

宁波市北仑区产权服务中心有限公司企业 国有资产出租交易规则(试行)

第一章 总 则

第一条 为规范在宁波市北仑区产权服务中心有限公司(以下简称“中心”)进行的企业国有资产出租交易活动,保障交易各方的合法权益,维护交易秩序,根据国家法律法规、规章制度、文件及中心相关交易规则制定本规则。

第二条 本规则所称企业国有资产出租是指国有及其所属各级全资、控股及拥有实际控制权的企业(以下统称“出租方”),将其合法持有或享有合法出租权的房产、土地使用权、机械设施、机动车及其他交通运输工具、物品、知识产权等各类有形或无形资产出租给自然人、法人或其他组织(以下简称“承租方”)使用,向承租方收取租金的经营行为。

第三条 企业国有资产出租应当遵守国家及地方相关法律、行政法规、部门规章,以及国有资产监管的相关规定和中心的相关规定,交易相关方遵循等价有偿、公开、公平、公正的原则,不得侵犯他人的合法权益和损害社会公共利益。

第四条 参与资产出租行为的各方应遵守本规则,自主做出决策,自行承担交易风险。

第五条 参与出租交易的各方,对在公开披露的信息之外所知悉的他人商业秘密,均负有保密义务。

第二章 受理出租申请

第六条 出租方应具有出租资产的主体资格和合法权利,并应依照相关法律、行政法规、规章和政策的规定履行内部决策、确定合理的租金标准等相关程序。

第七条 出租方是出租信息披露的责任主体，应向中心提交资产出租信息披露申请，并对披露内容和所提交材料的真实性、完整性、准确性负责。

第八条 出租方委托中心公开出租的，应与中心签订《资产出租挂牌委托合同》，提交相关材料，包括但不限于：

（一）资产出租挂牌申请书；

（二）出租方资格证明文件（出租方法人营业执照或其他主体资格证明文件）；

（三）出租方内部决策文件及出租行为审批文件（如须上级审批的须提供）；

（四）出租标的权属证明文件（所有权、出租权、承包权、运营权等）；

（五）出租标的的挂牌价格决策文件或价格评估或市场调研报告等；

（六）出租合同文本；

（七）出租标的涉及共有或设置其他权利的，应当依法履行相应的程序，并提供相关权利人明确表示认可出租行为的书面材料。

（八）出租标的涉及相关权利人优先权的，应当依法履行相应的程序，并提供相关权利人书面表述是否行使优先权的有效文件及具有优先权的依据。

（九）中心要求提交的其他材料，如出租标的权属关系复杂的或存在妨碍出租活动情形的，可要求出租方就相关事项提交《法律意见书》等。

第九条 出租方根据出租资产实际情况，合理设置出租条件及承租方资格条件，但不得出现具有明确指向性或违反公平竞争的内容。

第十条 出租方可以在提出出租申请时设置交纳交易保证金的要求，并明确交纳保证金的金额、交纳时间、保

证或承诺事项、处置方式等内容。保证金一般不得高于出租标的总租金底价的 30%。保证金通过中心结算账户统一结算。

若意向承租方存在以下任一情形的，中心有权扣除其所交纳的交易保证金不予退还，中心将扣除本中心应收取的交易服务费后（如经过报价，按系统内最终报价计算出租方及承租方双方的交易服务费），余额作为违约金划归出租方所有：

（一）意向承租方交纳交易保证金并完成报名后单方撤回承租申请的；

（二）若只产生一个符合条件的意向承租方，该承租方未能在规定时间内交纳交易服务费及与出租方签署租赁合同、缴纳履约保证金的；

（三）产生两家或两家以上符合条件的意向承租方后，在竞价过程中以挂牌价格为起始价格，意向承租方均不应价的，交易保证金最先到账（以中心到账时间为准）的意向承租方未能在规定时间内交纳交易服务费及与出租方签署租赁合同、缴纳履约保证金的；

（四）确定承租方后，承租方未能在规定时间内与中心交纳交易服务费及与出租方签署租赁合同的。

若保证金不足以弥补中心及出租方的损失（包括但不限于出租方及承租方应当支付的交易服务费），违约方应当追加赔偿。

第十一条 出租期限应综合考虑企业经营业务、资产实际用途以及承租方投入等情况，合理确定各类资产的出租期限，具体按出租方主管单位、国资监管机构有关规定执行。

第十二条 因标的物装修等情况需设置免租期的，按出租方主管单位、国资监管机构有关规定执行。

第十三条 出租方在申请时需提出竞价方式。竞价方式包括网络竞价、综合评议等方式组织交易，且不得违反国家法律法规的规定。

第十四条 出租方对出租资产负有保管义务，并保证出租资产从委托到交割期间不发生实质性改变。

第十五条 出租方向中心提交出租信息发布申请后，中心可提出对出租标的进行现场查看，了解、核对出租标的相关情况，出租方应予以配合。

第三章 发布出租信息公告

第十六条 中心在收到出租方符合信息披露内容的规范性、齐全性要求的委托及相关材料次日起3个工作日内，依据出租方提交的申请对外发布出租信息公告。

第十七条 资产出租信息披露的主要内容包括但不限于：

（一）出租标的基本情况：出租标的权属证明、详实地理位置、数量、面积、设备型号、展示期限、现状和瑕疵等；

（二）出租方名称和出租行为的决策情况；

（三）承租方资格条件以及报名时应当递交的报名材料、出租期限、免租期限、出租底价、交易保证金及处置方式、承租时间、地点、租金支付方式（包含租金递增方式）和期限要求、承租押金（履约保证金）、出租格式合同及其他附加条件；

