

凌创资产管理中心经营性房产租赁 相关工作流程

根据高新区管委会对国有经营性房产管理指示精神，暂由凌创资产运营管理小组负责大连高新技术产业园区凌创资产管理中心（简称：凌创）对经营性房产的统一经营管理工作。

为规范统管经营性房产工作，暂拟定包括区国资办、招商单位、凌创、物业管理单位等业务相关部门工作范畴及工作流程如下：

一、各相关部门及单位工作范畴

1、区国资办：作为国有经营性房产监督管理部门，负责对经营性房产运营管理工作进行监督管理，对经营性房产使用、经营成果考核、收益收缴及监督检查等。

2、招商及房屋使用单位：根据各部门及单位招商职能，负责经营性房产入驻企业的招商、审批工作及后续协调企业服务工作，负责提供经营性房产的有关政策法规、文件、产业发展规划及项目实施方案或管委会批示等资料或材料。

3、凌创：作为经营性房产统管单位，与承租企业签订《房屋租赁合同》、收取和追缴租金及物业费等相关费用、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、根据管委会招商单位需求提供租赁场地及相关服务

等。

4、各房产物业单位：作为经营性房产的现场服务单位，配合统管单位做好相关企业物业服务工作。同时，安全工作作为经营性房产管理工作的重点工作内容，由各房产物业单位签署相关安全责任文件，制定各产业楼宇的应急预案，做好现安全管理工作，并协助统管单位处理企业现场进驻、撤场手续办理及备案等工作。

二、国有经营性房产工作流程：

1、企业入驻、合同签订工作流程

各招商及房屋使用单位向凌创提供招商企业入驻的联系函件，凌创依照招商单位意见，为企业拟定《房屋租赁合同》。企业入驻需先缴纳履约保证金，凌创再与企业正式签订《房屋租赁合同》。《房屋租赁合同》需要企业签字盖章，标明签订日期，新办企业先由法人签字完成合同签订，待企业印章办理完成后，合同补盖印章。为企业提供《入驻函》，企业持《房屋租赁合同》、《入驻函》至入驻大厦物业管理单位办理入驻手续（入驻手续需企业加盖公章；如新办企业暂无公章需法人签字，待企业印章办理好之后补盖印章），与物业单位签订物业服务合同。

2、房屋租金收取及催缴工作流程

根据《房屋租赁合同》约定内容，凌创每月对当月应缴租金企业下达《缴费通知单》，告知企业及时缴纳房屋租金

履行合同义务。由凌创对企业缴费情况进行确认。对于未能按照《房屋租赁合同》约定内容缴纳租金的企业，凌创需以正式函件方式向招商单位提供企业欠租情况，如企业无正当理由，拒不缴费，企业租金缴纳延期时限超过三个月，凌创将对企业启动法律诉讼程序，追讨房屋租金。

3、《房屋租赁合同》续签工作流程

企业按《房屋租赁合同》约定内容，向凌创提出续租申请。凌创受理后，与企业续签《房屋租赁合同》以及律师提供关于履约保证金的补充协议。对于续签合同后不按照《房屋租赁合同》约定内容履行缴费义务的企业，《房屋租赁合同》届满后不续签合同且继续占用场地的企业，凌创将对企业启动法律诉讼程序，追讨房屋租金。

4、企业撤场工作流程

企业如《房屋租赁合同》期满不再续签或申报提前终止《房屋租赁合同》，需由凌创根据《房屋租赁合同》，查询企业租金交纳情况，凌创需至现场与物业单位共同督办企业撤场事宜。如现场确认并无其他问题，凌创通知物业单位，企业须与物业单位办理撤离手续，撤离手续须加盖企业公章。如入驻企业租金已缴并提前申请撤离，根据实际情况签订补充协议，多缴租金应按照补充协议予以返还。

