

连政办规〔2025〕8号

市政府办公室关于印发连云港市市级行政事业单位国有不动产出租出借实施办法的通知

各县区人民政府，市各委办局，市各直属单位：

《连云港市市级行政事业单位国有不动产出租出借实施办法》已经市十五届政府第77次常务会议审议通过，现印发给你们，请认真抓好落实。

连云港市人民政府办公室

2025年12月31日

（此件公开发布）

连云港市市级行政事业单位国有不动产 出租出借实施办法

第一章 总 则

第一条 为规范市级行政事业单位国有不动产出租出借行为，提高国有不动产出租出借工作透明度，维护国有资产权益，防止国有资产流失，发挥国有不动产使用效益，根据《党政机关厉行节约反对浪费条例》《行政事业性国有资产管理条例》《江苏省行政事业性国有资产管理办法》等有关规定，制定本办法。

第二条 本办法适用于市级行政事业单位（不含执行企业财务、会计制度的事业单位）。

第三条 本办法所称主管部门是指有所属单位的部门。无所属单位的部门，其自身视同为主管部门。

本办法所称国有不动产出租，是指市级行政事业单位（以下简称单位）在保证履行行政职能和完成事业任务的前提下，经批准将本单位占有、使用的国有不动产（含暂未办理不动产登记证但权属事实清晰的国有不动产）部分或者全部租赁给自然人、法人或其他组织经营、使用并取得租金收入的行为。

本办法所称国有不动产出借，是指单位在保证履行行政职能和完成事业任务的前提下，按照审批权限，由市机关事务管理局

或主管部门统一安排，将国有不动产以无偿方式让渡给其他行政事业单位使用的一种行为。

第四条 本办法所称的国有不动产包括商业用房、居住性用房、仓储性用房、厂房、土地、场地、经依法批准建设的建筑等。

单位的办公用房原则上不得出租，市级行政单位闲置的办公用房由市机关事务管理局统一调配使用。确需出租的，按《连云港市党政机关办公用房管理办法》执行。

第五条 市机关事务管理局、市财政局负责制定国有不动产出租出借管理制度，并对政策制度的执行情况进行监督检查；市机关事务管理局按规定权限具体对单位国有不动产出租出借进行审核、审批。

主管部门负责加强对本部门及所属单位国有不动产出租出借事项的风险控制和监管，按照本办法规定权限审批、上报本部门及所属单位国有不动产出租出借事项，负责监督检查本部门及所属单位国有不动产出租出借行为，督促本部门及所属单位加强对已出租出借的国有不动产进行跟踪管理。

单位对其占有、使用的国有不动产对外出租出借承担主体责任，出租出借不动产原则上符合国家消防、质量等安全规定，负责按照本办法办理本单位国有不动产出租出借事项的报批、招租、协议签订、备案等手续，对出租的不动产及时收缴租金收入，防止国有资产流失。

第六条 单位国有不动产有下列情形之一的，不得出租出借：

- (一) 已被依法查封、冻结的；
- (二) 属于违法违规建筑的；
- (三) 经鉴定为危险建筑的；
- (四) 存在权属纠纷的；
- (五) 未依法取得相关产权共有人同意的；
- (六) 已纳入征收范围的；
- (七) 法律法规规定禁止出租出借的其他情形。

第二章 审批权限及程序

第七条 单位拟将国有不动产对外出租出借的，应当履行内部决策程序，制订出租出借方案，将不动产基本信息录入市级行政事业单位不动产智慧管理平台，按照规定权限和程序履行报批手续，未经批准，不得对外出租出借。

主管部门不得将审批权限下放给所属单位。已将审批权限下放给所属单位的，应予以收回。

第八条 单位国有不动产有下列情形之一的，需经市机关事务管理局审批。

- (一) 出租国有房屋住宅面积在 150 m²、非住宅面积在 100 m²以上、土地面积 15 公顷以上的；
- (二) 单位不动产跨部门出借的；
- (三) 其他需审批的事项。

第九条 单位国有不动产有下列情形之一的，由主管部门自行审批，报市机关事务管理局备案。

（一）出租国有房屋住宅面积在 150 m²（不含）、非住宅面积在 100 m²（不含）、土地面积 15 公顷（不含）以下的，由主管部门根据本办法制订的内部决策程序审批；

