

南京财经大学

南财大国资字〔2024〕8号

关于印发《南京财经大学房屋和场地 出租管理细则》的通知

本校各单位：

《南京财经大学房屋和场地出租管理细则》已经学校校长办公会审议通过，现予以印发，请遵照执行。



南京财经大学房屋和场地出租管理细则

第一章 总则

第一条 为加强南京财经大学（以下简称学校）房屋和场地出租管理，根据《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》《江苏省省属高等学校国有资产管理实施办法》《南京财经大学国有资产管理办法》等法律、法规、规章及规范性文件和学校有关文件规定，结合学校实际，制定本细则。

第二条 本细则所称房屋和场地出租是指按照有关政策规定，经学校集体决策和主管部门审批或备案后，将学校依法占有或使用产权清晰和权属无争议的房屋和场地，在一定时期内以有偿方式让渡给自然人、法人或非法人组织使用，为学校事业发展和师生提供服务，创造经济效益的行为。

学校适用于出租的房屋和场地主要包括：

（一）学校暂时闲置土地、房屋及设施设备，主要包括：校内外产权房、车位、公寓宿舍等；

（二）产业用房，主要包括：现代服务业大学科技园房产及其配套设施设备等；

（三）商业用房和场地，主要包括：从事餐饮、超市、浴室、宾馆、文印店、洗衣房、理发店、快递站（点）、外卖（储物）柜、自助售货机、通信基站、自动充电设施等房屋和室内外场地。

（四）其他经履行决策和审批（备案）程序后可用于出租的房屋和场地。

第三条 学校将房屋和场地出租统一委托南京财经大学资产经营有限公司（以下简称资产经营公司）管理运营，建立业绩考核和奖惩制度，完善综合监管和风险防控机制，实现国有资产保值增值。未经审批，学校其他单位和个人不得出租学校房屋和场地，也不得利用学校房屋和场地开展经营活动。

第四条 学校对房屋和场地出租实行“统一领导、归口管理、分工负责、责任到人”的管理体制。

国有资产管理处负责房屋和场地出租的制度建设、审核报批、委托授权、租金评估、绩效考核等工作，对资产经营公司经营活动进行综合监管。

财务处负责房屋和场地出租的财务监督工作。

后勤基建处负责房屋和场地出租的经营业态评估和维修改造方案审核批准等工作。

采购与招标管理办公室负责指导和监督房屋和场地的招租以及租赁（经营）合同模板起草、合同签订及备案工作。

审计处负责委托专业机构对资产经营公司财务会计决算报告进行独立审计并出具审计报告和管理建议书，必要时对出租资产经营效益进行审计。

保卫处负责房屋和场地出租的安全管理责任落实情况的监督检查等工作，对发现的安全隐患及时督促整改到位。

资产经营公司接受学校委托,依法依规运营委托管理的房屋和场地,承担受托管理房屋和场地保全责任,独立享有民事权利、承担民事责任,接受学校依法实施的管理和监督。

第二章 委托与业态管理

第五条 房屋和场地出租实行委托管理,委托管理应当符合国家有关法律法规,履行审批程序。未经审批的,不得委托。委托管理按以下程序进行:

(一) 申报。后勤基建处会同资产经营公司对学校委托管理的房屋和场地进行可行性论证,就拟委托管理事项向国有资产管理处申报。委托管理的房屋和场地原则上用于出租,若用于自营的应单独说明。

(二) 审核。国有资产管理处对拟委托管理事项的可行性进行审核。

(三) 合法性审查。法制办公室对拟委托管理事项进行合法性审查。

(四) 公示。国有资产管理处对拟委托管理事项进行公示。

(五) 审批。国有资产管理处对公示无异议的拟委托管理事项,经国有资产管理委员会审议同意后,报校长办公会审批。其中,委托管理用于出租的房屋单项或批量建筑面积在 1000 平方米(含 1000 平方米)以上的或用于出租的场地单项或批量资产价值在 300 万元(含 300 万元)以上的,须上报省教育厅审批。

第六条 房屋和场地出租的经营业态应当符合国家、地方政

府和教育主管部门有关要求，不得对校园秩序、校园环境、校园安全及师生生活造成不良影响，学校严禁开展以下经营业态：

（一）生产、加工、储存、经营易燃性、爆炸性、毒害性、放射性、腐蚀性物质或者传染病病原体等危险物质；

（二）开设酒吧、歌舞厅、录像厅、电子游戏室、网吧等；

（三）危害国家和学校安全，损害公共利益，影响学校教学科研和生活秩序等其他经营活动；

（四）其他明文禁止的经营活动。

经营业态应当根据资产功能、师生需求和学校发展需要，综合考虑保障功能、社会效益和经济效益，由学校后勤基建处会同国有资产管理处、学生处、研究生院、工会等职能部门和资产经营公司，对经营业态、经营范围等进行统筹规划。

