

中国药科大学文件

药大国资〔2024〕172号

关于印发《中国药科大学房产出租出借 管理办法》的通知

各部门、单位：

《中国药科大学房产出租出借管理办法》经2024年第24次校务会研究通过。现予以印发，请遵照执行。

中国药科大学

2024年11月25日

中国药科大学房产出租出借管理办法

第一章 总则

第一条 为提高我校房产的使用效能，规范房产出租出借行为，促进国有资产保值增值，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）、《中国药科大学国有资产管理暂行办法》（药大产〔2018〕292号）等文件的相关规定，结合我校房产使用的实际情况，制定本管理办法。

第二条 本管理办法所指的出租出借房产（以下简称“经营用房”），是指产权隶属于中国药科大学（以下简称“学校”）的，除行政办公用房以外的各种房屋及其附属建筑、构筑物及场地等。

校内服务型日常生活配套服务用房是经营用房的一种，是指坐落于我校校园范围内，业态选择以服务师生为主、不以盈利为主要目的的经营用房。

第三条 房产出租、出借是指房产管理部门经学校批准后，将其管理使用的房产在一定时期内以有偿或无偿方式出租、出借给企业法人、其他组织或自然人使用的行为。

经营用房的承租人、借用人统称为经营用房使用人。

第四条 学校的房产应充分保障学校的教学、科研、管理、后勤保障、安全保卫等工作；任何部门、单位或个人均不得擅自将学校房产用于出租、出借。

第五条 有下列情形之一的学校房产，不得出租出借：

- (一) 已被依法查封、冻结的；
- (二) 权属有争议的；
- (三) 已作为资产抵押，未经抵押权人同意的；
- (四) 出租出借后可能破坏或影响校园环境和秩序的；
- (五) 有关法律法规或学校管理制度禁止出租、出借的其他情形。

第六条 学校经营用房的出租出借，必须严格依照《教育部直属高等学校国有资产管理暂行办法》(教财〔2012〕6号)、《教育部直属高等学校、直属单位国有资产管理规程》(教财函〔2013〕55号)办理报批报备手续。

第二章 管理机构及职责

第七条 学校校务会会议是我校出租出借相关事项的最高决策机构，有权决定经营用房的全部事宜，定期听取经营用房出租出借的情况报告。下列与房产出租出借有关的重大事项由校务会会议审议决定：

- (一) 与房产出租出借相关的管理办法；
- (二) 需要报教育部或财政部备案或批准的房产出租出借可行性报告、出租出借房产价值评估报告，以及其他相关备案材料；
- (三) 房产出租出借计划：包括计划出租出借的房产状况及现有用途、坐落与面积、账面价值或评估价、出租出借用途及时限等；
- (四) 其他与房产出租出借有关的重大事项。

第八条 校经营性资产管理委员会（以下简称“校经资委”）作为日常决策机构，有权在校务会会议的领导下，对经营用房的使用及管理作出决策。其相关职责包括：

（一）审议与房产出租出借相关的管理办法草案，并提交校务会审定；

（二）审议房产出租出借的可行性论证报告和价值评估报告等，并提交校务会审定；

（三）审议房产出租出借计划，并提交校务会审定；

（四）审定学校房产出租出借管理的具体实施细则；

（五）审定学校的有关房产出租出借的格式合同条款；

（六）审议与房产出租出借有关的其他一般事项。

第九条 学校国有资产管理处是经营用房相关工作的归口管理部门，学校另有规定的除外。

具体职责包括：

（一）起草房产出租出借管理办法及相关实施细则，并提交校经资委和校务会审批；

（二）规划制订房产出租出借计划，并组织开展相关的可行性研究论证和房产价值评估，并提交校经资委和校务会审批；

（三）起草拟定与房产出租出借管理相关的房产租赁或借用等合同的格式文本与条款，并报校经资委审定；

（四）根据校务会决议，向教育部办理出租、出借房产的报批或报备审批手续；

（五）对房产出租出借合同进行归口管理，按照《中国药科大学合同管理办法》等规定履行归口职责；

（六）监督检查房产出租出借合同的执行情况；

（七）监督处理房产出租出借过程中出现的相关法律纠纷，以及委托或聘用律师、审计专家等；

（八）其他与房产出租出借有关的管理工作。

第十条 经学校批准，国有资产管理处可委托校内其他职能部门或校外单位（以下简称“受托管理单位”）对出租出借的房产进行管理。

第十一条 按照经营用房出租出借使用用途，由信息化建设管理处对移动通讯运营商基站、机房等进行管理，由计财处对ATM机进行管理。

第十二条 计财处负责根据国有资产管理处提供的房产出租出借合同及相关材料，收取或确认已出租出借房产的租金收入，按规定缴纳相关税费。

第十三条 国有资产管理处、计财处、受托管理单位应根据教育部和学校内部控制的相关要求，对于上述各项职责，通过合理设置科室、岗位和 workflows 等措施，确保不相容岗位职责的分离。

第三章 计划与审批管理

第十四条 国有资产管理处应会同受托管理单位对学校的房产资源进行梳理，在确保学校房产资源优先满足学校教学、科研

工作的前提下，以保障师生基本生活为目标，制订房产出租出借计划。

第十五条 对于计划纳入出租出借范围的经营用房，国有资产管理处应按教育部规定，对其价值进行评估，组织开展必要的可行性论证，并附上可行性报告、评估报告及相关资料，提请校经资委审议。校经资委会提出审议意见后，提交校务会审定。

第十六条 对于计划用于设置自助售货机、自助洗衣机、自助打印机等商业化无人服务设施的场地，国有资产管理处负责制定合理的场地利用计划，并报校经资委和校务会审批后分步实施。

