​柯桥区区级行政事业单位房产出租

管理办法（征求意见稿）

为进一步规范区级行政事业单位房产出租行为，维护国有资产权益，确保国有资产保值增值，根据《行政事业性国有资产管理条例》（国务院令第738号）和《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）、《绍兴市市级行政事业单位房产出租管理办法》（绍市财资〔2023〕2号）等文件精神，结合我区实际，制定本办法。

一、适用范围

（一）本办法主要规范区级行政事业单位将产权归属本单位的国有房产（含暂未办理房产权证但权属事实清晰的房产）用于出租的行为。

（二）房产出租是指单位在保证正常履职前提下，经批准将房产包括土地、场地、构筑物以及经规划部门批准且在有效期内的临时建筑等（以下简称“房产”）出租给承租人，向承租人收取租金的行为。

单位将房产委托或承包给他人经营，或者以联营等名义而获取收益的，视同出租行为，应按本办法规定执行。

单位将存量住房出租给本单位干部职工（含离退休人员）使用，为其提供基本住所、解决住房困难的，按照实际情况，比照相关政策执行；对人才引进、干部异地交流等涉及住房保障另有政策规定的，从其规定；对其他公益性资产等另有政策规定的，从其规定。

（三）单位房产出租原则上应以房产产权归属为依据确定出租主体。单位房产原则上不得出借。有下列情形之一的，不得出租：

1，已被依法查封、冻结；

2.属于违法建筑；

3.产权不清或存在产权纠纷；

4.未取得其他产权共有人同意；

5.不符合安全标准的；

6.法律、法规规定禁止出租的其他情形。

二、出租管理和审批程序

（四）单位房产出租应当履行集体决策程序，并按规定报批，未经批准，不得对外出租。所有审批流程均应通过“资产共享云”服务平台（以下简称“资产云”）报批。

（五）单位房产出租原则上实行公开招租。以公开招租方式出租，期限在5年以内（含5年）的，由主管部门负责审批；期限在5年以上的，由主管部门审核后报区财政局审批。

（六）属于以下情形的，须在申请文件中详细说明理由，经批准后可以采用非公开方式出租：

1.出租给区级行政单位、公益一类事业单位（含区财政全额保障经费的专项工作临时机构），可按双方协议价租赁，协议价可以为零，最高不超过租赁评估价；出租给其他国有单位、依法登记成立的民间非营利组织的，可协议租赁，协议价不得低于租赁评估价。

2.出租期限在6个月以内（含6个月）的临时租赁，可协议租赁，但协议价不得低于租赁评估价。

3.其他经审批以非公开方式出租的房产，租金不得低于租赁评估价。

以非公开方式出租，期限在6个月以内（含6个月）的，由主管部门负责审批；期限在6个月以上的，由主管部门审核后报区财政局审批。

（七）单位出租房产，租赁期限一般不得超过五年（含五年），特殊情况经批准可适当延长租期，但不得违反《中华人民共和国民法典》有关规定。

（八）单位应委托有资质的社会中介机构对拟出租房产租金进行评估。社会中介机构根据其房产价值并综合考虑房产所在地段、租赁市场行情等因素对租金进行评估，提出拟出租房产的租赁评估价。

（九）单位申请办理房产出租应提交以下材料，并对材料的真实性、合法性、准确性负责：

⒈房产出租申请报告（包括拟出租房产的地理位置、权属情况、房产性质、实物现状、出租理由、出租方式、出租用途、出租面积、出租年限、租金评估价等）；

2.按照行业自律管理要求备案并赋码的房产出租权益价值评估报告书或者价格标准相关佐证材料；

3.房屋所有权证、土地使用权证（复印件）及其他权属证明材料（如原始建造、购买等证明）；

4.其他需要提交的资料，包括房屋结构安全、消防安全证明材料、租赁期限5年以上的可行性论证报告、其他产权共有人同意出租的证明、采用非公开方式出租的意向承租人法人证书复印件或企业营业执照复印件、双方签订的意向协议以及意向承租人需要转租的情况说明及政策文件依据等。

（十）符合公开招租条件的房产应由产权单位按规定报批后，按照“公开、公平、公正”的原则进行公开招租，招租底价不得低于社会中介机构提出的租赁评估价。

出租单位不得对承租方设置有明确指向性或违反公平竞争原则的资格条件。

（十一）对于公开招租未成交（流拍）的房产，再次公开招租底价不得低于评估价90%，再次未成交（流拍）的，第三次公开招租底价不得低于评估价80%。三次均未成交（流拍）的，如继续公开招租，应重新评估，并按规定审批后再次进行公开招租。