国有资产管理处每年年末向学校国有资产管理委员会报告房屋和场地出租的经营业态分布和变化调整情况。

第三章 租金价值评估

第七条 国有资产管理处负责房屋和场地出租的租金评估工作，按照学校招标采购相关规定和程序委托具有资质的第三方评估机构进行。学校各有关单位应当根据评估需要，如实向评估机构提供有关情况和资料，对所提供的基本情况和资料的客观性、真实性和合法性负责，并不得以任何形式干预评估机构独立执业。

第八条 租金评估根据工作需要开展，评估对象主要为新增委托以及即将租赁期满、重新招租的房屋和场地。租金评估原则

上应当在确定经营业态或经营项目后实施。国有资产管理处每年年末向学校国有资产管理委员会报告委托管理房屋和场地租金评估总体情况。

第九条 房屋和场地出租评估项目实行备案制，国有资产管理处负责按照国家和主管部门有关规定进行评估项目备案。房屋和场地的租金评估值作为占有、使用该部分国有资产保值增值考核的重要依据。

第四章 招租与合同管理

第十条 房屋和场地出租应当按照有关规定和要求，通过省财政厅确认的有资质的产权交易机构等实施公开招租。采购与招标管理办公室负责招租工作的指导和监督，资产经营公司负责招租工作的具体实施。确因特殊情况无法公开招租的，提请学校采购与招标领导小组审议通过后报有关主管部门审批同意，方可以其他方式出租。

第十一条 房屋和场地的出租应当签订符合相关法律、法规规定的合同，合同内容不得对招租文件确定的事项和承租人响应文件作实质性修改。合同内容应包括但不限于：标的名称、面积、数量、租赁期限、使用范围、租金、租金交付时限、资产维护及租赁双方的权利、义务与违约责任等条款。收取承租人不少于3个月租金的履约保证金，防范各类经营和违约风险。

采购与招标管理办公室负责指导和督促资产经营公司参照《南京财经大学合同管理办法》，起草经营（租赁）合同模板。

房屋出租合同期限最长不超过 5 年，场地出租合同期限最长不超过 3 年，特殊情形上级文件另有明确规定的，从其规定执行。

资产经营公司应当参照《南京财经大学采购与招标管理办法》要求，自成交通知书发出之日起，30 日内与承租方签订租赁合同。合同签署完成后，应当在 5 个工作日内将出租合同文本报采购与招标管理办公室、财务处、国有资产管理处备案，并在资产管理系统内进行信息登记。

第五章 日常运营管理

第十二条 国有资产管理处承担房屋和场地出租的资产安全、保值增值监管责任，会同后勤基建处、财务处、审计处、采购与招标管理办公室、保卫处等职能部门，健全和完善风险防控和监督检查工作机制，优先保证学校事业发展需要，不得影响学校正常的教育教学秩序和安全稳定。

第十三条 资产经营公司承担房屋和场地日常运营管理的主体责任，应当按照正式签署的租赁合同条款约定，负责承租方的日常监督和管理。

租赁期间，承租方不得擅自变更和调整经营业态，不得违反合同约定超范围经营，不得转租、变更用途。因学校规划调整、客观条件变化等特殊原因或不可抗力因素，承租方无法维持原经营业态，应当向资产经营公司提出变更经营业态或终止合同履行的书面申请。其中，申请变更经营业态应当说明具体原因，提供相关证据材料，经资产经营公司董事会审议通过后，按程序重新

履行经营业态评估、租金价值评估手续后，根据新确定的经营业态和租金价格重新办理合同签订手续，经营业态变更不改变原先约定的租赁期限。合同变更和终止相关材料应当在签署完成后5个工作日内报采购与招标管理办公室、财务处和国有资产管理处备案。

租赁期满或合同提前终止，承租人逾期不退房的，资产经营公司应书面要求承租人限期迁出。如承租人未在规定期限内迁出，资产经营公司应扣除承租人履约保证金，并依法采取措施收回房屋和场地。

第十四条 租赁合同期满，原则上不得直接续租，应按有关规定重新组织租金评估、招租和订立合同等工作。

学校因事业发展需要，在履行学校决策程序后，可依法依规收回已委托管理的房屋和场地。收回已委托管理的房屋和场地原则上为租赁期满的房屋和场地。

第十五条 资产经营公司承担房屋和场地出租的安全生产和安全管理主体责任和监管责任，按照《南京财经大学安全生产责任制实施办法》规定，及时排查并消除涉及食品安全、消防安全、交通安全等各类安全隐患。依法依规处理经营过程中各类矛盾纠纷，不得影响学校正常的教育教学秩序。

