

北京化工大学文件

北化大校办发〔2025〕9号

关于印发《北京化工大学 房产出租出借管理办法（修订）》的通知

各学院、部、处及校直属单位：

《北京化工大学房产出租出借管理办法（修订）》经2025年3月20日第5次校长办公会议审议通过修订，现印发给你们，请遵照执行。

北京化工大学
2025年3月26日

北京化工大学房产出租出借管理办法

（修 订）

第一章 总 则

第一条 为进一步加强学校国有资产管理，规范学校房产出租出借行为，维护学校合法权益，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）、《教育部办公厅关于进一步加强国有资产出租出借管理的通知》（教财厅函〔2020〕9号）等文件精神 and 《北京化工大学国有资产管理办法》（北化大校办发〔2019〕5号）等规定，结合学校实际情况，制定本办法。

第二条 本办法所指房产是指除公有住房以外，学校拥有产权或使用权的各类公有房屋、构筑物以及场地等。

第三条 房产出租出借是指在保证履行学校职能和完成事业任务的前提下，将学校房产以有偿或无偿方式提供给公民、法人或其他组织使用的行为。

第四条 房产出租出借须经学校批准，并经上级主管部门备案或审批。未经批准和授权，任何单位或个人不得将学校房产对外出租出借。

第五条 学校房产出租出借应符合国家有关法律法规的规定，加强可行性论证、法律审核和监管，做好风险控制和跟踪管理，并应坚持以下原则：

（一）房产应优先保证学校事业发展的需要；

(二) 出租出借房产应不存在权属争议;

(三) 房产出租出借应遵循“公平、公开、公正、择优”原则, 并且原则上应有偿使用;

(四) 参考市场评估价格确定出租出借房产的租金基准价。

第二章 管理体制

第六条 学校对房产出租出借实行“统一管理、分类委托、授权经营、成本核算”的管理模式。

第七条 学校校长办公会是房产出租出借的决策机构, 负责审议房产出租出借的规章制度、授权委托相关事宜(包括授权周期、受托单位、授权出租范围、租金基准价等), 以及审议单项或批量账面原值在 500 万元(含)以上的出租出借事项。房产出租出借相关重大事项, 还应报学校党委会审议。

校长办公会授权房产出租出借工作领导小组对单项或批量账面原值在 500 万元以下的房产出租出借事项进行审批。

第八条 学校成立房产出租出借工作领导小组(以下简称领导小组), 为房产出租出借工作日常决策、综合协调机构, 主要职责有:

(一) 审议校长办公会授权的, 以及本办法列举的, 房产出租出借过程中的相关事项;

(二) 审议房产出租出借相关制度草案、合同中特殊约定条款等其他需要审议的事项;

(三) 监督相关单位做好房产出租出借工作。

领导小组由分管国有资产与实验室安全管理处（以下简称国资处）的校领导任组长，成员包括国资处、财务处、采购与招标办公室、西校区管理办公室、北校区工作办公室等单位负责人，领导小组办公室设在国资处。

第九条 国资处为房产出租出借归口管理部门，主要职责有：

- （一）拟定与房产出租出借相关的规章制度；
- （二）学校房屋资源动态调整过程中，提出拟出租房产的宏观建议；
- （三）负责房产出租出借事项常规管理工作；
- （四）负责出租出借房产经营和收益的监管与绩效考核；
- （五）按规定向上级主管部门报批报备房产出租出借事项。

第十条 受托单位对授权范围内房产出租出借进行全流程管理，主要职责有：

- （一）制定授权房产出租出借的管理细则和管理流程，细则中应包括但不限于对承租方经营内容的监督与检查、发生违法行为学校有权无条件收回房产并追究其法律责任；
- （二）负责授权房产出租出借的可行性论证和公开招租、合同订立、合同执行及纠纷处理等工作；
- （三）负责按合同额及时全额上缴租金；
- （四）负责授权出租出借房产的日常维护、监督检查、消防及安全管理；
- （五）及时了解承租方动态，对可能发生的纠纷进行预判，

并采取必要止损措施；

（六）负责授权房产出租出借台账记录，负责出租出借事项向学校上级主管部门报批报备所需承租方材料及其他相关资料的整理工作。

第三章 授权委托管理

第十一条 学校与受托单位签订房产出租出借授权委托书，内容应包括但不局限于授权周期、授权出租范围、租金基准价，受托单位的出租任务等内容。其中受托单位的出租任务由领导小组审议，通过后执行。

第十二条 出租出借房产原则上按所处校区进行分类授权委托管理，特殊情况需报校长办公会审议。

（一）对外经营型用房：是指规划和建设时，适于租赁的临街房产和其他不适宜用于教学科研工作的房产，由学校授权北京北化大投资有限公司或北京北化大科技园有限公司管理；

（二）校内服务型用房：是指坐落于校园范围内，业态选择以师生服务为主、不以盈利为主要目的的经营用房，由学校授权后勤保障部管理，后勤服务集团负责具体经营；

（三）科技成果孵化用房：是指用于科技成果孵化和支持创新创业的房产，由学校授权北京北化大科技园有限公司管理。

第四章 过程管理

第十三条 拟出租出借房产经学校校长办公会审议或者经学校上级主管部门审批通过后，学校授权委托给受托单位，由受托

单位具体开展出租出借业务。

第十四条 房产出租出借应采取公开招租形式确定承租方和租赁价格，租赁价格原则上不得低于租金基准价。

第十五条 受托单位应组织 3 人以上单数成员的招租小组实施招租，其中应至少包含两个及以上业务部门工作人员。与意向承租人有直接利益关系人员应回避。

第十六条 对外经营型用房原则上应采取公开竞价形式确定承租方。公开招租公告应发布在校园网、公告栏或社会公开平台上，公告期限不少于 5 个工作日。如两次公开招租报价均低于租金基准价或无人竞价，按流标办理，由领导小组审定议价招租流程或其他招租方式。

