

北京教育学院文件

京教院办发〔2024〕5号

北京教育学院 关于印发《北京教育学院房屋、土地出租 (出借)管理实施细则》的通知

各部门:

经学院2024年第13次院长办公会议研究决定,现将《北京教育学院房屋、土地出租(出借)管理实施细则》印发给你们,请遵照执行。



北京教育学院房屋、土地出租（出借） 管理实施细则

第一章 总 则

第一条 为进一步加强我院房屋、土地出租（出借）管理，规范出租（出借）行为，提高资产使用效益，保障学院国有资产的保值、增值及安全，防止国有资产流失，根据《北京市市级行政事业单位国有资产出租、出借、对外投资、担保管理办法》（京财资产〔2015〕2514号）、《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）、《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）、《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，结合学院实际情况，制定本细则。

第二条 房屋、土地出租是指学院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、土地出借是指学院在保证履行职能和完成事业任务的前提下，以无偿方式将房屋、土地在一定时期内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，学院对房屋、土地出租（出借）承担主体责任，履行具体管理职责。

第五条 学院按照“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。资产管理部门作为归口管理部门，统筹学院房屋、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 学院房屋、土地应优先用于保障自身工作、教学科研和事业发展，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 学院房屋、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）；原则上不得在将学院房屋、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 房屋、土地具有下列情形之一，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。

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。

（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。

第十一条 学院房屋、土地出租（出借）审批权限：

（一）办公用房原则上不得出租、出借；对于不适合事业单位办公且无法调剂使用，确需出租、出借的，按照市机关事务管理局《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、市机关事务管理局《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，由资产管理部门提交院长办公会议或党委常委会议审议通过后，上报市教委审核同意后报市财政局审批。确需签订三年以上协议的，由学院党委集体讨论决定后，经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，由资产管理部门提交院长办公会议或党委常委会议审议通过后，上报市教委审核同意后报市财政局审批。确需签订一年以上长期协议的，初次签订合同时由学院党委集体讨论决定后，经市教委审核同意后报市财政局审批；合同执行期间，按年度由学院党委集体讨论决定后报市教委备案；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，由资产管理部门提交院长办公会议或党委常委会议审议通过后报市教委备案。

(五) 社会服务类房屋。由资产管理部门提交院长办公会议或党委常委会议审议通过后履行手续。

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

第十二条 学院申请房屋、土地出租(出借)所需材料由资产管理部门按照市财政局相关文件要求执行, 上报资料必须真实、有效、准确。

第四章 招租要求

第十三条 学院出租房屋、土地, 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(或委托有资质的中介机构出具出租价格建议书或公开竞价拍租等公开、公正方式确定的价格)确定。

第十四条 学院出租房屋、土地, 通过网络或其他方式发布招租公告, 期限不少于 5 个工作日。

第十五条 采用公开招租方式的, 需结合竞租者承租能力、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 确定承租方后, 对出租事项、出租方式、收费依据、收费标准及出租结果在学院网站进行公示; 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 学院与承租（借）方签订的合同内容，需明确租赁期限、房屋土地使用范围、租金交付时限、双方的权利与义务以及违约责任等，充分维护学院的合法权益。

第十八条 合同中必须明确“不允许承租（借）方转租（借）”内容，将“安全管理责任”纳入合同范围并签订责任书。

第十九条 合同中必须明确约定“在出租（借）期内，遇有上级规划、学院自身发展需要或不可抗力因素，学院须立即停租停借，解除合同，收回出租（借）房屋土地。”解除合同的相关事宜依据国家有关法律法规及合同约定处理。

第二十条 承租（借）方有下列行为之一的，学院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者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 出租房屋、土地取得的收入，学院应纳入预算，进行统一核算、统一管理。

第二十二条 房屋、土地出租收入应如实反映，不得隐瞒、

截留、挤占、坐支和挪用。

第二十三条 学院应向承租方开具经营服务性收费票据并进行依法纳税。

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，学院不得认购、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院自身事业发展需要等因素影响，需提前解除租赁合同，应向承租方返还未到期租金或支付赔偿金的，由学院纳入部门预算列支。由于承租方违反合同约定，导致学院与承租方解除合同的，学院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 房屋、土地出租（出借）受学院、市教委、市财政局、市审计局等有关部门的监督检查。

第二十七条 学院建立健全内部控制制度，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，维护国有资产的合法权益。

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

第七章 附 则

第二十九条 本细则由学院资产管理部门负责解释，自发布之日起施行。