

北京化工大学文件

北化大校办发〔2016〕21号

关于印发《北京化工大学 房产出租、出借管理暂行办法》的通知

各学院、部、处及校直属单位：

《北京化工大学房产出租、出借管理暂行办法》经过校长办公会审议通过，现予印发，请遵照执行。

北京化工大学
2016年6月13日

北京化工大学房产出租、出借管理暂行办法

第一章 总 则

第一条 为进一步规范我校房产出租出借的管理，最大程度维护国有资产权益，根据《财政部事业单位国有资产管理暂行办法》（财政部令第36号）、《中央级事业单位国有资产管理暂行办法》（财教[2008]13号）、《中央级事业单位国有资产使用管理暂行办法》（财教[2009]192号）、《教育部直属高等学校国有资产管理暂行办法》（教财〔2012〕6号）、《教育部直属高等学校、直属单位国有资产管理规程（暂行）》（教财函[2013]55）和《北京化工大学国有资产管理办法》（校办发[2014]34）等有关规定，结合学校实际情况，制定本办法。

第二条 本办法中所指的房产是指其产权属性归属学校或学校占有、使用的公用房、构筑物及场地等。

第三条 房产出租、出借是指在确保完成正常的教学、科研、管理等工作的前提下，经批准后，房产归口管理部门将其管理使用的房产在一定时期内以有偿或无偿方式让渡给公民、法人或其他组织使用的行为。

第四条 出租、出借房产主要指规划和建设时，适用于租赁的后勤服务用房、商业用房、产业用房等等，正常的教学、科研、管理的房产一般不得用于出租、出借，对确有余力或以非盈利为目的的房产出租、出借必须从严控制。

第五条 房产出租、出借，应当符合国家法律法规的规定，加强可行性论证、法律审核和监督管理，做好风险控制和跟踪管理，确保国有资产保值增值；房产出租、出借时应遵循以下原则：

（一）优先保证和满足学校正常的教学、科研、行政、后勤保障等用房的需求；

（二）符合学校整体规划和布局；

（三）不影响教学、科研、校园文化环境及师生员工生活的正常秩序；

（四）有利于盘活闲置资产、优化资源配置，实现资产的保值增值和增加学校收益；

（五）保证校园治安和消防安全，为学校工作和师生生活提供便捷服务；

（六）房产不存在权属争议。

第二章 管理机构及其职责

第六条 学校对房产出租、出借实行“统一管理、分类委托、授权经营、成本核算”的管理模式。

第七条 国有资产管理处代表学校对房产出租、出借进行统一管理，根据学校实际提出授权管理单位名单及出租、出借房产清单，提请国有资产管理委员会审议。

国有资产管理委员会（以下简称国资委）负责审议学校利用国有资产出租、出借重大事项和重要制度，审议后按学校“三重一大”的有关规定，报请学校党委常委会或校长办公会议审批。

被授权单位负责按规定对出租、出借房产进行具体管理。
任何单位或个人不得未经批准擅自出租、出借学校国有资产。

第八条 国有资产管理处的主要职责是：

（一）贯彻落实国家相关政策法规，制定学校对用于出租、出借房产管理的相关制度，报国资委审批；

（二）负责公有房产出租、出借的审核、校内报批和房屋调配，承办对上级主管部门的报批报备；

（三）对房产出租出借进行委托管理授权，并代表学校负责签订委托管理协议；

（四）负责组织用于出租出借房产的评估工作，确定房屋租金指导价；

（五）规范房产出租出借合同（协议）文本，负责合同（协议）的备案及执行情况检查工作；

（六）负责资产资源占用费的核定及编制核算明细表，定期向财务部门提交资产资源占用费收缴明细并督促授权管理单位按时缴纳；

（七）负责房产出租、出借绩效评价和监管，会同相关部门对违规单位和个人进行处理；

（八）负责房产出租、出借合同（协议）文本资料汇总和归档；负责房产出租、出借信息统计汇总及报告。

第九条 授权管理单位的主要职责：

(一) 负责公有房产经营性校内申报和办理审批，与国有资产管理处签订委托管理协议；

(二) 负责按学校要求制定房产出租、出借管理细则和流程，并报国有资产管理处备案；

(三) 在受委托管理期间，负责对授权范围内房产出租、出借的可行性论证和招租工作

(四) 独立法人的授权单位作为法人主体代表学校负责授权范围内房产出租、出借合同（协议）签订、执行、报备及纠纷的处理；非独立法人的授权单位以学校名义开展对外出租、出借合同（协议）签订。

