

奎屯市财政局文件

奎财规（2024）1号

关于印发《奎屯市行政事业单位国有土地和房屋资产出租出借管理办法》的通知

市属各行政事业单位：

《奎屯市行政事业单位国有土地和房屋资产出租出借管理办法》已经市十届人民政府 37 次常委会议研究同意，现印发你们，请遵照执行。

附件：《奎屯市行政事业单位国有土地和房屋资产出租出借管理办法》



-1-

奎屯市行政事业单位国有土地和房屋资产 出租出借管理办法

第一条 为进一步规范奎屯市本级行政事业单位国有土地和房屋资产(以下简称“土地房屋资产”)出租出借行为,防止国有资产流失,确保国有资产保值增值。根据《行政事业性国有资产管理条例》《新疆维吾尔自治区行政事业性国有资产管理实施办法》等有关规定,结合奎屯市实际,制定本办法。

第二条 本办法适用于奎屯市本级党的机关、人大机关、行政机关、政协机关、监察机关,各民主党派机关,工会、共青团、妇联等人民团体和各类事业单位(以下统称“市直单位”)土地房屋资产出租出借管理活动。

第三条 本办法所称土地房屋资产出租,是指在保障本单位履行职能和事业发展的前提下,经批准将自身占有使用的土地房屋资产(包括宾馆、招待所、写字楼、门面房、商铺、库房、公有住房、机关和事业单位用地等)采取租赁方式交由自然人、法人或其他组织经营使用并获取收益的行为。

第四条 本办法所称土地房屋资产出借,是指在保障本单位履行职能和事业发展的前提下,经批准将自身占有使用的土地房屋资产使用权以无偿方式出借给行政事业单位

用于公益事业的行为。

第五条 土地房屋资产出租出借应当遵循依法合规、公开公正、盘活利用、提高效益的原则。

第六条 奎屯市财政局具体负责土地房屋资产出租出借审批及监督管理工作。

主管部门负责受理审核本部门及所属单位土地房屋资产出租出借事项，并按规定履行土地房屋资产出租出借申报程序。

资产占有使用单位负责出租出借土地房屋资产的日常管理，提出土地房屋资产出租出借申请，收集准备相关资料，按规定及时足额缴纳受委托出租的土地房屋资产收入。

第七条 下列土地房屋资产不得出租出借：

- (一)被相关部门明令查封或被认定为违法建筑的；
- (二)被专业鉴定部门认定为 Dsu 级房屋，需要拆除搬迁的；
- (三)不符合治安和消防管理有关规定，存在重大安全隐患的；
- (四)不具备商业服务、生产经营(办公)基本条件的；
- (五)政府规划或其他原因纳入拆迁、征收、腾退等范围，并将在 1 年内实施的；
- (六)有纠纷、诉讼、涉案等情况，出租出借将影响纠纷、

诉讼和案件等妥善解决的；

(七) 未取得产权共有人书面同意的；

(八) 法律法规禁止出租出借的其他情形。

第八条 土地房屋资产每轮出租期限一般不超过 3 年(含)，因承租方投入成本较大等特殊原因需要超过 3 年的，经奎屯市人民政府批准后可适当延长，最长不得超过 5 年。

第九条 土地房屋资产出租履行以下审批程序：

(一) 资产占有使用单位提出申请。资产占有使用单位向主管部门提出申请，填报《奎屯市国有资产出租出借（土地房屋资产）审批表》，附土地房屋资产有关权证复印件、土地房屋资产信息卡片及有关批文等资料。拟以协议方式定向出租土地房屋资产的，需提交不便于采取公开出租方式的佐证材料、拟承租单位意向书、法人证书或者营业执照及个人身份证复印件；

(二) 主管部门审核。主管部门对申请事项及相关资料进行审核，经集体研究同意后在审批表上盖章，并由资产占有使用单位依规履行报批程序。

(三) 下达批复文件。奎屯市财政局对申请报告进行审核，符合规定的下达批复文件。

(四) 实施公开招租。资产占有使用单位依据批复文件委托市公共资源交易中心公开招租，并对外发布待招租的土地房屋资产信息，发布时间不得少于 30 日。对于首次公开招租时，未能成交的土地房屋资产，原则上仍应以原出

