

# 首都体育学院

首体校字〔2021〕179号

---

## 关于印发《首都体育学院房屋、土地出租 （出借）实施细则（试行）》的通知

各部门（单位）：

《首都体育学院房屋、土地出租（出借）实施细则（试行）》已经2021年12月29日第四十七次党委常委会研究通过，现予以印发，请认真贯彻执行。

首都体育学院

2021年12月31日

# 首都体育学院房屋、土地出租（出借） 实施细则（试行）

## 第一章 总则

**第一条** 为规范和加强学校房屋、土地的出租（出借）管理，保障国有资产的安全使用，防止国有资产流失，提高国有资产使用效益，根据《关于加强市级行政事业单位土地、房屋出租、出借及对外合作经营管理的通知》（京财资产〔2020〕240号）、《关于市级事业单位房屋、土地出租、出借管理有关事项的通知》（京财资产〔2020〕2093号）、《关于印发市教委所属预算单位房屋、土地出租（出借）管理实施细则的通知》（京教财〔2021〕11号）等有关规定，结合学校实际，制定本实施细则。

**第二条** 本实施细则所称的出租，是指学校在保证履行职能和完成事业任务的前提下，按照实施细则规定的工作程序与要求，以有偿方式将房屋、土地在一定时期内让渡给其他单位、企业或公民使用的行为。

本实施细则所称的出借，是指在保证履行职能和完成事业任务的前提下，按照本实施细则规定的工作程序与要求，将房屋、土地在一定时期内以无偿方式让渡给其他单位使用的行为。

房屋、土地的承租人、借用人统称为房屋使用人。

## 第二章 基本原则

**第三条** 学校出租（出借）房屋、土地，应首先保证自身教学、科研和事业发展的需要，经营业态应符合《北京市新增产业的禁止和限制目录》和校园安全管理相关规定，以服务学校学科和专业建设、人才培养，推进学校产学研工作为目的，遵循公开、公正和安全风险可控等原则，不得影响教育教学和生活秩序。

**第四条** 房屋按用途分为办公用房和其他房屋两类进行管理。

其他房屋中的“事业发展类、安全保障类、配套服务类和社会服务类”四种出租（出借）事项实行分类管理。

（一）事业发展类房屋。指用于教学、科研、科技成果转化等事项的房屋。

（二）安全保障类房屋。指按照行业管理要求，用于在单位内部设置警务工作站、消防站等机构或设施的房屋。

（三）配套服务类房屋。指用于为学生、教师、员工等特定对象提供工作、学习及生活的房屋，主要包括：校园超市、洗衣房、理发室、打印复印室、通讯基站、邮局、银行、书店、快递收发室等。

（四）社会服务类房屋。指一次性租用期限在3个月（含）以内，用于向社会公众开放的体育场馆、音乐厅等或用于承接社会化考试、培训的教室等房屋。主要包括：体育场馆（室内、室外体育场馆、操场）；音乐厅、会堂、剧院（用于集会或举行文化、学术会议、演出的房屋）；教室（用于承接社会化考试、培

训)。

**第五条** 房屋、土地具有下列情形之一的，不得出租（出借）：

- （一）已被依法查封、冻结的；
- （二）产权有争议的；
- （三）未达到安全使用标准的；
- （四）出租（出借）后可能破坏或影响校园环境和秩序的；
- （五）有关法律、行政法规或学校管理制度禁止出租（出借）

的其他情形。

**第六条** 学校房屋、土地不得出借给个人、非国有组织及其他组织。未经批准，任何部门（单位）或个人均不得擅自将学校房屋、土地用于对外出租（出借），也不得擅自与自然人、企业法人或其他组织签订租赁、借用合同。

### 第三章 管理机构及职责

**第七条** 按照“统一管理，归口负责，管用结合，程序规范”的原则，学校党委常委会是学校房屋、土地出租（出借）相关事项的决策机构，有权对房屋、土地出租（出借）计划及使用管理做出决策，听取出租（出借）房屋、土地的情况汇报；实验室与资产管理处（以下简称“实资处”）作为归口管理部门，统筹管理学校房屋、土地出租（出借）工作，负责对学校出租（出借）房屋、土地工作实施归口管理；学校相关职能部门作为业务需求部门，依据部门职责做好业务需求的科学提出与日常管理工作。