(五) 负责按学校规定缴纳资产资源占用费；

(六) 负责组织承租（借）方按收缴部门的相关规定及时上缴水、电、气、供暖等费用；

(七) 负责出租、出借房产的日常维护、监督检查及安全责任。

(八) 负责出租、出借房产的台账及记录及相关报告工作。

第三章 出租、出借房产管理

第十条 根据现实使用情况和长期规划，学校将可用于出租、出借房产划分为五大类：后勤生活服务类、校办企业经营类、科技成果孵化类、临时性房租场租类和其他类，委托相应管理主体。

(一) 后勤生活服务类：指校内开展餐饮、超市、住宿等有偿服务、合作经营及对外租赁行为所占用的公有房产（包括场地

和设施);

(二)校办企业经营类:指资产经营公司及下属企业(不含大学科技园企业)开展经营、服务活动所占用学校权属的公有房产;

(三)科技成果孵化类:指学校为大学科技园发展配备的用于科技成果孵化和支持创新创业的各类公有房产。

(四)临时性房租场租类:利用西区、北区校园公共资源(包括房屋、场地和设施)临时开展有偿服务,或者利用操场等体育设施、工会和离退休办所辖文化健身场所开展有偿服务或对外租赁的。

(五)其他类:以上未尽的房产及场地设施出租出借。

第十一条 授权委托单位确定承租者和租赁价格时必须合规且公开透明。

(一)临街门面对外出租、出借必须采取公开招标的方式进行,租金价格原则上不得低于指导价;出现流租则由授权管理单位会同国资处、财务处、审计监察联合办公室共同议定调整租金价格;仍无租用者,房屋由学校收回调配他用;

(二)写字楼、宾馆的对外出租应采用公开定价的原则、校内房产和临时有偿服务对外出租时应采取竞价或议价程序,各类租金价格原则上均不得低于租金指导价;

(三)对有历史遗留问题、无法通过招标、竞价方式完成、无法确定资金指导价的,由审计监察联合办公室、国资处、财务

处、授权委托管理单位联合评议确定。

第十二条 订立房产出租、出借合同（协议）需使用学校统一制式文本，完成签约后报国资处备案；合同（协议）如有特殊要求的，应事先报国资处审批；合同（协议）期限严禁超过五年，对特殊地段房产的租赁合同（协议）时限，国资处将在授权委托协议中予以明确。

第十三条 授权委托管理单位要保证房产出租出借等国有资产的安全与完整。严禁房屋使用者擅自改变房屋主体结构和破坏室内外配套设施，不准私自扩大用房面积或侵占公用面积用于出租出借。

第十四条 授权委托管理单位负责出租出借用房日常维护、维修的管理，对需要大修的房屋及时向国有资产管理处报告，由学校列入大修计划；授权委托管理单位可对符合物业管理条件的出租出借场所收取物业管理费，用于房屋及配套设施设备的日常维修。

第十五条 授权管理单位需新增、调整授权对象和范围，或授权期满需要继续授权的，应提前三个月向国资办提出申请，由国资办提请国有资产管理委员会审议。

第十六条 学校根据教学科研和校园规划工作需要，有权收回房产出租出借；但需提前三个月告知授权委托单位，由此造成的损失由学校从收取的资产资源占用费中支出。

第十七条 授权管理单位利用学校房产与外单位进行合作

经营、合作开发的，视同房屋租赁。

第四章 出租、出借收入管理

第十八条 租金指导价是指国有资产管理处委托具有资质的第三方专业评估机构，依据国家法律和行业准则及房屋租售市场价格对房产出租出借的租赁价值进行评估，根据资产评估咨询报告出具的租金建议价格标准，学校每2-3年对租金指导价进行重新核定。

