

附件

# 坪山区股份合作公司物业租赁管理办法

## 第一章 总则

**第一条（目的）**为进一步规范坪山区股份合作公司（以下简称“股份合作公司”）集体物业出租行为，确保集体物业出租公平、公正、公开，防止集体物业价值流失，优化产业配置，提高集体物业使用效益，推进社区基层廉政建设，促进社会和谐稳定，根据《深圳经济特区股份合作公司条例》《关于加强股份合作公司资金资产资源管理的意见（试行）》（深办发〔2013〕9号）《关于规范产业用房租赁市场稳定租赁价格的若干措施（试行）》（深府规〔2019〕8号）等法律法规和政策，结合我区实际，制订本办法。

**第二条（适用范围）**本办法适用于坪山区范围内由原行政村、自然村两级集体经济组织改制组建的股份合作公司及其控股企业。

本办法规定的物业是指股份合作公司拥有的可用于出租获取收益的各类房屋及土地，包括住宅、商场、办公楼、厂房、宿舍、商铺、市场摊位以及其他建筑物和构筑物、附着物和集体享有权益的土地。

**第三条（交易原则）**集体物业租赁应当遵循民主决策、诚实

信用、公开公平公正和等价有偿的原则。纳入集中交易范围的集体物业租赁应当在区集体资产管理部门认可的交易服务机构（以下简称“交易服务机构”）中公开进行。

**第四条（限额标准）**股份合作公司出租的单项物业月租金人民币 5 万元以上或面积 3000 平方米以上（以下简称“限额标准以上”）的项目须纳入交易服务机构集中交易。

限额标准以下物业出租项目，股份合作公司可通过交易服务机构公开招租或按照公司内部管理规定自行组织招租。

**第五条（交易要求）**对需要纳入交易服务机构集体交易的租赁项目，股份合作公司不得以“化整为零”或其他方式规避集中交易。

股份合作公司集体物业租赁项目在坪山区股份合作公司综合监管系统进行资产登记并提交交易申请，未经登记申请不得对外招租。

**第六条（各单位职责）**区集体资产管理部门负责建立和完善股份合作公司物业交易管理制度，指导、监督股份合作公司物业交易，抽查履约情况。

区工业和信息化局负责核查承租人产业准入资质、抽查集体物业承租人产业类型及发展导向的合规情况。

街道办事处负责指导、监督股份合作公司物业交易，核查交易方案，检查履约情况。

## 第二章 交易方式

**第七条（交易方式）** 股份合作公司集体物业出租的交易方式有综合评审、竞价、竞争性谈判、单一来源谈判、续约、直接签约及法律法规规定的其他方式。

综合评审是指股份合作公司公开发布招租信息后征集到 2 个以上符合条件的意向承租人，交易服务机构组织专家和招租人代表按一定比例组成综合评审小组，按照招租文件确定的评分标准和方法确定承租人的交易方式。

竞价是指股份合作公司公开发布招租信息后征集到 2 个以上符合条件的意向承租人，意向承租人通过现场或网络在规定的期限内进行报价，以最高报价确定承租人的交易方式，集体物业租赁公开竞价须采用有底价增价竞价方式进行。

竞争性谈判是指股份合作公司公开发布招租信息后征集到 2 个以上符合条件的意向承租人，交易服务机构组织专家和招租人代表按一定比例组成谈判小组，按照招租条件和要求与每个意向承租人进行谈判，并以谈判最优结果确定承租方的交易方式。

单一来源谈判是指交易服务机构组织专家和招租人代表按一定比例组成谈判小组，按照招租条件和要求与唯一的意向承租人进行一对一谈判并确定合作方的交易方式。单一来源谈判方式不得低于招租公告中确定的条件，价格不得低于招租底价。

