上海电机学院房屋资产出租出借管理办法（征求意见稿）

第一章 总 则

**第一条** 为加强学校房屋资产管理工作，规范房屋资产出租出借行为，提高国有资产使用效益，根据《上海市市级事业单位国有资产使用管理办法》（沪财教〔2016〕27号）、《上海市教育委员会所属事业单位国有资产管理办法》（沪教委国资〔2023〕27号）、《上海市教育委员会系统事业单位资产出租出借管理细则》（沪教委国资〔2014〕31号）、《上海市教育委员会关于进一步规范市属高校出租出借房屋等国有资产的通知》(沪教委国资〔2022〕26号) 、《上海电机学院国有资产管理办法》（沪电机院资产〔2023〕8号） 等有关规定，结合学校实际，制定本办法。

**第二条** 本办法所称房屋资产出租是指学校在保证正常运转和事业发展的前提下，经批准以有偿方式将占有、使用的房屋资产让渡给公民个人、法人或其他组织使用的行为。房屋资产出借是指学校在保证单位正常运转和事业发展的前提下，经批准将占有、使用的房屋资产让渡给其他行政事业单位使用的行为。国家和本市另有规定的除外。

**第三条** 学校房屋资产出租出借按照“统一领导，分级管理，明确职责，管用结合，程序规范”等原则，保证出租出借资产的安全完整，维护资产出租出借收益的合法权益。

**第四条** 学校房屋资产应当用于保障事业发展，满足教育教学需要，要严格控制房屋资产的出租行为，确需出租出借时，应在满足教学科研和事业发展需要的前提下，做好事前总体规划，按规定履行报批程序后方可对外出租出借。出租出借对象包括：

（一）与学校教育教学相关的学校后勤保障服务或者生活配套便利公共服务等；

（二）建设、运营电讯基站等城市配套公共基础设施。

除上述两类对象外，学校原则上不得向其他对象出租出借房屋资产，因特殊原因确需对外出租出借的，按照“一事一议”和“从严从紧”的原则，按规定履行报批程序后方可对外出租出借。

**第五条** 学校房屋资产有下列情形之一的，不得出租出借：

（一）已被依法查封、冻结的；

（二）未取得其他共有人同意的；

（三）产权有争议的；

（四）对学校正常教学秩序或学校环境、安全等存在潜在不良影响的；

（五）其他违反法律、行政法规以及国家和本市有关文件规定的。

**第六条** 房屋资产出租出借期限一般不得超过五年。

**第七条** 学校对房屋资产出租出借实行专项管理，并在学校财务会计报告中对相关信息进行充分披露。

**第八条** 未经批准，任何二级单位或个人不得擅自将学校房屋资产用于对外出租出借。各二级单位应合理规划使用本部门房屋资产，对于长期闲置的房屋资产，应主动归还，由总务部进行再分配。

第二章 管理职责

**第九条** 学校房屋资产的出租出借管理，在学校国有资产管理工作组的指导与监督下，由相关职能部门分别承担相关管理职责。

**第十条** 资产管理处负责统筹协调学校国有资产管理工作，其主要职责包括：

（一）根据上级主管部门国有资产管理规定，制定学校房屋资产出租出借管理制度，并监督制度的执行与落实；

（二）负责出租出借房屋资产申报材料的复核，并向国有资产管理工作组报告；

（三）负责向学校提出办理房屋资产出租出借申报等工作；

（四）根据学校决定与授权，代表学校向上级主管部门进行申报，并负责申报期间与上级主管部门的沟通与协调工作；

（五）负责委托具有资产评估资质的评估机构对所出租房屋的租金开展评估；

（六）根据国有资产管理规定，负责在国有资产管理系统中，做好学校房屋资产出租出借的信息填报、信息维护及材料归档等工作。

**第十一条** 总务部是学校房屋和构筑物资产的归口管理部门，负责房屋的产权管理、使用分配、统筹调剂、维修维护、运行保障等具体管理工作，其主要职责包括：

（一）根据学校教学、科研及管理工作需要，本着规范、高效的原则，尽可能使学校房产资源得到合理使用。负责出租出借房屋资产的日常管理，履行出租出借合同，保证资产的完好及安全使用；

