

闵行区人民政府办公室文件

闵府办发〔2026〕3号

闵行区人民政府办公室关于印发《闵行区 区管企业不动产租赁管理办法》的通知

各镇人民政府、街道办事处，莘庄工业区管委会，区政府各委、办、局，各区属公司，有关单位：

《闵行区区管企业不动产租赁管理办法》已经区政府同意，现印发给你们，请认真按照执行。

特此通知。

2026年4月9日

闵行区区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）

为进一步规范区管国有企业不动产租赁管理行为，健全不动产租赁管理体系，强化区管企业不动产租赁管理主体责任，推动区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》、《上海市国资委监管企业不动产租赁管理办法》（沪国资委社责〔2025〕128号）、《闵行区区管企业重大经营事项管理办法》（闵府发〔2025〕13号）等法律、法规和政策规定，结合本区实际，制定本办法。

第二条 （定义和适用范围）

本办法适用于区政府授权区国资委履行出资人职责并监管的区管企业及其下属企业（含下属全资、控股企业和托管企业，以下简称“企业”）。

本办法所针对的不动产是指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、承租或受托管理的，按法律法规拥有所有权或者出租权利可用于租赁的不动产，一般指房产与土地。受托管理的行政事业资产，不纳入办法范围。房地产开发企业作为存货管理的不动产，

不纳入办法范围。

本办法所称不动产租赁是指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。

第三条 (管理原则)

(一)坚持服务区域发展。重点聚焦科技创新、产业发展,优先向生物医药、先进制造、未来产业等符合区域产业政策的项目倾斜资源。同时,结合区域产业规划,加快新旧动能转换,促进功能集聚,打造产业集群,形成产业链协同效应。

(二)坚持资产保值增值。要强化企业经营思维和运营管理能力,以保值增值为核心目标,统筹兼顾战略价值、经济价值、社会价值,进一步创新不动产租赁运营管理模式,实现国有资产整体焕新升级、提质增效。

(三)坚持规范有序运营。企业应根据本办法建章立制,将不动产租赁纳入全过程、全周期管理,坚持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,按照公平公正公开交易原则,规范租赁流程、突出监管重点、加强风险防控。

第四条 (监管职责)

区国资委加强对区管企业不动产租赁管理工作的指导,通过专项检查、绩效评价等方式依法行使监督职能,并将检查情况纳入企业经营业绩考核范围。加强与巡视巡察、纪检监察、

审计监督的协同联动，强化对违规行为的责任追究。

第五条（企业主体责任）

区管企业作为不动产租赁的实施主体、责任主体，应履行以下职责：

（一）负责建立健全本企业及下属企业的租赁管理组织，根据本办法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）负责规范管理本企业不动产租赁行为，并负责监管下属企业的不动产租赁管理行为；

（三）严格落实安全主体责任，加强日常监督检查和风险排摸，及时进行整改，保障人员、财产和公共安全；

（四）负责建立不动产管理工作台账并及时动态更新；

（五）建立健全不动产租赁信息管理系统，通过规范流程建立本企业不动产租赁平台目录清单；

（六）定期开展专项检查，对本办法、本企业及下属企业不动产租赁管理制度的贯彻落实情况进行监督检查；

（七）加强租赁合同执行情况管理，严格规范开展合同签订、租金收取、合同变更、风险防控等动态事项日常监管；

（八）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；

（九）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；

(十)积极服务国家、市、区重大战略任务出租不动产情形。

第二章 招租程序

第六条 (标准定义)

符合下列情形之一的,应作为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(含)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(含)以上的;

(二)场地资产: 单次招租资产的平均年租金底价在 50 万元(含)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。

第七条 (租赁方案)

区管企业不动产租赁方案按以下程序确认:

不动产租赁事项应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。

不动产出租底价应在委托专业机构评估的基础上,结合市

场供需、成本租金及资产实际情况等因素综合确定，原则上租赁价格不得低于出租底价；承租方资格条件设置不应违反公平竞争原则等。

第八条 （信息发布）

区管企业应发布年度招租计划，年度招租计划包括可租赁资产基本情况、计划招租时间、计划招租方式等。

第九条 （招租方式）

企业不动产招租行为（除第三章所列情形），应通过区管企业认定的租赁平台以公开招租的方式确定承租人。招租时应在公开租赁平台发布招租信息公告，租赁事项公告期限不少于五个工作日。一般遵循价格保底、价高优先的原则，通过公开竞争确定，提高国有资产利用效益。

第十条 （集体决策）

以下不动产租赁事项，应纳入区管企业或授权其下属企业“三重一大”事项，履行集体决策程序：

- （一）重大不动产租赁事项；
- （二）符合第三章所列情形可不公开招租的；
- （三）因特殊情形确实需要低于评估底价的；
- （四）因特殊情形租赁期限超过五年的；
- （五）因特殊情形给予承租人免租期的；
- （六）因特殊情形确需转租的。

其他不动产租赁事项，由区管企业根据本企业不动产租赁管理制度进行规范决策管理。

第十一条 （分级管理）

根据全面覆盖、分级管理的原则，以下不动产租赁事项应当报区国资委分别履行事前备案、事后备案和报告程序。

（一）事前备案：

1. 区管企业不动产租赁管理制度；
2. 特殊情形单次租赁期限五年以上的；
3. 新增承租不动产行为中，租赁期限三年以上的、建筑面积在 1000 平方米（含）以上的，或新增承租资产平均年租金底价（不包含免租期）在 100 万元（含）以上不动产租赁事项。

事前备案事项经区管企业“三重一大”集体决策后，须提供请示备案报告、资产租赁方案、底价评估报告、集体决策意见等相关书面材料报区国资委，经区国资委审核并书面回复后方可实施。

（二）事后备案：

区管企业不动产租赁平台目录清单应经区管企业“三重一大”集体决策后，报区国资委事后备案。

（三）报告事项

区管企业半年度和年度不动产租赁情况报告应经区管企业主要领导签字、单位盖章后向区国资委报告。

第十二条 （日常管理）

租赁日常管理应遵循以下基本要求：

（一）严控低效长租，企业应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订单次租赁年限，一般租赁期限及合同签订不超过五年。因支持区域战略发展任务等因素租赁期限确需超过五年的，须经区管企业“三重一大”集体决策后报区国资委事前备案，租赁满五年后须重新进行评估，进行相应的价格调整，综合研判、规范决策后续租赁事项；

（二）不动产承租方为党政机关、事业单位等国有单位，从服务区域发展、承担社会责任、支持公益事业角度出发，对于实际用途确为功能型、服务型、公益型项目，企业可按照保本微利的原则合理确定租金，承租方原则上不得转租、不得从事盈利型经营；

（三）严格规范免租期设置，企业可根据租赁项目实际情况等因素给予承租方免租期，原则上最长不超过6个月，免租期只减免租金，且计入合同租期。续租原则上不设置免租期；

（四）严禁无序转租，确因实际需要或不动产特性需转租的，应明确出租人、承租人主体责任，包括但不限于安全及租后管理等，同时作为日常监管的重点点位。不得以战略合作、框架合作等私下方式进行转租；

（五）因特殊因素确需调整租赁事项的，应经原决策主体履行决策程序后进行调整。重大不动产租赁事项调整应及时将调整后的租赁合同及相应决策文件至原决策主体备案；

（六）根据规范流程发布招租信息、履行招租程序、签订租赁合同，租赁合同签订后应及时录入国有资产管理信息系统，租赁合同生效后一般不得随意变更；

（七）建立健全安全管理专门机构，配备专业人员，做好安全生产管理工作。对自有不动产，企业应切实履行日常安全管理职责；对出租不动产，租赁双方应当签订安全生产管理协议，明确双方对出租不动产的安全管理责任；

