

湖州市南浔区财政局文件

浔财国资〔2019〕61号

湖州市南浔区财政局关于印发南浔区国有 房产出租管理实施细则的通知

各镇人民政府，南浔经济开发区管委会、区政府各部门、区直各单位：

《南浔区国有房产出租管理实施细则》已通过区政府常务会议，现印发给你们，请结合实际认真贯彻执行。

湖州市南浔区财政局

2019年10月9日



南浔区国有房产出租管理实施细则

第一章 总 则

第一条 为规范我区行政事业单位和社会团体及区属国有企业国有房产出租行为，提高国有房产使用效益和出租工作的透明度，维护国有资产权益，确保国有资产的安全、完整、增值，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）和《南浔区国有房产统一管理实施办法》等文件精神，结合我区实际，制定本实施细则。

第二条 本细则适用于全区范围内所有行政事业单位和社会团体（以下统称行政事业单位）及区属国有企业。

第三条 本细则所称国有房产出租是指行政事业单位和区属国有企业将其占有或使用的商业（生产）性用房、仓储性用房、居住性用房及场地、构筑物等，经批准以出租方式交由公民、法人或其他组织经营、使用的行为。

第四条 行政事业单位办公用房（含技术业务用房，下同）原则上不得出租。不适合办公需要的办公用房等出租，应经区机关事务管理服务中心同意后调整使用功能，再履行审批手续。闲置房产应经由区机关事务管理服务中心优先调剂行政单位或财政全额拨款事业单位使用。

第五条 行政事业单位及区属国有企业对外出租房产应

符合国家法律、法规及政策规定，符合事业发展的总体规划，进行必要的可行性论证。

第六条 行政事业单位及区属国有企业对外出租房产，应当严格履行审批手续，未经批准，不得对外出租。

第七条 区财政局负责区级行政事业单位及区属国有企业房产出租审批、相关政策制度制定及政策制度执行情况的监督检查。

第八条 主管部门负责统一报送本部门及下属单位房产出租事项，督促下属单位接受财政部门的监督指导，加强出租房产的管理。

第九条 行政事业单位及区属国有企业负责按照规定办理本单位房产出租事项的报批手续，切实履行对出租房产安全完整的管理责任。

第二章 房产出租的审批和招租

第十条 行政事业单位及区属国有企业房产出租，按下列程序办理报批手续。

(一) **单位申请。**单位提交国有房产出租申请报告、《南浔区国有房产出租审批表》以及相关材料至主管部门。

(二) **主管部门审核。**主管部门审查、核实资产并提出审核意见。

(三) **区机关事务管理服务中心备案。**区行政中心范围内非办公用房等出租，经区机关事务管理服务中心备案后，报财政部门审批。其他单位出租房产直接进入下一审批环节。

(四) 财政部门审批。区财政局根据申请单位提供的申请材料进行审批。

(五) 区政府审批。因涉及公共安全、文物保护等特殊要求的出租事项，区财政局审核后由主管部门报区政府审批。

第十一条 行政事业单位及区属国有企业申请出租房产应向区财政局报送以下资料：

(一) 拟出租国有房产的书面申请（包括拟出租房产的产权情况、使用情况、出租理由、租赁期限以及对承租方的要求等内容）；

(二) 《南浔区国有房产出租审批表》（经主管部门审核）；

(三) 国有房产的权属证明，如《房屋所有权证》《国有土地使用权证》或者《不动产权证》等权证复印件（加盖单位公章）及其他权属证明材料；

(四) 能证明国有房产资产价值的有效凭证，如记账凭证或固定资产卡片等复印件（加盖单位公章）和房屋租金评估报告；

(五) 需提交的其他资料，包括反映单位内部决策程序的会议纪要、临时建筑的规划审批文件等。

第十二条 经批准出租的房产，由占有房产的行政事业单位及区属国有企业在公共资源交易平台对外公开招租（企业自主承办的专业市场除外），确定承租对象。招租底价根据市场参考价或委托有资质的评估机构评估确定。

