

新疆维吾尔自治区 机关事务管理局文件

新管规〔2023〕4号

关于印发《自治区本级行政事业单位国有土地 和房屋资产出租出借管理规定》的通知

自治区党委各部、委，自治区人民政府各部门、各直属机构，自治区人大常委会办公厅，自治区政协办公厅，自治区高级人民法院，自治区人民检察院，各民主党派、人民团体，各类事业单位：

为进一步规范自治区本级行政事业单位国有土地和房屋资产出租出借行为，防止国有资产流失，确保国有资产保值增值，根据《行政事业性国有资产管理条例》《新疆维吾尔自治区机关事务管理办法》《新疆维吾尔自治区行政事业性国有资产管理实

施办法》等有关规定，结合自治区实际，制定了《自治区本级行政事业单位国有土地和房屋资产出租出借管理规定》。现印发给你们，请遵照执行。

新疆维吾尔自治区机关事务管理局

2023年6月7日



自治区本级行政事业单位国有土地和房屋资产出租出借管理规定

第一条 为进一步规范自治区本级行政事业单位国有土地和房屋资产（以下简称“土地房屋资产”）出租出借行为，防止国有资产流失，确保国有资产保值增值。根据《行政事业性国有资产管理条例》《新疆维吾尔自治区机关事务管理办法》《新疆维吾尔自治区行政事业性国有资产管理实施办法》等有关规定，结合自治区实际，制定本规定。

第二条 本规定适用于自治区本级党的机关、人大机关、行政机关、政协机关、监察机关、审判机关、检察机关，各民主党派机关，工会、共青团、妇联等人民团体和各类事业单位（以下统称“区直单位”）土地房屋资产出租出借管理活动。

第三条 本规定所称土地房屋资产出租是指在保障本单位履行职能和事业发展的前提下，经批准将自身占有使用的土地房屋资产（包括宾馆、招待所、写字楼、门面房、商铺、库房、公有住房、机关和事业单位用地等）采取租赁方式交由自然人、法人或其他组织经营使用并获取收益的行为。

第四条 本规定所称土地房屋资产出借是指在保障本单位履行职能和事业发展的前提下，经批准将自身占有使用的土地房屋资产使用权以无偿方式出借给行政事业单位用于公益事业的

行为。

第五条 土地房屋资产出租出借应当遵循依法合规、公开公正、盘活利用、提高效益的原则。

第六条 自治区机关事务管理局收回集中统一管理的土地房屋资产出租出借事项，由自治区机关事务管理局委托自治区直属单位行政事业性国有资产服务保障中心（以下简称“国资中心”）组织实施；经批准由区直单位管理使用的土地房屋资产出租出借事项，由自治区机关事务管理局委托区直单位组织实施。

第七条 自治区财政厅负责土地房屋资产出租出借监督管理、价值管理等工作。

自治区机关事务管理局具体负责土地房屋资产出租出借审批及监督管理工作。

主管部门负责受理审核本部门及所属单位土地房屋资产出租出借事项，并按规定履行土地房屋资产出租出借申报程序。

资产占有使用单位（包括国资中心和受委托的区直单位）负责出租出借土地房屋资产的日常管理，提出土地房屋资产出租出借申请，收集准备相关资料，按规定及时足额缴纳受委托出租的土地房屋资产收入。

第八条 下列土地房屋资产不得出租出借：

- （一）被相关部门明令查封或被认定为违法建筑的；
- （二）被专业鉴定部门认定为 Dsu 级房屋，需要拆除搬迁的；
- （三）不符合治安和消防管理有关规定，存在重大安全隐患

的；

（四）不具备商业服务、生产经营（办公）基本条件的；

（五）政府规划或其他原因纳入拆迁、征收、腾退等范围，并将在1年内实施的；

（六）有纠纷、诉讼、涉案等情况，出租出借将影响纠纷、诉讼和案件等妥善解决的；

（七）未取得产权共有人书面同意的；

（八）法律法规禁止出租出借的其他情形。

第九条 土地房屋资产每轮出租期限一般不超过5年（含），因承租方投入成本较大等特殊原因需要超过5年的，经审批后可适当延长。

第十条 土地房屋资产出租履行以下审批程序：

（一）资产占有使用单位提出申请。资产占有使用单位向主管部门提出申请，附土地房屋资产有关权证复印件、土地房屋资产信息卡片及有关批文等资料。拟以协议方式定向出租土地房屋资产的，需提交不便于采取公开出租方式的佐证材料、拟承租单位意向书、法人证书或者营业执照及个人身份证复印件；

