国有交易政策文件汇编

2022 年 8 月

杭州市实业投资集团有限公司

资产管理部

目录

1. 企业国有资产交易监督管理办法 3
2. 关于促进企业国有产权流转有关事项的通知 23
3. 关于贯彻落实企业国有资产交易监督管理办法有关事项的通知 26
4. 关于精简企业国有资产交易管理有关事项的通知 30
5. 杭州市国资委转发关于企业国有资产交易流转有关事项的通知 33
6. 关于印发《杭州市国有企业房产出租管理暂行办法》的通知 38
7. 关于印发《杭州市实业投资集团有限公司国有资产交易监督管理办法》的通知 44
8. 关于印发《杭州市实业投资集团有限公司房产出租管理暂行办法》的通知 66

企业国有资产交易监督管理办法

（国务院国有资产监督管理委员会、财政部令第 32 号）

第一章 总 则

第一条 为规范企业国有资产交易行为，加强企业国有资产交易监督管理，防止国有资产流失，根据《中华人民共和国企业国有资产法》、《中华人民共和国公司法》、《企业国有资产监督管理暂行条例》等有关法律法规，制定本办法。

第二条 企业国有资产交易应当遵守国家法律法规和政策规定，有利于国有经济布局和结构调整优化，充分发挥市场配置资源作用，遵循等价有偿和公开公平公正的原则，在依法设立的产权交易机构中公开进行，国家法律法规另有规定的从其规定。

第三条 本办法所称企业国有资产交易行为包括：

（一）履行出资人职责的机构、国有及国有控股企业、国有实际控制企业转让其对企业各种形式出资所形成权益的行为（以下称企业产权转让）；

（二）国有及国有控股企业、国有实际控制企业增加资本的行为（以下称企业增资），政府以增加资本金方式对国家出资企业的投入除外；

（三）国有及国有控股企业、国有实际控制企业的重大

资产转让行为（以下称企业资产转让）。

第四条 本办法所称国有及国有控股企业、国有实际控制企业包括：

（一）政府部门、机构、事业单位出资设立的国有独资企业（公司），以及上述单位、企业直接或间接合计持股为100%的国有全资企业；

（二）本条第（一）款所列单位、企业单独或共同出资，合计拥有产（股）权比例超过50%，且其中之一为最大股东的企业；

（三）本条第（一）、（二）款所列企业对外出资，拥有股权比例超过50%的各级子企业；

（四）政府部门、机构、事业单位、单一国有及国有控股企业直接或间接持股比例未超过50%，但为第一大股东，并且通过股东协议、公司章程、董事会决议或者其他协议安排能够对其实际支配的企业。

第五条 企业国有资产交易标的应当权属清晰，不存在法律法规禁止或限制交易的情形。已设定担保物权的国有资产交易，应当符合《中华人民共和国物权法》、《中华人民共和国担保法》等有关法律法规规定。涉及政府社会公共管理事项的，应当依法报政府有关部门审核。

第六条 国有资产监督管理机构（以下简称国资监管机构）负责所监管企业的国有资产交易监督管理；国家出资企业负责其各级子企业国有资产交易的管理，定期向同级国资监管机构报告本企业的国有资产交易情况。

第二章 企业产权转让

第七条 国资监管机构负责审核国家出资企业的产权转让事项。其中，因产权转让致使国家不再拥有所出资企业控股权的，须由国资监管机构报本级人民政府批准。

第八条 国家出资企业应当制定其子企业产权转让管理制度，确定审批管理权限。其中，对主业处于关系国家安全、国民经济命脉的重要行业和关键领域，主要承担重大专项任务子企业的产权转让，须由国家出资企业报同级国资监管机构批准。

转让方为多家国有股东共同持股的企业，由其中持股比例最大的国有股东负责履行相关批准程序；各国有股东持股比例相同的，由相关股东协商后确定其中一家股东负责履行相关批准程序。

第九条 产权转让应当由转让方按照企业章程和企业内部管理制度进行决策，形成书面决议。国有控股和国有实际控制企业中国有股东委派的股东代表，应当按照本办法规定

和委派单位的指示发表意见、行使表决权，并将履职情况和结果及时报告委派单位。

第十条 转让方应当按照企业发展战略做好产权转让的可行性研究和方案论证。产权转让涉及职工安置事项的，安置方案应当经职工代表大会或职工大会审议通过；涉及债权债务处置事项的，应当符合国家相关法律法规的规定。

第十一条 产权转让事项经批准后，由转让方委托会计师事务所对转让标的企业进行审计。涉及参股权转让不宜单独进行专项审计的，转让方应当取得转让标的企业最近一期年度审计报告。

第十二条 对按照有关法律法规要求必须进行资产评估的产权转让事项，转让方应当委托具有相应资质的评估机构对转让标的进行资产评估，产权转让价格应以经核准或备案的评估结果为基础确定。

第十三条 产权转让原则上通过产权市场公开进行。转让方可以根据企业实际情况和工作进度安排，采取信息预披露和正式披露相结合的方式，通过产权交易机构网站分阶段对外披露产权转让信息，公开征集受让方。其中正式披露信息时间不得少于20个工作日。

因产权转让导致转让标的企业的实际控制权发生转移

的，转让方应当在转让行为获批后10个工作日内，通过产权交易机构进行信息预披露，时间不得少于20个工作日。

第十四条 产权转让原则上不得针对受让方设置资格条件，确需设置的，不得有明确指向性或违反公平竞争原则，所设资格条件相关内容应当在信息披露前报同级国资监管机构备案，国资监管机构在5个工作日内未反馈意见的视为同意。

第十五条 转让方披露信息包括但不限于以下内容：

（一）转让标的基本情况；

（二）转让标的企业的股东结构；

（三）产权转让行为的决策及批准情况；

（四）转让标的企业最近一个年度审计报告和最近一期财务报表中的主要财务指标数据，包括但不限于资产总额、负债总额、所有者权益、营业收入、净利润等（转让参股权的，披露最近一个年度审计报告中的相应数据）；

（五）受让方资格条件（适用于对受让方有特殊要求的情形）；

（六）交易条件、转让底价；

（七）企业管理层是否参与受让，有限责任公司原股东是否放弃优先受让权；

（八）竞价方式，受让方选择的相关评判标准；

（九）其他需要披露的事项。

其中信息预披露应当包括但不限于以上（一）、（二）、（三）、（四）、（五）款内容。

第十六条 转让方应当按照要求向产权交易机构提供披露信息内容的纸质文档材料，并对披露内容和所提供材料的真实性、完整性、准确性负责。产权交易机构应当对信息披露的规范性负责。

第十七条 产权转让项目首次正式信息披露的转让底价，不得低于经核准或备案的转让标的评估结果。

第十八条 信息披露期满未征集到意向受让方的，可以延期或在降低转让底价、变更受让条件后重新进行信息披露。

降低转让底价或变更受让条件后重新披露信息的，披露时间不得少于20个工作日。新的转让底价低于评估结果的90%时，应当经转让行为批准单位书面同意。

第十九条 转让项目自首次正式披露信息之日起超过12个月未征集到合格受让方的，应当重新履行审计、资产评估以及信息披露等产权转让工作程序。

第二十条 在正式披露信息期间，转让方不得变更产权转让公告中公布的内容，由于非转让方原因或其他不可抗力

因素导致可能对转让标的价值判断造成影响的，转让方应当及时调整补充披露信息内容，并相应延长信息披露时间。

第二十一条 产权交易机构负责意向受让方的登记工作，对意向受让方是否符合受让条件提出意见并反馈转让方。产权交易机构与转让方意见不一致的，由转让行为批准单位决定意向受让方是否符合受让条件。

第二十二条 产权转让信息披露期满、产生符合条件的意向受让方的，按照披露的竞价方式组织竞价。竞价可以采取拍卖、招投标、网络竞价以及其他竞价方式，且不得违反国家法律法规的规定。

第二十三条 受让方确定后，转让方与受让方应当签订产权交易合同，交易双方不得以交易期间企业经营性损益等理由对已达成的交易条件和交易价格进行调整。

第二十四条 产权转让导致国有股东持有上市公司股份间接转让的，应当同时遵守上市公司国有股权管理以及证券监管相关规定。

第二十五条 企业产权转让涉及交易主体资格审查、反垄断审查、特许经营权、国有划拨土地使用权、探矿权和采矿权等政府审批事项的，按照相关规定执行。

第二十六条 受让方为境外投资者的，应当符合外商投

资产业指导目录和负面清单管理要求，以及外商投资安全审查有关规定。

第二十七条 交易价款应当以人民币计价，通过产权交易机构以货币进行结算。因特殊情况不能通过产权交易机构结算的，转让方应当向产权交易机构提供转让行为批准单位的书面意见以及受让方付款凭证。

