

ZDDR-2021-0110001

张财〔2021〕135 号

关于印发《张店区行政事业单位房产租赁 管理办法（试行）》的通知

各镇政府、街道办事处，区直各部门、单位：

为加强全区行政事业单位房产租赁管理，提高国有资产使用效益，切实维护国有产权益，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）、《山东省行政事业单位国有资产有偿使用管理暂行办法》（鲁财资〔2020〕50 号），我们研究制定了《张店区行政事业单位房产租赁管理办法（试行）》，现予印发，请遵照执行。

淄博市张店区财政局

2021 年 9 月 26 日

张店区行政事业单位房产租赁管理办法 （试行）

第一章 总 则

第一条 为加强全区行政事业单位房产出租管理，提高国有资产使用效益，确保国有资产保值增值，根据有关法律法规，结合我区实际，制定本办法。

第二条 本办法所称的房产出租是指行政事业单位在确保行政职能和事业正常发展的前提下，将其拥有或受托管理的各类房产在一定时期内以有偿方式让渡给公民、法人或其他组织经营使用并取得租金收入的行为。

第三条 行政事业单位房产出租实行审批制度。行政事业单位主管部门（简称主管部门）负责所属单位房产出租事项审核，其中：全区党政机关、人民团体、事业单位房产出租事项主管部门是机关事务服务中心；各镇、办房产出租事项由各镇、办审核；学校、医院、文体场馆、展览馆等特殊用途房产由其主管部门审核；财政部门负责审批。

直管公房、公共租赁住房出租管理由住房和城乡建设部门负责，每年向财政部门备案。

第四条 出租的房产产权应当清晰。权属关系不明确或者存在权属纠纷的房产，不得申请对外出租；被依法确认为担保物和涉及法律诉讼的房产，担保和法律诉讼期间不得申请对外出租。

第二章 出租程序

第五条 房产出租应当遵循公开、公平、公正的原则，采取公开招租的方式，接受社会各界的监督。不便于公开招租的，以

协议方式定向租赁。

采取公开招租方式选择承租人，竞价最高者取得承租权；采取协议定向租赁的，租赁价格不得低于经中介机构评估的租赁底价。

第六条 行政事业单位房产出租按照下列程序办理：

（一）行政事业单位提供以下申报资料，向主管部门提出房产出租申请。

1. 申请报告及房产出租审批表（见附件1）；
2. 出租房产的权属证明复印件（加盖单位公章）；
3. 单位领导班子集体讨论决议或会议纪要；
4. 以协议定向租赁的，提供相关证明资料；
5. 财政部门审批房产租赁事项需要的其他资料。

（二）主管部门对所属行政事业单位申报资料的完整性和真实性、可行性、合法性等审核，符合本办法规定的，以正式公文转报财政部门审批。

（三）财政部门对主管部门转报的申报资料进行审查，对符合本办法规定的，由财政部门委托具有资质的中介机构对房产租赁价格进行评估，确定租赁底价。

（四）租赁底价确定后，由财政部门委托拍卖机构对房产组织公开招租，发布招租公告并正式竞价，报价最高者获得承租权。

根据公开招租的结果确定承租人后，财政部门以正式公文予以批复。

（五）协议租赁。有以下几种情形的，经区财政局同意，可以采取协议租赁，且协议租赁价格不得低于中介机构评估的租赁底价。

1. 涉及文物管理、公共安全、社会稳定、未解决的历史遗留问题不适宜对外公开招租的；
2. 两次公开招租失败的；
3. 经区政府批准或法律、法规另有规定的其他情形。

（六）单位依据财政部门的批复，与承租人签订统一样式的《张店区行政事业单位房产租赁合同》（见附件2）。

第七条 租赁合同期满后，相关房产按本办法规定仍可对外租赁的，单位应当按本办法规定重新报批，同等条件下，原承租人优先获得租赁权。

第三章 收入管理

第八条 行政事业单位房产租赁收入，统称国有资产有偿使用收入，属于政府非税收入，应当全额上缴同级财政国库，按照非税收入管理规定，实行“收支两条线”管理。

第四章 监督检查

第九条 出租房产的管理责任由出租单位负责。出租单位应当确定专人负责管理，建立健全房产出租档案台账，加强对出租房产的维护等日常管理，落实安全责任制，确保国有房产安全完整。

第十条 各主管部门负责本单位及所属单位房产出租行为的监督管理，监督当事双方严格执行财政部门对房产租赁事项的批复，严格履行房产租赁合同，确保国有资产安全完整，确保租赁收益及时收取并按规定上缴国库。

