

上海市松江区人民政府九里亭街道办事处文件

松府九办字〔2023〕68号

关于印发《关于规范集体资产租赁合同 的管理办法(修订)》的通知

各基层单位、机关各部门：

现将《关于规范集体资产租赁合同的管理办法（修订）》
印发给你们，请结合本单位实际，认真抓好落实。

上海市松江区人民政府九里亭街道办事处

2023年11月13日



关于规范集体资产租赁合同的管理办法(修订)

为了进一步加强集体经济租赁合同规范管理，提高集体经济健康稳定发展，根据《松江区农村集体经济租赁合同规范管理工作准则》、《松江区农村集体企业合同管理制度》等有关规定要求，结合街道实际，制定本办法。

第一条 适用范围

适用于街道经济合作社、实业公司及集体经济组织所属或出资设立的公司。

第二条 租赁内容

本办法所称集体资产租赁合同是指本街道村集体经济组织及其下属集体企业与社会自然人、法人以及其他组织订立的涉及农村集体资产、资源租赁的所有合同。具体包括：

集体房屋（厂房、商铺、办公用房等）租赁合同；

集体土地（农用地、建设用地）租赁合同；

其他设施设备（车辆等）租赁合同。

第三条 合同样本的使用

1、租赁合同统一使用街道制定的《房屋租赁合同》（附件1）样本格式。

2、在使用合同样本时应仔细阅读其内容及条款，原则上不得擅自修改合同样本内容，因实际情况确需修改的，

需经本单位班子会（理事会）研究决定。特别重大事项须经街道党政班子会议研究决定。

3、合同样本中填空部分根据实际租赁情况与有关规定填写。

第四条 租赁价格的制定

1、根据租赁资产的类型，对照《九里亭集体资产租赁指导价格表》（附件 2），合理确定租金价格。

2、因实际需要，新租赁合同可以给予承租方一定时限的免租期，给予免租期的原因包括承租方需要进行一定规模的装修、优质企业的扶持、成长型企业的培育等，免租期原则上不得超过实际租赁年限的 $1/10$ 。特殊情况需延长免租期的，须经街道党政班子会议研究决定。

3、租赁期超过一定年限的，租赁价格应在一定幅度内递增，增幅度不低于每三年 5%。如遇特殊原因，须经街道党政班子会议研究决定。

4、租金实行先付后用，工业厂房最低预付租金为半年，其余性质房屋最低预付租金为一个季度。租赁保证金至少为一个季度租金。

第五条 租赁年限的规定

1、根据租赁资产的类型，对照《九里亭集体资产租赁年限表》（附件 3），合理确定租赁年限。

2、在确定租赁年限时，涉及到符合产业导向、经济贡

献较大的项目，且该地块近期内不涉及动拆迁等因素，可以适当延长租赁年限，须经街道党政班子会议研究决定，但最长年限须符合法律法规有关规定。

3、涉及土地租赁的须经街道党政班子会议研究决定。

第六条 承租方的资格审查

租赁合同签订前，应严格审查承租方的租赁资格，要选取符合街道产业导向、有实力、讲信誉的企业进行租赁，且税收落地九里亭。资格审查时应要求承租方提供相关证件，验原件留复印件，证件要真实合法且齐全。原则上不得租赁给二手房东和不独立核算的分公司。如确需租赁的，须经街道党政班子会议研究决定。承租方需提供以下材料：

