附件

上海市国资委监管企业不动产租赁管理办法

第一章 总 则

**第一条** （制定目的和依据）

为落实市委市政府工作要求，进一步规范市国资委监管企业（以下简称“监管企业”）不动产租赁管理行为，健全不动产租赁管理体系，强化监管企业不动产租赁管理主体责任，提升不动产租赁效益与管理水平，促进监管企业不动产租赁工作更加公开透明、合法规范，推动监管企业实现高质量发展，根据《中华人民共和国民法典》《中华人民共和国企业国有资产法》《企业国有资产监督管理暂行条例》等法律、法规和政策，制定本办法。

**第二条** （定义和适用范围）

本办法适用于市国资委监管企业及其各级子企业。

本办法中所指的国有企业、子企业按照《企业国有资产交易监督管理办法》（国务院国资委2016年32号令第四条）中的表述。

本办法所针对的不动产是指监管企业在中华人民共和国境内（不含香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾地区）所有或受托管理的，按法律法规可用于租赁的不动产，一般指房产与土地。房地产开发企业作为存货管理的不动产，不纳入办法范围。监管企业及其各级子企业承租的不动产再转租的，纳入办法范围。

本办法所称不动产租赁是指监管企业将其不动产部分或全部出租给自然人、法人或其他组织（以下简称“承租人”）使用，并向承租人收取租金的行为。

本办法所称租赁平台是指经国资委认定并公布，熟悉国有资产监督管理规范、具备规范运行体系，为我市国资国企提供不动产租赁合规服务和招租服务的运营机构。

**第三条** （监管职责）

市国资委按照国有资产监督职能，加强对监管企业不动产租赁管理工作的指导，依法行使监督职能，综合运用审计、专项检查、考核等方式加大监督力度，强化对违规行为的责任追究；对租赁平台开展定期、不定期监督检查。

**第四条** （企业主体责任）

监管企业作为不动产租赁的实施主体应当履行以下职责：

（一）负责建立健全本企业及各级子企业的租赁管理组织，制定本企业不动产租赁管理制度，明确管理责任、管理权限及工作流程；

（二）负责建立本企业不动产管理工作台账并及时动态更新；

（三）负责规范管理本企业不动产的租赁行为；

（四）负责监管所属各级子企业的不动产租赁管理行为；

（五）鼓励监管企业建立不动产租赁信息管理系统，加强与租赁平台的对接；

（六）监管企业应通过定期或不定期开展专项检查的方式，对本办法和企业内部不动产租赁管理制度的贯彻落实情况进行监督检查；

（七）严禁将本应一并出租的不动产通过拆分面积、压低租金等方式规避应按照重大不动产租赁事项管理的行为；

（八）严禁在招租过程中发生阻碍房屋踏勘、消极配合承租方尽调或不遵守招租公告约定自行否定承租方资格等违反公平公正原则的行为；

（九）积极服务国家、省级行政区（省、直辖市、自治区）重大战略任务出租不动产情形。

第二章 管理体系

**第五条** （管理原则）

各监管企业及其下属各级国有企业（以下简称“各级子企业”）的不动产出租行为均应纳入管理。各监管企业应根据出租不动产属性、出租企业管理水平等特征，全面覆盖与分类管理相结合，分类设置管理标准和管理权限，突出监管重点，兼顾原则性和灵活性。

**第六条** （标准要求）

符合下列情形之一的，应作为监管企业重大不动产租赁事项进行管理：

（一）房屋资产：单次招租资产的租赁建筑面积在1000平方米及以上的，或单次招租资产的平均年租金底价（不包含免租期，下同）在100万元及以上的；

（二）场地资产：单次招租资产的平均年租金底价在100万元及以上的。

不符合上述情形的，作为一般不动产租赁事项进行管理。

第三章 招租程序

**第七条** （租赁方案）

监管企业租赁方案按以下程序确认：

监管企业重大不动产租赁事项应当在招租前结合主业发展规划和不动产实际情况制定合理的招租方案，内容包括但不限于拟出租资产的基本情况（如现状、地点、建筑面积、规划用途、产权归属情况等）、出租用途及期限、承租条件、租金底价及确定依据、租金调整幅度等基本招租条件、承租方基本资格条件及招租方式等；

其中，不动产出租底价应在市场询价或委托专业机构评估的基础上，结合市场供需及资产实际情况等因素综合确定。如涉及评估的应按相关规定做好评估备案工作；承租方资格条件设置不应违反公平竞争原则。

**第八条** （决策程序）

监管企业不动产租赁决策程序如下：

（一）监管企业应制定相应制度，明确不动产租赁行为的决策主体、决策权限和决策责任，坚持科学民主决策；

（二）重大不动产租赁行为及符合可不公开招租情形的，应根据实际纳入监管企业或其授权的子企业“三重一大”事项，履行集体决策程序。由授权子企业决策的，应在履行集体决策程序后，上报监管企业备案；

（三）一般不动产租赁事项由监管企业或其授权的子企业按其制度决策；

（四）监管企业不动产严禁无序转租。因企业发展需要或不动产特性确需转租的，应纳入监管企业或其授权的子企业“三重一大”事项，履行集体决策程序，并明确出租人主体责任，包括但不限于安全及租后管理等；

