

齐鲁工业大学（山东省科学院）文件

齐鲁工大鲁科院字〔2024〕9号

齐鲁工业大学（山东省科学院）关于印发 《经营性用房管理办法》的通知

各部门、单位：

《经营性用房管理办法》已经学校（科学院）研究通过，现予以印发，请遵照执行。

齐鲁工业大学（山东省科学院）

2024年1月14日

经营性用房管理办法

为进一步规范我校（院）经营性用房的管理，提高房产运营效益，根据《山东省省属高等学校国有资产管理办法》（鲁教财字〔2021〕16号）、《国有资产出租出借管理办法（试行）》（齐鲁工大鲁科院字〔2022〕58号）、《公用房管理办法（试行）》（齐鲁工大鲁科院字〔2022〕117号）等文件，结合校（院）实际，制定本办法。

第一条 本办法所称经营性用房，是指产权或使用权属于校（院），用于商业服务及其他营利性活动的用房。用房单位或个人按合同向校（院）缴纳房屋租赁等费用。

第二条 经营性用房由资产运营与管理处归口管理，资产运营与管理处和具体主办单位共同组织实施。资产运营与管理处负责经营性用房合同的审核备案，对各用房合同统一编号，实行台账管理制度，加强经营性用房信息化建设，牵头做好经营性用房日常监督管理工作。

第三条 校（院）其它公用房屋转作经营性用房应按照有关规定进行报批，未经校（院）批准，任何单位或个人不得擅自改变公用房原有用途作为经营性用房出租。

第四条 校（院）严格控制经营性用房出租行为。各部门、单位原则上不得出借经营性用房，不得以合作名义掩盖出租行为。新增或延续出租的经营性用房，需提前或合同到期前60个工作日向校（院）提交申请，资产运营与管理处汇总后报校长

(院长)办公会审议决定。凡属校(院)“三重一大”事项,应按规定程序,报校(院)党委会作出决定。

第五条 经营性用房对外租赁应当签订租赁合同,租赁合同参照《齐鲁工业大学(山东省科学院)国有房屋租赁合同(式样)》(附件1)签订。合同需经计划财务处、后勤保障处、安全管理处、法律事务办公室等部门审核后签订,按照一般合同(经营性用房租赁)审核流程办理(附件2)。如有特殊约定事项,可以根据需要补充相应条款。临时性租赁业务也应按照租赁合同示范文本和规定程序签订规范的租赁合同。

第六条 为明确相关安全管理责任,主办单位应与租赁方签订《租赁单位安全责任书》(附件3)。

第七条 经营性用房租赁收入和支出实行“收支两条线”管理,收入和支出均纳入校(院)预算统一管理。

第八条 后勤保障处负责经营性用房的水、电、暖、气、物业管理等工作的实施,以及食品安全监督检查和日常维修等,所需相关费用纳入年度预算。

第九条 校(院)食堂及附属设施内用于服务师生的餐饮类经营由后勤保障处按照非经营性资产进行管理,开展其他经营依照本办法执行。

第十条 校(院)场地出租用于商业服务及其他营利性活动的参考本办法。

第十一条 不允许校(院)所属公益一类事业单位以独立法人单位名义对外租赁经营性用房。

第十二条 各独立法人单位的自有经营性用房出租出借项

目按规定应报校（院）审批的事项，应当严格履行报批程序。对于其他可自行决策事项，须报资产运营与管理处备案后实施。

第十三条 各部门单位应按照规定程序申报经营性用房出租出借事项，任何单位或个人在经营性用房出租出借管理工作中有下列情形之一的，一经查实，将根据相关规定和法律法规追究责任人责任：

- （一）擅自对经营性用房进行出租出借的；
- （二）以合作名义掩盖出租行为的；
- （三）低价出租经营性用房的；
- （四）截留、挤占、坐支、故意隐匿和挪用出租收入的；
- （五）违反规定使用经营性用房出租收入的；
- （六）有关人员工作中存在的弄虚作假、滥用职权、玩忽职守、徇私舞弊等行为；
- （七）其他违反相关规定造成国有资产损失的行为。