第二十八条 交易价款原则上应当自合同生效之日起5个工作日内一次付清。

金额较大、一次付清确有困难的，可以采取分期付款方式。采用分期付款方式的，首期付款不得低于总价款的30%，并在合同生效之日起5个工作日内支付；其余款项应当提供转让方认可的合法有效担保，并按同期银行贷款利率支付延期付款期间的利息，付款期限不得超过1年。

第二十九条 产权交易合同生效后，产权交易机构应当将交易结果通过交易机构网站对外公告，公告内容包括交易标的名称、转让标的评估结果、转让底价、交易价格，公告期不少于5个工作日。

第三十条 产权交易合同生效，并且受让方按照合同约定支付交易价款后，产权交易机构应当及时为交易双方出具交易凭证。

第三十一条 以下情形的产权转让可以采取非公开协议转让方式：

（一）涉及主业处于关系国家安全、国民经济命脉的重要行业和关键领域企业的重组整合，对受让方有特殊要求，企业产权需要在国有及国有控股企业之间转让的，经国资监管机构批准，可以采取非公开协议转让方式；

（二）同一国家出资企业及其各级控股企业或实际控制企业之间因实施内部重组整合进行产权转让的，经该国家出资企业审议决策，可以采取非公开协议转让方式。

第三十二条 采取非公开协议转让方式转让企业产权，转让价格不得低于经核准或备案的评估结果。

以下情形按照《中华人民共和国公司法》、企业章程履行决策程序后，转让价格可以资产评估报告或最近一期审计报告确认的净资产值为基础确定，且不得低于经评估或审计的净资产值：

（一）同一国家出资企业内部实施重组整合，转让方和受让方为该国家出资企业及其直接或间接全资拥有的子企业；

（二）同一国有控股企业或国有实际控制企业内部实施重组整合，转让方和受让方为该国有控股企业或国有实际控

制企业及其直接、间接全资拥有的子企业。

第三十三条 国资监管机构批准、国家出资企业审议决策采取非公开协议方式的企业产权转让行为时，应当审核下列文件：

（一）产权转让的有关决议文件；

（二）产权转让方案；

（三）采取非公开协议方式转让产权的必要性以及受让方情况；

（四）转让标的企业审计报告、资产评估报告及其核准或备案文件。其中属于第三十二条（一）、（二）款情形的，可以仅提供企业审计报告；

（五）产权转让协议；

（六）转让方、受让方和转让标的企业的国家出资企业产权登记表（证）；

（七）产权转让行为的法律意见书；

（八）其他必要的文件。

第三章 企业增资

第三十四条 国资监管机构负责审核国家出资企业的增资行为。其中，因增资致使国家不再拥有所出资企业控股权的，须由国资监管机构报本级人民政府批准。

第三十五条 国家出资企业决定其子企业的增资行为。其中，对主业处于关系国家安全、国民经济命脉的重要行业和关键领域，主要承担重大专项任务的子企业的增资行为，须由国家出资企业报同级国资监管机构批准。

增资企业为多家国有股东共同持股的企业，由其中持股比例最大的国有股东负责履行相关批准程序；各国有股东持股比例相同的，由相关股东协商后确定其中一家股东负责履行相关批准程序。

第三十六条 企业增资应当符合国家出资企业的发展战略，做好可行性研究，制定增资方案，明确募集资金金额、用途、投资方应具备的条件、选择标准和遴选方式等。增资后企业的股东数量须符合国家相关法律法规的规定。

第三十七条 企业增资应当由增资企业按照企业章程和内部管理制度进行决策，形成书面决议。国有控股、国有实际控制企业中国有股东委派的股东代表，应当按照本办法规定和委派单位的指示发表意见、行使表决权，并将履职情况和结果及时报告委派单位。

第三十八条 企业增资在完成决策批准程序后，应当由增资企业委托具有相应资质的中介机构开展审计和资产评估。

以下情形按照《中华人民共和国公司法》、企业章程履行决策程序后，可以依据评估报告或最近一期审计报告确定企业资本及股权比例：

（一）增资企业原股东同比例增资的；

（二）履行出资人职责的机构对国家出资企业增资的；

（三）国有控股或国有实际控制企业对其独资子企业增资的；

（四）增资企业和投资方均为国有独资或国有全资企业的。

第三十九条 企业增资通过产权交易机构网站对外披露信息公开征集投资方，时间不得少于40个工作日。信息披露内容包括但不限于：

（一）企业的基本情况；

（二）企业目前的股权结构；

（三）企业增资行为的决策及批准情况；

（四）近三年企业审计报告中的主要财务指标；

（五）企业拟募集资金金额和增资后的企业股权结构；

（六）募集资金用途；

（七）投资方的资格条件，以及投资金额和持股比例要求等；

（八）投资方的遴选方式；

（九）增资终止的条件；

（十）其他需要披露的事项。

第四十条 企业增资涉及上市公司实际控制人发生变更的，应当同时遵守上市公司国有股权管理以及证券监管相关规定。

第四十一条 产权交易机构接受增资企业的委托提供项目推介服务，负责意向投资方的登记工作，协助企业开展投资方资格审查。

第四十二条 通过资格审查的意向投资方数量较多时，可以采用竞价、竞争性谈判、综合评议等方式进行多轮次遴选。产权交易机构负责统一接收意向投资方的投标和报价文件，协助企业开展投资方遴选有关工作。企业董事会或股东会以资产评估结果为基础，结合意向投资方的条件和报价等因素审议选定投资方。

第四十三条 投资方以非货币资产出资的，应当经增资企业董事会或股东会审议同意，并委托具有相应资质的评估机构进行评估，确认投资方的出资金额。

第四十四条 增资协议签订并生效后，产权交易机构应当出具交易凭证，通过交易机构网站对外公告结果，公告内

容包括投资方名称、投资金额、持股比例等，公告期不少于5个工作日。

第四十五条 以下情形经同级国资监管机构批准，可以采取非公开协议方式进行增资：

（一）因国有资本布局结构调整需要，由特定的国有及国有控股企业或国有实际控制企业参与增资；

（二）因国家出资企业与特定投资方建立战略合作伙伴或利益共同体需要，由该投资方参与国家出资企业或其子企业增资。

第四十六条 以下情形经国家出资企业审议决策，可以采取非公开协议方式进行增资：

（一）国家出资企业直接或指定其控股、实际控制的其他子企业参与增资；

（二）企业债权转为股权；

（三）企业原股东增资。

第四十七条 国资监管机构批准、国家出资企业审议决策采取非公开协议方式的企业增资行为时，应当审核下列文件：

（一）增资的有关决议文件；

（二）增资方案；

（三）采取非公开协议方式增资的必要性以及投资方情况；

（四）增资企业审计报告、资产评估报告及其核准或备案文件。其中属于第三十八条（一）、（二）、（三）、（四）款情形的，可以仅提供企业审计报告；

（五）增资协议；

（六）增资企业的国家出资企业产权登记表（证）；

（七）增资行为的法律意见书；

（八）其他必要的文件。

第四章 企业资产转让

第四十八条 企业一定金额以上的生产设备、房产、在建工程以及土地使用权、债权、知识产权等资产对外转让，应当按照企业内部管理制度履行相应决策程序后，在产权交易机构公开进行。涉及国家出资企业内部或特定行业的资产转让，确需在国有及国有控股、国有实际控制企业之间非公开转让的，由转让方逐级报国家出资企业审核批准。

第四十九条 国家出资企业负责制定本企业不同类型资产转让行为的内部管理制度，明确责任部门、管理权限、决策程序、工作流程，对其中应当在产权交易机构公开转让的资产种类、金额标准等作出具体规定，并报同级国资监管机

构备案。

第五十条 转让方应当根据转让标的情况合理确定转让底价和转让信息公告期：

（一）转让底价高于100万元、低于1000万元的资产转让项目，信息公告期应不少于10个工作日；

（二）转让底价高于1000万元的资产转让项目，信息公告期应不少于20个工作日。

企业资产转让的具体工作流程参照本办法关于企业产权转让的规定执行。

第五十一条 除国家法律法规或相关规定另有要求的外，资产转让不得对受让方设置资格条件。

第五十二条 资产转让价款原则上一次性付清。

第五章 监督管理

第五十三条 国资监管机构及其他履行出资人职责的机构对企业国有资产交易履行以下监管职责：

（一）根据国家有关法律法规，制定企业国有资产交易监管制度和办法；

（二）按照本办法规定，审核批准企业产权转让、增资等事项；

（三）选择从事企业国有资产交易业务的产权交易机构，

并建立对交易机构的检查评审机制；

（四）对企业国有资产交易制度的贯彻落实情况进行监督检查；

（五）负责企业国有资产交易信息的收集、汇总、分析和上报工作；

（六）履行本级人民政府赋予的其他监管职责。

第五十四条 省级以上国资监管机构应当在全国范围选择开展企业国有资产交易业务的产权交易机构，并对外公布名单。选择的产权交易机构应当满足以下条件：

（一）严格遵守国家法律法规，未从事政府明令禁止开展的业务，未发生重大违法违规行为；

（二）交易管理制度、业务规则、收费标准等向社会公开，交易规则符合国有资产交易制度规定；

（三）拥有组织交易活动的场所、设施、信息发布渠道和专业人员，具备实施网络竞价的条件；

（四）具有较强的市场影响力，服务能力和水平能够满足企业国有资产交易的需要；

（五）信息化建设和管理水平满足国资监管机构对交易业务动态监测的要求；

（六）相关交易业务接受国资监管机构的监督检查。

第五十五条 国资监管机构应当对产权交易机构开展企业国有资产交易业务的情况进行动态监督。交易机构出现以下情形的，视情节轻重对其进行提醒、警告、通报、暂停直至停止委托从事相关业务：

