

南京市栖霞区人民政府文件

宁栖政规字〔2020〕2号

区政府关于印发栖霞区公有房屋及土地集中 管理暂行办法的通知

各街道办事处，区府各部门、各直属单位：

现将《栖霞区公有房屋及土地集中管理暂行办法》印发给你们，请结合实际认真贯彻执行。

南京市栖霞区人民政府

2020年8月24日

栖霞区公有房屋及土地集中管理暂行办法

(修订)

第一章 总 则

第一条 为进一步加强栖霞区公有房屋及土地资产管理工作，维护国有资产的安全完整、优化配置及有效利用，根据《中华人民共和国企业国有资产法》《行政单位国有资产管理暂行办法》《事业单位国有资产管理暂行办法》《南京市市级行政事业单位房产出租管理办法》《南京市企业国有资产监督管理条例》《南京市国有企业房产出租管理办法》《南京市栖霞区国有资产管理暂行办法(修订)》及预算管理等有关规定，结合本区实际，特修订本办法。

第二条 本办法所指的集中管理范围包括：全区各街道办事处及下属单位、各级党政机关、事业单位、区属国有（集体）控股企业、市属区管平台类企业等（以下简称“各单位”）。

第三条 本办法适用于各单位拥有、占有、使用的公有房屋及其相应土地或净地集中招租等行为。

第四条 本办法所称“单位公有房屋及土地使用权集中招租”是指单位在保证履行行政职能、完成事业任务和保障企业正常经营的前提下，经批准统一将占有、使用闲置的各类商业服务性用房、生产性用房、仓储性用房、居住性用房等房屋资源，在一定时期内以有偿方式让渡给公民、法人或其他组织使用的

行为。

第五条 公有房屋及土地使用权集中招租原则上应公开操作，规范出租。

第二章 管理部门及职责

第六条 区纪委监委、区审计局、区住建局、区规划资源分局、区司法局和区财政局（国资办）等部门组成栖霞区公有房屋及土地集中管理工作领导小组（以下简称“区公房领导小组”），区政府主要领导任组长、分管领导任副组长，区公房领导小组对公有房屋及土地集中管理工作进行指导、协调和监督，对各单位提出的协议租赁、低于评估价租金、超过本办法规定的出租期限或免租期申请等形成初步意见后报区政府审定。区公房领导小组办公室设在区财政局（国资办）。

第七条 区财政局（国资办）是公有房屋及土地集中管理的综合监管部门，负责牵头制订管理制度、租赁合同范本，聘请有资质的中介机构评估出租价格，按照规定权限审批出租事项，汇总出租、收入信息，实施监督检查，向区公房领导小组报告公有房屋及土地集中管理情况等工作。

区纪委监委依据问题线索，依法、依规、依纪严肃追究责任。

区审计局负责对各单位资产管理、资金收缴、租金使用情况进行审计监督。

区住建局负责对公开招租各有关单位进行相关政策解释及业务指导。区房产交易服务市场负责对达到公开招标范围的公有房屋及土地使用权进行招租，建立和完善我区公开招租不良行为名录。

区规划资源分局负责对区国有、集体土地使用权出租的审查和监督管理。

区司法局负责指导管理制度、租赁合同范本等文件制订，组织、指导和参与相关出租单位矛盾纠纷化解工作。

区审计局、区司法局、区财政局（国资办）、区住建局、区规划资源分局共同负责对公有房屋及土地使用权公开招标出租的监督工作。

第八条 各主管部门负责审核本部门及所属单位公有房屋及土地所有权出租管理事项，负责本部门及所属单位公有房屋及土地信息系统数据监管，按月督促所属单位完成系统登记工作，对公有房屋及土地管理进行监督等工作。

第九条 各单位负责公有房屋及土地的具体管理，具备条件的公有房屋及土地应尽快办理权证，确保出租资产的使用安全，办理出租报批手续，按有权部门批准的方式组织招租、完善合同管理，及时收缴相关收入，按期做好出租资产到期清场工作，按月在“栖霞区国资国企管理信息系统”中对公有房屋及土地资产使用、出租、收租、特殊事项等情况进行填报，实施动态监管。

第三章 集中招租的方式

第十条 对公有房屋及土地出租行为的管理方式实行集中招租，主要采取普通招租、公开招标、邀请招标、竞争性谈判、协议租赁等方式。

房屋权属清晰，相关建设资料不全、暂未取得合法权证的，由出租单位说明情况，参照本办法相关规定，由主管部门研究确定租赁方案报区财政局（国资办）备案后可采取非公开方式招租，租赁合同报区财政局（国资办）备案。

