

上海城建职业学院文件

沪城建院〔2018〕53号

关于印发《上海城建职业学院资产出租出借管理办法（试行）》的通知

各部门、二级学院，各附属单位：

《上海城建职业学院资产出租出借管理办法（试行）》经研究通过，现印发给你们，请遵照执行。

特此通知。

附件：上海城建职业学院资产出租出借管理办法（试行）

上海城建职业学院

2018年10月25日

附件

上海城建职业学院资产出租出借管理办法（试行）

第一章 总 则

第一条 为加强学校资产出租出借管理，规范出租出借行为，提高资产使用效益，根据财政部和市财政局有关事业单位财务与资产管理的法规、市教委有关文件精神，以及《上海城建职业学院国有资产管理实施总则（试行）》，制定本办法。

第二条 本办法适用于学校利用部分存量闲置资产对外出租出借，获取租（借）金等资产收益的管理。学校利用政府划拨使用的非产权房屋及构筑物对外出租出借参照本办法管理。

第三条 本办法所称的部分存量闲置资产仅限于实物资产，包括：固定资产（指房屋及构筑物、仪器设备等）；库存物资（指库存低值耐久品、材料易耗品）。其他类型资产的出租出借将另行规定。

第四条 资产对外出租出借的管理，按照“统一领导，分级管理，明确职责，管用结合，程序规范”的原则。

第五条 资产对外出租出借，遵循以下基本原则：

（一）在不影响正常工作的前提下，才能将学校存量闲置资产对外出租出借。

（二）资产出租出借应按照公开、公平、公正的原则，充分

体现市场化定价，保证出租出借资产的安全完整，维护资产出租出借收益的合法权益。

（三）用于出租出借的资产，应产权清晰、权属无争议；应严格履行审批手续，未经批准不得出租出借。

第六条 资产有下列情形之一的，不得出租出借：

- （一）该资产已被依法查封、冻结。
- （二）该资产的出租出借未取得其他共有人同意。
- （三）该资产的出租出借未取得产权人同意。
- （四）该资产具有产权争议。
- （五）其他法律、行政法规禁止出租出借的资产。

第二章 管理体制

第七条 按照事业单位国有资产管理体制，资产出租出借在市财政局综合管理的框架下，市教委实施监督管理，学校委托资产管理处实施具体管理。学校是出租出借单位资产的法律和责任主体。

第八条 资产管理处负责所辖范围内资产的出租出借管理；财务部门负责资产出租出借收益的财务核算；监察部门负责资产出租出借行为的审计监督。

第九条 资产管理处实施资产出租出借管理的职责

- （一）负责资产出租出借管理制度的建设及实施。

(二) 负责资产出租出借方案拟订，组织可行性论证，提交单位领导审批同意后，报市教委审核，并转报市财政局审批。

(三) 负责“资产管理信息系统”中资产出租出借管理信息的维护，并在此基础上，建立资产出租出借单证、账册、卡片、资产收益明细账以及各类统计报表。

(四) 负责承租(借)方的选择，考察承租(借)方的资信，代表单位洽谈和签订租(借)合同。

(五) 配合相关部门做好出租出借资产的日常管理，履行租(借)合同的义务，保证承租(借)期限内出租出借资产的完好及安全使用。

(六) 负责资产出租出借收益的收缴。

(七) 负责出租出借资产的回收或置换。

(八) 负责维护租(借)合同的权利，收集承租(借)方违约证据，追索承租(借)方违约责任。

第三章 业务及审批程序

第十条 出租出借资产的业务程序

(一) 有关职能部门根据需要提出申请，依据标的价值按规定报经院长办公会或党委会讨论决定。

(二) 按市财政局规定的权限，分别由市教委审核并转报市财政局审批。

(三) 通过市场调查、询价确定租(借)金或委托评估机构对租(借)金进行评估。

(四) 按规定的方式确定承租(借)人。

(五) 签订租(借)合同,并报市教委备案。

(六) 登录“资产管理信息系统”,实施资产出租出借的动态管理。

(七) 租(借)资产交付承租(借)人,实施出租出借资产的履约管理。

第十一条 资产出租出借,应在严格论证的基础上提出申请,附相关材料,报市教委审核或备案;市教委对学校申报材料的完整性、决策过程的合规性进行审核,按规定权限报市财政局审批。

第十二条 学校资产符合市财政局规定的短期出租出借项目,依据标的价值报经院长办公会或党委会讨论决定,报市教委和市财政局备案;符合市财政局规定的长期出租出借项目,依据标的价值报经院长办公会或党委会讨论决定,报市教委审核,转报市财政局审批。

