

南京信息工程大学文件

校发〔2025〕160号

关于印发《南京信息工程大学房产出租出借管理实施细则》的通知

各单位：

为规范学校房产出租出借行为，保障国有资产保值增值，提升房产管理水平，根据《江苏省省属高等学校国有资产管理实施办法》（苏教财〔2020〕6号）、《江苏省省级事业单位房产管理办法》（苏财资〔2023〕59号）、《关于进一步加强省属学校国有资产规范管理的通知》（苏财资〔2024〕213号）及《江苏省省级行政事业性国有资产配置管理办法》（苏财资〔2025〕157号）等有关规定，制定《南京信息工程大学房产出租出借管理实施细则》。经学校校长办公会研究同意，现予以印发，请遵照执行。



南京信息工程大学房产出租出借管理 实施细则

第一章 总则

第一条 为规范学校房产出租出借行为，保障国有资产保值增值，提升房产管理水平，根据《江苏省省属高等学校国有资产管理实施办法》（苏教财〔2020〕6号）、《江苏省省级行政事业性国有资产配置管理办法》（苏财资〔2025〕157号）、《江苏省省级事业单位房产管理办法》（苏财资〔2023〕59号）、《南京信息工程大学国有资产管理实施办法》（校发〔2024〕117号）及《关于进一步加强省属学校国有资产规范管理的通知》（苏财资〔2024〕213号）等有关规定，结合学校实际，制定本细则。

第二条 学校房产必须首先保证教育教学和事业发展需要。在保证完成正常的教学、科研、管理等工作的前提下，若确有富余或闲置、不适合用于教学科研和事业发展的房产，经批准后，可以依法依规对外出租出借。

第三条 本细则中的房产出租出借范围，是指产权或使用权属于学校，依法确认为学校所有的，房产及其土地、房屋附属设施及构筑物等。

第四条 出租出借的房产主要是指学校的临街门面房、校企（校地）合作、国家大学科技园、校园师生服务商业网点等使用的房产。学校利用外部资源取得使用权的房产参照本细则执行。

校内供校外企事业单位使用的场地或空间，用于安装使用自助售卖机、通信塔台、基站、自助充电桩、光伏发电、开水直饮水机、自助打印机、校园公共交通工具、自助洗衣房、智能吹风机等，参照本细则执行。

第五条 将房产、土地、空间等国有资产使用权让渡企业用于投资建设运营的，或以承包、委托经营、共建、合作等方式获取收益的，视同出租行为，参照本细则执行。

第六条 房产出租出借应当符合国家法律法规的规定，确保产权清晰，权属无争议。原则上不得一边出租房产，一边租用房产。教学、科研及办公用房等房产原则上不允许出租、出借。

第七条 房产出租出借应当符合国家和省有关规定，应充分开展可行性论证，严格按照学校“三重一大”事项决策制度履行集体决策程序，资产、财务、审计等管理部门应当参加相关会议或列席相关议题。在合法性审核、租金价值评估、集体决策等的基础上，按照规定程序和权限履行审批与报备手续，未经审批不得自行出租出借。

第八条 房产出租出借应符合学校整体发展规划，有利学校事业发展，不影响学校正常工作，不对校园秩序和校园环境造成不良影响。学校房产、土地不得出借给非行政事业单位或者个人。

第九条 房产出租出借纳入学校内部控制体系，纳入校内巡查、审计范围。

第二章 管理机制

第十条 学校房产出租出借实行“统一领导、归口管理、分级负责、责任到人”的管理机制。校党委常委会、校长办公会是学校公用房管理的最高决策机构，决定房产出租出借的全部事宜。校国有资产管理委员会（以下简称国资委）统一领导房产出租出借；资产管理处作为国资委的办公室，统筹管理房产出租出借工作；归口部门具体实施房产出租出借，具体负责房产出租出借日常管理工作。房产出租出借管理遵循“谁管理谁负责，谁实施谁负责”的原则。

第十一条 学校房产出租出借按照校内“三重一大”事项决策制度集体决策。资产管理处是学校房产出租出借的主管部门，会同财务处、审计处等部门，牵头强化房产出租出借各环节管理，如立项审批、合同签订与执行、费用收缴等。

