ASCD01-2020-0001

上政办函〔2020〕11号

杭州市上城区人民政府办公室关于印发上城区行政事业单位房产出租管理暂行办法的通知

区政府各部门、各直属单位，各街道办事处：

《上城区行政事业单位房产出租管理暂行办法》已经区政府研究同意，现印发给你们，请认真遵照执行。

杭州上城区人民政府办公室

2020年6月29日

上城区行政事业单位房产出租管理暂行办法

第一条 为规范区级行政事业单位国有房产出租行为，提高房产出租工作透明度，维护国有资产权益，确保国有资产保值增值，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）、《浙江省财政厅关于印发浙江省省级行政事业单位房产出租管理暂行办法的通知》（浙财资产〔2017〕111号）、《杭州市市级行政、事业单位房产出租管理办法（试行）》（杭财综〔2009〕535号）、《杭州市上城区行政事业单位国有资产管理办法》（上政办函〔2014〕48号）等有关规定，制定本办法。

第二条 区级行政事业单位（以下简称各单位）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）用于出租的，适用本办法。

各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，不适用本办法。

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。

第三条 本办法所称房产出租是指各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、经规划部门批准且在有效期内的临时建筑等出租给承租人，向承租人收取租金的行为。

各单位将房产委托或承包给他人经营、或者以联营等名义且

不承担经营风险而获取收益的，视同出租行为，应按本办法的规定执行。

第四条 各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) 属于违法建筑；

(三) 产权不清，存在产权纠纷；

(四) 未取得其他产权共有人同意；

(五) 法律、法规规定禁止出租的其他情形。

第五条 各单位非经营性房产转为经营性房产，按照相应的法规和政策必须履行审批手续，即经主管部门审核后报区财政局审批。未经批准，行政单位不得对外出租、出借，事业单位不得对外投资、出租、出借和担保。

第六条 各单位拟将房产对外出租的，应当履行内部决策程序，制订出租方案。按照规定权限和程序履行报批手续，未经批准，不得对外出租。同时，原则上应以房产产权归属为依据确定出租主体，房产产权属于行政单位的，该行政单位为出租主体，取得的出租收入作为“行政单位国有资产出租收入”；房产产权属于事业单位的，该事业单位为出租主体，取得的出租收入作为“事业单位国有资产出租收入”。

第七条 各单位出租房产，期限在6个月以内（含6个月）的，由主管部门负责审批（无主管部门的由单位按内控制度规定自行审批）；期限在6个月以上且不超过5年的，由主管部门审核后报区财政局审批。

第八条 房产租赁期限一般不得超过5年。因特殊情况租赁期限需超过5年的，出租方须提供区政府同意的证明材料，由区财政局办理。

第九条 各单位原则上应当对拟出租的房产委托有资质的社会中介机构，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，确定出租房产的租赁建议价格。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，可不作评估。

第十条 各单位出租房产，原则上实行公开招租，因情况特殊无法公开招租的，出租方须提供区政府同意的证明材料，由区财政局办理。期限在6个月以内（含6个月）的，按本办法第七条规定执行。

第十一条 下列情形经审批可以采用非公开方式出租：

（一）出租给区级机关、财政补助事业单位、专项工作临时机构作为办公用房的，可按双方协议价租赁。协议价可以为零，最高不得超过租赁底价；

（二）出租给区级经费自理事业单位的，可协议租赁，但租金不得低于租赁底价；

（三）出租期限在6个月以内的临时租赁，可协议租赁，但租金不得低于租赁底价；

（四）涉及社会公益事业、产业培育等其他经审批可以进行非公开方式出租的房产。

第十二条 各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：

(一) 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）；

(二) 国有房产出租申报审批表；

(三) 房产出租权益价值评估报告书；

(四) 房屋所有权证、土地使用权证（复印件）及其他权属证明材料；

(五) 其他需要提交的资料。

第十三条 经审批采用非公开方式出租的房产，承租人不得转租。出租单位应在租赁合同中对此作出明确约定，如承租人擅自转租的，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。