（一）服务能力和服务水平较差，市场功能未得到充分发挥；

（二）在日常监管和定期检查评审中发现问题较多，且整改不及时或整改效果不明显；

（三）因违规操作、重大过失等导致企业国有资产在交易过程中出现损失；

（四）违反相关规定，被政府有关部门予以行政处罚而影响业务开展；

（五）拒绝接受国资监管机构对其相关业务开展监督检查；

（六）不能满足国资监管机构监管要求的其他情形。

第五十六条 国资监管机构发现转让方或增资企业未执行或违反相关规定、侵害国有权益的，应当责成其停止交易活动。

第五十七条 国资监管机构及其他履行出资人职责的机构应定期对国家出资企业及其控股和实际控制企业的国有

资产交易情况进行检查和抽查，重点检查国家法律法规政策和企业内部管理制度的贯彻执行情况。

第六章 法律责任

第五十八条 企业国有资产交易过程中交易双方发生争议时，当事方可以向产权交易机构申请调解；调解无效时可以按照约定向仲裁机构申请仲裁或向人民法院提起诉讼。

第五十九条 企业国有资产交易应当严格执行“三重一大”决策机制。国资监管机构、国有及国有控股企业、国有实际控制企业的有关人员违反规定越权决策、批准相关交易事项，或者玩忽职守、以权谋私致使国有权益受到侵害的，由有关单位按照人事和干部管理权限给予相关责任人员相应处分；造成国有资产损失的，相关责任人员应当承担赔偿责任；构成犯罪的，依法追究其刑事责任。

第六十条 社会中介机构在为企业国有资产交易提供审计、资产评估和法律服务中存在违规执业行为的，有关国有企业应及时报告同级国资监管机构，国资监管机构可要求国有及国有控股企业、国有实际控制企业不得再委托其开展相关业务；情节严重的，由国资监管机构将有关情况通报其行业主管部门，建议给予其相应处罚。

第六十一条 产权交易机构在企业国有资产交易中弄虚

作假或者玩忽职守、给企业造成损失的，应当承担赔偿责任，并依法追究直接责任人员的责任。

第七章 附则

第六十二条 政府部门、机构、事业单位持有的企业国有资产交易，按照现行监管体制，比照本办法管理。

第六十三条 金融、文化类国家出资企业的国有资产交易和上市公司的国有股权转让等行为，国家另有规定的，依照其规定。

第六十四条 国有资本投资、运营公司对各级子企业资产交易的监督管理，相应由各级人民政府或国资监管机构另行授权。

第六十五条 境外国有及国有控股企业、国有实际控制企业在境内投资企业的资产交易，比照本办法规定执行。

第六十六条 政府设立的各类股权投资基金投资形成企业产（股）权对外转让，按照有关法律法规规定执行。

第六十七条 本办法自发布之日起施行，现行企业国有资产交易监管相关规定与本办法不一致的，以本办法为准。

关于促进企业国有产权流转有关事项的通知

国资发产权〔2014〕95号

各省、自治区、直辖市及计划单列市和新疆生产建设兵团国资委，各中央企业：

为全面贯彻党的十八届三中全会精神，进一步简政放权，促进国家出资企业加快结构调整，优化产权配置，降低改革成本，现就有关事项通知如下：

一、国有全资企业发生原股东增资、减资，经全体股东同意，可依据评估报告或最近一期审计报告确认的净资产值为基准确定股权比例。

本通知所称国有全资企业，是指全部由国有资本形成的企业。

二、国有控股的企业与其直接间接全资拥有的子企业，或其直接、间接全资拥有的子企业之间转让所持股权，按照《中华人民共和国公司法》、公司章程规定履行决策程序后，可依据评估报告或最近一期审计报告确认的净资产值为基准确定转让价格。

三、国有全资企业之间或国有全资企业与国有独资企业、国有独资公司之间，经双方全体股东一致同意，其所持股权

可以实施无偿划转。具体程序按照《国有股东转让所持上市公司股份管理暂行办法》（国资委 证监会令第 19 号）、《企业国有产权无偿划转管理暂行办法》（国资发产权〔2005〕239 号）的规定办理。

四、国有股东因破产、清算、注销、合并、分立等原因导致上市公司股份持有人变更，以及国有股东质押所持上市公司股份，由国家出资企业依法办理，并通过国务院国资委上市公司国有股权管理信息系统，取得《上市公司股份持有人变更备案表》或《国有股东所持上市公司股份质押备案表》，到中国证券登记结算有限责任公司办理相关手续。

五、中央企业实施资产重组时，中央企业及其全资、绝对控股企业以所持企业产权，与该中央企业实际控制上市公司所持产权、资产进行交换，且现金作为补价占整个资产交换金额比例低于 25%的，由中央企业按照内部决策程序批准或者出具意见，同时抄报国务院国资委备案。

六、国有股东参股的非上市企业参与非国有控股上市公司资产重组的，该国有股东所涉及的国有股权管理事项，由国家出资企业依法办理。重组后国有股东持有上市公司股份的，应按照《国有单位受让上市公司股份管理暂行规定》（国资发产权〔2007〕109 号）等相关规定报省级以上国有资产

监督管理机构备案，对其证券账户标注“SS”标识。

七、省级国资委报经省级人民政府同意，可将地市级以下企业国有产权协议转让的审批权限下放给地市级国有资产监督管理机构。下放相关审批权限的，省级国资委需建立相应的监督检查工作机制。

八、本通知规定事项适用于境内企业。境外企业的国有产权管理事项按照《中央企业境外国有产权管理暂行办法》（国资委令第 27 号）及相关规定办理。

九、地方国有资产监督管理机构、国家出资企业要严格执行相关法律、法规及本通知的有关规定，不得自行扩大适用范围。

各地方国有资产监督管理机构和中央企业在执行本通知过程中，遇到问题应当及时向国务院国资委反映。

关于贯彻落实企业国有资产交易监督管理办法有关事项的通知

杭国资产〔2017〕3号

各市属企业：

《企业国有资产交易监督管理办法》（国务院国资委、财政部令第32号，以下简称“32号令”）已于2016年6月24日公布施行。32号令规定了企业国有资产交易范围、对象、审核权限、操作程序和交易规则，明确了国资监管机构和国家出资企业的监管责任。各市属企业要认真组织学习，准确把握有关规定，明确职责、规范运作、严格把关、加强监管，全面贯彻落实32号令，做好各项组织实施工作，切实维护所有者权益，防止国有资产流失。现就贯彻落实32号令有关事项通知如下：

一、本通知所称市属企业，是指市国资委履行出资人职责的国有及国有控股企业、国有实际控制企业；市属企业各级子企业，是指市属企业所属各级全资、控股及实际控制企业。

二、市国资委负责审核市属企业产权转让和增资事项。其中,因产权转让或增资致使国家不再拥有市属企业控股权的，由市国资委报市政府批准。

市属企业决定其各级子企业国有产权转让和增资事项，

以及市属企业本级和各级子企业资产转让事项。其中，对主业处于关系国家安全、国民经济命脉的重要行业和关键领域，主要承担重大专项任务子企业（以下简称“重要子企业”）的产权转让和增资事项，须由市属企业报市国资委批准。市属企业要按照有关规定和企业实际情况，提出本企业重要子企业名单，于 2017 年 3 月 31 日前向市国资委备案；如有变化，及时向市国资委报备。

三、采取公开方式转让企业产权的，应当审核下列文件：产权转让有关决议文件、产权转让方案（包括企业基本情况，转让行为有关论证情况，涉及职工安置、债权和债务以及转让收益处置方案，转让公告主要内容等）、转让标的企业产权登记表（证），必要时审核产权转让行为的法律意见书以及其他文件。

四、产权转让原则上不得针对受让方设置资格条件，确需设置的，不得有明确指向性或违反公平竞争原则，所设资格条件相关内容经产权交易机构审核后，由市属企业报市国资委备案(样式见附件 1)。

五、采取公开方式进行增资的，应当审核下列文件：增资有关决议文件、增资可行性研究报告和专家论证意见、增资方案（包括企业基本情况，拟募集资金金额和用途，投资方应具备的条件、投资金额和持股比例、选择标准和遴选方