（八）对承租人经营的业态要求、管理责任以及其他诸如不得擅自改变资产结构、擅自改建、扩建、擅自转租等禁止性行为予以明确，并约定一旦承租人存在上述行为，企业有权提前终止合同且不承担任何责任；

（九）建立租金催收预警机制，按照合同约定按时、足额收取租金，对于租金拖欠行为，应及时采取有效措施进行追缴，如催讨未成应及时依法维权；

（十）租赁到期后，应重新履行招租程序。原承租人要求续租的，应在租期届满提前提出书面申请，在招租时享有同等条件下的优先承租权。未按要求提出续租申请的承租人，在重新招租时不得享有优先承租权。履约评价不合格的承租人，不得续租。

第十三条 （租赁平台）

租赁平台是指经区管企业“三重一大”集体决策认定、区国资委事后备案，熟悉国有资产监督管理规范、具备规范运行体系，为企业提供不动产租赁合规服务和招租服务的运营机构，租赁平台应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。

第三章 可不公开招租的情形

第十四条 （情形分类）

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）涉及国家、市、区支持落地的重大项目，相关文件明确需租用不动产的；
- （三）各区管企业之间及其下属企业之间出租不动产的；
- （四）纳入市、区保障性租赁住房、公租房、居住性和非居住性公房、人才公寓、员工宿舍的租赁住宅，住宅小区配套

的车库等地下空间，且企业自行制定出租规则的；

（五）区管企业及其下属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、社区商业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，且企业自行制定出租规则的；

（六）为区管企业及其下属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区管企业或各级下属企业不动产的；

（七）产权不清、权证不全、存在争议的资产；

（八）企业因改制遗留问题需要暂时保留协议租赁的；

（九）已纳入政府征收、收储范围内的租赁（租赁期限不超过1年）；

（十）列入区管企业集团转型、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）；

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

（十二）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）。

第四章 监督考核

第十五条 （绩效考核）

区国资委将不动产租赁工作纳入企业领导人员任期和年度绩效评价，重点考核企业不动产租赁管理制度制定、规范决策流程、工作台账、日常监管等执行情况，重点考核经济价值包括不动产出租率、租金收缴率等指标完成情况，同时兼顾战略价值和社会价值。

第十六条（责任追究）

区管企业及下属企业领导班子或个人在租赁过程中如有下列违规违纪行为之一，分别依据党纪政纪、法律法规和规范性文件规定追究相关责任，构成犯罪的移送司法机关处理：

（一）违反相关法律、法规、规章和租赁管理决策流程，造成国有资产损失的；

（二）利用租赁管理职权，与承租方发生不正当经济往来存在利益输送等行为的；

（三）因失职或渎职、未依规操作造成资产长期闲置、发生租金欠款逾期未及时收回、未及时诉讼或未按规定及时收缴租金的；

（四）未履行出租人监督责任，造成重大安全生产隐患或安全生产责任事故的；

（五）其他应予追究责任的情形。

第五章 附 则

第十七条（准用性规定）

委托监管企业、委办局及街道下属国有企业、区属城镇集体企业可参照本办法执行。

第十八条（遵从上位法与相关法律法规）

本办法如与国家法律、法规、规章、规范和上级有关政策相抵触，以国家法律、法规、规章、规范和上级有关政策为准。之前有关管理规定与本办法有冲突的，以本办法为准。

第十九条（施行日期）

本办法自发布之日起实施，原《闵行区规范区属国有（集体）企业资产租赁管理的实施意见》（闵府办发〔2018〕16号）、《关于进一步完善〈闵行区规范区属国有（集体）企业资产租赁管理的实施意见〉的通知》（闵国资办〔2024〕14号）同步废止。

第二十条（解释权）

本办法由区国资委负责解释。

公开属性：主动公开

抄送：区委各部门、区人大办、区政协办、区纪委监委、区法院、
区检察院、各人民团体。

闵行区人民政府办公室

2026年4月9日印发
