

常州市财政局文件

常财资〔2021〕39号

常州市财政局关于印发《常州市市级行政事业单位国有资产出租出借管理办法》的通知

各辖市、区财政局，常州经开区财政局，市各行政事业单位：

为加强市级行政事业单位国有资产管理，规范国有资产的出租、出借行为，特制定《常州市市级行政事业单位国有资产出租出借管理办法》，请遵照执行。

- 附件：1. 常州市市级行政事业单位国有资产出租出借管理办法
2. 常州市市级行政事业单位国有资产出租出借审批（审核）表
3. 常州市市级行政事业单位国有资产公开招租委托书

4. 常州市市级行政事业单位房屋租赁合同书



(此件依申请公开)

常州市市级行政事业单位国有资产 出租出借管理办法

第一章 总则

第一条 为加强市级行政事业单位国有资产管理，规范国有资产的出租、出借行为，维护国有资产安全、完整，提高资产使用效益，防止国有资产流失，根据国务院《行政事业性国有资产管理条例》、《财政部关于进一步规范和加强行政事业单位国有资产管理的指导意见》（财资〔2015〕90号）等有关规定，结合我市实际情况，制定本办法。

第二条 本办法所称市级行政事业单位，是指市级党的机关、人大机关、行政机关、政协机关、审判机关、检察机关、各民主党派机关及社会团体机关和市级各类事业单位。

第三条 本办法所称市级行政事业单位国有资产，主要是指市级行政事业单位占有、使用的房屋、建筑物、土地以及通用设备、专用设备、交通运输设备等其他非流动资产。

第四条 行政事业单位国有资产出租是指将本单位闲置的国有资产根据《中华人民共和国民法典》的规定，在一定时期内交予承租人使用，并根据合同约定取得租金收入的行为。

行政事业单位国有资产出借是指各行政事业单位之间国有

资产的临时无偿借用行为（纳入公物仓由市机关事务管理部门集中管理并借出的资产除外）。

第二章 管理部门及职责

第五条 市财政部门是国有资产出租出借的综合监管部门，负责制定出租出借管理制度，按照规定权限审批出租事项，统计出租出借信息，实施监督检查，向市政府报告出租出借管理情况等工作。

第六条 各主管部门按照规定权限，审核本部门及其所属单位的出租出借管理事项，负责有关信息管理，对出租出借事项进行监督检查等工作。

第七条 各市级行政事业单位对本单位出租出借行为负主体责任，负责出租出借的具体管理，办理出租出借报批手续，按规定及时收缴租金，做好出租出借信息管理。

第三章 出租出借审批

第八条 市级行政事业单位国有资产对外出租出借，应履行单位集体决策程序，制定出租出借方案，其中出租按规定程序履行报批手续，未经批准，不得擅自出租；出借需报经主管部门审核同意后，报市财政部门备案，未经主管部门同意不得出借。

第九条 出租审批程序：

（一）由市机关事务管理部门授权市直属房产管理处对纳入

“市级党政机关办公用房七个统一”（以下简称七个统一）管理的房产出租，报市机关事务管理部门审核、市财政部门审批；

（二）市级党政机关其他资产及事业单位国有资产的出租，报其主管部门审核、市财政部门审批。

第十条 行政事业单位申请国有资产出租需提交如下材料：

（一）主管部门批准的《常州市市级行政事业单位国有资产出租出借审批（审核）表》（附件2）；

（二）加盖单位公章的拟出租资产相关证件复印件，如不动产权证等，或其他权属证明材料；

（三）确定租金底价的相关依据材料；

（四）单位同意资产出租的内部决策文件等复印件；

（五）要求提供的其他相关资料。

第十一条 行政事业单位国有资产出借备案需提交如下材料：

（一）主管部门批准的《常州市市级行政事业单位国有资产出租出借审批（审核）表》；

（二）加盖单位公章的相关权属证明材料；

（三）单位同意资产出借的内部决策文件等复印件；

（四）提供出借协议等其他相关资料。

第四章 出租出借管理

第十二条 行政事业单位国有资产出租应当遵循依法、公

开、公平、公正和择优的原则。

第十三条 行政事业单位国有资产出租，原则上实行公开招租，在市公共资源交易平台挂牌。首次招租应委托评估机构评估确定招租底价，续租可按市场参考价确定，一般不低于上期成交价。