第十三条 申请出租出借资产,应提供如下材料,并对材料的真实性、有效性、准确性负责。

(一) 拟进行资产出租出借事项的书面申请。

(二) 登录“资产管理信息系统”并填写“上海市市级事业单位国有资产出租(借)申报单”。

(三) 拟出租出借资产的价值凭证及权属证明，如购货发票或收据、工程决算副本、国有土地使用权证、房屋所有权证、股权证等凭据的复印件（加盖单位公章）。

(四) 出租出借的可行性分析报告。

(五) 同意利用资产出租出借的内部决议或会议纪要复印件。

(六) 单位法人证书复印件、承租（借）方的单位法人证书复印件或企业营业执照复印件、个人身份证复印件等。

(七) 市财政局和市教委要求送审的其他材料。

第四章 房屋及构筑物出租

第十四条 房屋及构筑物出租应按照公开、公平、公正的原则，以公开招租的形式选择承租人。公开招租的实施可以采用学校自行组织、委托市政府采购中心组织，也可委托具有相应资质的中介机构组织。

第十五条 出租房屋及构筑物，应当充分体现市场化定价，通过市场调查、询价或委托资产评估机构对拟出租房屋及构筑物的租金进行事前评估，据此确定标的合理租金价格。

第十六条 采取公开招租出租房屋及构筑物的，应当发布招租公告。招租公告应当张榜公布，或在报刊、网络及其他媒体上发布，期限不少于 10 个工作日。

第十七条 出租房屋及构筑物，对以下租赁用途不得出租：

（一）对教育环境有影响的网吧、洗浴、发廊、按摩等服务业。

（二）对环境造成严重污染的食品、工场等加工业。

（三）其他影响学校工作环境的用途。

第十八条 对参加公开招租的竞租者，首先要考察其承租能力和合法用途，在同等条件下一般以租金报价高者中标。所有竞租者报价低于最低租金价格的，应当作流标处理，重新进行公开招租。重新进行公开招租时，可以适当调低标的租金价格，但不得低于首次确定的标的租金价格的 90%。

第十九条 有以下情形之一的房屋及构筑物出租，可以采用协议租赁方式。

（一）只有特定的承租人才有能力经营，不存在其他选择对象。

（二）经公开招租只产生一个竞租者。

（三）其他适合协议租赁的情形。

第二十条 学校下属单位及其他单位租赁学校出租房屋及构筑物，应通过学校内部竞租方式取得租赁权。获得租赁权后，不得转租给其他单位和个人。

第二十一条 承租方一旦确定，房屋及构筑物所在单位应当及时与承租方签订规范的房屋及构筑物租赁合同，并自签订之日

起 10 个工作日内将租赁合同报市教委备案。

第二十二条 房屋及构筑物合同租赁期限一般不超过 5 年，对面积较大、一次性装饰投入较多、承租人短期内难以收回成本的，可与承租方共同协商后，提交市教委并转报市财政局批准后予以适当延长。

第二十三条 房屋及构筑物出租采取先收取租金、后交付使用的形式，租金按 1、3、6、12 个月收取，也可按租赁期一次性收取。为了保证承租方履约支付租金，可以收取 1~2 个月租金额的押金。学校出租房屋及构筑物应向承租方出具税务部门监制的统一发票，取得的租金收入应依法纳税。

第二十四条 不具有房地产租赁经营资质的承租人不得将承租房屋及构筑物的部分或全部转租给第三方。擅自转租的，转租行为无效。在征得出租人的书面同意前提下，允许具有房地产租赁经营资质的承租人将承租房屋及构筑物的部分或全部转租给第三方，但第三方不得再是具有房地产租赁经营资质的承租人，同时第三方承租人不得用于本办法第十七条规定的限制用途。

第二十五条 房屋及构筑物可以委托具有房地产租赁经营资质的企业代理出租，委托与被委托双方应签订代理租赁协议，协议内容应包含代理期限、代理费用及支付方式、最低租金限价、租赁用途限定、对租赁方条件的限定、租金的支付方式、违约责任、安保责任等。

第二十六条 加强对出租房屋及构筑物的日常跟踪管理。房屋及构筑物出租行为应纳入“资产管理平台”建立管理台账，实施动态管理，在年终财务会计报告中对相关信息进行披露。同时应做好出租房屋及构筑物的维护、修缮、监督及租金催缴等日常管理工作；做好到期出租房屋及构筑物的回收工作。

第二十七条 出租房屋及构筑物要与承租方签订有关租赁房屋及构筑物安全保障责任书，明确租承双方的安全保障责任和安全保障违约责任，租承双方应指定专人负责日常的安全防范工作，进行经常性的安全检查，消除事故隐患，做到万无一失。承租方应按照有关规定，与有关部门签订治安责任书、消防安全责任书、门前三包协议等，确保人民生命财产的安全。

第五章 仪器设备出借

第二十八条 学校仪器设备出借应符合如下条件：

（一）仪器设备处于闲置状态。

（二）承借方属于本单位的长期业务合作方、本单位开办的法人机构、本单位职工。

（三）承借方有合法的用途，具有借用金的支付能力。

第二十九条 出借仪器设备应当充分体现市场化定价，通过市场调查、询价或委托资产评估机构对拟出借仪器设备的借用金进行事前评估，据此确定标的合理借用金价格。年借用金价格的

