温州市鹿城区行政事业单位国有房产

出租管理办法（征求意见稿）

第一章 总 则

**第一条** 为进一步规范区级行政事业单位房产出租行为，提高资产使用效益及房产出租工作的透明度，实现国有资产安全、保值和增值，根据《行政事业性国有资产管理条例》（国务院令第738号）、《浙江省财政厅关于印发浙江省行政事业性国有资产管理办法的通知》（浙财资产〔2022〕160号）及《鹿城区行政事业单位国有资产管理暂行办法》 （温鹿政办〔2010〕197号），参照《浙江省省级行政事业单位房产出租管理办法》(浙财资产〔2022〕154号)、《温州市市级行政事业单位国有资产出租管理办法》（温财资〔2020〕34号）等规定，制订本办法。

**第二条** 本办法所称房产出租是指区级行政事业单位在保证履行行政职能和完成事业任务且房产无需用于全区办公用房调配的前提下，经批准以有偿方式将占有、使用的国有房产出租给公民、法人或其他组织使用的行为。

区级行政事业单位的房产未经批准不得以无偿方式出借或出租给自然人、法人或其他单位使用。区政府另有规定的从其规定。

区级行政事业单位将房产承包给他人经营的，视同租赁行为，应按本办法规定程序报经批准。

**第三条** 本办法适用于区级行政事业单位国有存量房产出租管理。但不包括以下房产：
 （一）各类市场摊位；

（二）储备地块上的建筑物;

（三）违法和危险建筑物；

（四）房管公房；

（五）社区用房、养老用房、幼儿园、公园、停车场、公厕等公建配套设施及房产。

**第四条** 行政事业单位房产有下列情形之一的，不得出租：
（一）已被依法查封、冻结的；
（二）未取得其他共有人同意的；

（三）法律、法规规定禁止出租的其他情形。

**第五条** 行政事业单位新增闲置房产用于出租时，应及时填写《存量房产备案登记表》，提供产权资料，报区财政局、区机关事务管理中心备案，并遵循公开、公平、公正的原则按规定程序进行出租。

**第六条** 建立由区政府分管领导牵头，区财政局、区机关事务管理中心等单位组成的行政事业单位房产出租管理联席会议（下设办公室，设在区机关事务管理中心），负责指导和协调全区行政事业单位房产出租管理工作。

第二章 出租的审批和招租

**第七条** 全区行政事业单位已在区机关事务管理中心备案的国有存量房产的出租审批和招租流程监管工作由区财政局委托区机关事务管理中心负责，区机关事务管理中心要向区财政局报告已备案的全区行政事业单位国有房产出租的完成情况。

主管部门负责审核本部门所属单位国有房产出租事宜，接受区机关事务管理中心的监督指导并报告有关国有房产出租的管理情况。

房产权属单位作为出租人负责本单位国有房产出租的日常管理工作。

**第八条** 行政事业单位房产的出租程序为：报批、评估、招租、签约、备案，法律、法规另有规定的，从其规定。房产出租，原则上应采取公开招租的方式确定承租人。

**第九条** 房产权属单位应在出租前或到期3个月前提供以下资料向主管部门提出申请，主管部门对单位申请出租房产事项审核同意后，再报区机关事务管理中心审批，房产权属单位为区直各单位、各街镇的，直接报区机关事务管理中心审批。区机关事务管理中心的审批工作应在基于满足全区办公用房调配的前提下进行。

报批的房产出租申请应提交以下书面材料：

（一）鹿城区行政事业单位房产出租审批表；

（二）房屋所有权证、土地使用证等有关权证复印件；
（三）原已租赁使用的，提交原房产租赁合同复印件；

（四）其他需要提交的书面资料（包括其他产权共有人同意出租的证明等）。

**第十条** 房产权属单位对新增或原租期届满的房产进行出租的，由房产权属单位委托经设区的市级以上财政部门依法备案的资产评估机构，对拟出租国有房产的租赁价格进行评估，以评估价格作为招租底价。房产权属单位和相关职能单位不得以任何形式干预评估机构的独立执业。

