

ZJHC12 - 2023 - 0001

衢州市财政局文件

衢财资产〔2023〕5号

衢州市财政局关于印发衢州市市级行政事业单位房产出租管理办法的通知

市级各行政事业单位：

我局研究制定了《衢州市市级行政事业单位房产出租管理办法》，现印发给你们，请遵照执行。



(此件公开发布)

衢州市市级行政事业单位 房产出租管理办法

为进一步贯彻落实政府过“紧日子”要求和“放管服”改革精神，实现对行政事业单位国有资产的有效管理，促进行政事业单位履行资产保值增值职责，根据《行政事业性国有资产管理条例》（国务院令第738号）、《浙江省行政事业性国有资产管理辦法》（浙财资产〔2022〕160号）等有关规定，结合市级行政事业单位实际，特制定本办法。

一、适用范围

1. 本办法主要规范市级行政事业单位将占有、使用的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关系清晰的房产）以及依法取得使用权的房产（主要指以自有产权房产与其他单位置换使用权使用的房产）等用于出租的行为。

2. 房产出租是指单位在保证履行行政职能和完成事业任务的前提下，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。

3. 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。

4. 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，为其提供基本住所且解决住房困难的，按照实际情

况，比照公租房、周转房等相关政策执行；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；对高校公益性食堂、5G 基站建设等另有政策规定的，从其规定。

5. 单位房产有下列情形之一的，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，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

1. 单位对外出租房产应履行集体决策程序，并按规定报批，未经批准，不得对外出租。原则上，以房产产权归属为依据确定出租主体。

2. 单位须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。对单位内部已制定公开统一的收费标准或者有统一的市场价格标准的，可视情况不作评估。

3. 单位出租房产，原则上实行公开招租，公开招租价格不得低于社会中介机构提出的租赁评估价。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) 出租给市级行政单位、公益一类事业单位（含市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，最高不得超过租赁评估价；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。

4. 单位出租房产，租赁期限一般不得超过 5 年（含 5 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》的有关规定。

5. 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市财政局审批。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市财政局审批。

6. 单位将房产等以核定的收费标准对外公开收费的，如停车场、体育文化场馆、教育教学场地、产业园等，按简易流程在“资产管理云”服务平台（以下简称“资产云”）进行对外公开收费情况备案，不再另行审批。单位应在收费场所显著位

置做好收费公示工作，接受有关部门和社会监督。其中：实行政府定价或政府指导价的，应按照价格主管部门的相关规定执行。

7. 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：

（1）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）国有房产出租申报审批表（见附件）；

（3）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；

（4）房屋产权所有证、土地使用权证（复印件）及其他权属证明材料等；

（5）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。

按规定权限报市财政局审批的房产出租事项，需同步报送纸质材料，第（4）、（5）项证明材料已在“资产云”上传的，不需另行提供。

8. 以公开方式出租房产，应按照“公开、公平、公正”的

原则，委托市公共资源交易中心以竞价方式（含拍卖、招投标、网络竞价以及其他竞价方式）进行公开出租。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。出租房产坐落在衢州市范围以外的，可委托所在地依法设立的公共资源交易平台等机构进行公开招租。

9. 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，如继续公开招租底价低于评估价 80%的，应重新评估，并按规定审批后再次进行公开招租。

10. 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

1. 单位按照经批准的出租方案在确定承租人后，须签订符合相关法律、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。

2. 单位应加强对出租房产管理，制止承租人违反合同约定的行为，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须于 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。

3. 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。

4. 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。

5. 租赁合同到期后，出租房产由出租单位依照合同约定收回，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，新的出租工作尚未完成期间，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

1. 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。

2. 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，扣除相关税费后统一上缴国库，实行“收支两条线”管理。经费自理单位出租收入按规定纳入单位预算管理。

3. 房产出租收入应当及时上缴市财政。行政单位取得的出租收入作为“行政单位国有资产出租收入”；事业单位取得的出租收入作为“事业单位国有资产出租收入”。

4. 单位对出租房产要建立专门台账，逐一记录出租收入的收缴情况，确保房产出租收入应收尽收、应缴尽缴，并在财务会计报告中披露相关信息。

五、职责分工和监督问责

1. 单位应当建立健全内控制度，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。负责拟定出租房产的方案、报批、租金委托评估等工作，负责与承租人签订租赁合同，负责收取租金并按要求上缴市财政。

2. 单位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。

3. 市级国有房产公开招租统一进市公共资源交易中心进行交易。市公共资源交易中心对项目是否具备进场交易条件进行受理审核，并按有关规定对整个交易过程进行交易见证。

4. 财政部门负责对市级国有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。

5. 市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。

6. 单位及其工作人员在国有房产出租过程中出现以下行为的，按照《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：

- (1) 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) 其他违法违纪行为。

7. 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。

8. 对违反本办法规定的单位和个人，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。

六、其他方面

1. 市级其他社会团体和民办非企业单位占有使用的国有房产对外出租的，参照本办法执行。

2. 与市级行政单位尚未脱钩的经营实体、实行企业化管理并执行企业财务会计制度的事业单位及事业单位出资举办的具有法人资格的企业，涉及国有房产出租的，按照单位内部管理制度履行相关决策程序，原则上应采用公开方式出租；特殊情况确需采用非公开方式出租的，应当报出资事业单位或履行监管职责的主管部门批准，租赁价格原则上不得低于评估价。

3. 本办法自 2023 年 7 月 3 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。

附件：国有房产出租申报审批表

附件

国有资产出租申报审批表

出租单位(盖章)				单位性质		
联系人			办公电话		手机	
房产坐落位置	出租用途	出租面积(㎡)	现状	房屋产权(证号、无证)	租赁年限	出租方式
备注(用途限制、承租风险等应当明示的内容):						
出租单位意见: 经办人: 负责人: (单位公章) 年 月 日	主管部门审批意见: 经办人: 负责人: (单位公章) 年 月 日			财政部门审批意见: 经办人: 负责人: (单位公章) 年 月 日		

(此页无正文)

抄送: 市公共资源交易中心。

衢州市财政局办公室

2023年6月1日印发