

苏州市吴中区财政局文件

吴财规〔2021〕2号

关于印发吴中区区级行政事业单位房产 出租管理办法的通知

各有关单位：

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，防止国有资产流失，根据《行政单位国有资产管理暂行办法》（财政部令第35号）、《事业单位国有资产管理暂行办法》（财政部令第36号）、《江苏省行政事业单位国有资产管理暂行办法》（江苏省人民政府令第95号）、《苏州市市级行政事业单位国有资产管理暂行办法》（苏府办〔2010〕242号）、《苏州市吴中区区级行政事业单位国有资产管理暂行办法》（吴政发〔2017〕118号）等有关规定，结合我区实际，我们制定了《吴中区区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。

附件：吴中区区级行政事业单位房产出租管理办法



抄送：苏州市公共资源交易中心。

苏州市吴中区财政局办公室

2021年3月22日印发

吴中区区级行政事业单位房产出租管理办法

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，防止国有资产流失，根据《行政单位国有资产管理暂行办法》（财政部令第35号）、《事业单位国有资产管理暂行办法》（财政部令第36号）、《江苏省行政事业单位国有资产管理暂行办法》（江苏省人民政府令第95号）、《苏州市市级行政事业单位国有资产管理暂行办法》（苏府办〔2010〕242号）、《苏州市吴中区区级行政事业单位国有资产管理暂行办法》（吴政发〔2017〕118号）等有关规定，结合我区实际，制定本办法。

第二条 本办法适用于区级行政事业单位房产出租工作。

第三条 本办法所称房产出租，是指区级行政事业单位在不影响履行行政职能和完成事业任务的情况下，将本单位房产对外出租并收取租金的行为。

第四条 区级行政事业单位房产出租，实行从严控制，公开操作，租金收入实行收支两条线管理。

第五条 进一步规范房产出租程序，各部门各司其职，加强监管，严格责任追究。

第二章 管理部门及职责

第六条 区财政局是房产出租的综合监管部门，负责制定房产出租管理制度，按照规定权限审批出租事项，实施监督检查等工作。

第七条 各主管部门按照规定权限，审核本部门及所属单位房产出租管理事项，负责出租信息管理，对房产出租进行监督等工作。

第八条 区级行政事业单位负责房产出租的具体管理，办理出租报批手续，按批准的方式进行出租，及时收缴租金，做好房产出租信息管理。

第三章 出租审批

第九条 区级行政事业单位房产对外出租，其租金水平和出租期限等应当进行单位集体决策，制订出租方案，并在本单位公示，按规定履行报批手续，未经批准，不得对外出租。

第十条 房产出租审批程序：

（一）主管部门和区直属单位的房产出租，报区财政局审批。

（二）下属事业单位的房产出租，报其主管部门审核、区财政局审批。

（三）区政府对区级行政事业单位房产出租重大事项行使

最终决定权。

第十一条 区级行政事业单位场地、场馆等资产 6 个月以内的临时出租，应建立出租管理制度，制定租金标准，报主管部门审批，区财政局备案。

第四章 出租管理

第十二条 区级行政事业单位出租房产，主要采用公开招租、协议招租两种方式，原则上实行公开招租。

第十三条 公开招租方式是指单位通过苏州市公共资源交易中心等具有资质的产权交易机构挂牌，确定承租对象。

招租底价应根据周边同等房产出租市场价或委托评估机构评估确定，不得有明确指向性，不得违反公平竞争原则。为确保出租资产不受损害，符合城市规划、市容管理要求，避免对第三方造成影响，在出租房产信息发布时可附加相应的承租条件。

异地房产，可到房产所在地政府公共资源交易机构进行公开招租。

第十四条 协议招租方式主要可用于行政事业单位之间的房屋租赁、承租方为国有独资公司的房屋租赁、公益性服务的房屋租赁、房屋建筑面积在 50 平方米以下且年租金在 10 万元以下的房屋租赁以及其他特殊情况的房屋租赁。租金价格原则上根据周边同等房产出租市场价确定或不得低于评估机构评估

价。

第十五条 房产出租合同期限一般不得超过 5 年，房屋建筑面积超过 2000 平方米的，或有其他特殊情况的，最长不超过 8 年。

第十六条 申请办理房产出租应提交以下材料：

（一）房产出租申请报告（即可行性分析报告），包括房产的地理位置、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、出租底价等；

（二）区级行政事业单位国有资产出租申报表；

（三）确定租金评估价的相关材料；

（四）加盖单位公章的房屋不动产权证，或所有权证、土地使用权证复印件，或其他权属证明材料；

（五）单位同意房产出租的内部决议等复印件；

（六）非公开方式出租的，还需提供意向承租方法人证书、营业执照复印件以及双方签订的意向协议等。意向承租方为行政事业单位的，应当再提供意向承租方主管部门的批准意见。

（七）其他需要提交的资料。

第十七条 房产公开招租，在公告期内未征集到意向承租方的，出租单位可在不低于租金评估价 90% 的范围内，设定新的挂牌价再次进行公告。合同期限超过 3 年的，应当建立合理的租金增长机制，并在租赁合同内予以明确。

