

普陀区绿化和市容管理局 房屋租赁实施细则

第一章 总则

为加强普陀区绿化和市容管理局房屋租赁管理，规范租赁行为，提高资产使用效益，根据《关于进一步规范和加强本区行政事业单位房屋资产公物仓管理的通知》和《普陀区绿化和市容管理局国有资产监督管理办法》，制定本细则。

第二章 管理体制

普陀区绿化和市容管理局（以下统称局）房屋租赁实行委托经营管理。按照行政事业单位国有资产管理体制，房屋租赁在普陀区财政局综合管理的框架下，由局国有资产领导小组实施监督管理，承托经营方实施具体租赁管理。

局国有资产监督管理领导小组监督管理的职责为：

- （一）负责房屋委托经营管理制度的实施。
- （二）负责房屋委托经营方案拟订，组织可行性论证，提交局决策会议审定。
- （三）负责承托经营方的选择，考察承托经营方的资信。
- （四）负责房屋租赁收益的收缴。
- （五）负责维护局房屋租赁委托经营的权益，收集承托经营方在房屋租赁管理中的管理不善、违规、失职、渎职等证据，追索承托经营方赔偿责任。

承托经营方实施房屋租赁管理的职责为：

- （一）负责房屋租赁管理制度的实施。

- (二) 负责配合房屋租赁方案的拟订，组织可行性论证。
- (三) 负责考察承租方的资信，代表局洽谈租赁合同。
- (四) 负责租赁房屋的日常履约管理，履行租赁合同的义务，保证租赁期限内房屋的完好及安全使用。
- (五) 负责房屋租赁收益的催缴。
- (六) 负责租赁房屋的日常巡查，检查和督促承租方的消防安全、生产经营安全和市容环境责任。
- (七) 负责维护租赁合同的权力，收集承租方违约证据，协助局追索承租方违约责任。

第三章 业务及审批程序

房屋租赁的业务程序是：

(一) 局国有资产监督管理领导小组办公室负责对拟租赁房屋启动第三方房屋租金评估程序，经区财政局审核通过后，拟定房屋租赁方案，并与普陀区绿化和市容管理局房屋出租出借审批表一同报局国有资产监督管理领导小组进行审核。

(二) 局国有资产监督管理领导小组对普陀区绿化和市容管理局房屋出租出借审批表和租赁方案进行审核后作为“三重一大”事项提交局党组会审定，审定通过后，报区财政局。按照区财政的批复意见，签订房屋租赁合同。及时做好租赁房屋资料归档工作。

(三) 租赁合同由局计划财务科负责盖章登记，公章使用“上海市普陀区绿化和市容管理局合同专用章”。

(四) 租赁房屋交付承租方，承托经营方代表局对承租

方实施房屋租赁管理。

房屋租赁期限一般不超过两年（含）；首次签订租赁合同时对于面积较大、一次性装饰投入较多，短期内难以收回成本的可适当延长，期限一般不超过四年（含）。

原则上应采取市场评估的形式确定出租价格。由区财政局和房屋资产的主管部门共同委托政府采购集中采购目录中具备资质的评估机构对租金进行评估，合同租金价格原则上不得低于评估价格，不得以实物、劳务等非货币性资金抵付租金。因特殊原因低于评估价格的，须说明理由，报区政府审批同意后，方可出租。

房屋对外出租，原则上应根据产权登记或行政管理部门所批准的房屋用途进行使用。

第四章 承托经营方实施规范

局房屋租赁的承托经营方一旦确定应当及时签订规范的委托经营合同，合同期限不超过3年（含）。

承托经营方经营收益（含房屋日常维护及维修等费用）按年度方式支付，纳入部门预算专项经费列支，原则上不得超过房屋租金收入的20%，且不得在房屋出租收入中直接抵扣。

承托经营方应加强对租赁房屋的日常跟踪管理。做好租赁房屋的巡查、维护、修缮（房屋小修）、监督及租金催缴等日常管理工作；做好到期租赁房屋的回收工作。建立每季度至少一次的巡查制度，建立巡查台账，包括日常安全（含消防安全）检查台账、管理费用收缴记录台账、房屋租赁情

况表等，每半年提交局国有资产监督管理领导小组审查一次。

承托经营方与承租方应指定专人负责日常的安全防范工作，进行经常性的安全检查，消除事故隐患，做到万无一失。承租方应按照有关规定，与有关部门签订治安责任书，消防安全责任书，市容环境卫生责任区责任等，确保人民生命财产的安全。

承托经营方不得擅自利用房屋进行委托经营，在房屋租赁过程中不得有串通作弊，暗箱操作，以及其他房屋违规租赁行为产生。对因管理不善、违规、失职、渎职造成房屋在租赁过程中发生损失的，应负经济赔偿责任，行为严重的取消委托管理权利，违反法律的追究其法律责任。

承托经营方在房屋管理过程中发现如下情况的应立即取消承租方房屋租赁资格：

- （一）承租方利用房屋进行转租、转借行为的。
- （二）不服从承托经营方管理，包括不服从整改通知要求、不在期限内做出整改等
- （三）在租借房屋内使用危险物品的，包括液化气钢瓶等。

第五章 附则

本细则自发布之日起实施。

本细则的解释权为上海市普陀区绿化和市容管理局