（二）主管部门审核。主管部门对申请事项及相关资料进行审核，经集体研究后形成申请土地房屋资产出租报告，填报《区直单位土地房屋资产出租审批表》，并依规履行报批程序。

（三）下达批复文件。自治区机关事务管理局对申请报告进行审核，符合规定的下达批复文件。

(四) 实施公开招租。资产占有使用单位依据批复文件委托有资质的社会中介机构公开招租,并对外发布待招租的土地房屋资产信息。对于首次公开招租时,未能成交的土地房屋资产,原则上仍应以原出租底价再次进行公开招租。对以原出租底价公开招租两次均流拍的房产,经审批后可每次降低出租底价的10%重新进行公开招租,降低后的租赁底价原则上不得低于原出租底价的80%。

第十一条 土地房屋资产出租收入扣除相关税金、资产评估费、拍卖佣金等费用后,按照政府非税收入和国库集中收缴管理有关规定及时上缴国库。

第十二条 转为医疗教育、便民服务、社区活动、养老育幼等公益性用途以及因历史遗留问题或其他特殊原因不宜通过公开招租方式进行出租的土地房屋资产,经自治区机关事务管理局核准,可以协议方式定向出租。

第十三条 资产占有使用单位与承租方签订租赁合同。租赁合同统一使用《区直单位土地房屋资产租赁合同》。对特殊约定事项,可以根据出租事项需要补充相应条款。

出租装修期限根据实际情况确定,装修期原则上不得超过6个月,装修期内租金及其他费用由资产占有使用单位与承租方协商确定,并在合同中予以明确。

租赁合同期满后,已出租土地房屋资产按本规定可以继续对外出租,原承租单位仍有承租意向的,应当在租赁合同到期前2

个月提出申请。承租单位能够接受土地房屋资产新的评估底价（评估价格区间范围中间值）的前提下，可以协议方式定向出租。

第十四条 租赁合同签订后 15 个工作日内，主管部门应当将出租资料报自治区机关事务管理局备案。

第十五条 资产占有使用单位在本规定施行前已按照有关规定签订的土地房屋资产租赁合同，除显失公平、租金价格明显过低或者没有约定承租期限以外的，可以维持原租约直至租赁期满，并将租赁有关资料报自治区机关事务管理局备案。原租约履行结束后，一律按照本规定执行。

第十六条 土地房屋资产出借期限一般不超过 2 年（含）。本规定施行前已经出借的土地房屋资产，主管部门应将出借合同或协议报自治区机关事务管理局备案，已签订的合同或协议到期后，仍需出借的按照本规定执行。

第十七条 土地房屋资产出借履行以下审批程序：

（一）资产占有使用单位提出申请。资产占有使用单位向主管部门提出申请，附土地房屋资产有关权证复印件、土地房屋资产信息卡片及有关批文等资料。

（二）主管部门审核。主管部门对申请事项及相关资料进行审核，经集体研究后形成申请土地房屋资产出借报告，并依规履行报批程序。

（三）下达批复文件。自治区机关事务管理局对申请报告进行审核，符合规定的下达批复文件。

(四) 签订出借协议。资产占有使用单位依据批复文件与借用单位签订出借协议，报自治区机关事务管理局备案。

第十八条 土地房屋资产不得出借给自然人或非行政事业单位；除法律另有规定外，单位不得用土地房屋资产对外提供任何形式的担保。

第十九条 资产占有使用单位承担土地房屋资产的使用安全管理责任，建立和完善土地房屋资产使用安全、消防管理和日常检查维护制度，做好房屋安全巡查记录，发现问题立即整改，接受相关职能部门的监督和指导。

第二十条 承租借用单位负责土地房屋资产的日常维护，保护各项设施、设备免遭损坏，及时向资产占有使用单位反馈房产安全情况，确保土地房屋资产的安全使用。承租借用单位在承租借用土地房屋资产期间内从事的活动应当遵守国家法律、法规的规定。

