

南京市雨花台区人民政府文件

雨政发〔2018〕128号

关于印发《雨花台区进一步加强经营性资产 集中统一监管实施意见（试行）》的通知

软件谷管委会，南站综管办，各街道办事处、各园区管委会，
区政府各部门，各有关单位：

现将《雨花台区进一步加强经营性资产集中统一监管实施意见（试行）》印发给你们，请结合实际抓好贯彻落实。

南京市雨花台区人民政府

2018年7月9日



抄送：区委各部门，区人大办，区政协办，区法院，区检察院。

南京市雨花台区人民政府办公室

2018年7月9日印发

雨花台区进一步加强经营性资产集中 统一监管实施意见（试行）

第一章 总 则

第一条 为进一步加强我区经营性资产管理，维护国有、集体资产的安全完整、有效利用及保值增值，根据《南京市市级行政事业单位国有资产使用管理办法》（宁政办发〔2014〕21号）、《雨花台区关于进一步加强和规范村级集体资金资产资源监督管理的意见》（雨委发〔2014〕36号）、《雨花台区区级行政事业单位国有经营性资产监督管理办法》（雨政规字〔2014〕1号），结合我区实际，提出本意见。

第二条 本意见适用于区属各行政事业单位、纳入预算管理的社团组织。同时对软件谷管委会、各街道（园区）及下属社区，区属国有企业、各平台公司实行统一监管。

第三条 本意见所称经营性资产是指单位在保证履行行政职能、完成事业任务和保障企业正常经营的前提下，所占有的可用于对外出租的各类房屋、土地资源及其他资产，包括国有、集体资产。

第二章 管理职责

第四条 区各部门和单位应按照各自职责，共同做好全区经营性资产管理工作。

第五条 区财政局（国资办）代表区政府行使对全区国有经

营性资产监督管理职能，负责对全区国有经营性资产管理工作的指导、协调、监督和管理。负责制定全区经营性资产管理办法，明确管理方式、出租原则及要求；审批区属各行政事业单位、纳入预算管理的社团组织经营性资产出租申请；按照“收支两条线”原则，督促出租单位依法依规上缴租金收入；履行全区经营性资产管理及收入情况的统计及报告职能。

第六条 区农业局负责农村集体经营性资产的监管工作,包括出台完善各项管理制度,督促农村集体经营性资产出租事项及相关合同的合法合规管理。

第七条 区各主管部门是区属各行政事业单位、纳入预算管理的社团组织、下属企业经营性资产管理责任主体；软件谷管委会、各街道（园区）是本级、下属社区、下属企业经营性资产管理责任主体。各责任主体要加强对下属单位经营性资产的管理，规范决策流程、招租方案、审核报批及备案、合同范本、收入上缴和支出使用的管理考核。

第八条 经营性资产出租单位负责资产的日常管理工作，包括：建立健全资产管理台账制度，履行档案管理、制定招租方案、出租事项报批、签订租赁合同、收缴租金、资产日常管理维护、区经营性资产在线动态监督管理系统的及时录入及资产的会计、统计及报告职责。

第九条 区法制办依据《雨花台区重大合同审查备案办法》的规定，对有关合同进行审查备案。

第十条 区监察委负责加强对全区经营性资产出租行为的

监督检查，查处资产租赁中弄虚作假、隐瞒租赁行为以及工作人员玩忽职守、徇私舞弊、贪污受贿等行为。

第十一条 区审计局负责对资产管理、租金收缴、租金使用等情况进行审计监督。

第三章 管理机制

第十二条 区属各行政事业单位、纳入预算管理的社团组织按《雨花台区区级行政事业单位国有经营性资产监督管理办法》（雨政规字〔2014〕1号）的程序和要求履行报批手续，区财政局（国资办）对其经营性资产的出租行为实行审批制。区财政局（国资办）对软件谷管委会、各街道（园区）及其下属社区，区属国有企业、各平台公司的经营性资产的出租行为实行备案制。

第十三条 区属各行政事业单位、纳入预算管理的社团组织等占有的经营性资产逐步纳入区集中管理范围，由区财政局（国资办）授权区国投公司统一管理。资产管理权移交后将视产权资料完备情况逐步实施产权属关系的转移。权属关系转移前，各单位对经营性资产的日常修缮及与产权属关系有关的担保、抵押、负债、赔偿、争议等事项依法承担责任，同时履行资产的会计、统计及报告职责。租金收入由财政统筹使用。

第十四条 对区政府确定的统管资产，各单位要逐项与区国投公司签订委托管理协议，明确双方责任，确保资产管理权合法合规移交。统管资产中所有权在本单位，但已委托外单位管

理的经营性资产，各单位要积极与原受托方商议处理方案，逐步收回管理权。资产管理权移交后，针对到期或空置资产，区国投公司可直接开展招租活动。统管资产中租赁协议尚未到期的资产，各单位应主动配合区国投公司签订包括承租方在内的三方租赁补充协议，约定管理权移交和租金收缴事宜，确保资产管理权平稳过渡。资产管理权移交过渡期，各单位应配合区国投公司做好资产管理的协助工作。