5、企业诉讼工作流程

凌创将欠费超过三个月的企业名单发至律师事务所，委

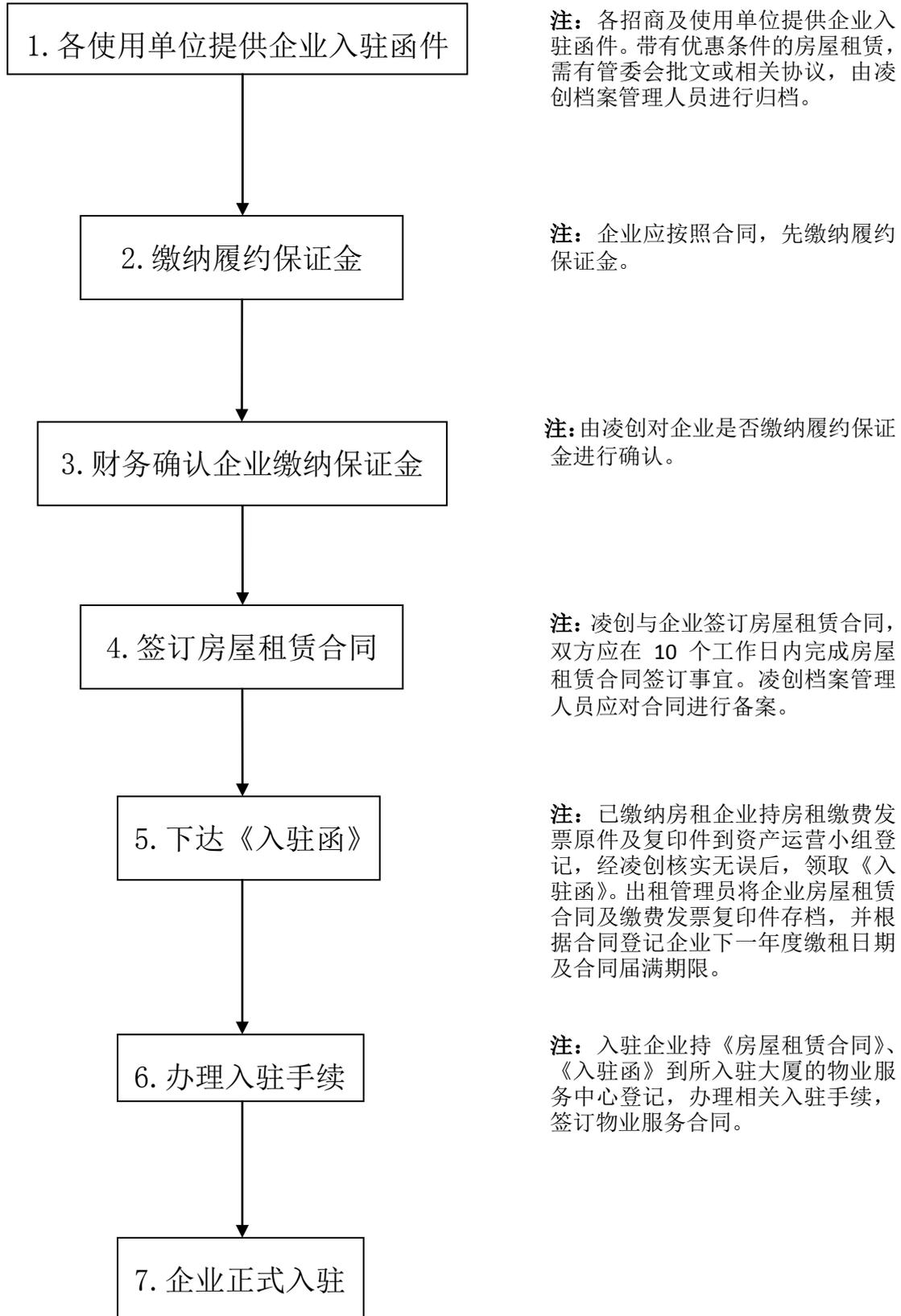
托律师向欠租企业送达律师函。如企业未按照律师函内容要求时限缴纳欠缴租金，则将此类企业划入拟启动诉讼程序范围。由凌创将拟诉讼企业明细报至国资办，并抄送至各招商部门用以征询意见。如招商部门对于拟诉讼名单中存在异议，须以正式函件告知凌创。如招商部门对诉讼名单无异议（招商单位一周内不予回复则视为无异议），凌创将委托律师对企业启动诉讼程序。