第十三条 公开招租办理程序如下：

（一）委托招租的单位自行在公共资源交易平台采用公开招租，并向公共资源交易平台提供以下资料：

1. 审批同意的《南浔区国有房产出租审批表》。

2. 承租方应当具备有关条件及满足出租单位对承租方提出的相关要求。其中承租方应当具备的基本条件：承租方为单位的，必须具备合法的经营手续；承租方为自然人的，应当具有完全民事行为能力；承租方须对租金来源的合法情况和承租房地产不用于非法活动等事项作出书面承诺。

3. 其他与公开招租有关的信息资料。

（二）出租人编制招租文件，明确出租资产情况、招租条件、公告日期、时限等，并通过公共资源交易网站等媒体刊登招租公告，广泛征集承租方，信息公告时间不少于7个工作日。

（三）出租人综合各意向承租方的资质、信用状况及投租租金等因素，以网上竞价等方式确定承租方。

第十四条 以下几种特殊情况可以不采用公开招租方式，但租赁合同（协议）需报区财政局备案：

（一）出租房产涉及公共安全、业态提升、招商引资、文物保护等特殊要求的，经区财政局批准，可采取邀请招租的方式确定承租方。

（二）通过公开征集只产生一个意向承租方的，可以采取协议租赁的方式，由出租单位与承租方协商确定不低于招租底价的租赁价格。

（三）其他经区委区政府研究同意以非公开方式出租的特

殊情况。

第十五条 行政事业单位及区属国有企业在招租完成后应与承租户签订《南浔区国有房产租赁合同》。租赁合同采取区财政局确定的统一格式，特殊情况由租赁双方在合同中补充明确。

第十六条 房产租赁期限一般不得超过5年，对出租面积较大、一次性装潢投入较多、承租人短期内难以收回成本等情况特殊的房产，可以由出租单位提出意见，经主管部门申请报经区政府同意后，租赁期限可适当延长，原则上不得超过10年，涉及开发民宿等特殊情况要一事一议。

第十七条 公开招租未成交的房产，可报区财政局审批同意后，逐步降低原租赁底价重新进行公开招租，降低幅度一般不得超过原租赁底价的10%。

第十八条 房产租赁期满后，如继续出租的，应重新报批。

第三章 租金收入和房产管理

第十九条 行政事业单位房产出租收入属政府非税收入，应当按照政府非税收入管理规定，实行“收支两条线”管理。出租收入统一缴入非税收入专户。

出租单位取得的房产租赁收入，应当依法缴纳税费。

第二十条 各行政事业单位及区属国有企业应加强房产出租行为的财务管理，并在单位财务会计报告中充分披露。

第二十一条 行政事业单位及区属国有企业应按合同约定及时向承租户收取租金。采取先缴租金后交付使用的形式，

租金一般每一年提前收取。

第二十二条 原则上不允许给予承租人免收装修期间租金，因品牌效应免收装修期间租金等特殊情况要一事一议。

第二十三条 行政事业单位及区属国有企业应承担对出租房产的日常管理职能，及时制止承租方违反合同约定的行为，如有必要应当终止合同。

第二十四条 对于承租方违反合同约定并收回的出租房产，行政事业单位及区属国有企业应当重新履行公开招租程序，收取的违约金按照房租收入进行管理。

第二十五条 房产租赁期内，因城市规划调整等原因需提前解除租赁合同的，如涉及到违约赔偿的，经主管部门审核，报区财政局同意后实施。

第二十六条 房产租赁期满后，原承租人需继续租赁的，行政事业单位及区属国有企业应按承租人续租申请做好租赁方案后，原则上在公共资源交易平台公开进行，同等条件下，原承租人有优先租赁权；确需采取协议续租，须经主管部门或企业集团决策同意后报区财政局审批。