（一）租赁用途为居住的：

1、本人有效的身份证，境外人员的本人护照，上海市公安局颁发的居住证；

2、居住人员清单及相关联系方式；

3、若承租人为企业的，则需提供与第六条（二）企业租赁相一致的材料。

（二）租赁用途为商务办公、生产制造、仓储物流的：

1、企业负责人的身份证；

2、企业营业执照、组织机构代码证、税务登记证或“三证合一”相关证件；

3、相关行业许可证，《卫生许可证》、《烟草专卖零售

许可证》、《全国工业产品生产许可证》、《食品生产加工卫生许可证》等；

4、相关法律法规规定的其它材料。

第七条 租赁合同的上报

1、所签订的合同应在签订之日起**3**个工作日内上传至松江区农村集体资产经营管理平台，建立信息化合同台账，日常做好合同执行情况动态化管理工作。

2、为全面正确反映租金收入及收缴情况，应及时更新合同台账及时收取租金。街道保障办定期对合同执行情况进行监督检查。

3、租赁合同签订后，涉及合同租金、租赁期限、支付方式等需签订补充合同，自合同签订之日起**3**日内，上传至松江区农村集体资产经营管理平台。

第八条 其他事项

1、涉及租赁合同提前终止的，双方签订终止合同，终止合同自合同签订之日起**3**日内，上传至松江区农村集体资产经营管理平台。

2、应做好合同的档案管理工作，实行专柜存放，所有合同原始资料都要按照“一合同一档案”原则归档保存。

3、对订立合同谋取私利、损害集体和农民利益、造成集体经济损失的，要根据《上海市农村集体资产监督管理条例》追究有关负责人的责任。

4、清退原则：若承租方逾期超过三个月未缴纳租金，或房屋到期 15 天后仍未搬离，则进行清退流程。首先，以书面形式告知承租方清退时限，并要求在时限内完成搬离。若承租方在收到告知书 15 天后仍未退场，将采取法律手段强制清场。

5、本办法自印发之日起执行。

附件：**1、《房屋租赁合同》样本格式**

2、九里亭集体资产租赁指导价格表

3、九里亭集体资产租赁年限表

附件 1

房屋租赁合同

甲方（出租方）：_____（以下简称甲方）

乙方（承租方）：_____（以下简称乙方）

根据《中华人民共和国民法典》及有关规定，为明确甲方与乙方的权利义务关系，双方在自愿、平等、互惠互利的原则下经过充分协商，特定立本合同。

第一条 租赁物基本情况

甲方将位于_____的房屋（以下简称该房屋）租赁给乙方使用。该房屋占地面积_____平方米，总建筑面积_____平方米。

第二条 租赁用途

乙方向甲方承诺，租赁该房屋作为_____场所，其中包括_____用途，仅用于符合政府部门规定的业态使用，未经甲方同意，乙方不得改作他用。

第三条 租赁期限

1、租赁期__年，自__年__月__日起至__年__月__日止。租赁期满，乙方如需续租，应在租赁期满前三个月向甲方提出书面申请，甲乙双方商定后可就续租事宜另行签定新租赁合同。

2、甲方于乙方租金到账后_____日内将该房屋以现状交付乙方使用。

3、乙方应当在按照合同约定支付首期租金及押金，如乙方未按约全额支付首期租金或押金，则房屋交付期相应顺延。乙

方延迟交付超过_____天，甲方有权单方面解除本合同。

第四条 租金计算和支付方式

1、双方一致确认该房屋计租面积为____平方米，租金为____元/天/平方米，年租赁费合计为____元（大写：_____整）；递增幅度_____。

2、付款方式：先付后用，_____月一付。付款期限：自本合同生效之日起____日内，乙方向甲方支付_____月的租金_____元；此后每个付款期开始前的_____日前，乙方向甲方支付下一期的租金。收到租金后，甲方向乙方开具收据。

3、乙方应按时付清房租，如逾期支付，每逾期一日，则乙方须按未付租金的 _____支付违约金，逾期三个月不按时付清房租，甲方有权单方解除合同，收回房屋。

《租赁应付款额与应付日期一览表》

期数	租期（一般一年为一期）	应付款额 （元）	应付日期
1	年月日一年月日		
2	年月日一年月日		
...	...	...	...

4、关于免租期：甲方同意给予乙方_____个月的免租期，从_____年____月____日至 _____年____月____日，若因乙方原因导致租期未届满而终止，则不予免租，乙方应当支付甲方免租期的租金费用。

5、甲方有权根据经济市场变化或者租赁物及周边实际情况的改变，与乙方协商后，对租金做出调整，届时甲乙双方就租

金调整一事另行签署一份补充合同。

6、甲方确认收款账户信息：

户名：_____，

账号：_____，开户行：_____。

第五条 关于押金和其他费用

1、为确保租赁房屋和附属设施的完好，以及租赁期内所有费用的如期结算，乙方同意于本合同生效之日起_____日前支付给甲方押金人民币_____元（大写_____元整），押金不计利息。

