

上海市普陀区国有资产监督管理委员会文件

普国资委〔2026〕10号

关于印发《上海市普陀区区管企业不动产租赁管理办法》的通知

各区管企业：

《上海市普陀区区管企业不动产租赁管理办法》已经区政府第119次常务会议审议通过，现印发你们，请认真贯彻执行。

特此通知。

附件：上海市普陀区区管企业不动产租赁管理办法

上海市普陀区国有资产监督管理委员会

2026年9月1日

附件

上海市普陀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）

为进一步规范我区区管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，提升不动产租赁效益与管理水平，促进区管企业不动产租赁工作更加公开透明、合法规范，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》等法律法规和政策规定，制定本办法。

第二条 （定义和适用范围）

本办法适用于区国资委直接监管的区管国有企业及其下属企业（含下属全资、控股企业和托管企业）。

本办法所针对的不动产是指区管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）所有或受托管理的，按法律法规可用于租赁的不动产，一般指房产与土地。房地产开发企业作为存货管理的不动产，不纳入办法范围。

区管企业及其下属企业承租的不动产再转租的，纳入办法范围。

本办法所称不动产租赁是指区管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。

本办法所称租赁平台是指经市国资委认定，熟悉国有资产监督管理规范、具备规范运行体系，为我区国资国企提供不动产租赁合规服务和招租服务的运营机构。

第三条 （监管职责）

区国资委按照国有资产监督职能，加强对区管企业不动产租赁管理工作的指导，依法行使监督职能，综合运用审计、专项检查、考核等方式加大监督力度，强化对违规行为的责任追究；对租赁平台中涉及项目开展定期、不定期监督检查。

第四条 （企业主体责任）

区管企业作为不动产租赁的实施主体应当履行以下职责：

（一）负责建立健全本企业的租赁管理组织，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）负责建立本企业不动产管理工作台账，准确录入区国资委国有资产综合监管平台系统并及时动态更新；

（三）负责规范管理本企业不动产的租赁行为；

（四）负责监管下属企业的不动产租赁管理行为；

（五）鼓励区管企业建立完善不动产租赁信息管理系统，加

强与租赁平台的对接；

（六）区管企业应通过定期或不定期开展专项检查的方式，对本办法和企业内部不动产租赁管理制度的贯彻落实情况进行监督检查；

（七）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；

（八）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；

（九）结合区域总体规划，优化招商招租业态结构，提升街区市容环境面貌；建立安全管理责任体系，与承租人签订安全生产责任书，定期实勘出租现场，督促承租人做好安全生产相关工作，确保不动产日常使用安全；

（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 管理体系

第五条 （管理原则）

各区管企业及其下属企业的不动产出租行为均应纳入管理。企业应根据出租不动产属性，结合不动产租赁管理实际需要，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，突出

监管重点，兼顾原则性和灵活性。

第六条 （标准要求）

符合下列情形之一的，应作为区管企业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 500 平方米及以上的，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 万元及以上的；

（二）场地资产：单次招租资产的平均年租金底价在 100 万元及以上的。

不符合上述情形的，作为一般不动产租赁事项进行管理。

第三章 招租程序

第七条 （租赁方案）

区管企业重大不动产租赁事项应当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，承租方资格条件设置不应违反公平竞争原则。

第八条 （定价机制）

区管企业应建立健全租金定价机制。不动产出租价格应委托具有房地产评估资质的专业机构进行评估，出具租金评估意见，确定合理价格区间或租赁底价。若因服务经济、社区民生公益、不动产属性发生变化等特殊情形确需调整的，应纳入区管企业“三重一大”事项，履行集体决策程序。

第九条（决策程序）

区管企业不动产租赁决策程序如下：

（一）区管企业应制定相应制度，明确不动产租赁行为的决策主体、决策权限和决策责任，坚持科学民主决策；

（二）重大不动产租赁行为及符合第五章可不公开招租情形的，应根据实际纳入区管企业或其授权的子企业“三重一大”事项，履行集体决策程序。由授权子企业决策的，应在履行集体决策程序后，上报区管企业备案。对因第五章所列情形确需采取非公开协议方式出租的，企业还应自行制定具体实施细则；

（三）一般不动产租赁事项由区管企业或其授权的子企业按其制度决策，但涉及沿街商铺出租的，由区管企业“三重一大”集体决策；

（四）区管企业不动产严禁无序转租。因企业发展需要或不动产特性确需转租的，应纳入区管企业或其授权的子企业“三重一大”事项，履行集体决策程序，并明确出租人主体责任，包括但不限于安全及租后管理等，且租赁关系不得超过两级。同时须

在租赁合同中事先约定，未事先约定的，须经原决策机构审议通过后方可转租。转租过程中必须同时签订安全生产责任书，明确各项安全管理职责和安全生产责任人；

（五）不动产租赁的免租期，应综合租赁总期限、承租方改造、装修等因素，科学合理确定。单次不动产租赁3年及以内合同，总免租期超过3个月的，或单次不动产租赁合同免租期超过6个月的，应纳入区管企业“三重一大”事项，履行集体决策程序。免租期只减免租金，且计入合同租期；

（六）区管企业不动产应严控低效长租，企业可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定单次租赁期限。符合下列情形的不动产租赁行为，应履行区国资委报备手续：

1.单次租赁期限为3至5年的(不含3年,含5年),经区管企业集体决策并签订正式合同后，一周内报区国资委事后备案。

2.单次租赁期限超过5年的,经区管企业集体决策后事前报区国资委，由区国资委履行出资人监管职责，进行事前审批，视情报区政府同意后执行。租赁期限超过5年的，企业还应建立相应的价格调整机制。