（二）及时上报需上级主管部门审批或备案的房屋资产出租出借等事项，按上级主管部门的要求做好可行性论证工作；

（三）负责做好出租出借房屋资产的规划用途、使用现状、出租出借用途、房屋位置、房屋面积、水电保障、能耗计算、环境影响等方面的审核工作；

（四）负责做好与出租出借房屋资产修缮有关的审核工作；

（五）负责公开招租工作，考察承租（借）方的资信，代表学校洽谈和签订出租出借合同；

（六）跟进出租出借收入、水电等运行费的收缴，确保收入及时上缴学校；

（七）做好房屋资产出租出借到期后的回收验收工作。

**第十二条** 经学校院长办公会、党委常委会审议用作经营性用途的房屋，由学校委托资产经营公司（上海昂电实业有限公司）进行管理。

**第十三条** 财务处负责按合同约定做好出租出借收益的财务核算，并按规定做好相关申报与上缴工作。

**第十四条** 审计处负责对房屋资产出租行为进行审计监督。

**第十五条** 保卫处负责房屋资产出租出借期间的安全监督工作。

第三章 工作流程

**第十六条** 学校房屋资产涉及出租出借的，应按照“先评审，后申报”的原则，先将出租出借房屋资产的可行性分析报告提交市教委评审，通过评审后再按规定的程序开展申报工作。工作流程如附件1所示。

**第十七条（申请和受理）**需求部门提出申请，在严格论证的基础上，明确出租出借房屋的用途，制订出借出租方案，撰写可行性分析报告，报总务部受理。总务部负责对房屋的规划用途、使用现状、出租出借用途、房屋位置、房屋面积、水电保障等内容进行确认。

**第十八条（复核和评审）**资产管理处对申请材料的完整性、真实性、准确性进行复核，汇总后形成学校《拟出租部分房屋资产可行性分析报告》，提交国有资产管理工作组研究。方案确定后，由资产管理处提交市教委参加专家集中评审。

**第十九条（校内审批）**通过市教委评审后，资产管理处汇总年度房屋出租需求报院长办公会审议。

**第二十条（资产评估）**资产管理处委托具有资产评估资质的评估机构对所出租房屋的租金开展评估，要求其出具正式的资产评估报告，并据此确定标的合理租金价格。

**第二十一条（意向招租）**学校房屋资产出租出借应按照公开、公平、公正、竞争择优的原则，原则上采用公开招租的形式遴选意向承租方。招租工作由总务部负责组织，具体按照《上海电机学院采购与招投标管理办法》执行。

为确保招租过程的公开透明，可在学校官网或其他知名非会员性网站上发布意向招租信息，期限不少于10个工作日，并明确该出租行为须履行报批程序等事项。原则上应采取公开竞价的方式选择意向承租方，同时应将所有意向承租方的报价情况以及遴选结果等按原公开渠道予以公布。

对参加公开招租的竞租方，首先要考察其承租能力和合法用途，在同等条件下一般以租金报价高者中标。所有竞租方报价低于最低租金价格的，应当做流标处理，重新进行公开招租。重新进行公开招租时，可以适当调低标的租金价格，但不得低于首次确定的标的租金价格的90%。

因特殊原因无法公开招租的，须说明理由，并报主管部门审批同意后，方可以其他方式出租。租金价格不得低于市场评估价格。

**第二十二条（申报）**在确定意向承租（借）方的基础上，资产管理处按照有关要求，准备相关资料，报党委常委会讨论决定。通过后，在规定时间内向市教委提交出租出借房屋资产的申请。经市教委审核后报市财政局审批。

**第二十三条（合同签订）**学校在取得同意出租出借房屋等国有资产的批复书后，应与意向承租（借）方签订正式的房屋资产出租出借合同（协议），并按规定权限报市财政局或市教委备案。若意向承租（借）方放弃签订合同，则学校仍应按规定重新履行报批程序。

除用作经营性用途出租出借的房屋外，其他房屋资产的出租出借原则上由总务部代表学校与承租（借）方签订合同；如有委托管理部门的，须由总务部、委托管理部门共同代表学校与承租（借）方签订合同。合同签订人应为部门负责人。合同（协议）中应明确租赁（借）期限、使用范围、租金及交付时限、运行费用及收取方式、功能性装修要求（如有）、双方权利与义务以及违约责任等条款。房屋资产出租出借合同（协议）按照学校合同管理要求办理。

