

广州珠江钢琴集团股份有限公司

物业租赁管理制度

1 目的和适用范围

1.1 目的

为加强广州珠江钢琴集团股份有限公司及下属全资子公司、控股子公司的物业管理,规范物业租赁行为,防止国有资产流失,根据《中华人民共和国企业国有资产法》(中华人民共和国主席令第 5 号)《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)《广州市房屋租赁管理规定》(广州市第十五届人民代表大会常务委员会公告第 58 号)及《广州市国资委关于印发<关于规范市属国有企业物业租赁管理的指导意见>的通知》穗国资[2023]27 号等法律、法规和政策的有关规定,结合企业实际情况制定本制度。

1.2 适用范围

1.2.1 本制度适用于广州珠江钢琴集团股份有限公司(以下简称“集团公司”)、全资子公司及控股子公司(以下简称“子公司”)。

1.2.2 本制度所称物业是指集团公司及子公司位于我国境内的房产(含地下建筑物)、土地及其附着物。

1.2.3 本制度所称物业租赁,是指集团公司及子公司作为出租人,将集团公司及子公司拥有产权或实际控制权的物业部分或者全部租赁给自然人、法人或者其他组织(以下统称承租人)使用,并由承租人支付租金的行为。集团公司的存量住宅用于分配给本企业职工租住的情形除外。政府对公有住房、保障性住房、停车位、公建配套、幼儿

园、托育机构、养老机构、市属国有企业老字号等特殊物业租赁有规定的，从其规定。

2 工作职责

2.1 集团公司是物业租赁决策、实施的责任主体，主要履行以下职责：

2.1.1 集团公司物业租赁管理制度，建立“制定方案、决策审批、实施招租、日常管理、风险防控、监督检查、责任追究”的物业租赁流程并落实。

2.1.2 组织实施、督导、检查本企业物业规范租赁工作。

2.1.3 统筹利用本企业物业资源；审批本企业的物业租赁事项。

2.1.4 承担并落实好本企业物业租赁各项安全生产责任、法律纠纷和信访维稳等工作。

2.2 出租管理部门

集团公司及部分子公司（含广州珠江恺撒堡钢琴有限公司、广州珠江钢琴制造有限公司、香港音乐贸易有限公司）的物业由集团公司安全保卫部负责出租管理；产权属于集团公司的广州市荔湾区花地大道南路渔尾西 8 号物业由子公司广州珠江钢琴文化园区运营管理有限公司（简称“文化园公司”）负责出租管理。

3 租赁方案制定

3.1 物业租赁应进行可行性论证，并制定合理的租赁方案，租赁方案应包括以下内容：

3.1.1 租赁物业的基本情况（物业明细、地点、面积、规划用途等）。

3.1.2 租赁目的、可行性。

3.1.3 租赁期限、租金标准及租赁用途。

3.1.4 承租条件、租赁底价及底价拟订依据、招租方式等。

3.2 物业的租赁底价应以具有评估资质的中介评估机构并经备案的评估结果作为定价基础。

3.3 物业租赁方案应提交集团公司租赁评审小组（由纪检、审计、财务、法务等有关部门成员组成）审议。

4 决策审批

4.1 决策审批程序

4.1.1 物业租赁应严格按照穗国资[2023]27 号的指导意见及本企业制定的物业租赁管理制度实施，并切实履行集体决策审批程序，严禁个人擅自决定或改变集体决策意见。对于重大物业租赁事项应按照“先党内、后提交”的原则实施。

4.1.2 出租管理部门拟签订物业租赁合同单次租赁期限原则上不超过 6 年；若承租人对物业升级改造需投入较大的，经集团党委会和集团总经理办公会充分论证决策，租期方可适当延长，原则上不超过 12 年。

4.1.3 因公共利益、市政府产业引导、重大招商引资或其他扶持政策等原因需要延长租期超过 12 年的，出租管理部门应切实做好风险评估，严格履行内部决策程序后，提交集团董事会审议。审批文件包括

