

上海市普陀区国有资产监督管理委员会文件

普国资委〔2014〕171号

普陀区国资委关于进一步加强国资系统企业商业网点经营管理工作的通知

各直接监管企业：

为深入贯彻区委区政府的指示精神，整体提升区域市容环境面貌，顺利实现国家卫生城区和上海市文明城区创建目标，根据《普陀区国资委出资监管企业不动产管理暂行办法》（普国资委〔2012〕142号）、《普陀区国有企业不动产租赁管理办法（试行）》（普国资委〔2014〕34号）和《关于印发〈普陀区标准化菜市场规范化建设与管理若干规定〉及其实施细则的通知》（普商务〔2012〕142号）等相关规定，进一步加强国资系统企业商业网点的经营管理，加快业态调整和能级提升，落实安全生产和门前

责任制。现就有关事项通知如下：

一、指导思想

贯彻落实党的十八大，十八届三中、四中全会精神以及区委区政府的发展目标，进一步深化普陀区国资国企改革，促进国有资产保值增值，增强国有企业履行社会责任意识和能力，持续提升国资系统企业的区域经济贡献度和社会民生贡献度，实现经济效益和社会效益的统一。

二、基本原则

（一）集中管理，整合资源——加强企业对各级子公司的资产管理控制力度，加快实现商业网点权证管理、租赁管理和租赁收益管理向集团层面集中。

（二）聚焦重点，风险防控——完善企业内控机制，加强商业网点分类管理和集体决策，在控制风险的基础上提高租赁收益。

（三）平等互利，合作共赢——积极推进企业与各街道镇合作，做到国有资源最优使用，社区服务优质高效，经济、社会效益相统一，实现统筹兼顾、互利共赢。

（四）协同联动，标本兼治——形成企业、相关职能部门和街道镇协同治理的商业网点管理模式，加强联动，形成合力，推动商业网点业态调整和能级提升。

三、主要目标

紧紧围绕建设“上海西部新兴商贸科技区”的奋斗目标，以

创建“国家卫生城区和上海市文明城区”为契机，完善商业网点经营管理的体制机制，严格规范租赁行为，探索创新商业网点管理模式，加强安全门责管理，逐步提升国资系统企业商业网点管理能力。

（一）完善管理体制机制——各企业应结合自身实际制定相关实施细则，建立健全集体决策机制、内部考核评价机制、联防联控机制、巡查固守工作机制等机制。

（二）严格规范租赁行为——严格租赁准入门槛，严控转租和分隔租赁，强化网点门责管理，逐步推行统一的租赁指导价制度。

（三）探索创新管理模式——逐步探索创新商业网点管理模式，先易后难、分步启动、有序推进网点业态调整和规划布局。尝试打造 1-3 处具有可复制可推广经验的网点示范区。

（四）强化网点综合治理——运用信息系统加强对商业网点的动态监控，积极推进商业网点环境整治工作。

四、具体任务

（一）建章立制，完善网点管理体制机制

各企业应根据《普陀区国资委出资监管企业不动产管理暂行办法》（普国资委〔2012〕142 号）和《普陀区国有企业不动产租赁管理办法（试行）》（普国资委〔2014〕34 号）等文件规定，结合自身实际逐步制定相关实施细则，着重对商业网点租赁的产业导向、决策管理、备案审核、租赁期限、租金收缴、安全门责

及责任追究等关键问题进行明确规定。逐步完善资产经营管理的内控制度和集体决策机制；通过内部考核评价机制，探索建立负面清单管理模式及动态的问题导向发现机制；建立健全联防联控的协作机制，加强与街道镇和相关职能部门的沟通，切实形成整治合力；建立健全巡查固守工作机制，对商业网点环境卫生、安全门责等落实情况开展定期不定期的督查整治。

（二）狠抓落实，加强网点租赁行为管控

各企业在网点租赁过程中，应严格执行上述相关规章制度，认真履行集体决策程序，超过一定规模、租期和涉及金额巨大的租赁事项须报区国资委审批或备案，加大对大面积、长租期、低租金和层层转租行为的管控力度。

1. 严格租赁准入门槛

网点租赁向“符合产业导向和民生需求导向”的企业和单位倾斜，不得将商业网点出租给不具备安全生产条件或者相应资质的单位或者个人，不得出租给“五小”行业等限制性引入业态的企业。

2. 严控转租和分隔租赁

网点租赁原则上不允许转租和分隔租赁。对于专用于招商引资确需转租的大面积不动产，须经企业集体决策后实施，原则上租赁关系不得超过两级。对于擅自转租、分租、群租的行为，应要求承租人限时整改，必要时可根据租赁合同的约定终止合同。

3. 强化网点门责管理

网点所有单位通过签订租赁协议和安全生产管理协议，明确租赁双方对出租网点的安全生产管理和门责管理责任。企业应当敦促承租方严格落实门前责任制，确保商铺管理规范，外立面及广告牌匾干净整洁，无跨门营业、占道经营，无乱贴乱画、乱泼乱倒、乱扯乱挂、乱搭乱建、乱停乱放现象。在租赁合同中对违反安全生产管理规定、门责管理落实不到位、违规转租群租、污染环境及扰民等违法违规行为的处理办法进行约定，多次整治无效的，可以终止合同、限期清退。

