

安徽职业技术学院房产出租出借管理暂行办法

第一章 总则

第一条 为加强学院房产的出租出借管理，保障国有资产安全完整，防止国有资产流失，提高国有资产使用效益，根据《安徽省省级行政事业单位国有资产使用管理暂行办法》《安徽省省属高等院校国有资产管理暂行办法》《安徽省财政厅关于进一步规范和加强省级行政事业单位房产出租管理的通知》《安徽省财政厅关于深化省级行政事业单位国有资产管理“放管服”改革的通知》和《安徽职业技术学院国有资产管理暂行办法》等有关规定，结合学院实际，制定本办法。

第二条 本办法所称房产，是指产权属于学院或学院拥有长期使用权的各种房屋、构筑物、室外场地及室内部分空间。

第三条 本办法所称房产出租出借，是指学院为做好服务保障工作，或在不影响学院各项工作正常开展的前提下，将符合条件的房产，在一定时期内以有偿方式出租或其他合作方式出借给法人、社会团体或其他组织合法使用的行为。

第四条 学院房产出租出借坚持“依法依规、安全完整、风险可控、注重绩效”的原则。

第五条 用于出租的房产主要是指适用于对外出租的临街和校园外商业用房、校园内师生服务保障用房及场地等。学院学生

宿舍一律不得用于对外出租出借；学院教学、科研、实训等用房原则上不得用于对外出租出借。

第六条 有下列情形之一的学院房产，不得出租出借：

- （一）已被依法查封、冻结的；
- （二）权属有争议的；
- （三）出租出借后可能破坏或影响校园环境和秩序的；
- （四）有关法律法规、政策、制度禁止出租出借的其他情形。

第七条 学院房产出租出借，必须严格依照规定程序办理审批手续，未经批准，任何单位或个人不得擅自将学院房产对外出租出借。

第八条 学院房产面向社会非自然人出租，学院职工、各种形式的合同工、临时聘用人员均不得以任何形式参与学院招租活动。

第九条 学院房产出租收益管理实行“收支两条线”管理，出租应缴纳的税费和所发生的相关费用（资产评估费、技术鉴定费、交易手续费等）在收入中抵扣，抵扣后的余额由国有资产管理处（以下简称“国资处”）会同财务处按规定缴入财政厅非税收入汇缴结算户（以下简称“财政专户”），纳入学院预算统一管理。

第二章 管理机构及职责

第十条 学院房产出租出借工作实行“统一领导、归口管理、分工负责”的管理体制。

第十一条 国资处负责学院房产出租出借归口管理，主要职责是：

（一）贯彻执行国家和安徽省有关房产出租出借的政策法规，制订学院房产出租出借规章制度，并对执行情况进行监督和检查；

（二）负责学院出租出借房产的产权登记管理工作；

（三）负责组织学院房产出租出借项目初审、提交学院审议及报上级主管部门备案（报批）工作，负责组织学院房产出租项目的租金底价评估和对外公开招租工作；

（四）经学院书面授权代表学院签订房产出租出借合同，按照规定向上级主管部门报备，监督检查合同执行情况；

（五）负责组织出租出借房产的资产核查和统计上报工作；

（六）接受省财政厅、教育厅的监督指导，按规定报告学院房产出租出借管理工作情况；

（七）代表学院按照法律程序处理房产出租出借过程中出现的法律纠纷。

第十二条 后勤管理处负责对出租的校园内后勤服务保障用房和场地进行日常管理，主要职责是：

(一) 在征求学院相关部门和单位意见的基础上, 负责对拟出租的校园内后勤服务保障用房和场地用途进行可行性分析, 提出出租申请;

(二) 按出租合同约定, 对出租的校园内后勤服务保障用房和场地进行日常管理, 发现承租人存在违反合同约定的, 须及时取证并向学院书面报告;

(三) 负责出租的校园内后勤服务保障用房和场地租金、保证金、校内水电费等费用催缴, 做好租金台账管理, 协助财务处按有关规定上缴财政专户;

(四) 做好校园内后勤服务保障用房和场地出租到期后房屋清退工作;

(五) 对出租的校内房产、场地水电费进行装表计量, 对校园内后勤服务保障用房和场地承租人的经营行为进行监管;

(六) 配合国资处做好校园内后勤服务保障用房和场地出租出借其他相关工作。

第十三条 财务处负责出租房产的租金收入和履约保证金管理, 按规定缴纳相关税费, 及时将租金上缴财政专户, 并将租金收入纳入学院预算管理。

第十四条 保卫处负责校内出租出借房产的治安、消防等方面的检查和监督。

第十五条 学院其他相关部门根据部门职能，履行相应的监管责任。

第三章 审批程序

第十六条 按照管理职责，国资处根据校园外商业用房实际情况提出出租事项申请（包括租期、用途、履约保证金、免收费装修期及其他要求等建议）。已出租的房产、场地租赁期满需继续出租的或不再出租的，应于租赁合同到期前2个月提出出租申请或停租原因。相关部门或单位根据部门职能和校内公房使用情况，在不影响学院各项工作正常开展的前提下，提出出借事项申请（包括借用期、用途及其他要求等建议）。

