

# 焦作市财政局文件

焦财产权〔2026〕8号

---

## 关于印发《焦作市市属国有企业资产出租管理办法》的通知

各市属国有企业：

现将《焦作市市属国有企业资产出租管理办法》印发给你们，请结合实际，认真贯彻执行。



# 焦作市市属国有企业资产出租管理办法

## 第一章 总则

第一条 为规范企业资产出租行为，提高国有资产运营效益，促进国有资产保值增值，根据《中华人民共和国企业国有资产法》《中华人民共和国民法典》《企业国有资产监督管理暂行条例》《企业国有资产交易监督管理办法》等法律法规，结合本市实际，制定本办法。

第二条 本办法适用于市财政局（国资委）履行出资人职责的国家出资企业及其下属各级国有全资、国有控股、国有实际控制企业。

第三条 本办法所称资产出租，是指企业将依法拥有所有权或管理权的房屋、土地、建筑物、设施设备、车位、广告位、经营权及其他可产生收益的资产使用权，在一定期限内有偿让渡给承租人并收取租金的行为。产业园区招商、房地产开发及物业管理公司从事的经营业务、以资产租赁为主业的企业资产租赁业务、融资租赁公司从事的融资租赁业务、企业住房出租给本企业职工居住等情形不适用本办法。

第四条 严禁任何形式的化整为零、拆分标的、私下出租、低价出租、人情租，严禁擅自减免、缓收、截留、账外核算租金收入。

第五条 国家出资企业应结合本级及所属各层级企业出租资

产的实际情况，制定适合本级及所属各层级企业的资产出租管理制度，明确责任部门、管理权限、决策程序、工作流程、监督检查及责任追究等内容，指导所属各层级企业规范资产出租行为。

## 第二章 出租条件

第六条 出租资产须满足以下条件：

- （一）权属清晰、无争议、无查封冻结；
- （二）已履行相应决策审批程序；
- （三）不属于主业必需自用资产；
- （四）抵押资产须取得抵押权人书面同意。

第七条 下列资产不得出租：

- （一）权属不清、存在纠纷或被依法限制处置的资产；
- （二）已列入征收、拆迁、处置计划的资产；
- （三）不符合安全、环保等强制性标准的资产；
- （四）法律、法规禁止出租的其他资产。

## 第三章 出租方式

第八条 企业资产出租原则上应通过公开招租方式确定承租人。公开招租分为进场公开招租和自行公开招租，进场公开招租指通过依法设立的产权交易机构实施的租赁行为。

企业应当认真审查意向承租人的财务状况、经营状况和信

用情况等信息，择优选定资信可靠、履约能力强的承租人，有效防范租赁风险。

第九条 单项资产年租金（底价）达到 10 万元及以上、综合资产年累计租金（底价）达到 20 万元及以上的，必须通过产权交易机构公开招租。单项资产年租金（底价）小于 10 万元、综合资产年累计租金（底价）小于 20 万元的，可以选择进场公开招租或自行公开招租，选择自行公开招租的，应通过报纸、门户网站或其他公开媒介等发布出租公告，接受社会监督。

第十条 符合下列情形之一的，经国家出资企业批准，企业可以采取非公开协议方式出租：

- （一）出租给焦作市党政机关、事业单位、国有全资或控股企业、公益性组织；
- （二）集团内部全资、控股企业之间调配使用；
- （三）法律法规规定不宜或不应采取公开招租方式的。

#### 第四章 租金定价与租赁期限

第十一条 企业应根据资产实际状况、市场价格、供需情况、资产价值补偿和租赁成本等因素，合理确定招租底价。

（一）进入产权交易机构公开招租或采取非公开协议方式的拟出租资产，必须委托具有相应资质的评估机构对资产出租价格进行评估。评估结果按照企业管理权限履行备案程序，资产出租挂牌底价不低于评估价格。

(二) 预估年租金(底价)明显小于第九条规定限额的拟出租资产,企业可选择委托中介机构评估、参照周边同类资产租金或通过市场询价等方式确定招租底价。选择参照周边同类资产租金或通过市场询价等方式确定招租底价的,企业应当进行充分的市场调查,对调查结果负责,并将相关资料整理存档备查。

未在公告期内征集到意向承租人的,可适当延长信息公告期限。延长信息公告期满仍未征集到意向承租人的,可以调整租金底价。调整后的租金底价低于评估结果 90%时,应由资产出租行为批准机构履行集体决策程序。

第十二条 资产出租期限一般不超过 5 年,对于经营性房产、土地使用权等特殊资产出租期限经国家出资企业批准可以适当延长。承租业态按行业惯例有装修需求的资产租赁可以设置一定期限的装修减免期,最长不得超过 6 个月。

## 第五章 合同与履约管理

第十三条 企业应制定统一的合同编码规则及合同档案管理办法,妥善保管合同档案。

第十四条 企业应依法与承租人签订经公司法务或合规部门审核过的租赁合同,租赁合同应包括但不限于:

- (一) 标的明细、位置、面积、现状;
- (二) 租赁用途、期限、起止日期;

- (三) 租金标准、支付时间与方式、递增约定;
- (四) 押金/保证金、维修安全责任;
- (五) 装修改造及到期处置;
- (六) 禁止擅自转租、转借、分租、改变用途;
- (七) 双方权利义务、合同变更与解除、争议解决方式、违约责任、到期腾退、法律文书送达地址。

第十五条 合同中应载明合同终止情形及免责条款。

下列情形，企业应制定应对措施：

- (一) 承租人不按时缴纳租金或确实无力履行合同;
- (二) 擅自搭建、拆改结构或改变承租用途;
- (三) 擅自转租;
- (四) 利用租赁标的物进行违法活动;
- (五) 故意损坏租赁标的物;
- (六) 因城市规划或更新改造需要拆迁或土地收储;
- (七) 企业改制、重组;
- (八) 因法律法规、政策调整或不可抗力致使租赁合同不能继续履行。

第十六条 企业应严格按照企业会计制度确认租金收入，严禁私设账外账和“小金库”。

第十七条 企业应建立出租资产管理台账，定期巡查资产使用、转租、装修、安全等情况。非公开协议方式出租资产一律不得转租。

第十八条 出租资产到期后不得直接续租，应重新履行相关审批程序。

## 第六章 监督检查

第十九条 企业是资产出租行为的责任主体，企业主要负责人是出租行为的第一责任人，对本企业资产出租行为承担相应监管责任。国家出资企业应组织所属各层级企业对年度资产出租情况开展自查自纠，形成自查报告报市财政局（国资委）。

第二十条 市财政局（国资委）加强对市属企业国有资产出租管理工作的指导，对市属国有企业贯彻执行本办法的情况进行监督检查，对资产出租中存在违规违纪违法行为造成国有资产损失或其他不良后果的，追究相关责任人的责任。

## 第七章 附则

第二十一条 本办法施行之日前已经出租的符合本办法范围的资产，合同到期后按本办法规定执行。

第二十二条 县（市、区）属企业国有资产的出租可参照本办法执行。

第二十三条 本办法自发布之日起施行，原有规定与本办法不一致的，以本办法为准。《关于印发<焦作市市属国有企业资产出租管理办法>的通知》（焦国资〔2017〕172号）废止。

信息公开选项：主动公开

---

焦作市财政局办公室

2026年5月25日印发

---