第十四条 本办法由资产运营与管理处负责解释。原有校（院）其他规定与本办法不一致的，以本办法为准。

第十五条 本办法自发布之日起执行。

- 附件：1. 国有房屋租赁合同（式样）
2. 一般合同（经营性用房租赁）审核流程表
3. 租赁单位安全责任书

附件 1

国有房屋租赁合同（式样）

合同编号：

签订地点：

签订时间： 年 月 日

出租方（甲方）：齐鲁工业大学

承租方（乙方）：

依据《中华人民共和国民法典》、《山东省行政事业单位国有资产有偿使用管理暂行办法》（鲁财资〔2010〕50号）及有关法律、法规和规章制度，甲乙双方在平等、自愿的基础上，就房屋租赁的有关事宜达成协议如下：

第一条 房屋基本情况

该房屋坐落于[]市[]县(市、区)[]路[]号，([]幢[]层[]室)。

该房屋：建筑面积共计[]平方米，使用面积共计[]平方米。房屋所有权证号（或房屋所有权凭证）[]。

装修状况：[]。

其他条件：[]。

甲方承诺出租该房屋的行为已经有权机构批准，且该房屋产权清晰，未设定抵押、担保，未涉及法律诉讼。

第二条 租赁期限

房屋租赁期限自[]年[]月[]日至[]年[]月[]日。(提示：租赁期限不得超过10年，且不得超出房屋权利证书载明的有效期限)。

租赁合同期满，乙方应如期交还所租赁房屋；乙方逾期不交还的，甲方有权收回所租赁房屋。

第三条 租金、租金支付期限及方式

(一) 租金

* (租赁期限不超过3年的) 租金标准为每日每平方米[]元 (提示：符合有权机构批准文件的要求，注明是建筑面积还是使用面积)，租金总额为：人民币 (大写) []元。

*(租赁期限超过3年的，每2年为一个档期确定租金标准) 租金总额为[]元：

第1、2年，租金标准为每日每平方米[]元，租金额为人民币[]元；

第3、4年，租金标准为每日每平方米[]元，租金额为人民币[]元；

第5、6年，租金标准为每日每平方米[]元，租金额为人民币[]元；

第7、8年，租金标准为每日每平方米[]元，租金额为人民币[]元；

第9、10年，租金标准为每日每平方米[]元，租金额为人民币[]元。

(二) 支付期限

[] (提示：每月/季/年支付一次，或全部租金一次性支付)。

（三）支付方式

乙方须于每个支付期前[]日内将下一期租金以[转账]方式汇入甲方指定账户：[齐鲁工业大学，账号：37001616359050023231，开户行：建行济南玉函支行]，甲方向乙方开据合法票据。

第四条 房屋租赁用途

乙方承租该房屋用途为：[]，在租赁期内未征得甲方书面同意，乙方不得擅自改变该房屋的用途，不得转租或分租给第三方。

乙方承诺使用承租房屋从事的各项活动均符合国家法律、法规和有关规定，并独立承担完全责任。

第五条 房屋维护及修缮

（一）甲方负责维修的范围、时间及费用负担：[甲方负责公用部位的维修]。

（二）乙方负责房屋的日常维护，保护各项设施、设备免遭损坏。甲方允许（不允许）乙方对该房屋进行装修或增设他物。装修、增设他物的范围是：[]，费用由乙方负担。乙方装修房屋或者增设他物，不得改变房屋结构，不得影响房屋安全。

（三）租赁合同期满或解除后，乙方房屋装修、改善增设他物的处理：[乙方应将房屋全部交还甲方，甲方予以验收。按合同约定乙方可移走的所有物品同时移走，逾期未移走的，甲方有权处置]。

