

济南市园林和林业绿化局文件

济园林字〔2025〕41号

济南市园林和林业绿化局 关于印发《济南市园林和林业绿化局公园 风景区国有资产有偿使用管理办法》 的通知

机关各处室、局属各单位：

《济南市园林和林业绿化局公园风景区国有资产有偿使用管理办法》已经局党组同意。现印发给你们，请认真贯彻执行。

济南市园林和林业绿化局

2025年12月31日

（此件主动公开）

济南市园林和林业绿化局 公园风景区国有资产有偿使用管理办法

第一章 总 则

第一条 为进一步加强局属公园、风景区国有资产有偿使用管理，维护国有资产权益，规范公园、风景区经营秩序，根据相关法律法规和政策规定，结合我局实际，制定本办法。

第二条 本办法适用于济南市园林和林业绿化局执行政府财务会计制度的公园、风景区。

第三条 本办法所称的国有资产有偿使用，系指公园、风景区在确保正常履行公共服务职能和促进公园、风景区健康发展的前提下，为提高国有资产使用的生态效益、社会效益和经济效益，按照相关规定，将其占有、管理的建筑物、场地、设施设备 etc 实物资产的使用权在一定期限内有偿让渡给他人的经济行为。

第四条 公园、风景区内的经营行为应与公共服务性质相适应，各类服务性设备设施均要面向公众开放。在公园、风景区范围内利用其资产开设的经营项目应遵循“公园姓公”、安全有序、健康文明、有效保障公园景观和生态环境等原则。

第五条 各公园、风景区管理服务机构应建立经营资产档案，编制经营业态规划、年度有偿使用计划。禁止在公园、风景区内设置会所，即改变公园、风景区内建（构）筑物等公共资源

属性，设置高档餐馆、茶楼、休闲、健身、美容、娱乐、住宿、接待等场所，包括实行会员制的场所、只对少数人开放的场所、违规出租经营的场所。

第六条 公园、风景区管理服务机构不得以任何方式将国有资产无偿提供给非行政事业单位使用。

公园、风景区管理服务机构的工作人员，不得在公园、风景区内从事经营活动。

第七条 国有资产有偿使用前，公园、风景区管理服务机构通过政府采购方式选定中介机构对资产有偿使用价格进行评估，并出具评估报告。

第八条 拟有偿使用的公园、风景区资产产权应当清晰。权属关系不明确或者存在权属争议的资产，原则上不得申请有偿使用；被依法确认为担保物、涉及诉讼的资产，在担保和法律诉讼期间不得申请有偿使用。

第九条 审批、报备国有资产有偿使用事项，应遵循依法从严、风险控制、保值增值、程序规范的原则。未按规定程序报经批准，任何单位和个人不得擅自将公园、风景区的国有资产予以有偿使用。

第十条 公园、风景区管理服务机构应切实承担起国有资产有偿使用管理的主体责任，严格遵守各项规章制度，加强策划、评估、报批、招租、签约、催缴、监管、收回等各个环节的管理。市园林和林业绿化局有关处室应认真履行监督责任，确保国有资产

产有偿使用依法合规。

第二章 资产出租

第十一条 本办法中的资产出租系指公园、风景区管理服务机构作为出租方，通过竞争方式，按照合同约定将其占有、管理的国有资产出租给符合条件的承租人使用，承租人支付租金的有偿使用方式。

第十二条 公园、风景区出租的资产应当符合下列要求：

- （一）实物资产；
- （二）闲置资产；
- （三）不便调剂使用的资产；
- （四）出租资产不影响本单位公共服务职能正常履行；
- （五）承租人租赁资产从事的活动符合法律、法规、规章的规定；
- （六）按市场公允价格获取租金收益。

第十三条 公园、风景区下列资产不得出租：

- （一）主要功能为参观游览的建筑物、构筑物以及历史建筑；
- （二）租赁有效期内的资产；
- （三）未取得产权共有人同意的资产；
- （四）市财政局或市园林和林业绿化局认定的不得对外出租的其他资产。

第十四条 下列资产在一个会计年度内出租期限累计超过6

个月的应上报市财政局进行审批：

（一）单独的土地使用权出租；

（二）位于区县以上政府驻地的独立院落出租；

（三）非独立院落建筑面积超过 2000 平方米的房屋建筑物出租；

（四）单项账面价值 50 万元以上的通用和专用设备出租。

第十五条 除第十四条规定的事项外，其他资产出租事项由市园林和林业绿化局审批，并报市财政局备案。

连续 12 个月以内，承租期限累计不超过 6 个月的资产出租事项，由公园、风景区管理服务机构审批，并报市园林和林业绿化局备案。

第十六条 公园、风景区管理服务机构出租国有资产，应提前 3 个月向市园林和林业绿化局提报出租申请、出租资产事项可行性分析报告、拟出租事项单位内部决议或会议纪要、价格评估报告、招租方案等申报材料。

符合本办法规定的国有资产出租事项，属市财政局审批权限的，市园林和林业绿化局按程序完成审核，以正式文件报市财政局审批；属市园林和林业绿化局审批权限的，自收到前款规定的完整申报材料后，5 个工作日内完成审批。

第十七条 公园、风景区国有资产出租，原则上应进入济南市公共资源交易平台，通过公开竞价方式，竞价最高者获得承租权。

公开招租应设置竞价底价，竞价底价除《济南市市级行政事业单位国有资产出租和出售进场交易管理实施细则》（济财资〔2024〕10号）第十九条规定的情形外，不得低于评估价。公开竞价时，可邀请公证机构或驻场律师参加。

