玄政〔2025〕44号

关于印发《玄武区区属单位房屋出租管理办法》的通知

各街道办事处、区各委办局、区各直属单位：

《玄武区区属单位房屋出租管理办法》已经区政府同意，现印发给你们，请认真组织实施。原《玄武区区属单位房屋出租管理办法》（玄政〔2022〕150号）同时废止。

南京市玄武区人民政府

2025年5月6日

玄武区区属单位房屋出租管理办法

第一章 总则

第一条 为进一步规范区属单位房屋出租行为，提高国有资产运营质效，防范廉洁风险，根据《行政事业性国有资产管理条例》（国务院令第738号）、《南京市房屋租赁管理办法》（市政府令第338号）、《南京市市级行政事业单位房产出租管理办法》（宁政办发〔2018〕74号）、《市政府办公厅关于进一步加强全市国有出租房产规范管理的通知》（宁政办发〔2022〕66号）、《南京市国资委监管企业物业出租管理办法》（宁国资委产〔2024〕12号）等规定，制定本办法。

第二条 本办法适用于全区各街道、区机关各部门、各事业单位及纳入预算管理的社团组织和区国资办履行出资人职责的区属集团及其所属各级全资、控股和实际控制企业（以下统称“区属单位”）。

第三条 本办法所称房屋出租，是指区属单位作为出租人（以下简称“出租单位”），将其拥有产权或实际控制权的房产、土地及其附着物租赁给自然人、法人或者其他组织（以下统称“承租人”）使用，并由承租人支付租金的行为。

第四条 区属单位房屋出租管理应遵循以下原则：

（一）坚持全面覆盖与分类管理相结合；

（二）坚持规范操作与授权放活相结合；

（三）坚持公平公开与提质增效相结合。

第二章 工作职责

第五条 区国资办是监管区属单位房屋出租管理的监管主体，主要履行以下职责：

（一）指导主管单位修订完善房屋出租管理制度，监督区属单位房屋出租行为；

（二）运用在线监管信息系统，加强区属单位房屋出租动态管理；

（三）引导区属单位加大房屋资源盘整力度，发挥协同效益；

（四）法律、法规、规章、规范性文件和国资监管制度规定的其他职责。

第六条 区财政局是监管全区行政事业单位房屋出租租金收益的监管主体，主要履行以下职责：按照“收支两条线”原则，督促区行政事业单位及时缴纳房租收益。

第七条 主管单位是本单位及其下属单位房屋出租管理的责任主体，主要履行以下职责：

（一）制定主管单位房屋出租管理细则；

（二）依权限审核、审批本单位及其下属单位房屋出租事项；

（三）对本单位及其下属单位房屋出租管理情况开展监督检查，督促出租单位及时整改；

（四）督促下属单位加大房屋资源盘活利用力度。

第八条 出租单位是房屋出租实施的责任主体，主要履行以下职责：

（一）制订本单位房屋出租管理细则；

（二）依权限审核本单位房屋出租事项；

（三）组织实施、督导、检查本单位房屋出租情况；

（四）盘活利用本单位存量房屋资源。

第三章 决策权限

第九条 房屋出租行为的统一监管不改变出租单位的权利和义务，按照“谁出租、谁担责”的原则，由出租单位规范本单位房屋出租事项，履行监督管理主体责任。

第十条 房屋出租应制定出租方案，明确拟出租房屋的出租范围、招租方式、租金租期、信息发布等内容，方案应对房屋出租的经济性、可行性、合法性等进行论证并提出意见。

第十一条 房屋出租事项应由出租单位履行集体决策程序，并按规定权限履行报批程序，严禁个人擅自决定或改变集体决策意见。

第四章 公开出租

第十二条 区属单位出租房屋，原则上实行公开出租，在政府公共资源交易平台挂牌，确定承租人。

第十三条 区行政事业单位公开出租报主管单位审核、区国资办审批；区属企业公开出租报区属集团审批。报送材料时需保证材料真实、有效、完整。

第十四条 鼓励出租单位通过公共资源交易中心、微信公众号和其他受众面广的房屋信息服务平台，多渠道对外公开发布房屋招租信息。

第十五条 非本市房屋，出租单位应在房屋所在地市级公共资源交易机构公开发布招租信息、完成交易程序。

第十六条 为确保出租资产不受损害，符合城市规划、市容管理要求，避免对第三方造成影响，在招租方案中可附加相应的承租条件，承租条件不得有明确指向性，不得违反公平竞争原则。

