## 关于《巩义市行政事业单位和国有企业

房产出租管理办法（征求意见稿）》的

起草说明

1. 起草背景

为加强市级行政事业单位国有资产管理，规范房产对外出租行为，提高国有资产使用效率，确保国有资产保值增值，同时因《巩义市人民政府关于印发<巩义市行政事业单位房产公开招租交易实施办法>的通知》（巩政文〔2018〕17号）文件已过有效期，现结合《郑州市财政局关于印发<郑州市市级行政事业单位房产出租管理办法>》（郑财资〔2019〕55号）等相关文件精神，结合我市实际，制定本办法。

1. 修订内容
2. 新办法增加明确适用范围。适用于我市党的机关、人大机关、行政机关、政协机关、审判机关、检察机关、各民主党派机关、人民团体、事业单位和市国有企业（以下简称行政事业单位和国有企业）的房产出租行为。
3. 新办法增加了以事业合作等名义将房产提供他人使用、各类政策性保障住房的管理。
4. 新办法明确管理机构及职责。市财政局负责制定相关规章制度，是房产出租管理的综合职能部门，各单位承担房产对外出租主体责任，主管部门承担对外出租主体监管责任。

4、新办法中增加对未征集到承租人时，价格进行降低进行了说明，老办法中无此条款：“经公开招租未征集到意向承租人，可降低租赁底价再次公开招租，但不得低于评估价值的90%，第二次公开招租未征集到意向承租人，可降低租赁底价，进行第三次公开招租，但不得低于评估价值的80%，并报市财政局审批，批准后方可进行”。

5、新办法中进一步规范了房产出租程序，明确了需要提供的审核及备案材料。程序分三步走，第一步由单位申报，第二步主管部门审核，第三步市财政局审批；需提供公开招租相关申请材料和出租合同等备案资料。

6、新办法增加合同管理一章。对租赁合同的签订、履行、变更、解除、争议的解决等方面进行了明确。

7、新办法增加租金收入管理一章。明确行政事业单位对房租实行“收支两条线”管理，国有企业出租收入及时入账。

8、新办法增加监督检查责任。明确了主管部门和市财政局的监督检查职责。

9、新办法删除对出租批次总面积低于 30 平方米或批次年总租金不超过 5 万元的，由行政事业单位参照市场行情商财政部门确定出租底价，进场公开竞拍。

10、新办法删除对承拍机构在竟拍日的7日前，就有关出租房产信息经交易中心对其内容的一致性、准确性进行审核后，分别在电视台、交易中心网站等媒体发布竞拍公告。

11、新办法与郑州办法对比增加出租房产期限在 6 个月以内（含 6 个月）的，由主管部门审批后下达批复文件，并通过信息系统报市财政局备案。