第六条 房屋租赁保证金

（一）本合同生效后（或签订前）[]日内，乙方须向

甲方支付房屋租赁保证金人民币（大写）[]元（控制在合同总租金的15%以内，满足以上条件的前提下，建议年租金的20%左右）。乙方将该房屋租赁保证金[转账]方式汇入甲方指定账户：[户名：齐鲁工业大学；账号：15141301040003016；开户行：农行济南长清支行灵岩路分理处]

（二）租赁期满或合同解除后，房屋租赁保证金由甲方抵扣应由乙方承担的费用、租金、滞纳金及赔偿等，剩余部分如数返还乙方。房屋租赁保证金不计付利息。

第七条 房屋使用的有关费用

租赁期内，与该房屋有关的各项费用承担方式为：

（一）乙方承担的费用

水费、电费、电话费、电视收视费、互联网费、供暖费、燃气费、物业管理费及除甲方承担的相关税款外的其它费用等（提示：应逐一系列全）。上述费用的交付方式为：[原则上乙方预先交费后使用；甲方应做到应收尽收。]（提示：甲方垫付乙方归还或者乙方直接支付等）。

（二）甲方承担的费用

甲方应承担的相关税款。

第八条 房屋交付及交还的期限、方式及验收

（一）交付

甲方应按租赁期限规定按时将房屋交付乙方，乙方予以验收，并于交接时由双方在《房屋附属设施、设备清单》（见附件）上签字盖章。

（二）交还

乙方应于租赁期满或合同解除后[]日内，将房屋全部交

还甲方，甲方予以验收。按合同约定乙方可移走的所有物品同时移走，逾期未移走的，甲方有权处置。双方于房屋交接时在《房屋附属设施、设备清单》上签字盖章。

第七条 合同解除的条件

(一) 有下列情形之一的，本合同终止，甲乙双方互不承担违约责任：

1. 该房屋因城市建设需要被依法列入房屋拆迁范围的；
2. 因法定不可抗力致使房屋毁损、灭失或造成其他损失而无法继续使用的；
3. 非甲乙双方因素致使合同终止的其他情形。

(二) 甲方有下列情形之一的，乙方有权解除本合同：

1. 迟延交付房屋[]日以上；
2. 交付的房屋不符合合同约定影响乙方正常使用；
3. 双方约定的其他情形：[]。

(三) 乙方有下列情形之一的，甲方有权解除本合同：

1. 不支付或者不按照约定支付租金；
2. 不支付或者不按约定支付应由乙方负担的各项费用；
3. 未经甲方书面同意，乙方擅自改变该房屋用途或转租、分租给第三方；
4. 违反合同约定对房屋进行维修、增设他物或不承担维护责任致使房屋或设备设施损坏；
5. 利用该房屋从事违法活动；
6. 双方约定的其他情形：[]。