第二十七条 行政事业单位及区属国有企业应对出租的房产实行专项管理，建立健全房产管理台账制度和统计报告制度，并将出租房产情况纳入财政资产云系统进行动态反映。

房产出租工作完成后1个月内，应将结果报主管部门和区财政局备案。每年年度终了后1个月内，就本年度的房产出租情况，书面报送主管部门和区财政局，行政事业单位还需抄送

区机关事务管理服务中心。

第四章 监督检查和法律责任

第二十八条 各主管部门应切实加强对下属单位房产出租的监督管理，确保租赁合同的履行。

第二十九条 区财政局、区机关事务管理服务中心、区审计局和有关主管部门按照各自职责，结合日常监督和专项监督，对国有房产出租情况加强监督检查，也可联合开展专项检查。

出租单位应当严格按照本细则规定办理国有房产出租事宜，自觉接受监督管理。

第三十条 有下列行为之一的，应当按照《财政违法行为处罚处分条例》《违反行政事业性收费和罚没收入收支两条线管理规定行政处分暂行规定》和《浙江省国有资产流失查处试行办法》等法律法规规定，责令单位限期改正；情节严重的，对有关责任人员依法予以行政处分；构成犯罪的，依法追究有关责任人刑事责任。

（一）未经审批，擅自出租国有资产；

（二）未按规定程序进行公开招租；

（三）故意拆分面积、租期，化整为零，蓄意逃避国有资产出租管理的；

（四）违反规定，干预社会中介机构和公共资源交易中心独立执业；

（五）签订的合同内容不完整，未订立押金条款的；

(六) 未按合同约定收取押金、擅自降低租金、不按规定时间收取租金或以租金预抵本单位费用、换取福利等;

(七) 对承租人违反合同约定的行为, 未及时采取必要的应对措施;

(八) 租金收入不及时足额上缴财政;

(九) 不按会计制度规定核算租金收入, 私设“小金库”, 截留、挪用或私分租金收入;

(十) 其他违法违纪行为。

第三十一条 以下房产的出租暂不适用本细则:

(一) 为本单位职工(含离退休人员)提供基本住所、解决住房困难的房产, 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;

(二) 居住性的政府直管公房;

(三) 纳入区政府统一规划出租的廉租住房;