**第八条** 业务需求部门必须履行“三重一大”等内部决策程序，在发生出租（出借）行为前提出需求，报实资处、学校审批。未经审批同意，任何部门均不得擅自对外出租（出借）。

**第九条** 财务处负责根据实资处提供的房屋、土地出租（出借）合同及相关材料，留存合同等资料，收取并确认已出租（出借）房屋、土地的租金收入，按规定缴纳相关税费。

#### **第四章 审批权限与出租程序**

**第十条** 学校房屋、土地出租（出借）行为，必须严格履行相关报备或报批手续，其中：办公用房原则上不得出租（出借）。其他房屋、土地出租（出借）审批权限如下：

（一）事业发展类房屋。出租期限一般不得超过3年，由学校研究决定，经市教委审核同意后报市财政局审批。确需签订3年以上合同的，需党委会集体讨论决定，经市教委审核同意后报市财政局审批。

（二）安全保障类房屋。出借期限一般不得超过1年，由学校研究决定，经市教委审核同意后报市财政局审批。确需签订1年以上长期合同的，初次签订合同时需党委会集体讨论决定，报市教委审核同意后报市财政局审批；合同执行期间，按年度由党委会集体讨论后报市教委备案；合同终止后，报市教委审核同意后报市财政局备案。

（三）配套服务类房屋。出租期限不得超过3年，由学校自

行审批后报市教委备案。

**(四) 社会服务类房屋。**出租期限不得超过3个月(含),由学校自行履行审批手续。出租期限确需超过3个月的,由学校讨论决定后,报市教委审批。

**第十一条** 对于计划纳入出租(出借)范围的房屋、土地,经业务需求部门提出申请,实资处按照学校相关制度委托有资质的中介机构出具房屋、土地出租价格建议书。

**第十二条** 业务需求部门办理房屋、土地出租(出借)事项,应按程序办理申请手续,经实资处审核后提交学校“三重一大”决策程序审议。具体程序如下:

**(一) 申请。**业务需求部门向实资处提交房屋、土地拟出租(出借)申请报告及相关材料;

**(二) 初核。**实资处根据实际情况审核,并按规定提交学校审批;

**(三) 审批。**根据房屋、土地分类,由学校根据出租(出借)材料集体研究决策,按程序办理出租(出借)审批手续;

**(四) 招租。**实资处按照学校或上级机关审批意见组织公开招租工作;

**(五) 报备。**房屋、土地出租(出借)招租工作完成后,需向市教委报备的,由实资处代表学校向市教委进行报备。

## 第五章 招租与合同要求

**第十三条** 学校出租房屋、土地，按照公开、公平、公正的原则，采用公开招租或国家法律法规规定的其他公开、公正的方式进行。出租价格根据市场参考价（或委托有资质的中介机构出具出租价格建议书或公开竞价拍租等公开、公正方式确定的价格）确定。

**第十四条** 以公开招租出租的房屋、土地，由实资处组织招租工作。实资处受理出租房屋、土地后，应当通过网络或其他方式发布招租公告，期限不少于5个（含）工作日；结合竞租者承租能力、报价、服务水平以及履约能力等，采用综合评分法等方式确定承租者。