第八条 违约责任

(一) 甲方未按约定履行维修义务造成乙方人身受到伤害

或财物毁损的，应承担赔偿责任，赔偿金额按造成的实际损失计算；

（二）乙方违反合同约定使用或维修房屋给甲方造成损失的，应承担赔偿责任，赔偿金额按造成的实际损失计算；

（三）乙方逾期不向甲方支付保证金或租金，除应如数补交外，还应支付应付金额[10]%的滞纳金（提示：不低于银行同期贷款利率）；

（四）双方约定的其他责任：[]。

第九条 合同争议的解决

本合同在履行过程中发生争议，由双方当事人协商解决；也可由当地工商行政管理部门调解；协商或调解不能解决的，按下列第[二]种方式解决：

（一）提交[]仲裁委员会仲裁；

（二）依法向有管辖权的人民法院起诉。

第十条 其他约定事项

双方需要约定的其他内容：[乙方在签订合同时，须同时签订《齐鲁工业大学（山东省科学院）租赁单位安全责任书》]。

本合同经甲乙双方签字盖章后生效。

本合同一式[]份，双方各执[]份，同时按规定送同级财政部门及其他有关部门备案。

附件：房屋附属设施、设备清单

（以下无正文）

甲方（章）：

住所：济南市长清区大学路 3501 号

法定代表人（签字）：

委托代理人：

电话：

开户银行：建行济南玉函支行

账号：37001616359050023231

邮政编码：250353

乙方（章）：

住所：

法定代表人（签字）：

委托代理人：

电话：

开户银行：

账号：

邮政编码：

附件 2

一般合同（经营性用房租赁）审核流程图

合同名称		合同编号	
合同类别	经营性用房租赁类 <input type="checkbox"/>		
是否涉及财务： 是 <input type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/>	是否涉及审计： 是 <input type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/>		
是否使用合同范本： 是 <input type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/>	是否合同范本主要条款存在变更： 是 <input type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/>		
用印类别	合同专用章	学校（科学院）公章	其他印章
合同主要内容	合同订立方：甲方：		乙方：
	合同标的：		
	合同金额：		大写：
承办单位意见	承办人承诺： 严格遵守相关法律及学校（科学院）有关规定，依法签订、履行合同； 合作方具备相应主体资格及履约能力； 与合作方无利益关系； 愿意承担因主观原因造成的损失； 保护学校（科学院）知识产权，不侵犯他人的知识产权。 承办人签字： <div style="text-align: right;">年 月 日</div>		
	同意合同内容。对于合同可行性、必要性已查实无异议，已审查对方当事人的法定身份、资信状况以及履约能力，现提出审核申请。 承办单位负责人签字： <div style="text-align: right;">年 月 日</div>		

归口 部门 审核 意见	负责人签字: _____ 年 月 日
后勤 保障处 审核 意见	负责人签字: _____ 年 月 日
安全 管理处 审核 意见	负责人签字: _____ 年 月 日
计财处 审核 意见	负责人签字: _____ 年 月 日
合法性 审查 意见	负责人签字: _____ 年 月 日
分管 校(院) 领导 审批	签字: _____ 年 月 日

经营性用房租赁合同线上审核流程: 申请人申报→部门负责人审批→归口部门审核→后勤处审核→安管处审核→计财处审核→合法性审查→分管校领导审批→申请人确认

附件 3

租赁单位安全责任书

为贯彻安全责任制，加强安全管理，落实逐级责任制，杜绝各类事故的发生，结合校（院）实际情况，特制订本安全责任书。

一、牢固树立“教育为先，预防为主”的思想，时刻牢记预防和减轻灾害风险的职责，时时、事事、处处落实安全责任和安全措施。

二、维护校园停车、行车秩序，不违章停车；不在校内从事各种违章经营活动。

三、未经消防安全委员会许可不得在工作区域使用明火、电炉、电取暖器；不得私自使用易燃易爆品和有火灾隐患的物品。因工作需要必须使用明火、电炉、电取暖器的应取得相关安全手续，并由专人负责管理。

四、各租赁人员均为校（院）开展安全知识教育的责任人，应积极配合校（院）做好广大师生的消防安全知识教育工作。

五、各租赁户都应遵守校（院）制定的火灾处理和救援预案，执行消防安全工作制度，提高防火灾的警惕性和发生火灾时的逃生自救和救护学生的能力；熟悉校（院）配备的消防设施、设备，各租赁人员（含学生）必须掌握使用要领，操作规程，确保发生火灾时会扑救初起火灾，会组织学生逃生。

六、积极配合消防安全隐患的整改，不遮挡、覆盖消防安全疏散指示标志、火灾事故应急照明、消防设施和器材；不得

在安全通道堆放杂物；不得遮挡安全出口；不在工作时间内对防火门上锁。

七、在工作岗位发生任何突发事件时，都应第一时间组织学生疏散，不得在学生未安全撤离的情况下先行撤离。

八、自觉接受并服从职能部门的监督管理，完成其他安全工作。

九、因租赁单位安全管理不到位、或不服从校（院）管理引起的一切后果由租赁单位负全责。

十、本责任书自签署之日起生效。

十一、本责任书一式两份，资产运营与管理处、租赁单位各执一份。

租赁单位（盖章）：

租赁单位负责人（签字）：

-----年---月---日