

# 关于加强市级机关及所属事业单球屋 及其土地资产管理的实施办法

市各有关委办局、人民团体、直属单位：

为了贯彻落实《市委办公室、市政府办公室关于加强市级机关房屋及其土地资产管理的实施意见》（苏办发〔2004〕34号）文件精神，进一步加强市级机关及所属事业单位房屋及其土地资产管理，经请示市政府同意，现就市级机关及所属事业单位房屋及其土地资产管理工作提出如下实施办法：

## 一、关手存量公有住宅的处置

（一）凡在本次房产及土地资产管理中清理出来的两证齐全（房产证、土地证）的公有住宅，按以下原则处置：

属可按房改政策出售的，且现住户符合房改条件的，在2006年9月底前可由本单位按房改政策进行房改；现住户不符合房改条件的，在2006年9月底前可由现住户按市场（评估）价优先受让。

2006年10月1日后，现住户未参加房改或优先受让的公有住宅，应向社会公开转让（对借用、占用的住户，单位应及时清退）。

单位难以清退、不能公开转让的公有住宅，应随同原始资料无偿移交市房管局统一管理。（如鉴定为危房的，由单位解危后移交）。

（二）凡在本次房产及土地资产管理中清理出来的两证不齐全又无法办出两证（房产证、土地证）且权属明确的公有住宅应随同原始资料无偿移交市房管局。

（三）对移交无两证的公有住宅，由市财政局、市房管局联合登报公示征询异议。对权属无争议的公有住宅由市国土局、市房管局统一依法办理政府（市房管局）所有的房地产权属两证登记手续。

（四）公有住宅的房改收入、租赁收入、公有住宅转让收入按现行政策规定执行。

## 二、关于经营性房产的处置

（一）经营性房产的转让一律实行公开转让。

（二）经营性房产的出租，原则上采取公开招租的形式。对于面积在 50 平方米以下同时年租金在 10 万元以下的经营性房产，经市财政局批准，单位可以采取原承租户优先租赁或协议租赁，租金收入不得低于同地段市场租赁平均价格，单位应在签定租赁合同前，将租赁合同草本报市财政局审核。

（三）经营性房产出租，应按原批准用途使用，原则上不得擅自改变用途。公开转让和公开招租的房产连续两次流标的，需经部门重新会办，确定房产处置办法。

## 三、关于资产处置操作程序及收益管理

（一）单位房产转让和出租要经市财政局审批。

（二）单位应聘请具有国有资产评估资质的中介机构对拟公开转让的房产进行评估，并将评估报告报市财政局办理备案手续。其中涉及国有划拨土地的，由土地专业评估机构评估，报市国土局审核确认，并补办土地使用权出让手续。

（三）单位房产公开转让和公开招租、公有住宅的公开转让，现暂

由苏州市产权交易所委托操作，并由苏州市产权交易所对结果进行交易鉴证。

（四） 房产公开转让和公开招租的相关信息由苏州市产权交易所在苏州市级报纸等新闻媒体上统一发布，广泛征集受让方或承租方。信息公告时间不少于 20 个公告日。

（五） 单位公开转让房产收入划交苏州市产权交易所账户，并由苏州市产权交易所划交行政事业单位资产管理财政专户。

（六） 单位租金收入应纳入财政专户管理。已实行部门预算、预算外资金管理的单位，租金收入划交财政预算外资金专户（单位公开招租第一年的租金收入先划交苏州市产权交易所账户）；其他单位，租金收入划交行政事业单位资产管理财政专户（单位公开招租第一年的租金收入先划交苏州市产权交易所账户）。

事业单位改制中采用租售结合形式的，所有单位租赁收入划交行政事业单位资产管理财政专户。

（七） 房产转让收入划交行政事业单位资产管理财政专户后，财政全额拨款单位返还 60%，财政定额、定项补助单位，自收自支单位返还比例视单位具体情况确定（如用政府专项资金、基金购置的，先按原金额返还政府专项资金、基金，增值部分返还按上述比例）。

#### 四、加强行政事业单位房屋及土地资产管理工作的意见

（一） 单位通过房屋及其土地资产清理，原则上不再保留公有住宅。

（二） 行政事业单位（不含企业化管理事业单位）应严格控制非

经营性资产转为经营性资产的行为。对于经营性房产将列入市闲置房管理，其中房产出租的租赁期一般为2年。

(三) 返还给单位的房产转让和出租收入优先用于房屋等固定资产的维修、购建等；余额部分可弥补单位经费的不足。

(四) 对于租赁期限较长的经营性房产，单位要主动和承租户协商，尽量缩短租赁期，租金不得低于同地段市场租赁平均价格。

(五) 单位逾期未完成房屋、土地资产处置工作的，由市财政局将这部分逾期未完成的资产收回后统一处置。

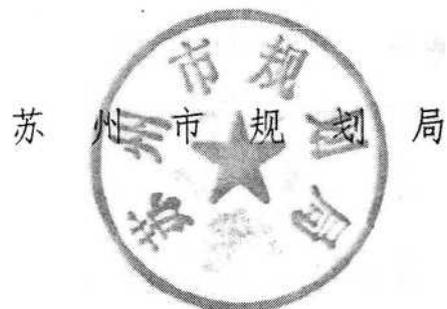
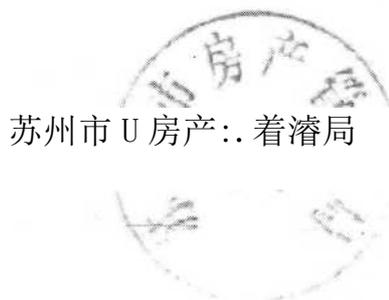
(六) 单位在房屋、土地资产清理过程中瞒报、漏报经营性房产或者擅自改变会办意见，将经营性房产收回自用的，一经发现由财政部门统一收回处置并追究相关领导责任。

(七) 单位不得无偿或者以明显低于市场租赁价格出租房产；不得将房屋、土地等国有资产低价转让或者无偿划归下属单位或相关企业，一经发现上述行为之一的视国有资产流失行为处置，单位应立即中止造成国有资产流失的行为，收回已流失的国有资产，并追究相关领导责任。

为了保证市级机关房屋、土地资产处置工作的顺利开展，各单位应组织一次自查，并指定专人负责，确保已上报的房屋、土地资产不重不漏，如有漏报的应在2006年3月底前补报市财政局。

各单位要高度重视房屋、土地资产处置工作，确保在2006年年底全面完成市级机关房屋、土地资产处置工作，并将处置结果报市财政局备案。

(此页无正文)



二〇〇六年二月六日

主题词：加强 房屋 管理 办法

---

抄报：市政府

抄送：苏州市产权交易所

签发：黄济美

打印：张佩莉

校对：周静艳