第十二条 国资委是学校房产出租出借工作的领导机构，主要职责是：

（一）审议房产出租出借管理的重大事项，提出决策建议，供校长办公会或党委常委会进行决策。

（二）审议房产出租出借制度。

（三）审批房产出租出借方案。

（四）监督房产出租出借行为。

第十三条 资产管理处统筹管理学校房产出租出借工作，主要职责包括：

（一）贯彻落实国家相关政策法规，拟定学校房产出租出借规章制度，明确各部门职责和 workflows。

（二）根据出租出借项目和分类管理情况，组织、指导

归口部门实施出租出借具体管理。

(三) 监督各部门房产出租出借行为的规范管理情况及合同(协议)执行情况。

(四) 初步审核房产出租出借事项申请材料,报国资委。

(五) 按规定办理房产出租出借事项的报批、报备工作。

(六) 核定出租出借房产的使用功能、经营范围等。

(七) 负责房产出租出借绩效评价工作。

(八) 按规定落实学校相关决策。

(九) 履行房产出租出借监督职责,保障国有资产安全完整和保值增值。

(十) 推进房产出租出借信息化管理。

第十四条 归口部门是指学校根据房产类别和房产出租出借的目的确定的归口管理单位。房产出租出借项目归口部门不明确的,由资产管理处报国资委确定。

(一) 教务处。负责教育教学用房、场地出租出借管理,主要包括教室、计算机基础实验教学用房等。

(二) 大学体育部。负责室内外各类体育运动场(馆)的出租出借管理。

(三) 科技产业处。负责校企(校地)合作、研究院、联合实验室等用房出租出借管理。

(四) 学生工作处。负责大学生创业园等房产出租出借管理。

(五) 实验室与设备管理处。负责实验实训室出租出借管理。

(六) 总务处(后勤服务总公司)。负责校园师生生活保障用房、校内涉及后勤保障服务等方面供校外企事业单位使用的场地或空间等出租出借管理。

(七) 资产经营管理有限责任公司(大学科技园管理办公室)。负责委托经营、联合经营、大学科技园等房产,负责师生服务商业网点、临街门面房等房产出租出借管理。

(八) 保卫处。负责校内涉及消防、安全、校园交通等方面供校外企事业单位使用的场地或空间等出租出借管理。

(九) 工会。负责教工活动中心、教工协会等房产的出租出借管理。

第十五条 归口部门在房产出租出借工作中的主要职责包括:

(一) 制定所负责房产的出租出借管理细则或办法,报国资委备案。

(二) 向资产管理处提交房产出租出借申请材料。

(三) 具体实施房产出租出借,包括立项审批、公开招租、公示等。

(四) 签订房产出租出借合同(协议),向国资委报备。

(五) 负责房产出租出借合同(协议)的执行和纠纷处理,收缴费用,向国资委报备。

(六) 负责出租出借房产的日常管理工作,监督管理房屋使用安全。

(七) 监督承租(借)方履行合同(协议),违约追责。协调、监督承租(借)方遵守学校有关管理规定,规范行为。

(八) 做好房产出租出借登记备案和材料归档工作。

第十六条 各归口部门制定所辖房产的出租出借管理细则或方法，包含准入和退出机制、部门审批流程、租金评估与收缴、考核要求、合同管理等，对二级学院有相关约束条款。归口部门应对承租（借）方进行审核、筛选，签订合同（协议）和用房合同（协议），强化风险意识和安全责任。

第十七条 出借教室、报告厅、体育场地等举办培训、讲座、授课、会议、实训、比赛、训练等各类活动，原则上应为公益性质，服务学生或服务社会的非盈利活动。非公益性质的盈利活动收费管理办法由归口管理部门商财务处，根据具体情况另行制定。

第三章 工作规程

第十八条 学校房产出租出借实行申请、审批制度，未经审批不得自行出租出借。对未经审批私自出租出借房产的行为，学校将进行严肃处理，追究相关责任人责任。

第十九条 房产出租出借，由学校在法律法规和国有资产管理规定允许的范围内审批，并于审批后 10 个工作日内将审批文件及相关资料报省教育厅备案或审核。

房产、土地面积超过 1000 平方米（不含 1000 平方米）的出租出借事项，应当按照学校“三重一大”事项决策制度履行集体决策程序后，报省教育厅审核、省财政厅审批；房产、土地面积低于 1000 平方米（含 1000 平方米）的出租出借，以及不改变原有使用功能的季节性、临时性（不超过三个月）

