

浙江旅游职业学院文件

浙旅院资产〔2022〕27号

关于印发《浙江旅游职业学院房产出租管理 暂行办法》的通知

各部门：

《浙江旅游职业学院房产出租管理暂行办法》经校长办公会研究通过，现予以印发，请遵照执行。

浙江旅游职业学院

2022年5月26日

浙江旅游职业学院房产出租管理暂行办法

第一章 总 则

第一条 为规范房产出租管理工作，维护国有资产权益，确保国有资产保值增值，根据《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）、《浙江省省级文化和旅游系统房产出租管理暂行办法》（浙文旅财务〔2021〕12号）有关规定，结合学校实际，制定本实施细则。

第二条 学校将占有、使用的产权归属本单位的国有房产（含暂未办理房产证但权属事实清晰的房产）用于出租的，适用本细则。

学校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，比照公租房政策执行，不适用本细则。

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 本细则所称房产出租是指学校在保证自身教育事业发展的前提下，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。

学校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，按本细则执行。

法律、法规规定禁止出租的情形不得出租。

第四条 房产出租应履行审批流程，凡未按照规定权限和程序履行报批手续得，一律不得对外出租。

第二章 管理机构和职责

第五条 房屋用房出租评估价值在 50 万元及以上由校党委会决策决定，评估价值在 50 万以下由校长办公会决策决定。

第六条 学校资产管理部门负责制定房产出租的相关管理制度，按照规定权限审批出租事项，汇总房产出租信息，向上级主管部门和省财政厅报告房产出租管理情况等工作。

第七条 学校后勤服务处是经营用房相关工作的归口管理部门，具体职责包括：

（一）规划制订房产出租计划，并组织开展相关的可行性研究论证和房屋价值评估，并提交校党委会或校长办公会审批；

（二）起草拟定与房产出租管理相关的房产租赁或借用方案、合同的格式文本与条款；

（三）根据校党委会或校长办公会决策，向学校资产管理部门提出办理出租、出借房产的报批或报备材料；

（四）监督检查房产出租合同的执行情况；

（五）做好出租房产的综合治理、卫生防疫、环境保护等管理、督促、检查工作。

（六）其他与房产出租有关的管理工作。

第八条 学校财务部门将房租收入纳入学校预算管理，

并按照“收支二条线”的原则，将出租收入上缴省财政。

第九条 学校保卫部门负责对出租房产的消防、治安等日常检查监督。

第三章 出租管理

第十条 学校出租房屋必须履行内部决策程序，按照规定程序履行报批手续，未经批准，不得对外出租。

第十一条 房产出租前，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。

第十二条 房产出租原则上实行公开招租，因情况特殊无法公开招租的，须在相关申请文件中详细说明理由，按规定权限和程序向主管部门和省财政厅申报审批。经同意后方可其他方式出租，且租赁价格不得明显低于市场价格。

第十三条 下列情形经审批可以采用非公开方式出租：

（一）出租给省级机关、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）出租给省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，可以协议租赁，但租金不得低于租赁底价。

（四）其他经审批以非公开方式出租的房产，租金不得低于租赁底价。

第十四条 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或者学校制定的公开统一的收费标准、市场统一价格标准等材料；

（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，包括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、个人身份证复印件以及双方签订的意向协议等。如意向承租人为省级机关单位或专项工作临时机构的，还应当提供经相关职能部门核准的同意租房办公的书面材料。

第十五条 经审批采用非公开方式出租的房产，承租人不得转租。在签订租赁合同中须对此作出明确约定，如承租人擅自转租，学校有权终止租赁合同，收回房产。对由此造成损失的，全部由承租人承担。

第十六条 经批准以公开方式招租的，原则上应委托依法设立的产权交易机构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。学校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向上级主管部门和省财政厅申报文件中特别说明。

第十七条 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标两次以上无人参加与竞租的，可逐步降低租赁底价，但新的租赁底价低于原租赁评估价 90%的，应按规定程序报省财政厅批准后方可重新进行公开招租。

第十八条 学校按照经批准的房产出租方案，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、增加设备的，应事先与学校协商，经学校同意后方可实施，并在合同中明确约定合同终止时的处置方式。学校原则上不得承诺认购、退回或者折价收购承租人的固定资产或装修费用。

租赁合同签订后，资产管理部门应将租赁合同等相关资料及时报主管部门和省财政厅备案。

第十九条 房产租赁期限一般不得超过 5 年。特殊情况可适当延长租期，但不得违反《合同法》的规定，且要经省文化和旅游厅、省财政厅审批后方可出租。

第四章 租赁合同管理

第二十条 学校应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，学校应按照合同约定，及时采取对应措施，保护国有权益不受侵害，并将相

关情况及时报省财政厅备案，收取的违约金视同房租收入管理。

第二十一条 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，学校应及时将相关情况上报主管部门，并报省财政厅审核同意后，将已上缴未到期部分的租金退还给承租人。

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，征得学校同意后，解除与原承租人的合同关系，并与新的承租人重新签订剩余年限的租赁合同，将合同变更情况及时报省财政厅备案。

第二十三条 合同期满后，学校依照合同约定收回房产。如仍拟对外出租的，按本细则的规定执行。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，新的招租工作尚未完成期间，如承租人愿意继续租赁的，学校可以与原承租人按月签订临时协议，临时协议连续最长不得超过6个月，租金按原合同支付，该临时协议在招租工作结束后即予终止。相关情况应报省财政厅备案。

第五章 收益收缴管理

第二十四条 房租收入按非税收入管理有关规定，缴纳相关税费后，上缴省财政。对出租房产建立专门台账，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。

第二十五条 在房屋出租过程中，不得有下列行为：

- (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避免财政审批；
- (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。