第十七条 国资处对出租出借事项进行初审。房产出租项目招租前须委托有资质的中介机构进行评估，以评估报告确定的评估价格作为出租底价，金额较小的（年租金5万元以内）由国资处会同后勤管理处和财务处经市场调研后，以市场价格作为出租底价。

第十八条 学院按照上位文件规定的审批权限履行房产出租出借审批程序：学院审批权限内的由学院审批并报上级主管部门备案，学院审批权限外的报上级部门审批。

第十九条 出租的房产租赁期满不再出租的，国资处应于租赁合同到期后 30 日内向上级部门去函说明停租原因和下一步使用安排。

第四章 招租与合同签订

第二十条 学院房产出租事项经审批后，原则上委托合法的产权交易机构按有关规定对外公开招租。

对学院审批权限以内的，也可按照规定程序由国资处自行组织对外公开招租。招租程序为：

（一）发布公告。在公开媒介发布出租公告，公告中应当披露出租房产基本情况、租赁期限、出租用途、租金底价、竞价方式、竞价保证金、履约保证金、租金支付方式、免费装修期等内容，公告期限不得少于 20 日。

（二）公告期限到期后，按照公告规定的市场公开交易方式进行，做好竞价人信息及竞价过程记录，按照“价高优先”的原则确定承租人，并在发布出租公告的公开媒介上发布房产出租成交公告，公告期限不少于 3 个工作日。

第二十一条 房产的出租价格原则上通过公开招租方式确定，必要时可采取评审或资产评估的方法确定。

第二十二条 房产出租在确定承租人后，学院与承租人签订省财政厅统一制定的出租合同，合同期限一般不超过 5 年，整体

出租房屋面积在 1000 平方米以上且承租人用于酒店、餐饮、住宿经营的，合同期限不超过 7 年，且合同签订主体与房产产权主体、收益上缴主体必须一致。出租合同签订后，应在 30 日内报省财政厅备案，取得合同备案编号，并依据合同备案编号上缴出租收入。

第二十三条 学院房产出借事项经审批后，由国资处代表学院与承借人签订出借合同或协议，合同或协议期限一般不超过 5 年。

第五章 日常管理

第二十四条 国资处应加强对出租出借房产的监管，监督检查合同执行情况。

第二十五条 国资处和后勤管理处应安排专人负责学院出租房产、场地的日常管理工作，承租人如有违反合同约定转租、改变出租用途或违法违规行为并拒不纠正的，学院按照合同约定收回出租的房产、场地并追究其法律责任。

第二十六条 国资处和后勤管理处应严格按照出租合同，督促所管理的房产、场地承租人按时足额缴纳租金。因特殊原因需减免租金的，承租人应提出书面申请，经国资处、后勤管理处初审后报学院审批。

第二十七条 学院内房产出租出借产生的水电费据实收取；学院外房产水电费、物业管理费等相关费用由承租人按标准向服务提供单位交纳。

第二十八条 学院出租的房屋及附属设施主体结构交付时应处于安全适用状态，涉及出租房屋的主体结构维修由学院按照修缮管理有关规定组织实施，经费从学院工程修缮专项费用中支出；其他维修由承租人负责并承担全部费用。

承租人如对房屋进行室内外装修，须事先征得学院的书面同意后，方可施工。

出借的房屋及附属设施维修由学院和借用人另行约定。

第六章 责任与监督

第二十九条 学院房产出租出借活动必须严格遵守法律法规和学院有关规定，接受学院各单位和社会监督，有下列行为之一的，由学院责令改正，对直接责任人和相关负责人，按规定给予党纪政纪处分，涉嫌违法犯罪的，移交司法机关处理。

- （一）未按规定履行审批手续擅自将学院房产出租出借；
- （二）弄虚作假、隐瞒租金收入；
- （三）未严格按照租赁合同收取租金，造成重大经济损失；
- （四）未严格履行“收支两条线”，隐瞒、截留、挤占、坐支和挪用出租收入，私设“小金库”；

(五) 其它经调查属实的违纪违规行为。

第七章 附则

第三十条 对外单位临时租借学院教学实验实训场所、会议及文体场馆，学院与外单位合作共建，以及 BOT 特许经营项目等涉及使用学院房产的，不适用于本办法。

第三十一条 本办法由国有资产管理处负责解释，本办法未尽事宜，由学院研究确定。

第三十二条 本办法自发布之日起施行。本办法印发后，其所依据的上位政策有新规定的，以新规定为准。