第十七条 出租单位发布房屋招租信息应包括但不限于：拟出租房屋的位置、面积、功能用途等基本信息，拟出租期限，租金底价，租金增长机制，出租单位名称、联系人、联系方式，接受投诉的单位、联系人、联系方式等。

第十八条 首次招租信息发布时间不少于10个工作日，首次招租期满未征集到意向承租人的，经出租单位集体决策，可在不低于评估价格的90%范围内设定新的挂牌价，延长招租期限，每次延长招租不少于5个工作日；二次招租期满仍未征集到意向承租人的，可调整挂牌价低于评估价格90%，须经一定决策程序方可继续挂牌，其中区属企业须报区属集团集体决策；区行政事业单位须报区政府专题会议审议。

第十九条 经公开征集只产生一个意向承租人时，出租单位可以不低于底价与意向承租人签订出租合同。经公开征集产生两个及以上意向承租人时，须遵循“价高优先”的原则遴选承租人后签订出租合同。

第五章 协议出租

第二十条 以下特殊情况，可采用协议方式出租：

（一）涉及国计民生、公共安全、公共卫生、社会秩序或文物保护等对承租方有特殊要求的；

（二）承租人为行政事业单位、区属国有全资、控股、实际控制企业的；

（三）涉及历史遗留问题的房屋出租；

（四）20平方米及以下的房屋出租；

（五）租期不超过6个月的一次性短租行为；

（六）居住性用房出租。

第二十一条 其中涉及第二十条（一）至（三）款的，由主管单位提出书面申请及相关业务部门认定的证明资料，报区政府专题会议审议。

第二十二条 其中涉及第二十条（四）至（六）款的，应在出租单位内部进行公示，公示期不少于5个工作日，公示内容包括但不限于拟出租房屋基本情况、租期租金、协议出租理由、拟承租人等。公示结束后报主管单位审批。

第六章 招商引资方式出租

第二十三条 产业园区、商业综合体、商业街区等可以采取招商引资方式实施房屋出租，其中区行政事业单位所属房屋需书面征求区投促局、区商务局等相关业务部门意见。

第二十四条 区属企业采取招商引资方式实施房屋出租，承租人应符合以下条件之一：

（一）自主创新能力较强，具有一定的科技实力或产业竞争力，发展前景态势良好，经济贡献较强，具有一定的“强链、补链、延链”能力以及推动产业集聚集群发展上具有重大影响力、带动力的优质实体企业；

（二）国内外一流品牌或业内排名前列，具有较强的消费引流带动能力，能够对房屋整体经营效益和价值提升具有较强促进作用的商家；

（三）其他经相关业务部门认定的承租人。

第二十五条 区属企业应遵循市场惯例和公平原则，确保国有资产保值增值的前提下，制定招商引资房屋出租实施细则，明确招租方式、租金底价确定方式、租金收取方式、租期、违约失信清退等事项。实施细则经区属企业“三重一大”决策后，报区属集团董事会审议。

第二十六条 鼓励区行政事业单位采取招商引资方式实施房屋出租，在遵循市场惯例和公平原则，确保国有资产保值增值的前提下，通过市场化方式择优选取第三方公司进行合作。以上事项须由主管单位提出书面申请，明确租金评估价格、收取方式、租期、违约失信清退等事项，报区政府专题会议审议。

第七章 租金租期

第二十七条 房屋公开出租租金底价、协议出租价格，应采取评估方式确定。

区属企业招商引资房屋出租底价应以评估价格为基础，结合市场行情、经营业态以及招商引资的需要综合确定。租金确定依据按企业档案管理规定留存备查；区行政事业单位招商引资房屋出租底价，原则上不低于评估价格。

第二十八条 区行政事业单位之间出租房屋，租金价格可由双方协商确定。

第二十九条 房屋出租期限应符合《中华人民共和国民法典》有关规定，参考房屋性质、用途特点等合理确定。原则上用于办公的不超过3年，用于生产经营的不超过5年，用于商业经营的不超过10年，用于园区运营的不超过15年，特殊情况最长不得超过20年。其中公开出租、协议出租租期超过5年的，需报区政府专题会议审议。