的出租出借，学校按规定履行集体决策程序后自行审批。

采用租用方式配置房产，房产面积超过 300 平方米且租期超过 1 年的，由主管部门审核后，报省财政厅审批；房产面积不超过 300 平方米（含 300 平方米）或租期不超过 1 年（含 1 年）的，由主管部门审批后报省财政厅备案。

第二十条 房产、土地出租应当委托在财政部门备案的资产评估机构对租金或价值进行评估。参照同类地区同类房产市场价格，年租金低于 5 万元的出租事项，学校可自行组织专家组参照资产评估方法进行评估确定价值。

第二十一条 房产、土地出租应当通过省级或地方公共资源交易平台以及依法设立的产权交易机构公开进行。出租面积低于 50 平方米出租事项，不改变原有使用功能的季节性、临时性（不超过三个月）的出租事项，学校可自行按规定公开招租。其他因特殊原因无法通过公共资源交易平台或产权交易机构公开进行的，须说明理由，报经省教育厅审核、省财政厅审批后，方可以其他方式出租，出租价格不得低于评估价。

第二十二条 房产或场地用于电信、移动、联通、广电等第三方提供校内网络运营服务或网络建设的，学校在履行“三重一大”决策程序后，可自行定向出租，出租价格不得低于评估价。

第二十三条 学校报经省教育厅审核、省财政厅审批后，可将学校房产、土地、空间等闲置国有资产统一定向出租给资产经营有限责任公司或其全资子公司集中统一运营，出租

价格不得低于评估价。

第二十四条 利用房屋及构筑物、土地等资产与地方政府或企事业单位合作建设科技园、产业园、大学生创业园等，须严格按照国有资产使用管理规定报省教育厅审核同意、省财政厅审核批准后方可组织实施。合作方须委托经省财政厅确认的有资质的产权交易机构公开招租确定，校区合作使用期限原则上最长不得超过5年。在校区内引进社会资金建设校舍的，必须与投资人签订相关协议，明晰建筑物产权归属，明确双方责任与权益，防止国有资产流失。

第二十五条 出租出借房产经营范围按照学校整体规划、事业发展需要、校园环境和具体要求核定，不得用于与校园文化氛围和育人环境不符的用途。

第二十六条 房产出租出借基本流程为：归口部门向资产管理处提交房产出租出借申请材料，资产管理处初步审核，并报国资委会议（或校长办公会、党委常委会）审批；资产管理处向上级部门报备、报批。归口部门办理公开招租、公示、签订合同（协议）等出租出借手续，并将出租出借情况公开、公示。

第二十七条 归口部门提交申请材料包括：

- （一）拟出租出借事项书面请示报告。
- （二）国有资产出租（出借）审批表。
- （三）拟出租出借事项可行性论证报告、专家论证报告。
- （四）拟出租出借房产的租金价值评估。
- （五）拟出租出借房产的合法性审核结论（法律意见

书)。

- (六) 拟出租出借房产实施方案。
- (七) 拟出租出借房产的国有资产清单。
- (八) 归口部门决策房产出租出借材料。
- (九) 其他相关材料。

第二十八条 公开招租材料

(一) 学校履行相关“三重一大”事项决策程序的决议或会议纪要。

(二) 拟出租出借房产的价值证明和权属证明。

(三) 拟出租出借房产的情况说明。

(四) 公开招租文件，合同范本，公示材料。

(五) 江苏省省级行政事业单位国有资产公开招租委托书和成交通知书。

(六) 拟出租、出借国有资产事项的公示情况说明。

(七) 其他相关材料。

第二十九条 报备、报批材料

(一) 学校关于出租出借的书面请示文件。

(二) 学校出租出借房产的国有资产清单。

(三) 拟出租出借事项的可行性论证报告。

(四) 拟出租出借房产的合法性审核结论（法律意见书）。

(五) 学校履行相关“三重一大”事项决策程序的决议或会议纪要。

(六) 拟出租、出借国有资产事项的公示情况说明。

(七) 拟出租出借房产的价值证明和权属证明。

(八) 江苏省省级行政事业单位国有资产评估备案表。

(九) 省级行政事业单位国有资产出租(出借)审批表。

(十) 交易凭证和江苏省省级行政事业单位房屋租赁合同书。

(十一) 学校法人证书复印件、承租(借)方事业单位法人证书复印件或企业营业执照(副本)复印件、个人身份证复印件等。

(十二) 其他相关材料。

第三十条 不得以无偿方式将学校房产出借给公民个人、行政事业单位之外的法人和其他组织使用。

第三十一条 学校房产有下列情形之一的，不得出租、出借。

(一) 已被依法查封、冻结的。

(二) 未取得其他共有人同意的。

(三) 权属不清，产权有争议的。

(四) 其他违反法律、法规规定的。

第三十二条 各归口部门每年8月底前向资产管理处报送下一年的房产出租出借计划、方案，应报尽报，包括房产名称、坐落位置、房间号、出租出借面积、拟出租出借期限、拟年租金、用途、出租出借理由、是否集体决策、是否请示分管校领导等信息。资产管理处汇总后报国资委、省教育厅。