**第十一条** 房产权属单位根据各自权限并应当遵循依法依规、公平公正、公开竞价及价高者得的原则进行公开招租，其中：

（一）年租赁权评估值在10万元以上（含10万元）的房产招租项目，由房产权属单位报区机关事务管理中心审批后，委托中介机构在温州市公共资源交易中心鹿城分中心组织实施。

（二）年租赁权评估值10万元以下的房产招租项目，由房产权属单位报区机关事务管理中心审批后，自行组织公开招租或委托拍卖机构组织实施。

**第十二条** 招租工作具体操作如下：

（一）招租公告须在鹿城公务网和出租房产现场同时公示，鼓励通过鹿城区公共资源交易网、报纸、其他网站、微信等媒体刊登招租公告，公开披露以下招租信息：出租房产的基本情况、招租条件、招租底价、公告日期、时限等，广泛征集承租人。信息公告期不少于20天。发布的招租公告应包括：

1.出租房产的位置、面积、功能、招租底价及租赁期限等基本信息；
2.房产招租单位（房产权属单位）名称、联系人和联系电话；

3.报名条件、报名地点、报名方式和报名截止日期；
4.公开招租的形式；
5.招租保证金金额；
6.公示的起讫日期和报名的截止日期；
7.接受投诉的单位和联系电话；
8.其他需要发布的信息。
（二）意向承租人在规定时间内提交相关资料。

（三）根据本办法第十一条规定进行公开招租。
**第十三条** 可以采用不公开招租方式的情况和审批程序：
（一）具备下述情况的，可以采用不公开招租方式：

1.涉及公共安全、文物保护、征收以及续租的幼儿园、老人公寓等其他特殊情况的；

2.因特殊原因需要临时性出租房产的，租期不得超过6个月，临时合同到期后原则上不得续租；

3.拟出租给本级公益二类事业单位以及区属国企的；

4.经区政府批准的其他出租行为。

（二）采用不公开招租方式出租房产租赁价格的确定，除区政府批准的情况外，原则上应以不低于评估价格作为房产租赁价格。

（三）采用不公开招租方式审批程序：

1.涉及公共安全、文物保护、征收以及续租的幼儿园、老人公寓等其他特殊情况的，续租年租金不变或上浮的，由房产权属单位或其主管部门审核后报区机关事务管理中心审批；年租金100万元以内且续租租金下浮10万元以内的房产，由房产权属单位或其主管部门审核后报区机关事务管理中心审批；年租金100万元以上（含100万元）或续租租金下浮10万元以上（含10万元）的，报区人民政府研究决定。

2.临时性出租房产的，由权属单位或其主管部门自行研究决定，报区机关事务管理中心做知晓性备案。

**第十四条** 房产权属单位应在招租完成后与承租人签订租赁合同及安全责任书。租赁合同的格式由区机关事务管理中心统一制定，并按照鹿城区行政机关合同备案管理的相关规定报区司法局备案。

租赁合同应包括下列内容：
（一）房产位置、面积、功能及用途；
（二）租赁期限；
（三）租赁费用及支付方式；
（四）装修条款；
（五）维修条款；
（六）税费负担；
（七）保险责任及物业管理；
（八）提前终止的约定；

