



# 郎溪县人民政府办公室 关于印发郎溪县行政事业单位国有房产 出租管理暂行办法的通知

郎政办〔2015〕2号

各乡镇人民政府，县政府各部门、各直属机构：

《郎溪县行政事业单位国有房产出租管理暂行办法》业经县政府第40次常务会议研究通过，现印发给你们，请遵照执行。

郎溪县人民政府办公室

2015年3月19日



# 郎溪县行政事业单位国有房产出租管理 暂行办法

## 第一章 总 则

第一条 为规范全县行政事业单位国有房产出租行为，提高国有资产使用效益及房产出租工作透明度，实现国有资产安全、保值和增值，根据《机关事务管理条例》（国务院令第 621 号）等国家有关法律法规和《郎溪县行政事业单位国有资产管理暂行办法》（郎政〔2008〕55 号）精神，结合我县实际，制定本办法。

第二条 纳入县国资办统一管理的行政事业单位的房屋及其它资产（“不含郎溪经济开发区电力电源标准化厂房”，以下简称房产）用于出租的，依照本办法执行。

各乡镇人民政府、郎溪经济开发区管委会和县直财政差额补助、自收自支事业单位可参照本办法自行招租，租赁合同签订后报县机关事务管理局、县国资办备案。

第三条 本办法所称房产出租是指纳入县国资办统一管理的各类办公性用房、商业（生产）性用房、仓储性用房及临时性构筑物等出租给承租人使用，向承租人收取租金的行为。



承租人应是法人、社会组织或具有完全民事行为能力的自然人。凡有违规经营、恶意拖欠房屋租金等相关费用、有不良行为记录或投诉经查证属实的，不得与其建立租赁关系。

第四条 房产出租实行公开招租，由管护单位（含房地产原产权单位、受委托管护单位和改制企事业单位主管部门，下同）委托县招投标中心组织公开进行，接受社会各界的监督。

但有下列情形之一的，可以采取协议租赁方式：

（一）经县政府同意，出租给自收自支事业单位或垂直管理单位作为办公用房的房产，租金可按双方协议价或租赁建议价执行；

（二）经县政府同意，性质特殊或有特别用途的房产，租金可按双方协议价或租赁建议价执行；

（三）通过县招投标中心公开招租连续两次未成交，经有关部门（县招管办、监察局、财政局、国资办、招投标中心，下同）根据实际情况共同研究同意协议租赁的房产，租金原则上不得低于租赁建议价；

（四）遵纪守法、文明经营、按时交纳租金等费用且通过公开招租确定租赁价格的原承租人要求续租的，经管护单位会同有关部门根据实际情况共同研究同意协议租赁房产，租赁价格不得低于原租赁合同租金、续租期限不得长于原租期；



第五条 房产出租应当遵循“价高优先和自愿、平等、互利”原则。

## 第二章 部门职责

第六条 按照“平台统一组织实施，单位负责具体承办”原则，房产出租工作由县招投标中心统一组织实施，管护单位受县国投公司（或经授权的其他国有资产运营公司，下同）的委托作为房产出租人负责具体承办。房产出租实行统一拍租场所，统一委托拍卖机构，统一支付佣金和费用，统一租赁合同（样本）。

第七条 县招投标管理委员会办公室（简称招管办）是招管委的日常办事机构。负责对全县招租工作进行指导、协调和监管；牵头组织有关部门对招租活动实施监督管理和查处招租后履约中的违法违规行为；统一受理招租活动中的异议、质疑、投诉举报事项，根据受理具体事项，督促相关部门及时对异议、质疑、投诉和举报事项进行调查核实，并提出处理意见或建议。

第八条 县国有资产监督管理委员会办公室（简称国资办）是全县行政事业单位国有资产综合监督管理部门。负责行政事业单位房产招租工作业务指导、审批和监管；负责委托有资质的价格评估机构对出租房产租金进行评估；负责对管护单位履职情况进行日常监管，在县招管办牵头组织下对招租过程实施监督管理



和查处招租后履约中的违法违规行为。

第九条 县招投标中心是全县统一的公共资源交易场所和服务平台，负责组织实施全县国有房产招租交易工作。

第十条 管护单位受县国投公司委托作为出租人在房产招租过程中行使出租人的权力、承担出租人的义务，负责履行房产出租报批、委托招租手续和招租后的房产腾空移交使用、合同签订、租金催缴、纠纷处理等各项工作。

