

阳山县财政局文件

阳财发〔2026〕8号

阳山县财政局关于印发《阳山县公有不动产 物业管理实施细则》的通知

各乡镇人民政府、县直各单位，县属国有企业：

《阳山县公有不动产物业管理实施细则》已经十七届第84次县政府常务会议审议通过，现印发给你们，请认真贯彻执行。执行中遇到的问题，请径向我局反映。



阳山县公有不动产物业管理实施细则

第一条 为了做好我县公有不动产物业统收统管工作，规范公有不动产物业出租管理，提高管理效率，确保公有不动产物业保值增值，根据《行政单位国有资产管理暂行办法》（2017年修正）、《事业单位国有资产管理暂行办法》（2019年修正）等相关规定，结合本县实际，特制定本实施细则。

第二条 本细则所称“公有不动产物业”是指本县行政事业单位占有、使用、收益的商铺、办公用房、仓库、住宅、土地及其所属设施和场地，包括经营性不动产物业（以下简称“不动产物业”）和非经营性不动产物业。不动产物业租赁活动，按集中管理原则，统一由主管部门阳山县公有资产管理办公室（以下简称“县公资办”）组织实施。非经营性不动产物业由原使用单位管理使用，使用单位按原用途使用不动产物业，接受县财政部门监督。如需改变用途或改造、装修、维修、维护等须按规定报县政府批准。县土地收购储备中心通过征收、收回、收购和置换等方式取得的土地（即纳入储备库土地）的租赁管理，参照本细则关于经营性不动产物业租赁管理的相关规定执行，法律法规另有规定的除外。

第三条 本细则所称“受托经营管理单位”，是指经县政府批准，受县公资办委托的受托经营管理单位。其主要职责是：

（一）负责经市场监管部门确认的租赁合同规范性文本的制

定及签订;

(二) 包装、推广空置不动产物业;

(三) 拟订招租方案, 发布招租信息;

(四) 配合竞租人在竞租前查看相关不动产物业及资料;

(五) 日常经营及管理;

(六) 履行租赁合同中作为出租方应承担的事项, 如不动产物业日常维修、养护、管理工作, 具体责任划分按照本细则第十四条及委托协议执行;

(七) 巡视、督察不动产物业治安和消防等情况;

(八) 对公有不动产物业租赁资料的档案管理;

(九) 提供出租单位、承租人需要的其他服务。

(十) 受托经营管理单位以自身名义与承租人签订租赁合同, 承担出租方权利义务, 县国资办对其履约行为进行监督。

第四条 经营性不动产物业租赁管理分为简捷招租和公开招租, 应遵循以下原则:

(一) 坚持依法依规, 科学管理;

(二) 坚持公平、公正、公开;

(三) 确保资产保值增值和出租风险可控;

(四) 原租户续租优先(原租户放弃的由现经营户承接优先权); 在原租户(或现经营户)放弃优先权的情况下, 坚持市场竞价、价高优先。

第五条 不动产物业租赁周期。根据《中华人民共和国民法

典》规定，租赁合同约定的期限最长不得超过 20 年。通过公开招租承租公有不动产物业的，商业服务、住宅、工业厂房租赁周期为 5 年；酒店宾馆、经县政府批准设立的培训教育、医疗养老、农业种植经营、体育运动等场所场地租赁周期为 10-20 年（上述场地使用须按照相关行业主管部门要求申报审批）。以临时招租形式承租公有不动产物业的，原则上合同期限为 1-3 年；如有特殊情况，可签订 5 年期临时租赁合同。