第十四条 经批准以公开方式招租的，原则上应由出租单位委托依法设立的产权交易机构（平台）或公共资源交易机构，按照“公开、公平、公正”的原则确定承租人。出租单位原则上不得对承租人设置资格条件，确需设置的，不得有明确指向性或违反公平竞争原则，所设资格条件相关内容应当在出租申报时作出特别说明。具体招租事项按照相关产权交易机构（平台）或公共资源交易机构资产出租进场交易相关规定办理。

第十五条 对于公开招租未成交（流拍）的房产，在评估有效期内原则上仍应以原评估价作为底价再次实行公开招租。对以

原评估价为底价公开招租两次以上无人参与竞租的，可逐步降低租赁底价，但设置新的租赁底价低于原租赁评估价90%的，应按规定程序报区财政局批准后方可重新进行公开招租。设置新的租赁底价原则不得低于原租赁评估价的80%。

第十六条 各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、法规规定的租赁合同。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。出租单位原则上不得承诺认购、退回或折价收购承租人的固定资产或装修费用。

租赁合同签订后一个月之内，出租单位应将租赁合同等相关资料报区财政局备案。

第十七条 各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，统一上缴国库，实行“收支两条线”管理。其中区财政局对经费自理单位出租收入管理另有规定的，从其规定。

第十八条 房产出租收入由出租单位按照合同约定向承租人收取，缴纳相关税费后上缴区财政。

第十九条 出租单位应当承担对出租房产的日常管理职能，及时制止承租人违反合同约定的行为，如有必要应当终止合同。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，出租单位应按照合同约定，及时采取应对措施，保护国有权益不受侵害，并将相关情况及时报区财政局备案，收取的违约金视同房租收入管理。

第二十条 因政府统一规划拆迁或不可抗力等特殊因素影响，需提前解除租赁合同的，出租单位应及时将相关情况上报主管部门，并报区财政局审核同意后，将已上缴未到期限部分的租金退还给承租人。

第二十一条 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。房产接收单位应做好工作衔接，及时变更租赁合同，并将合同变更情况及时报区财政局备案。

第二十二条 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，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。出租单位应将合同变更情况及时报区财政局备案。

第二十三条 租赁合同到期后，出租房产由出租单位依照合同约定收回。如相关房产仍拟对外出租的，应当按照本办法的规定执行。原承租人在同等条件下享有优先承租权。在原出租期限已到，但新的招租工作尚未完成期间内，如原承租人愿意继续租赁的，出租单位可与原承租人按月签订临时协议，临时协议最长不得超过6个月，不得展期，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。相关情况应报区财政局备案。

第二十四条 各单位在国有房产出租过程中不得有以下行为：

(一) 未经审批，擅自出租房产；

(二) 未经审批，擅自降低或减免合同约定的租金；

(三) 故意拆分租期化整为零以规避财政审批；

(四) 违反规定，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；

(五) 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；

(六) 违反规定，干预社会中介机构和产权交易机构（或公共资源交易机构）独立执业；

(七) 其他违法违纪行为。

第二十五条 各单位应当健全内控制度，加强房产日常管理，盘活闲置房产，提高国有资产使用效益，防止出现该租不租的情况发生。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，按规定及时办理缴款手续，确保房产出租收入应收尽收、应缴尽缴，并自觉接受纪检监察机关、财政、审计等部门的监督检查。

第二十六条 参与招租活动的社会中介机构和产权交易机构（或公共资源交易机构）不得违规操作。违规操作的，按相关法律法规规定处理。

第二十七条 财政、主管部门、各单位及其工作人员，应当认真履行国有资产监督管理职责，依法维护国有资产的安全、完整，共同做好国有房产出租管理。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处理。

第二十八条 区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。

第二十九条 与区级行政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，按照企业内部管理制度履行相应决策程序后，原则上应在产权交易机构或公共资源交易机构公开进行。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，其租赁价格不得明显低于市场价格。

第三十条 本办法自2020年8月1日起施行，原《上城区行政事业单位房屋经营性出租管理暂行办法》（上政办函〔2007〕88号）同时废止。此前有关规定与本办法不一致的，按照本办法执行。

在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，一律按本办法的规定执行。

抄送：区纪委;区委各部门；
区人大办，区政协办；
区人武部，区法院，区检察院，区各群众团体；
各市属延伸机构。

杭州市上城区人民政府办公室　　2020 年 7 月 2 日印发