信息公告期满后，产生两个及以上符合条件的意向承租方

的，由产权交易机构按照公告的竞价方式组织实施公开竞价；只产生一个符合条件的意向承租方的，由产权交易机构组织交易双方按挂牌价与意向承租方报价孰高原则直接签约。

当挂牌价格低于租金评估价 90%时，应暂停交易，重新设定挂牌价，经区财政局同意后方可继续进行。

第十八条 房产出租，应按照相关法律、法规规定，签订书面合同。出租方应将承租方不得转租、不得擅自改变房产使用性质等相关要求，在租赁合同内予以明确。租赁合同主要内容应包括：房产基本情况、租赁期限、租赁用途、保证金比例、租金及支付方式、装修条款及安全责任、房屋修缮责任、物业管理、提前终止约定、违约责任及免责条款等。

承租方需要对房产进行装修、改造的，应事先与出租方协商，并签订补充协议，出租方不得对承租方的装修改造进行收购或补偿。

第十九条 房产出租合同签订之日起 30 日内，由出租方将合同复印件等相关资料报区财政局备案，并及时在资产管理信息系统中登记合同基本信息，填报租金收缴情况等。

第二十条 出租单位发生分立、合并的，由房产接收单位承继原合同；发生解散、被撤销的，按照资产处置相关规定处理。

第二十一条 合同到期后，出租单位应收回房产；需续租的，应于合同到期前 3 个月提出申请，按规定履行报批手续。

在原租赁期无拖欠租金行为，能服从出租方管理且经营业态与招租意向吻合的，可批准原承租人以最新周边同等房产出租市场价且不低于原租金水平续租一次，续租合同期限一般不超过3年。

续租合同到期后，出租单位必须收回房产，需继续出租的，采取公开招租等方式重新招租。

第二十二条 区级行政事业单位应加强房产出租日常管理，及时制止承租方违反合同约定的行为，保护国有权益不受侵害。

第五章 收益管理

第二十三条 房产出租收益作为政府非税收入，实行收支两条线管理。

第二十四条 区级行政事业单位应及时足额收取租金，全额上缴区级非税收入财政汇缴专户，纳入预算管理，法律法规或上级部门另有规定的从其规定。

第二十五条 房产出租缴纳的相关税费等按规定列支。

第六章 监督管理

第二十六条 区级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；

- (二) 产权不清，存在产权纠纷；
- (三) 未取得其他产权共有人书面同意；
- (四) 其他违反法律、法规规定的。

第二十七条 区级行政事业单位房产出租过程中不得有以下行为：

- (一) 不经审批，擅自出租房产；
- (二) 不按规定程序招租；
- (三) 收取的租金不及时上缴财政；
- (四) 擅自降低或减免合同约定的租金；
- (五) 隐瞒、坐支、滞留、截留、挪用或私分租金；
- (六) 其他违法违纪行为。

第二十八条 区级行政事业单位应当健全内控制度，加强房产日常管理，建立租金收缴台账，并在财务会计报告中披露相关信息，自觉接受财政、审计、监察等部门的监督检查。

主管部门履行职责，加强对下属单位房产出租监督检查，督促及时收缴出租收益。

区财政局加强对区级行政事业单位房产出租的综合监管，对单位内控制度、出租行为、租金收缴等情况进行监督检查。

第二十九条 对违反本办法规定的，依照《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》等有关规定追究相应责任，涉嫌犯罪的，依法移送司法机关处理。

第七章 附 则

第三十条 区级行政事业单位将房产委托、承包给他人经营，或者以联营等名义将房产交由联营方使用且不承担经营风险而获取收益的，视同出租行为，应按本办法执行。

第三十一条 区级行政事业单位土地、大型设备等出租参照本办法执行。

第三十二条 行政事业单位房产对外出借，实行从严控制，审批流程参照本办法执行，并应与使用人签订书面合同，合同期限一般不得超过3年。

第三十三条 行政事业单位房产不得出借给企业或个人。

第三十四条 人防工程、直管公房、保障性住房等出租，由其主管部门按照公开、公平、公正的原则，另行制定管理办法。

第三十五条 实行企业化管理并执行企业财务会计制度的区级事业单位及事业单位出资举办的具有法人资格的企业，涉及房产出租的，由其主管部门按照区属企业国有资产出租管理有关规定进行监督管理。

第三十六条 各镇（街道）、度假区、开发区、高新区可参照本办法执行，也可结合实际另行制定。

第三十七条 本办法自发布之日起三十日后施行。

吴中区区级行政事业单位国有资产出租申报表

单位（盖章）：

日期:

出租资产名称	资产类型	坐落地点	总面积（m²）	拟出租面积（m²）	拟出租底价（元）	拟出租期限	拟出租方式	出租理由
单位意见：			主管部门意见：		财政部门意见：			
					户管科室：		国库科：	
公章： 年 月 日			公章： 年 月 日		公章： 年 月 日		公章： 年 月 日	

本表一式四份

注：资产类别为房屋、土地、大型设备、其他