

北京农业职业学院文件

京农职政〔2023〕22号

北京农业职业学院 关于印发《房屋、土地出租（出借） 管理实施细则》的通知

各中层单位：

《房屋、土地出租（出借）管理实施细则》已经2023年第十八次党委常委会议审议通过，现印发给你们，请认真贯彻执行。



房屋、土地出租（出借）管理实施细则

第一章 总 则

第一条 为进一步加强学院房屋、土地出租（出借）管理，规范出租（出借）行为，提高资产使用效益，防止国有资产流失，根据市财政局、市机关事务局《关于市级事业单位房屋、土地出租、出借管理有关事项的通知》《关于加强市级行政事业单位土地、房屋出租、出借及对外合作经营管理的通知》及市财政局《北京市市级行政事业单位国有资产出租、出借、对外投资、担保管理办法》等文件规定，结合学院实际情况，制定本细则。

第二条 房屋、土地出租是指学院在保证履行行政职能和完成事业任务的前提下，以有偿方式将房屋、土地在一定时期内让渡给其他单位、企业或自然人使用的行为。

第三条 房屋、土地出借是指学院在保证履行行政职能和完成事业任务的前提下，将房屋、土地在一定时期内以无偿方式让渡给其他单位使用的行为。

第四条 学院是出租（出借）房屋、土地的法律和责任主体，应严格遵守国家和北京市房屋、土地管理相关法律法规，严格按照有关规定履行房屋、土地出租（出借）审批程序。

第二章 基本原则

第五条 学院国有资产管理委员会对房屋、土地出租(出借)事项进行监督指导,国有资产管理委员会办公室(国有资产与产业管理处)为归口管理部门,按照“统一管理,明确职责,管用结合,程序规范”的原则,统筹学院房屋、土地出租(出借)管理工作,完善管理体制,健全管理制度,落实管理责任。其他任何部门均不得擅自将房屋、土地对外出租(出借)。

第六条 学院优先保障教育教学、科研、技能培训、社会服务、生活保障等工作和事业发展的需要,严格控制出租(出借)行为。出租(出借)房屋、土地项目的经营业态应符合《北京市新增产业的禁止和限制目录》和校园安全管理等相关规定,不得影响教育教学和生活秩序。对外合作经营按照出租国有资产管理。

第七条 学院房屋、土地出租(出借),必须履行“三重一大”等内部决策程序,并严格按照相关管理规定逐级审批,未按规定履行审批手续不得出租(出借)。不得以收取管理费、服务费、水电费等形式变相出租(出借);不得将房屋、土地委托所属企业或其他企业出租(出借);不得无偿提供给所属企业使用;不得出借给个人、非国有企业及其他组织。

第八条 房屋、土地具有下列情形之一的,不得出租(出借):

- (一) 已被依法查封、冻结的;
- (二) 产权存在争议的;

- (三) 产权属于其他单位的；
- (四) 未达到安全使用标准的；
- (五) 其他违反法律、行政法规及相关文件规定的。

第三章 房屋分类管理及审批权限

第九条 房屋按用途分为办公用房和其他房屋两类进行管理。

第十条 办公用房，是指学院占有、使用或者可以确认属于学院资产的，为保障学院正常运行需要设置的基本工作场所，包括办公室用房、公共服务用房、设备用房和附属用房。

第十一条 其他房屋，按照“事业发展类、安全保障类、配套服务类、社会服务类”四种出租（出借）事项实行分类管理。

（一）事业发展类房屋。指用于教学、科研、科技成果转化等事项的房屋。

（二）安全保障类房屋。指按照行业管理要求，用于在学院内部设置警务工作站、消防站等机构或设施的房屋。

（三）配套服务类房屋。指用于为学生、教师、员工等特定对象提供工作、学习及生活的房屋。主要包括：校园超市、便利店、洗衣店、理发店、打印复印室、通讯基站、邮局、快递站、活动室等。

（四）社会服务类房屋。指一次性租用期限在 3 个月（含）以内，用于向社会公众开放的体育场馆、报告厅等或用于承接社

会化考试、培训的教室等房屋。主要包括：体育场馆（室内外体育场馆、气膜馆、操场）；会议中心、报告厅、礼堂（用于集会或举行文化、学术会议、演出的房屋）；教室、计算机房、实训室（用于承接社会化考试、培训）等。

第十二条 房屋、土地出租（出借）审批权限及程序：

（一）办公用房。原则上不得出租、出借；对于不适合学院办公且无法调剂使用，确需出租、出借的，按照市机关事务局《关于印发北京市党政机关办公用房管理实施办法（试行）的通知》和市财政局、市机关事务局《关于加强市级行政事业单位土地、房屋出租、出借及对外合作经营管理的通知》有关规定执行。

（二）事业发展类房屋。出租期限一般不得超过3年。由国有资产管理委员会办公室（国有资产与产业管理处）根据有关部门提交的申请，报院长办公会审议并经学院党委常委会审定同意后报市财政局审批。

