珠海市财政局文件

珠财〔2021〕60号

关于印发《珠海市市直行政事业单位国有资产对外出租出借管理暂行办法》的通知

市直各单位，各区（功能区）财政部门:

为加强市直行政事业单位国有资产管理，规范国有资产出租出借行为，进一步落实“放管服”要求，提高资产使用效益，市财政局根据有关规定，结合我市实际，对《珠海市市级行政事业单位公共物业出租管理暂行办法》（珠财〔2014〕223号）进行修订。经市人民政府同意，现将《珠海市市直行政事业单位国有资产对外出租出借管理暂行办法》印发给你们，请认真遵照执行。

各主管部门要进一步落实主体责任，认真组织开展本部门及所属单位出租出借事项审核审批工作，规范出租出借行为；督促

本部门及所属单位进入市公共资源交易中心开展公开招租，在完成招租工作签订合同后将审批文件和租赁合同按规定时间及时报我局备案，并及时登录资产管理系统登记出租出借资产台账，实行动态跟踪管理。各主管部门要进一步加强本部门及所属单位出租出借租金的催收上缴工作，防止国有资产流失。行政事业单位要健全内控制度，加强资产日常管理，盘活闲置资产，提高国有资产使用效益，防止该租不租的情况发生。

各单位各部门在执行中遇有问题，请径向市财政局反映。

珠海市财政局

2021 年 7 月 8 日

（联系人及电话：杨勉姿，2510728）

公开方式：主动公开

珠海市财政局办公室　　2021 年 7 月 8 日印发

珠海市市直行政事业单位国有资产对外出租出借管理暂行办法

第一章 总则

第一条 为加强市直行政事业单位国有资产管理，规范国有资产对外出租出借行为，保障国有资产安全和完整，提高资产使用效益，根据《行政事业性国有资产管理条例》（国务院令第738号）、《行政单位国有资产管理暂行办法》（财政部令第35号）、《事业单位国有资产管理暂行办法》（财政部令第36号）、《广东省省直行政事业单位国有资产对外出租出借管理暂行办法》（粤财资〔2018〕22号）等规定，结合我市实际，制定本办法。

第二条 本办法适用于市直党的机关、人大机关、行政机关、政协机关、监察机关、各民主党派机关和人民团体及市直各类事业单位。

实行企业化管理并执行企业财务和会计制度的市直事业单位，其国有资产出租出借按照企业国有资产监督管理的有关规定执行。

第三条 本办法所称市直行政事业单位国有资产对外出租出借（下称：出租出借），是指市直行政事业单位在确保本单位履行正常工作职责，且占有、使用的国有资产在市直行政事业单

位之间无需调剂使用的前提下，为避免资产闲置浪费、提高资产使用效益或因提供配套服务等需要，经批准将闲置资产在一定期限内以有偿方式让渡给公民、法人或其他组织（含公益二类事业单位等经费不由财政全额供给的单位）使用的行为。

第四条 市直事业单位将资产承包、委托给他人经营或者以合作、联营等名义将资产交由他人使用不直接参与经营，实际不承担经营风险而获益的，视同出租出借行为，应按本办法有关规定执行。

第五条 有下列情形之一的资产不得出租出借：

（一）司法机关和行政机关依法裁定、决定查封或以其他形式限制出租出借的；

（二）权属不清或存在产权、使用权纠纷的；

（三）不符合安全标准的；

（四）共有资产未取得其他共有人同意的；

（五）其他法律、法规、规章规定禁止出租出借的情形。

第六条 党政机关办公用房原则上不得出租出借。党政机关办公用房的管理工作，按照《党政机关办公用房管理办法》有关规定执行。

第七条 出租出借应当按照本办法规定程序和权限履行报批、招租和备案等手续。未经批准，不得以任何形式出租出借。

第八条 出租出借应当符合国家和省、市有关规定，遵循公开、公正、公平原则，确保资产安全完整。

第二章 管理机构职责及审批权限

第九条 市财政部门是市直行政事业单位出租出借事项的综合职能部门，负责制定相关政策制度，对政策制度的执行情况进行监督检查，审核重大或特殊出租出借事项。

第十条 市直行政事业单位主管部门（下称主管部门，无主管部门的行政事业单位以本单位为主管部门，下同）负责制定本部门出租出借管理制度并组织实施，审批本部门及所属单位一般出租出借事项，并向市财政部门报送出租出借管理情况，负责监督检查本部门和所属单位出租出借行为，督促本部门及所属单位建立出租出借资产台账，实行动态跟踪管理，及时催收上缴租金，防止国有资产流失。

第十一条 市直行政事业单位对出租出借的资产承担主体责任，负责办理本单位出租出借事项的申报、招租、合同签订、台账登记、备案等具体手续，对出租出借资产进行跟踪管理，监督承租方及时缴纳租金并及时上缴财政，及时催收欠缴租金，防止承租人擅自改建扩建、改变资产结构和用途，保障资产安全完整，确保出租出借行为合法合规。对因承租人违反合同约定导致租赁合同不能正常履行或合同被终止的，应当及时采取应对措施，保护国有权益不受侵害，并将相关情况及时报主管部门、市财政部门备案。在单位财务、资产报告中对相关信息进行充分披露。

第十二条 一般出租出借事项，由市直行政事业单位提出申请，报主管部门按照本办法规定进行审批。

第十三条 符合以下情形之一的重大或特殊出租出借事项，由主管部门初审后征求市财政部门意见，再由主管部门报市政府审批：

（一）年租金超过100万元的；（二）出租出借期限超过5年的；（三）租金减免金额超过20万元的；（四）无偿出租出借的；（五）其它特殊事项。

第三章 出租出借管理

第十四条 行政事业单位办理出租出借事项报批手续时，应提供下列资料：

（一）出租出借书面申请，含拟出租出借资产的产权情况、使用情况、历史出租记录（包括出租时间、承租人、招租方式及租金）、出租出借理由、出租出借期限等内容；

（二）拟出租出借资产的租金评估报告；

（三）拟出租出借资产的权属证明或相关证明；

（四）其他需提交的文件、证件及材料。

同一年度内对同一整体资产分批分次出租出借的，应整体申报。

第十五条 主管部门对市直行政事业单位申报材料的真实

性、有效性、完整性、准确性及决策过程的合规合法性进行审查，根据实际情况对本部门及所属单位出租出借事项进行审批并出具批复意见。批复应包括出租出借期限、对招租底价的确认、招租方式、收益上缴等内容。

第十六条 出租出借期限一般不超过3年，原则上最长不超过5年。

第十七条 行政事业单位委托具备相应资质的评估机构，对拟出租出借资产的租金进行评估，以评估价作为招租底价进入市公共资源交易平台进行公开招租（下称：进场交易）。

属继续出租出借的，可选择以不低于原租赁合同（至报批时期满不超过一年）最后一年租金金额为基础，并参考周边市场租赁价格水平，确定招租底价后进场交易。

第十八条 有以下特殊情形之一的，经主管部门审批后，可不进场交易，由行政事业单位以租金评估价为底价，自行组织招租：

（一）连续不超过30天的短期、临时性出租出借行为；

（二）招租项目涉及公共安全、文物保护、外交事务、城乡规划、生活设施配套等特殊要求的；

（三）出租出借给公益二类事业单位等经费不由财政全额供给的市直单位作为办公用房的；

（四）经市政府批准不进行公开招租的特殊情形。

第十九条 行政事业单位进场交易时，应当提供主管部门出具的批复意见，采用增价方式进行。

第二十条 公开招租信息应在单位、主管部门、市公共资源交易平台网站等社会公共媒体以及待出租出借资产的显要位置进行公告，公告时间不少于10天。

第二十一条 未成交标的的处理:

（一）首次公开招租未成交的标的，按照不低于首次招租底价90%的原则重新确定底价，进行再次招租。

（二）再次公开招租仍未成交的标的，按照不低于再次招租底价90%的原则重新确定底价，进行第三次招租。

（三）第三次公开招租仍未成交的标的，由出租人委托相应的评估机构重新进行评估，确定底价。

第二十二条 出租出借原则上不得针对承租方设置资格条件。确需设置的，不得违反公平竞争原则，不得设置有明确指向性资格条件，报批时应附上本单位负责法制工作的机构的审查意见。

第二十三条 确定承租方后，行政事业单位应当与承租方签订租赁合同及安全生产责任书。承租方经市公共资源交易平台公开招租确定的，应当凭加盖市公共资源交易中心交易业务专用章的成交凭证签订合同。

第二十四条 出租出借可采用统一租赁合同文本，并根据实际情况，对合同条款进行修改和补充，但不得与本办法规定相抵触。租赁合同原则上应包含以下条款：

（一）租赁期内的水、电、物业管理等相关费用，按照“谁使用、谁支付”的原则，由承租人支付；

（二）租赁物配套设施的更新、改造和日常维护费用，由承租人承担；

（三）在租赁期限内将承租的资产转租的，承租人应当向出租人提出申请并经出租人主管部门书面同意；

（四）合同终止情形及免责条款，如市政建设需要搬迁、土地被收储、城市更新、棚户区改造等情形，单位有权终止合同且不承担违约责任。

第二十五条 行政事业单位签订租赁合同后，应及时报主管部门备案，同时到有关部门办理承租人登记备案及缴纳税费，将租赁合同等上传到行政事业资产管理信息系统，并录入租赁合同、租金收入情况及上缴财政租金收入等信息。在合同有效出租期内发生租金变动的，应将变动情况及时在系统中进行反映。

第二十六条 主管部门应督促行政事业单位及时在行政事业资产管理信息系统中录入出租出借信息，在完成招租工作签订合同后将主管部门审批文件和租赁合同于15个工作日内报市财政部门备案。

第二十七条 符合下列情形之一的，经主管部门审批可减免租金:

（一）因不可抗力造成损失的;

（二）因政策扶持或政策变更需要减免的;

（三）因安全隐患等原因需要停业整改的;

（四）政策、法规规定的其他情形。

减免金额超过 20 万元的，由主管部门初审后征求市财政部门意见，再由主管部门报市政府审批。

第二十八条 在租赁期限届满前，如需继续出租出借的，行政事业单位应当至少提前 3 个月按照本办法规定重新办理报批、招租手续。

第二十九条 在原租赁期限已满、而新的招租或处置工作尚未完成期间，如原承租人愿意继续承租的，行政事业单位可与其签订临时协议，继续执行原租赁合同，期限不超过 3 个月，无需办理报批手续。

第四章 收益收缴及使用

第三十条 对于行政单位、公益一类事业单位等经费由财政全额供给的单位，出租出借收入属于政府非税收入，实行“收支两条线”管理，在扣除相关税金、评估费、拍卖佣金等费用后，及时全额上缴市财政。任何部门、单位和个人不得截留、占用、

挪用、坐支或者拖欠。出租出借收入上缴列政府收支分类科目“行政（或事业）单位国有资产出租、出借收入”科目。

对于公益二类事业单位等经费不由财政全额供给的单位，出租出借收入纳入单位预算，统一核算，统一管理。国家另有规定的除外。

第三十一条 主管部门应按照有关规定做好出租出借收入上缴工作，并监督检查所属单位出租出借收入缴纳情况。

第三十二条 市直行政事业单位的出租出借收入按照相关规定纳入市直部门预算统筹使用，单位因出租出借行为发生的相关维修、管理费用可在部门预算中申报列支。

第五章 监督检查

第三十三条 行政事业单位应当健全内控制度，加强资产日常管理，盘活闲置资产，提高国有资产使用效益，防止该租不租的情况发生。

对闲置超过一年的资产，市财政部门可根据各单位需求和使用情况进行跨部门调配。

第三十四条 市财政部门和主管部门，应当定期或不定期对各单位的出租出借行为、合同履行情况、收入上缴和管理情况进行专项检查。

第三十五条 行政事业单位严格落实主体责任，认真履行本

办法的各项规程，充分研究审慎决策，严格把关动态跟踪，防止国有资产流失。

第三十六条 行政事业单位未经批准擅自出租出借的，或未按规定进入市公共资源交易平台进行公开招租的，主管部门应责令其限期改正；情节严重，或拒不整改的，移交纪检监察部门追究单位主管领导和直接责任人的党纪、行政责任。

第三十七条 行政事业单位负责监督承租方按规定及时缴纳租金，及时催收欠缴租金。不及时催缴租金导致国有资产流失的，或收取租金未按规定及时上缴市财政的，依照党纪、国家法律及相关规定进行处理，对相关人员追究其党纪、行政责任。

第六章 附则

第三十八条 执行《民间非营利组织会计制度》的市直社会团体及民办非企业单位国有资产出租出借管理，参照本办法执行。

市住房和城乡建设部门管理的政府各类保障性住房和人才住房、市人力资源和社会保障部门管理的公共创业孵化（实训）基地、市财政部门经市政府批准委托国有企业管理的市直行政事业单位资产，按照相关规定、协议执行。

第三十九条 行政事业单位重大科研基础设施和大型科研仪器设备对外出租出借管理，按照国家和省关于促进大型科学仪器设备开放共享的有关规定执行。

第四十条 主管部门应依据本办法，结合本部门实际制定本部门所属单位出租出借的具体实施办法。

第四十一条 各区（功能区）财政部门可参照本办法，制定各区的国有资产对外出租出借管理办法。

第四十二条 本办法由市财政局负责解释。

第四十三条 本办法自发布之日起施行。国家和省、市另有规定的，从其规定。《珠海市市级行政事业单位公共物业出租管理暂行办法》（珠财〔2014〕223号）同时废止。

附件：1.珠海市市直行政事业单位国有资产租赁合同范本

2.安全生产责任书