2、除合同另有约定外，甲方应于双方租赁关系结束，且乙方迁空、清点并付清所有应付费用后，将剩余押金无息退还乙方。

3、因乙方违反合同的规定而产生的违约金、滞纳金、损坏赔偿金和其他相关费用，甲方可在押金中抵扣，不足部分乙方必须在接到甲方付款通知后____日内补足。

4、该房屋交付使用后所发生的如水、电、燃气、通讯、有线电视和物业管理等有关费用，以及相应设施设备的改装、维护费用，均由乙方承担，与甲方无关。

第六条 关于转租

未经甲方书面同意，乙方不得将该房屋转租与分租（包括联营、合作等形式的变相转包租）于第三方。如乙方办理转租事宜已经形成事实，则视为乙方单方面违约，甲方可以直接无条件收回该房屋并解除本合同，押金不予退回，甲方还有权主张相应损失。

第七条 双方其他权利义务

1、甲方的权利义务：

(1) 甲方有权根据实际情况要求与乙方进行协商，对合同内容进行变更和补充。

(2) 甲方协助乙方办理有关水电、排污排水等相关事项，所有费用由乙方支付。

(3) 甲方支持乙方的合理经营管理需求，协助乙方办理有关委托的事项。

(4) 租赁期内，若房屋主体结构，由甲方负责维修，其他装饰装修、附属设施设备、门窗等均由乙方负责。

2、乙方的权利义务：

(1) 乙方对其所售商品、提供服务和生产加工产品负全部责任，与甲方无关。若因乙方违反法律、法规和规章制度，而给第三方或甲方造成经济损失的，由乙方承担全部责任。

(2) 乙方必须在本合同签订之日起一个月内将公司注册在甲方地域并完成税收落地工作。

(3) 乙方应自觉遵守有关法律、法规规定及物业管理规定，爱护并正确使用该房屋及内部设施，不得擅自改变该房屋的结构及用途。如乙方违反有关规定或超出其经营范围进行的活动，所引起的一切后果，由乙方自负。甲方可以此原因单方解除本合同，并有权追偿由此而发生的一切损失的赔偿。

(4) 乙方因生产需要增加用电负荷，由乙方向供电部门提出申请，且增容的相关费用由乙方承担。在合同终止或解除使用关系时，相关设施无偿归甲方所有，不得擅自拆除。

(5) 乙方不得擅自装修该房屋；如需装修，需经甲方同意，并一律不得改变该房屋的结构部分。在合同终止或解除使用关系时，乙方装修或改造与房屋有关的设施全部归甲方所有（可移动设施除外）。该房屋涉及到的装修、改造工程和施工安全由