租底价再次进行公开招租。对以原出租底价公开招租两次均流拍的房产，经审批后可每次降低出租底价的 10%重新进行公开招租，降低后的租赁底价原则上不得低于原出租底价的 90%。

第十条 土地房屋资产出租收入扣除相关税金、资产评估费、拍卖佣金等费用后，按照政府非税收入和国库集中收缴管理有关规定及时上缴国库。

第十一条 转为医疗教育、便民服务、社区活动、养老育幼等公益性用途以及因历史遗留问题或其他特殊原因不宜通过公开招租方式进行出租的土地房屋资产，经奎屯市财政局核准，报市政府批准后可以协议方式定向出租。

第十二条 资产占有使用单位与承租方签订租赁合同。租赁合同统一使用《奎屯市土地房屋资产租赁合同》。对特殊约定事项，可以根据出租事项需要补充相应条款。

租赁合同期满后，已出租土地房屋资产按本办法可以继续对外出租，原承租单位仍有承租意向的，应当在租赁合同到期前 2 个月提出申请。承租单位能够接受土地房屋资产新的评估底价(评估价格区间范围中间值)的前提下，可以协议方式定向出租。

第十三条 租赁合同签订后 15 个工作日内，主管部门应当将出租资料报奎屯市财政局备案。

第十四条 资产占有使用单位在本办法施行前已按照有关规定签订的土地房屋资产租赁合同，除显失公平、租金价格明显过低或者没有约定承租期限以外的，可以维持原

租约直至租赁期满，并将租赁有关资料报奎屯市财政局备案。原租约履行结束后，一律按照本办法执行。

第十五条 土地房屋资产出借期限一般不超过 2 年(含)。本办法施行前已经出借的土地房屋资产，主管部门应将出借合同或协议报奎屯市财政局备案，已签订的合同或协议到期后，仍需出借的按照本办法执行。

第十六条 土地房屋资产出借履行以下审批程序：

(一) 资产占有使用单位提出申请。资产占有使用单位向主管部门提出申请，填报《奎屯市国有资产出租出借（土地房屋资产）审批表》，附土地房屋资产有关权证复印件、土地房屋资产信息卡片及有关批文等资料。

(二) 主管部门审核。主管部门对申请事项及相关资料进行审核，经集体研究同意后在审批表上盖章，并由资产占有使用单位依规履行报批程序。

(三) 下达批复文件。奎屯市财政局对申请报告进行审核，符合规定的下达批复文件。

(四) 签订出借协议。资产占有使用单位依据批复文件与借用单位签订出借协议，报奎屯市财政局备案。

第十七条 土地房屋资产不得出借给自然人或非行政事业单位；除法律另有规定外，单位不得用土地房屋资产对外提供任何形式的担保。

第十八条 资产占有使用单位承担土地房屋资产的使用安全管理责任，建立和完善土地房屋资产使用安全、消防管理和日常检查维护制度，做好房屋安全巡查记录，发现

问题立即整改，接受相关职能部门的监督和指导。

第十九条 承租借用单位负责土地房屋资产的日常维护，保护各项设施、设备免遭损坏，及时向资产占有使用单位反馈房产安全情况，确保土地房屋资产的安全使用。承租借用单位在承租借用土地房屋资产期间内从事的活动应当遵守国家法律、法规的规定。

因自然灾害等不可预见因素造成出租出借土地房屋资产出现突发安全隐患和使用功能丧失的，承租借用单位应当立即进行人员撤离、抢险救灾、隔离防护，并及时告知资产占有使用单位；资产占有使用单位应当立即实施紧急抢修，承租借用单位负有积极配合紧急抢修的义务。

第二十条 土地房屋资产发生变化的，应按照有关规定，及时更新“资产管理信息系统”相关内容。

第二十一条 市财政局对监督检查中发现的问题，及时督促整改。存在违反本办法情形的，由任免机关或者纪检监察机关对责任人员依规依纪依法给予处理、处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第二十二条 本办法有关内容，法律、法规另有规定的从其规定。