**第二十四条** 房屋资产出租出借报批过程中形成的各类资料（如会议纪要、可行性分析报告、资产评估报告、出租出借合同等）由资产管理处统一归档。

**第二十五条** 市财政局、市教委对学校出租出借事项的批复，是学校办理产权登记和账务处理的重要依据。

第四章 管理要求

**第二十六条** 学校房屋资产出租应采取先收租金，后交付使用的形式，租金按1、3、6、12个月收取或也可按租赁期一次性收取。不得以实物、劳务等非货币性资金抵付租金。为了保证承租方履约支付租金，可以收取1至2个月租金额的押金。学校房屋出租出借取得的收入按照非税收入管理的规定，上缴市级财政国库，纳入一般公共预算管理，同时在资产管理信息系统中如实填报出租出借收入。国家和本市另有规定的除外。

**第二十七条** 房屋资产出租出借期间，所有运行费，如水电费、网络通信费、物业管理费等应单独计算收取。其中，涉及高耗能用途的，需由总务部审批同意后，按实际核定的能源计量办法和收费方式进行操作。

**第二十八条** 总务部应严格按照合同（协议）约定加强对出租出借房屋资产的日常管理，并做好房屋的维护、修缮、监督、租金催缴、到期出租房屋回收等工作。

**第二十九条** 保卫处要与承租（借）方签订安全保障责任书，明确承租（借）方的安全保障责任和安全保障违约责任，承租（借）方应指定专人负责日常的安全防范工作，进行经常性的安全检查，消除安全隐患。

**第三十条** 房屋承租（借）方不得随意变动房屋结构，如需对房屋进行功能性装修，需由基建处、总务部、保卫处审核，总务部报零星修缮专项工作组审批同意后才可实施。

**第三十一条** 合同（协议）一旦终止或变更，总务部应及时收回房屋并向学校报告。

**第三十二条** 出租出借期满后，不得直接续租。相关房屋资产按本办法规定仍可对外出租出借的，应当按照本办法规定重新报批，同等条件下，原承租（借）方优先获得租赁（借）权。

第五章 监督管理

**第三十三条** 学校各职能部门应加强对学校出租出借房屋资产的监督检查工作。严禁承租（借）方在承租（借）期限内对外转租（借）或破坏国有资产的行为。

**第三十四条** 房屋资产出租出借事项接受学校纪监、巡察、审计等部门以及上级有关部门的监督检查。

**第三十五条** 各二级单位和个人不得有下列行为：

（一）未按规定申报，擅自对房屋资产进行出租出借的；

（二）串通作弊，暗箱操作，违规利用房屋资产进行出租出借的；

（三）未按规定及时、足额收取房屋资产出租收入的；

（四）截留房屋资产出租收入的；

（五）其他违反国家和本市的有关规定造成学校资产损失的行为。

**第三十六条** 违反本办法规定的，依照《中华人民共和国监察法》《财政违法行为处罚处分条例》《事业单位工作人员处分规定》等国家有关规定追究相应责任；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第六章 附 则

**第三十七条** 校外单位临时借用校内资源（包括教室、实验室、会议室、体育场馆等）的，依照院长办公会议题决议执行。

**第三十八条** 本办法由资产管理处负责解释。未尽事宜执行国家相关规定。本办法有关条款与国家和本市有关规定相抵触的，以国家和本市有关规定为准。

**第三十九条** 本办法自公布之日起施行，原《上海电机学院房屋资产出租出（借）管理办法（试行）》（沪电机院资产〔2020〕218号）同时废止。

附件1 房屋资产出租出借工作流程图

