《杭州市市级行政事业单位房产出租管理办法》制定说明

1. 制定的依据

**根据**《行政事业性国有资产管理条例》（国务院令第738号）**《行政单位国有资产管理暂行办法》（财政部令**第**35**号）《财政部关于修改<事业单位国有资产管理暂行办法>的决定》(财政部令第100号)《关于杭州市市级行政单位国有资产管理暂行办法的通知》（杭政办〔2006〕56号）《关于杭州市市级事业单位国有资产管理暂行办法的通知》（杭政办〔2008〕7号）《杭州市市级行政、事业单位国有资产使用管理办法（试行）》(杭财综〔2009〕536号)以及财政部、浙江省财政厅其他有关规章和制度，结合我市实际，在《杭州市市级行政、事业单位房产出租管理办法（试行）》（杭财综〔2009〕535号）的基础上，修订本办法。

二、修订必要性

对本级行政事业单位占有、使用的国有资产出租事项进行审批，是财政部门的职责。本办法的修订可进一步规范市级行政事业单位房产出租行为，提高房产出租工作透明度，维护国有资产权益，确保国有资产保值增值，从源头上预防腐败，防范风险。

1. 修订过程及征求意见情况

2020年11月起草《杭州市市级行政事业单位房产出租管理办法》。

2021年1月6日，通过杭州财政网向社会公众征求意见7个工作日，未收到意见。

2021年1月7日，通过局公文系统向局属各处室征求意见7个工作日，未收到意见。

2021年1月7日，通过政务网向市政府各部门、市级有关单位征求意见7个工作日，收到市机关事务管理局、市规划和自然资源局、市交通运输局反馈意见7条，采纳1条，部分采纳1条，未采纳5条。

2021年7月12日，杭州市财政局召开2021年第十六次局党组会，原则同意《杭州市市级行政事业单位房产出租管理办法》（审议稿）。

四、主要政策调整内容

1、明确适用范围。

把房产委托或承包给他人经营、或者以联营等名义且不承担经营风险而获取收益的情况纳入出租适用范围。

2、简化优化房产出租审批流程

单位房产出租管理中申请、审核、审批、评估报告备案、合同备案等事项，均在资产管理信息系统线上办理。资产管理信息系统已有资料不需再提交。

1. 明确房产出租主体责任。

由房产出租单位自行委托评估、自行委托招租、费用由单位自理。所有权与使用权不一致的房产出租，需经产权单位书面同意。

4、放宽出租期限。

原房产租赁期限一般为三年，对用于宾馆、超市等行业且面积较大的房产可适当延长租期，但最长不得超过五年。

参照省级房产租赁办法，放宽为一般不超过5年。

5、放宽可采用非公开招租方式的条件

出租给属地社区用于公益事业的，可按双方协议方式租赁，租金可参考评估价；出租给市级财政适当补助和经费自理事业单位及非市级行政事业单位的，可按双方协议方式租赁，租金不得低于评估价；租期限在6个月以内的临时租赁，可按双方协议方式租赁，租金不得低于评估价，协议方式的临时租赁不得连续；出租给本单位全额出资国有企业的，可按双方协议方式租赁，租金不得低于评估价。

6、明确流拍后再次招租的流程

对于公开招租未成交（流拍）的房产，在评估有效期内原则上仍应以原评估价作为底价再次实行公开招租。对以原评估价为底价公开招租两次以上无人参与竞租的，可降低租赁底价10%。再公开招租两次以上无人参与竞租的，再降低租赁底价10%。以此类推，最多降价三次，第三次降价后，公开招租两次以上仍无人参与竞租的，应重新评估，重新进行公开招租。

1. 明确原则上不得设置资格条件

出租单位原则上不得对承租人设置资格条件，确需设置的，不得有明确指向性或违反公平竞争原则，所设资格条件相关内容应当在出租申请时作出特别说明。

五、公平竞争审查与合法性审核情况

经公平竞争审查，没有发现妨碍公平竞争的情况。

经我局法规处合法性审核，法规处提出3点意见，均已经采纳。

六、本办法施行时间

 本办法拟自2021年9月1日起施行。