第二十三条 本办法由奎屯市财政局负责解释。

第二十四条 本办法自发布后 30 日施行，有效期 5 年。

附件：1. 奎屯市土地房屋资产出租出借审批表

2. 奎屯市土地房屋资产租赁合同
3. 奎屯市土地房屋资产租赁合同补充协议

附件1:

奎屯市土地房屋资产出租出借审批表

序号	出租房屋具体地址 (门牌号)	租赁面积 (平方米)	原租赁情况			现经市场调查后 定租金额 (元/年)	备注
			原租赁合同签订 起始日期	原租金 (元/年)	原租金递增情况 (原/年或者百分比)		
出租申请单位领导意见 (公章):					主管部门意见(公章):		
单位负责人(签字):							
单位详细地址:							
单位经办人:					单位负责人(签字):		
联系电话 (手机):							

附件 2:

奎屯市土地房屋资产租赁合同

甲方(出租方):

签订地点:

乙方(承租方):

签订时间: 年 月

日

根据《中华人民共和国民法典》及《奎屯市行政事业单位国有土地和房屋资产出租出借管理办法》有关规定,为明确出租方与承租方的权利义务,经双方协商一致,同意就下列房地产租赁事项签订本合同,共同遵守。

一、甲方自愿将座落在 区 路(街) 号的房屋出租给乙方使用。该房产建筑面积为 平方米,结构 ,用途: ,产权证号: 乙方对甲方所要出租的房地产做了充分了解,愿意承租该房地产(本条约定面积为概算面积,实测面积存在误差不影响租金标准)。

二、租赁期限自 年 月 日至 年 月 日止,期限届满,如甲方决定继续出租的,在同等条件下,乙方优先续租权。

三、甲乙双方议定的上述房地产租金每年为 元(人民币大写为 元),实行先缴租金后用房原则,租金每(半年\年)缴纳一次,乙方在缴纳的租金到期前前 10 日缴清该房屋下(半年/一年)的租金。

乙方以电子转账方式向甲方支付租金,甲方指定收款账

账户名称:
银行名称:
银行账号:

五、合同签订二年以上的，原则上每年在上一年的基础上递增（根据不同地段、当地经济情况而定，不得低于国家发部的物价上涨指数）____%。

七、租赁期间乙方负责对租赁物及相关设施进行维护、保养、审验，对因自身原因导致的室内外管道故障进行修复并支付费用。

九、在租赁合同有效期内，不得转租或分租。

十、乙方对房屋、设施、门面进行修改、装饰、装修的，须书面上报经甲方同意，所需费用由乙方自行承担，未经甲方书面同意，擅自改变房屋的结构或用途，或擅自进行装修，应付给甲方违约金 元，造成损失高于元，赔偿甲方实际损失。

十一、租赁期间，发生房屋及附着物损坏，或造成第三方人生、财产损失的，其损失均由乙方自行承担。如对甲方造成损失的，由乙方赔偿。甲方对该房屋不承担安全保卫责任。

十二、租赁期间，如乙方需要退房，必须提前一个月书面通知甲方。双方协商一致解除合同，乙方应付给甲方违约金，违约金以剩余租期内应交租金总额的 5%计算。

十三、合同届满前一个季度，由乙方提前告知甲方，甲方按照管理办法的规定，提前对租赁物公开发布竞价信息，按照规定进行公开竞价。

乙方如需继续承租的，需参加公开竞价。乙方在重新竞价后，未竞得承租权的，必须在合同届满之日前，将租赁资产以良好、适租的状态交还甲方。在结清各种费用的前提下，乙方投入的设施及物品由乙方自行收回，不可移动的物品及装饰装修不得改动拆除破坏，无偿留给甲方。若甲方书面要求清理、拆除的，乙方清理、拆除后才可要求退保证金。合同期满乙方逾期未完成处置的，视同乙方放弃资产所有权，资产由甲方进行处理。