涉及房屋和场地的维修、装修、改造方案，应当遵照合同约定，做好可行性论证，确保房屋结构、水电气和消防安全，由资产经营公司初审后，报送后勤基建处、保卫处审核通过后实施。

装修改造过程中，资产经营公司负责施工过程监管，接受后勤基建处和保卫处等部门实施的监督和管理。

第六章 出租收益管理

第十六条 学校房屋和场地出租执行先缴费后使用原则。资产经营公司负责督促承租方及时、足额缴纳租金、物业管理费和水电气等费用。承租人在租赁期间欠缴租金、物业管理费和水电气等费用达三个月以上（含三个月）的，资产经营公司应当按照合同约定，扣除履约保证金，采取有效措施追缴承租人所欠费用，必要时解除租赁合同、通过法律途径进行追缴。

第十七条 财务处负责对房屋和场地出租实行“收支两条线”管理，督促资产经营公司及时足额将房屋和场地出租收入缴入学校财务指定账户。资产经营公司可就受托管理的房屋和场地按年度编制支出预算，报学校财务处审核并经学校批准后，由财务处以委托管理费用的形式支付给资产经营公司。

第七章 绩效考核

第十八条 房屋和场地出租绩效考核遵循质量第一、效益优先原则，坚持权责利相统一、考核结果与奖惩相挂钩，充分调动资产经营公司经营自主性和积极性，切实保障国有资产保值增值。

第十九条 绩效考核按会计年度进行，国有资产管理处会同财务处，根据宏观经济形势、租金评估值、上一年度经营状况，

制订《经营管理目标责任书》，经学校审议通过后，每年三月份由国有资产管理处代表学校与资产经营公司签订年度《经营管理目标责任书》，次年三月对上年度经营绩效实施考核。

第二十条 房屋和场地出租绩效的考核指标主要包括目标基准值、实际完成值和经营收益三部分。

（一）目标基准值。国有资产管理处负责依据租金评估值，结合经济环境和市场行情，核算绩效考核目标基准值。

（二）实际完成值。财务处负责按照绩效考核会计年度资产经营公司实际到账的经营收入进行核定。

（三）经营收益。国有资产管理处、财务处、资产经营公司根据考核基准值、实际完成值、委托管理费用等核定会计考核年度的经营收益。

第二十一条 学校根据房屋和场地出租绩效考核结果对资产经营公司进行绩效奖惩。绩效奖励资金来源为考核年度经营收益。经营收益为正值，按照《年度经营目标责任书》约定比例计发奖励绩效；经营收益为零或负值，不计发奖励绩效。会计年度缴入学校财务账户的实际到账经费未达到年度经营绩效考核基准值，按约定比例扣除基础绩效。

第二十二条 资产经营公司发生安全生产责任事故或因经营管理不善，给学校造成经济损失和严重不良影响，视情节扣除资产经营公司年度奖励绩效或基础绩效，具体额度由国有资产管理处会同相关职能部门提出建议方案，提请学校所属企业管理领

导小组决策。

第二十三条 房屋和场地出租绩效考核结果及奖惩建议, 经学校所属企业管理领导小组审议通过后执行。

第二十四条 房屋和场地出租绩效奖励具体分配方案由资产经营公司制定, 经公司董事会审议通过后实施。

第八章 责任追究

第二十五条 房屋和场地出租和经营管理中, 学校各单位、资产经营公司和有关个人有下列行为之一的, 依法依规进行责任追究。

(一) 未按规定履行资产管理职责造成严重不良影响和损失;

(二) 擅自利用学校房屋和场地资源进行经营活动;

(三) 擅自利用学校房屋和场地提供担保和对外投资;

(四) 不按规定上缴经营收益;

(五) 利用学校房屋和场地谋取私利;

(六) 其他损害学校合法权益行为。

第二十六条 有违反第二十五条所述行为的, 由国有资产管理处会同相关职能部门进行调查, 并将调查结果提请学校有处置权限的职能部门进行责任追究。

第九章 附 则

第二十七条 本管理细则未尽事宜遵照国家有关法律规定

执行。

第二十八条 本管理细则自发布之日起实施，由国有资产管
理处负责解释。《南京财经大学房屋和场地委托管理实施细则》
(南财大国资字〔2022〕9号)同时废止。

附件：房屋和场地出租管理流程图

附件：

房屋和场地出租管理流程图