乙方负责，乙方承担由此所产生的费用。如发生安全事故，应由乙方承担一切法律责任。

（6）乙方在租赁期间有群租、“三合一”等违法现象的，拒不整改或整改不到位不符合相关要求的，甲方有权单方解除合同并收回租赁物，由此造成的损失由乙方承担。

（7）合同正常履约期间，如有政府动迁、“五违四必”整治、规划调整等需提前终止合同，该厂房获得政府评估后装修赔偿款，该笔赔偿款费用按照法律规定处理；

（8）合同正常履行完毕后，如有政府动迁、“五违四必”整治、规划调整等，租赁物所涉任何相关补偿均与乙方无关，为甲方所享有。

第八条 合同的解除

1、合同正常解除：租赁期限届满，乙方未提出续租而终止，双方完成最后交接手续后，合同解除。

2、合同免责解除，有下列情形之一的，双方互不承担违约责任：

（1）该租赁物在租赁期内被鉴定为危险租赁物，或发生不可抗力事件的（由自然原因引起的自然现象等）；

（2）因国家、政府以及公共利益建设需要拆除或改造租赁物，或因被依法列入街道、区政府动拆迁范围的，乙方自收到甲方相关通知之日起 60 天内配合搬离并返还租赁物。

3、双方协议解除：经甲乙双方协商一致并签订书面协议解除本合同，后续责任承担按照解除协议执行。

4、合同违约解除：

（1）乙方有下列行为之一的，构成违约，甲方有权单方解除本合同，且乙方向甲方承担 __个月的租金作为违约金，并不

退还押金。无法弥补甲方损失的，乙方应予补足。

①乙方拖欠租金、水、电、燃气、通讯和物业管理费及其他本合同规定的应承担的费用超过_____月的。

②乙方经营的场所涉及黄、赌、毒及违章建筑等违法行为的。

③甲方对乙方存在的安全隐患书面告知并令其整改，乙方拒不配合、逾期不整改或整改不到位不符合相关要求的。

④乙方未征得甲方书面同意和相关部门的批准，擅自改变该租赁物规划设计的生产使用性质，用于从事合同约定的其他生产经营活动的。

⑤乙方未征得甲方书面同意和经安全生产监管、消防等有关部门的批准，即增设、改造特种设备，或者生产、经营、运输、储存、使用危险物品或处置废弃危险化学品的。

⑥乙方擅自将租赁物转租第三方的。

⑦其他依据本合同或依据法律、法规，可以确定乙方根本违约的行为。

(2) 甲方有下列行为之一的，构成违约，乙方有权以书面形式通知解除本合同，甲方向乙方承担本合同约定的违约金和违约责任。

①因租赁物建筑质量原因而发生的重大伤亡事故及财产损失，致使乙方不能营业，乙方有权免交不能营业期间的租金。

②甲方发生任何合并、公司重组或改组，并将实质影响甲方履行合同项下义务的能力。

合同其他解除

(1) 非本合同规定的情况，乙方需要提前终止本协议的，应提前____日通知甲方，赔偿甲方相当于_____个月租金作为违

约金，且已付租金不退，若支付的违约金不足以抵付甲方损失的，乙方还应赔偿甲方损失。

(2) 非本合同规定的情况，甲方需要提前终止本协议的，应提前 30 天通知乙方，并应赔偿乙方相当于_____个月租金作为违约金，退还约定终止日后剩余时间的已付租金及其他应当退还的费用。

第九条 房屋的返还

1、除甲方同意乙方续租外，合同租期届满之日，乙方应返还该房屋和有关设施设备，逾期返还的，每逾期一日，乙方应按每日租金的____倍计算向甲方支付占用期间的使用费。乙方逾期____日不搬的，甲方亦有权采取一切措施对房屋予以收回，该房屋内的任何物品均视为乙方已经放弃，甲方有权利单方面给予处置，由此给乙方造成的任何损失，甲方不承担赔偿责任。

2、乙方在返还房屋时，应当经甲方验收确认该房屋处于正常状态，符合返还条件，双方办理书面交接手续，并载明水、电、燃气、通讯和物业管理费收缴情况；无交接手续的，视乙方逾期返还。

3、如返还时房屋状态不符合返还条件，或因乙方使用不当造成破坏，甲方有权要求乙方对所造成的损失进行赔偿。

4、若承租方逾期超过三个月未缴纳租金，或房屋到期 15 天后仍未搬离，则进行清退流程。首先，以书面形式告知承租方清退时限，并要求在时限内完成搬离。若承租方在收到告知书 15 天后仍未退场，将采取法律手段强制清场。

第十条 送达

1、双方指派下列人员作为本合同履行过程中的联系人：

甲方联系人：

乙方联系人：

微信：

微信：

邮箱：

邮箱：

地址：

地址：

任何一方向对方联系人发送微信、电子邮件或寄送书面函件即视为送达，送达信息的范围包括但不限于日常联络、催款函、解除合同及法院传票等诉讼材料。

若双方联系人因故发生变更的，应在变更前 天内书面通知对方。

3、第十条送达条款独立生效，不因合同效力瑕疵所影响。

第十一条 其他条款

1、乙方已经对该房屋的权属、现状充分了解的前提下自愿签订本合同，乙方承诺不因房屋权属或合同效力等过错追究甲方责任。

2、本合同经双方签字并盖章后生效，即具有法律效力。如有未尽事宜，经甲乙双方协商一致，可以订立补充协议，补充协议与本合同具有同等法律效力。

3、在本合同执行过程中，若发生纠纷，应通过双方协商解决，如协商不成的，任何一方可向上海市松江区人民法院提起诉讼。

4、本合同一式肆份，甲乙双方各执贰份，肆份合同均具同等法律效力。

甲方（盖章）：

乙方（盖章）：

代表（签字）：

代表（签字）：

联系电话：

联系电话：

签约日期：

签约日期：

附件 2

九里亭集体资产租赁指导价格表

租赁资产类型	租赁单价
工业厂房	1.2—2.0 元（元/平方米/天）
商业用房	2.0--3.5 元（元/平方米/天）
办公用房	1.6—2.5 元（元/平方米/天）
土 地	30000 元（元/亩/年）

备注：根据建筑结构确定租赁基价。

附件 3

九里亭集体资产租赁年限表

租赁资产类型	租赁年限上限
商业、办公、生产制造、仓储物流	3--5（年）
居住用房	1（年）
土 地	1（年）