长 安 大 学 文 件

长大资产〔2019〕338 号

关于印发《长安大学经营性房产管理办法》的通　　知

校属各单位:

为了进一步加强学校经营性房产管理，规范经营性房产管理行为，合理配置和有效使用经营性房产，防止资产流失，确保资产安全完整与保值增值，根据《教育部直属高等学校国有资产管理暂行办法》(教财〔2012〕6 号)、《教育部关于规范和加强高校国有资产管理的若干意见》(教财〔2017〕9 号)等文件规定，结合我校实际，修订了《长安大学经营性房产管理办法》，经校务会 2019 年 10 月 18 日审议通过，现予印发，请遵照执行。

长安大学

2019 年 10 月 23 日

长安大学经营性房产管理办法

第一章　总则

第一条 为了进一步加强学校经营性房产管理,规范经营性房产管理行为，合理配置和有效使用经营性房产，防止资产流失，确保资产安全完整与保值增值，根据《教育部直属高等学校国有资产管理暂行办法》(教财〔2012〕6号)、《教育部关于规范和加强高校国有资产管理的若干意见》(教财〔2017〕9号)及《长安大学国有资产使用管理办法》(长大国资〔2018〕75号)等文件要求，结合学校实际情况，制定本办法。

第二条 本办法所述经营性房产是指产权(含所有权、使用权)属于学校,经学校批准,允许向校内外单位或个人出租的房产(含建筑物、构筑物),包括商业用途、产业用途、服务校内师生有从事经营性行为等用途的房产。

学校对外临时或短期租借的会议室、报告厅、体育场馆、工会活动室、场地等公用房屋及各校区内的食堂用房，按照学校财务等有关规定执行，不纳入经营性房产管理范围之内。

第三条 学校经营性房产一般仅限用于向校内外单位或个人出租，不得用于对外投资、入股、合资或抵押。

第二章　管理机构及其职责

第四条 学校经营性房产实施“统一领导，分工管理”的管理

体制。学校经营性资产工作领导小组是学校经营性房产的领导机构，国有资产管理处负责经营性房产的产权管理，经营性资产管理处负责经营性房产的经营管理，计划财务处负责经营房产的财务管理，后勤管理处负责经营性房产的配套设施管理。学校其他部门和个人，未经批准不得擅自将学校经营性房产对外出租或经营。

第五条 学校经营性资产工作领导小组对经营性房产的具体职责:

（一）统一领导学校的经营性房产管理工作，界定管理单位与经营、使用单位的责权利关系。

（二）贯彻和落实国家相关政策法规，审议经营性房产管理的相关制度。

（三）负责审议国有资产管理处提出的对经营性房产类别和用途的界定,审议经营性资产管理处提出的经营性房产出租方案。

（四）审查经营性房产的出租、收费、分配等情况。

（五）制定合理的奖惩机制，规范经营性房产的管理。

（六）研究处理经营性房产的其他事务，重大事项按有关规定报学校相关会议审定。

第六条 国有资产管理处对经营性房产的具体职责:

（一）配合制定经营性房产管理办法等相关制度。

（二）负责经营性房产产权管理、类别和用途界定。

（三）负责调配和监管全校经营性房产情况。

（四）负责组织经营性房产的资产评估工作，确定房产租金指导价。

（五）执行上级部门的政策和要求，做好对经营性房产出租、出借等事项的审核和报批工作。

（六）负责经营性房产的绩效评价和监督，会同相关部门对违规单位和个人进行处理。

第七条 经营性资产管理处对经营性房产的具体职责:

（一）制定经营性房产管理办法等相关制度。

（二）根据经营性房产类别和用途，结合所处地段及结构，合理制定出租方案，择优确定出租使用对象。

（三）拟定与签署各类经营性房产租赁合同，收缴、催缴各类经营性房产出租收入，积极提高经营性房产出租收益，按时上缴学校。

（四）规范经营性房产使用单位日常经营行为，创造良好的经营环境。

（五）配合国有资产管理处向上级主管部门报备经营性房产的出租情况。按期将经营性用房招租过程、招租结果、租赁协议、承租方等相关资料报备。

（六）对经营性房产建筑物自身及水、电、暖、气、消防等配套设施进行日常维护。

第八条 计划财务处负责经营性房产的财务核算、开具发票、税金缴纳、收益管理等工作，并根据学校年度综合预算下拨经营

性房产物业日常管理及维护等费用。

第九条 后勤管理处等相关部门负责经营性房产建筑物的水、电、暖、气等配套设施的保障工作，确保正常使用。

第三章　经营性房产的调整及出租指导价的确定

第十条 国有资产管理处对经营性房产实施动态调整。调整应遵循以下原则:

（一）符合学校整体规划和布局，优先保证和满足学校正常的教学、科研、行政、后勤等用房的需求;

（二）有利于盘活闲置资产，优化资源配置，实现资产的保值增值和增加学校收益;

（三）保障教学、科研、校园文化环境的正常秩序，为师生员工提供便捷服务。

第十一条 对于到期后不再用于经营的房产,应及时调整为非经营性房产，交由国有资产管理处管理; 对于非经营性转为经营性房产或其他新增的经营性房产，应及时交由经营性资产管理处管理。

第十二条 经营性资产管理处应于每年年底将下一年经营性房产出租方案提交经营性资产工作领导小组审议，审议通过后的经营性房产出租方案作为招租的依据。

第十三条 国有资产管理处委托具有资质的第三方专业评估机构对经营性房产的租赁价值进行评估，评估价格经学校经营性资产工作领导小组审定后作为经营性房产出租的指导价格（以下

