

嘉善县财政局文件

善财发〔2024〕54号

嘉善县财政局关于印发嘉善县县级行政事业单位国有房产出租管理办法的通知

县级各行政事业单位：

为进一步规范县级行政事业单位国有房产出租管理，提高财政资源配置效率，我局研究制定了《嘉善县县级行政事业单位国有房产出租管理办法》，现印发给你们，请遵照执行。

嘉善县财政局

2024年4月7日

（此件公开发布）

嘉善县县级行政事业单位国有房产出租 管理办法

为规范县级行政事业单位国有房产出租行为，提高国有资产使用效益及房产出租工作的透明度，维护国有权益，实现国有资产安全、保值和增值，根据国家及省有关规定，结合我县实际，制定本办法。

一、适用范围

（一）本办法主要规范县级行政事业单位（含社会团体）（以下简称“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清晰的房产）以及依法取得使用权或受托管理权的房产用于出租的行为。

（二）本办法所称国有房产是指各类国有商业服务性用房、办公性用房、生产性用房、仓储性用房、居住性用房、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”）

（三）国有房产的出租应采用公开方式进行，按照“公开、公平、公正”的原则，委托依法设立的产权交易机构、公共资源交易平台或具有相应拍卖资格的拍卖机构以竞价方式（含拍卖、招投标、网络竞价以及其他竞价方式）进行公开出租。鼓励单位通过互联网等新型渠道开展国有房产公开招租。

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。

（四）经公开征集只产生一个报名者时，单位在报经县财政局批准后，可采用协议租赁方式。

（五）以下国有房产的出租暂不适用本办法：

1. 为本单位职工（含离退休人员）提供基本住所、解决住房困难的国有房产；

2. 居住性的政府直管公房、公租房、用于人才引进、干部异地交流等的保障性国有房产；

3. 以核定的收费标准对外公开收费的国有房产，如停车场、体育文化场馆、教育教学场地等。

（六）单位房产有下列情形之一的，不得出租：

1. 已被依法查封、冻结的；

2. 属于违法建筑的；

3. 产权不清，存在产权纠纷的；

4. 未取得其他产权共有人同意的；

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、实施程序

（七）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。

单位应当将拟出租的国有房产详细情况以书面形式或通过资产管理系统，由其主管部门（一级单位直接报县财政局，下同）

审核后报财政局审批。

（八）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. 国有房产出租申报审批表（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、方式、用途、面积、年限、租金评估价等）；

2. 按规定经核准或备案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. 不动产权证（复印件）及其他权属证明材料；

4. 其他需要提交的资料。

（九）对停车场、体育文化场馆、教育教学场地等以核定的收费标准对外公开收费的国有房产，单位应将相关情况报县财政局备案（同时在资产管理系统线上备案，下同），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。

（十）对于首次招租、非连续出租或其他难以确定招租价格的房产，单位应委托有资质的中介机构对拟出租房产租金进行评估。

在连续租赁的情况下，单位原则上无需对招租房产开展租金底价评估，单位可选取上期成交的招租价格结合市场情况确定租赁底价。

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

1.出租给县级行政单位、公益一类事业单位（含县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。

(十二)县公共资源交易中心或其他公共资源交易平台或具有相应拍卖资格的拍卖机构等有关产权交易机构应当对外公开发布拟出租的国有房产信息。发布的信息应包括如下内容：

- 1.房产的位置、面积、功能和用途等基本信息；
- 2.房产管理单位名称、联系人和联系电话；
- 3.拟出租的期限、对象和必要的条件；
- 4.拟出租房产的底价；
- 5.招租的形式；
- 6.公示的起讫日期和报名的截止日期；
- 7.报名地点和方式；
- 8.接受投诉的单位和联系电话；

9. 其他信息。

(十三) 出租信息应通过报纸、电视、网络等多种渠道进行发布，期限为 10 个工作日。

(十四) 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（或上一次底价）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（或上一次底价）80%。三次均未成交（流拍）的，如继续公开招租底价低于评估价（或上一次底价）80%的，应重新评估或重新确定底价，并按规定审批后再次进行公开招租。