物业权属证明、物业租赁方案、法律意见书、外部专家评审结果、风险防范措施以及需要的其他资料。租期超过 12 年的物业租赁事项完成招租后，应在 5 个工作日内，由集团公司向市国资监管机构书面报告租赁情况。

4.2 决策审批事项

按照《广州市国资委关于印发<关于规范市属国有企业物业租赁管理的指导意见>的通知》穗国资[2023]27 号及本企业制定的《物业租赁管理制度》实施。具体决策事项内容明细表如下：

序号	具体决策事项内容	集团党委会	集团总经理办公会	集团董事会	是否属于集团三重一大事项	备注
1	租赁期限 6 年内（含 6 年）且租赁面积 500 平方米及以下	—	审议批准	—	—	
2	租赁期限 6 年内（含 6 年）且租赁面积 500 平方米以上	前置讨论	审议批准	—	是	
3	租赁期限 6 年（不含 6 年）以上至 12 年（含 12 年）且租赁面积 500 平方米及以下	前置讨论	审议批准	—	是	
4	租赁期限 6 年（不含 6 年）以上至 12 年（含 12 年）且租赁面积 500 平方米以上	前置讨论	审议批准	—	是	
5	年租金底价超过 100 万元	前置讨论	审议批准	—	是	
6	租赁期限 12 年（不含 12 年）以上	前置讨论	审议	审议批准	是	完成招租后，应在 5 个工作日内，由集团公司向市国资委书面报告租赁情况。

注：上述决策事项内容，如涉及集团公司章程第一百一十条的，按集团公司章程执行。

4.3 集团公司及子公司位于广州市外的自有物业出租，参照上述 4.2 条的相关规定来执行。

4.4 集团公司（含子公司）租赁项目应依照《广州市国资委关于印发<关于规范市属国有企业物业租赁管理的指导意见>的通知》穗国资[2023]27 号和本制度加强管理，规范审批。

5 实施招租

5.1 物业租赁须坚持公开、公平、公正的原则进行。

5.2 本制度所称的公开招租是指出租管理部门根据物业实际情况，采取的网络竞价、现场报价、专家评审、拍卖、招投标等公开交易方式。

5.3 委托依法设立的产权交易机构公开招租。集团公司位于广州市行政区域内的物业租赁，有下列情形之一的，原则上应委托依法设立的产权交易机构进行公开招租：

5.3.1 位于广州市内四区（越秀区、海珠区、荔湾区、天河区）内，建筑面积超过 500 平方米或土地面积超过 1000 平方米的物业。

5.3.2 位于广州市内上述四区以外，建筑面积超过 1000 平方米或土地面积超过 2000 平方米的物业。

5.3.3 年租金底价超过 100 万元的物业。

5.3.4 符合上述条件的单宗物业或多宗物业合并为一宗整体招租的物业均应委托产权交易机构公开招租；出租管理部门不得通过拆分物业面积规避进场公开招租。

5.4 自行公开招租。广州市行政区域内除本制度第 5.3 条规定情形以

外的物业租赁，出租管理部门可以自行组织公开招租。出租管理部门根据实际情况通过公开竞价、择优的原则确定承租人。招租信息须全部在依法设立的产权交易机构信息平台“挂网”规范发布，有条件的可在本企业官方网站或微信公众号同时发布，公告时间不得少于 10 个工作日；鼓励出租管理部门同步在房地产中介机构或市级及以上的公众媒体、信息平台发布招租信息。出租管理部门自行公开招租应严防出现任何走过场、弄虚作假、内外串通等行为。

5.5 广州市行政区域外的物业租赁，集团公司应加强监管。出租管理部门结合租赁物业当地实际情况，明确应委托进场交易的物业标准（价格、面积等）和租赁流程，并严格落实；未达到应委托进场交易的或当地确无有相应业务资质中介机构的，出租管理部门应按照公开竞价、择优的原则自行组织公开招租，招租信息应在当地市级及以上的公众媒体、信息平台发布，公告时间不得少于 10 个工作日。

5.6 对于广州市行政区域内除本制度第 5.3 条规定情形之外的物业租赁底价，属于集团公司物业租赁的，由集团公司按程序集体研究通过后方可实施；属于下属企业物业租赁的，按程序集体研究决定并报集团公司同意后方可实施。