上述交易方式中的综合评审小组、谈判小组由专家和股份合作公司代表组成，小组总人数为 5 至 9 人的单数，其中股份合作

公司代表不超过总人数的三分之一。

**第八条（方式选择和适用）**集体物业出租原则上应采用综合评审、竞价及竞争性谈判等方式，符合本办法规定条件的，可以采用单一来源谈判、续约交易、直接签约等方式。

综合评审及竞争性谈判可适用于商业综合体、办公楼综合体、产业园区（产业用房）、大型住宅及公寓项目招租。

竞价可适用于商铺、办公楼、市场摊位、小型住宅、空地及公寓等项目招租，产业用房原则上不适用竞价方式。

**第九条（单一来源谈判）**股份合作公司物业出租符合下列条件之一的，可采用单一来源谈判：

（一）物业所在片区计划进行连片开发、升级改造，且开发或改造计划经政府相关部门同意的，合作开发单位在一定期限内（不超过五年）承租集体物业的。

（二）国高、规上企业因增资扩产或服务配套要求的。

（三）物业属于商业综合体的一部分（建筑面积小于综合体整体建筑面积的 50%），拟出租给商业综合体运营方的。

（四）非营利公益性组织或机构承租用于公益事业建设用途的。

（五）用于义务教育、基础医疗、养老等公共事业建设的。

**第十条（续约交易）**股份合作公司物业出租符合下列条件之一的，可与原承租人在原租赁合同到期后协议续约，不通过交易服务机构集中交易：

（一）原承租人经营业务符合深圳市产业发展导向，不存在违法违规违约情形，且已连续租赁物业三年以上的。

（二）原承租人为党政机关、社区工作站（居委会）、学校、医院等行政事业单位、区属国企及其控股企业、区股份合作公司及其控股企业、非营利公益性组织或机构的。

（三）原承租人在坪山区股份合作公司租用多宗物业，租期合同期限不一致，且到期的租赁物业是企业持续经营的必要配套或上下游生产线的，可在不超过该企业承租物业合同的最长剩余期限内进行续约。

（四）原承租人为辖区街道办事处建议保留或支持的企业。

协议续约的，不得再设免租期，续约价格不得低于原租赁合同价格且不得低于续约时同地段同类型物业租赁市场价，续约期限原则上不超过五年。

协议续约物业位于政府土地整备（含利益统筹）项目范围的，在不影响土地整备项目进程的情况下可按一年一签的方式进行续约。

**第十一条（直接签约）** 限额标准以上物业出租项目，符合下列条件之一的，可不通过交易服务机构集中交易，并在交易完成后报区集体资产管理部门备案：

（一）因产业布局需要，由区投资推广服务署报区政府审批确认后通过公函形式确认的优质企业。

（二）供党政机关、社区工作站（居委会）、学校、医院等

行政事业单位用房（用地）的。

（三）区属国企及其控股企业、区股份合作公司及其控股企业承租的。

股份合作公司应于租赁合同签订后 3 个工作日内将合同及相关资料报送辖区街道办事处备案，街道办事处备案后 3 个工作日内抄报区集体资产管理部门。

### **第三章 交易程序**

**第十二条（开展租赁）**股份合作公司可在集体物业租赁合同期限届满前 6 个月开展物业租赁工作，并向原租户发出《租赁到期通知书》。原租赁合同因故提前解除且股份合作公司需继续出租的，应在租赁合同解除后尽快开展租赁工作。

**第十三条（招租底价）**物业出租项目应参照深圳市、区房屋租赁部门发布的租金指导价及物业周边地段、类型、功能、用途类似的物业租赁价格或其他方式合理确定招租底价。

集体物业为产业用房的，招租价格应符合深圳市产业用房租赁相关规定。

**第十四条（限额标准以上物业出租）**限额标准以上集体物业出租项目按下列程序进行：

（一）编制租赁方案。

（二）租赁方案经董事会、集体资产管理委员会（以下简称：集资会）审议，监事会监督；仅涉及居民小组一级子公司的，由

该居民小组一级子公司董事会、集资会审议，监事会监督；仅涉及居民小组一级分公司的，召开股东（家庭户代表）会议或经股东代表授权的经营班子会，通过后报股份合作公司董事会、集资会审议，监事会监督。