第四章 管理方式

第十五条 明确租赁原则。招租行为应遵循“公平、公正、公开”的原则，除特殊情况外，所有资产均实行公开招租，由出租单位直接或委托有资质、信誉良好的社会中介机构进行公开招租。

第十六条 设定租赁底价。房产租金底价应以同期、同类市场价格为参考，可通过询价、评估等多种方式，综合考虑房产性质、用途和市场供求等因素确定。单次出租面积在 200 平方米以下的房产可由出租单位根据市场参考价通过集体决策确定租赁底价。

因招商引资、产业孵化、人才引进等引进的承租户，如租金低于市价或免租金，应在合同中明确减免条件，该事项须由主管部门审核后报本部门分管区领导及财政局（国资办）分管区领导共同批准后执行。

第十七条 严把招租方案关。主管部门及出租单位要切实加

强对出租方案中有关用途、期限、底价及询价依据、招租方式、承租方资质、相关风险防控措施审核把关，并按规定履行集体决策及报批程序。

第十八条 严把承租人审核关。承租人的确定应当遵循公开透明的原则，承租人应是法人、社团组织或具有完全民事行为能力的自然人，且无违法或不良经营记录。出租单位因资产经营需求对承租人的资信、实力、承租用途等方面有特别要求的，可在招租公告中予以明确。

第十九条 统一规范租赁合同。除特殊情况外，区属各行政事业单位、纳入预算管理的社团组织等应按照区国资办统一制式租赁合同范本与承租户签约。

第二十条 严格租期租约管理。资产出租的期限一般不超过三年，用于商业经营的房屋出租期限不超过五年。超过上述租赁期限须由主管部门审核后报本部门分管区领导及财政局（国资办）分管区领导共同批准后执行。

出租单位应在资产租期内建立合理的租金增长机制。除商业综合体整体招租外，房产出租合同应明确禁止转租行为。

已列入动迁计划的资产原则上不再对外出租，如有特殊原因确需租赁的，须由主管部门审核后报本部门分管区领导及财政局（国资办）分管区领导共同批准后执行。

出租资产在租约期内，凡因城市规划等原因引起对所租赁房屋动迁的，出租单位负责按规定提前通知租赁户，并解除租赁协议，同时做好房屋腾空之前的相关工作。

若遇欠费、转租、损坏房屋结构以及用于违法经营活动等情况，出租单位应及时采取相应措施，保证资产安全。

第二十一条 加强续租管理。出租单位应要求租赁户在租期期满前三个月，提出退租或续租申请。出租单位应同时办理招租申报审批手续，进行公开招租。针对原公开招租的资产，在无拖欠租金行为、续租租金比原租金合理增长，且与市场租金相当的前提下，经区财政局（国资办）批准后，可与提出续租申请的原租赁户续约。

有拖欠租金、转租等违法违规行为的租赁户到期后，不得续签租约。其所租用的资产必须由出租单位依照协议到期收回，并按照本意见重新公开招租。

第二十二条 执行闲置报备手续。可经营性资产处于闲置状态或改为自用的，各单位需做出书面说明报区财政局（国资办）备案。

第二十三条 加强收支管理。出租单位应按合同约定及时收取或催缴租金，将租金及时足额缴入区财政非税专户并纳入预算管理。各出租单位要严格执行“收支两条线”管理规定，严禁以消费方式冲抵租金收入、“坐支”资产出租收入、私设“小金库”等违法违规行为。

第二十四条 加强基础信息管理。经营性资产占有及管理单位要建立健全本单位资产基础性台账，及时、准确、完整登记资产租赁情况并做好租赁后的管理工作，确保账物相符，同时对出租的审批文件、房地产资料（房产证、土地证、相关房产

资料、建筑图纸原件、租赁合同原件等)及自用房地产资料(房产证、土地证和相关房地产资料原件等)加强管理,妥善保管。

第二十五条 建立报告制度。全区所有出租单位须及时登录《南京市雨花台区经营性资产在线动态监督管理系统》,全口径录入资产出租及合同、收入变动信息向区国资办备案。每季度结束后15日内,各主管部门向区国资办书面报送本单位及下属单位上季度资产经营情况统计表及资产闲置情况说明,上述材料均需单位主要负责人签字并加盖单位公章。

第五章 附则

第二十六条 本意见施行前正在履行的租约,除显失公允或租金价格明显过低以外,允许维持原租约直至租赁期满,原租约履行结束后,一律按本意见执行。原租约中显失公允、租金价格明显过低以及没有约定承租期限的合约,有关单位应尽快清理到位。

第二十七条 对违反本意见规定的单位及责任人,依据《中华人民共和国预算法》、《中华人民共和国政府采购法》、《中华人民共和国招标投标法》、《财政违法行为处罚处分条例》等法律法规进行处理;情节严重的,根据干部管理权限移送纪检监察部门;构成犯罪的,依法移送司法机关处理。

第二十八条 软件谷管委会,各街道(园区),各区属国有企业、平台公司可参照本意见制定本地区、本单位经营性资产

管理办法。

第二十九条 本意见由区财政局（国资办）负责解释。

第三十条 本意见自发布之日起实施，本意见发布前的有关规定与本意见不一致的，按本意见执行。