

深圳市龙华区政府物业出租管理实施细则

第一章总则

第一条 为加强龙华区政府物业资产管理，规范政府物业对外出租行为，参照《深圳市本级行政事业单位政府物业出租管理办法》，结合本区实际，制定本实施细则。

第二条 本实施细则所称的政府物业是指龙华区党政机关、街道办事处、事业单位和社会团体（以下统称单位），利用区财政资金、规划配套、行政调拨、行政罚没、社会捐赠等方式形成、建购的产权归政府所有的资产，包括办公用房、保障性住房、人才住房、商业用房、文教卫体用房、产业用房、停车场（库）等房屋类资产，以及房地产和城市更新等社会投资配建的政府公共配套及相关附属设施。

第三条 区住房和城乡建设部门管理的各类政策性保障住房（含人才安居房）出租给符合条件的个人，按政策性保障住房相关规定执行，不适用本细则。

第四条 由政府主导并按政策规定出租或出售的政策性产业用房出租给符合条件的企业，按市、区有关规定执行，不适用本细则。

第五条 有下列情形之一的政府物业不得出租：

- （一）存在权属纠纷的；
- （二）司法机关和行政机关依法裁定、决定查封或以其他方式限制出租的；

（三）不符合安全使用标准的；

（四）法律、法规禁止出租的其他情形。

第六条 政府物业对外出租分为公开招租和非公开招租两种方式。

本细则所称的公开招租是指通过市、区公共资源交易平台对外招租的交易方式。其他非通过市、区公共资源交易平台对外出租的均视为非公开招租。

第二章管理模式

第七条 深圳市龙华区政府物业管理中心（以下简称“物管中心”）对全区政府物业的出租进行统一规范管理。根据管理需要，物管中心可将物业委托区直单位、街道办、区属国企出租管理。

物管中心直接出租管理的，物管中心为出租单位。物管中心委托区直单位、街道办、区属国企出租管理的，受托单位为出租单位。

其中，委托区属国企出租管理的政府物业按照《关于加强龙华区区属国有企业资源性资产租赁管理的指导意见》执行。

第八条 委托区直单位、街道办出租管理的，物管中心应将委托方案报区主管部门审定，审定通过后签订委托协议。

委托区属国企出租管理的，物管中心应将委托方案报区主管部门审批后，报区政府审定，审定通过后签订委托协议。

第三章招租方式

第九条 公开招租

（一）政府物业原则上应采取公开招租的方式。

（二）单位可以选择以下方式作为公开招租底价的确定依据：

1. 深圳市房屋租赁指导价；
2. 评估方式确定的出租底价；
3. 上一轮合同的租金价格。

采取评估方式确定出租底价的，评估报告应报物管中心备案。

4. 经公开招租只有一个符合条件的报名者，应经出租单位内部决策批准后，在公共资源交易平台公示5个工作日，公示无异议后，可按照公开招租挂牌条件将该物业出租给唯一报名者。

5. 经公开招租无报名者，经出租单位内部决策批准后，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%仍无报名者，收回物业另行处理。

第十条 非公开招租

（一）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物业出租；

2. 符合我区招商引资、产业扶持等产业发展政策规定的优质承租人租赁资产的物业出租；

3. 出租期限在 6 个月以内（含 6 个月，下同）的临时物业出租；

4. 涉密或侦查工作需要的物业出租；

5. 其他经区政府同意的物业出租。

出租单位不得故意拆分租期，以规避公开招租。

（二）非公开招租的物业出租价格，由出租单位按照相关资产评估管理规定进行评估，并以物管中心备案的评估结果为基础确定。

非公开招租的物业出租价格不得低于评估价，确因工作需要，可以评估结果为基础进行谈判，出租价格可低于评估价。其中，涉及第十条第一款第 1 项的，出租单位报物管中心审定，涉及第十条第一款第 2、3、4、5 项的，出租单位报物管中心审核后，报区政府审定。

第四章出租程序

第十一条 单位申报

（一）物业出租前，出租单位应先进行内部研究决策，形成出租方案。

（二）出租方案内容包括但不限于：拟出租物业的地理位置、产权情况、实物现状、招租方式、出租面积、出租期

限、月租金评估价或底价等。其中，公开招租的，提供出租物业底价依据；非公开招租的，提供出租物业租金价格依据。

（三）政府物业对外出租原则上不得针对承租方设置资格条件，若确需设置的，不得有明确指向性或违反公平竞争原则，所设资格条件内容应附本单位负责法制工作的机构意见。

（四）属公开招租的，经出租单位审批通过后实施招租。

（五）属非公开招租的，经出租单位审批通过后，还应报物管中心备案。

第十二条 物管中心备案

（一）评估备案。若出租物业底价或出租价格是通过评估方式确定的，其资产评估报告应报物管中心备案。

（二）出租方案备案。属非公开招租的，出租方案经出租单位审批通过后，报物管中心备案，物管中心同意备案的，出具意见并完成备案；不同意备案的，出具整改意见并退回。

（三）备案时限。物管中心应在接到出租单位备案文件起 10 个工作日内出具是否同意备案的正式意见，超过 10 个工作日未出具不同意见的，视为同意备案。

第十三条 跟踪管理

（一）经出租单位审批同意出租，出租单位应在 10 个工作日内实施招租。成功招租后，出租单位应当按照相关法律、法规与承租人签订租赁合同。

（二）出租单位与承租人签订租赁合同后，应当对出租物业进行跟踪管理，及时收缴租金、及时制止承租人违反合

同约定的行为，对因承租人违反合同约定导致租赁合同不能正常履行或合同被终止的，出租单位应按照合同约定，及时采取应对措施，保护国有权益不受侵害，并将相关情况及时报物管中心备案，收取的违约金视同租金收入管理。