5.7 经公开招租只有一个符合条件的报名者，可按企业公开要求公示后，以不低于招租底价确定租赁价格。无报名者的，经集团公司决策审批同意后，可按不低于原租赁底价的 90% 价格重新公开招租；仍无报名者的，由集团公司按程序自主决策重新公开招租。经公开招租未征集到意向承租人，仅调整招租底价后重新公开招租的，招租信息披

露时间不少于 5 个工作日。

5.8 符合下列情形之一的，可以采用非公开方式协议招租：

5.8.1 涉及国计民生、公益性、文物保护等特殊要求的物业租赁，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物业租赁。

5.8.2 用于各级党政机关、事业单位（含学校、医疗机构、科研单位）及驻华使领馆用房，经认定为普惠性的幼儿园、托育机构、养老机构，以及市属国有企业老字号物业租赁。

5.8.3 租赁期限不超过 3 个月的短期租赁行为（严禁以连续短租方式规避公开招租）。

5.8.4 市属国有全资企业（含不同国资监管机构所监管的企业）、市属国有控股企业、市属国有实际控制企业之间及其下属国有全资企业、国有控股企业、国有实际控制企业之间的物业租赁。

5.8.5 因招商引资需要，在商业综合体导入具有较强消费引流带动能力的优质品牌商家，或产业园区（含物流园区、孵化器、加速器、众创空间等，下同）导入自主创新能力较强且对产业链、价值链集聚发展具有重大实质促进作用的优质实体企业（含科创企业，下同）所涉及的物业租赁。

5.8.6 经市政府批准的特殊物业租赁。

5.8.7 除本条第 4 目情形，第 5 目中符合本制度第 6 条第 4 目规定，以及第 6 目市政府批准同意转租的情形以外，其余采用非公开方式协议招租物业严禁转租。

招租方式规定如下：

序号	招租方式	招租类型	租赁情况	备注
1	公开招租	委托依法设立的产权交易机构进行公开招租	位于广州市内四区（越秀区、海珠区、荔湾区、天河区）内，建筑面积超过 500 平方米或土地面积超过 1000 平方米的物业。	
2			位于广州市内上述四区以外，建筑面积超过 1000 平方米或土地面积超过 2000 平方米的物业。	
3			年租金底价超过 100 万元的物业。	
4			符合上述 1、2、3 条件的单宗物业或多宗物业合并为一宗整体招租的物业	不得通过拆分物业面积规避进场公开招租
5		自行公开招租	广州市行政区域内除上述 1、2、3、4 规定情形以外的物业租赁	招租信息须全部在依法设立的产权交易机构信息平台“挂网”规范发布，有条件的可在本企业官方网站或微信公众号同时发布，公告时间不得少于 10 个工作日；鼓励同步在房地产中介机构或市级及以上的公众媒体、信息平台发布招租信息。
6	非公开方式协议招租		涉及国计民生、公益性、文物保护等特殊要求的物业租赁，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物业租赁。	
7			用于各级党政机关、事业单位（含学校、医疗机构、科研单位）及驻华使领馆用房，经认定为普惠性的幼儿园、托育机构、养老机构，以及市属国有企业老字号物业租赁。	
8			租赁期限不超过 3 个月的短期租赁行为	严禁以连续短租方式规避公开招租
9			市属国有全资企业（含不同国资监管机构所监管的企业）、市属国有控股企业、市属国有实际控制企业之间及其下属国有全资企业、国有控股企业、国有实际控制企业之间的物业租赁。	
10			经市政府批准的特殊物业租赁。	