第六条 竞租人资格。竞租人应为具有完全民事行为能力的自然人、法人或其他合法组织。被列入诚信黑名单及政府不动产物业承租黑名单的，不得参与竞租。

第七条 租赁合同起始租金基准价格按以下方法之一确定。

（一）受托经营管理单位委托具备资质的评估机构对租赁不动产物业月租金进行评估，以评估价格作为租赁不动产物业月租金的基准价。

（二）结合周边同类型不动产物业租金水平、以其租赁合同当年度租金价上下浮动不超过 5% 作为待租不动产物业租赁合同月租金的基准价。

（三）公开招租流拍两次及以上的物业，可参照该物业上一任承租人的最后一期租赁合同租金价格下浮 5% 作为基准价。

第八条 简捷招租。

（一）采用简捷招租程序必须符合以下情形之一：

1. 原租户中途自愿退出后承接原合同的；

2. 涉及重大维稳、民生、社会公益等特殊用途的；

3. 政府行为临时租用或不动产物业权属证件缺失需要资产保存而临时出租的；单位存量公产房、拆迁安置房用于民生安置出租的；

4. 租赁合同到期后，原租户与受托经营管理单位续租且自愿接受新租金基准价以上一轮合同最后一期租金上浮 5%的；

5. 不动产物业公开招租出现流标两次及以上的；

6. 其他经批准的。

（二）简捷招租程序。

1. 符合简捷招租的不动产物业由受托经营管理单位收回报县公资办审批后进行，租赁合同租金原则上按本细则第七条确定，续租合同租金按本细则第八条第一款第 4 项确定。

2. 承租确认，经受托经营管理单位审核确认未被列入诚信黑名单及政府不动产物业承租黑名单且相关资格（报名者、承租者、办理工商等有关证照者应为同一权利主体或存在合法授权关系）合格的承租者，按规定缴纳相应押金并签订合同。

第九条 公开招租。

（一）不动产物业除适用简捷招租的情形外，其余均需委托县政务服务中心进行公开招租（如非经营性不动产物业转变为经营性不动产物业、原承租人合同到期不接受按分类租金基准价上浮而终止合同退出、原承租人违约被提前终止合同、闲置的不动产物业等情形）。

（二）公开招租程序。

1. 招租信息的发布。一般不动产物业通过清远市公共资源交易平台公开发布招租信息，公布时间不少于5个工作日。

2. 竞租人报名程序按县政务服务中心的有关规定执行。

3. 网上竞价。按县政务服务中心公布的时间进行网上竞价，坚持市场竞价、价高者得。

4. 成交确认。竞价成功者，在签收《成交确认书》后7个工作日内到受托经营管理单位订立租赁合同并缴交押金。逾期不订立合同的，不予退还其在县政务服务中心交纳的竞价保证金。竞价保证金由县政务服务中心代收，逾期未签约的，保证金扣除合理费用后上缴国库。经受托经营管理单位审核确认已被列入黑名单或相关资格（报名者、承租者、办理工商等有关证照者应为同一权利主体或存在合法授权关系）不合格的，将取消其中标资格，退还其在县政务服务中心交纳的竞价保证金。

第十条 押金管理。承租者应向受托经营管理单位缴纳相当于3个月租金的金额作为押金，受托经营管理单位对押金进行专账管理。租赁期限届满后承租者退租的，退还押金。在租赁期限内承租者私自转租、逾期交租金超过3个月或出现其他违约情形的，押金不予退还，原租赁合同解除，受托经营管理单位应向承租者发出解除合同通知书，通知承租者退还物业。承租人逾期移交物业的，受托经营管理单位有权按照原租赁合同租金标准收取占用费；逾期超过30日的，受托经营管理单位有权向人民法院

提起诉讼。

第十一条 租金管理。

(一)公有不动产物业租赁采取“先收取租金,后交付使用”的形式。租金按月收取。租赁合同应明确租金调整条款,租赁期限在5年以上、20年以下的合同,租金每五年递增一次,酒店宾馆递增幅度5%,培训教育、医疗养老、农业种植经营、体育运动等递增幅度2%。受托经营管理单位取得的公有不动产物业租金收入,按国有资本经营预算管理有关规定及时足额上缴。