第十九条 房产出租、出借的授权委托单位应向学校上缴资源占用费，租金指导价是核算资源占用费的最主要参考指标。资源占用费标准由国有资产管理处依据租金指导价确定，经国有资产管理委员会批准后执行。

第二十条 资源占用费应纳入财务处统一核算和管理，归入学校预算。财务处负责依照《高等学校财务制度》等相关规定进行帐务处理、税费缴纳、收益核算、开具合法票据。

第二十一条 后勤服务集团通过有偿服务和房屋租赁形式获取的收入必须全部上缴学校财务，由学校财务处扣除资产资源占用费、相关税金和其他成本后，结余返还部分由学校预算安排，用于弥补后勤服务集团运行经费。

第二十二条 资产经营公司和大学科技园所负责出租、出借房屋的资源占用费原则上按租金指导价核定，出租、出借收入在扣除资产资源占用费及其他成本后，结余由资产经营公司和大学科技园自行管理并与学校结算。

第二十三条 其他授权委托部门发生房产或场地对外租赁行为时,收入必须全额上缴学校财务,各部门如需要管理运行经费,可在年度部门预算中申报,学校根据实际情况予以支持。

第二十四条 对其他利用学校资产从事出租出借活动无法核定资产资源占用费的项目,由国资处按学校财务收费管理相关制度执行。

第二十五条 经学校批准由授权委托管理单位自筹资金在学校土地上建设的经营性用房,房屋产权归学校所有,由学校办理房产证,土地资源及房产占用费的收取,另行商议,经学校批准后执行。

第五章 监督检查与法律责任

第二十六条 国有资产管理处将会同财务处、审计与纪监联合办公室等有关部门,对学校房产出租出借进行定期资产清查和监督检查,对发现的问题敦促授权委托单位及时整改。

第二十七条 如因授权委托管理单位原因造成房屋及设施部分或者全部毁损或其他损失的,由授权委托单位负责赔偿,学校有权立即终止委托协议。

第二十八条 对未经批准擅自将学校房产对外出租、出借的,对隐瞒、截留、坐支和挪用出租、出借收入的,一经查实,视情节追究相关责任人的经济责任和行政责任,构成犯罪的,报送相关部门依法处理。

第六章 附 则

第二十九条 未出售住宅、公寓按学校规定租赁给教职工使用的，租赁及租金按学校相关规定执行。

第三十条 在本办法实施前，各部门签订的尚未到期的房产出租、出借合同（协议）在存续期内有效，但不得在合同（协议）存续期内自行变相延期。房产出租、出借合同（协议）到期后应按本办法进行移交。

第三十一条 本办法由国资处负责解释，自颁布之日起实行，原《北京化工大学产业及商业用房管理办法》（校办发〔2003〕7号）同时废止。

- 附件：1. 经营性公有房产授权委托协议模版
2. 对外出租合同模版
3. 临时性房产出租协议模版
4. 房产出租出借管理流程图

附件 1



附件 2

北京化工大学经营性公有房产授权委托协议

甲方(委托人): _____ 乙方(受托人): _____

为进一步规范我校经营性公有房产的管理,盘活闲置资产、优化资源配置,最大程度维护国有资产权益,依据《北京化工大学经营性共有房产管理办法》,经双方充分协商,同意签订本委托管理协议,以便共同遵守。

一、授权出租出借管理范围

甲方将位于_____校区_____楼_____层_____号,共计_____平米房产授权委托给乙方管理,使用用途主要为(可勾选或填写):①后勤生活服务 ②校办企业经营类 ③科技成果孵化类 ④其他

二、授权委托管理期限

委托管理期限为_____年,自_____年_____月_____日起至_____年_____月_____日止。

三、资源占用费及上缴

乙方应每年向甲方缴纳资源占用费,资源占用费按租金指导价_____核定,经计算总计为_____万元,上缴分_____次,缴纳时间分别为:_____。其余事项依据《北京化工大学用于出租出借的公有房产管理办法》执行。