（二）所属单位本系统内不动产出借的，由主管部门根据本办法制订的内部决策程序审批。

第十条 单位应当委托具有相应资质的评估机构对拟出租的不动产年租金情况进行评估，招租底价原则上不低于评估价。

第十一条 国有不动产出租，按照单位申请—审核—审批—招租—签订协议—备案的程序进行。

（一）单位申请。由单位向主管部门提出申请，由主管部门履行报批（备案）手续。

（二）审核。主管部门须对所属单位出租出借国有不动产申请材料真实性、完整性、准确性进行审核。

（三）审批。按审批权限审批。

（四）招租。单位应根据审批情况，按照依法、公开、公平、择优原则，采取公开竞价、协商等租赁方式进行。

1. 公开招租。一般采用委托产权交易机构公开竞价的方式进行招租，按照市公共资源交易相关规定程序实施招租。学校及医院内部食堂、超市，大型体育场馆等公益属性较强的房屋出租事项，经市机关事务管理局批准，可不通过竞价方式进行。

(1) 经 2 次公开招租只有一个符合条件的报名者，经主管部门批准，并在市公共资源交易中心平台、单位网站等平台公示 5 个工作日，经公示无异议后，可按照公开招租挂牌条件将该国有不动产出租给唯一报名者。

(2) 降低出租底价的，需报审批部门同意。经 2 次公开招租未成功的，经审批单位批准，可逐步按不超过 10% 的幅度调低出租底价后重新公开招租，累计调低出租底价超过 30% 仍未成功的，原则上不再出租，确需出租的，应向市机关事务管理局说明情况，按批复实施。

2. 非公开招租。非公开招租可采用多个承租方竞争性谈判、协商等租赁方式。

(1) 以下情形可以采取非公开招租的方式：

① 涉及国计民生、文物保护、公共安全、公共卫生或社会秩序等特殊要求或具有公益性的国有不动产出租；

② 同一层级行政事业单位之间的国有不动产出租；

③ 行政单位将本机关国有不动产出租给所属单位的；

④ 期限在 6 个月（含，下同）以内的临时出租；

⑤ 涉密或侦查工作需要的国有不动产出租；

⑥ 将存量住房提供给本单位干部职工（含离退休人员）使用，作为基本住所、解决住房困难的；

⑦ 其他经市政府同意的国有不动产出租。

(2) 非公开招租的国有不动产出租价格，由单位按照相关

资产评估管理规定进行评估，并以市机关事务管理局备案的评估结果为基础确定。

（3）非公开招租的国有不动产出租价格不得低于评估价。确因工作需要，出租价格可低于评估价，但需向市机关事务管理局征求意见并作出书面说明，出租价格由主管部门党（组）委会或办公会研究决定。

（五）签订协议。单位与承租方签订国有不动产租赁协议。

（六）备案。签订租赁协议后，单位应在 15 天内将国有不动产出租结果等相关资料报市机关事务管理局备案，并将相关信息及时录入市级行政事业单位不动产智慧管理平台。

第十二条 国有不动产出借，按照单位申请—审核—审批—签订协议—备案的程序进行。

（一）单位申请。由单位向主管部门提出申请，由主管部门履行报批（备案）手续。

（二）审核。主管部门须对所属单位国有不动产出借申请材料真实性、完整性、准确性进行审核。

（三）审批。按审批权限审批。

（四）签订协议。单位与承借方签订国有不动产出借协议。

（五）备案。签订出借协议后，单位应在 15 天内将国有不动产出借的结果等相关资料报市机关事务管理局备案，并将相关信息及时录入市级行政事业单位不动产智慧管理平台。

第十三条 单位对外出租出借国有不动产的（继续出租的，

在原租赁协议到期日前三个月)，应提交包括但不限于以下材料：

（一）国有不动产出租出借申请函（请示），包括房产坐落、建筑面积、房产现状、产权情况、意向出租用途、租赁期限等内容；

（二）出租出借审批（备案）表；

（三）单位内部决议或者会议纪要等；

（四）资产权属证明资料；

（五）公示材料，包括公示内容、时间、结果等；

（六）需要提供的其他资料。

以上资料一式三份，复印件需加盖单位公章。单位须对提供的材料真实性、合法性、准确性负全责。

第三章 协议及租金

第十四条 国有不动产出租出借单位确定承租方后，依照招租条件签订符合相关法律法规规定的租借协议。协议应明确双方权利义务，防范风险。如承租方需要对承租房屋进行装修、改造的，应事先与出租单位协商，并在协议中明确约定协议终止时的处置方式。出租单位原则上不得承诺认购或折价收购承租方的固定资产，也不得承诺给予装饰装修费用补偿。