(二)受托经营管理单位每月10日前向县公资办报送上月的不动产物业租金收入统计表,若当月租金收入变化较大,要作出书面说明。

(三)若租户逾期缴交租金超过3个月的,由受托经营管理单位向承租者发出催收合同租金通知书,如承租者仍不缴交租金的,向其发出解除合同通知书并要求其退还物业。受托经营管理单位有权通过法律途径追缴所欠的租金,因逾期交租产生的相关费用(包括但不限于滞纳金、同期银行利息、诉讼费、律师费等)由租户承担。

第十二条 在租赁不动产物业期间,承租人应配合和协助受托经营管理单位做好日常维护及管理工作,及时向受托经营管理单位报告不动产物业情况,如因承租方原因造成不动产物业损坏或因承租人消极放任致使不动产物业损失加重的,由承租方承担相关责任。

第十三条 承租人有下列行为之一的，受托经营管理单位及时跟进，按合同约定处理并将其列入政府不动产物业承租黑名单，禁止其承租政府不动产物业：

- （一）未取得书面同意，改变房屋结构进行改造的；
- （二）损坏房屋，在规定修复期内未修复的；
- （三）未取得书面同意，改变合同约定租赁用途的；
- （四）未取得书面同意，转租给第三方或将场所分租的；
- （五）利用不动产物业进行违法经营的；
- （六）逾期 3 个月不缴交租金的；
- （七）存在安全生产隐患，未按期完成整改的；
- （八）有恶意拖欠工人工资记录的。

列入黑名单前，受托经营管理单位应书面告知承租人事实依据及陈述、申辩权利；承租人对认定结果不服的，可在收到通知后 15 日内向县公资办申请复核。

第十四条 为消除安全隐患确需维修的不动产物业，由受托经营管理单位负责聘请人员提出维修方案，日常维修、突发抢修金额低于 10 万元的由受托经营管理单位审批维修，11-50 万元的报县公资办审批，单宗不动产物业维修金额超 50 万元的报县政府审批。

第十五条 经营性不动产物业转为非经营性不动产物业，原不动产物业使用单位应当在合同到期前三个月内向县政府申请收回经营性不动产物业，并书面通知受托经营管理单位。

第十六条 经营性不动产物业的招租公告或租赁合同应明确约定“凡经县政府批准同意收回的经营性不动产物业，受托经营管理单位将提前两个月书面通知该不动产物业承租人，物业承租人应在收到通知之日起 60 日内移交所承租的不动产物业，拒不移交的，按照原租赁合同租金标准支付占用费，并承担由此产生的法律责任”。

第十七条 闲置不动产物业或管理维护成本过大、用于经营不能充分发挥其效益、经评估确无使用价值、无法调配或基于其他法定原因需进行处置的不动产物业，由受托经营管理单位向县国资办作出说明，县国资办初审后向县财政局提出不动产物业资产处置报告，经县财政局审核后报县政府审批同意，由县国资办按处理资产的有关法律、法规的规定执行。

第十八条 县行政事业单位应依法、高效、安全管理使用非经营性不动产物业，协助受托经营管理单位做好原属其本单位的经营性不动产物业的管理工作，维护不动产物业安全、完整。

第十九条 不动产物业的权属证书及相关档案资料由县国资办统一管理，如需借用、借阅、调取相关档案资料的，须提前 3 个工作日向县国资办提出书面申请。

第二十条 县国资办应会同纪检监察、审计、财政等部门，加强对不动产物业招租活动的监督检查，依法维护公有不动产物业的安全、完整。对于违反本细则规定，有下列行为之一的，按照有关规定，追究相关责任人责任：

（一）未严格履行职责，放松不动产物业管理，造成重大经济损失的；

（二）未按有关法律、法规的规定管理和运营不动产物业租赁，玩忽职守、滥用职权，造成严重后果的；

（三）因渎职导致不动产物业遭受重大损失的。

第二十一条 本县各类企事业单位未纳入县公资办管理的公有不动产物业、县属国有企业自营的不动产物业可参照本实施细则执行。

第二十二条 本实施细则由县财政局负责解释。

第二十三条 本细则自 2026 年 6 月 28 日起实施，有效期五年。

公开方式：主动公开

阳山县财政局办公室

2026 年 5 月 28 日印发