式，增资后企业股权结构等）、增资企业产权登记表（证），必要时审核增资行为的法律意见书以及其他文件。

六、根据32号令第四十六条规定，经市属企业审议决策，可以采取非公开协议方式进行增资的情形中，企业债权转为股权的情形，是指银行等金融机构或其指定机构所持企业债权转为股权；企业原股东增资的情形，是指企业原股东同比例增资。

七、企业国有资产交易在产权交易机构公开进行。市属企业要按照应进必进、规范操作的原则，严格落实进场交易制度，实现企业国有资产阳光交易。

目前市国资委选定杭州产权交易所，作为市属企业国有资产交易机构。今后根据工作需要，作动态调整并及时公布。

八、杭州产权交易所应根据国有资产交易需要，建立健全相关交易制度，完善信息系统和流程设计，规范交易行为，为国有资产进场交易提供优质高效服务。

九、市属企业及其各级子企业在完成企业国有资产交易后，应按照《公司法》和公司章程规定，及时修订公司章程，并办理企业国有产权变动登记等手续。

十、市属企业每半年、杭州产权交易所每季度做好国有资产交易项目统计分析工作，并分别于每半年末、每季度末

10 个工作日内，将当年累计国有资产交易情况统计汇总后报市国资委（含电子表，样式见附件 2）。

十一、市属企业要加强对本企业国有资产交易的监督检查工作。重点检查企业内部国有资产交易是否履行相应决策和批准程序，交易过程是否依法依规，是否存在未在市国资委选择确定的交易机构进行交易等行为。各市属企业应于每年 2 月底前，完成上年度本企业国有资产交易情况检查工作，并将检查结果书面报告市国资委。

市国资委将定期对市属企业及其各级子企业国有资产交易情况进行检查，重点检查国家法律法规政策和企业内部管理制度执行情况。

十二、市属企业应及时研究制定本企业产权转让、企业增资、企业资产转让等管理制度，明确责任部门、管理权限、决策程序、工作流程和工作责任，并将各项管理制度于 2017 年 3 月 31 日前报市国资委备案。

十三、原企业国有资产交易监管相关文件规定与 32 号令及本通知不一致的，以 32 号令和本通知为准。

附件：1. 市属企业国有资产交易资格条件设置事项备案表
2. 市属企业国有资产交易情况统计表

杭州市国资委

2017 年 1 月 16 日

关于精简企业国有资产交易管理有关事项的通知

杭国资产〔2020〕43号

各市属国有企业：

为深入贯彻落实以管资本为主推进职能转变要求，深化简政放权，放管结合，优化服务，根据《企业国有资产交易监督管理办法》（国务院国资委 财政部令第32号）、《中共杭州市委 杭州市人民政府关于全面深化国有企业改革的意见》（市委〔2015〕6号）有关规定，现就精简企业国有资产交易管理有关事项通知如下：

一、关于企业产权转让

（一）市属国有企业及所属净资产超过2亿元的二级国有及国有控股、国有实际控制企业，老字号企业，二级以下重要子企业以及情况特殊企业的国有产权对外公开转让，经履行相应决策程序后，报市国资委审批。

（二）除第（一）项外，市属国有企业所属其他企业的国有产权对外公开转让，经履行相应决策程序后，由市属国有企业董事会审议决策。涉及市委市政府部署及优化国有资本布局结构要求的国有产权转让事项除外。

（三）同一市属国有企业及所属各级控股企业或实际控

制企业之间因实施内部重组整合采取非公开协议方式转让国有产权的，经履行相应决策程序后，由市属国有企业董事会审议决策。

（四）除第（三）项外，市属国有企业及所属各级控股企业或实际控制企业采取非公开协议方式转让国有产权的，经履行相应决策程序后，报市国资委审批。

二、关于企业增资

（一）市属国有企业及所属净资产超过2亿元的二级国有及国有控股、国有实际控制企业，老字号企业，二级以下重要子企业以及情况特殊企业通过公开方式非同比例增资导致国有股权比例下降的增资行为，经履行相应决策程序后，报市国资委审批。

（二）除第（一）项外，市属国有企业所属其他企业通过公开方式非同比例增资导致国有股权比例下降的增资行为，经履行相应决策程序后，由市属国有企业董事会审议决策。涉及市委市政府部署及优化国有资本布局结构要求的增资行为除外。

（三）以下情形经市属国有企业董事会审议决策，可以采取非公开协议方式进行增资：

1. 市属国有企业直接或指定其控股、实际控制的其他子

企业参与增资；

2.企业债权转为股权；

3.企业原股东同比例增资。

（四）除第（三）项外，企业采取非公开协议方式的增资行为，经履行相应决策程序后，报市国资委审批。

三、关于企业资产转让

（一）市属国有企业内部或特定行业的资产转让，确需在国有及国有控股、国有实际控制企业之间非公开转让的，经履行相应决策程序后，由市属国有企业董事会审议决策。

（二）市属国有企业及所属国有及国有控股、国有实际控制企业重大资产（主要指建筑面积在500平方米以上的房产、土地使用权等）转让，经履行相应决策程序后，由市属国有企业董事会审议决策。

本通知自印发之日起施行，《关于企业国有资产交易有关事项的通知》（杭国资产〔2018〕14号）文件同时废止。

杭州市国资委

2020年4月21日

杭州市国资委转发关于企业国有资产交易流转有关事项的通知

杭国资发函〔2022〕32号

各市属国有企业，杭州西湖风景名胜区管委会和各区、县（市）政府国资监管机构：

为推动全市国有经济布局优化和结构调整，助力企业实现高质量发展，加强国有资产交易流转管理，现将《浙江省国资委转发国务院国资委关于企业国有资产交易流转有关事项的通知》转发给你们，请认真贯彻执行。执行中遇到问题，请及时反馈我委。

附件：浙江省国资委转发国务院国资委关于企业国有资产交易流转有关事项的通知

杭州市国资委

2022年6月7日

浙江省国资委转发国务院国资委关于企业国有资产交易流转有关事项的通知

各省属企业，各市国资委、义乌市国资办，浙江产权交易所：

为推动全省国有经济布局优化和结构调整，助力企业实现高质量发展，加强国有资产交易流转管理，现将国务院国资委《关于企业国有资产交易流转有关事项的通知》(国资发产权规〔2022〕39 号)转发给你们，请认真贯彻执行。

执行中遇到问题，请及时反馈我委。

附件： 关于企业国有资产交易流转有关事项的通知

浙江省国资委

2022 年 6 月 1 日

关于企业国有资产交易流转有关事项的通知

国资发产权规〔2022〕39 号

各中央企业，各省、自治区、直辖市及计划单列市和新疆生产建设兵团国资委：

《企业国有资产交易监督管理办法》(国资委财政部令第 32 号)等国有资产交易流转制度印发以来，在推动国有资产规范流转、防止国有资产流失方面发挥了重要作用。为推动国有经济布局优化和结构调整，助力企业实现高质量发展，加强国有资产交易 流转管理，现将有关事项通知如下：

一、涉及政府或国有资产监督管理机构主导推动的国有资本布局优化和结构调整，以及专业化重组等重大事项，企业产权在不同的国家出资企业及其控股企业之间转让，且对受让方有特殊要求的，可以采取协议方式进行。

二、主业处于关系国家安全、国民经济命脉的重要行业和关键领域，主要承担重大专项任务的子企业，不得因产权转让、企业增资失去国有资本控股地位。国家出资企业内部重组整合中涉及该类企业时，以下情形可由国家出资企业审核批准：

(一)企业产权在国家出资企业及其控股子企业之间转让的。

(二)国家出资企业直接或指定其控股子企业参与增资的。

(三)企业原股东同比例增资的。

其他情形由国家出资企业报同级国有资产监督管理机构批准。

三、国家出资企业及其子企业通过发行基础设施REITs盘活存量资产，应当做好可行性分析，合理确定交易价格，对后续运营管理责任和风险防范作出安排，涉及国有产权非公开协议转让按规定报同级国有资产监督管理机构批准。

四、采取非公开协议方式转让企业产权，转让方、受让方均为国有独资或全资企业的，按照《中华人民共和国公司法》、企业章程履行决策程序后，转让价格可以资产评估报告或最近一期审计报告确认的净资产值为基础确定。

五、国有控股、实际控制企业内部实施重组整合，经国家出资企业批准，该国有控股、实际控制企业与其直接、间接全资拥有的子企业之间，或其直接、间接全资拥有的子企业之间，可比照国有产权无偿划转管理相关规定划转所持企业产权。

六、企业增资可采取信息预披露和正式披露相结合的

方式，通过产权交易机构网站分阶段对外披露增资信息，合计披露时间不少于 40 个工作日，其中正式披露时间不少于 20 个工作日。信息预披露应当包括但不限于企业基本情况、产权结构、近 3 年审计报告中的主要财务指标、拟募集资金金额等内容。