第十七条 商业办公用楼、宾馆可采用公开定价方式对外出租，租金价格不得低于租金基准价。

第十八条 受托单位需将招租结果提交领导小组审议，出租出借房产单项或批量账面原值在 500 万元（含）以上的招租结果，还需提交校长办公会审议，通过后再与承租方签订房屋租赁合同，且合同起始日期应晚于领导小组（或校长办公会）审议通过的日期。

第十九条 房产出租出借合同中租借期限原则上不超过 3 年。租借期限确需超过 3 年的，需经领导小组审议，出租出借房产单项或批量账面原值在 500 万元（含）以上的合同，还需提交校长办公会审议，通过后执行。合同期限最多不超过 5 年。

第二十条 房产出租出借合同到期后，原则上不得直接续租续借，受托单位应按照规定重新履行相关程序。

第二十一条 承租方申请提前终止合同的，受托单位应按照合同相关约定，制定收缴应付款项、清退收回房屋等方案，报领导小组审议，出租出借房产单项或批量账面原值在 500 万元（含）以上的，还需提交校长办公会审议，通过后执行。

第二十二条 房产出租出借合同条款中应明确：

（一）租赁房产的位置和面积、租赁期限、租金单价、租金总额及租金递增比例、履约保证金、租金支付方式、甲乙双方的责任和义务、合同变更及解除、争议解决方式等；

（二）经营内容必须符合国家法律和行业规定；

（三）承租方以及经营活动不得影响学校教学科研工作、校园文化建设及师生员工生活的正常秩序；

（四）承租方需遵守学校的各类安全管理要求；

（五）退租时承租场地状态以及承租期间相关资产损耗等的赔付资金出处。

第二十三条 受托单位应与承租方签订出租出借房产的消防安全责任书；租赁场地为地下空间的，还应与承租方签订地下空间安全使用责任书。受托单位应做好出租出借房产的安全管理工作，以及协调承租方积极配合学校各项安全检查。

第二十四条 受托单位应监管受托房产等国有资产的安全与完整，保护国有资产不受破坏，实现可持续使用。

第二十五条 出租房产的日常维修维护费用，受托单位可从租金结算收入和物业服务收入中支出，维护维修应按照学校相关文件要求执行。需要大修的房屋，由学校列入修缮项目计划。

第二十六条 受托单位自营或聘请的物业公司向租户提供相应物业服务的，应按国家物业管理相关规定签订专门服务合同。物业服务收入单独建账管理，确保专款专用，不得将出租出借收入混同物业服务及其他服务性收入。

第二十七条 学校根据教学科研工作和校园规划需要，有权变更授权周期，但需提前 3 个月书面告知受托单位，由此造成的违约责任依合同有关规定执行。

第五章 收入管理

第二十八条 出租出借的租金收入应按与租户签订合同的金额全额（按含税额度）上缴学校财务处。财务处依照相关制度进行账务处理、税费缴纳、收益核算，并开具合法票据。

第二十九条 受托单位为独立法人的，在完成房产出租任务的前提下，由学校按以下分配原则予以结算安排：租金全额（含税）收入高于出租金基准价 25%（含）以内的部分，原则上由学校缴纳税费后全部结算安排给受托单位；租金全额（含税）收入高于租金基准价 25% 以上的，则高出 25% 的部分原则上由学校缴纳税费后按 50% 比例结算安排给受托单位。

第三十条 受托单位应根据国家、学校的相关财务制度对学校结算安排的资金制定相应的管理办法，确保该项资金用于对外

出租出借活动发生的相关日常管理运行业务、日常维修维护和税费等业务经营管理活动。

第三十一条 受托单位为学校二级单位的，租金全额（含税）及时上缴给学校，按学校财务处相关制度要求管理。

第六章 监督检查

第三十二条 国资处对学校出租出借房产进行监督检查，对发现的问题监督受托单位及时整改。

第三十三条 因受托单位管理原因造成房屋及附属设施部分或者全部毁损或其他损失的，由受托单位负责赔偿，学校有权立即终止委托协议。

第三十四条 对未经批准擅自将学校房产对外出租出借的，对隐瞒、截留、坐支或挪用出租出借收入的，一经查实，视情节轻重，追究相关责任人的经济责任和行政责任，构成犯罪的，报送相关部门依法处理。

第七章 附 则

第三十五条 本办法由国资处负责解释，自发布之日起施行，原《北京化工大学房产出租出借管理办法》（北化大校办发〔2021〕43号）同时废止。

（此页无正文）