6、管委会相关材料处理流程

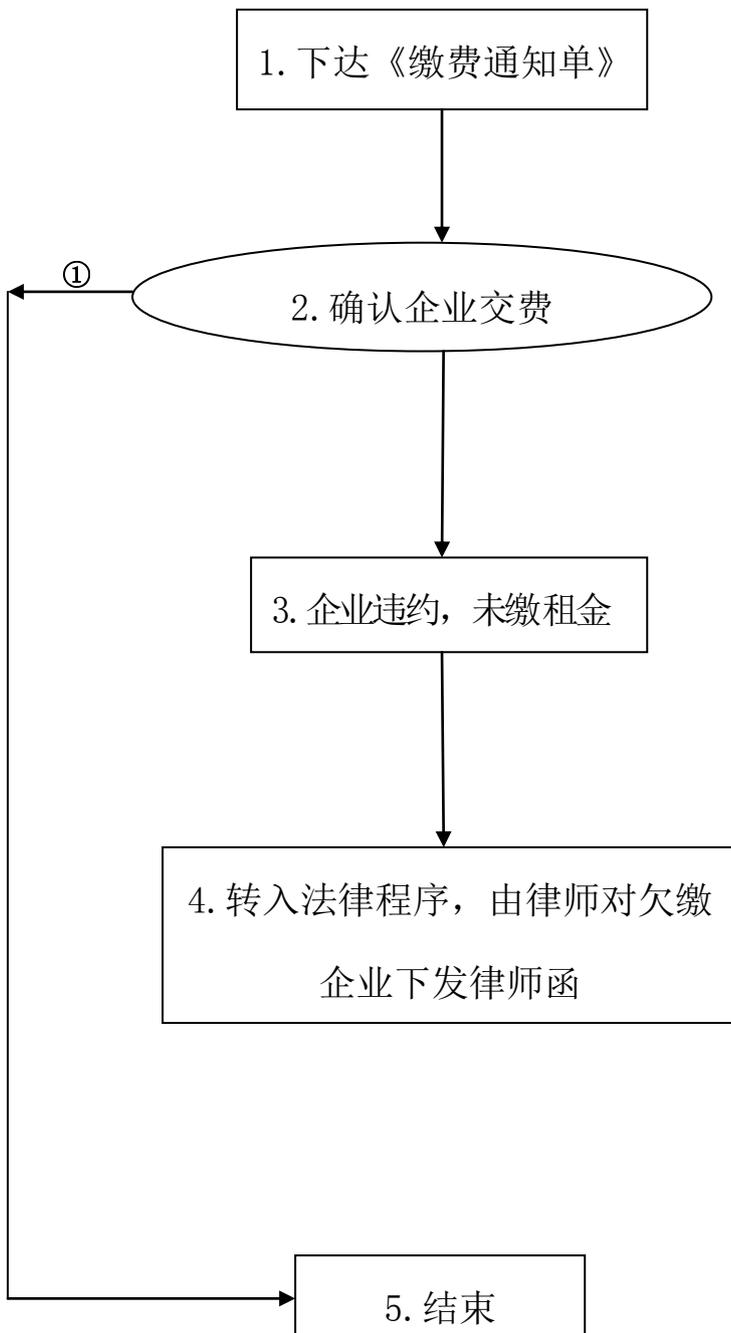
对于有管委会明确批示的文件、合作协议、战略协议等相关材料，凌创将按照相关材料执行。