七、产权转让可在产权直接持有单位、企业增资可在标的企业履行内部决策程序后进行信息预披露，涉及需要履行最终批准程序的，应当进行相应提示。

八、产权转让、资产转让项目信息披露期满未征集到意向受让方，仅调整转让底价后重新披露信息的，产权转让披露时间不少于 10 个工作日，资产转让披露时间不少于 5 个工作日。

九、产权转让、企业增资导致国家出资企业及其子企业失去标的企业实际控制权的，交易完成后标的企业不得继续使用国家出资企业及其子企业的字号、经营资质和特许经营权等无形资产，不得继续以国家出资企业子企业名义开展经营活动。上述要求应当在信息披露中作为交易条件予以明确，并在交易合同中对工商变更、字号变更等安排作出相应约定。

国资委

2022 年 5 月 16 日

关于印发《杭州市国有企业房产出租管理暂行办法》的通知

杭国资发〔2020〕26号

各市属国有企业：

现将《杭州市国有企业房产出租管理暂行办法》印发给你们，请认真贯彻执行。

杭州市国资委

2020年3月23日

杭州市国有企业房产出租管理暂行办法

第一章 总则

第一条 为进一步规范国有企业房产出租行为，提高国有资产经营效益，推进清廉国企建设，根据《中华人民共和国企业国有资产法》《企业国有资产交易监督管理办法》等相关法律法规，结合市属国有企业房产出租实际情况，制定本办法。

第二条 本办法适用于市属国有企业及其所属国有及国有控股企业、国有实际控制企业（以下简称“企业”）。

第三条 本办法所称经营性房产是指企业自有、受托管理或实际掌握控制权的商业服务性用房、办公性用房、生产性用房、仓储性用房、居住性用房及构筑物等（以下简称“房产”）。不含专业公司经营的商业综合体、专业市场、产业园区、物流园区、长租公寓等房产。

房产出租是指企业将经营性房产出租给自然人、法人以及其它社会组织（以下简称“承租人”）使用，向承租人收取租金的经营行为。

第二章 职责分工

第四条 市国资委督促市属国有企业建立健全房产出租管理制度，监督检查房产出租管理制度的执行情况，对相关

市属国有企业造成国有资产损失或其他严重不良后果的违规行为进行责任追究。

第五条 市属国有企业为房产出租工作的管理主体，负责制定房产出租管理制度，报市国资委备案；加强企业房产出租的日常管理与监督检查；向市国资委报告房产出租管理情况。

第六条 企业为房产出租工作的实施主体，负责制定本企业房产出租操作规则，组织实施房产出租工作。

第三章 管理要求

第七条 企业房产出租应委托有资质的中介机构，根据房产价值、所处地段、租赁市场行情等因素，对租金进行评估，以评估结果作为确定租金底价的依据。

第八条 企业房产出租应进行公开招租。单项合同年租金底价在30万以下（“以下”均不含本数，下同）的，可由企业自行组织公开招租；单项合同年租金底价在30万元以上（“以上”均含本数，下同）的，应在经认定的交易机构公开招租。

第九条 企业不得以合作联营等形式，实施非公开租赁。涉及国有及国有控股、国有实际控制企业、机关事业单位之间，以及因权证不齐等原因不具备公开招租条件的房产租赁，

确需采取非公开租赁方式的，由市属国有企业董事会研究决定。

第十条 企业公开招租应通过多渠道发布房产招租信息，发布时间不得少于10个工作日。单项合同年租金底价在30万元以上的，应在除企业网站之外的2个以上公开渠道发布招租信息。

第十一条 企业应合理确定房产租期：

（一）单项合同年租金底价在30万元以下的，租期最长不得超过5年（“不得超过”均含本数，下同）；单项合同年租金底价在30万元以上、100万元以下的，租期原则上不超过5年，最长不得超过7年。具体由企业董事会研究决定。

（二）单项合同年租金底价在100万元以上的，租期原则上不超过5年，最长不得超过10年，具体由市属国有企业董事会研究决定。如因生产经营等特殊情况确需超过10年的（最长不得超过20年），由市属国有企业董事会研究决定，报市国资委备案。

年租金	一般租期	最长租期	决策权限	是否需要备案
30万元以下	5年以下	5年	企业董事会	/
30万元以上 100万元以下	5年以下	7年	企业董事会	/
100万元以上	5年以下	10年	市属国有企业董事会	/

		20 年	市属国有企业董事会	市国资委备案

第十二条 企业应根据房产租金的评估价或房产所在地段、类型、功能、用途相似的租赁市场价格以及有关租金参考价等，按照内部决策程序确定出租房产的租赁底价和租金增长率。租期在 3 年以上的，必须设置年租金增长率。

第十三条 企业应在租赁合同上约定，承租人未经企业书面同意不得擅自转租。承租人确需转租的，应书面向企业申请，按照第（十一）条明确的决策权限履行程序。

第十四条 租赁合同到期后，企业应当重新公开招租。原承租人要求续租的，企业应综合考虑其履约评价情况、市场环境、业态规划、租金价格等因素，按照第（十一）条明确的决策权限履行程序，同等条件下可续租。

第十五条 企业应加强房产出租的风险评估和管理，对明显低于市场价出租、违规转租、合同逾期、欠交租金等风险，要及时采取有效措施进行处置，确保国有资产与收益的安全。

第四章 监督检查

第十六条 市国资委充分运用信息化手段，对企业房产出租情况实行动态监管；不定期开展企业房产出租工作监督检查。

第十七条 市属国有企业督促所属企业及时、准确提供房产出租动态信息，并报市国资委；加强内部审计，组织开展所属企业房产出租情况专项检查。

第十八条 企业相关责任人在房产出租过程中违反法律法规、规章制度，滥用职权、玩忽职守，造成国有资产和经营收益损失的，依法依规追究责任。

第五章 附则

第十九条 其他未尽事宜由市属国有企业董事会研究决定。

第二十条 本办法由市国资委负责解释。

第二十一条 本办法自印发之日起施行，原杭国资发〔2013〕199号文件同时废止。

关于印发《杭州市实业投资集团有限公司国有资产交易监督管理办法》的通知

杭实集司资〔2020〕258号

公司所属国有及国有控股企业、国有实际控制企业：

为进一步规范国有资产交易行为，加强国有资产交易监督管理，集团公司修订了《杭州市实业投资集团有限公司国有资产交易监督管理办法》，现印发给你们，请遵照执行。

特此通知。

杭州市实业投资集团有限公司

2020年12月3日

杭州市实业投资集团有限公司

国有资产交易监督管理办法

第一章 总则

第一条　为规范杭州市实业投资集团有限公司（以下简称“集团公司”）国有资产交易行为，加强国有资产交易监督管理，防止国有资产流失，根据《中华人民共和国企业国有资产法》《中华人民共和国公司法》《企业国有资产监督管理暂行条例》《企业国有资产交易监督管理办法》（国务院国资委、财政部令第32号，以下简称“32号令”）、《关于贯彻落实企业国有资产交易监督管理办法有关事项的通知》（杭国资产〔2017〕3号）、《关于精简企业国有资产交易管理有关事项的通知》（杭国资产〔2020〕43号）等有关法律法规和重要文件，特制定本办法。

第二条　本办法适用于集团公司；集团公司所属各级国有及国有控股企业、国有实际控制企业（以下简称“集团公司及所属企业”）。

第三条　管理原则

（一）合法合规原则：集团公司及所属企业国有资产交易应当遵守国家法律法规和政策规定，有利于国有经济布局

和结构调整优化，充分发挥市场配置资源作用，遵循等价有偿和公开公平公正的原则，在市国资委指定的产权交易机构中公开进行，国家法律法规另有规定的从其规定。

（二）权属清晰原则：集团公司及所属企业国有资产交易标的应当权属清晰，不存在法律法规禁止或限制交易的情形。已设定担保物权的国有资产交易，应当符合《中华人民共和国物权法》《中华人民共和国担保法》等有关法律法规规定。

第四条　企业国有资产交易行为包括：

（一）集团公司及所属企业转让其对企业各种形式出资所形成权益的行为（以下简称“企业产权转让”）；

（二）集团公司及所属企业增加资本的行为（以下简称“企业增资”）；

（三）集团公司及所属企业的重大资产转让行为（以下简称“企业资产转让”）。

第五条　重要子企业是指主业处于关系国家安全、国民经济命脉的重要行业和关键领域，主要承担重大专项任务的子企业或评估基准日企业账面净资产 2 亿元（含）以上的子企业，其中：集团公司所属二级以下重要子企业名单由市国资委另行发文公布。