5.9 有下列情形之一的物业不得租赁。

5.9.1 物业权属存在纠纷的。

5.9.2 司法机关或行政机关依法裁定、决定查封或者以其他形式限制物业权利的。

5.9.3 共有物业未取得其他共有人同意的。

5.9.4 擅自改变物业规划审批的建筑物使用功能的。

5.9.5 属于违法、违章建筑的。

5.9.6 不符合安全标准的。

5.9.7 已抵押的物业，未经抵押权人同意的。

5.9.8 法律、法规规定不得租赁的其他情形。

6 支持招商

6.1 为充分发挥集团公司物业招商引资平台作用，因招商引资需要在本企业商业综合体导入优质品牌商家、在产业园区导入优质实体企业，以及其他具有招商引资功能的物业导入优质承租人的租赁事项，可结合招商引资的需要和招引对象的实际情况，以及市场行业惯常，经科学论证后，在协议出租、租期、租金收取方式、租金底价及优惠支持等涉及物业租赁相关事项，在充分披露信息、规范出租、促进国有资产保值增值的前提下，出租管理部门可根据有关政策、市场规律、产业特点及行业惯例，参照本制度自行制定招商引资物业租赁实施细则，报集团公司董事会审议通过后实施。

实施细则中应明确属于企业重大招商引资租赁事项的应报集团

公司董事会审议，具体重大招商引资租赁事项分类由集团公司结合行业及自身实际研究确定（其中物业租期超过 12 年的、租金优惠金额较大的租赁事项应纳入企业重大招商引资租赁事项），其余招商引资租赁事项应事前报集团公司备案。

6.2 商业综合体所导入的优质品牌商家，应属于国内外一流品牌或业内排名前列的商家，具有较强的消费引流带动能力，并能够对物业整体经营效益和价值提升具有较强的促进作用。产业园区所导入的优质实体企业，应具有一定的科技实力或产业竞争力，发展前景态势良好，对当地经济贡献较强，在促进科技创新及新兴产业“补链、强链、延链”，以及推动产业集聚集群发展上具有重大影响力、带动力。

6.3 出租管理部门应根据本企业 and 市场的实际情况，按集团公司内部程序建立优质品牌商家和优质实体企业库，并根据实际情况按集团公司内部程序进行增减，纳入企业优质品牌商家和优质实体企业库的租赁事项，方可按支持招商引资物业租赁事项执行。

6.4 开展招商引资的租赁物业，应对租赁价格进行评估，在符合规范的前提下物业可按间、层为单元进行评估。租赁底价由出租管理部门根据评估价、市场行情、经营业态，以及招商引资的需要和其他实际情况综合确定，确保租金底价设置合理合规并可溯源。支持招商引资的租赁物业原则上不允许转租，因导入产业确需引入实力较强、行业排名靠前的第三方专业招商引资机构承租人而存在转租情况的，须由集团公司董事会审议同意后方可实施。

6.5 集团公司指导和督促出租管理部门做好相关入驻优质品牌商家、

优质实体企业的动态跟踪和评价，入驻前应设立权责对等、有约束力的协议条款，并确保落实履约退出机制，对未能达到约定履约条件或责任目标的，或发现存在造假、被列入失信人名单等情形的，应采取的措施及时清退，确保实现全过程闭环管理。

7 日常管理和风险防控

7.1 合同签订及执行

7.1.1 集团公司物业租赁应依据《中华人民共和国民法典》订立书面租赁合同，并按照我市有关规定进行房屋租赁合同登记备案。

7.1.2 出租管理部门应建立物业租赁管理台账，每月由物业租赁管理部门与财务部门共同核对租金收缴情况，加强对租赁物业的跟踪管理，规范租赁行为。

7.1.3 在合同履行过程中，承租人需要增加租赁面积或延长租赁期限，出租管理部门应按新的租赁事项实施公开招租，履行本制度规定的决策程序。

7.2 加强承租人管理。出租管理部门应认真审查承租人的财务经营状况和信用情况，择优选取资信可靠、履约能力强的承租人。物业出租后，承租人原则上不得转租。对因经营业态、行业惯例等特殊情况确需转租的，出租管理部门应对承租人的企业实力、经营状况以及涉诉情况等进行审核把关后，在确保转租行为穿透可控，对群体性、民生性等风险防范措施设计到位的前提下，由集团公司按程序审议后方可转租。转租合同内容须事先征得集团公司同意，否则不得转租。