第十一条 房屋出租面积 300 平方米以下且年租金 15 万元以下；土地出租面积 5 亩以下且年租金 25 万元以下可采取普通招租。

第十二条 房屋出租面积达到 300 平方米以上或年租金达到 15 万元以上；土地出租面积达到 5 亩以上或年租金 25 万元以上且具备下列条件的房屋（土地使用权）应进行公开招标：

（一）房屋应具有合法不动产权证（房屋所有权证）或合法有效的建设工程规划许可证；

（二）土地使用权应具有合法国有（集体）建设用地使用权证。

第十三条 有下列情况的可采取竞争性谈判或邀请招标：

（一）根据政府有关规定或特定要求，针对特定范围的承租人群出租的公有房屋及土地；

（二）未达到公开招标要求的公有房屋及土地使用权；

（三）采用公开招标、邀请招标方式招租时，符合招标条件的投标人连续两次达不到法定人数的，可采用竞争性谈判方式进行招租；

（四）区政府批准的其他情况。

第十四条 特殊情况需采取协议租赁等其他方式的，须由经营单位提出申请，经区公房领导小组研究同意，报区政府批准后执行。

第四章 集中招租的操作程序

第十五条 普通招租操作程序：

（一）出租单位需提前 3 个月拟定招租方案、确定年租金底价、编制招租文件。年租金底价原则上不低于评估价。

（二）出租单位（有主管部门的单位，须报其主管部门审核同意）应提前 3 个月填报《栖霞区公有房屋、土地出租申报备案表（普通招租）》报区财政局（国资办）备案。符合法律、法规的集体土地使用权申请出租，须由区规划资源分局提出审查意见后，报区财政局（国资办）备案。特殊情况由出租单位报区公房领导小组审批。

（三）出租单位应提前 2 个月发布公开招租的房屋、土地使用权出租信息。出租信息发布应采取张贴公告、公众媒介公开发布招租信息等形式向社会公布。具体包括以下内容：出租房屋、土地使用权的位置、面积、年租金底价、用途、租赁期

限、租赁形式、对租赁对象相关限制条款、报名地点和方式、出租单位名称、联系人和联系电话、公告的发布日期和报名的截止日期、接受投诉的单位和联系电话等。信息发布的期限不少于 10 天。

（四）竞租人在规定时间内报名竞租，出租单位对竞租人进行资格审查，了解竞租人的能力、以往业绩及社会信誉等情况。凡有违规经营、恶意拖欠房屋租金等行为的竞租人，一律取消竞租资格。由出租单位召开公开招租会议，现场确定承租人，原则上出价最高者为承租人。

第十六条 公开招标操作程序：

（一）出租单位需提前 3 个月拟定招租方案、确定年租金底价、编制招租文件。年租金底价原则上不低于评估价。

（二）出租单位（有主管部门的单位，须报其主管部门审核同意）应提前 3 个月填报《栖霞区公有房屋、土地出租申报审批表（公开招标）》、统一制式招租方案、法律意见书、出租单位及主管部门领导班子集体决策会议记录、房屋及土地使用权证复印件或房屋权属证明承诺书、房屋及土地移交承诺书等材料，报区财政局（国资办）审批。符合法律、法规的集体土地使用权申请出租，须由区规划资源分局提出审查意见后，报区财政局（国资办）审批。特殊情况由出租单位报区公房领导小组审批。

（三）出租事项经审批同意后，出租单位委托区房地产交易服务市场代理进行公开招标，区房产交易服务市场应及时在

南京网上房地产等公众媒介公开发布招租信息。具体包括以下内容：出租房屋、土地使用权的位置、面积、年租金底价、用途、租赁期限、租赁形式、对租赁对象相关限制条款、报名地点和方式、招租代理单位名称、联系人和联系电话、公告的发布日期和报名的截止日期、接受投诉的单位和联系电话等。信息发布的期限不少于 10 天。

（四）公开招标投标人在规定的时间内投递基本信息资料，区房产交易服务市场对投标人进行资格初审，了解投标人的能力、以往业绩及社会信誉等情况。凡有违规经营、恶意拖欠房屋租金等行为的投标人，一律取消投标资格。区房产交易服务市场将公开招标报名登记表及初审情况说明材料报出租单位审核同意后，报区财政局（国资办）备案。

1. 符合要求的投标人若超过三家，则三家以上（含三家）投标人携标书到现场；符合要求的投标人若为两家，则两家投标人到现场出价竞标，由区房产交易服务市场、出租单位及其主管单位等部门参加的招标会议确定最终中标人，原则上出价最高者中标。由区公房领导小组相关成员单位对公开招标会议进行监督。