**第十五条** 确定承租方后，实资处应对出租事项、出租方式、收费依据、收费标准及出租结果在学校网站显著位置进行公示；合同签订之日起5个（含）工作日内，在资产管理信息系统中填报相关信息。

**第十六条** 确定承租人后，按照学校标准合同文本拟定合同，经实资处、学校法律顾问审核后，由实资处代表学校签订和管理。出租（出借）合同必须包含以下统一条款：

（一）租赁期限、房屋土地使用范围、租金与租金交付时限、双方的权利与义务、安全管理责任以及违约责任等，且要签订安全管理责任书；

（二）承租方、借用方须按租赁、借用合同的约定用途使用房屋，不得转租转借，装修必须符合房屋安全、消防等规定；如

有违反，学校有权无条件收回出租（出借）房屋并追究其法律责任；

（三）在出租（出借）期内，遇有学校自身发展或不可抗力因素，学校立即停租停借，解除合同，收回出租（出借）房屋土地。解除合同的相关事宜依据国家有关法律法规解决。

（四）未按学校要求完成整改工作的。

## 第七章 收入管理

**第十七条** 学校出租（出借）房屋、土地取得的收入，纳入学校预算，统一核算，统一管理。

## 第八章 出租（出借）房屋、土地的管理

**第十八条** 实资处和业务需求部门须严格监督出租（出借）房屋、土地用途，房屋使用人须按合同约定用途使用房屋、土地，严格遵守租赁、借用合同的规定，若有违法行为并拒不纠正的，学校有权无条件收回出租（出借）房屋、土地并追究其法律责任。

**第十九条** 实资处和业务需求部门须严格按照租赁、借用合同，督促房屋使用人按时足额缴纳租金。未经批准，不得擅自对房屋使用人进行减租或给予缓交租金的承诺，亦不得擅自对应收的违约金进行减免。

**第二十条** 合同期内应由房屋使用人负担的水、电、气、暖、物业管理等相关费用，按照“谁使用、谁支付”的原则，由业务需



求单位收取，直接汇款至学校账户。

**第二十一条** 出租（出借）房屋、土地的租金收入，全额上缴学校财务处。出租（出借）房屋涉及供暖、供水、供电、结构安全等影响房屋安全的基础设施大中修支出由学校预算统一安排。

**第二十二条** 房屋使用人需对承租（借用）的房屋进行装修的，业务需求部门需将房屋装修方案报实资处、发展规划处审核，审核通过并签署《房屋装修安全责任书》后，方可进行装修。

**第二十三条** 房屋使用人应遵守有关部门规定，规范用电、用水、用气管理，做好治安防范、消防安全等工作。

**第二十四条** 房屋使用人有下列行为之一的，学校有权解除合同并收回资产，因此造成损失的，由房屋使用人赔偿：

- （一）利用房屋、土地进行违法活动的；
- （二）擅自拆改房屋结构或者故意损坏房屋结构的；
- （三）擅自改变使用性质的；
- （四）擅自转租、装让、转借承租（借）房屋、土地的；
- （五）生产、储存、经营污染物或者易燃、易爆、有毒等危险物品的；
- （六）其他违反合同约定情形的。

**第二十五条** 实资处在每年1月31日前将学校的房屋、土地出租（出借）情况以书面形式报市教委，报告内容包括：房屋土地出租（出借）的类别、位置、面积和用途，授权范围内审批的

房屋土地出租情况、取得收入及使用情况，管理过程中取得的成效、存在的问题、改进措施以及建议等。

## 第九章 责任与监督

**第二十六条** 出租（出借）房屋、土地的管理坚持“公开、公平、公正”原则，接受学校有关部门的监督和审计。

**第二十七条** 实资处定期或不定期对房屋、土地出租（出借）情况进行监督检查，对发现的问题督促业务需求部门或房屋使用人及时改正；对于可能会给学校造成不良声誉影响或导致学校损失的单位或个人，学校给予批评和追责，必要时学校有权立即终止合同；涉嫌违法犯罪的，移交司法机关处理。

**第二十八条** 未经学校批准擅自将学校房屋、土地对外出租、转租、出借的，隐瞒、截留、坐支和挪用出租、出借收入、暗箱操作从中牟利、存在经济安全隐患等行为，学校将直接中止合同，并对直接责任人和相关负责人，按规定给予党纪政纪处分；涉嫌违法犯罪的，移交司法机关处理。

## 第十章 附则

**第二十九条** 本实施细则于2021年12月31日发布，自发布之日起施行。

**第三十条** 本实施细则未尽事宜，按国家、北京市有关法律法规执行。

**第三十一条** 本实施细则由实验室与资产管理处负责解释。