（三）安全保障类房屋。出借期限一般不得超过1年。由国有资产管理委员会办公室（国有资产与产业管理处）根据有关部门提交的申请，报院长办公会审议并经学院党委常委会审定同意后报市财政局审批。合同终止后，报市财政局备案。

（四）配套服务类房屋。出租期限一般不得超过3年。由国有资产管理委员会办公室（国有资产与产业管理处）根据有关部门提交的申请，报院长办公会审议后由学院党委常委会审定。

(五)社会服务类房屋。一次性出租期限不得超过3个月(含),由国有资产管理委员会办公室(国有资产与产业管理处)根据有关部门提交的申请,报院长办公会审议后由学院党委常委会审定。

(六)除上述五类情况外的其他类别房屋、土地出租(出借)事项,仍按相关规定履行报批程序。

第十三条 申请房屋、土地出租(出借)所需材料按照市财政局相关文件要求执行,确保上报材料的真实性、有效性和准确性。

第四章 招租管理

第十四条 房屋、土地出租,应按照公开、公平、公正的原则,采用公开竞价拍租或国家法律法规规定的其他公开、公正的方式进行。出租价格根据市场参考价(或委托有资质的中介机构出具出租价格建议书或公开竞价拍租等公开、公正方式确定的价格)确定。

第十五条 房屋、土地出租应当发布招租公告。通过校园网或其他方式发布,期限不少于5个工作日。

第十六条 采用公开招租方式的,应结合承租者承租能力、报价、服务水平以及履约能力等,采用综合评分法等方式确定承租者。

第十七条 在确定承租方后,应对出租事项、出租方式、收费依据、收费标准及出租结果在校园网或公示栏内进行公示;合

同签订之日起5个（含）工作日内，在行政事业单位资产管理信息系统中填报相关信息。

第五章 合同及收入管理

第十八条 签订房屋、土地出租（出借）合同，应当符合国家有关法律和行政法规的规定，明确租赁期限、房屋土地使用范围、租金与租金交付时限、双方的权利与义务以及违约责任等，充分维护学院的合法权益。

第十九条 合同中必须将“不允许承租方（承租方）转租（转借）”列为强制性条款，必须明确将“安全管理责任”纳入合同范围并签订责任书。

第二十条 合同中要明确约定在出租（出借）期内，如遇学院发展需要或不可抗力因素，学院应立即停租停借，解除合同，收回出租（出借）房屋、土地，解除合同的相关事宜依据国家有关法律法规解决。

第二十一条 承租方（承租方）有下列行为之一的，学院有权解除合同并收回房屋、土地，因此造成损失的，由承租方（承租方）赔偿：

- （一）利用房屋、土地进行违法活动的；
- （二）擅自拆改房屋结构或者故意损坏房屋主体结构的；
- （三）擅自改变使用性质的；
- （四）擅自转租、转让、转借承租、承租房屋、土地的；

(五) 生产、储存、经营污染物或者易燃、易爆、有毒等危险物品的；

(六) 其他违反合同约定情形的。

第二十二条 房屋、土地出租取得收入纳入学院预算，要依法依规，统一核算，统一管理。

第二十三条 合同期内，按照“谁使用、谁支付”的原则，由承租方（承租方）支付负担的水、电、气、暖、物业管理等相关费用。承租方（承租方）如对房屋及构筑物进行装修或环境改造时，需向国有资产与产业管理处提出书面申请及装修改造方案，经批准后方可实施，所产生的费用自付。合同期满后，学院不认购或折价收购承租方（承租方）的固定资产，不承担装修费用。经双方协商后，按要求恢复原状。

第二十四条 因受规划拆迁、上级主管部门调整以及学院自身事业发展需要等因素影响，需提前解除租赁合同，应向承租方支付未到期租金或赔偿金的，由学院纳入部门预算列支。由于承租方违反合同约定，导致学院与承租方解除合同，学院收取的违约金视同出租收入进行管理。

第六章 监督检查

第二十五条 学院房屋、土地出租（出借）接受市财政局、市机关事务局、市审计局等有关部门的监督检查。

第二十六条 建立健全内部控制制度，加强对房屋、土地出

租（出借）行为、收入、合同等方面的管理，杜绝国有资产使用中的各种违纪违法行为，防止国有资产流失。

第二十七条 学院对违反房屋、土地出租（出借）等管理规定的部门和个人，依规、依纪、依法进行处理。

第二十八条 学院在年度终了后的3个月内，将在授权范围内审批的上年度房屋、土地出租（出借）情况以书面形式报告市财政局。报告的主要内容包括：出租（出借）房屋、土地的类别、位置、面积和用途，取得收入及其使用情况，授权管理取得的成效、存在的问题、改进措施以及建议等。

第七章 附 则

第二十九条 本细则自发布之日起施行，由国有资产管理委员会办公室（国有资产与产业管理处）负责解释。

第三十条 本细则在执行期间，如遇国家和北京市发布新的法规或规定，则按新政策和规定执行。

抄送：学院党政领导。

北京农业职业学院党政办公室

2023年7月6日印发