不便于公开招租的，以协议方式定向出租。

第十八条 公园、风景区管理服务机构应对意向承租人资格进行审核，审核内容包括意向承租人在税收和社会保障金缴纳以及银行资信等方面应具有良好的记录，且无违法犯罪行为或法律法规禁止的其他情形。

第十九条 公园、风景区国有资产有偿使用公开招租时，招租信息公告期不少于5个工作日，招租结果应当在竞价结束后3个工作日内发布成交公告，成交公告无异议，15日内与承租人签订国有资产租赁合同，办理相关资产的交接手续。

在规定的信息发布期限内未征集到符合条件的意向承租人，且不变更信息发布内容的，公园、风景区管理服务机构可以延长信息发布期限，每次延长期限不少于3个工作日。

第二十条 信息公告期满后，产生两个或以上符合条件的意向承租人的，按公告的竞价方式组织实施公开竞价；只产生一个符合条件的意向承租人的，需按照公告程序补登公告，公告3个工作日后，如确定没有新的竞价者，经由市级行政事业单位“三重一大”决策制度审议通过后，可按挂牌价与意向竞价方报价孰高原则签约，并报原审批部门备案。

第二十一条 竞价最高的意向承租人放弃承租权，或者被查实存在影响竞价结果的违法行为等情形的，公园、风景区管理服务机构可以在其他意向承租人中选择竞价最高者获得承租权，也可以重新组织竞价。

第二十二条 公园、风景区的国有资产租赁期限一般不超过3年，确需超过3年的，每2年一个档期，分期分档确定租赁价格，但最长不得超过10年。

第二十三条 公园、风景区国有资产出租，原则上每一年为一个支付档期。承租人支付租金，应在每个支付期前支付。

第二十四条 确需装修的出租项目，500平方米以下（含500平方米）的，免租金装修期原则上不超过20天；500平方米以上1000平方米以下（含1000平方米）的项目，免租金装修期原则上不超过30天；对于1000平方米以上的项目，免租金装修期原则上不超过60天。公园、风景区管理服务机构在本条规定的标准范围以内，根据出租项目建筑体量或者投资金额合理确定免租金装修期。

出租项目建筑体量较大或者投资金额较大，免租金装修期超出前款规定标准范围的，由公园、风景区管理服务机构提出意见，经专题会议研究并形成会议纪要，报市园林和林业绿化局备案。

第二十五条 租赁合同应参照《中华人民共和国民法典》、省财政厅《关于制发山东省行政事业资产租赁有关合同示范文本的通知》（鲁财资〔2011〕35号）合同样本拟订。其中，国有

房屋租赁、土地使用权租赁、仪器设备租赁三种租赁合同须使用合同样本，如有特殊约定事项，可以根据需要补充相应条款。

第二十六条 合同变更、中止应提前将有关情况、补充协议等书面资料报市园林和林业绿化局核准，严禁通过补充协议的形式对合同的关键内容进行实质性变更。

第二十七条 公园、风景区国有资产出租方案、批准程序、资产评估、底价设定、合同等形成的正式生效文本，应由专人负责归档管理，建立合同台账，监督合同的履行。对合同等相关资料须建立出借登记制度，人员调离要严格交接手续，保证档案的完整性。

第二十八条 租赁合同期满后，相关资产仍符合出租条件的，除本办法另有规定外，公园、风景区管理服务机构应当按本办法规定重新报批、招租。

第三章 履约管理

第二十九条 公园、风景区管理服务机构应制定相应国有资产有偿使用管理实施细则，加强对资产有偿使用的管理。

第三十条 公园、风景区管理服务机构应切实加强签约项目的管理，严格按照合同约定按时收缴有偿使用费及其它相关费用。承租人不得超范围经营，不得整体转租，不得擅自分租、改变设施、设备的功能和用途，不得擅自停业、歇业。

第三十一条 合同到期应依约做好清退工作，对于拒不撤出

的承租人，要坚决依法、依规、依约采取措施予以清退，必要时依法提起民事诉讼。

第三十二条 公园、风景区管理服务机构应加强承租人履约能力、履约情况的考核评估，建立健全信用档案，开展信用评价，并将评价结果与公园、风景区国有资产有偿使用实行挂钩联动。

第四章 收入管理

第三十三条 公园、风景区管理服务机构须建立健全有偿使用收入管理制度，完善国有资产有偿使用管理台账，及时在“济南市行政事业资产管理信息系统”中填报资产有偿使用情况，及时收取有偿使用费用，确保国有资产收益应收尽收。

第三十四条 国有资产有偿使用收入应严格按照财务会计制度进行核算、入账，严格禁止坐支收入、私设“小金库”等违法违规行为。

第三十五条 国有资产有偿使用收入应作为政府非税收入上缴财政，实行“收支两条线”管理，统一纳入财政预算管理。

第五章 附 则

第三十六条 违反本办法规定的，依据《财政违法行为处罚处分条例》（国务院令 第 427 号）的规定处理。情节严重的，依据法律、法规的有关规定，追究有关单位及相关责任人员的责任；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第三十七条 法律法规及财政部门政策等对国有资产有偿使用另有规定的，从其规定。本办法未规定的国有资产有偿使用方式及其实施程序，按照财政部门及上级相关规定执行。

本办法实施过程中，有关部门出台新规定的，按新规定执行。

第三十八条 本办法由济南市园林和林业绿化局负责解释。

第三十九条 本办法自印发之日起施行。2021年10月18日济南市园林和林业绿化局印发的《公园风景区国有资产有偿使用管理办法》同时废止。

本办法实施前已对外出租且已依法订立合同的尚未到期的国有资产出租事宜，按照原合同执行。

第四十条 济南市园林和林业绿化局所属其他事业单位国有资产有偿使用，参照本办法执行。