因自然灾害等不可预见因素造成出租出借土地房屋资产出现突发安全隐患和使用功能丧失的，承租借用单位应当立即进行人员撤离、抢险救灾、隔离防护，并及时告知资产占有使用单位；资产占有使用单位应当立即实施紧急抢修，承租借用单位负有积极配合紧急抢修的义务。

第二十一条 土地房屋资产发生变化的，应按照有关规定，及时更新“自治区党政机关房地产管理信息系统”相关内容。

第二十二条 自治区机关事务管理局对监督检查中发现的问题，及时督促整改。存在违反本规定情形的，由任免机关或者纪检监察机关对责任人员依规依纪依法给予处理、处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第二十三条 本规定有关内容，法律、法规另有规定的从其规定。

第二十四条 本规定由自治区机关事务管理局负责解释。

第二十五条 本规定自2023年6月15日起施行，有效期5年。

附件：1. 区直单位土地房屋资产出租审批表

2. 区直单位土地房屋资产租赁合同

附件1

区直单位土地房屋资产出租审批表

土地房屋资产基本情况	坐落	乌鲁木齐市 _____ 区 _____ 路 _____ 号			
	权属登记情况	房屋所有权证号：	登记建筑面积：		m ²
		土地使用权证号：	登记宗地面积：		m ²
		不动产权证号：			
		权属备案登记情况：			
	房产类别	<input type="checkbox"/> 宾馆 <input type="checkbox"/> 培训楼 <input type="checkbox"/> 写字楼 <input type="checkbox"/> 商铺 <input type="checkbox"/> 门面房 <input type="checkbox"/> 库房 <input type="checkbox"/> 其他			
	实际建筑面积	m ²	实际宗地面积	m ²	
	土地房屋资产其他情况：				

拟出租 方式	土地房屋资产出租评估底价：		元/年		
	<input type="checkbox"/> 公开招租		租期：共计 年 自 年 月 日至 年 月 日		
	<input type="checkbox"/> 协议出租	承租人名称：		租期：共计 元/年 自 年 月 日至 年 月 日	
		租金：共计_____元		自 年 月 日至 年 月 日	
	承租人 联系方 式：				
房地产 管理处 审核 意见	<p style="text-align: right;">签字： (公章)</p> <p style="text-align: right;">日期： 年 月 日</p>				
管理局 审批 意见	<p style="text-align: right;">签字：</p> <p style="text-align: right;">日期： 年 月 日</p>				

经办人：

联系方式：

附件2

区直单位土地房屋资产租赁合同

出租方（以下称甲方）：

承租方（以下称乙方）：

根据《中华人民共和国合同法》及相关法律法规的规定，甲乙双方在平等自愿的基础上，就房屋租赁事宜，经协商一致，订立本合同。

第一条 租赁土地房屋资产

1. 甲方将坐落于乌鲁木齐市_____土地房屋用房出租给乙方，土地面积_____平方米，房屋建筑面积_____平方米（本条约定面积为概算面积，实测面积存在误差不影响租金标准）。

2. 房屋用途：_____。

3. 乙方对租赁房屋现状已做充分了解，自愿以现状接收承租该房。

4. 甲方于本合同生效之日起____日内将房屋及其相关设施交付乙方。乙方未按本合同第三条第2款约定付款的，甲方有权延迟交付。

第二条 租期

租期共__年。自____年__月__日起至____年__月__日止。装修期限为__个月，经甲乙双方协商，装修期内租金及其他费用_____。转租部分装修期不免租金。装修期由乙方向甲方书面申请装修并经甲方同意后开始计算。

第三条 租金和租金缴纳的期限和方式

1. 房屋租金：每年租金_____元（大写：_____元整），相关税费：_____。

2. 租金支付方式及时间：

银行行号：_____，时间：_____。

2.1 实行先缴租金后用房原则，租金每年缴纳一次。在缴纳的租金到期前__月缴清该房屋后一年度的租金。

2.2 甲乙双方同意在签订本合同之日，由乙方向甲方交纳租赁保证金_____元（大写：_____元整）。合同期满或解除时，在乙方交清租金、水电费及违约金等相关费用，并对甲方有损失的部分进行赔偿后，甲方即可在__日内无息退还乙方租赁保证金。