(四) 其他有特殊规定用途的房产。

被设置为担保物的房产出租, 应当符合《中华人民共和国担保法》、《中华人民共和国物权法》等法律的有关规定。

第三十二条 本细则实施前已经出租但租期未届满的房产, 允许维持原租约至租期届满, 原租期履行结束后, 一律按本细则执行。

第三十三条 行政事业单位和区属国有企业可根据本细则的规定, 制定本单位房产出租具体实施办法。

第三十四条 本细则由区财政局负责解释。

第三十五条 本细则自印发之日起施行。

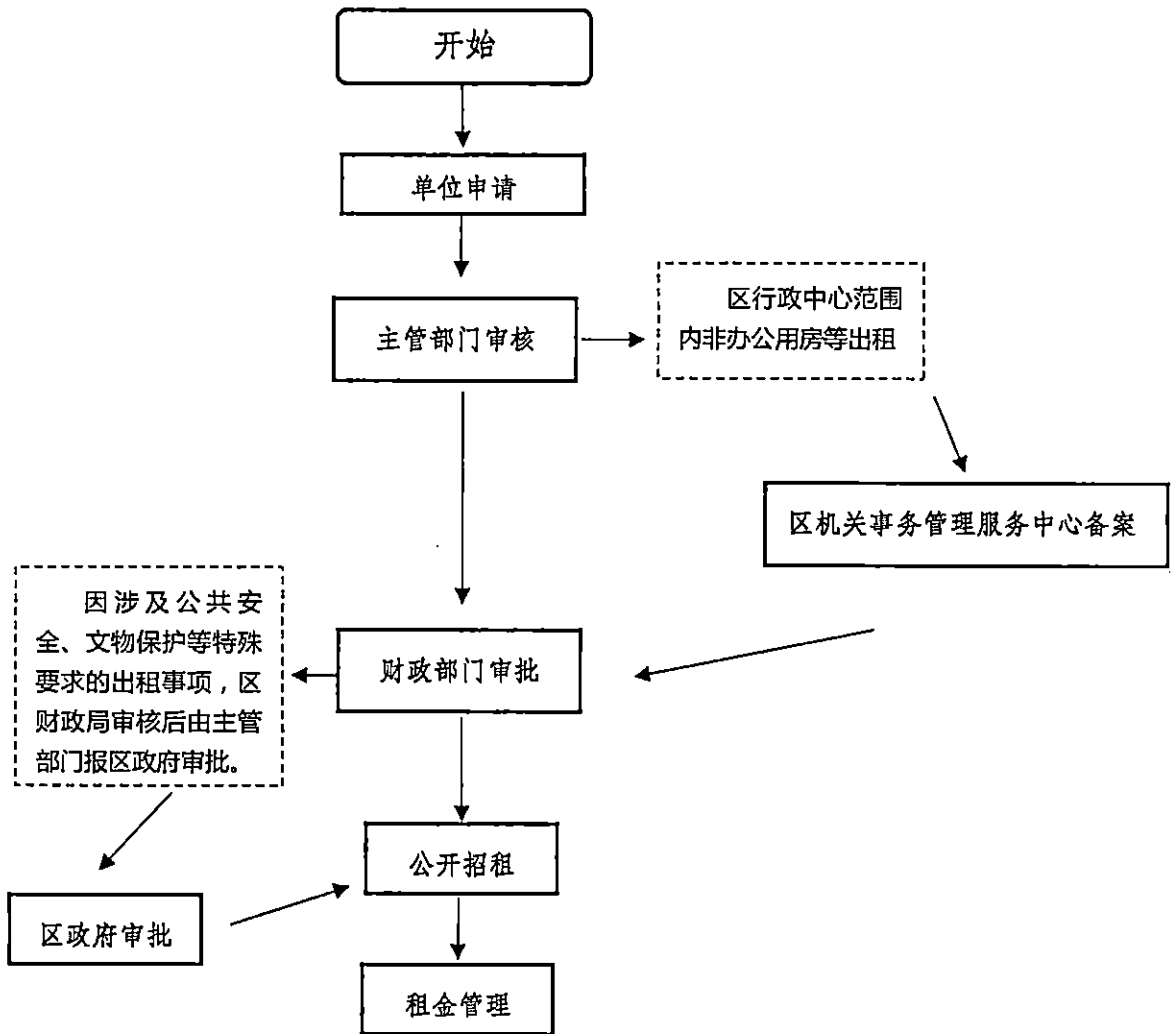
附件：1. 出租流程图

2. 南浔区国有房产出租审批表

3. 南浔区国有房产租赁合同

附件 1

出租流程图



附件2

南浔区国有房产出租审批表

申报单位: (盖章)

申报日期: 年 月 日

编号:

序号	资产名称	原用途	计量 单位	数量	账面原值	其中: 房屋(建筑物)			备注
						资产所在详细地址	房产产权证号	土地使用证号	
拟出租资产合计									
出租资产用途									
出租方式			评估租金			拟出租价格			出租期限
申报单位意见:			主管部门审核意见:				区财政局审批意见:		

注: 1. 本表一式三份, 申报单位、主管部门和财政部门各一份。资产情况可另增附页。

2. 账面原值指出租、出借国有资产的账面价值, 如无账面原值的按有关规定确定入账。

附件 3

南浔区国有房产租赁合同

出租方(甲方):

承租方(乙方):

根据《中华人民共和国合同法》及相关法律法规的规定,甲、乙双方在平等、自愿的基础上,就甲方将房屋出租给乙方使用,乙方承租甲方房屋事宜,为明确双方权利义务,经协商一致,订立本合同。

一、租赁物情况

甲方将座落在_____的房屋(房屋建筑面积_____m²)的房屋出租给乙方使用。该房地产的基本情况见本合同附件:房屋不动产权证书。

二、交付日期和租赁期限

1. 本合同租赁期限自_____年_____月_____日起,至年_____月_____日止。租赁期限_____年。

2. 租赁期满,甲方有权收回租赁物,乙方应如期归还,所有乙方装修物或费用的所有权归属甲方所有,乙方不得再以任何理由向甲方主张任何装修的赔偿或补偿。

乙方如需继续承租的,应于租赁期满前三个月,向甲方提出书面要求,经甲方同意后重新签订租赁合同。《南浔区国有房产出租管理实施细则》中有相关规定的,按该《实施细则》执行。