第四章 租金和合同管理

第三十三条 房产出租出借获得批准后，归口部门应按

学校合同管理办法，与承租（借）方签订符合相关法律、法规规定的合同（协议），房产出租参照采用省财政厅统一制定的合同文本格式，明确相关权利义务，报资产管理处备案。

第三十四条 房产出租出借期限原则上不得超过5年。利用房产、土地与地方政府合作共建，将房产、土地出租出借给国有企事业单位，以及将房产、土地出租给非国有企事业单位面积超过3000平方米且双方商定由承租方装修改造的，租赁期可延长至不超过10年。合同到期后，因特殊情况需要续租的，按照审批权限经有关部门审批后可续租1年，最多续租1次，续租价格应当重新评估。

第三十五条 食堂运营管理应落实公益性要求，按照国有资产对外使用管理规定，通过省级或地方公共资源交易平台以及依法设立的产权交易机构，公开确定承包经营或委托运营主体，实行“零租金”，免收管理费。通过合同约定承包经营或委托运营主体不得对外分租或转租。

第三十六条 承租方在签约时，须一次性缴齐第一年租金及履约保证金；借用方在签约时，须缴纳履约保证金。

第三十七条 承租（借）方须按合同（协议）约定缴纳各项费用。能源使用费和物业管理费等按照学校有关规定执行。

第三十八条 合同（协议）应明确，承租（借）方不得擅自转租（借）、分租房产，不得改变房产使用功能。

第三十九条 承租（借）方须签订安全、卫生责任书。

第四十条 因不可抗力导致出租出借房产损毁、造成承

租（借）方损失的，双方互不承担责任。

第五章 日常管理

第四十一条 房产出租出借时，资产管理处与归口部门进行房产现场交接及确认。归口部门与承租（借）方履行房产移交手续。收回房产时，归口部门对房产进行验收，将房产交还资产管理处。

第四十二条 承租（借）方为出租出借房产的安全责任主体。出租出借房产的日常管理工作由归口部门负责，包括但不限于房产日常维护、维修的管理，收缴租金，督促检查房产消防安全和卫生、环境保护，监督承租（借）方履行合同（协议）约定等。

房产使用过程中的自然损坏由学校负责维修，对需要大修的房屋，归口部门及时向学校报告，每年10月底前列入大修计划，经学校审议通过后根据轻重缓急及学校年度财力逐项实施；因承租（借）方造成的建筑设施损坏、财产损失，由承租（借）方负责修护、赔偿。

第四十三条 因城市建设规划、学校规划和建设的需要，对出租出借房产调整或拆除时，学校提前三个月告知承租（借）方，由承租（借）方按时退回房产，学校验收后，退回剩余的租金、履约保证金。承租（借）方不得以任何理由要求学校补偿。

第四十四条 承租（借）方须按合同（协议）约定使用房产，如有违法经营行为，或者违约行为拒不纠正的，学校有权单方解除合同（协议），无条件收回房产，必要时通过

司法程序处理。

第六章 收入管理

第四十五条 房产出租出借实行专项管理，取得的收益按照预算管理要求和财务会计制度规定，纳入学校预算，统一核算和管理。资产管理处负责统一扎口房产出租出借收入年度预算申报（每年9月上旬），归口部门负责将收入事项及合同等相关材料在事项确定后30日内报资产管理处及财务处同步备案，不得瞒报漏报，归口部门监督确保承租方将全部租金收益直接缴入学校基本账户，财务处开具发票并按规定时限上缴省财政国库专户，确保应缴尽缴，实行“收支两条线”管理。

第七章 合作单位使用我校房产资源

第四十六条 与我校签约的校企合作单位，以及与我校开展合作的国（境）内的事业、社会团体、政府部门等单位使用我校房产资源（以下简称合作单位用房），按照本细则执行。遵循“审批准入、有偿使用、绩效考核、风险可控”原则。