（五）监管企业不动产应严控低效长租，企业可根据租赁项目实际投入、用途、固定资产折旧年限、市场变化等因素合理制定单次租赁期限。如租赁期限超五年的，企业应建立相应的价格调整机制，并纳入监管企业或其授权的子企业“三重一大”事项，履行集体决策程序。

**第九条** （招租方式）

监管企业按以下方式招租：

（一）监管企业不动产招租行为（除第五章所列情形），应通过公开竞争确定，以提高监管企业资产利用效益。具体可采用竞价或择优的遴选方式：采用竞价方式的,一般以价高者得的原则确定承租方及承租价格；采用择优方式的，原则上以通过权重报价等得分最高的意向承租方为最终承租方；

（二）重大不动产租赁事项，应通过租赁平台以公开招租的方式确定承租人。监管企业或其授权的子企业应按公开招租的结果进行合同磋商与签订，并在租赁平台进行合同备案；

（三）一般不动产租赁事项，监管企业可自行组织公开招租，但应在租赁平台发布招租信息公告，公告期限不少于五个工作日。监管企业应按照公开、公平、公正的原则确定承租方。对一般租赁事项，支持监管企业根据实际情况通过租赁平台公开招租方式进行招租，并做好合同集中备案管理。

**第十条** （合同变更）

监管企业租赁合同变更应当遵循以下原则：

（一）监管企业应根据规定履行招租程序、签订租赁合同，租赁合同生效后不得随意变更；

（二）因租赁市场环境发生重大变化确需调整租赁面积或租金价格的，应当经原决策主体履行决策程序后进行调整；

（三）重大不动产租赁事项涉及租金、面积调整的，应及时将调整后的租赁合同及相应决策文件至租赁平台备案。

第四章 平台运行规范

**第十一条** （平台运行条件）

租赁平台应当严格遵守法律法规等相关规定，满足如下条件：

（一）有与业务经营相适应的信息系统、场地等基础设施；

（二）能提供信息发布、登记承租意向、组织招租活动、租赁合同备案等与公开招租活动相关的服务资源；

（三）工作人员具备相应的专业知识和从业经验；

（四）有健全的组织机构和管理制度。

**第十二条** （平台责任）

租赁平台作为不动产租赁的实施平台应当履行以下职责：

（一）为监管企业公开招租提供信息发布等与公开招租活动相关的服务资源；

（二）维护公开招租的公平性和公正性，对通过租赁平台开展的公开招租行为进行规范性审核；

（三）统计分析监管企业不动产公开招租情况，并及时向市国资委反馈；

（四）恪守职业道德，严守商业秘密。

第五章 可不公开招租的情形

**第十三条** （情形分类）

监管企业可不公开招租的情形如下：

（一）涉及国计民生、公益性、文物保护和基础设施建设等特殊要求，或可能危及公共安全、影响公共卫生和社会秩序等造成重大社会影响的不动产租赁；

（二）纳入市保障性租赁住房、公租房、居住性公房、人才公寓、员工宿舍的租赁住宅，或住宅小区配套的车库等地下空间，监管企业自行制定出租规则的；

（三）涉及国家、省级行政区（省、直辖市、自治区）支持落地的重大项目，相关文件明确需租用不动产的；

（四）监管企业主责主业涉及园区产业招商、大型百货、购物中心以及农贸市场等场所内开展专业零售及批发、酒店内配套商业等相关租赁，且监管企业自行制定出租规则的；

（五）为监管企业及各级子企业主责主业提供配套服务的供应商、经销商因开展配套服务承租监管企业或各级子企业不动产的；

（六）同一监管企业与其各级子企业或同一监管企业所属各级子企业之间出租不动产的；

（七）已纳入政府征收、收储范围内的租赁（租赁期限不超过1年）；

（八）列入监管企业集团转型、更新项目范围的短期租赁或其他因历史原因造成的，尚在清退过程中的过渡性续租（租赁期限不超过1年）；

（九）租赁期限不超过6个月的短期资产租赁（监管企业不得以拆分租赁期限、连续短租等方式规避公开招租）；

（十）各级党政机关、事业单位以及在民政部门登记的非营利性社会组织承租并实际使用的（非经书面同意不得转租，且不得赚取差价）；

（十一）其他特殊情形（不适于公开招租）的出租，经向市国资委报备同意的。

第六章 附 则

**第十四条** （解释权）

本办法由市国资委负责解释。

**第十五条** （权证规范）

监管企业因历史原因造成不动产权证不齐，或因特殊原因导致无权证但监管企业实际占用并获取收益的不动产，应及时进行确权补证。监管企业在租赁前应确保不动产日常使用安全（包括但不限于消防安全及建筑质量安全），同时承诺收益归属无争议。

**第十六条** （准用性规定）

各委托监管单位、各区国资委可参照执行。

**第十七条** （特殊类型管理）

监管企业在境外的不动产，可根据当地法律法规，按照市场化定价、以公开透明方式，自行制定出租规则。

**第十八条** （施行日期）

本办法自2025年7月1日起正式施行，原《上海市国资委关于进一步完善市国资委监管企业不动产租赁管理工作的实施意见》（沪国资委综合〔2023〕232号）同时废止。

抄送：各委托监管单位，各区国资委

上海市国资委办公室（党委办公室） 2025年6月13日印发