3. 支付方式：乙方以_____方式向甲方支付租金。

第四条 装修与修缮

1. 装修装饰不得损坏主体。如改变原有功能或在墙体、楼层地面增设负荷较明显的需甲方书面同意。

2. 乙方的装修方案以书面形式报甲方，待甲方审核后，确认对房屋主体无影响，甲方以书面形式通知后方可实施。为了节约时间甲方应当积极配合乙方办理相关手续。

3. 对室内外的装修，乙方应当报相关部门审批，甲方提供产权信息。

4. 装修期间乙方不得影响其他经营户及住户，对公共设施破坏的，在装修结束后要无条件修复，造成的后果由乙方自行承担。

5. 装饰装修的费用、办理手续的费用及在装饰装修中所产生的一切费用由乙方承担。乙方装修应当符合消防验收标准，若消防不符合规定造成不能正常营业由乙方自行承担责任。

第五条 租赁期间乙方负责对租赁物及相关设施进行维护、保养、审验，所产生的费用由乙方承担。

第六条 乙方应当办理所租场所自购的财产保险（火灾险等），费用由乙方承担。

第七条 其他各项费用的缴纳

1. 乙方支付租赁房屋使用期间除房租外的一切费用（包括：水费、电费、暖气费、电话费、宽带费、有线电视费、卫生费、燃气费、垃圾清运费等）。

2. 由乙方原因导致的室内外管道故障，乙方负责修复与支付费用。

3. 甲方、乙方必须按有关税收规定，按期交付各自所依法负担的纳税金额。

4. 租赁期间，防火安全、门前三包、综合治理、计划生育及安全、保卫等工作，乙方应执行当地有关部门规定，承担所发生的费用并承担全部责任和服从甲方监督检查。

5. 乙方的债权债务由乙方负责。

第八条 甲方的权利、义务

1. 甲方有权要求乙方按期交付租金。

2. 甲方有权对乙方的经营活动是否合法、是否按照双方约定使用房屋、是否遵守相关纪律和有关规章制度等进行监督。

3. 甲方必须尊重乙方的经营权利不干涉乙方的正当经营活动。

4. 甲方为乙方的合法经营活动提供基本便利。

第九条 乙方的权利、义务

1. 乙方在经营范围内从事正常的经营活动。

2. 乙方拥有其租赁期内的该经营性房屋的外墙使用权，但不得用于非本处所经营范围的广告或出租外墙使用权，外墙使用时所涉及的全部手续由乙方自行办理，并承担全部费用。

3. 乙方不得以甲方的名义从事经营活动，必须亮证经营。乙方不得利用房屋从事非法经营。

4. 乙方必须爱护甲方租赁物，否则，必须承担修复或赔偿责任。

5. 乙方必须遵守乌鲁木齐市公安、消防、安全、环保的有关规定，尊重甲方依法制定的相关规定。

6. 在租赁合同有效期内，原则上不得转租或分租，甲方同意转租的除外。

第十条 其他约定事项

1. 租赁期满或合同解除时，乙方应无条件将租赁的房屋及甲方提供的设施以良好、适租的状态交还甲方。在结清各种费用的前提下，乙方投入的设备等可移动的物品由乙方自行收回。不可移动的物品及装饰装修（室内外墙面、地面、窗、屋面、管道、线路等）不得改动拆除破坏，无偿留给甲方。若甲方书面要求清理、拆除的，乙方清理、拆除后才可要求退保证金；租赁期满或合同解除时，乙方应在____日内撤离，如乙方未在合同约定期内及时搬迁，每迟延一日应依日租金的双倍向甲方支付占用费；逾期超过 10 日的，甲方有权自行搬迁，由此产生的搬迁费及保管费由乙方承担，甲方保管乙方物品后，如乙方____日内未能接管保管物品的，视为乙方放弃保管物品所有权，甲方有权自由处置并将处置所得作为违约金收缴。

2. 因乙方违约，甲方解除本合同的，乙方同意甲方通过法律诉讼解决，乙方承担相应的经济损失。

3. 乙方在租赁期内确需中途退租，应提前一个月向甲方提出书面申请，经甲方同意后，乙方须缴清应缴费用及违约金共计元。同时，乙方所交纳保证金及未使用的租金，由甲方在____日内无息退还乙方。

