

厦门市湖里区人民政府办公室文件

厦湖府办〔2026〕7号

湖里区人民政府办公室 关于印发湖里区行政事业单位经营性 国有资产管理办法的通知

各街道办事处，区直各委、办、局，各有关单位：

经区政府常务会研究同意，现将《湖里区行政事业单位经营性国有资产管理办法》印发给你们，请认真遵照执行。

厦门市湖里区人民政府办公室

2026年2月5日

（此件主动公开）

湖里区行政事业单位经营性国有资产管理办法

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，依照《行政事业性国有资产管理条例》（国务院令第738号）、《行政单位国有资产管理暂行办法》（中华人民共和国财政部令第35号）、《事业单位国有资产管理暂行办法》（中华人民共和国财政部令第36号）、《厦门市非税收入管理办法》（厦门市人民政府令第145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〔2025〕32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企（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在保证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》等有关规定，严格实行“收支两条线”管理。

第五条 受托企业对经营性国有资产的经营管理工作纳入区管国企领导班子和领导人员经营业绩考核有关规章制度管理。

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的综合管理部门，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，经业主单位报区政府分管国有资产的区领导召集的专题会研究审定后，由业主单位与受托企业办理托管移交手续，统一交受托企业维护和对外经营管理。

第八条 经营性国有资产转为非经营性国有资产，经业主单位报区政府分管国有资产的区领导召集的专题会研究审定后，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须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。受托企业应于资产租赁期限到期前完成招（续）租程序。

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，可按本办法第十三条规定降低底

价再次招租；仍未成交的，可采取公开邀租。

第十三条 年租金 30 万元以上的单体出租项目，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。年租金低于 30 万元（含 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金底价。

租金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% 且年租金低于 100 万元（含 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 100 万元以上的项目，受托企业须报区政府审批。对单项或批量市场评估价值金额 100 万元及以上的项目，须通过市公共资源交易市场配置平台进行市场化配置。

租赁合同履行期间，受托企业可根据市场行情变化，委托第三方对租金价格进行评估，适时调整租金，并按权限报批：项目年租金变化幅度低于 20 万元（含 20 万元）的，由受托企业按内部决策流程合理定价；项目年租金变化在 20 万元至 100 万元（含 100 万元）的，受托企业初审后报区财政局审批；项目年租金变化幅度在 100 万元以上的，受托企业报区财政局审核后，按程序报区政府分管国有资产的区领导召集的专题会研究审定。

第十四条 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免责。

第十五条 经营性国有资产租期一般不超过 5 年，特殊情况需要超过规定年限的：项目年租金低于 50 万元（含 50 万元）的，由受托企业报区财政局审批；项目年租金超过 50 万元的，由受托企业征求区财政局意见后报区政府分管国有资产的区领导召集的专题会研究审定可适当延长，延长后总租期最长不得超过 10 年。其他特殊情况还需要延长出租期限的，受托企业应充分予以论证合法、合规性，提请区政府常务会议决策。

经营性国有资产租赁期限届满前，承租人申请续租的，在满足以下全部条件的前提下可续租，审批流程：项目年租金低于 20 万元（含 20 万元）的，由受托企业按内部流程决策；项目年租金在 20 万元至 100 万元（含 100 万元）的，受托企业初审后报区财政局审批；项目年租金在 100 万元以上的，受托企业报区财政局审核后，按程序报区政府分管国有资产的区领导召集的专题会研究审定。续租期限不得超过 5 年，且续租期与原租期合计不得超过 10 年：

- （一）原租赁合同通过公开招租签订；
- （二）承租人经营业绩、履约记录良好，业态经受托企业认可；
- （三）承租人接受受托企业的续租方案。

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、合作开发方式提升运营效益，具体运营方案由受托企业报业主单位予以论证并征求区财政局意见后，报区政府分管国有资产的区领导召集的专题会研究审定。

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、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，并报区政府分管国有资产的区领导召集的专题会研究审定后，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。

第十九条 区财政局每季度按照实际收到的租金收入的一定比例核算运维费用和管理费用并拨付受托企业。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

部分须通过第三方中介机构审计，并经区政府分管国有资产的区领导召集的专题会研究确认奖励比例后，由区财政专项追加。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等。

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。运维费用中的常规费用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，安全生产检查费等，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。

大额修缮：对一次性单项超过 30 万元且不超过 200 万元（含 200 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，再报送分管国有资产的区领导召集专题会研究审定；超过 200 万元的还需报送区政府常务会研究，并按照湖里区政府投资项目有关管理办法执行，维修经费由区财政专项追加。

空置物业费：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，由受托企业向业主提出申请，业主单位报区政府专题会研究确认后，按预算经费追加流程报区政府审批同意后，由区财政局予以追加给业主单位。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。

紧急修缮：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分管国有资产的区领导召集的专题会研究审定后，按照湖里区政府投资项目有关管理办法执行，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湖里区区属国企监事会相关办法管理。

第二十七条 受托企业及其工作人员存在违反本办法规定，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等情形的，依照《财政违法行为处罚处分条例》等规定追究责任。构成犯罪的，依法移送追究刑事责任。

第二十八条 对违反有关经营性国有资产管理规定的其他行为，依照国家有关法律、法规及规章制度进行处理。

第七章 附 则

第二十九条 各有关单位、受托企业可参照本办法制定实施细则。

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 2026 年 1 月 1 日起执行（运维费用和

管理费用按照租金所属期计提），原《湖里区政府经营性国有资产管理办法》（厦湖府办〔2014〕64号）同时废止。

附件：代管行政事业单位经营性房产正向激励

附件

代管行政事业单位经营性房产正向激励

指标类型	激励类别	考核指标	奖励比例	备注
一、基础指标	房产	80% < 出租率 ≤ 85%	1%	
		85% < 出租率 ≤ 90%	1.50%	
		90% < 出租率 ≤ 100%	2%	
二、加分指标	房产	80% < 租金收缴率 ≤ 85%	1%	
		85% < 租金收缴率 ≤ 90%	1.50%	
		90% < 租金收缴率 ≤ 100%	2%	
		闲置资产招租管理规范化比例=100%	0.50%	对闲置资产制定“一处一案”去化措施，采取多渠道广泛发布招租信息，确保闲置资产信息百分百对外宣传
		盘活困难的闲置资产去化效率 > 10%	0.50%	盘活困难的闲置资产是指经过3次公开招租仍流拍或闲置时间超过6个月；去化效率=盘活困难闲置资产去化面积/本年度已去化闲置资产总面积*100%

注意事项：

1. 考核指标对应的出租率、租金收取率、年租金收入的取值均为考核所在年度；
2. 奖励部分的计提基数为考核所在年度的租金实际上缴金额；
3. 奖励金依据年度审计结果予以拨付。若租金收缴率低于80%、出现重大资产损失或合规事故，不予以奖励，强化约束责任。
4. 因政策调整、市场突变等不可抗力导致资产收缴率未达预期的，或者未催收到位的租金已通过法律诉讼催收的，经区财政局认定可免于追责。

厦门市湖里区人民政府办公室

2026年2月5日印发