（四）竞价方式和承租方选择的相关判断标准；

（五）对承租有重大影响的相关信息（评估或询估价报告的保留意见或重要提示、用途限制、承租方承租期间的附随义务、原承租方是否享有并主张优先承租权及行使优先承租权的相应程序、承租后出租标的移交和搬迁、运输的要求及费用承担、装修等）；

（六）其他需要披露的事项。

第十八条 首次正式信息披露的挂牌底价，不得低于评估或估价、询价、市场调查报告等出具的价格依据，或不低于经内部决策的出租标的的价格依据。

第十九条 企业资产出租应当在中心网站对外公开披露信息，发布出租信息公告，信息公告期不得少于 7 个工作日，以中心网站信息披露时间为准。

第二十条 信息披露期满未征集到符合条件的意向承租方的，可以不变更信息披露内容延长信息披露时间，每次延长不少于 1 个工作日，需在提交出租信息发布申请时明确；如未约定可以延长信息披露时间的，信息公告到期自行终结。

第二十一条 信息披露期满未征集到符合条件的意向承租方的，降低租金底价、变更承租条件后须重新进行信息披露。

降低租金底价、变更承租条件需提供出租方内部决策文件。

第二十二条 出租信息披露期间，出租方不得擅自撤销和变更信息披露内容。因出租方原因确需撤销和变更披露内容的，出租方应当取得出租行为批准机构书面同意后，重新进行信息披露。由于非出租方原因或其他不可抗力因素导致交易活动不能按规定程序正常实施的，待情形消除后，恢复交易的，继续公告的期限不少于 5 个工作日。

第四章 登记承租意向

第二十三条 信息公告期内，意向承租方在办理相关手续后，可以向中心咨询、登记、报名，并按规定提供查阅资料，也可对出租标的进行实地勘验及尽职调查。出租方应予积极配合。

第二十四条 意向承租方在信息披露期间，通过中心指定交易系统进行实名注册，确认已知晓信息披露公告载明的所

有内容和交易条件，并按照出租公告要求提交相关材料和足额交纳交易保证金。

第二十五条 意向承租方应当按照信息披露公告的约定将交易保证金交纳至中心指定账户。逾期未交纳或未全额交纳交易保证金的，视为放弃承租资格。

第二十六条 意向承租方应当全面了解出租相关信息，审慎作出承租决定。一旦完成报名事项，即视为已知晓出租物的现状和瑕疵，自愿接受承租条件。

第二十七条 意向承租方应对提交材料的真实性、完整性、准确性、有效性负责，并承担由此产生的经济 and 法律责任。中心对意向承租方提交申请材料的齐全性和规范性进行形式审核。

第二十八条 出租涉及优先权情形的，行权人应在信息披露期间向中心提出意向承租申请，按要求完成报名事项，并按照有关法律规定和中心披露规则执行。

第二十九条 采取联合承租的，联合承租各方应签订联合承租协议，明确各方的权利义务，并推举一方代表联合体各方办理承租相关事宜。

第三十条 涉及由出租方审核资格的，中心应在信息披露期满次日起2个工作日内，将意向承租方的审核意见告知出租方，出租方应在收到审核意见之日起3个工作日内予以回复，逾期未回复的，视为同意。如对审核意见有不一致的，应当在审核意见中说明理由并提交相关证明材料。

第三十一条 中心在收到资格审核结果确定之日起3个工作日内将审核结果通知意向承租方。

第三十二条 信息披露公告未对承租方设置资格条件的，意向承租方按照信息披露公告的约定提交承租申请、交纳交易保证金等办理承租意向登记后即获得承租资格确认。

第三十三条 出租方也可在委托合同、资产出租挂牌申请书或其他方式明确由中心进行资格审核终审，并予以认可和接受。

第五章 组织交易签约

第三十四条 信息披露期满，只征集到一个合格意向承租方的，租赁双方可按出租底价直接协议成交；涉及需报价的项目，租赁双方按出租底价与承租方报价孰高原则直接签约。

征集到两个或以上合格意向承租方的，由中心按出租方在信息披露时选择的方式组织竞价活动。

第三十五条 意向承租方未能成为承租方的，其所缴纳的保证金在承租方确定之日起7个工作日内无息原路返还。

第三十六条 中心在确定承租方后向承租方发出《成交通知书》。承租方应在《成交通知书》发出次日起3个工作日内支付交易服务费。承租方未支付交易服务费的，中心有权在交易保证金中优先扣除未支付交易服务费。

