

高新区经营性房屋及建筑物 统一租赁经营管理暂行办法

第一条 为了促进经营性房产合理配置和有效使用，进一步优化大连高新技术产业园区（以下简称“高新区”）创新和创业环境，不断提高经营性房产使用效益和增加财政收入，根据《大连高新区行政事业单位国有资产管理暂行办法》（大高管发[2012]57号）、《大连高新区经营性房屋及建筑物租赁经营管理暂行办法》（大高管发[2012]58号）及国有资产管理相关规定，结合高新区实际，制定本办法。

第二条 本办法适用于纳入统管范围的高新区管委会（以下简称“管委会”）所有的各类经营性房屋及建筑物资产运营管理行为。

第三条 本办法所称的纳入统管范围的经营性房屋及建筑物（以下简称“经营性房产”），是指高新区财政投资购建、产权为国家所有的和管委会（或所属行政、企事业单位）采取租赁方式租入基于支持产业或企业发展、招商引资、人才培养等需要而占有、使用、租赁经营并委托经营性房产统管单位（以下简称“统管单位”）统一管理的房屋及建筑物。

第四条 经营性房产实行集中管理、统一经营。

区国资办代表管委会监督管理经营性房产，负责对经营

性房产使用、经营成果考核及收益收缴的监督检查等工作，确定并委托、指导统管单位开展统管工作，制定管理办法和考核办法，下达考核指标并组织考核工作。

各招商单位及产业主管部门（以下简称“各使用单位”）具体安排使用经营性房产，根据各自职责、任务和产业发展目标具体负责招商引资及吸引企业入住（对经营性房产的出租率负有责任），与统管单位密切配合、积极协作，最大限度地提高资产配置、使用效益和服务企业水平，优化整合现有房产资源，打破行业壁垒，统筹兼顾，不断降低经营性房产空置率，招商与选资相结合，确保产业发展与资产经营双赢。

统管单位负责制定经营性房产经营管理方案、与承租企业签订《房屋租赁合同》、收取（催讨）租金及物业费（含水电、采暖制冷等相关费用）并按税法规定申报纳税、根据有关规定和实际情况测算确定出租面积及出租价格、协调督促经营性房产产权单位及物业公司履行相关义务或责任并承担相应的法律责任、根据招商及产业发展、人才培养等工作计划和承租企业的实际需求提供租赁场地及相关服务等。

第五条 经营性房产的回租、分配及续租仍按大高管发[2012]58号有关规定执行，但租赁房产应履行政府采购程序。原则上不再回租或续租经营性房产，应按“到期退租”的原则逐渐清退回租经营性房产。

第六条 经营性房产要建立经营目标责任制，明确相关单位“责、权、利”，不断提高资产经营使用效益。

（一）统管单位根据区国资办出具的经营性房产统管委托授权书并按区国资办统一制定的“经营性房产租赁合同文本”与承租企业签订出租合同或协议，做到租金应收尽收。统管单位应会同各使用部门制定经营性房产统管工作流程。

（二）统管单位在不影响产业需求和招商工作的情况下可按市场化、社会化方式通过引入餐饮、超市等经营机构或相关配套服务设施，不断完善和强化经营性房产的功能，并按合同约定督促物业公司尽职履责或通过招标确定物业公司的方式，进一步提高服务质量和水平。

（三）统管单位要根据“不低于回租价格或评估价格”原则按经营性房产相关成本和资产状况结合市场行情并经规定程序统一确定大致相当的出租价格，以免因为租金此高彼低而导致承租企业竞相逐低，影响正常的市场秩序和产业政策的引导效果；根据实际情况，出租价格可高于经营性房产租入价格。

（四）区国资办根据经营性房产相关成本、位置、新旧程度等情况，结合房产实际使用情况、租赁合同签订情况和预计出租面积以及物业服务提供情况测算确定经营性房产出租租金（含物业费）收入指标，并据此对经营目标完成情况进行考核。

（五）管委会按“成本补偿”原则，每年对统管单位的经营性房产经营管理费用给予相应补助，未完成收入指标相应扣减补助经费。

（六）各使用单位应定期向经营性房产监管部门报送经营性房产安排使用情况。

第七条 统管单位要建立并不断完善经营性房产管理信息系统，与各使用单位及监管部门实现联网，实行动态分类管理。

第八条 区国资办会同区财政局根据有关规定，通过编制年度国有资本经营预算方式，将经营性房产租金（含物业费）收入及支出纳入预算管理，确保租金收入应收尽收，及时收缴。

（一）统管单位根据有关规定办理税务登记、领购发票、收取租金并开具收款发票，单独设立租金专户、保证金专户进行核算。

（二）统管单位将收取的租金（含物业费及保证金，扣除相关税费）报区国资办确认后，按月缴入设在财务结算中心的国资经营专用账户。

（三）区国资办根据回租房产租赁合同或协议相关条款，受理并审核出租方租金支付申请并征求各使用单位和统管单位意见后，办理租金支付事宜。

（四）区财政局会同区国资办核定统管单位支出计划并下达执行，支出主要用于经营性房产统管费用补助。

第九条 各使用单位应根据部门职责、高新区产业发展政策和承租企业的实际情况会同有关部门制定租金补助政策，但租金补助应采取“先交后补”的方式，即各承租企业首先应按统一确定的出租价格足额缴纳租金，然后再根据不同情况享受相应的租金补助政策。

第十条 本办法由区国资办负责解释。