4. 逐步推行统一的租赁指导价制度

商业网点租赁应实行统一的指导价制度。指导价由企业委托中介机构或者自行组织员工参照近 3 个月内的租赁市场行情进行编制，每半年调整一次。网点租金原则上不得低于指导价。企业通过适时召开租赁项目的定价会议、立项前准备会议及预审会议，运用市场比较法，结合第三方评估机制合理确定租金价格。

（三）加强监控，强化网点综合治理

1. 以推进网点监控为目标，着力提升信息化管理水平

区国资委进一步开发完善“产权地理信息系统”，加强对各企业商业网点管理情况的动态监控，提高监管工作效率和效果。各企业应结合信息化建设的目标，建立和使用网点资源管理信息系统，运用现代科技手段推进各项制度的贯彻落实，实现网点高效监管。通过不断升级系统功能，进一步强化“制度加科技”的管理模式，逐步实现全覆盖、信息化、动态化的管理目标。

2. 以清脏治乱为重点，全面开展网点环境整治工作

各企业集团要以创卫和创城工作为载体，积极配合街道镇和相关职能部门，联合开展针对网点环境脏乱、跨门经营、违规扰民等顽症的专项整治，以突击促长效。针对创卫暗访中存在的问题，积极参与集贸市场环境治理和平安建设等专项行动，加强对重点路段和“五小”行业集聚区的督查固守和环境整治。对问题严重的经营户限时进行“关、停、转”，加快低端业态调整退出，从根源上解决问题。区国资委将网点经营管理和“双创”工作纳入企业年度考核范围，检查结果和考核结果挂钩。

（四）创新模式，加快网点业态调整步伐

加强和网点所在街道镇的合作管理，逐步探索“集中管理、统一规划、整体布局、成片经营”的商业网点管理模式，共同推进网点业态调整和规划布局，提升区域整体形象。

1. 加强与街道镇合作管理

各企业应全面梳理商业网点资源分布情况及其经营现状，根据区域功能需求、发展规划和调整目标，通过与街道镇沟通协调，共同提出“整体布局、成片经营”的规划设想和具体实施方案，并报区政府相关职能部门审核，纳入区域整体规划。实施方案要明确重点街区或重要设施改建具体可行的实施步骤、经费预算和时间安排。企业应当充分考虑网点所在街道镇的意见，同等条件下，网点所在街道镇具有优先承租权。区国资委积极协调系统企业与街道镇对接，依法加强对国有商业网点的监督管理；街道镇

应定期报告国有资源使用情况，接受相关监督检查。

2. 坚持向符合产业发展导向的企业倾斜

通过积极引进先进商贸企业、功能性服务企业、文化创意企业、高新技术企业等先进业态，积极发展具有市级以上优质品牌、形成全国连锁经营、具备雄厚投资实力的战略合作者，优先保证平台经济和特色商业街的打造，逐步优化区域整体业态，提升商业网点的价值能级。

3. 坚持向提供民生保障和公共服务的单位和企业倾斜

积极与街道镇进行需求对接、资源对接，大力支持社区民生和公益性事业。对适合社区服务中心、幼托早教机构、养老院等民生公益事业的相关房源，应大力支持、优先保证。争取做到既保证社区建设发展的需求，又盘活国有资产，提升国有资产的使用效益。

五、工作要求

（一）加强领导，提高认识

创建国家卫生区和上海市文明城区是当前及今后一个时期的重要任务。系统各单位要从提升普陀区域整体形象的大局出发，提高认识，充分平衡企业经济效益和社会效益，确保国资国企商业网点环境卫生和门责管理工作不拖全区后腿。要加强工作领导，健全组织队伍，保障财力物力，以创卫创城为契机，调整发展业态，提升企业的综合竞争力。

（二）加强监管，落实责任

各单位要对照商业网点经营管理的相关规定，结合创卫创城标准，按照集中管理和分层管理相结合的原则，明确集团和下属子公司各级资产管理部门的工作职责。各单位要按照网格化责任到人的管理要求，将网点经营管理和“双创”工作任务细化分解，落实到人，确保各项工作守土有责。区国资委、各单位及子公司要分层面、分类别成立专项检查小组，不定期开展自查、互查、抽查，发现问题立即落实整改。要加强对网点经营管理和“双创”工作的监管，把门责管理和创建成效纳入企业年度业绩考核范围，完善奖惩。

（三）加强宣传，营造氛围

要在企业职工和网点经营户中间深入开展宣传工作，宣讲创卫创城目标和意义，普及卫生常识，提高广大职工和网点经营户参与“双创”工作的积极性和主动性。要加强对“双创”工作的宣传和报道，深入挖掘在“双创”过程中涌现出的好人好事和先进典型，及时总结报道好经验和做法，逐步固化形成工作的长效机制，确保“双创”工作目标顺利实现及成果巩固。

上海市普陀区国有资产监督管理委员会

2014年11月28日

抄送：各街道办事处、镇政府

上海市普陀区国有资产监督管理委员会

2014年11月28日印发