2. 符合要求的投标人仅为一家，则由区房产交易服务市场通知出租单位后，重新发布招租信息 10 天，若仍为一家投标人，原则上由该投标人中标。

中标人参照《南京市公共资源交易中心交易服务收费标准》相关文件规定，支付区房产交易服务市场代理费。

第十七条 邀请招标和竞争性谈判操作程序：

（一）出租单位拟定邀请的承租人名单，发出《竞争性谈判文件》或邀请函。出租单位对投标人进行资格审查，审查通过后，办理谈判或招标事宜；

（二）入围的承租人在收到《竞争性谈判文件》后在规定时间内递交应答文件或投标文件，并按规定交纳保证金；

（三）由出租单位、主管单位等部门参加出租公有房屋及土地使用权谈判会或招标会，区公房领导小组成员单位进行全程监督；

（四）经过谈判或投标后，谈判评审小组采用综合打分法出具谈判或招标评审综合意见，原则上得分最高者为推荐承租人或中标者。

第十八条 协议租赁等方式及特殊事项操作程序：

（一）由出租单位向区公房领导小组汇报申请事项并向区政府行文；

（二）区公房领导小组办公室根据小组审议情况提出办理意见，报区政府审批后执行。

第十九条 招租工作结束后，由出租单位公布招租结果，公开接受社会各界的监督。在 7 日内如无投诉，中标者应及时缴纳押金及租金，与公有房屋、土地使用权出租单位签订《栖霞区国有（集体）房屋租赁合同》《栖霞区土地租赁合同》，在区国资办作为鉴证方盖章后，出租单位与承租人办理房屋交接。

第二十条 租赁合同一式五份，出租单位、承租人各执一

份，区财政局（国资办）留存一份，其余报出租单位的主管部门及相关单位备案。

第二十一条 公有房屋、土地使用权租赁合同由区财政局（国资办）统一制定格式文本，主要载明以下内容：

（一）出租房屋、土地使用权名称、坐落位置、面积等基本情况；

（二）租金（先付后租）、租赁期限；

（三）征收拆迁补偿条款的约定；

（四）解除条款（如擅自将承租的房屋出租、分租、转让、转借、以房入股、联营牟利；擅自改变房屋用途，损坏房屋结构及设备的；用承租房屋进行非法活动的；拖欠租金等情况）；

（五）违约责任及免责条款；

（六）约定的其他条款。

第二十二条 未经公有房屋、土地使用权出租单位书面同意，承租方不可将所租赁资产转租、分租、转让、转借、以房入股、联营牟利等。

第五章 集中招租管理

第二十三条 招租底价应根据周边出租市场价或委托评估机构评估确定。需设置出租条件的，应当报主管部门审核同意，不得有明确指向性，不得违反公平竞争原则。涉及异地公有房屋及土地使用权出租可到所在地政府公共资源交易机构进行公

开招租。

第二十四条 公有房屋及土地使用权租赁期和免租期应根据行业、资产性质、招商引资等不同情况合理确定：

（一）未达到公开招标要求的公有房屋及土地使用权租赁期一般不超过3年；用于商业经营的房屋出租一般不超过5年，免租装修期不超过3个月；

（二）达到公开招标要求的公有房屋及土地使用权租赁期可根据行业性质、承租人的投入等因素适当放宽。

1. 原则上一般办公、居住不超过3年；

2. 生产经营不超过5年，免租装修期不超过3个月；

3. 一般商业经营不超过5年，免租装修期不超过3个月；1000平方米以上的超市、农贸市场，2000平方米以上商业综合体、旅馆酒店，租期不超过10年，免租装修期不超过6个月；

（三）房屋存在以租赁代维修、以租赁代保护等特殊情形的，需由出租单位提供证明材料，经区住建局审核后报区财政局（国资办）备案，可适当延长租赁期限，最长不超过10年。

第二十五条 公开招租，在公告期内未征集到意向承租方的，出租单位可在不低于租金评估价90%的范围内，设定新的招租底价再次进行公告。

当招租低于租金评估价90%时，应暂停交易，重新设定挂牌价，经区公房领导小组同意后方可继续进行。

第二十六条 公有房屋及土地使用权出租应按照相关法律、法规规定，签订区统一制式合同。承租方需要对房产进行装修、

改造的，应事先与出租方协商，出租方不得对承租方的装修改造进行收购或补偿。

第二十七条 出租单位发生分立、合并的，由资产接收单位承继原合同；发生解散、被撤销的，按照资产处置相关规定处理。

第二十八条 租用的公有房屋及土地使用权必须由出租单位依照协议到期收回，并按照本办法规定重新招租；需续租的，应于合同到期前 3 个月提出申请，按规定履行报批手续，持续稳定经营、市场环境健康、租金稳定增长的原承租方在同等竞租条件下优先考虑；有恶意逃避、拖欠租金、违规经营等不良行为的租赁户到期后，列入区房产交易服务市场不良行为名录并不得参与新一轮竞租。

