

# 首都经济贸易大学文件

首经贸政发〔2021〕82号

---

## 首都经济贸易大学关于印发 《首都经济贸易大学房屋、土地出租（出借） 实施细则（试行）》的通知

各单位：

《首都经济贸易大学房屋、土地出租（出借）实施细则（试行）》经2021年12月22日学校第26次校长办公会议讨论通过，现印发给你们，请遵照执行。

首都经济贸易大学

2021年12月22日

# 首都经济贸易大学 房屋、土地出租（出借）实施细则 （试行）

## 第一章 总 则

**第一条** 为进一步加强首都经济贸易大学（以下简称“学校”）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》（京财资产〔2020〕2093号）、市教委《印发〈关于加强市教委所属预算单位资产管理工作的意见〉等文件的通知》（京教财〔2017〕6号）、市教委、市财政局《关于印发市教委所属预算单位房屋土地出租（出借）管理实施细则的通知》（京教财〔2021〕11号）等文件规定，结合学校实际情况，制定本细则。

**第二条** 房屋、土地出租是指单位在保证履行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、企业或公民使用的行为。

**第三条** 房屋、土地出借是指单位在保证履行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。

## 第二章 基本原则

**第四条** 按照事业单位国有资产管理体制，房屋、土地出租（出借）由市财政局、市机关事务局履行综合管理和审批职责，市教委履行监督管理职责，学校对房屋、土地出租（出借）承担主体责任，履行具体管理职责。

**第五条** 学校对所属房屋、土地出租（出借）的管理，按照“统一管理，明确职责，管用结合，程序规范”的原则，完善管理体制，健全管理制度，落实管理责任。学校归口管理部门为资产管理处，统筹学校所有房屋、土地出租（出借）管理工作，其他任何部门均不得擅自对外出租（出借）。

**第六条** 学校房屋、土地应优先用于保障自身工作、教学科研和事业发展的需要，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** 学校房屋、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）；不得无偿提供给所属企业使用；不得委托所属企业或其他企业进行出租（出借）；不得在将学校房屋、土地出租（出借）的情况下，再租用（借用）其他单位的同类房屋、土地；不得出借给个人、非国有企业及

其他组织。

**第八条** 学校所属房屋、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。
- （六）学校明确不得出租（出借）的房屋。

### **第三章 房屋分类管理和审批权限**

**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** 其他房屋中的“事业发展类、安全保障类、配套服务类和社会服务类”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，用于在单位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、洗衣房、理发室、打印复印室、通讯基站、银行、书店、快递收发室等。

（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、音乐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、室外体育场馆、操场）；音乐厅、会堂、剧院（用于集会或举行文化、学术会议、演出的房屋）；教室（用于承接社会化考试、培训）。

#### **第十一条 学校房屋、土地出租（出借）审批权限：**

（一）办公用房原则上不得出租、出借；对于不适合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》（京机管发〔2020〕25号）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》（京财资产〔2020〕240号）有关规定执行。

（二）事业发展类房屋。出租期限一般不得超过三年，由学校党委集体讨论决定，报市教委审核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一年，由学校党委集体讨论决定，报市教委审核同意后报市财政局审批。合同执行期间，按年度由学校党委集体讨论后报市教委备案；合同终止后，报市教委审核同意后报市财政局备案。

（四）配套服务类房屋。出租期限不得超过三年，由学校党委集体讨论决定审批后报市教委备案。

（五）社会服务类房屋。由学校党委集体讨论决定履行审

批手续。

（六）除上述 5 类情况外的其它类别房屋、土地出租（出借）事项，仍按相关规定履行报批程序。

**第十二条** 学校申请房屋、土地出租（出借）所需材料按照市财政局相关文件要求执行，并对上报材料的真实性、有效性、准确性负责。

#### **第四章 招租要求**

**第十三条** 学校出租房屋、土地，应按照公开、公平、公正的原则，采用公开招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确定，或依据委托有资质的中介机构出具出租价格建议书确定，或通过公开竞价拍租等公开、公正方式确定。

**第十四条** 学校出租房屋、土地，应当发布招租公告。招租公告应当通过网络或其他方式发布，期限不少于 5 个工作日。

**第十五条** 采用公开招租方式的，学校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。

**第十六条** 学校在确定承租方后，应对出租事项、出租方式、收费依据、收费标准及出租结果在单位网站进行公示；合同签订之日起 5 个（含）个工作日内，在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

**第十七条** 学校与承租（借）方签订的合同，应当符合有关法律和行政法规的规定，明确租赁期限、房屋土地适用范围、租金与租金交付时限、双方的权利与义务以及违约责任等，充分维护学校的合法权益。

**第十八条** 学校与承租（借）方签订的合同中，必须将“不允许承租（借）方转租转借”列为强制条款，必须明确将“安全管理责任”纳入合同范围并签订责任书。

**第十九条** 合同中应当明确约定在出租（借）期内，遇有学校自身发展需要或不可抗力因素，学校应立即停租停借，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。

**第二十条** 承租（借）方有下列行为之一的，学校有权解除合同并收回资产，因此造成损失的，由承租（借）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故意损坏房屋结构的；
- （三）擅自改变使用性质的；
- （四）擅自转租、转让、转借承租（借）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。

**第二十一条** 学校出租房屋、土地取得收入，应当纳入学

校预算，统一核算，统一管理。

**第二十二条** 学校应如实反映房屋、土地出租收入，不得隐瞒、截留、挤占、坐支和挪用。

**第二十三条** 学校要向承租方提供经营服务性收费票据并依法纳税。

**第二十四条** 合同期内应由承租（借）方负担的水、电、气、暖、物业管理等相关费用，按照“谁使用、谁支付”的原则，由承租（借）方支付。租赁（借用）期满后，学校不得认购、退回或折价收购承租（借）方的固定资产或装修费用。

**第二十五条** 因受规划拆迁、上级主管部门调整以及学校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，由学校纳入部门预算列支。由于承租方违反合同约定，导致学校与承租方解除合同，学校收取的违约金视同出租收入进行管理。

## **第六章 监督检查**

**第二十六条** 学校各单位房屋、土地出租（出借）应接受学校相关部门的监督检查。

**第二十七条** 建立内部控制制度，加强对房屋土地出租（出借）行为、收入、合同等方面的管理，制止国有资产使用中的各种违法违纪行为，防止国有资产流失。

**第二十八条** 对违反房屋、土地出租（出借）等管理规定的学校各部门和个人，依规、依纪、依法进行处理。



## **第七章 其他事项**

**第二十九条** 学校在本细则实施前已经出租（出借）的，存在违背上述细则规定的，待合同结束后收回。

## **第八章 附 则**

**第三十条** 学校各单位应根据北京市国有资产管理相关规定和本细则，结合实际情况，做好相关工作。

**第三十一条** 本细则由学校资产管理处负责解释。

**第三十二条** 自发布之日起实施，同时废止《首都经济贸易大学关于印发经营性用房与出租房屋管理规定的通知》（首经贸政发〔2006〕25号）。