第十五条 出租的国有不动产，承租方原则上不得转租，出租单位应在租赁协议中对此作出明确约定。出借的国有不动产，未经市机关事务管理局批准，借入单位不得转借、出租，不得用

于生产经营活动。

第十六条 国有不动产出租出借期限一般不得超过5年。承租方开设宾馆、酒店等需要前期投入装修的，经市机关事务管理局批准，租期可延长至8年。

第十七条 单位负责租金的收取，租金收入应当按照政府非税收入管理的有关规定，纳入市级部门预算管理，租金收入缴纳相关税费后统一上缴国库，由市级财政会同相关部门统筹安排。收取的违约金视同非税收入管理。

第十八条 单位对出租出借的国有不动产要建立专门台账，逐一记录出租收入的收缴情况，按规定及时办理缴款手续，确保国有不动产出租收入应收尽收、应缴尽缴，及时将相关信息录入市级行政事业单位不动产智慧管理平台，并自觉接受监察、审计、财政等部门的监督检查。

第四章 出租出借管理

第十九条 单位承担对出租出借国有不动产的日常管理职能，及时制止承租（借）方违反协议约定的行为，对于因承租（借）方违反约定导致租借协议不能正常履行或被终止的，出租（借）单位应及时采取应对措施，保护国有不动产权益不受侵害。

第二十条 因不可抗力或政府统一规划拆迁等因素，不动产出租（借）单位需提前解除租借协议的，出租（借）单位应提前

通知承租方解除协议，同时将相关情况上报主管部门和市机关事务管理局。

第二十一条 国有不动产出租（借）期间，因出租（借）单位发生分立、合并、解散、被撤销等情况的，由国有不动产接收单位承继原协议。国有不动产接收单位应做好工作衔接，及时变更通知承租人变更协议主体，并将协议变更情况及时报主管部门和市机关事务管理局备案。

第二十二条 承租方在承租期内确因各种原因无力继续履行协议，且有新的承租方愿意承接原协议的，征得出租单位同意后，解除与原承租方的协议关系，并由出租单位与新的承租方重新签订剩余年限的租赁协议。出租单位应将协议变更情况及时报主管部门和市机关事务管理局备案。

第二十三条 租赁协议到期后，由出租单位依照协议约定收回国有不动产。如该国有不动产仍拟对外出租的，按照本办法的规定执行，原承租方在同等条件下享有优先权。原租赁协议期限已满，新的招租工作尚未完成期间，如原承租方愿意继续租用的，出租单位可与原承租方签订临时协议，临时协议最长不得超过 6 个月，租金按原协议支付。同时与原承租方约定，该临时协议在招租工作结束后即予终止，并将协议变更情况报主管部门和市机关事务管理局备案。

第二十四条 国有不动产出租单位与承租方发生纠纷争议的，按照协议约定自行协商解决。协商不成的，向仲裁机构申请

仲裁或者向人民法院提起诉讼。

第五章 监督检查和法律责任

第二十五条 市机关事务管理局和市财政局对国有不动产出租出借情况进行指导和监督。

各单位及其工作人员，应认真履行国有不动产出租出借的管理职责，做好国有不动产出租出借管理工作，自觉接受市机关事务管理局和市财政局等有关部门的监督检查。

第二十六条 违反本办法规定的，按照《行政事业性国有资产管理条例》《江苏省行政事业性国有资产管理办法》等有关规定处理。

第六章 附 则

第二十七条 执行企业财务、会计制度的事业单位以及事业单位对外投资的全资企业或者控股企业的不动产出租出借管理，不适用本办法。

除学校、医疗机构以外的市级财政全额拨款行政事业单位，原则上不得开展房产招租等经营性活动，其经营性房产交由市机关事务管理局统一管理和运营。

为满足创新型企业发展的空间需求，由政府主导并按政策规

定出租或出借给符合条件的企业使用的政策性产业用房，按市政府相关规定执行，出租出借结果报市机关事务管理局备案。

第二十八条 本办法自 2026 年 2 月 1 日起施行，有效期至 2031 年 1 月 31 日。

抄送：市委各部门，市人大常委会办公室，市政协办公室，市纪委监委，市法院，市检察院，连云港警备区。

连云港市人民政府办公室

2025 年 12 月 31 日印发