三、责任、权利、义务

甲方:

1、贯彻落实国家相关政策法规,制定学校对用于出租出借公有房产管理的相关制度,并负责组织实施;

2、负责公有房产经营性审核、校内报批和房屋调配，承办国有资产出租出借上级主管部门的报批报备；

3、对经营性公有房产进行委托管理授权，并代表学校负责签订委托管理协议；

4、负责组织用于出租出借公有房产的资产评估工作，确定房屋租金指导价；

5、规范经营性公有房产合同（协议）文本，负责合同（协议）的备案及执行情况检查工作；

6、负责资产资源占用费的核定及编制核算明细表，定期向财务部门提交资产资源占用费收缴明细并督促授权管理单位按时缴纳；

7、负责公有房产经营性绩效评价和监管，会同相关部门对违规单位和个人进行处理；

8、甲方根据教学科研和校园规划工作需要，有权收回用于出租出借的公用房产；但需提前三个月告知乙方，由此造成的损失由甲方从收取的资产资源占用费中支出。

乙方：

1、乙方负责公用房产用于出租出借的校内申报和办理审批；并按学校要求出台房产出租出借管理细则或流程，经国资处审批后实施；

2、乙方在受委托管理期间，负责审查出租出借者的合法资质，并按学校规定对出租出借公用房产进行协议（协议）管理及运营管理；负责租赁房屋公开招租、竞价等的前期准备和实施，自主出租出借项目的确定和报批；

3、乙方根据招租结果，组织协议（协议）法律咨询及协议（协议）订立工作；负责协议（协议）的执行及纠纷的处理；

4、乙方按收缴部门的相关规定，组织出租出借用户及时上缴水、电、气、供暖、物业等费用；

5、乙方负责房屋及配套设施等资产的安全和日常维修、养护以及相关区域的环境卫生和秩序维护。对需要大修的房屋及时向学校主管部门报告，由学校列入大修计划。

6、乙方负责出租出借场所治安和消防安全的日常管理；

7、乙方要保证用于出租出借的公用房产等国有资产的安全与完整。严禁房屋使用者擅自改变房屋主体结构和破坏室内外配套设施，不准私自扩大用房面积或侵占公用面积用于出租出借。

8、当接到甲方关于收回用于出租出借的公用房产告知函后，乙方立即制订清退方案，积极采取必要措施，保证甲方用最小代价及时收回房屋。

五、协议更改、补充与终止

(一)经双方协商一致，可对本协议条款进行修订更改或补充，以书面协议为准；

(二)协议规定的管理期满，本协议自然终止，各方如欲续订协议，须于期满前六个月向对方提出书面意见；

六、其他事项

1、本协议所涉及房产签订协议期限严禁超过__年。

2、本协议执行期间，如遇不可抗拒的自然灾害(台风、洪水、地震等)，造成经济损失的，双方应共同协商，合理分摊。

3、本协议正本一式三份，甲、乙双方和甲方财务处各执一份，具有同等法律效力。

甲方(盖章)：_____

乙方(盖章)：_____

代表人(签字)：_____

代表人(签字)：_____

_____年__月__日

_____年__月__日

签订地点：_____

签订地点：_____

附件 3

房屋租赁合同

出租方：_____（以下简称“甲方”）

承租方：_____（以下简称“乙方”）

甲、乙双方依据《中华人民共和国房地产管理法》、《中华人民共和国合同法》及其相关法律、法规的规定，本着平等、互利、自愿、守信的原则订立本合同。双方就其权利与义务等事宜达成以下协议。

第一条：租赁房屋坐落地点_____

_____。

第二条：房屋产权

房屋产权归属北京化工大学。

第三条：租赁房屋用途

乙方承租此处房屋用于_____。

第四条：租赁房屋面积

房屋建筑面积为_____平方米。

第五条：租赁期限

房屋租赁期限为_____个月，自_____年_____月_____日起至_____年_____月_____日止（含首尾两日）。_____年_____月_____日起至_____年_____月_____日为装修期免交租金。