1. 双方的权利与义务及违约责任、免责条款；
（十）治安、消防、环保、卫生、安全责任；
2. 争议的解决方式；
3. 其他约定条款。

租赁合同如有特殊要求，需权属单位出具法律顾问意见，并报区机关事务管理中心做知晓性备案。

**第十五条** 各存量房产出租原则上不设免租装修期。因特殊情况，需1个月以内（含1个月）免租装修期的，在出租审批时，由权属单位根据实际情况提出申请，报区机关事务管理中心审批；需1个月以上免租装修期的，报区人民政府研究决定。

**第十六条** 房产的租期应根据行业和房屋性质的不同情况合理确定，租赁期限一般不超过5年。特殊情况下需延长租赁期限的，可由房产权属单位提出申请，经主管部门审核后报区机关事务管理中心审批；房产权属单位为区直各单位、各街镇的，直接报区机关事务管理中心审批。经批准后可适当延长租赁期，年租金100万元（含100万元）以上，300万元以下的，租赁期限最长不得超过8年；年租金300万元以上（含300万元）的，租赁期限最长不得超过10年。租赁期限较长的，合同中应约定，第6年起应重新进行市场评估，租金为市场评估价与现租赁价格之间就高收取。

**第十七条** 新增闲置房产和原租期届满房产原则上在两个月内启动公开招租；公开招租无人报名或流拍的，原则上一个月内启动下一次公开招租，特殊情况下两个月内启动。

在公开招租过程中有且只有1个单位或1个人报名的，可直接以不低于招租底价出租给报名者。

对以市场评估价公开招租2次仍未成交的房产，可逐步降低原租赁底价，每次降低的金额不得超过前次招租底价的10%。当新的租赁底价低于原评估值的90%时，应当由房产权属单位提出申请，经主管部门审核后报区机关事务管理中心审批；房产权属单位为区直各单位、各街镇的，直接报区机关事务管理中心审批，经审批同意后，可重新进行公开招租。

1. 租金收入和出租房产管理

**第十八条** 行政事业单位利用房产出租取得的收入属于国有资产有偿使用收入，应依法纳税，按政府非税收入管理规定及时上缴财政局非税收入结算户，实行“收支两条线”管理。租金收入由区财政局按区级预算管理相关规定执行，其中房产权属单位为街镇及其下属单位的房产租金收入纳入财政体制管理，其他单位纳入综合预算管理。

**第十九条** 房产出租的租金应按年收取，年租金在50万元以上的（含50万元）可以半年一收。出租当年的第一期租金由房产权属单位在签订合同时向承租人收取，之后每次租金到期前一个月开始收取下一期的租金。房产租金收取后应于3日内将收缴租金的记录上传温州市鹿城区存量房产出租管理系统电子备案，完税并上介财政后，应将相关票据于7日内上传温州市鹿城区存量房产出租管理系统。

**第二十条** 租赁期内的水、电、物业管理等相关费用，按照“谁使用、谁支付”的原则，由承租人支付。承租人在租赁期间投入的固定资产或装修费用，在租赁期满后房产权属单位不得折价收购。

**第二十一条** 房产权属单位负责出租房产主体结构的维护和修缮工作，并监督承租人做好出租房产的日常管理和消防安全等工作，及时制止承租人违反合同规定的行为，如有必要应当终止合同。

**第二十二条** 承租人在承租期内书面申请，经权属单位同意，可以转租。权属单位应当在租赁合同中明确，如承租方擅自转租的，权属单位有权终止租赁合同，收回出租的房产；由此造成损失的，由承租方承担全部责任。

**第二十三条** 对于承租人违反合同约定被收回的出租房产，房产权属单位按照本办法规定的招租方式和程序重新招租，收取的违约金应及时上介财政。

**第二十四条** 租约期内凡因自然灾害、城市规划或不可抗力等特殊因素影响，导致租赁合同无法履行的，权属单位可以直接解除合同，报区机关事务管理中心做知晓性备案。

租约期内承租人提出提前解约的，由权属单位或其主管部门自行研究决定，报区机关事务管理中心做知晓性备案。

房产权属单位提前解除租赁合同的，应提前通知承租人，妥善处理好租赁关系，同时做好房屋腾空前的相关工作。

**第二十五条** 对租约期内有拖欠租金行为的承租人，房产权属单位应及时催缴。经多次催缴，承租人仍拒不履行合同约定的，房产权属单位应依法追缴租金，收回其所租用的房产，并按照本办法规定重新招租。

**第二十六条** 租赁合同到期或解除时，房产权属单位应及时收回房产。承租人应在合同到期后15日内腾空房产，承租人无正当理由继续占用租赁房产的，应承担由此给出租人造成的损失。

**第二十七条** 经审批同意重新招租的房产，在原租约期满，而新的招租工作尚未完成的期间内，如原承租人愿意继续租赁的，房产权属单位可与原承租人签订不超过3个月的短期租赁合同，并在合同中约定该合同在招租工作结束时即予终止，租金按原合同标准支付。