附件：

企业入驻流程



房屋租金催缴流程



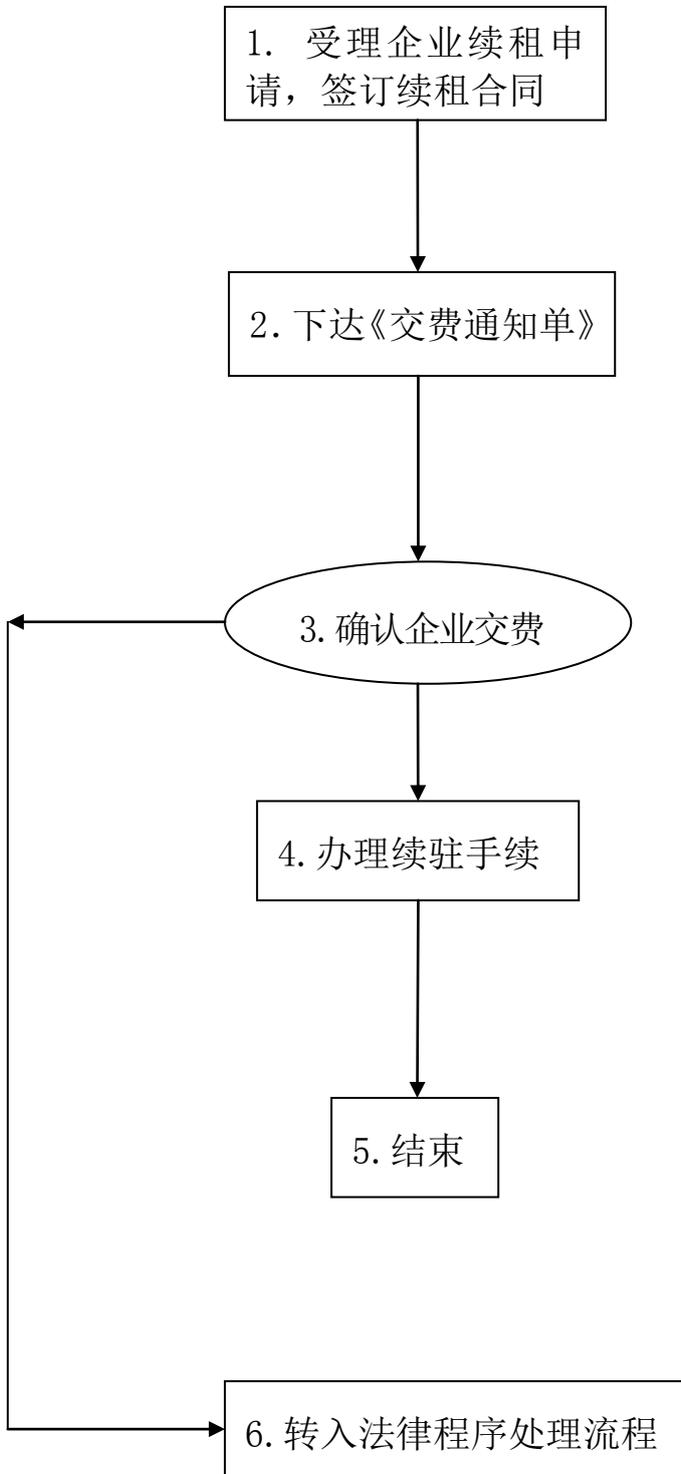
注：凌创对房屋租赁合同期内的企业，按房屋租赁合同约定在交纳租金日前下发《缴费通知单》。