第四十七条 归口部门应建立合作单位准入机制和约束机制，制定相关管理办法，严格合作单位遴选流程和用房考核。

第四十八条 合作单位需自付房产资源调节费和水、电及能源使用费等。房产资源调节费按评估价收取。费用及支付方式等事项需在用房合同（协议）中明确约定。

合作单位用房采用先缴费后入驻的方式。合作单位需按合同约定缴纳履约保证金、房产资源调节费等相关费用，持缴费凭证和用房合同（协议），与归口部门、资产管理处、总务处（后勤服务总公司）现场交接房屋钥匙，清点室内固定资产，抄水表、电表底数等，办理房产交接手续。

合作单位用房费用减免的，归口部门需在申请材料中提出费用减免申请，附相关理由和支撑材料，由学校审核后，按规定履行报备或报批手续。用房费用减免获得批准的，应在用房合同（协议）中写明。

第四十九条 合作单位所属资产如搬离学校，应书面报告归口部门批示，报保卫处审批同意；合作单位所属资产如赠予学校，应办理相关捐赠和资产入库手续。

第五十条 归口部门应每年对所负责的合作单位用房开展绩效考核，并将考核结果报国资委，重点考核合作单位成果产出、合作条款的执行情况和房屋实际使用率等。

第八章 退房管理

第五十一条 以下情形，承租（借）方应腾退出租出借用房，承租（借）方不配合腾退的，学校有权收回出租出借用房：

（一）承租（借）方使用学校房产期间违反党纪国法、校纪校规的。

（二）合同（协议）到期的。

（三）承租（借）方未按合同（协议）履约的。

（四）因城市建设规划、学校规划和建设的需要，对出

租出借房产调整或拆除的。

(五) 承租(借)方违反本细则条款的。

(六) 合作单位、共建研究院等已实际消亡的。

(七) 绩效考核不合格的。

(八) 房间长期闲置，使用率低的。

(九) 其他应该腾退的情形。

第五十二条 退房时，承租(借)方应及时腾空用房，缴清费用，与资产管理处、总务处(后勤服务总公司)现场交接钥匙，盘点室内资产，如存在非法占有学校资产或室内设施设备丢失、损坏的，学校将依规进行处理。

第九章 监督管理

第五十三条 归口部门要加强房产出租出借过程管理，加强出租出借房产的日常管理和监督检查，建立检查台账。防控管理风险，保障国有资产的安全和完整。

资产管理处会同纪检监察机构、党委巡察工作领导小组办公室、保卫处、总务处(后勤服务总公司)等部门，不定期对出租出借房产进行联合检查，对检查中发现的违规、违约问题责令承租(借)方及时整改，拒不纠正的，学校有权解除合同(协议)，无条件收回房产，必要时通过司法程序处理。

第五十四条 学校对房产出租出借收益实行检查监督制度，纪检监察机构、审计处、财务处负责对学校各类收入开展专项检查，实时指导监督。

第十章 相关责任

第五十五条 房产出租出借有下列情形之一的，学校将收回房产，追究相关单位和个人的责任，从严处理，违法者将追究法律责任：

- （一）未经报批、报备擅自将学校房产出租、出借的。
- （二）对不符合规定的出租出借事项予以审批的。
- （三）坐收坐支、挪用、隐瞒、截留房产出租收入的。
- （四）未按规定通过公开招租的方式，弄虚作假，串通作弊，低价出租学校房产的。
- （五）擅自改变房屋用途，擅自破墙或改扩建、违规装修的。
- （六）擅自占用公用空间、封闭公用场所的。
- （七）擅自转租、转让、调换出租出借用房的。
- （八）损坏、丢失学校固定资产的。
- （九）因管理不善、使用人自身原因造成安全责任事故的。
- （十）恶意拖缴应缴费用的。
- （十一）应腾退但拒不腾空房屋的。
- （十二）其他违反国家法律法规或学校相关规定的。

第十一章 附则

第五十六条 各部门应当切实配合有关巡视、巡察、审计和督查，依法依规做好房产出租出借工作。

第五十七条 对违反本细则规定的单位和个人，学校将依法依规处理；涉嫌犯罪的，移送司法机关处理。

第五十八条 本细则由资产管理处负责解释。

第五十九条 本细则自发布之日起施行。