(十五) 承租方确定后，租赁双方应签订租房协议，租房协议应包括以下内容：

1. 房产位置、面积、功能及用途；
2. 租赁期限；
3. 租赁费用及支付方式；
4. 装修条款及安全责任；
5. 保险责任及物业管理；
6. 提前终止约定；
7. 违约责任及免责条款；
8. 其他条款或约定。

(十六) 国有房产招租结束后，单位应将招租的详细情况以书面形式，随同租房协议复印件上报其上级主管部门和县财政局备案。

三、日常管理和职责

(十七) 行政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。事业单位出租房产的租金收缴比照政府非税收入收缴管理制度执行。

(十八) 房产出租收入应当及时上缴县财政。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”。

(十九) 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。

(二十) 国有房产的租期应根据行业和房屋性质的不同合理确定，原则上不得超过3年，特殊情况下可由单位提出意见，经单位主管部门审核后报财政局批准可予以适当延长，但最长不得超过5年。

(二十一) 经公开招租后，各承租户可以向单位申请续租一次，期限不得超过3年。租期届满前3个月，承租户应向单位提出退租或续租申请。在不低于原租金价格并且无拖欠租金行为的条件下，单位可于租约到期前1个月内，将续租申请经单位主管部门审核后报县财政局批准。

(二十二) 承租户在承租期内原则上不得转租，擅自转租的，转租行为无效。单位应加强对出租房产管理，建立定期巡查制度，

对安全隐患及承租人违反合同约定的行为等进行重点排查，发现问题并及时采取应对措施，必要时应当及时终止合同，保护国有权益不受侵害。合同变更和终止情况应于 15 个工作日内向县财政局备案。收取的违约金视同房租收入管理。

（二十三）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，并报县财政局备案。

（二十四）租赁期满后，承租户须将租赁的房产使用权归还给单位，房产管理单位不得认购、退回或折价收购承租人的固定资产或装修费用。

（二十五）有拖欠租金行为的承租户租赁协议到期后，不得续租，其所租用的国有房产必须由单位依照协议收回，并按照本办法规定重新招租。

（二十六）国有房产在租约期内，凡因城市规划等原因引起对租赁房屋动迁或拆除的，单位应提前通知承租户，并解除租赁协议，妥善处理好租赁关系，同时做好房屋腾空前的相关工作。

（二十七）已纳入政府征收（拆迁、腾退）、收购区域范围计划内的房产原则上不得出租，确需出租的，单位需报县财政局

批准，同时租期不得超过征收（拆迁、腾退）或收购的期限。

（二十八）行政事业单位房产出租事项通过资产管理系统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，应当在资产管理系统线上办理。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。

四、监督检查

（二十九）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，并自觉接受相关部门的监督检查。

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。

财政局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。

（三十）检查的主要内容包括：

1. 国有房产的出租是否依照本办法规定实施；
2. 在实施公开招租过程中，是否存在违规操作、故意泄露有关信息等行为；
3. 国有房产出租收入是否按规定及时上缴国库；
4. 是否存在以消费方式、以物交易、以租金抵顶本单位费用等不正当的抵交租金行为；

5. 是否存在不明原因的低租金现象；

6. 是否存在不按规定进行会计核算，私设“小金库”，隐瞒、少报或虚报收入、偷逃国家税收和有意逃避行政监管等行为；

7. 是否存在其他违法违纪行为；

（三十一）凡在检查中发现违反本办法规定的行为，单位应按照县财政局提出的相应整改意见进行整改。相关整改情况向单位主管部门通报。

（三十二）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. 故意拆分租期规避公开招租；

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。

(三十三)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。

(三十四)对违反本办法规定的单位和个人，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，构成犯罪的，依法追究刑事责任。

五、附则

(三十五)各镇(街道)所属行政事业单位占有使用的国有房产对外出租的，参照本办法执行。

(三十六)本办法自发文之日起执行。

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。