甲方于_____年_____月_____日前将租赁房屋交付给乙方，乙方依法、依约解除或终止合同之日，乙方应立即将所租赁房屋交还给甲方。

第六条：租金、租赁保证金

该房屋的租金为：年租金为人民币_____万元（大写_____）。

该房屋的租赁保证金_____万元，当租期届满或者本合同依法或者依甲乙双方约定终止时，在乙方已缴清应承担的费用、租金、以

及确认乙方应承担的违约赔偿责任且已履行的情况下，该保证金如数返还乙方，不计利息。

第七条：付款方式

租金起算时间为____年__月__日，年租金按①年 ②季度 ③月（勾选）付，付款时间为_____，年/季/月付房租人民币____万元（大写____万元整）。

第八条：甲、乙双方的责任

甲方的责任：

1、甲方负责向乙方提供建筑平面图复印件和水、电、暖气图复印件。

2、甲方负责提供乙方办理营业执照等事项所需有关资料。

3、甲方负责与校保卫、行政后勤等单位的协调工作，保障乙方房屋的正常使用。

4、甲方保证在合同有效期内不将乙方承租的房屋转租给第三方。

5、乙方在租用上述房屋期内，该房屋及其原有附属设施出现质量问题，当乙方通知甲方后，甲方应在接到乙方通知后及时采取相应维修措施，以保证乙方的正常使用，乙方不承担此费用。

乙方的责任：

1、按本合同有关条款规定，按时足额向甲方缴纳房租。若由于乙方的过错，逾期超过三十天（含三十天）的，还应支付应付租金按同期银行贷款利率计算的滞纳金。

2、乙方在合同期内依法经营，不得进行非法活动，不得以任何方式转租，不得自行改变房屋使用性质。

3、乙方可根据自己使用要求，进行设计装修，为了保证房屋结构安全性，装修设计方案须事前报送甲方，经甲方认可（甲方应在五个工作日内予以书面答复）后，再进行施工，费用由乙方承担。如因

乙方装修造成房屋损坏，乙方负责修理及赔偿。如因乙方装修原因给第三方造成损失，则乙方负全部责任。合同期满或者本合同依法或者依约定终止后乙方对该房屋的装修归甲方所有，可移除且移除不影响房屋主体结构的部分经甲方同意后由乙方自行移除。如由于乙方过错中途终止合同则甲方不承担任何装修残值赔偿，且装修残值不能折抵房租。

4、乙方自觉接受地区与政府部门的监督与指导。维护房屋的卫生，做好本房屋的安全保卫和防火工作。如因经营管理不善，受到处罚或出现火灾、安全事故等责任自负。由此给甲方造成经济损失，由乙方负责赔偿。

5、向甲方提供加盖本企业公章的营业执照复印件和企业法定代表人身份证复印件。

6、乙方的经营行为不得影响学校的教育、教学活动。

7、乙方自行承担水、电、燃气、暖气等与乙方经营有关的费用。乙方需与甲方节能办签订合同，按实际用水、电的发生额及时交纳水、电费。

第九条：其它规定

1、标牌位置：经甲方同意，乙方有权按有关规定安装企业标牌及标志。

2、合同期满后，乙方欲续租甲方房屋时，在同等条件下，乙方享有租赁优先权并重新签订租赁合同。

第十条：违约责任

1、乙方若拖欠甲方租金三十天以上，甲方除计收滞纳金外，有权采取合理的必要措施（包括停水、停电，单方面书面通知乙方解除合同）维护自己的利益。解除合同通知自送达乙方之日生效。

2、除本合同另有约定外，甲、乙任何一方违反本合同的任何一

项条款，在收到对方书面通知一周内，不予纠正或不能给出满意的答复，均视为违约，一旦违约成立，违约方应向履约方支付相当于壹年租金的 3%的违约金，履约方有权单方书面通知违约方解除本合同。解除合同通知书自送达违约方之日生效。