第二十九条 出租的公有房屋及土地使用权在租约期内，凡因城市规划等原因引起对所租赁房屋或土地征收或征用的，出租单位负责按规定提前通知租赁户，并解除租赁协议，同时做好房屋及土地腾空之前的相关工作。

第三十条 各单位应加强房产出租日常管理，及时制止承租方违反合同约定的行为，必要时应根据合同约定行使合同解除权，保护国有资产合法权益不受侵害。承租人在租期内提出解除合同的，由出租人根据合同约定协商办理。房租、押金、违约金等应收尽收的，各单位可正常解除合同并报区财政局（国资办）备案；未全额收取的，各单位报经区公房领导小组研究同意后报区政府批准。

合同解除后再行出租的，按照本办法规定重新办理招租手续。

第三十一条 每年 12 月 20 日之前，各单位应将本年度的公有房屋及土地使用权出租及闲置情况说明书面上报其主管部门，经主管部门汇总盖章后，报送区财政局（国资办）备案。

第六章 收益管理

第三十二条 各单位应及时足额收缴租金，出租收入全额上缴相关账户，实行“收支两条线”管理。

（一）区本级行政事业单位的公有房屋及土地使用权出租收入全部缴入区本级行政事业单位非税户；

（二）街道办事处及下属单位的公有房屋及土地使用权出租收入全部缴入街道非税户；

（三）区属国有（集体）控股企业、市属区管平台类企业的公有房屋及土地使用权出租收入缴入各资产所有企业账户；

（四）公有房屋及土地使用权出租单位负责按时催缴经营收入，开具相关票据，票据注明合同号、租金起讫时段等必要信息以便查验。

第三十三条 原房屋、土地所有单位要根据单位预算要求，编制本单位公有房屋土地经营收入的年度收支预算，报送区财政局（国资办）。收入按公有房屋土地经营收入的税后及相关扣除事项金额计算，支出用于房屋修缮、自筹人员工资费用、利

息支出、补充办公经费不足以及其他区政府同意支出事项等。区财政局（国资办）根据单位实际收缴进度执行年初部门预算支出管理。

第三十四条 原房屋、土地所有单位应切实履行经营收入催缴工作，对无法收回的经营收入，区财政局（国资办）、区审计局有权催缴，所得收入全额收缴，不再归原单位使用。

第七章 监督管理

第三十五条 各单位公有房屋及土地使用权有下列情形之一的，不得出租：

- （一）已被依法查封、冻结；
- （二）产权不清，存在产权纠纷；
- （三）未取得其他产权共有人同意；
- （四）其他禁止出租的情形。

第三十六条 各单位不得有以下行为：

- （一）未经审批，擅自出租房屋、土地；
- （二）未按规定程序招租；
- （三）收取的租金不及时上缴相关账户；
- （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；
- （六）隐瞒房屋、土地不报；
- （七）其他违法违纪行为。

第三十七条 各出租单位应当加强公有房屋及土地资产日常管理，建立租金收缴台账，并在财务会计报告中披露相关信息，自觉接受监察、审计、国资等部门的监督检查。

主管部门履行职责，加强对下属单位公有房屋及土地使用权出租监督检查，督促及时收缴出租收益。

第三十八条 对公有房屋及土地的集中管理实行举报奖惩制度。对举报有功的单位和个人，根据查出并已收缴入库的资金、税款和罚款的金额，给予 3%~5% 的奖励，奖金最高额为 10 万元，由区财政局负担。

第三十九条 对违反本办法规定的，依照《中华人民共和国公务员法》《中华人民共和国监察法》《财政违法行为处罚处分条例》等法律法规进行处理。构成犯罪的，依法移送司法机关处理。

第八章 附 则

第四十条 本办法施行前正在履行的租约，除显失公允或租金价格明显过低以外，允许维持原租约直至租赁期满，原租约履行结束后，一律按本办法规定执行。原租约中显失公允、租金价格明显过低以及没有约定承租期限的合约，有关单位应尽快清理到位。

第四十一条 各单位将公有房屋及土地使用权委托、承包给他人经营，或者以联营等名义将公有房屋及土地使用权交由

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。

第四十二条 区属国有（集体）控股企业和市属区管国有控股企业的房屋及土地出租，按照本办法执行。

区属人防工程、直管公房、园区平台有招商特殊需求的房屋等出租，可参照本办法执行或由各单位按照公开、公平、公正的原则，另行制定管理办法，报区政府同意后执行。

第四十三条 本办法自 2020 年 10 月 1 日起施行。此前有关规定与本办法不一致的，按照本办法执行。

抄送：区委、区人大常委会、区政协，区法院、区检察院

南京市栖霞区人民政府办公室

2020 年 8 月 24 日印发