第二章 审批管理权限

第六条　市国资委为监督管理集团公司国有资产交易的国资监管机构，审批集团公司本级产权转让和增资事项以及集团公司重要子企业、二级以下重要子企业、老字号企业、情况特殊企业对外公开转让国有产权和通过公开方式非同比例增资导致国有股权比例下降的增资事项由集团公司报市国资委审批。

第七条　集团公司负责各级国有及国有控股企业、国有实际控制企业的国有资产交易监督管理，定期向市国资委报告国有资产交易情况。集团公司董事会负责制定国有资产交易监督管理办法，并报市国资委备案；审批集团公司及所属企业的国有产权转让、增资和重大资产（主要指建筑面积在500平方米以上的房产、土地使用权等）转让等国有资产交易事项。涉及市国资委审批的国有资产交易事项，经集团公司董事会决策同意后报市国资委审批。

第八条　集团公司直接投资的国有及国有控股企业、国有实际控制企业（以下简称“直接投资企业”）负责审核、论证其本级及其所属企业的资产转让、参股子企业和所属各级子企业的国有产权转让和增资事项。涉及集团公司审批的国有资产交易事项，经直接投资企业董事会决策同意后报集团公司审批。国有资产交易完成后，直接投资企业应在5个

工作日内将国有资产交易情况报告集团公司。

第三章 企业产权转让

第九条　集团公司及所属企业发生产权转让的，应当按照企业发展战略做好产权转让的可行性研究、拟定产权转让方案并开展论证。论证可行的，转让方应按照《中华人民共和国公司法》和公司章程的有关规定，对产权转让方案进行内部决策，并形成书面决议。书面决议主要包括董事会决议或股东会决议等。

转让方为多家国有股东共同持股的企业，由其中持股比例最大的国有股东负责履行相关批准程序；各国有股东持股比例相同的，由相关股东协商后确定其中一家股东负责履行相关批准程序。

第十条　转让方在提请产权转让事项立项时，应提供以下文件：

（一）拟转让国有产权的立项申请文件；

（二）股东会（董事会、总经理办公会议）相关决议文件；

（三）企业国有产权登记表；

（四）国有产（股）权的转让方案（主要包括企业基本情况、产权转让的必要性、产权转让的可行性论证情况，标

的企业基本情况、转让标的账面情况、转让方式、转让底价确定方式、受让方资格条件、企业管理层是否参与受让，标的企业原股东是否放弃优先受让权、转让后企业股权结构和法人治理情况、转让后企业发展方向和经营思路、转让公告的主要内容等）；

（五）其他相关材料。

第十一条　因企业改制涉及企业产权转让的，产权转让方案应提交职工代表大会或职代会审议。其中，企业产权转让导致转让标的企业的实际控制权发生转移的，转让方应同时制定标的企业职工安置方案，职工安置方案应由职工代表大会或职代会审议通过。

第十二条　企业产权转让涉及债权债务处置事项的，应当符合国家相关法律法规的规定。

第十三条　企业产权转让立项申请经批准后，转让方应分别委托符合规定的会计师事务所和资产评估机构对转让标的企业进行审计、评估。涉及参股权转让不宜单独进行专项审计的，转让方应当取得转让标的企业最近一期年度审计报告。

第十四条　企业产权转让涉及资产评估的，还需按有关规定履行备案或核准程序。

第十五条　转让方在提请实施产权转让事项时，应提供以下文件：

（一）拟实施转让国有产权的申请文件；

（二）股东会（董事会、总经理办公会议）相关决议文件；

（三）企业国有产权登记表；

（四）国有资产评估备案表；

（五）国有产（股）权转让的实施方案（主要内容除立项申请时方案所包括内容外，还应包括转让标的的评估情况、转让底价、职工安置分流方案的主要内容等）；

（六）职代会审议会议纪要、决议（若有）；

（七）关于国有产（股）权转让方案的法律意见书；

（八）其他相关材料。

第十六条　企业产权转让方案经批准并完成备案后，转让方应通过杭州市国资委指定的产权交易机构公开进行产权转让，并遵守产权交易机构的有关规定。转让方可以根据企业实际情况和工作进度安排，采取信息预披露和正式披露相结合的方式，通过产权交易机构网站分阶段对外披露产权转让信息，公开征集受让方。其中正式披露信息时间不得少于20个工作日。

因产权转让导致转让标的企业的实际控制权发生转移的，转让方应当在转让行为立项申请获批后10个工作日内，通过产权交易机构进行信息预披露，时间不得少于20个工作日。

第十七条　产权转让原则上不得针对受让方设置资格条件。确需设置的，不得有明确指向性或违反公平竞争原则，所设资格条件相关内容应在转让方案中写明，经集团公司决策批准并经产权交易机构审核后报市国资委备案。

第十八条　转让方披露信息包括但不限于以下内容：

（一）转让标的基本情况；

（二）转让标的企业的股东结构；

（三）产权转让行为的决策及批准情况；

（四）转让标的企业最近一个年度审计报告和最近一期财务报表中的主要财务指标数据，包括但不限于资产总额、负债总额、所有者权益、营业收入、净利润等（转让参股权的，披露最近一个年度审计报告中的相应数据）；

（五）受让方资格条件（适用于对受让方有特殊要求的情形）；

（六）交易条件、转让底价；

（七）企业管理层是否参与受让，有限责任公司原股东

是否放弃优先受让权；

（八）竞价方式，受让方选择的相关评判标准；

（九）其他需要披露的事项。

其中信息预披露应当包括但不限于以上（一）（二）（三）（四）（五）款内容。

第十九条　产权转让项目首次正式信息披露的转让底价，不得低于经核准或备案的转让标的评估结果。

第二十条　信息披露期满未征集到意向受让方的，可以延期或在降低转让底价、变更受让条件后重新进行信息披露。降低转让底价或变更受让条件后重新披露信息的，披露时间不得少于20个工作日。新的转让底价低于评估结果的90%时，应当经转让行为批准单位书面同意。

第二十一条　转让项目自首次正式披露信息之日起超过12个月未征集到合格受让方的，应当重新履行审计、资产评估以及信息披露等产权转让工作程序。

第二十二条　在正式披露信息期间，转让方不得变更产权转让公告中公布的内容，由于非转让方原因或其他不可抗力因素导致可能对转让标的价值判断造成影响的，转让方应当及时调整补充披露信息内容，并相应延长信息披露时间。

第二十三条　产权交易机构负责意向受让方的登记工

作，对意向受让方是否符合受让条件提出意见并反馈转让方。产权交易机构与转让方意见不一致的，由转让行为批准单位决定意向受让方是否符合受让条件。

第二十四条　产权转让信息披露期满、产生符合条件的意向受让方的，按照披露的竞价方式组织竞价。竞价可以采取拍卖、招投标、网络竞价以及其他竞价方式，且不得违反国家法律法规的规定。

第二十五条　受让方确定后，转让方与受让方应当签订产权交易合同，交易双方不得以交易期间企业经营性损益等理由对已达成的交易条件和交易价格进行调整。

第二十六条　交易价款应当以人民币计价，通过产权交易机构以货币进行结算。因特殊情况不能通过产权交易机构结算的，转让方应当向产权交易机构提供转让行为批准单位的书面意见以及受让方付款凭证。

第二十七条　交易价款原则上应当自合同生效之日起 5 个工作日内一次付清。交易金额较大、一次付清确有困难的，可以采取分期付款方式。采用分期付款方式的，首期付款不得低于总价款的 30%，并在合同生效之日起 5 个工作日内支付；其余款项应当提供转让方认可的合法有效担保，并按同期银行贷款利率支付延期付款期间的利息，付款期限不得超过 1 年。

第二十八条　产权交易合同生效后，产权交易机构应当将交易结果通过交易机构网站对外公告，公告内容包括交易标的名称、转让标的评估结果、转让底价、交易价格，公告期不少于5个工作日。

第二十九条　产权交易合同生效，并且受让方按照合同约定支付交易价款后，产权交易机构应当及时为交易双方出具交易凭证。

第三十条　以下情形的产权转让可以采取非公开协议转让方式：

（一）涉及主业处于关系国家安全、国民经济命脉的重要行业和关键领域企业的重组整合，对受让方有特殊要求，企业产权需要与系统外国有及国有控股企业之间转让的，经市国资委批准后可以通过协议转让的方式进行产权转让；