（三）在综合监管系统登记并提交租赁方案及相关资料，同时将租赁方案在社区公示栏公示 3 日。

（四）报街道办事处审核。

（五）在指定媒介发布招租信息公告，并在交易服务平台进行产业准入审核，在交易服务机构组织交易和结果公示。

（六）签订租赁合同并公示。

（七）街道办事处备案，在综合监管系统上传租赁合同及相关资料。

**第十五条（限额标准以下物业出租）**股份合作公司限额标准以下物业出租项目按下列程序开展物业交易：

（一）编制租赁方案。

（二）租赁方案经董事会、集资会审议，监事会监督；仅涉及居民小组一级子公司的，由该居民小组一级子公司董事会、集资会审议，监事会监督；仅涉及居民小组一级分公司的，召开股东（家庭户代表）会议或经股东代表授权的经营班子会审议。

（三）在综合监管系统登记并提交租赁方案及相关资料，同时将租赁方案在社区公示栏公示 3 日。

（四）签订租赁合同并公示。

（五）街道办事处备案，在综合监管系统上传租赁合同及相关资料。

**第十六条（租赁方案）**股份合作公司形成的租赁方案包括以下内容：

- （一）标的信息。
- （二）交易方式。
- （三）交易底价。
- （四）承租人资格要求。
- （五）合同文本。
- （六）租赁期限。
- （七）与交易相关的其他内容。

**第十七条（交易限制）**股份合作公司不得在租赁方案中设定与集体物业租赁实际需要不相适应或无关的资格、技术和商务条件，不得以其他不合理方式限制竞争。参与集体物业租赁的竞投人应当资信良好且不得为坪山区相关负面企业清单规定的企业，不符合规定的竞投人不得参与物业交易活动。

产业用房的承租企业应符合深圳市产业导向，股份合作公司不得将产业用房出租给创客以外的个人，不得出租给房地产经纪机构和未经备案的专业化租赁运营机构。工业区配套宿舍原则上只能出租给本工业区或周边范围内的合法经营、纳税的企业及就业职工。

**第十八条（公示公告）**交易程序公示、公告要求如下：

（一）租赁方案须在股份合作公司公告栏进行公示，公示时间不少于 3 日。

（二）招租信息须在坪山区股份合作公司三资信息服务平台网站、交易服务机构网站（限额以上）、社区公告栏进行公告，公告时间不少于 5 个工作日。

（三）交易结果须在坪山区股份合作公司三资信息服务平台网站、交易服务机构网站（限额以上）、社区公告栏进行公示，公示时间不少于 3 个工作日。

（四）租赁合同须在社区公告栏进行公示，公示时间不少于 3 日。

**第十九条（交易核查）**街道办事处在收到相关核查资料之日起 5 个工作日内对集体物业的交易方式、决策程序、租赁条件、价格、期限等情况进行审核，并出具意见，不同意的，应当书面说明理由，需要补充材料的，应当一次性告知。

**第二十条（流标处理）**对招租公告期满无意向承租人报名的项目，可延长一次公示期，也可经原决策机构批准，由股份合作公司重新确定招租条件及底价进行交易申报。

公告期满，只有一个符合条件的意向承租人报名的，交易服务机构将招租结果公示 3 个工作日，无异议后股份合作公司可按照单一来源谈判的方式进行一对一谈判，也可直接与该意向承租人签订租赁合同，但租赁价格不得低于招租底价。

**第二十一条（租赁期限）**集体物业单次租赁合同租赁期限原

则上不得超过十年，涉及城市更新项目的单次租赁合同租赁期限原则上不得超过五年。

租赁期限在十年以上的，须由股份合作公司最高权力机构按照章程特别决议事项表决，物业仅涉及居民小组一级分公司的，由分公司股东（家庭户代表）会议表决通过后报社区股份合作公司董事会决议。