3.第五章第十六条第（一）项、第（十）项、第（十一）项所列不适用公开招租的，经区管企业集体决策后，报区国资委事前备案。第十六条第（三）项所涉情形纳入清单化管理。

第十条 （招租方式）

区管企业按以下方式招租：

（一）区管企业不动产招租行为（除第五章所列情形），应通过公开竞争确定，以提高区管企业资产利用效益。具体可采用竞价或择优的遴选方式：采用竞价方式的，一般以价高者得的原则确定承租方及承租价格；采用择优方式的，原则上以通过权重报价等得分最高的意向承租方为最终承租方；

（二）重大不动产租赁事项，应通过租赁平台以公开招租的方式确定承租人。区管企业或其授权的子企业应按公开招租的结果进行合同磋商与签订，并在租赁平台进行合同备案。对于通过进场公开招租确定的承租人，租赁期满后有意续租意向的，应于合同期满前三个月内向出租人提出书面申请，出租人需对拟续租不动产租赁价值重新进行评估，制定不动产续租方案，经区管企业或其授权的子企业履行“三重一大”事项集体决策程序后可不进场招租。一次续租期满后原则上应再次进场公开招租；

（三）一般不动产租赁事项，区管企业或其授权的子企业可自行组织公开招租，但应在租赁平台或其他自选公开平台发布招

租信息公告，公告期限不少于五个工作日。区管企业应按照公开、公平、公正的原则确定承租方。对一般租赁事项，支持区管企业根据实际情况通过租赁平台公开招租方式进行招租，并做好合同集中备案管理。

第十一条 （审核承租人信息）

区管企业或其授权的子企业在签订租赁合同前，应严格查验承租人基本情况，包括但不限于：承租人的营业执照或身份证明、经营状况和信用情况、有无违法或不良经营记录、相应生产经营资质（许可）证书、拟从事的生产经营范围、是否具备安全生产资质等信息。严禁引入存在治安、安全、食品安全隐患以及涉及金融风险、影响市容环境等行业和企业。不得将不动产出租给不具备安全生产条件或相应资质的单位和个人。

第十二条 （合同变更）

租赁合同变更应当遵循以下原则：

（一）区管企业应根据规定履行招租程序、签订租赁合同，租赁合同生效后不得随意变更；

（二）因租赁市场环境发生重大变化确需调整租赁面积或租金价格的，应当经企业原决策主体履行决策程序后进行调整；

（三）重大不动产租赁事项涉及租金、面积调整的，应及时将调整后的租赁合同及相应决策文件至租赁平台备案。

第十三条 （租后管理）

区管企业应加强对不动产出租后的租金收缴、合同执行、安全管理等情况跟踪，全面加强租后管理。区管企业应建立租金催收制度和预警机制，按照合同约定及时足额收取租金，对于租金拖欠行为，应及时采取有效措施进行追缴。合同签订的同时必须与承租人签订安全生产责任书，建立安全管理责任体系，明确双方的安全职责，督促承租方做好安全生产相关工作。出租企业应当建立日常巡检和信息反馈机制，定期实勘出租现场，确保承租方不存在违反租赁合同的行为。区管企业应于租赁合同签订后一周内上传区国资委综合监管平台，每年一季度前将上年度不动产租赁情况汇总报告区国资委。

第四章 平台运行规范

第十四条 （平台运行条件）

租赁平台应当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。

第十五条 （平台责任）

租赁平台作为不动产租赁的实施平台应当履行以下职责：

（一）为区管企业公开招租提供信息发布等与公开招租活动相关的服务资源；

（二）维护公开招租的公平性和公正性，对通过租赁平台开展的公开招租行为进行规范性审核；

（三）统计分析区管企业不动产公开招租情况，并及时向区国资委反馈；

（四）恪守职业道德，严守商业秘密。

第五章 可不公开招租的情形

第十六条 （情形分类）

区管企业可不公开招租的情形如下：

（一）涉及民生、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）企业自营或合作经营的保障性租赁住房、市场化集中租赁住房、公有居住房屋、市（区）人才公寓，员工宿舍等租赁住房，企业自持的商品房，或住宅小区配套的车库等地下空间涉及出租的，区管企业自行制定出租规则；

（三）涉及国家、市、区政府支持在普陀落地的项目；

(四) 在商业综合体、农贸市场、特色商业街区等场所内的物业涉及出租的，及酒店内配套商业等相关租赁，区管企业自行制定出租规则；

(五) 为区管企业及各级子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子企业不动产的；

(六) 区属各级国有（集体）企业之间出租不动产的；

(七) 已纳入政府征收、收储范围的续租（租赁期限不超过1年）；

(八) 列入区管企业集团转型、更新项目范围的短期续租、近期拟销售处置的续租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）；

(九) 租赁期限不超过6个月的临时性用途的短期资产租赁（区管企业不得以拆分租赁期限、连续短租等方式规避公开招租）；

(十) 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）；

(十一) 其他特殊情形（不适于公开招租）的出租，经向区国资委报备同意的。

第六章 附 则

第十七条 （权证规范）

区管企业在租赁前应确保用于出租的不动产权属清晰，因历史原因造成不动产权证不齐，或因特殊原因导致无权证但区管企业实际占用并获取收益的不动产，应推动确权补证。区管企业在租赁前应确保不动产日常使用安全(包括但不限于消防安全及建筑质量安全)，同时承诺收益归属无争议。

第十八条 （准用性规定）

城镇集体企业、委托监管企业参照执行。

第十九条 （特殊类型管理）

区管企业在境外的不动产，可根据当地法律法规，按照市场化定价、以公开透明方式，自行制定出租规则。

第二十条 （施行日期）

本管理办法自发布之日起正式施行。区国资委以往有关制度文件规定与本管理办法不一致的，以本管理办法为准。

第二十一条 （解释权）

本办法由区国资委负责解释。