7.3 承租人有下列行为的，集团公司可以终止合同，收回出租的物业。

由此造成的损失，集团公司应积极向承租人追索。

7.3.1 将承租的物业擅自转租的。

7.3.2 将承租的物业擅自转让、转借他人或擅自调换使用的。

7.3.3 将承租的物业擅自拆改结构或改变用途的。

7.3.4 拖欠租金超过合同约定的。

7.3.5 利用承租物业进行违法活动的。

7.3.6 故意损坏承租物业的。

7.3.7 对存在的安全隐患，不予整改或整改不合格的。

7.3.8 法律、法规规定其他可以收回物业的。

7.4 有下列情形之一的，集团公司应及时提出变更或解除租赁合同，以维护国有资产合法权益。

7.4.1 因法律、法规调整或不可抗力致使租赁合同不能继续履行的。

7.4.2 相关事项已经合同约定或当事人协商一致但未能履行的。

7.5 除上述规范行为外，集团公司和承租人依法另有约定的行为应在合同中予以明确。

8 监督检查和责任追究

8.1 集团公司及子公司是物业租赁的责任单位，企业主要负责人是本企业租赁行为第一责任人，集团公司纪检、审计等有关部门应对本企业的物业租赁工作进行监督，对物业租赁合同的履行情况进行定期检查和随机抽查（集团公司每年度应组织对本企业一定范围内的物业租

赁审计抽查),重点为租期超过 6 年的、采用非公开方式协议招租的、未按规定履行决策程序擅自以低于租金底价优惠条件纳入招商引资范畴的、存在转租行为的、欠缴物业租金以及可能给企业经营带来重大影响的其他出租事项,及时纠正存在的问题,确保物业租赁管理工作规范有序进行。

8.2 集团公司应重点关注企业物业租赁过程中各项决策、执行和效果等情况,对发现的问题及时向出租管理部门进行提示或警示。加强对企业物业租赁行为的党务信息公开,并建立对本企业物业租赁不规范行为的举报渠道,统一公布纪检举报邮箱或举报电话,并及时核实举报信息,发现违法违规行为线索的及时移交纪检监察部门处理。对经查实确实存在违法违规行为的,集团公司将对有关出租管理部门在一定期限内暂停使用本指导意见所列支持招商引资措施开展物业租赁事宜。

8.3 企业相关责任人在物业租赁过程中违反相关法律、法规、规章及租赁管理制度,以权谋私、滥用职权、玩忽职守,造成国有资产损失的,应当依法承担相应赔偿责任,并按照相关规定追究责任,涉嫌违法犯罪的,移交国家有关机关依法处理。

9 其他

9.1 经市政府同意引入的优质实体企业,集团公司按照市政府有关意见配合做好相关租赁工作,若涉及协议出租、租期、租金收取方式、租金底价及优惠支持等事项应予以支持。

- 9.2 市属国有全资企业（含不同国资监管机构所监管的企业）之间及其下属国有全资企业之间的物业租赁事项，可由相关企业自行协商确定。
- 9.3 鼓励拥有较大规模物业的企业成立统一、专业的物业租赁经营机构，对集团公司分散经营的物业实行集约化、规模化、市场化经营管理。
- 9.4 委托监管企业物业租赁事项，由受托监管部门履行国资监管职责。托管企业物业租赁事项，由负责管理的监管企业履行监管职责。
- 9.5 企业长租公寓、酒店式公寓、产业配套公寓宿舍等用作居住用途性质物业，直接租赁至最终承租住户的可由企业自行出租。
- 9.6 企业化管理的事业单位及其投资的企事业单位的物业租赁行为，参照本制度执行。
- 9.7 广州市行政区域外（含境外）物业租赁，由安全保卫部结合当地实际，按照公开、公平、公正原则参照本制度执行，确保国有资产保值增值。
- 9.8 政府对集团公司物业租赁管理行为若有其它规定的，可从其规定。
- 9.9 本制度中“超过”不包括本数在内。
- 9.10 本制度需要上报市国资委存档备案。
- 9.11 本制度自发布之日起施行，原制度同时废止。