

# 江南大学校长办公室文件

江大校办〔2020〕59号

---

## 关于印发《江南大学出租房产管理办法 (2020年修订)》的通知

各学院（单位）、各部门：

《江南大学出租房产管理办法（2020年修订）》已经学校2020年第13次校长办公会审议通过，现予公布，请遵照执行。

校长办公室

2020年11月30日

# 江南大学出租房产管理办法

(2020年修订)

## 第一章 总则

**第一条** 为加强学校出租房产的规范管理，维护学校房地产权合法权益，保证学校正常的教学、科研和工作秩序，提高房屋土地资源的利用效率，确保国有资产保值增值，根据《教育部直属高等学校国有资产管理暂行办法》（教财〔2012〕6号）、《江南大学国有资产管理办法》（江大校办〔2018〕15号）、《教育部办公厅关于进一步加强国有资产出租出借管理的通知》（教财厅函〔2020〕9号）等有关规定及学校实际情况，制定本办法。

**第二条** 依据本办法管理的房产是指经学校集体决策，上级部门审批或备案，由江南大学国有资产管理委员会（以下简称“国资委”）授权资产管理处对外出租的房产或设施。

**第三条** 出租房产的租金收入按照“收支两条线”的财务收支管理政策，全部纳入学校财务主管部门统一管理。

## 第二章 管理机构和职责

**第四条** 国资委授权资产管理处对房产出租实施统一管理，资产管理处根据实际情况授权相关部门具体管理。财务处、采购与招标管理办公室、后勤管理处、校长办公室（法制工作办公室）、审计处、保卫处等相关部门配合资产管理处落实学校国资委有关决议，拟订出租房产的经营方案和定价机制等。

**第五条** 资产管理处在房产出租工作中的具体职责如下：

(一) 负责拟订出租房产规范管理的制度，明确岗位职责和工作程序。

(二) 负责学校出租房产向上级主管部门的报批报备工作。

(三) 负责拟订学校出租房产的范围，履行校内决策程序。

(四) 负责核定出租房产的使用功能、经营范围、经营项目及出租方案。

(五) 负责合同审核盖章和蠡湖校区外出租出借合同的签订、租金催缴、违约追责等工作。

### **第三章 出租房产范围**

**第六条** 国资委授权资产管理处对外出租的房产或设施，主要指租赁期限在 6 个月以上，且与学校其他服务项目无关联的商业用房、为学校提供管理服务企业的租赁用房。外单位租用学校的场地、设施等，参照本办法执行。

**第七条** 出租房产经营项目的核定：按学校统一规划、校园功能区域的环境和具体需求，根据出租房产的不同使用功能，核定适当的经营项目，确保出租房产符合学校整体发展规划，不对校园秩序、校园环境造成不良影响。

### **第四章 出租房产的日常管理**

**第八条** 国资委授权资产管理处履行出租房产管理职能，学校其他职能部门或个人不得擅自出租学校的房产。

**第九条** 学校其他管理部门应根据各自的职责，做好出租房产的综合治理、安全生产、卫生防疫、环境保护等督促检查管理工作，必要时资产管理处可协调相关工作。管理部门必须要求承

租人签订消防、安全生产、治安责任书，承担和落实房屋的消防、安全生产、治安责任。具体事项按合同约定执行。

**第十条** 学校管理部门与承租人签订租赁合同时应明确承租人不得转租、分租或改变出租房产的使用性质。

**第十一条** 出租房产的维修、装修、改造、增加设备等必须遵照《江南大学修缮改造工程管理规定》的要求，经学校管理部门同意后方可实施。出租房产的维修由学校出租管理部门负责，经费支出纳入学校预算。

**第十二条** 房产出租时，学校管理部门应与承租人履行出租房屋的移交手续，对房屋情况进行交底及确认。合同期满或因其它原因收回出租的房产时，学校管理部门应对房屋进行验收。具体移交事项按合同约定执行。

## **第五章 承租人的确定及合同管理**

**第十三条** 房产出租时，原则上必须实行公开竞价招租，必要时可以采取评审或者资产评估等方式确定出租价格，确保出租过程公正透明。

**第十四条** 学校基本户开户银行、通讯运营商、具有管理保障职能的校属全资企业等专门为学校提供基本保障性管理服务且无法形成充分市场竞争的单位用房，经资产管理处认定，可在参考第三方评估机构出具的评估报告的基础上，参照校内单一方式直接谈判并公示出租结果。

**第十五条** 房产出租须按学校合同管理办法签订租赁合同。

**第十六条** 房产出租合同期限一般不得超过五年，合同期满后，不得直接续租，按学校规定重新组织招租工作。

**第十七条** 蠡湖校区内的出租房产由学校委托后勤管理处代为管理、资产管理处负责合同备案工作，租金收入和成本支出全额纳入学校预算。

**第十八条** 承租人须按合同约定交纳各项费用，包括但不限于租金、水费、电费和物业管理费等，费用收取标准按学校相关规定执行。承租人应缴纳的租金、履约保证金、滞纳金、违约金等根据合同约定执行。

**第十九条** 承租人存在下列违约行为之一的，学校按合同约定收取不少于3个月租金的违约金，并有权单方解除租赁合同。

（一）违法经营。

（二）擅自变更经营范围、擅自增加经营项目。

（三）改建、转租、分租和变更使用性质。

（四）不配合学校管理和监督，影响学校的正常秩序、校园环境和师生生活。

（五）使用过程不能履行安全责任和义务，且未按照规定要求和时间期限予以整改的。

**第二十条** 承租人违反本办法第十一条规定的，必须无条件恢复房屋原状，费用自理；造成学校损失和他人人身伤亡、财产损失的，应承担相应责任。学校将收取承租人不少于3个月租金的违约金，并有权视情况单方解除租赁合同，收回房屋，并保留追究承租人法律责任的权利。

**第二十一条** 承租人在租赁期间欠交房租或水电费等应交费用达 45 天以上（含 45 天）的，学校可单方解除租赁合同，并追缴承租人所欠费用。

**第二十二条** 合同期满或提前终止，承租人逾期不退房的，学校将扣除承租人的履约保证金，并采取强制手段或通过法律途径收回房屋。

## 第六章 附 则

**第二十三条** 本办法由国资委授权资产管理处负责解释。

**第二十四条** 本办法自发布之日起施行，原《江南大学出租房产管理办法》（江大校办〔2017〕46号）同时废止。