第十一条 财政部门应会同监察、审计部门，结合日常监督审计和专项监督审计工作，加强对行政事业单位房产出租活动的监督检查。违反本办法规定的，依据《财政违法行为处罚处分条例》（国务院令 第 427 号）规定予以处理。

第五章 附 则

第十二条 行政事业单位存在其他国有资产出租、出借行为的，参照本办法执行。

第十三条 涉及国家秘密的行政事业单位房产出租活动，应当按照国家保密制度的规定，做好保密工作。

第十四条 本办法由区财政局负责解释。

第十五条 本办法自 2021 年 9 月 26 日起施行，有效期至 2023 年 9 月 25 日。在本办法出台以前已经签署租赁合同的，需

向财政部门备案，可维持原租约至租期届满，原租约结束后，一律按本办法执行。

- 附件：
1. 张店区行政事业单位房产出租申报审批表
 2. 张店区行政事业单位房产租赁合同
 3. 张店区行政事业单位资产租赁事项备案表

附件 1:

张店区行政事业单位房产出租申报审批表

填报单位:

单位: 平方米、元

房产名称	资产编号	资产信息				产权信息	拟租时间	拟租用途
		坐落位置	建筑时间	面积	原值			
合计								
申报单位: (公章) 负责人: (签字) 经办人: (签字) 年 月 日			主管部门审核意见: (公章) 负责人: (签字) 经办人: (签字) 年 月 日			财政部门审核意见: 年 月 日		

附件 2：

张店区行政事业单位 房产租赁合同

甲方(出租人)：_____

乙方(承租人)：_____

合同编号：_____

签订地点：_____

签订时间：_____年____月____日

房屋租赁合同

甲方（出租人）：

乙方（承租人）：

依据《中华人民共和国民法典》及有关法律、法规和规章制度，经甲乙双方协商一致，就房产租赁事宜达成如下协议：

第一条 租赁房屋基本情况

1. 租赁房屋坐落：_____。

2. 租赁房屋建筑面积：_____m²， 使用面积：_____m²。

3. 不动产登记证书号：_____。甲方对该房屋拥有所有权或依法可处分权。

4. 房屋内主要设备设施：（见设备附表）。

第二条 租赁房屋用途

1. 乙方租赁该房屋的经营范围为：_____。

2. 乙方在承租前已对房产做过充分的尽职调查，对于上述房产存在各种问题均已知晓，且仍愿意承租上述房产，承担一切责任。

3. 乙方要依法经营，自觉遵守和服从辖区的安全生产、环保、城管、消防、卫生防疫、食药监、市场监管等的监管，负责支付使用该房屋所发生的环保绿化、消防安全、城管执法、税务、卫生防疫等一切费用。

4. 乙方承诺：乙方独自承担在该租赁房屋名下办理的乙方的经营主体而引发的一切法律纠纷，均与甲方无任何关联。

第三条 租赁期限

1. 房屋租赁期限____年，自____年____月____日起至____年____月____日止。

2. 租赁期限届满，甲方如需继续出租，同等条件下乙方享有优先承租权。经批准，双方另行签订租赁合同。

第四条 租金及其支付期限和方式

1. 每年租金为人民币_____元整（¥_____）。

2. 租金按年支付，每年的____月____日前将下一年租金全额汇入甲方指定账户，甲方向乙方开具合法票据。

3. 甲方不能向乙方开具增值税发票。乙方需增值税发票的，乙方可自行到税务机关开具，自负一切税金。房屋租金中不含税金。

第五条 房屋租赁保证金

1. 在交纳第一次租金的同时，乙方须向甲方指定账户交纳房屋租赁保证金人民币_____元整（¥_____）。

2. 租赁期届满或合同解除后，乙方无任何损害甲方权益事项发生的，甲方将保证金按程序无息清退给乙方。否则，甲方抵扣应由乙方承担的费用、租金、滞纳金及赔偿等，剩余部分无息返还乙方。

