

广元市国资委 行政事业单位国有资产绩效评价报告

一、项目基本情况

（一）基本情况

根据《广元市市级行政事业单位经营性资产管理办法》（广府办发〔2014〕23号），市级行政事业单位经营性资产由广元市国有资产管理中心（2022年更名为广元市国资国企服务中心）统一管理，收入缴入财政专户，纳入国有资本经营预算收入。经营性资产租赁、承包须按法定程序公开竞争性招租，未纳入公开竞租的须经专业机构询价定价并公示。租赁合同期限原则上为1年至3年，维护修缮由所在地单位负责，费用由承租户承担。

为方便对经营性资产收益的收取、解缴和相关资产的物业管理，履行授权管理的国有资产保值增值责任，广元市人民政府国有资产监督管理委员会（以下简称“市国资委”）设立“行政事业单位国有资产”项目，由广元市国资国企服务中心负责具体项目实施。

（二）预算安排及分配管理

2023年，广元市财政资金下达目标为1,230.00万元。截至2023年12月31日，资产收益累计直缴财政1,452.92万元。

二、评价结论

通过评价，行政事业单位国有资产项目绩效评分结果为

97.16 分，评价等级为“优”。

项目决策方面：本项目的实施与市国资委职责相适应，立项依据充分、过程规范，预算编制合理。项目财务管理制度和业务管理制度健全、资金使用合规，工程建设、日常监管均按制度规范实施。但仍然存在部分资产未出租，部分房屋租赁合同内容错误，租金收入变化和市场变化情况不匹配等问题。

三、存在问题

（一）部分合同条款错误，档案管理有待加强

部分房屋租赁合同内容存在错误的情况，如编号“〔2023〕23-26号”的合同租赁期限为“2023年1月1日至2025年12月31日”，但合同约定租金缴纳时间为“2022年”，这主要因该合同沿用2022年模板，广元市国资国企服务中心未对相应条款进行修改，导致租赁期限和租金缴纳时间矛盾的情况。

（二）项目经营方式创新点不足，部分资产未出租

截至2023年12月31日，广元市国资国企服务中心管理资产总面积56,716.59平方米，未出租资产面积为1,628.04平方米，未出租资产面积占管理资产总面积的2.87%。通过对该部分未出租资产的类型、地段分析，该部分资产闲置的主要原因为：一是部分资产老旧、配套设施差、缺乏市场竞争力。二是目前项目经营资产创收的模式单一，只是直接对待租资产进行公开招租。三是部分年份久远的资产建筑面积无法满足市场需求。

（三）租金收入变化和市场变化情况不匹配

评价组对项目单位 2014—2023 年资产收益的情况进行分析，在 2014—2023 年期间累计资产收入 13,479.50 万元（包含 2020 年减免 3 个月租金 312.6 万元；2022 年减免 6 个月租金 633 万元），平均每年收入 1,347.95 万元。结合项目单位 2014-2023 年管理的面积进行统计分析，随着城市建设发展、人口流入以及房地产市场的整体发展，市场化租金水平不断提高，年收益涨幅为 9.7%，变化幅度不大。

四、改进建议

（一）合理制定合同条款，提高档案管理有效性

建议项目单位在今后的工作过程中进一步加强合同管理，完善合同各项要素，除了合同中明确交易双方、标的物名称及数量、交付时间、付款方式、验收方式、违约条款等，还需写明合同签订日期，从而保障合同的完善性，确保合同具备应有的约束力、严肃性、规范性。同时在项目资料归档时，应加强对档案资料的检查，避免出现资料内容不合理的情况。

（二）创新多元化经营模式，提高资产收益

一是建议项目单位调整灵活租赁方案，推出短期租赁服务，满足租户的临时需求。例如：为企业提供短期的办公场地租赁，或为活动举办方提供临时的场地租用。二是发展共享租赁模式，将国有资产划分为多个小单元，供多个租户共同使用。例如：共享办公空间、共享仓库等，提高资产的利用率。三是根据租户的特殊需求，提供定制化的租赁方案。例如：企业需要特定的生产

设备或办公布局，国有资产管理者可以与租户协商，进行资产改造和调整，满足租户的个性化需求。定制化租赁可以提高租户的满意度，增强国有资产的竞争力，带来更高的收益和附加值。

（三）加强市场调研，提升国有资产运营管理水平

一是建议项目单位定期对国有资产所在的市场进行深入调研，调研内容包括市场租金水平、供求关系、行业发展趋势等。同时与同类型的非国有资产进行比较分析，了解市场竞争态势，找出国有资产的优势和不足，以便更好地制定租金策略和提升资产竞争力。二是考虑与专业的运营管理公司合作，共同开发和运营国有资产，提高资产的收益水平。三是加强对国有资产管理人员的培训和考核，提高其业务素质和管理水平。