**第二十八条** 原出租房产租赁期满不再出租的，房产权属单位应当提出书面申请，经单位主管部门审核同意后，报区机关事务管理中心审批；房产权属单位为区直各单位、各街镇的，直接报区机关事务管理中心审批。若后续房产重新出租的，应按照本办法第九条的出租程序，重新开展房产租赁工作。

**第二十九条** 日常租赁合同纠纷可以由出租人与承租人通过协商、调解、仲裁、诉讼等方式解决。

通过协商、调解方式解决纠纷的，出租人可以委托评估机构、法律顾问等单位出具专业意见以供参考。经协商、调解后达成结算金额在10万元以下的，由房产权属单位或其主管部门研究后决定；结算金额在10万元以上（含10万元）的，由房产权属单位报区人民政府研究后决定。

**第三十条** 房产权属单位应当建立健全房产管理台账制度和统计报告制度，每年年初将上一年度的房产租赁情况，书面上报其主管部门、区机关事务管理中心。区机关事务管理中心汇总后报送区财政局。各权属单位要指定专人负责温州市鹿城区行政事业单位存量房产出租管理软件的房屋信息采集、日常审批、招租备案、数据更新等工作。

1. 监督检查与法律责任

**第三十一条** 各主管部门应切实加强对本部门及下属单位房产出租的监督管理，确保租赁合同的履行。

**第三十二条** 区监察委、区财政局和区审计局等部门按照各自职能对出租管理实施监督指导，并对房产出租行为进行专项检查。

**第三十三条** 有下列行为之一的相关部门及其工作人员，依法依规对其予以追责；涉嫌犯罪的，移交司法机关依法处理：

（一）擅自出租房产或未按规定程序进行公开招租；

（二）房产出租管理中，有徇私舞弊、滥用职权、玩忽职守行为的；

（三）未按合同约定擅自降低租金、合同到期后未及时收回房产或无法收回而未依法采取措施的、无故不按规定时间收取租金或以租金顶抵本单位费用换取福利等；

（四）租金收入不及时或者不足额上缴财政专户；

（五）违反规定，干预社会中介机构和产权交易机构（或公共资源交易机构）独立执业；

（六）无故闲置房产2个月以上的；

（七）其他违法违纪行为。

**第三十四条** 本办法施行前尚在履行的租约，可维持原租约直至租期届满，原租约履行结束后，一律按本办法规定执行。

第五章 附 则

**第三十五条** 社会团体国有房产出租参照本办法执行。

**第三十六条** 公建配套类的资产出租程序可参照本办法执行，具体的审批、备案等相关监管事宜由区财政局负责。

**第三十七条** 区教育局不承担教学和办公功能的多余房产，区交通运输局等单位的临时性建筑的出租管理，由主管部门负责出租审批和安全监管等事项。

**第三十八条** 无产权房产在确保房屋结构安全和消防安全的前提下，由权属单位或其主管部门领导班子集体研究后自行组织公开招租，并报区机关事务管理中心做知晓性备案。

**第三十九条** 委托区属国企代为管理的行政事业单位房产出租按照国企相关规定执行，不再按照本办法执行。

**第四十条** 本办法自2023年X月X日起施行，此前颁布的有关规定与本办法不一致的，按照本办法执行。

《温州市鹿城区行政事业单位国有房产出租管理暂行办法》(温鹿政办〔2018〕55号）随文废止。