（十二）经审批采用非公开方式出租的房产，原则上承租人不得转租。确需转租的，出租单位应在申请文件中予以说明，并在租赁合同中对此作出相应约定。如未经许可，承租人擅自转租的，出租单位有权终止租赁合同，收回房产。对由此造成损失的，全部由承租人承担。

三、合同履行和备案管理

（十三）单位按照经批准的出租方案在确定承租人后，应当签订符合相关法律、法规规定，保障双方权益的租赁合同，于15个工作日内在“资产云”进行合同备案。如承租人需要对承租房产进行装修、改造的，应事先与出租单位协商，并在合同中明确约定合同终止时的处置方式。出租单位不得承诺认购、退回或折价收购承租人的固定资产或装修费用。

（十四）单位应加强对出租房产管理，一旦发现承租人有违反合同约定的行为，应及时阻止，必要时应当及时终止合同。对于因承租人违反合同约定导致租赁合同不能正常履行或合同被终止的，出租单位应及时采取应对措施，保护国有权益不受侵害。合同变更和终止情况应于15个工作日内在“资产云”备案。收取的违约金视同房租收入管理。

（十五）租赁期间，因出租单位发生分立、合并、解散、被撤销的，由房产接收单位承继原租赁合同；因政府土地征迁或不可抗力等特殊因素影响，可协商确定原租赁合同承继主体或提前解除租赁合同。

公开招租确定的承租人在承租期内确因各种原因无力继续履行合同且有新的承租人愿意承接原合同的（合同主要条款不发生变化），征得出租单位同意后，解除与原承租人的合同关系，并由出租单位与新的承租人重新签订剩余年限的租赁合同。

出租单位应在重新签订合同后15个工作日内将合同变更情况上报主管部门，并在“资产云”备案。

（十六）租赁合同到期后，出租房产由出租单位依照合同约定收回。如继续用于出租应至少提前三个月按照本办法规定重新审批，原房屋承租人享有以同等条件优先承租的权利。

原租赁期限已到，新的招租工作尚未完成期间，如原承租人愿意继续租赁的，出租单位可与原承租人签订临时协议，临时协议连续最长不得超过6个月，租金按原合同支付，但应当向原承租人声明该临时协议在招租工作结束后即予终止。合同变化情况应在“资产云”备案。

四、出租收入和缴库管理

（十七）单位房产出租一般先收取租金后使用，租金可根据实际情况，在合同中约定按照月度、季度、年度收取或一次性收取。

（十八）单位出租房产的租金收入属于政府非税收入，应当按照政府非税收入管理的有关规定全额上缴区财政非税收入账户，相关税金进行资金退付，实行“收支两条线”管理。

五、职责分工和监督问责

（十九）单位应当履行业务职责，建立健全内控制度，加强房产日常管理，维护房产安全，盘活闲置房产，提高国有资产使用效益，防止出现该租不租、违规出租的情况，并自觉接受财政、审计、监察等部门的监督检查。

主管部门要切实履行监管职责，建立日常管理制度，加强对下属单位房产日常管理及出租管理监督检查，督促及时收缴出租收益。

财政部门负责对单位房产出租的综合监管，对单位内控制度、出租行为、租金收缴等情况监督检查，防止国有资产流失。

（二十）区级行政事业单位房产出租事项通过“资产云”实行全流程动态管理，单位申请、主管部门审核审批、财政审批、合同备案、收益收缴等事项，应当在“资产云”线上办理。各部门和单位要进一步建立完善资产卡片信息，确保数据的真实性、完整性和时效性。

（二十一）单位及其工作人员在国有房产管理过程中出现以下行为的，按照《中华人民共和国公务员法》《中华人民共和国监察法》《财政违法行为处罚处分条例》以及其他相关法律法规规定追究责任，构成犯罪的，依法追究刑事责任：

⒈未经审批，擅自出租房产；

2.未经审批，擅自降低或减免合同约定的租金；

3.故意拆分租期规避审批；

4.违规以应收的租金抵顶本单位应承担的费用或者以应收的租金换取单位的奖金福利；

5.收取的租金收入不及时上缴国库，坐支、截留、挪用或私分租金收入；

6.违规干预社会中介机构、产权交易机构等独立执业；

7.未按规定进行评估和公开交易；

8.应盘活未盘活，造成资产长期闲置浪费的；

9.其他违法违纪行为。

（二十二）单位及其工作人员在房产出租管理工作中滥用职权、玩忽职守、徇私舞弊或者有浪费国有资产等违法违规行为的，由有关部门依法给予处分，构成犯罪的，依法追究刑事责任。

（二十三）本办法自202 年  月  日起施行。在本办法施行前经批准已经出租且合同尚未到期的，可继续履行至合同期满。原租赁合同期满后仍需出租的，一律按本办法规定执行。