3、如因乙方原因致使本合同解除或终止，则乙方除承担违约责任外，甲方有权不予返还所收取的租赁保证金。该租赁保证金不做任何冲抵乙方应承担费用、租金或违约赔偿之用途。

第十一条：免责条款

1、如因不可抗力影响本合同履行的，双方互不承担相应的违约责任。不可抗力因素解除后，本合同是否继续履行及费用结算等问题由双方另行协商解决。

2、如因国家政策调整，需要终止合同时，提出提前终止的一方须提前三个月（紧急情况下提前合理期限）书面通知对方，甲乙双方应当据实结算租赁费用。

3、如因国家建设需要，如道路拓宽或学校建设用地需拆除此房屋，本合同自行终止，甲乙双方互不承担责任。

4、凡属市政或学校有关部门通知的停水、停电、停气等所造成的直接或间接损失，甲方不负责赔偿。

第十二条：合同的变更和解除

1、符合法律规定可以变更或解除合同条款的；

2、因不可抗力致使合同不能继续履行的；

3、当事人协商一致，可以变更和解除。

第十三条：争议的解决

本合同在履行中如发生争议，双方应协商解决，若不能协商解决问题，应交由有管辖权的人民法院诉讼解决。

第十四条：合同终止

1、租赁期满，本合同自行终止。

2、租赁期间，如因不可抗力因素导致本合同无法继续履行，则本合同自行终止。

3、本合同第十条、第十一条规定的合同终止。

4、法律法规规定的其他情形。

第十五条：其它

本合同未尽事宜，一律按《中华人民共和国房地产管理法》、《中华人民共和国合同法》等有关规定执行。经合同双方共同协商做出的补充、修改协议与本合同具有同等的法律效力。

本合同一式肆份，甲、乙双方各执贰份，具有同等法律效力。

本合同经双方负责人或授权代表签署并加盖公章且乙方交纳租赁保证金之日生效。

出租方（盖章）：

承租方（盖章）：

负责人或授权代表（签字）：

负责人或授权代表（签字）：

地 址：

地 址：

电 话：

电 话：

日 期：

日 期：

附件 4

临时性房租/场租协议

甲方：北京化工大学 乙方(承租单位)：_____

为进一步规范我校临时性房屋出租/场地出租的管理，最大程度维护国有资产权益，依据《北京化工大学经营性共有房产管理办法》，经双方充分协商，同意签订本协议，以便共同遵守。

一、房屋出租/场地出租范围

甲方将位于_____校区_____出租给乙方使用，出租时间为_____年___月___日___时___分起至_____年___月___日___时___分止，承租目的_____。

二、房租/场租上缴

依据学校临时性房产（包括场地及设施）出租指导价，本出租地点的房租/场租标准为_____元/小时，乙方应缴纳房租/场租共计人民币_____元。

房租/场租费用应由属地/使用管理单位负责在协议签订三天内到国资处开具结转单后上交至甲方财务处。

三、责任、权利、义务

1、属地/管理单位负责按照甲方相关制度要求，到甲方保卫处办理治安和消防安全等审批手续，并监督保障安全管理措施到位。

2、乙方要保证爱护承租房产/场地的安全与完整，如有造成对甲方房产、场地、设施的损坏，按照《北京化工大学固定资产管理办法》进行赔偿，并承担其他民事责任。

四、其他事项

1、本协议执行期间，如遇不可抗拒的自然灾害(台风、洪水、地震等)，造成经济损失的，双方应共同协商，合理分摊。

2、经双方协商一致，可对本协议条款进行修订更改或补充，以书面协议为准；

3、甲方因事业需要有权解除或终止协议，未履行协议部分按临时房租/场租标准将相应租金退回乙方。如因乙方原因提前解除或终止协议时，租金不退。

4、本协议正本一式三份，甲、乙双方和甲方财务处各执一份，具有同等法律效力。

甲方(盖章)： _____

乙方(盖章)： _____

代表人(签字)： _____

代表人(签字)： _____

_____年__月__日

_____年__月__日

签订地点： _____

签订地点： _____