3. 甲、乙双方约定，本租赁合同起租日确认为交付日。

三、租金支付方式及支付期限

1. 甲、乙双方约定，租赁期间，本合同年度租金为_____ / 年（_____ 每年）。

2. 甲、乙双方约定，租金以一个年度为一个付款周期，先付后用。每年度的_____ 月_____ 日前付清该年度应付的租金款项。逾期支付的，每逾期一日，乙方须按该年度应付租金总额的万分之五支付违约金。

3. 合同签订后_____ 日内，乙方应支付甲方押金_____ 元。合同终止时，经甲方验房确认乙方无任何违约行为且已结清相关费用后，甲方无息退还押金。

四、其他费用

租赁期间，使用本协议租赁物所发生的社会事务、责任和所有费用均由乙方负担，若由此给甲方造成损失的，乙方应当赔偿甲方全部损失。乙方应按时交纳水、电、通讯、有线电视及房屋所有配套设施设备的维护维修保养、物业管理费以及乙方因承租产生的费用等在租赁期内由承租人承担。

五、房屋使用要求和维修责任

1. 租赁期间，乙方应合理使用并爱护该房屋及其附属设施。因乙方使用不当或不合理使用，致使该房屋及其附属设施损坏或发生故障的，乙方应负责维修。

2. 甲方交付房屋前，乙方确认该房屋及其附属设施处于正常的可使用和安全的状态。

3. 乙方另需装修或者增设附属设施和设备的，应事先征得甲方的书面同意，乙方不得对房屋结构进行改造。乙方未征得甲方书面同意进行装修或者增设附属设施和设备的，该装修或者附属设施和设备所有权归甲方。

六、租赁期间其他有关约定

1. 租赁期间，甲、乙双方都应遵守国家的法律法规，不得利用租赁物进行非法活动。

2. 租赁期间，乙方可根据情况进行装修，装修费用由乙方自负。

3. 租赁期间，如需出卖或抵押上述房地产，甲方将提前三个月通知乙方。

七、乙方有下列情形之一的，甲方有权解除合同，收回租赁物：

1. 乙方擅自转租、转借的。
2. 乙方利用租赁物进行非法活动或存放危险物品的。
3. 未经甲方书面同意，拆改变动租赁物的。
4. 损坏租赁物，在甲方提出的合理期限内仍未修复的。
5. 逾期未交纳按约定应当由乙方承担的各项费用。
6. 逾期 3 个月未支付租金的。

八、其他条款

1. 租赁期间，若乙方有违约行为，甲方有权提前终止合同。

2. 租赁期间，如甲方无正当理由提前终止合同的，应赔偿乙方三个月租金。租赁期间，如乙方提前退租而违约，应赔偿

甲方三个月租金。

3. 乙方确认，租赁期间如遇城市规划、国道拓宽、城市改造拆迁等政府行为或政策变化，本租赁合同终止，乙方须在收到甲方书面通知后在甲方要求的期限内腾空。租金按照实际使用时间计算。租赁物所涉拆迁费或补偿费等均归甲方所得（但乙方租赁期内进行的装修部分的补偿费用归乙方）。

4. 无论因何种原因解除或终止合同，乙方交还甲方房屋应当保持房屋及设施、设备的完好状态，损坏的负责恢复原样，不得留存物品或影响房屋的正常使用。对未经同意留存的物品，视为乙方自行放弃，甲方有权处置。

九、本合同未尽事宜，甲、乙双方必须依法共同协商解决；甲、乙双方在履行本合同过程中发生争议的，应尽可能通过协商解决；协商不成的，甲、乙双方均有权向租赁物所在地人民法院提起诉讼。

十、本合同一式肆份，双方各执贰份，自双方盖章或签字后生效。

本合同附件：房屋不动产权证书

出租方：----- 承租方：-----

法定代表人：----- 法定代表人：-----

开户银行：----- 开户银行：-----

帐号：----- 帐号：-----

电话：----- 电话：-----

签约地点：----- 签约日期：-----年-----月-----日

湖州市南浔区财政局办公室

2019年10月11日印发