（二）集团公司及集团公司各级控股企业或实际控制企业之间因实施内部重组整合进行产权转让，经集团公司董事会决策同意后可以通过协议转让的方式进行产权转让。

第三十一条　采取非公开协议转让方式转让企业产权，转让价格不得低于经核准或备案的评估结果。

以下情形按照《中华人民共和国公司法》、企业章程履行决策程序后，转让价格可以以资产评估报告或最近一期审

计报告确认的净资产值为基础确定，且不得低于经评估或审计的净资产值：

（一）集团公司系统企业之间实施重组整合，转让方和受让方皆为集团公司及集团公司直接或间接全资拥有的子企业；

（二）集团公司系统企业内部实施重组整合，转让方和受让方皆为该国有控股企业或国有实际控制企业及其直接、间接全资拥有的子企业。

第三十二条　采取非公开协议转让方式的企业产权转让行为时，转让方除按本办法第十五条规定提供相关材料外，还需补充提供：

（一）采取非公开协议方式转让产权的必要性以及受让方情况；

（二）转让标的企业审计报告、资产评估报告及其核准或备案文件，其中属于第三十一条（一）（二）款情形的，可以仅提供企业审计报告；

（三）产权转让协议；

（四）产权转让行为的法律意见书等。

第三十三条　产权转让导致国有股东持有上市公司股份间接转让的，应当同时遵守上市公司国有股权管理以及证

券监管相关规定。

第三十四条　企业产权转让涉及交易主体资格审查、反垄断审查、特许经营权、国有划拨土地使用权、探矿权和采矿权等政府审批事项的，按照相关规定执行。

第三十五条　受让方为境外投资者的，应当符合外商投资产业指导目录和负面清单管理要求，以及外商投资安全审查有关规定。

第四章 企业增资

第三十六条　企业增资应当按照企业的发展战略做好增资的可行性研究，并制定增资方案，明确增资方式、募集资金金额、用途、经济分析、投资方应具备的条件、选择标准和遴选方式等。论证可行的，增资企业应按照《中华人民共和国公司法》和公司章程的有关规定，对增资方案进行内部决策，并形成书面决议。书面决议主要包括董事会决议或股东会决议等。

增资企业为多家国有股东共同持股的企业，由其中持股比例最大的国有股东负责履行相关批准程序；各国有股东持股比例相同的，由相关股东协商后确定其中一家股东负责履行相关批准程序。

第三十七条　企业增资应当由增资企业按照《中华人民

共和国公司法》、企业章程等规定，形成书面决议。集团公司及所属企业中国有股东委派的股东代表，应当按照本办法规定和委派单位的指示发表意见、行使表决权，并将履职情况和结果及时报告委派单位。

第三十八条　企业在提请增资立项申请事项时，应提供以下文件：

（一）相关企业要求增资的立项申请文件；

（二）股东会（董事会、总经理办公会议）相关决议文件；

（三）企业国有产权登记表；

（四）企业增资的可行性研究方案（主要包括企业基本情况、账面情况，增资可行性研究和论证情况，增资方式，拟募集资金金额、用途和经济分析，投资方应具备的条件、投资金额和持股比例、选择标准和遴选方式，增资后企业股权结构等）；

（五）其他相关资料。

第三十九条　企业增资立项申请经批准后，应当由增资企业分别委托符合规定的会计师事务所和资产评估机构开展审计、评估，并按有关规定履行评估报告备案或核准程序。增资价格应以备案或核准后的评估结果为基础确定，法律法

规另有规定的除外。

第四十条　企业在提请增资实施事项时，应提供以下文件：

（一）相关企业要求实施增资事项的申请文件；

（二）股东会（董事会、总经理办公会议）相关决议文件；

（三）企业国有产权登记表；

（四）企业增资的实施方案（主要包括除可行性研究方案外，还应包括评估情况、增资底价等）；

（五）法律意见书；

（六）其他相关资料。

第四十一条　增资实施方案经批准后，增资企业应通过杭州市国资委指定的产权交易机构网站对外披露信息公开征集投资方，时间不少于40个工作日。信息披露内容包括但不限于：

（一）企业的基本情况；

（二）企业目前的股权结构；

（三）企业增资行为的决策及批准情况；

（四）近三年企业审计报告中的主要财务指标；

（五）企业拟募集资金金额和增资后的企业股权结构；

（六）募集资金用途；

（七）投资方的资格条件，以及投资金额和持股比例要求等；

（八）投资方的遴选方式；

（九）增资终止的条件；

（十）其他需要披露的事项。

第四十二条　通过资格审查的意向投资方数量较多时，可以采用竞价、竞争性谈判、综合评议等方式进行多轮次遴选。产权交易机构负责统一接收意向投资方的投标和报价文件，协助企业开展投资方遴选有关工作。采用竞争性谈判或综合评议办法选定投资方的，经增资企业股东会同意，可由增资企业组建不少于5人的谈判或综合评议工作小组。小组成员可以从增资企业、股东方或外部专家中选定。工作小组应以资产评估结果为基础，结合意向投资方的条件和报价等因素审议选定投资方。

第四十三条　投资方以非货币资产出资的，应当经增资企业股东会审议同意，并委托具有相应资质的评估机构进行评估，确认投资方的出资金额。

第四十四条　增资协议签订并生效后，产权交易机构应

当出具交易凭证，通过交易机构网站对外公告结果，公告内容包括投资方名称、投资金额、持股比例等，公告期不少于5个工作日。

第四十五条　以下情形经市国资委批准，可以采用非公开协议方式进行增资：

（一）因国有资本布局结构调整需要，由特定的国有及国有控股企业或国有实际控制企业参与增资；

（二）因集团公司与特定投资方建立战略合作伙伴或利益共同体需要，由该投资方参与集团公司或集团公司子企业增资。

第四十六条　以下情形经集团公司董事会审议决策，可以采用非公开协议方式进行增资：

（一）集团公司直接或指定系统其他国有企业参与集团公司系统内企业的增资行为；

（二）原股东的同比例增资行为；

（三）企业债权转为股权。

第四十七条　采取非公开协议方式增资，符合下列情形的，可以依据评估报告或最近一期审计报告确定企业资本及股权比例：

（一）增资企业原股东同比例增资的；

（二）系统国有控股或国有实际控制企业对其独资子企业增资的；

（三）增资企业和投资方均为国有独资或国有全资企业的。

第四十八条　企业增资采用非公开协议方式的，除按本办法第四十条提供相关材料外，还需补充披露采取非公开协议方式增资的必要性以及投资方情况、增资企业审计报告、资产评估报告及其核准或备案文件（其中属于第四十七条（一）（二）（三）款情形的，可以仅提供企业审计报告）、增资协议、增资行为的法律意见书等。

第四十九条　企业增资涉及上市公司实际控制人发生变更的，应当同时遵守上市公司国有股权管理以及证券监管相关规定。

第五章 企业资产转让

第五十条　集团公司及所属企业发生资产转让的，应在转让前组织专门人员对转让资产进行清查，明确转让资产的名称、类别、状况、数量、价值等信息，确认拟转让资产权属清晰,并在全面清查基础上，编制资产转让方案，并按照《中华人民共和国公司法》和公司章程的有关规定，对转让方案履行内部决策程序，并形成书面决议。书面决议主要包括董事会决议或党委会会议纪要、总经理办公会议纪要等。

第五十一条　集团公司本级的资产转让事项：转让底价在50万元以内（含）的，由集团公司总经理办公会议决策批准；转让底价在50万元至100万元（含）之间的，由集团公司党委会决策批准；超过100万元的，由集团公司董事会决策批准。

集团公司所属企业资产转让由所属企业按其公司章程规定自行决定（重大资产转让除外），并在交易完成后5个工作日内将资产转让情况报告集团公司。

第五十二条　转让方报备资产转让事项时，应提交以下材料：国有资产转让的相关议案；同意资产转让的内部决策文件；转让资产的有关权属证明；资产的转让方案；资产评估报告及备案表；其他相关材料。

第五十三条　转让方应在履行审批程序后根据有关规定，聘请资产评估机构对拟处置资产进行评估，并按规定办理评估报告的核准或备案手续。资产转让底价不得低于经核准或备案的评估结果。

第五十四条　企业资产转让应通过公开方式进行，其中转让底价高于50万元的资产转让项目，应在杭州市国资委指定的产权交易机构公开进行；转让底价在50万元（含）以内的资产转让项目，可以采取公开招投标、邀请招标或竞价等其他公开方式进行。

第五十五条　转让方采取在产权交易机构公开转让的，应当遵守产权交易机构的相关规定。根据转让标的情况合理确定转让底价和转让信息公告期：

（一）转让底价高于50万元、低于100万元的资产转让项目，信息公告其应不少于5个工作日；

（二）转让底价高于100万元、低于1000万元的资产转让项目，信息公告其应不少于10个工作日；

（三）转让底价高于1000万元的资产转让项目，信息公告其应不少于20个工作日。

具体交易流程可以参考产权转让的公开交易流程。

第五十六条　转让方采取公开招投标、邀请招标、竞价等其他公开方式转让的，应当符合国家法律法规有关规定，并履行以下基本转让程序：

（一）通过企业网站、纸质媒介或其他网络媒体履行信息公告程序，且公告日期不得少于5个工作日；

（二）成立不少于3人的资产处置工作小组，其中至少1人为监察室人员；

（三）公开征集符合资质要求的意向受让方应不少于3家。

第五十七条　除国家法律法规另外规定外，资产转让不

得对受让方设置资格条件。

第五十八条　资产转让价款原则上一次性付清。

第五十九条　涉及集团公司内部或特定行业的资产转让，确需在国有及国有控股、国有实际控制企业之间进行非公开转让的，由转让方逐级报集团公司决策批准。

第六章 监督管理

第六十条　集团公司资产管理部是集团公司及所属企业国有资产交易的牵头管理部门，负责拟定集团公司国有资产交易监督管理办法；组织开展集团公司国有资产交易工作，审核、论证所属企业上报的国有资产交易事项，论证可行的提交集团公司董事会决策批准；收集、汇总、分析和上报集团公司及所属企业国有资产交易信息等工作。

