 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 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。

第四章 资金收支管理

第十八条 受托企业负责收缴租金，并按季度将扣减相关税费后剩余租金收入全额缴入区财政专户。区财政局负责对经营性国有资产租金非税收入的收缴管理监督工作，并根据受托企业申请，20个工作日内按比例返拨管理费用和运维费用，受托企业对经营性国有资产管理项目应严格执行专户管理。

第十九条 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。代管房产的按实际上缴租金总额的5％计提运维费用、15%计提管理费用；代管停车场的按实际上缴租金总额的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实际上缴租金总额的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。

第二十条 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 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。涉及政府采购的项目，应严格按照政府采购相关规定执行。对一次性单项超过30万元的修缮、更换部件的，受托企业应将修缮方案报项目业主单位初审后，再上报区政府研究，按照《湖里区政府投资项目管理办法》执行，维修经费由区财政专项追加；经营性国有资产空置物业费从运维费用支付，可年度累计滚存，因政策性因素产生的空置物业费等，按程序审批后，由区财政专项追加。年度运维费用超支时由区财政局就超支部分与受托企业据实结算。

 因自然灾害、安全隐患等紧急情况需立即修缮且单项金额超过30万元的，经口头报告业主单位及区财政局同意后，受托企业可自行组织抢修，事后10个工作日内报区政府审批，按照《湖里区政府投资项目管理办法》文件执行，按程序审批后，维修经费由区财政专项追加。

第五章 资产信息管理

第二十二条 受托企业应当按照国有资产管理信息化的要求，及时将经营性国有资产变动信息录入管理信息系统，对资产实行动态管理，并在此基础上做好经营性国有资产统计和信息上报工作。

第二十三条 受托企业经营性国有资产信息报告是受托企业财务会计报告的重要组成部分。受托企业应当按照财政部门规定的财务会计报告的格式、内容及要求，对其经营管理的经营性国有资产状况定期上报。

第六章 监督检查与法律责任

第二十四条 受托企业应依法维护经营性国有资产的安全性和完整性，提高国有资产使用效益。

第二十五条 受托企业应当建立健全科学合理的经营性国有资产监督管理责任制，将资产监督、管理的责任落实到具体部门、单位和个人。

第二十六条 经营性国有资产监督应当坚持受托企业内部监督与财政监督、审计监督相结合，事前监督与事中监督、事后监督相结合，日常监督与专项检查相结合。受托企业对经营性国有资产日常经营管理的内部监管工作应纳入企业内部审计监督部门管理。

第二十七条 受托企业及其工作人员违反本办法规定，以虚报、冒领等手段骗取维修金；擅自占有、出借、出售经营性国有资产；擅自提供担保以及未按规定缴纳经营性国有资产收益的，依据《财政违法行为处罚处分条例》的规定进行处理。

第二十八条 违反本办法有关经营性国有资产管理规定的其他行为，依据国家有关法律、法规及规章制度进行处理。

1. 附则

第二十九条 涉及经营性国有资产的处置按国家、省、市及本区相关处置规定执行。

第三十条 涉及政府储备用地临时利用的按照区土地房屋储备规定执行。

第三十一条 本办法由区财政局负责解释。本办法未尽事宜，按国家、省、市有关规定执行。

第三十二条 本办法自2025年 月 日起施行。原《湖里区经营性国有资产管理办法》（厦湖府办〔2014〕64号）同时废止。