单位可以合理设置承租方资格条件，但不得出现具有明显指向性或者违反公平竞争的内容。

异地资产出租，可按照所在地公开招租的有关规定公开进行。

第十四条 涉及公共安全、文物保护等特殊要求的，或经政府批准的其他出租行为，可采取协议租赁等方式出租。

第十五条 国有资产出租期限一般不超过三年，用于商业经营的最多不得超过五年，特殊情况须报经主管部门审核、市财政部门审批后方可适当延长。房屋租期超过三年的，每满三年一个档期，分期分档确定租赁价格。

第十六条 行政事业单位国有资产出租经审批同意后，在市公共资源交易平台公开招租，并与市公共资源交易中心签订《常州市市级行政事业单位国有资产公开招租委托书》（附件3），并提供以下材料：

（一）经市财政部门审批同意的《常州市市级行政事业单位国有资产出租（出借）审批表》；

（二）加盖单位公章的拟出租资产相关证件复印件；

(三)承租方应当具备的有关条件及对承租方提出的相关要求,其中承租方应当具备的基本条件:承租方为单位的,必须具备合法的经营手续、良好的财务状况和商业信用;承租方为自然人的,在具有完全民事行为能力的基础上,应当具备良好的财务状况和个人信用;承租方须对租金来源的合法情况和承租房地产不用于非法活动等事项作出书面承诺。

(四)其他与公开招租有关的信息资料。

第十七条 市公共资源交易中心在审核潜在承租方资格条件后,原则上按价高者得确定成交。为防止恶性竞争、恶意抬高租赁价格等行为,保障无违约行为的原承租方在同等条件下的优先承租权,在竞价达到租金底价的150%时,原承租人愿意接受该报价的,终止该标的招租活动,由原承租人优先承租;若原承租人放弃的,则继续该标的招租活动。

第十八条 公开招租,在公告期内未征集到意向承租方的,出租方可在不低于初次挂牌租金底价90%的范围内,设定新的挂牌价再次进行公告。当挂牌价低于租金底价90%时,经市财政部门同意后方可重新设定挂牌价继续进行招租。

第十九条 资产出租、承租双方应签订租赁合同,市公共资源交易中心鉴证(其中常用的房屋租赁合同样式详见附件4)。承租方需要对房产进行装修、改造的,应事先与出租方签订协议,出租方不得对承租方的装修改造进行收购或补偿。

租赁合同签订后,出租方负责租金的收取和出租房屋的管

理,所产生的各项纠纷争议由出租方和承租方根据合同约定自行解决。

第二十条 资产出租合同签订之日起 15 日内,由出租方将合同原件报市财政部门备案,并及时在“资产云”系统中登记合同基本信息,填报租金收缴情况。

第二十一条 出租单位在合同期满后如需继续出租的,应于合同到期前 2 个月提出申请,按规定履行报批手续。

第二十二条 资产出借要在满足单位履职的前提下对外出借,出借对象仅限于行政事业单位,不得出借给企业或个人,出借期限不得超过 1 年。

第二十三条 资产出借经出借单位内部决策后报主管部门审核,审核通过后与使用方签订资产出借协议,出借协议需包含出借资产的具体情况(含规格型号等信息)、出借期限、出借双方的权利义务等条款。

第五章 收益管理和监督管理

第二十四条 行政事业单位国有资产出租收入属于政府非税收入,一律实行“收支两条线”管理办法。具体区分以下管理类型:

(一)纳入“七个统一”管理的市级党政机关的房产出租,出租收入扣除税金后,由执收单位开具《江苏省非税收入统一票据(电子)》,资金缴入“常州市政府非税收入专户(纳入统一管

理出租收入)”。

(二) 市级党政机关其他资产及事业单位国有资产的出租, 出租收入扣除税金后, 由执收单位开具《江苏省非税收入统一票据(电子)》, 资金缴入常州市政府非税收入专户。

第二十五条 行政事业单位应当健全内控制度, 加强国有资产日常管理, 建立租金收缴台账, 并在财务会计报告中披露相关信息, 自觉接受财政、审计、监察等部门的监督检查。

第二十六条 行政事业单位对外出租国有产权属应当清晰, 权属关系不明确或者存在权属纠纷的资产原则上不得对外出租。

第二十七条 行政事业单位国有资产出租出借过程中不得有以下行为:

- (一) 未经审批, 擅自出租; 未经主管部门核准, 擅自出借。
- (二) 未按规定程序招租。
- (三) 收取的租金不及时上缴财政。
- (四) 擅自降低或减免合同约定的租金。
- (五) 隐瞒、坐支、滞留、截留、挪用或私分租金。
- (六) 其他违法违规违纪行为。

第二十八条 对违反本办法规定的, 依据《财政违法行为处罚处分条例》处理, 并追究相关责任人的责任, 情节严重构成犯罪的, 依法移送司法机关处理。

第六章 附则

第二十九条 行政事业单位将国有资产委托、承包给他人经营,或者以联营等名义将资产交由联营方使用且不承担经营风险而获取收益的,视同出租行为,应按本办法执行。

第三十条 执行企业财务、会计制度的事业单位,不适用本办法。

第三十一条 人防工程、直管公房等的出租,由行业主管部门会同财政部门另行制定具体管理办法。

第三十二条 各辖市(区)根据实际情况,可参照本办法制定本地区行政事业单位国有资产出租出借管理办法。

第三十三条 本办法由常州市财政局负责解释。

第三十四条 本办法自发布之日起施行。《常州市市级行政事业单位国有资产出租出借管理暂行办法》(常财资〔2009〕19号)同时废止。

附件 2

常州市市级行政事业单位国有资产出租出借审批（审核）表

申报单位（签章）：		单位性质：		申报日期：		年 月 日		金额单位：元		
序号	资产名称	详细地址	规格型号	计量单位	数量	账面原值	不动产权证号	拟租（）面积	拟租借时间	拟租借用途
合 计										
单位负责人签名： 经办人： 联系电话：			主管部门审核意见：			市财政业务处室审核意见：			市财政资产管理处审核意见：	
年 月 日（盖章）			年 月 日（盖章）			年 月 日（盖章）			年 月 日（盖章）	

说明：1. 单位性质分为：行政机关、全额拨款事业单位、差额拨款（含定额或定向补助）事业单位、自收自支事业单位。
 2. 资产价值有原值的填原值，无原值的只填面积或数量。拟租（）借（）的在（）中“√”。
 3. 本表一式四份，申报单位、主管部门、公共资源交易机构、市财政资产管理处各一份。

附件 3

常州市市级行政事业单位 国有资产公开招租委托书

委托单位:

受托公共资源交易机构:

编 号:

日 期: 年 月 日

委托方	委托单位		地址	
	法定代表人		联系人	电话
	委托事项:			
	1. 委托方对意向承租方的承租要求条款内容, 由委托方负责解释并承担相应责任; 2. 对所提供资料的完整性、真实性和合法性承担法律责任; 3. 为交易机构工作人员提供必要的工作条件和时间。			
受托公共资源交易机构	名称		地址	
	法定代表人		联系人	电话
	1. 在接受委托后, 应立即组织人员在规定期限内, 按规定的程序进行公开招租; 2. 对招租行为的真实性、合法性承担法律责任; 3. 对委托方提供的有关情况和资料保守秘密。			

1. 本委托书经双方签字盖章后生效。在委托合约期内, 任何一方不得随意变更和解除。若有违约, 违约方必须承担由此引起的直接和间接经济损失及相应的法律责任。

2. 本委托书所附委托方提供资料所述内容由委托方对其真实性负责。

3. 本委托书一式三份, 委托方一份, 受托公共资源交易机构二份。

委托方: (盖章)

公共资源交易机构: (盖章)

法定代表人: (签字)

法定代表人: (签字)

年 月 日

年 月 日

附件 4

常州市市级行政事业单位房屋租赁合同书

合同编号:

出租方 (甲方):

承租方 (乙方):

鉴证方:

不动产权证号:

甲方通过公共资源交易机构公开征集承租方, 并确定乙方为承租方, 双方就下列租赁事项达成一致意见, 签订本合同。

第一条 房屋的具体情况如下: 总建筑面积 _____ 平方米

房屋座落	用途	房屋 总层数	所在 层数	结构	建筑面积 (平方米)	备注

第二条 租金: 月租金 _____ 年租金 _____, 租金总额 (大写) _____。

第三条 租赁期限从 _____ 年 _____ 月 _____ 日至 _____ 年 _____ 月 _____ 日。租金按 _____ 结算, 由乙方在对应结算期间起算日的前 _____ 日内交付给甲方, 甲方收取的租金缴入“常州市政府非税收入专户”。

第四条 为保证乙方合理并善意地使用该房屋及配套设施, 乙方在签订

本合同时支付押金_____给甲方，合同终止时，如乙方无违约行为，待甲方验房并结清相关费用后，乙方将钥匙交还甲方，甲方将押金全额退还乙方（不计利息）。

第五条 乙方不得擅自转租租赁房屋。

第六条 甲方保证上述房屋权属清晰。若发生与甲方有关的产权纠纷或债权债务，概由甲方负责清理，并承担民事诉讼责任，因此给乙方造成的经济损失，甲方负责赔偿。乙方保证承租上述房屋用途符合甲方公开招租有关要求。

第七条 在租赁期内，双方维修责任：

- 1、甲方负责对上述房屋的主体结构及公共设施、设备进行维修。
- 2、房屋交接后房屋内外由乙方实际使用的设施、设备、物品的维修由乙方自行负责并承担相关费用。
- 3、乙方在使用期内造成房屋及其附着物受损的，应由乙方负责维修；由此造成出租房屋及其附着物损坏的，或造成第三人人身、财产损失的，均由乙方承担责任；同时造成甲方损失的，乙方应予赔偿。

第八条 乙方于退租前，必须缴清房租及水费、电费、电话费、有线电视、物业管理费等各项费用。

第九条 合同解除的条件：

有下列情形之一，甲方有权解除本合同：

- 1、乙方将承租的房屋全部或部分擅自转租、转让、转借、入股、承包、与他人调剂交换的；
- 2、乙方不交付或者不足额交付租金达__个月以上；
- 3、乙方所欠各项费用（指能源、通讯和物业等费用）达（大写）

元以上;

4、未经甲方同意及有关部门批准,乙方擅自改变出租房屋用途或使用性质的;

5、乙方在出租房屋进行违法活动的。

6、其他严重损害甲方利益的。

有下列情形之一的,乙方有权解除本合同:

1、甲方延迟交付出租房屋____个月以上;

2、甲方违反本合同维修约定,使乙方无法继续使用出租房屋。

第十条 有关装修设施、设备的约定:

1、乙方如需改变房屋的主体结构、装修或配备对房屋结构有影响的设备(包括外立面装饰、安装管线、广告牌、灯箱等),其设计规模、范围、工艺、用料等方案均须事先以书面形式征得甲方书面同意,并依法向相关管理部门办理相关手续后方可施工,否则造成的后果与损失由乙方自行承担,甲方可提前解除合同。

2、在合同终止或解除后,乙方不得以任何理由要求甲方收购或补偿乙方自置的装修或任何设备设施。

3、双方合同到期或解除,乙方应在合同到期或解除之日将房屋恢复原状交还给甲方,否则其装修部分甲方有权进行处分且对乙方不做任何补偿。甲方需要恢复原状的而乙方拒不履行该义务的,甲方可以自行或委托第三方整修至原状,费用由乙方承担。

第十一条 违约责任:

1、乙方逾期交付租金的,除应及时如数补交之外,每逾期一日,由甲方按月租金额的千分之__向乙方加收违约金。

2、乙方违反合同，擅自将出租房屋转租第三人使用的，应按年租金的20%支付违约金，因此造成出租房屋及设施、设备毁坏的，应负损害赔偿责任，若甲方的实际损失超过所约定的违约金的，乙方应据实赔偿。

3、乙方逾期支付租赁期内出租房屋的水费、电费、电话费、有线电视、物业管理费用达一个月时，甲方有权用押金支付上述费用。

4、租赁期内若乙方擅自退租，则视为乙方违约，所付租金据实结算，押金甲方不予退还。

5、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屋租赁的有关规定，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。

第十二条 特别告知：

1、乙方如需继续承租上述房屋，须在合同期满前二个月，以书面形式通知甲方，由甲方按程序报批后公开招租（乙方按规定享有优先承租权）；如乙方未能续租的，须在合同终止之日将房屋交还甲方，乙方向甲方交还房屋时应当保持房屋及设施、设备的完好状态，不得留存物品或影响房屋的正常使用；对未经甲方同意留存的物品，甲方经催告后有权进行处置。如逾期不予交还房屋，乙方应当按照原租金标准双倍向甲方支付占用期间的房屋使用费，直至将房屋实际交还为止。

2、乙方在使用房屋过程中，应密切关注房屋的安全状况，如发现房屋结构出现安全隐患，应及时书面通知甲方，甲方在收到乙方书面通知后，按照本合同的约定，由甲方派遣维修人员进行维修，乙方需积极配合甲方做好维修工作；如经鉴定房屋为危房或甲方不能在短时期内修复的，甲方应及时通知乙方停止使用上述房屋，停止使用期间不再收取租金，甲方也不承担其他费用。如乙方不按甲方通知要求停止使用或拒绝修缮的，由此

产生的一切后果由乙方自行承担。房屋修复后，双方仍按本合同履行，租赁期限顺延延长。如经鉴定为危房且不能修复的，本合同自然终止，租金据实结算。

3、乙方在签订本合同前，认可上述房屋及其周边现状，同时应当到相关管理部门认真咨询、了解，知悉其经营手续和相关情况，并向相关管理部门办理有关手续后方可从事经营活动，同时因乙方经营原因需对水、电、气等相关配套设施、设备扩容扩量的，由乙方自行解决并承担费用，否则，一切责任由乙方自行承担。双方签订合同后，非甲方原因造成乙方不能使用承租房屋进行经营的，不影响本合同的效力。

4、乙方如发现第三人对承租的房屋有搭建、占用、维修、添附等影响出租标的的行为，乙方应当制止并及时告知甲方，否则乙方应自行承担不利后果。

5、乙方在租赁期内应负责房屋的安全、保卫、消防等工作，否则造成一切后果均由乙方自行承担，与甲方无关。

6、乙方在租赁期内所产生的一切债权债务，均与甲方无关。

7、乙方租赁甲方房屋，有物业管理的，应与物业管理公司按规定签订物业管理协议，遵守相关协议内容，承担相关费用，并向甲方提交所签物业管理协议进行备案。

第十三条 有关征收、收储事项的特殊约定：

1、如遇征收、收储，且征收、收储公告公布后，本合同自然终止。乙方应尽快搬迁，否则应按实际使用时间支付房屋使用费（按租赁合同的租金标准计算）。

2、乙方不享受针对该房屋的任何征收、收储补偿和安置，但乙方有

权依据征收、收储时的本市征收、收储规定享受其自行装修部分的补偿和其他相关补偿。

3、当甲方与动迁部门签订涉及上述房屋的征收、收储补偿安置协议后，该房屋的处分权即转移至动迁部门，乙方可根据征收、收储时的本市征收、收储规定与动迁部门具体协商相关补偿，乙方应将上述房屋直接交付给动迁部门，否则，所引起的一切责任由乙方承担。

第十四条 免责条款：

- 1、房屋及设施由于不可抗力造成的损失，甲、乙双方互不承担责任。
- 2、由于政策法规等原因导致合同不能全面履行的，或国家政策需要拆除、改造已租赁的房屋，使甲、乙双方造成损失的，互不承担责任。租金按实际使用时间计算，不足整月的按天数计算，多退少补。

第十五条 为双方便于联系工作、方便配合，乙方告知甲方的通讯地址为_____，乙方若需变更，须于变更后7日内书面通知甲方，并经甲方签字确认。否则甲方仍按原地址向乙方寄送相关文件，不论是否送达或者退还均视为已经送达，由此产生的一切后果均由乙方承担。

第十六条 合同争议的解决方式：本合同在履行过程中发生的争议，由双方当事人协商解决；也可由甲方主管部门调解；协商或调解不成的，按下列第_____种方式解决：

- 1、提交常州仲裁委员会仲裁；
- 2、依法向人民法院起诉。

第十七条 本合同经三方签章后生效。

第十八条 本合同一式五份，租赁双方、公共资源交易机构、主管

部门、市财政局资产管理处各一份。

第十九条 双方约定的其他事项: _____

_____。

甲 方: (盖章)

乙 方: (盖章)

法定代表人:

身份证号码:

法定代表人:

委托代理人:

委托代理人:

开 户 行:

开 户 行:

账 号:

账 号:

地 址:

地 址:

联系电话:

联系电话:

年 月 日

年 月 日

鉴证方: (盖章)

法定代表人:

委托代理人:

地址:

联系电话:

年 月 日