4. 乙方若要求在租赁期满后继续租赁该处房屋的，应当在租

赁期满前____日书面通知甲方，若乙方在租赁期间经营良好并且无违约行为，甲方同意优先续租，双方重新签订租赁合同，续租期间的租金在原合同期租金基础上可根据第三方评估公司评估的租金底价视情增减，租期不超过5年。

5. 在本租赁期内甲乙双方不得以任何理由任意调整租金。

6. 乙方违约或因不当使用租赁标的导致第三方财产或人身损害的，由乙方自行承担。

第十一条 合同的变更与解除

乙方有下列情形之一时，甲方有权解除合同：

1. 未经甲方允许擅自改变房屋的用途；
2. 擅自或变相转租、转让房屋或利用房屋从事非法经营活动；
3. 不按约定使用房产，维护维修保养不当，导致房产或设备设施严重损坏；
4. 乙方擅自变更建筑主体和承重结构；
5. 在经营期内未经许可进行装修，并对房屋主体造成损坏的；
6. 租赁期内进行大面积装修的，需提前书面告知甲方，经同意后方可装修，如主体受损按违约处理，乙方无条件进行修复；
7. 逾期不支付租金（超过1个月或累计欠费30万元以上）；
8. 拖欠其他费用3个月或金额达贰万元以上（如水费、电费、供暖费等）；

9. 出现安全隐患经甲方通知不整改的;

10. 未按合同约定交纳或补足租赁保证金的

以上问题出现后,如果乙方能够及时纠正或整改并且没有产生严重后果,甲方根据问题的性质有权解除合同,或不解除合同但视情况要求乙方支付_____至_____万元的违约金,甲方可直接从租赁保证金中扣除,乙方应于5日内补足保证金。

第十二条 违约金和违约责任

1. 如乙方拖欠房屋租金,每逾期一日,甲方可另外每日加收乙方所拖欠金额的千分之五的违约金。如逾期一个月,甲方有权单方面解除合同收回房屋并没收租赁保证金,室内外装修、装饰无偿归甲方所有。

2. 任何一方违约,均应支付守约方剩余年租金总和的20%的违约金。同时还应负责赔偿守约方全部损失。

第十三条 不可抗力

本合同所称不可抗力是指不能预见、不能克服、不能避免并对一方当事人造成重大影响的客观事件,包括但不限于自然灾害如洪水、地震、火灾和风暴等以及社会事件如战争、动乱等。如因不可抗力原因,造成双方约定无法实施由双方协商解决。

第十四条 通知

1. 根据本合同需要发出的全部通知以及双方的文件往来及本合同有关的通知和要求等,必须用书面形式(书信、传真、电邮当面送交等方式)传递。以上方式无法送达的,可采取公告送

达的方式。

2. 双方通讯地址如下：

甲方：

地址：

乙方：

地址：

3. 一方变更通知或通讯地址应自变更之日起____内，以书面形式通知对方，否则，由未通知方承担由此而引起的相应责任。

第十五条 争议的处理

1. 本合同受中华人民共和国法律管辖并按其进行解释。

2. 本合同在履行过程中发生的争议，由双方当事人协商解决也可由有关部门调解；协商或调解不成的，依法向甲方所在地人民法院起诉。

第十六条 解释

本合同的理解与解释应依据合同目的和文本原义进行，本合同的标题仅是为了阅读方便而设，不应影响本合同的解释。

第十七条 补充与附件

本合同未尽事宜，依照有关法律、法规执行，法律、法规未做规定的，甲乙双方可以达成书面补充协议。本合同的附件和补充合同均为本合同不可分割的组成部分，与本合同具有同等的法律效力。

第十八条 合同效力

本合同自双方法定代表人或其授权代表人签字以及加盖公章之日起生效。有效期____年,自____年__月__日至____年__月__日(不含____月免装修租期)。本合同正本一式五份,具有同等法律效力。

出租方(甲方): (盖章)

法定代表人(签字):

委托代理甲方人(签字):

承租方(乙方): (盖章)

法定代表人(签字):

法定代表人身份证号码:

委托代理人:

合同签订时间: 年 月 日

抄送: 各地州市机关事务管理部门

自治区机关事务管理局办公室

2023年6月7日印发