租赁期限不得超过二十年，超过二十年的，超过部分无效。

## **第四章 租赁管理**

**第二十二条（管理制度）**股份合作公司应当根据企业实际情况制定集体物业租赁管理制度，建立“制定方案、决策审批、实施招租、日常管理、监督检查、责任追究”的租赁项目闭环管理流程，建立高效、规范的租赁管理程序，提高租赁管理水平。

股份合作公司应当建立集体物业租赁台账，鼓励股份合作公司成立专门部门管理集体物业租赁事务。

**第二十三条（签约管理）**集体物业租赁成交后，股份合作公司应当及时与承租人签订租赁合同。限额以上物业应在交易结果公示期满后 2 个工作日内由租赁双方签订租赁合同，限额以下物业应在民主决策同意后 2 个工作日内签订。

租赁双方应当参照主管部门公布的租赁合同范本，根据本办法规定和项目成交情况确定租赁合同文本，双方不得违背成交条件订立合同，不得对租赁合同范本中禁止更改的条款进行调整或

删除。

**第二十四条（变更管理）**签订合同后，任何单位或个人不得擅自变更合同约定内容。特殊情况确需变更约定事项的，由原决策机构表决通过后方可施行，限额以上物业租赁以及影响较大的合同变更在原决策机构表决通过后应经辖区街道办事处同意。

**第二十五条（解约管理）**双方协商一致或一方违约解除合同的，应经董事会表决通过后形成决议，报街道办事处备案。

**第二十六条（转租管理）**物业出租后，承租人不得擅自转租。承租人确因企业减产需要转租，且承租物业满一年以上，无违约违法行为的，由承租人提出书面申请，经原决策机构民主决策和街道办事处核查通过后方可施行。

街道办事处对转租原因、必要性、决策程序和转租条件等进行审核。转租期限不得超出租赁合同期限。次承租人经营范围应符合深圳市产业导向，且不得再转租。

股份合作公司应要求承租人将转租合同及相关资料在签订3日内报送股份合作公司，股份合作公司应在3日内将转租合同及相关资料报街道办事处备案。

商铺、商业综合体、商业写字楼、专业化租赁运营机构运营的产业园区不受本条第一款、第二款关于转租的限制，有关转租事项由租赁双方自行约定，但商业综合体及专业化租赁运营机构运营的产业园区原则上不得整体转租。

**第二十七条（履约管理）**股份合作公司应当重视集体物业租

赁履约管理，应按照租赁合同约定的时间和金额向承租人收取租金，对于逾期不能交租的承租人，应及时掌握情况并督促承租人履行义务；承租人违法、违规、违约行为达到合同解除条件的，股份合作公司应当根据实际情况提请董事会决议，并采取措施防止集体资产流失。

**第二十八条（安全生产）**股份合作公司应当依法建立健全房屋租赁安全生产管理制度，履行安全生产管理职责。督促承租人落实生产安全、消防安全相关规定，发现租赁房屋存在安全隐患的，及时排除或督促承租人处理，无法排除或承租人拒不改正的，及时向相关部门报告。

**第二十九条（产业扶持）**股份合作公司对集体物业进行改造、装修、招商等推动产业转型升级，且符合坪山区扶持政策要求的，可向区产业主管部门申请相关补贴。

## **第五章 监督管理**

**第三十条（项目答疑）**意向承租人对交易公告及相关附件有疑问的，应于交易公告规定的答疑期限内以书面形式向交易服务机构提出，交易服务机构在开标 3 日前通过网上公告统一发布答疑结果。

**第三十一条（公司义务）**股份合作公司应积极配合交易服务机构处理交易有关事项的答疑、质疑等，配合行政主管部门投诉调查和处理工作。

**第三十二条（质疑回复）**不涉及交易流程的质疑事项由交易服务机构汇总后转至股份合作公司，股份合作公司应当在 3 个工作日内书面回复质疑事项。处理质疑期间，需要向有关部门取得相关证明或者组织专门机构、人员进行检验、检测或者鉴定的，所需时间不计入质疑处理期间。