注：①凌创确认企业按房屋租赁合同约定期限缴纳租金，催缴结束。

注：企业未按房屋租赁合同约定期限缴纳租金，逾期 3 个月，凌创应及时函件沟通楼宇相关使用单位，建议由相关单位对企业情况进行了解。

注：无正当理由拒不缴费企业，将转入法律诉讼程序

房屋租赁续签流程

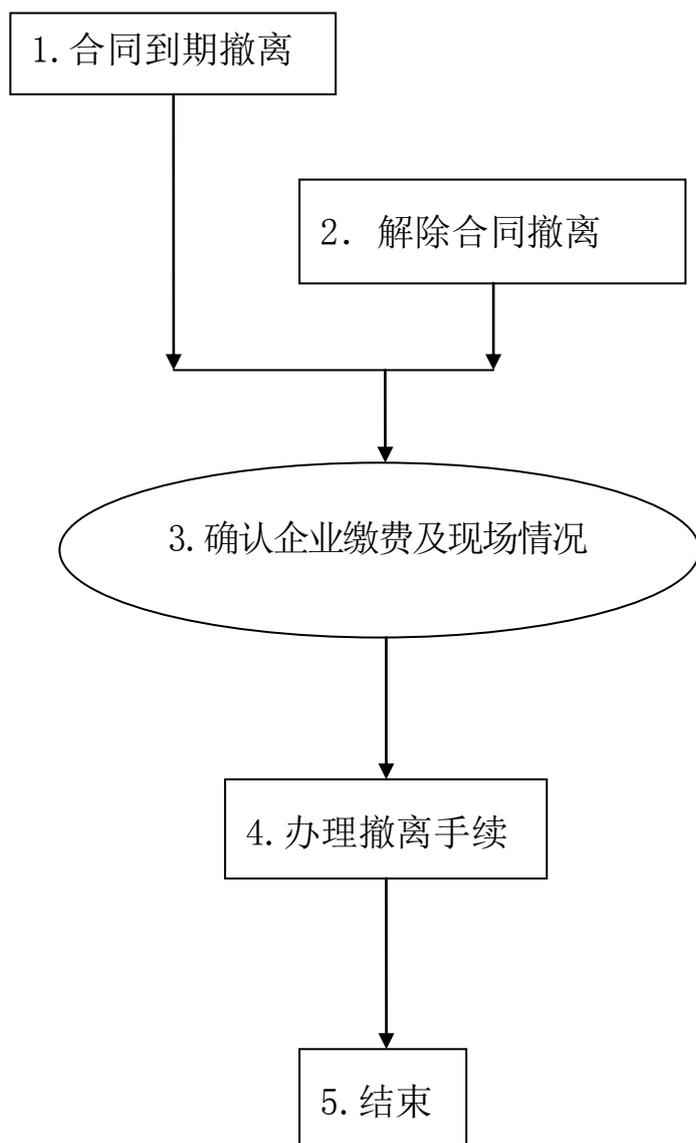


注：企业应按房屋租赁合同约定，提前向凌创提出续租申请，凌创受理后签订房屋租赁合同。凌创资产需确认企业是否缴纳履约保证金，若未缴纳需补交。房屋租赁合同签订后存档。

注：凌创根据房屋租赁合同约定的房租交纳期限查询企业交纳租金情况。如未按房屋租赁合同约定期限交纳租金，则根据房屋租赁合同条款，视为企业放弃续租，直接进入“步骤6”。

注：企业凭《房屋租赁合同》，到所租赁大厦的物业服务中心登记，办理物业合同延续及其他相关手续。

企业撤离流程



注：企业房屋租赁合同到期后，不再续签合同，搬离办公场地。

注：企业房屋租赁合同尚未到期，因企业本身原因，需提前向凌创申报解除合同，搬离办公场所。

注：凌创资产根据房屋租赁合同，查询企业交纳租金情况，凌创资产需至现场与物业共同查看企业搬离现场，如无特殊问题，凌创资产通知物业公司，同意企业撤离。企业提出撤离，多缴租金应予以返还。

注：企业应与物业公司办理撤离手续，手续需企业加盖公章。

法律程序处理流程

