潮州市湘桥区行政事业单位国有资产

对外出租出借管理办法

（征求意见稿）

1. **总 则**

**第一条** 为加强湘桥区行政事业单位（以下简称行政事业单位）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）《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）《潮州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》（潮财规〔2022〕3号）等有关规定，结合我区实际，制定本办法。

**第二条** 本办法适用于区直党的机关、人大机关、行政机关、政协机关、监察机关、审判机关、检察机关、各民主党派机关、人民团体、各街道（镇）及其区级各类事业单位。

**第三条** 本办法所称国有资产对外出租出借（以下简称出租出借），是指行政事业单位在确保本单位履行正常工作职责，且占有、使用的国有资产在区行政事业单位之间无法调剂使用的前提下，按照“统一经营，确保利益，增值共享”的原则，完善所有权或管理权相关手续后，委托至区公有物业管理中心，由其按照国家、省、市和区有关规定，经批准将闲置资产在一定时期内以有偿方式让渡给公民、法人或其他组织使用的行为。

**第四条** 区行政事业单位出租出借，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。

行政事业单位的国有资产不得以无偿方式出借给自然人、企业或其他非国有单位使用。行政事业单位之间因工作需要确需无偿使用对方资产的，应报区财政局批准，区政府另有规定的从其规定。

**第五条** 党政机关办公用房原则上不得对外出租出借。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。

**第六条** 行政事业单位出租出借，应当符合国家、省、市和区有关规定，遵循公开、公正、公平原则，确保资产安全完整。

1. **管理机构及职责**

**第七条**  区财政局是监督管理区行政事业单位出租出借事项的职能部门，负责制定相关政策制度，并对政策制度的执行情况进行监督检查。

**第八条** 各行政事业单位主管部门（以下简称主管部门）负责制定本部门出租出借管理制度并组织实施和监督管理，审批本部门及所属单位出租出借事项，并向区财政局报告出租出借管理情况，规范本部门和所属单位出租出借行为，督促本部门及所属单位通过资产系统及时登记出租出借资产台账，实行动态跟踪管理，及时催收上缴租金，防止国有资产流失。

**第九条** 各行政事业单位负责按照本办法规定办理本单位出租出借事项的可行性研究、申报、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，负责在单位财务、资产报告中对相关信息进行充分披露。区公有物业管理中心负责评估、招租等事项。

行政事业单位、区公有物业管理中心监督承租方及时缴纳租金并及时上缴财政，催收欠缴租金，防止承租人擅自改变资产结构和用途，保障国有资产安全完整，确保出租出借行为合法合规。

1. **出租出借管理**

**第十条** 行政事业单位出租出借，应当组织开展可行性研究，在单位内进行公示（公示期不少于 5 个工作日），在严格论证的基础上提出申请，附上相关材料，由主管部门按照有关规定进行审批。

主管部门应对行政事业单位申报材料的真实性、有效性、完整性、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严格控制、从严审核审批。

**第十一条** 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——物业管理子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等相关资料于 15个工作日内报区财政局备案。

**第十二条** 行政事业单位申请办理出租出借事项报批手续时，应提供以下材料，并对材料的真实性、有效性、完整性、准确性、合规合法性负责：

1. 出租出借书面申请，包含拟出租出借物业的产权情况、使用情况、对外出租出借理由、招租总体规划、预期经济效益、风险评估、出租出借期限及其他有关事项；

（二）拟出租出借资产的权属证明或相关证明；

（三）拟出租出借资产的价值凭证；

（四）单位公示结果；

（五）单位的法人证书复印件；

（六）其他需提交的文件、证件及材料。

**第十三条** 行政事业单位将申请办理出租出借事项材料及委托申请函送至区公有物业管理中心，区公有物业管理中心向区发展和改革局价格认证中心发出资产价格认定协助书，区发展和改革局价格认证中心10个工作日内完成价格认定结果，确保物业资产经营管理活动高效，有序进行。

**第十四条** 有下列情形之一的资产不得用于出租出借：

（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）存在产权纠纷或使用权纠纷的；

（三）不符合安全标准的；

（四）共有物业未取得共有人同意的；

（五）已作为资产抵押的；

（六）其他法律、法规、规章规定禁止出租出借的情形。

**第十五条** 行政事业单位经审批同意出租出借的资产（除涉及国家秘密，短期、临时性出租，国家法律法规规定不得进行公开交易外），由区公有物业管理中心通过公共资源交易平台进行公开招租（以下简称进场交易）。

**第十六条** 进场交易的资产采用增价拍卖方式进行公开招租。公开招租时，原则上应当采用网络拍卖方式、通过公共资源交易中心产权网上交易系统进行。

公共资源交易中心根据相关进场交易规则，组织实施进场交易。

**第十七条** 区公有物业管理中心到公共资源交易中心办理公开招租时，应当提供主管部门出具的书面批复意见，按交易规程和相关规定开展公开招租工作，不得阻碍、拖延、干扰进场交易工作。

**第十八条** 经公共资源交易平台公开招租确定承租方后，行政事业单位、区公有物业管理中心应当凭加盖公共资源交易中心见证章的成交确认书与承租方签订租赁合同以及其它法律、法规和文件规定必须签订的文书，并将签订后的租赁合同报主管部门进行备案，同时到有关部门办理承租人登记备案及缴纳税费。租赁合同中应当约定出租资产的用途，且与出租事项报批时提交的书面申请招租内容相一致，合同期间的租金水平应与同期社会经济发展状况和市场水平保持一致。

**第十九条** 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——物业管理子系统中录入合同信息、租金收入情况及上缴财政租金收入。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。

**第二十条** 行政事业单位连续不超过 30 天（含）的短期、临时性出租出借行为，经主管部门审批后，可不进场交易，具体由各单位自行组织公开招租。主管部门应加强监管，防止化长租为短租的规避行为。

**第二十一条** 行政事业单位自行组织公开招租的，应当在单位和主管部门的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。

**第二十二条** 行政事业单位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，可不进场交易和公开招租。

**第二十三条** 行政事业单位出租出借原则上不得超过 5年。

**第二十四条** 在租赁期限届满前，行政事业单位资产如需继续出租出借的，应当至少提前 3 个月按照本办法规定重新办理报批和招租等手续。

1. **收益管理**

**第二十五条** 行政事业单位出租出借取得的收入按规定扣除相关税费后，应按照政府非税收入管理规定，实行“收支两条线”管理。任何部门、单位和个人不得截留、占用、挪用、坐支或者拖欠。

**第二十六条** 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。

**第二十七条** 行政事业单位的出租出借收入按照相关规定纳入区级财政预算统筹安排。行政事业单位因出租出借行为发生的相关维修、管理费用；区公有物业管理中心因评估、招租发生的的相关资产评估费、平台交易等管理费用可在单位预算中申报列支。

1. **监督检查**

**第二十八条** 区财政局和主管部门，应当定期或不定期对各单位出租出借行为、合同履行情况、收入上缴和管理情况进行专项检查。

**第二十九条** 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。

**第三十条** 行政事业单位未经批准擅自出租出借，或未按规定进入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，移交相关部门追究单位相关责任人的党纪、行政责任。

**第三十一条** 行政事业单位负责监督承租方按规定及时缴纳租金，并及时催收欠缴租金。不及时催缴租金导致国有资产流失、或收取租金未按规定及时上缴区财政的，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。

1. **附 则**

**第三十二条** 实行企业化管理并执行企业财务和会计制度的事业单位，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。

执行《民间非营利组织会计制度》的区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。

**第三十三条** 行政事业单位公有住房对外出租管理，按照国家、省和市公有住房管理有关规定执行。

**第三十四条** 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，按照国家关于促进大型科学仪器设备开放共享的有关规定执行。

**第三十四条** 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。

**第三十五条** 本办法自2024年 月 日起实行。我区原有行政事业单位国有资产出租出借管理有关规定与本办法不一致的，以本办法为准。国家和省另有规定的，从其规定。