简称出租指导价)。

第四章　组织实施

第十四条 经营性房产出租，必须依照“公开、公平、公正”的原则，并对经营性房产出租实行分类管理。

（一）根据出租面积（建筑面积，下同）的大小，其职能分类如下:

凡一次性签订合同的出租面积不超过500平方米的，由经营性资产管理处以出租指导价为基础组织公开招租，根据实际情况也可采用邀请招租、竞争性谈判等方式。

凡一次性签订合同的出租面积超过500平方米（含500平方米）的，由经营性资产管理处提出申请，国有资产管理处通过招标形式确定承租人或承租单位。

招标程序依据《长安大学物资设备、服务集中采购及招标管理办法》相关规定执行。

（二）对于性质特殊或有特别用途的经营性房产，经学校经营性资产工作领导小组审批,可采用磋商性谈判等其他招租方式。

（三）对出租给校属企业作为办公用房及为学校师生员工提供保障性服务的经营性房产可根据实际情况给予租金优惠，由使用部门上报相关材料，经营性资产管理处提出优惠方案，报学校经营性资产工作领导小组审批。

（四）涉及“三重一大”事项的，由经营性资产管理处研究后报学校经营性资产领导小组审议,提交学校相关会议研究决定。

第十五条 经营性房产招租信息披露公开透明,经营性资产管理处招租前应在其网站或其他公共场所发布招租公告。发布的招租公告应包括但不限于如下内容:

（一）房产的位置、面积、功能和用途等基本信息;

（二）拟招租房产的租赁期限、租赁底价;

（三）报名参加招租的资格条件;

（四）招租的规则和成交的必要条件;

（五）招租参与保证金及缴纳方式;

（六）报名地点、方式和截止日期。

第十六条 经营性房产出租价格原则上不得低于出租指导价。对空置两个月以上或多次洽谈未成交的房产，如确因市场价格因素或因使用范围变更，可在低于出租指导价15%以内浮动，低于出租指导价15%（含15%）以上及有其它特殊原因的，报学校经营性资产领导小组会议研究决定。

第十七条 原租赁合同期限到期后，在原经营性房产继续向外出租的情况下，原承租人在符合招租条件的情况下，同等条件可优先续租。

第十八条 租赁期限内，如遇不可抗力因素及政府、学校统一规划、拆迁等原因致使合同无法继续履行的，租赁双方终止合同。经营性资产管理处按合同有关约定告知承租方，由承租方负责清空房产，租金按照实际使用的天数结算，未使用期间的租金退还给承租人。

第五章　合同、资金管理

第十九条　承租人一旦确定，经营性资产管理处与承租人应当在确定的次日起1月内签订房产租赁合同，合同应包括以下内容:

（一）房产位置、面积、功能及用途等基本情况;

（二）租赁期限;

（三）租赁费用及支付方式;

（四）装修条款及安全责任;

（五）保险责任及物业管理;

（六）提前终止约定;

（七）履约保证、违约责任及免责条款;

（八）其他条款或约定。

第二十条 经营性房产租赁合同一般不超过三年,对出租面积在100平方米（含）以上的,且租赁用于宾馆、金融等行业装修投入较大的房产可适当放宽，但最长不超过5年。

第二十一条 经营性房产租赁合同管理按照《长安大学经济合同管理办法（试行）》有关条款执行。

第二十二条 学校经营性房产的收益全部纳入学校预算,执行“收支两条线”的财务制度，进行统一核算和管理。

第二十三条 经营性资产管理处负责经营性房产的日常维护、维修管理,对需要大修的房产由经营性资产管理处报送大修预算,由学校列入大修计划。对符合物业管理条件的经营场所按规定的

标准收取物业管理费，用于房产及配套设施的日常维修。

第六章　奖惩及监督机制

第二十四条 国有资产管理处应制定经营性房产年度考核目标责任书，每年年末，负责对经营性房产经营状况及经营业绩进行评价与考核，并结合目标责任书进行奖惩。

第二十五条 国有资产管理处、计划财务处、审计处等相关职能部门按照其职权对经营性房产出租过程和日常管理进行监督检查。

第二十六条 相关职能部门工作人员在房产出租过程中严禁暗箱操作、以权谋私，不得有下列行为，否则将按有关规定追究相关负责人和当事人的责任，触犯法律的追究其法律责任:

1.未经审批、评估、招租等程序，违规出租房产的;

2.未按合同约定擅自降低租金的;

3.以消费方式冲抵租金收入、坐收坐支房产出租收入的;

4.擅自截留租金收入，私设“小金库”的;

5.疏于管理，失职渎职造成国有资产损失的;

6.在招租过程中未执行近亲属回避规定的;

7.干扰、影响第三方评估公司正常评估，或指示第三方评估公司违规评估的;

8.第三方评估公司以及相关人员违规操作，有意压低拟租赁房产评估价，致使评估结果与市场价有重大偏离造成国有资产严重损失的;

9.其他违法违规行为。

第七章　附则

第二十七条 本办法适用于学校经营性房产的管理和出租工作，由经营性资产管理处与国有资产管理处负责解释。

第二十八条 本办法自发布之日起施行。原《长安大学经营性用房管理办法（暂行）》（长大资产〔2016〕289号）同时废止。

第二十九条 本办法若与上级主管部门的文件规定不一致的，以上级文件为准。

抄送：校党政领导。

长安大学校长办公室　　2019年10月23日印发