对遵守租赁合同的承租人，在承租期满公开招租时，同等条件下予以优先租赁。

十四、乙方违约或因不当使用租赁标的导致第三方财产或人身损害的，由乙方自行承担。

十五、合同的变更与解除

房地产租赁期内，乙方有下列情形，甲方有权解除合同：

1. 利用租赁资产进行非法活动，损害公共利益的。
2. 拖欠租赁费用达一个月的。
3. 欠缴水、电、暖、物业管理、卫生费及相关费用达一个月的。
4. 不服从甲方管理，违反市防火安全、门前三包、综合治理、计划生育、精神文明建设规定的。
5. 未征得甲方书面同意，擅自对房屋进行改造、装修或增扩设备的。
6. 擅自转租，转租第三人使用或与第三人互换房屋使用时。
7. 因使用不当或人为原因而使房屋或设备造成损坏的，乙方未及时赔偿或给以修复的。
8. 对甲方正常的房屋检查和维修不给予协助的。
9. 未经甲方允许擅自改变房屋用途。
10. 出现安全隐患经甲方通知不整改的。

以上问题出现后，如果乙方能够及时纠正或整改并且没有产生严重后果，甲方根据问题的性质有权解除合同，或不解除合同但视情况要求乙方支付 至 万元的违约金，甲方可直接从租赁保证金中扣除，乙方应于五日内补足保证金。

十六、违约责任

1. 任何一方未能履行本合同规定的条款或违反国家和地方房地产租赁的有关规定，另一方有权提前解除本合同，所造成的损失由责任一方承担。

2. 乙方逾期缴纳租金，每逾一日，甲方可另外每日加收乙方拖欠金额的千分之一的违约金。如乙方逾期 30 天未缴纳租金，甲方有权解除本合同收回租赁资产并没收租赁保证金。

3. 租赁合同解除或终止时乙方仍拒绝返还土地的，乙方应承担租赁资产占用费直至实际返还之日（但不再支付租金）。租赁资产占用费的标准为：本合同约定的日租金标准的 150%（百分之一百五十），按实际占用天数计算。十六、因不可抗力的原因而使租赁资产损坏的，双方互不承担责任。

十七、政府根据需要对租赁资产进行整体规划、土地被收储等原因，造成无法继续租赁资产的，甲方有权解除合同并予以免责。

十八、通知

1. 根据本合同需要发出的全部通知以及双方的文件往来及本合同有关的通知和要求等，必须用书面形式(书信、传真、电邮当面送交等方式)传递。以上方式无法送达的，可采取公告送达的方式。

2. 双方通讯地址如下：

甲方：

地址：

乙方：

地址：

3. 一方变更通知或通讯地址应自变更之日起内,以书面形式通知对方,否则,由未通知方承担由此而引起的相应责任。

十九、本合同在履行中若发生争议,甲乙双方应采取协商办法解决。协商不成的,可向租赁资产所在地人民法院提出诉讼提出诉讼。

二十、上述房地产在租赁期内所需缴纳的税费,由甲乙双方按规定各自承担。

二十一、本合同未尽事宜,依照有关法律、法规执行,法律、法规未做规定的,甲乙双方可以达成书面补充协议。本合同的附件和补充合同均为本合同不可分割的组成部分,与本合同具有同等的法律效力。

二十二、本合同一式三份,甲乙双方各执一份,财政国有资产管理部门备案一份。

二十三、 本合同自双方签署之日起生效。

甲方(签章):

乙方(签章):

单位地址:

单位地址:

法定代表人:

法定代表人:

联系电话:

联系电话:

附件3:

奎屯市土地房屋资产租赁合同补充协议

根据《奎屯市行政事业单位国有土地和房屋资产出租出借管理办法》有关规定，为明确出租方与承租方的权利义务，现就《奎屯市土地房屋资产租赁合同》增加补充协议如下，其补充协议条款同合同文本具有同等法律效力。

一、乙方在租用甲方场地的租赁期内，必须保持卫生区内的环境清洁，不乱砍乱伐林木，保护好花草、树木等一切设施。

二、乙方在场地租赁期间内必须保证综合治理方面的一切安全和稳定，如有扰乱公共场所，影响居民生活的事件发生，必须由乙方承担一切责任。

三、冬季，雪停就是命令，必须清扫属于乙方租赁区内的积雪（包括公路段）。

四、乙方应自觉清理由乙方承担的水、电、暖、卫生管理以及物业费用。

五、乙方应负责对出租房屋的安全使用，如发生安全使用事故，由乙方负责。

甲方(签章):

单位地址:

法定代表人:

联系电话:

乙方(签章):

单位地址:

法定代表人:

联系电话: