

浙江省文化和旅游厅文件

浙文旅财务〔2021〕12号

浙江省文化和旅游厅关于印发 《浙江省省级文化和旅游系统房产出租管理暂 行办法》的通知

省文物局，厅属各单位：

为进一步加强省级文化和旅游系统单位内部控制建设，明确国有资产监管职责，维护国有资产权益，规范省级文化和旅游系统各单位房产出租行为，现将修订后的《浙江省省级文化和旅游系统房产出租管理暂行办法》印发给你们，请遵照执行。



浙江省文化和旅游厅
2021年10月25日

浙江省省级文化和旅游系统房产出租管理 暂行办法

第一章 总则

第一条 为规范和加强省级文化和旅游系统各单位房产出租管理，提高国有资产使用效益，根据《浙江省行政事业单位国有资产管理暂行办法》（浙政办发〔2009〕178号）《浙江省省级行政事业单位国有资产使用管理暂行办法》（浙财资产〔2010〕61号）《浙江省省级行政事业单位国有资产收入收缴管理暂行办法》（浙财资产〔2010〕81号）《浙江省省级行政事业单位房产出租管理暂行办法》（浙财资产〔2017〕111号）以及《省级宣传文化系统加强房产租赁使用管理的暂行规定》（浙宣〔2020〕76号）等有关制度规定，结合系统实际，制定本办法。

第二条 本办法适用于省级文化和旅游系统各单位，包括行政事业单位、国有独资或控股企业的房产出租管理。

对人才引进、干部异地交流等涉及住房保障另有政策规定的，从其规定。

各单位将存量住房出租给本单位干部职工（含离退休人员）使用，为其提供基本住所、解决住房困难的，比照公租房政策执行，不适用本办法。

第三条 房产出租是指在保证履行行政职能或完成企事业单位任务的前提下，经批准以有偿方式将占有、使用的产权归属本单位的国有房产，包括土地、场地、暂未办理房产证但权属事实清

晰的房产、经规划部门批准且在有效期内的临时建筑等出租给公民个人、法人或其他组织使用，并向承租人收取租金的行为。

各单位将房产委托或承包给他人经营、或者以联营等名义且不承担经营风险而获取收益的，视同出租行为，应按本办法规定执行。

第四条 房产出租应履行审批流程，凡未按照规定权限和程序履行报批手续的，一律不得对外出租。

第五条 各单位应当健全内控制度，加强房产日常管理，盘活闲置房产，充分发挥国有资产使用效益。

第二章 出租管理

第六条 各单位应当建立健全房产出租管理制度，对拟出租房产事项，应当制订出租方案，履行内部决策程序，规范房产出租行为和审批程序，防止因操作不当和管理不善造成损失和浪费。

第七条 行政事业单位对外出租房产，期限在3个月以内（含3个月）的，由各单位按内部规定自行审批；期限6个月以内（含6个月）的，由省文化和旅游厅负责审批；出租期限在6个月以上的，省文化和旅游厅在对资产出租单位申报材料的完整性、决策过程的合规性进行审核后，转报省财政厅审批。

企业单位房产出租按照企业内部管理制度履行相应决策程序由集团（总公司）或主管事业单位审批。厅财务处依照相关规定，履行国有资产监管职责。

第八条 涉及历史建筑、公园等公共资源的租赁使用和非经

产权交易机构或公共资源交易机构等统一平台交易的房产租赁要向省委宣传部报备。

第九条 房产租赁期限一般不得超过5年，特殊情况可适当延长租期，但不得违反《合同法》的规定且要经省文化和旅游厅、省财政厅审批后方可出租。

第十条 各单位房产有下列情形之一的，不得出租：

- （一）已被依法查封、冻结；
- （二）属于违法建筑；
- （三）产权不清，存在产权纠纷；
- （四）未取得其他产权共有人同意；
- （五）法律、法规规定禁止出租的其他情形。

第十一条 对拟出租房产的租赁建议价格，各单位原则上应委托有资质的社会中介机构，根据其房产价值并综合考虑房产所在地段、租赁市场行情等因素进行评估后确定。

第十二条 各单位房产出租原则上应在产权交易机构或公共资源交易机构实行公开招租。因特殊情况不采取公开招租方式的，须在申请文件中详细说明理由，按规定权限和程序向省文化和旅游厅、省财政厅申报审批，经同意后方可以其他方式出租，且租赁价格不得明显低于市场价格。

第十三条 根据省财政厅浙财资产〔2017〕111号的相关规定，下列特殊情形经审批可以采用非公开方式出租：

（一）出租给省级机关、财政补助事业单位、专项工作临时机构作为办公用房的，可按双方协议价租赁。协议价可以为零，最高不得超过租赁底价；

(二) 出租给省级经费自理事业单位的,可协议租赁,但租金不得低于租赁底价;

(三) 出租期限在 6 个月以内的临时租赁,可协议租赁,但租金不得低于租赁底价;

(四) 其他经审批以非公开方式出租的房产,租金不得低于租赁底价。

第十四条 各单位申请办理房产出租事项,应提交如下材料,并对材料的真实性、有效性、准确性负责:

(一) 房产出租申请报告(包括拟出租房产的地理位置、权属情况、房产性质、实物现状、出租理由、出租方式、出租用途、出租面积、出租年限、租金评估价等);

(二) 国有房产出租申报审批表;

(三) 房产出租权益价值评估报告书或者单位制定的公开统一的收费标准、市场统一价格标准等材料;

(四) 房产所有权证、土地使用权证(复印件加盖单位公章)及其他权属证明材料;

(五) 其他需要提交的资料,包括其他产权共有人同意出租的证明、采用非公开方式出租的意向承租人法人证书复印件或企业营业执照复印件、个人身份证复印件以及双方签订的意向协议等。(如意向承租人为省级机关单位或专项工作临时机构的,还应当提供经相关职能部门核准的同意租房办公的书面材料)

第十五条 经批准以公开方式招租的,由出租单位委托依法设立的产权交易机构或公共资源交易机构,按照“公开、公平、公正”的原则确定承租人。出租单位原则上不得对承租人设置资

格条件,在实际招租中也不得有明确指向性或违反公平竞争原则的行为和措施。从维护系统单位的社会形象和公共安全性需要出发,对承租人的租赁用途有限制和要求而确需设置条件的,应当在出租申报时作出特别说明。具体招租事项按照相关产权交易机构或公共资源交易机构资产出租进场交易相关规定办理。

第十六条 对于公开招租未成交(流拍)的房产,在评估有效期内原则上仍应以原评估价作为底价再次实行公开招租。以原评估价为底价公开招租2次以上仍未成交的,可逐步降低租赁底价,但低至原租赁评估价90%以下的,行政事业单位应按规定程序报省财政厅,企业单位报集团(总公司)或主管事业单位审批,经批准后方可重新公开招租。

第十七条 各单位按照经批准的方式确定承租人后应当签订符合法律、法规规定的租赁合同。如承租人需要对承租房产进行装修、改造的,应事先与出租单位协商,并在合同中明确约定合同终止时的处置方式。出租单位原则上不得承诺认购、退回或折价收购承租人的固定资产或装修费用。

合同签订前,应征询单位法务部门或法律顾问的意见,防范法律风险,确保出租单位的合法权益和国有资产安全。租期在6个月以内由房产出租单位或省文化和旅游厅审批的租赁事项,应于审批通过之日起1个月内由单位将审批文件及租赁合同(或协议)等通过“浙江省省级行政事业资产管理信息系统”(以下简称“资产云”)报省财政厅备案。对房产面积较大、租赁时间较长、承租人装修和设备投入较大的租赁合同,单位应在签订后连同相关资料及时报省文化和旅游厅、省财政厅备案。

第三章 租赁合同履行管理

第十八条 出租单位应当承担对房产出租合同履行的日常管理职能，及时制止承租人违反合同约定的行为，如有必要应当终止合同。对于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，出租单位应按照合同约定，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省财政厅备案，收取的违约金视同房租收入管理。

第十九条 因政府统一规划拆迁或不可抗力等因素影响，需提前解除租赁合同的，出租单位应及时将相关情况上报主管部门，并报省财政厅审核同意后，将已上缴未到期限部分的租金退还给承租人。

第二十条 租赁合同履行期内，因出租单位发生分立、合并、解散、被撤销的，由房产接收单位承继原租赁合同。房产接收单位应做好工作衔接，及时变更租赁合同，并将合同变更情况及时报省财政厅备案。

第二十一条 未征得房产出租单位同意，承租人不得擅自转租。承租人擅自转租的，出租单位有权终止租赁合同，收回房产，由此造成的一切损失由承租人承担。出租单位应在租赁合同中明确以上约定。

承租人在承租期内确因各种原因无力继续履行合同且有新的承租人愿意承接原合同的，征得出租单位同意后，解除与原承租人的合同关系，并由出租单位与新的承租人重新签订剩余年限的租赁合同。出租单位应将合同变更情况及时报省财政厅备案。

第二十二条 租赁合同到期后，出租房产由出租单位依照合同约定收回。如相关房产仍拟对外出租的，应当按照本办法规定重新办理报批手续。原承租人在同等条件下享有优先承租权。在原出租期限已到，但新的招租工作尚未完成情况下，如原承租人愿意继续租赁的，出租单位可与原承租人按月签订临时协议，临时协议连续最长不得超过6个月，租金按原合同支付，但应当向原承租人声明该临时协议在招租工作结束后即予终止。相关情况应报省文化和旅游厅、省财政厅备案。

第四章 收益收缴管理

第二十三条 房产出租收入由出租单位按照合同约定向承租人收取，缴纳相关税费后上缴省财政专户。

第二十四条 各单位在国有房产出租过程中不得有以下行为：

- （一）未经审批，擅自降低或减免合同约定的租金；
- （二）采取变通、拆分、隐瞒、欺诈等手段，故意化整为零以规避主管单位和省财政厅审批；
- （三）违反规定，以应收的租金抵顶本单位应承担的费用或者以应收的租金换取单位的奖金福利；
- （四）自行设立房产租赁收入过渡性账户，收取的租金收入不及时上缴国库，隐瞒、滞留、坐支、截留、挪用或私分租金收入；
- （五）违反规定，干预社会中介机构和产权交易机构（或公共资源交易机构）独立执业；
- （六）其他违法违纪行为。

第二十五条 单位对出租房产要建立专门台账，逐一记录出租收入的收缴情况，按规定及时办理缴款手续，确保房产出租收入应收尽收、应缴尽缴，并自觉接受财政、审计、纪检监察等部门的监督检查。

第二十六条 行政单位国有资产出租取得的收入作为“行政单位国有资产出租收入”，属于政府非税收入，纳入一般预算，实行“收支两条线”管理。事业单位房产出租取得的收入作为“事业单位国有资产出租收入”，纳入财政专户管理，收缴比照政府非税收入收缴管理制度执行。收入及支出必须按照部门预算编报、审批程序执行。企业单位房产出租取得的收入作为“企业单位国有资产出租收入”，属于营业收入。国有资产经相关职能部门审批同意实行委托运营的，则按委托运营协议（或合同）执行。

第二十七条 行政事业单位应将房产租赁情况通过“资产云”如实报送省财政厅。企业单位房产租赁应专人管理，单独建档保存，按照企业财务会计制度执行，严禁公款私存。

第二十八条 行政事业单位占有的公有住房按现行房改政策出售、出租取得的收入，仍按国家有关规定执行。

第二十九条 各单位房产出租管理职能部门及其工作人员，应当认真履行国有资产监督管理职责，依法维护国有资产的安全、完整，共同做好国有房产出租管理。对违反本办法规定的单位和个人，将依法依规处理。

第五章 附 则

第三十条 本办法自 2021 年 11 月 15 日起施行，原浙文计

〔2018〕6号文件、浙文计〔2018〕11号文件即行废止。此前有关规定与本办法不一致的，按照本办法执行。今后如遇新规定出台，按新规定执行。

相关单位房产在本办法实施前经批准已经出租且合同尚未到期的，该房产的租赁合同可继续履行至合同期满。