第六十一条　集团公司纪检监察室是集团公司及所属企业国有资产交易的监督部门，负责对集团公司及所属企业国有资产交易情况进行监督检查，并对未执行或违反本制度的国有资产转让行为进行查处和纠正。

第六十二条　集团公司及所属企业国有资产交易应当严格执行“三重一大”决策机制。集团公司及所属企业的有关人员违反规定越权决策、批准相关交易事项，或者玩忽职守、以权谋私致使国有权益受到侵害的，由有关单位按照人事和

干部管理权限给予相关责任人员相应处分；造成国有资产损失的，相关责任人员应当承担赔偿责任；构成犯罪的，依法追究其刑事责任。

第七章 附则

第六十三条　本办法未尽事项，按国家和省市有关规定执行。

第六十四条　本办法由资产管理部负责解释。

第六十五条　本办法自印发之日起施行，原《杭州市实业投资集团有限公司企业国有资产交易监督管理办法》（杭实集司资〔2018〕288 号）同时废止。

关于印发《杭州市实业投资集团有限公司房产出租管理暂行办法》的通知

杭实集司办〔2020〕86号

公司各部门、各企业：

经杭实集团董事会审核同意，现将《杭州市实业投资集团有限公司房产出租管理暂行办法》印发给你们，请遵照执行。

杭州市实业投资集团有限公司

2020年 4 月 30 日

杭州市实业投资集团有限公司房产出租管理暂行办法

第一章 总则

第一条 为进一步规范国有企业房产出租行为，提高国有资产经营效益，推进清廉国企建设，根据《中华人民共和国企业国有资产法》、《企业国有资产交易监督管理办法》、《杭州市国有企业房产出租管理暂行办法》(杭国资发〔2020〕26号)等相关法律法规文件，结合杭实集团房产出租实际情况，制定本办法。

第二条 本办法适用于杭实集团本级及其所属国有及国有控股企业、国有实际控制企业(以下简称“企业”)。

第三条 本办法所称经营性房产是指企业自有、受托管理或实际掌握控制权的商业服务性用房、办公性用房、生产性用房、仓储性用房、居住性用房及构筑物等(以下简称“房产”)。不含专业公司经营的商业综合体、专业市场、产业园区、物流园区、长租公寓等房产。

房产出租是指企业将经营性房产出租给自然人、法人以及 其它社会组织(以下简称“承租人”)使用，向承租人收取租金的经营行为。

第二章职责分工

第四条 杭实集团作为房产出租工作的管理主体，负责

制定房产出租管理制度，并报市国资委备案;督促企业建立本企业房产出租操作规则，监督检查房产出租管理制度的执行情况，对相关企业造成国有资产损失或其他严重不良后果的违规行为进行责任追究。向市国资委报告房产出租管理情况。

第五条 杭实集团本级物业由杭实资产经营(杭州)有限公司(以下简称杭实资营公司)负责出租，并负责本级物业的全部日常管理工作。

第六条 企业为房产出租工作的实施主体，负责制定本企业房产出租操作规则，组织实施房产出租工作。

第三章 管理要求

第七条 企业房产出租应委托有资质的中介机构，根据房产价值、所处地段、租赁市场行情等因素，对租金进行评估，以评估结果作为确定租金底价的依据。

第八条 企业房产出租(除第九条以外)应进行公开招租。单项合同年租金底价30万以下(“以下”均不含本数，下同)的，可由企业自行组织公开招租;单项合同年租金底价在30万元以上(“以上”均含本数，下同)的，应在经认定的交易机构公开招租。

第九条 企业不得以合作联营等形式，实施非公开租赁。

涉及国有及国有控股、国有实际控制企业、机关事业单位之间，以及因权证不齐、已列入政府统一规划征收范围、解决历史遗留问题等原因不具备公开招租条件的房产租赁，确需采取非公开租赁方式的，由企业董事会研究同意后(不设董事会的企业由经营班子研究决定，下同),逐级上报杭实集团董事会研究决定。

第十条 企业公开招租应通过多渠道发布房产招租信息，发 布时间不得少于10个工作日。单项合同年租金底价在 30万元以上的，应在除企业网站之外的2个以上公开渠道发布招租信息。

第十一条 企业应合理确定房产租期：

(一)单项合同年租金底价在30万元以下的，租期最长不得超过5年(“不得超过”均含本数，下同);单项合同年租金底价在30万元以上、100万元以下的，租期原则上不超过5年，最长不得超过7年。具体由企业董事会研究决定。

(二)单项合同年租金底价在 100 万元以上的，租期原则上不超过 5 年，因出租面积大或装修改造投入较大的，最长不得超过 10 年，由企业董事会研究同意后，逐级上报杭实集团董事会研究决定;如因生产经营等特殊情况确需超过10年的(最长不得超过 20 年),由企业董事会研究同意后，逐级上报杭实集团董事会研究决定，再报市国资委备案。

第十二条 企业应根据房产租金的评估价或房产所在地段、类型、功能、用途相似的租赁市场价格以及有关租金参考价等，按照内部决策程序确定出租房产的租赁底价和租金增长率。租期3年以上的，必须设置年租金增长率。

第十三条 企业应在租赁合同上约定相关转租事宜，承租人未经企业书面同意不得擅自转租。承租人确需转租的，应书面向企业申请，按照第(十一)条明确的决策权限履行程序。企业应经常检查出租物业现场情况，发现擅自转租的，须及时采取相应措施，避免纠纷与经济损失。

第十四条 租赁合同到期后，企业应当重新公开招租。原承租人要求续租的，在合同期限内履约情况良好，按照第(十一) 条明确的决策权限履行程序，同等条件下可续租。

第十五条 企业应加强房产出租的风险评估和管理，对明显低于市场价出租、违规转租、合同逾期、欠交租金等风险，要及时采取有效措施进行处置，确保国有资产与收益的安全。

第四章监督检查

第十六条 要充分运用信息化手段，对企业房产出租情况实行动态管理;不定期开展企业房产出租工作监督检查;加强内部审计，组织开展企业房产出租情况专项检查。

第十七条 企业应及时、准确提供房产出租动态信息，并报杭实集团。

第十八条 企业相关责任人在房产出租过程中违反法律法规、规章制度，滥用职权、玩忽职守，造成国有资产和经营收益损失的，依法依规追究责任。

第五章附则

第十九条 其他未尽事宜由各企业董事会研究决定。第二十条本办法由杭实集团资产营运平台负责解释。

第二十一条 本办法已经杭实集团董事会通过，自印发之日起施行，原杭实集司〔2018〕292 号文件同时废止。

附件：单项合同年租金底价在 30 万元以下的公开招租程序

附件：

单项合同年租金底价在 30 万元以下

的公开招租程序

1、信息发布。物业招租信息提前10天在集团公司网站和相关报纸之一(浙江日报、钱江晚报、杭州日报、都市快报）公开发布相关信息内容。

2、公示内容。出租物业的坐落位置名称、数量、面积、现状、租赁期限、用途限制、竞标底价、竞标保证金、竞租时间、地点和竞价方式、联系人、联系人电话等内容。

3、招租报名。竞标单位持相关证件、自然人持身份证等有 效证件的原件和复印件登记报名并交纳竞标保证金，报名登记人员应认真审核相关证件和保证金收款凭证，对已报名的竞标人按先后顺序进行登记编号，同时严格做好报名登记情况的保密工作。

4、竞价招租。竞标信息发布后，由企业有关人员(其中杭 实集团本级物业由杭实资营公司负责)组成招标工作小组，负责竞价招租，以最高价竞租者中标。经公开征集只产生一个报名者时，可按竞标底价出租;对于公开招租未成交(流拍)的物业，原则上仍应以原租赁底价再次实行公开招租。

5、中标确认。通过公开竞标等方式确认的中标人以企业出具的中标确认书为准，所有参与招标的人员应在相关材料上签字认可，证实其过程、结果的真实性和合法性。

6、签订合同和交房。招租房屋是空房的，企业与承租人签订房屋租赁合同，承租人按规定付清房屋租金和保证金后，办理物业交接手续;招租房屋不是空房的，待腾空房屋后，与承租人签订房屋租赁合同，承租人按规定付清房屋租金和保证金后办理物业交接手续。