**第三十三条（投诉）**质疑人对质疑事项的答复有异议的，可以自收到答复之日或者答复期满之日起 5 日内以书面形式向集体资产管理部门投诉，逾期提出的，集体资产管理部门不予受理。

**第三十四条（交易中止）**质疑处理期间原则上不中止物业交易活动，但符合下列情形之一的，交易服务机构可以中止物业交易活动：

- （一）物业交易活动可能存在违法违规行为的。
- （二）质疑事项可能会影响交易结果的。
- （三）其他确有必要中止的情形。

**第三十五条（监督检查）**区工业和信息化局应不定期抽查集体物业承租人产业类型及发展导向的合规情况，区集体资产管理部门应不定期抽查履约情况，街道办事处应定期抽查履约情况。

监督检查过程中发现合同履行情况与合同不一致且未办理合同变更手续的，集体资产管理部门有权要求股份合作公司进行整改或根据合同约定解除合同。

监督检查过程中发现股份合作公司未按照本办法规定进行集体物业租赁登记或拆分交易的，集体资产管理部门有权要求股

份合作公司进行整改。

股份合作公司未按前款要求进行整改、解除合同及对限额标准以上的项目拆分交易的，集体资产管理部门可告知区产业主管部门取消当年该股份合作公司享受区相关补贴与资助的资格[分（子）公司每年达到 2 次，社区一级股份合作公司每年达 3 次，其中，分公司发生该情况，社区一级股份合作公司也计一次]。

**第三十六条（纠纷处理）**在进行物业交易过程中，发生产权交易纠纷的，鼓励当事人向物业公司、街道人民调解委员会、坪山商事调解院、资产属地街道办事处或区集体资产管理部门申请调解，经调解无法解决的，依据合同约定申请仲裁或依法向人民法院提起诉讼。

**第三十七条（违规处理）**党政机关工作人员在履行工作职责时违反本办法，存在收受贿赂、徇私舞弊、泄露秘密、玩忽职守等行为的，依据有关规定，追究相关人员的责任；涉嫌违纪或职务违法犯罪的，移送纪检监察机关处理。

**第三十八条（违规处理）**股份合作公司违反本办法规定进行物业交易的，或者未对租赁物业尽到监管责任的，由集体资产主管部门视情节轻重处理：情节较轻的，由辖区街道办事处约谈主要负责人，责令整改，并可在全区通报批评；情节严重的，将对物业交易负有责任的相关人员列入换届选举限制名单。

股份合作公司相关人员违反本办法规定进行物业交易的，根据其违规情况由相关部门进行处理，违法获取不正当经济利益，

应当依法予以没收、追缴或者责令退赔；造成国家、股份合作公司或者股民损失的，应当依照有关规定承担赔偿责任。构成犯罪的，依法移送司法机关追究其刑事责任。

## **第六章 附则**

**第三十九条（词语解释）** 本办法所称“不超过”“以上”包括本数，“以下”“超过”不包括本数。

**第四十条（词语解释）** 本办法所称“专业化租赁运营机构”，是指具备专业的物业运营管理团队和能力，除提供基础物业管理服务外，还可提供运营服务（如工商注册、知识产权、财税服务、法律服务等）和产业增值服务（融资对接、业务对接、行业公共服务平台建设等）的，且经住建部门备案的机构。

**第四十一条（词语解释）** 本办法由区集体资产管理部门负责解释。执行期间如遇国家、省、市、区有关政策发布或调整的，按新政策有关规定执行。

**第四十二条（解释单位）** 本办法自 2020 年 11 月 27 日起施行，有效期为五年，原《坪山区股份合作公司物业交易管理办法》（深坪财规〔2018〕1 号）同时废止。

---

坪山区国有资产监督管理局办公室      2020 年 11 月 16 日印发

---