福州市福化环保科技有限公司闲置土地

对外租赁方案

一、拟出租资产的产权状况

福建省福化环保科技有限公司下属福州市福化环保科技有限公司拟出租资产权属清晰，不存在法律纠纷。拟出租资为公司单独所有的国有建设用地使用权（国有土地建设用地使用权证号为[0021221]），坐落于原东南电化公司消防站以西、东南电化二期烧碱项目原盐堆场以北、万华化学应急救援中心以南，面积为64亩。

二、拟出租资产的实物现状

拟出租资产现为空地，地面无任何地上建筑物。

三、租赁目的及可行性、用途

园区内有多处在建工程，业主表示有大量的原材料需要就近堆放，多次询问是否有闲置土地可供临时堆放使用。鉴于公司目前无项目建设，如出租部分闲置土地，既可以解决周边在建工程业主的问题，又可以为公司创造收益。

四、租赁制度依据

根据福建省国资委《关于印发规范企业资产租赁和承包管理的意见的通知》（闽国资企改〔2010〕77号）规定，企业在招租或发包前应制订实施方案，实施方案应书面提交本企业总经理办公会(董事会)研究决定后，并作为厂务公开的重要内容向本企业职工公示，充分听取职工意见，招租或发包结果应在所出资企业和本企业公示。

根据石化集团公司《产权管理规定》5.4.2.2条款，企业对标的物进行租赁(承包)时，应当制定租赁(承包)方案，并按照企业章程、资产租赁和经营业务承包管理制度的规定进行内部决策，形成书面决议或会议纪要。其中涉及“租赁(承包)土地面积在300平方米以上的”，权属企业决策后逐级上报石化集团审批。

五、租赁底价、租期、租金收缴方式

租赁底价确定，根据福建省国资委《关于印发规范企业资产租赁和承包管理的意见的通知》（闽国资企改〔2010〕77号）规定，底价一般采取市场比较方式确定，年租赁或承包底价单笔100万元以上(含100万元)的项目，应委托省产权交易中心进行公开竞价招租或发包。

上述产权拟通过评估确定租赁底价，土地面积以国有土地建设用地使用权证书为准。评估机构按照国资委制度选取确定。该地块首年租赁底价超过100万元，应通过依法设立的产权交易机构公开进行，租赁单价以资产评估报告为基础确定，且不低于经评估的租赁底价。

租期二年。

租赁的履约保证金为10万元，租金按年缴纳，在每个租赁周期开始的10个工作日内一次性缴纳。履约保证金在合同履行完毕，结算所有费用后无息退回；租金收缴办法以合同约定，每季度末收缴本季度租金。

六、承租方资格条件

资信良好的境内企业法人，不接受联合体，被法院列为失信人员无权参与竞租，与公司有法律纠纷的不能参与竞租。

七、承租条件

按照土地现状承租，不得改变土地用途（土地用途为工业），不得建设临时及永久建筑。

八、竞价方式

竞价方式委托省产权交易中心进行公开竞价，竞价承租人应不少于3人（含3人），以符合条件意向承租人，价高者确定为承租人。

如符合条件的承租人为2人及以上，则由意向承租人通过网络竞价确定承租人。如符合条件的意向承租人仅1人，则按不低于评估底价成交。

九、风险揭示

如因公司建设需要，租赁合同可提前解除，承租人应在接到公司通知之日起90日内，无条件清场。