第六条 房屋维修和维护

1. 经甲方书面同意后，乙方可对该房屋进行装修或增设他物，费用由乙方负担。乙方装修房屋或增设他物，不得改变房屋结构，不得影响房屋安全。

2. 乙方负责房屋的日常维护，保护各项设施、设备免遭损坏，相关的维修、更换及其费用支出自行解决。若因维修造成人身伤害或财物毁损的，乙方自行承担一切责任。

3. 甲方负责维修的范围及费用承担：_____。

4. 租赁合同期限届满或解除后，乙方应恢复房屋原状，若因过失或故意造成承租房屋毁损的，乙方应赔偿甲方损失；乙方对租赁房屋的装修和

增设的他物，甲方无需向乙方做任何赔偿或补偿。

第七条 房屋使用的有关费用

乙方负责承担租赁房屋的水费、电费、供暖费、燃气费、网络费、物业管理费等因使用房屋发生的相关费用。乙方按照供水、供电、供气、网络、物业管理等部门核定的标准自行缴费。

第八条 房屋交付和返还的期限、方式及验收

1. 交付：甲方于本合同签订之日起将房屋交付乙方使用。

2. 返还：乙方应于租赁期限届满或合同解除后__日内，恢复房屋原貌，移走乙方所有的物品，将房屋返还甲方，甲方予以验收。若乙方逾期未搬出或未与甲方办理交接手续，甲方有权强制性收回。逾期未移走的物品，视为乙方放弃所有权，甲方有权处置。

第九条 合同解除的条件

(一)有下列情形之一的，本合同终止，双方互不承担违约责任：

1. 因不可抗力致使房屋毁损、灭失或造成其他损失而无法继续使用的；
2. 因政府规划需收回该房屋的；
3. 非双方因素致使合同终止的其他情形。

如因上述原因终止合同的，租金按实际使用时间结算，多退少补。

(二)租赁期间，乙方有下列情形之一的，甲方可随时解除本合同，有权要求乙方赔偿由此给甲方造成的损失：

1. 不支付或不按照约定支付租金累计1个月以上；
2. 不支付或不按约定支付应由乙方负担的各项费用；
3. 未经甲方书面同意，乙方擅自改变该房屋用途或转租、分租给第三方；

4. 违反合同约定对房屋进行维修、增设他物、擅自改变房屋主体结构或不承担维护责任致使房屋或设备设施损坏;
5. 损坏承租房屋, 在甲方提出的合理期限内仍未修复的;
6. 利用承租房屋存放危险物品或进行违法活动;
7. 逾期未交纳按约定应当由乙方交纳的各项费用, 已经给甲方造成严重损害的;
8. 双方约定的其他情形。

第十条 违约责任

- 1、乙方违反合同约定使用或维修房屋给甲方造成损失的, 应承担赔偿责任, 赔偿金额按造成的实际损失计算;
- 2、乙方逾期不向甲方支付租金或保证金, 除应如数补交外, 还应支付应付金额 10% 的违约金。

第十一条 送达地址确认

甲乙双方确认以下任意方式为有效的传达方式, 包括但不限于微信、短信、EMS 邮寄。本合同盖章签字项下注明的地址, 为双方送达文件、法律诉讼文件的有效地址, 即无论该文件有无签收或拒收, 均视为有效送达。本协议约定的送达方式适用于诉讼法律文书的送达。

甲方地址: _____。

联系电话: _____。

乙方地址: _____。

联系电话: _____。

第十二条 合同争议的解决

本合同在履行过程中发生争议, 由双方当事人协商解决; 协商不成的, 依法向房屋所在地人民法院起诉。

第十三条 其他约定事项

1. 若因乙方使用该租赁房产造成火灾、泡水等事故给甲方及相邻的房产使用人造成损失的，均由乙方承担责任并赔偿损失。

2. 在租赁期内，乙方必须自行协调相关权利人及周边相邻关系。若因关系协调等发生的一切法律责任及赔偿责任均由乙方自行承担。乙方自愿赔偿因此给甲方造成的一切损失。

第十四条

1. 本合同未尽事宜，经双方协商可作出补充规定，作出的补充规定为本合同的组成部分，与本合同具有同等效力。

2. 本合同经甲乙双方签字盖章后生效，合同期满自动终止。本合同一式三份，甲乙双方各执一份，财政监管部门备案一份。

甲方（章）：

乙方（章）：

住所：

住所：

法定代表人（签字）：

法定代表人（签字）：

委托代理人：

委托代理人：

电话：0533-

电话：0533-

年 月 日

附件 3：

张店区行政事业单位资产租赁事项备案表

单位名称（公章）

日期：

租赁资产名称	数量 (平方米)	价值（元）	租赁合同期限	承租人 (个人或单位名称)	资产租赁用途	合同租金 (元)	备注
—	—		—	—	—		—