第五章 合同管理

第十四条 出租单位与承租人签订租赁合同后，10个工作日内应将租赁合同报物管中心备案。

第十五条 物业租赁合同的内容应包括但不限于下列条款：

- （一）租赁当事人姓名或者名称及住所；
- （二）物业坐落、面积、结构、装修、附属设施和设备状况；
- （三）租赁用途、期限；
- （四）租金标准和租金调整的时间、幅度以及租金的支付时间和方式；
- （五）物业交付日期；
- （六）物业使用要求和修缮责任；
- （七）物业安全管理工作内容及责任；
- （八）物业返还时状态和增添物的处置；
- （九）变更、解除合同的条件；
- （十）违约责任；
- （十一）合同纠纷的解决方式；

（十二）合同的法律适用（特别是承租人为外国自然人或机构时）；

（十三）当事人约定的其他条款。

第十六条 租赁合同一旦签订生效，原则上不允许变更。确因重大情况需要变更，由出租单位审批决定。内容涉及租赁面积、租赁价格、租赁期限等核心条款的，履行本办法规定的审批、备案程序，并报区政府审定。

在合同履行过程中，承租人需要增加租赁面积或延长租赁期限，履行本办法规定的审批、备案程序，并报区政府审定。

第十七条 承租人有下列行为的，出租单位可以依法解除合同，收回出租的物业，由此造成的损失，由承租人承担：

（一）承租人未按照约定的方法或者租赁物业的性质使用租赁物业，致使租赁物业受到损失的；

（二）承租人未经出租单位同意转租的；

（三）经催收承租人仍逾期不支付租金的；

（四）法律、法规规定其他可以收回物业的情形。

第十八条 有下列情形之一的，出租单位应及时提出变更或解除租赁合同，以维护国有资产合法权益：

（一）因法律、法规调整或不可抗力致使租赁合同不能继续履行的；

（二）因城市建设规划或城市更新改造需要拆迁的；

（三）相关事项已经合同约定或当事人协商一致但未能履行的。

第十九条 物业租赁合同中应当特别载明合同终止情形及免责条款，如市政建设需要搬迁、土地被收储、城市更新、棚户区改造或单位改制等情形，出租单位有权终止合同且不承担违约责任。

第二十条 物业单次租赁期限一般不得超过5年，单次租赁期限5年以上的应报物管中心审核。特殊情况不超过10年，经区政府批准的重大事项可适当延长租期，但不得违反《中华人民共和国合同法》的规定。

租期超过2年的，应在租赁合同中约定每年根据市场实际情况按一定比例调整租金。

第二十一条 租赁合同到期后，出租物业应依照合同约定收回。如物业仍需对外出租的，出租单位应当提前3个月按照新的出租事项报批。

在原出租期限已到，但新的招租工作尚未完成期间内，原租赁合同可继续执行。执行期限最长不得超过3个月，租金按原合同支付。

第六章 租金收入管理

第二十二条 出租政府物业的租金收入属国有资产有偿使用收入，应当按照政府非税收入管理的有关规定，实行“收支两条线”管理。

其中，委托区属国企出租管理的政府物业，租金收入原则上实行“收支两条线”管理，因工作实际需采用市场化运

营等模式进行管理的，根据具体情况报区政府审定。

第二十三条 出租单位应对出租物业建立专门台账，办理账务处理，逐一记录出租收入的收缴情况，按规定及时办理缴款手续，确保物业出租收入应收尽收、应缴尽缴。

第七章 监督检查

第二十四条 物管中心应当健全内控制度，加强政府物业日常管理，盘活闲置物业，提高国有资产使用效益，防止该租不租的情况发生。

对闲置超过一年的政府物业，物管中心可根据各单位需求和使用情况进行跨部门调配。

第二十五条 物管中心应加强对政府物业出租情况的监督，确保政府物业出租管理工作规范有序进行。

第二十六条 单位在政府物业出租的过程中，其工作人员存在下列行为之一的，按照《中华人民共和国预算法》《财政违法行为处罚处分条例》等相关法律法规的规定处理，涉嫌犯罪的，依法移送司法机关处理：

- （一）未经审批或备案，擅自对外出租物业；
- （二）未经审批，擅自降低或减免合同约定的租金；
- （三）未签订租赁合同；
- （四）违反规定，以应收的租金抵顶本单位应承担的费用或者以应收的租金换取单位的奖金福利；
- （五）收取的租金收入不及时上缴国库，坐支、截留、挪用或私分租金收入；

（六）违反规定，干预公共资源交易平台和社会中介机构独立执业；

（七）其他违法违纪行为。

第八章 附则

第二十七条 本实施细则由龙华区财政局负责解释。

第二十八条 本实施细则自 2020 年 2 月 5 日起施行，有效期 5 年。