定价一般不得低于仪器设备的年折旧额，折旧方法为平均年限法，折旧年限参照税务部门对企业固定资产折旧年限的有关规定执行。

第三十条 出借仪器设备，一般是应承借方的要求所发生的出借行为。出借行为一旦确定，仪器设备所在单位应当及时与承借方签订规范的仪器设备借用合同，并自签订之日起10个工作日内将借用合同报市教委备案。

第三十一条 仪器设备的合同借用期限一般不超过5年，确实需要超过5年的，应提交市教委并转报市财政局批准后予以适当延长。

第三十二条 仪器设备出借采取先收取借用金、后交付使用的形式，借用金按1、3、6、12个月收取，也可按借用期一次性收取。为了保证承借方履约支付借用金，可以收取1~2个月借用金额的押金。学校出借仪器设备应向承借方出具税务部门监制的统一发票，取得的借用金收入应依法纳税。

第三十三条 承借方借用仪器设备应以自用为唯一目的，不得转借给第三方。擅自转借的，转借行为无效。

第三十四条 加强对出借仪器设备的日常跟踪管理。仪器设备出借行为应纳入“资产管理平台”建立管理台账，实施动态管理，在年终财务会计报告中对相关信息进行披露。同时应做好出借仪器设备的维护、保养、监督及借用金催缴等日常管理工作；做好到期出借仪器设备的回收工作。

第三十五条 出借仪器设备要与承租方签订有关借用仪器设备的安全使用责任书，明确借承双方的安全使用责任和安全使用违约责任，借承双方应指定专人负责日常的安全防范工作，进行经常性的安全检查，消除事故隐患，做到万无一失。

第六章 库存物资出借

第三十六条 库存物资出借应符合如下条件：

（一）库存物资处于长时间滞库状态。

（二）承租方属于本单位的长期业务合作方、本单位开办的法人机构、本单位职工。

（三）承租方有合法的用途，具有借用金的支付能力。

第三十七条 库存物资出借采用以物代金的出借方式，以库存物资的原值或评估值作为出借本金，按照中国人民银行同期贷款利息作为出借收益的最低限价。到期归还与出借本金等值的同类（或按借出方要求置换成其他类）物资，也可按借出方要求置换为等值现金。

第三十八条 出借库存物资，一般是应承租方的要求所发生的出借行为。出借行为一旦确定，库存物资所在单位应当及时与承租方签订规范的物资借用合同，并自签订之日起10个工作日内将借用合同报市教委备案。

第三十九条 库存物资的合同借用期限一般不超过5年，确实

需要超过 5 年的，应提交市教委并转报市财政局批准后予以适当延长。

第四十条 库存物资出借采取先收取借用金、后交付的形式，借用金按 1、3、6、12 个月收取，也可按借用期一次性收取。为了保证承租方履约支付借用金，可以收取 1~2 个月借用金额的押金。学校出借库存物资所得收益应向承租方出具税务部门监制的统一发票，取得的借用金收入应依法纳税。

第四十一条 承租方借用库存物资可用作自用、经营、投资等经济活动。

第四十二条 加强对出借库存物资的日常跟踪管理。库存物资出借行为应纳入“资产管理信息系统”建立管理台账，实施动态管理，在年终单位财务会计报告中对相关信息进行披露。同时做好出借库存物资的监督及借用金催缴等日常管理工作；做好到期归还或置换物资或置换现金的回收工作。

第七章 收益管理

第四十三条 资产出租出借收入扣除税金、手续费等支出后，应上缴市级财政国库，纳入部门预算管理，同时在“资产管理信息系统”中填报“上海市市级事业单位国有资产收益登记表”。

第四十四条 因受规划拆迁、上级主管部门调整以及单位自身事业发展需要等因素影响，需提前解除租（借）合同，应向

承租（借）方支付未到期租（借）金或赔偿金的，由学校纳入部门预算列支。

第八章 监督和其他

第四十五条 资产出租出借，接受市财政局、市审计局等有关部门的监督检查。市教委有关部门按照各自职责，对学校出租出借行为进行监督检查。学校加强内审监督，防止未按规定申报擅自对资产进行出租出借，以及串通作弊、暗箱操作、违规利用资产出租出借的行为产生。对因管理不善、违规、失职、渎职造成资产在出租出借过程中发生损失的，应负经济赔偿责任，违反法律的追究其法律责任。

第四十六条 学校于每个会计年度终了后，按照部门决算报表格式、内容和要求，对其资产出租出借情况作出报告，报市教委，由市教委汇总后报市财政局。

第四十七条 学校下属单位及其他单位不得无偿占用学校的资产。已占用学校资产的，应按本办法进行清理，并按学校资产出租出借要求进行管理。

第九章 附 则

第四十八条 本办法未尽事宜，上级有规定的从其规定。

第四十九条 学校附属单位依据本办法精神自行制定相关制度。

第五十条 本办法由学校资产管理处负责解释。

第五十一条 本办法自印发之日起施行。