第三十七条 在《成交通知书》发出次日起原则上在15个工作日内租赁双方签订《出租合同》。出租方另有要求的除外。

第三十八条 《出租合同》主要内容一般应当包括：出租资产状况，出租用途，出租期限，承租押金(履约保证金)，租金标准及年递增率，租金收取时间与方式，租赁双方权利与义务，合同变更、解除，合同纠纷的处理办法和违约责任条款，合同终止情形及免责条款等。出租方可根据实际情况设定。

第三十九条 出租方将签订的出租合同在签订后3个工作日内向中心反馈。

第四十条 出租合同生效后，中心应在其网站发布成交公告。公告应包括：出租标的名称、出租底价和成交价格等内容。公告期不少于 5 个工作日。

第六章交易资金结算

第四十一条 出租方可选择通过中心进行交易资金的结算，交易资金包括交易保证金、首期租金和承租押金(履约保证金)，一般以人民币为计价单位。

出租方选择不通过中心进行结算首期租金和承租押金(履约保证金)的，出租方应向中心提交出租方的收款凭证。

第四十二条 租赁双方应向中心支付交易服务费用，按中心在宁波市北仑区国有资产管理中心备案的收费标准执行。

第四十三条 《出租合同》签订之日起原则上 7 个工作日内，承租方原则上应当一次性支付首期租金、承租押金(履约保证金)。出租方另有要求的除外。

第四十四条 通过中心结算交易资金的，中心在确定收到承租方支付的首期租金和承租押金(履约保证金)，且租赁双方全部付清交易服务费之日起 3 个工作日内出具交易凭证。

承租方所缴纳的保证金在中心确定收到其支付的首期租金和承租押金(履约保证金)及全部交易服务费之日起 7 个工作日内无息原路返还。

第四十五条 不通过中心结算首期租金和承租押金(履约保证金)的，承租方所缴纳的保证金在中心收到出租方出具的收款凭证之日起 7 个工作日内无息原路返还。

中心在出租方提交出租方的收款凭证，且租赁双方全部付清交易服务费之日起 3 个工作日内出具交易凭证。

第四十六条 交易凭证应当载明：出租标的名称、项目编号、出租方名称、承租方名称、出租期限、交易价格等内容。

第四十七条 交易凭证使用统一格式打印，不得手写、涂改。

第四十八条 通过中心结算交易资金的，中心在确定足额收齐承租方支付的首期租金和承租押金(履约保证金)后，次日起7个工作日内划转给出租方。

第七章 其他

第四十九条 资产出租交易期间，如出现中止、终结情形的，参照《宁波市北仑区产权服务中心企业国有资产交易操作规则（试行）》中的中止、终止操作条款执行。

第五十条 资产出租交易过程中禁止下列行为：

(一) 扰乱出租活动秩序的；

(二) 采取欺诈、胁迫、隐瞒信息、恶意串通等手段，有碍公平原则的；

(三) 出租方超越权限擅自出租资产的；

(四) 出租方提供虚假资料、隐瞒重大事项的；

(五) 意向承租方在参与承租的过程中违反规定或约定，弄虚作假，恶意串通，对出租方、中心工作人员或其他相关人员施加影响；在竞价过程中，恶意串通压低价格，扰乱竞价活动正常秩序，影响竞价活动公正性的；

(六) 租赁双方违反本规则自行成交的；

(七) 法律法规禁止的其他行为。

出租交易的任一方违反规定出现上述禁止行为的，除依照中心相关规定承担责任外，给相关权益人造成损失的，应负责赔偿。

第五十一条 资产出租活动的相关材料由中心存档。

第五十二条 中心及其相关工作人员对出租方、承租方涉及利益的相关信息负有保密义务。

第五十三条 中心可根据出租主体的需求提供包括法律咨询、租金估价、询价或评估、融资服务、实勘服务、公证服务等第三方市场化配套服务或服务的对接，具体服务内容可在委托合同中约定。

第八章 附则

第五十四条 出租过程中发生争议时，当事人可以向中心申请调解。争议涉及中心时，当事人可以向其监管机构申请调解，也可以按照约定向仲裁机构申请仲裁或者向人民法院提起诉讼。

第五十五条 出租行为完成，租赁双方已签订出租合同的，如发生争议，当事人应按所签订的合同及《中华人民共和国民法典》等法律处置争议。

第五十六条 国家法律、法规及相关部门对公开出租国有资产交易有特别规定的，从其规定。

国资监管机构对现行出租规定有调整的，从其调整后的规定。

第五十七条 运营权、承包权等项目可参照本规则执行。

第五十八条 行政事业单位、非国有企业、自然人及其他组织持有资产出租，可参照本规则执行。有特别规定的，按相关规定执行。

第五十九条 本规则经宁波市北仑区国有资产管理中心备案，由中心负责解释。

第六十条 本规则自发布之日起试行一年。《宁波市北仑区产权服务中心有限公司国有产权交易操作规则（试行）》同时废止。

宁波市北仑区产权服务中心有限公司