第三十条 公开出租、协议出租的房屋出租期限超过3年的，应根据经济社会发展情况建立合理的租金增长机制，并在出租合同中予以明确。

第三十一条 严格控制公开出租、协议出租的房屋免租期，确需给予免租期的原则上不超过合同租期的1/12，且不超过6个月。

第八章 合同管理

第三十二条 出租单位应加强承租人管理，认真审查承租人的财务经营状况、信用情况，择优选取资信可靠、履约能力强的承租人。

第三十三条 房屋出租应按照相关法律、法规规定，参照区国资办制定的合同范本签订合同，原则上不得改变合同范本中主要条款。房屋出租合同自签订之日起10日内，由出租单位将合同原件等相关资料报区国资办备案。

第三十四条 房屋出租合同原则上应明确禁止转租分租。对因招商引资、经营业态、行业惯例等特殊情况确需转租分租的，出租单位应对承租人的企业实力、经营状况以及涉诉情况等开展尽调，由出租单位按照本单位房屋出租管理细则的规定，集体决策后方可转租分租；转租分租行为须事先征得出租单位同意，否则不得转租分租。

第三十五条 严格控制续租。出租合同到期后原则上应重新招租，无违约行为的原承租人可在同等条件下优先承租。通过公开招租的房屋，特殊情况续租的，应在承租人无拖欠租金行为、续租租金比原租金合理增长且不低于同期评估价的前提下，由出租单位履行集体决策程序后，区行政事业单位报主管单位审核、区国资办审批；区属企业报区属集团审批。

第三十六条 区行政事业单位因履行行政职能和完成事业任务需要不再出租的房屋，由出租单位履行集体决策程序，并报主管单位、区国资办备案后收回。

第九章 监督管理

第三十七条 区属单位房屋有下列情形之一的，不得出租：

（一）已被依法查封、冻结；

（二）已认定为违法建筑；

（三）产权不清，存在产权纠纷；

（四）未取得其他产权共有人书面同意；

（五）其他禁止出租的情形。

第三十八条 房屋出租过程中不得有以下行为：

（一）未经审批，擅自出租；

（二）未按规定程序出租；

（三）行政事业单位收取的租金不及时上缴财政；

（四）擅自降低或减免合同约定的租金；

（五）隐瞒、坐支、滞留、截留、挪用或私分租金、以消费方式冲抵租金收入、私设“小金库”；

（六）其他违法违纪行为。

第三十九条 出租单位要高度重视安全管理工作，强化组织领导，明确安全责任目标，制定安全管理工作方案。

第四十条 出租单位应对出租情况进行定期检查和随机抽查，及时发现纠正问题，确保房屋出租合规有序。

第四十一条 主管单位应加大对本单位及其下属单位房屋出租行为的监管力度，运用在线监管系统等信息化手段抓好房屋出租管理，强化监督检查和专项审计，对在房屋出租中的程序不规范、定价不合理、合同不完善，以及擅自超期限出租、转租分租等问题，及时向出租单位进行提示警示，敦促出租单位全面清查整改。

第四十二条 区国资办加强对区属单位房屋出租管理工作的指导，通过督查、专项检查等方式，对区属单位房屋出租行为进行监督。对接财政、审计、纪检监察等部门，对出租单位在出租过程中出现滥用职权、玩忽职守、违法违规行为，造成国有资产损失的，按管理权限依法依纪进行追责。

第四十三条 国有企业房屋出租情况列入年度区属国有企业综合业绩及企业负责人薪酬考核。

第四十四条 主管单位每季度初10日内将上季度本单位及下属单位房屋出租情况报表、每年1月31日之前将上年度房屋出租及闲置情况报告报送至区国资办。

第十章 附则

第四十五条 园区房屋、人防工程、直管公房等房屋出租，由其主管部门按相关规定监督管理，出租情况每半年报区国资办备案。

第四十六条 区行政事业单位下属集体企业房屋出租，由其主管部门按照集体企业资产管理相关规定进行监管。

第四十七条 出租单位将房屋委托、承包给他人经营，或者以联营等名义将房屋交由联营方使用且不承担经营风险而获取收益的，视同出租行为，应按本办法执行。

第四十八条 政府对公有住房、保障性住房、停车位、公建配套、幼儿园、托育机构、养老机构等特殊房屋出租有规定的，从其规定。长租公寓、酒店式公寓、企业用于分配给本企业职工租住的存量住宅、以资产运营管理为主业的企业通过市场化方式获得经营权的房屋出租行为，不属于本办法规范范围。

第四十九条 本办法由区国资办负责解释。

第五十条 本办法自发布之日起施行，《玄武区区属单位房屋出租管理办法》（玄政〔2022〕150号）同时废止。

南京市玄武区人民政府办公室 2025年5月7日印发