第十一条 县审计局、监察局、财政局等部门依法依规对国有房产出租管理加强监督。

### 第三章 实施程序

第十二条 价格评估或认定机构对出租房产租金进行评估，评估结果作为房产租赁建议价。

第十三条 公开招租的房产应当确定租赁底价。租赁底价不得低于租赁建议价格,并严格保密。

第十四条 房产租赁期限一般为 3 年，对用于宾馆、超市等行业且面积较大的房产可适当延长租期，但最长不得超过 5 年。

第十五条 公开招租程序如下：

**1.前期准备。**管护单位查看现场确保拟出租房产现状满足承租人的基本条件；租赁合同期已满，原承租人未腾空移交房产的，



管护单位必须要原承租人出具“腾空承诺书”和缴纳一定额度的“腾空保证金”。

**2.申报审批。**管护单位有闲置房产需要对外出租或原租赁合同到期的，按规定向县国资办提出书面申请，并附相关材料，申请内容主要包括拟出租房产地点、面积、现状、用途限制等。

**3.受理登记。**管护单位收到县国资办同意出租的批复文件后，凭批复和评估报告到县招投标中心办理登记手续，初审通过后凭产权交易受理登记表到县招管办办理审核受理手续。

**4.统一评估。**县国资办统一委托有资质的价格评估机构对出租房产租金进行评估，管护单位配合，评估结果作为房产租赁建议价。

**5.文件会审。**根据《关于进一步加强全县公共资源交易文件审查工作的实施意见》（郎政办〔2012〕56号）规定，招管办组织文件会审。

**6.组织交易。**县招投标中心自公告发布之日起，负责接受竞买申请人的报名登记和资格审查，并严格做好保密工作；县招投标中心组织有关部门按程序委托有资质的拍卖机构承办信息发布、现场竞价、成交确认等工作，管护单位和县国资办等部门配合。

**7.合同签订。**招租成功后，按照《租赁合同(样本)》约定内





容，管护单位督促竞得人（承租人）在规定时间内持《成交确认书》签订《租赁合同》一式三份（管护单位、承租人、县国资办各持一份），并一次性收取首期租金和合同约定的承租保证金。在竞得人足额支付租金和承租保证金之后，管护单位方可移交出租房产。

**8.收入上缴。**管护单位负责按照租赁合同约定及时催缴租金，并缴入指定账户统一核算管理。县国资办要加强对管护单位房产出租收入催缴情况的监管。

第十六条 承租人经营的行业、项目需“满足拍租文件和租赁合同约定”，以符合国家相关法律法规，不影响周边办公或生活环境为基本原则。

第十七条 出租的房产，在原租赁合同期限已到，而新的招租工作尚未完成期间内，如原承租人愿意继续承租的，管护单位可与原承租人按月签订临时协议，租金依照原租赁合同标准按月收取，但应向原承租人声明该临时协议在招租工作结束后即予终止。对于遵纪守法、文明经营且按时交纳租金等费用的原承租人愿意继续参与公开招租的，拍租活动中，享受优先权。

## 第四章 租金收入和出租房产管理

第十八条 管护单位将催收的租金缴入县国投公司指定账



户，缴纳有关税费成本后作为国有资产收益纳入县财政预算管理，并按以下规定分配：

（一）年租金净收益（剔除税收成本，下同）的 50% 补助给原产权单位，用于资产管护、资产债务和纠纷处理等方面支出。

（二）年租金净收益的 30% 补助给受委托管护单位或改制企事业单位主管部门，用于资产管护、纠纷处理等方面支出。

（三）各乡镇（开发区，下同）财政分局、所负责牵头组织有关单位对本乡镇区域内政府经营性资产进行招租，出租收益作为乡镇政府统筹资金。

租金按年收取，其中第一年租金，在租赁合同签订时收取（房产移交之日起 7 天内为装修期，不计租金），以后每年租金在租赁合同执行满一年之前收取。

第十九条 对于承租人违反合同约定，管护单位收回房产重新公开招租，收取的违约金按照租金收入进行管理。

第二十条 如房屋出现非承租人原因造成渗漏或结构性损坏影响房屋使用功能的，承租人向管护单位提出申请，管护单位应及时安排维修。

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，经管护单位审核后，将未到期限部分的租金退还给承租人。



## 第五章 附 则

第二十二条 本办法由县国资办、机关事务管理局负责解释。

第二十三条 本办法自公布之日起执行。此前有关规定，凡与本办法不一致的，按照本办法执行。原《郎溪县行政事业单位国有房产出租管理办法（试行）》（郎政办〔2011〕15号）同时废止。