第十七条 学校房产出租、出借按照以下价值权限进行审批：

（一）出租出借房产单项或批量价值（账面原值，无账面原值依据评估价值，下同）在 500 万元以下的，由校经资委审核，经学校校务会审批后，将审批文件及相关资料报教育部备案；

（二）单项或批量价值在 500 万元以上（含 500 万元）至 800 万以下的，由学校校务会审核后报教育部审批，教育部审批后报财政部备案；

（三）单项或批量价值在 800 万以上（含 800 万元）的，由学校校务会审核后报教育部审核，教育部审核后报财政部审批。

审批权限额度调整变动以财政部、教育部正式发文公布的调整变动为基准。

第四章 经营用房使用人的评选原则和流程

第十八条 除学校另有规定和用途外，经营用房出租应当以

公开竞争方式进行，严格控制非公开协议方式。

第十九条 竞租人可为境内外企业法人、其他组织和具有完全民事行为能力的自然人。校内服务型日常生活配套服务用房竞租人原则上须为有三年以上同类型项目经验的企业法人。

第二十条 公开招租程序如下：

（一）发布招租公告。国有资产管理处确定招租代理机构，公开发布招租信息，公开发布信息的时间不得少于3个工作日。公告的主要内容包括：拟出租房产的位置、数量、面积、租赁期限、用途限制、转租限制、招租底价、竞租保证金、竞租时间、地点、竞价方式和交租方式等。

（二）竞租人报名。竞租人须根据招租公告要求持相关证明材料报名。竞租人应在规定期限内缴纳竞租保证金。

（三）公开招租。评审工作由招租代理机构负责组织，招租代理机构将组织成立招租评审小组，评审小组由招租人的代表和有关专家共三人以上的单数组成，其中专家的人数不得少于成员总数的三分之二。采用综合评分法的，竞租人参加招租活动近3年内取得的且履约6个月以上的业绩认定为有效业绩。代理机构公示招租成交结果，公示期1个工作日。

（四）合同签订。招租成功后，竞租人应在规定的时间内签订租赁合同，并按约定缴纳合同保证金和首期租金。

（五）房产交接。首期租金及保证金到账3个工作日内，办理房产交接手续。

第二十一条 竞租人认为招租文件、招租过程、成交结果使自己的权益受到损害的，可以以书面形式向招租代理机构提出质疑。对招租文件提出质疑的，应当在招租公告期内提出。对招租过程、成交结果提出质疑的，应当在成交结果公示之日起3个工作日内提出。

招租代理机构不得拒收质疑竞租人在质疑期内发出的质疑函，应当在收到质疑函后3个工作日内作出答复，并以书面形式通知竞租人。

招租代理机构质疑处理完毕后方可发出成交通知书。

第二十二条 竞租截止后竞租人不足3家或者通过资格审查或符合性审查的竞租人不足3家的，除招租任务取消情形外，按照以下方式处理：

（一）招租文件存在不合理条款或者招租程序不符合规定的，招租人、招租代理机构改正后依法重新招租；

（二）招租文件没有不合理条款、招租程序符合规定，招租人、招租代理机构依法发布二次招租公告；

（三）发布二次招租公告后，参加竞租的竞租人仍不足三家的，经现场评审委员会、招租人及参加竞租的竞租人同意，招租活动继续（如竞租人只有两家，进行谈判并二次场地费报价，以二次场地费的报价作为评分依据；如竞租人只有一家，进行谈判并二次场地费报价，二次场地费报价作为最终的成交金额）。

第二十三条 出租出借合同应优先使用学校发布的合同示范

文本。出租出借合同统一由国有资产管理处进行归口管理。

第二十四条 经营用房出租、出借的期限原则上不得超过 5 年。

第五章 经营用房的管理

第二十五条 国有资产管理处应加强对经营用房的监管，确保出租、出借合同的履行。

第二十六条 国有资产管理处和受托管理单位须严格监督经营用房用途，经营用房使用人须按合同约定用途使用房产，严格遵守租赁、借用合同的规定，若有违法行为并拒不纠正的，学校有权无条件收回出租出借房产并追究其法律责任。

第二十七条 国有资产管理处和受托管理单位须严格按照租赁、借用合同，督促经营用房使用人按时足额缴纳租金。

第二十八条 出租出借房产的租金收入全额上缴学校，纳入单位预算。出租出借房产所需的修缮支出，由学校预算统一安排。

第二十九条 受托管理单位的管理费用，由国有资产管理处根据出租出借房产的实际情况提出建议报校经资委审议后提交学校审定。

第六章 责任与监督

第三十条 出租出借房产的管理坚持“公开、公平、公正”原则，接受学校有关部门的监督和审计。

第三十一条 国有资产管理处定期或不定期对经营用房出租、出借情况进行监督检查，对发现的问题督促受托管理单位或

经营用房使用人及时改正，对于可能会给学校造成不良声誉影响或导致学校重大损失的部门、单位或个人，学校给予批评和追责。

第三十二条 未经学校批准擅自将学校房产对外出租、转租、出借的，隐瞒、截留、坐支和挪用出租、出借收入、暗箱操作从中牟利、存在经济安全隐患等行为，对直接责任人和相关负责人，学校按规定给予党纪政纪处分。涉嫌违法犯罪的，移交司法机关处理。

第七章 附则

第三十三条 企业法人、其他组织或自然人临时承租、借用学校对外开放的教室、实验室、礼堂、会议室、体育设施或场地等行为，不适用于本管理办法，具体管理办法由学校另行制订。

第三十四条 本办法由校务会授权国有资产管理处负责解释。

第三十五条 本办法自公布之日起施行。原《中国药科大学房产出租出借管理办法（试行）》（药大建〔2020〕93号）同时废止。