

附件：

普陀区行政事业单位经营性房产委托 管理办法

第一章 总则

第一条 为进一步规范和加强本区行政事业单位经营性房产使用管理，提高国有资产使用效益，根据《行政事业性国有资产管理条例》（国务院令第738号）、《行政单位国有资产管理暂行办法》（财政部令第35号）、《事业单位国有资产管理暂行办法》（财政部令第36号）、《关于盘活行政事业单位国有资产的指导意见》（财资〔2022〕124号）、《上海市事业单位国有资产管理办法》（沪财教〔2016〕26号）等有关规定，结合本区实际情况，制定本办法。

第二条 本办法适用于执行政府会计制度的本区所有行政事业单位。

第三条 本办法所称经营性房产是指行政事业性单位可用于出租、合作经营等非公益性用途，获取资产收益或经营收益的房产。

第四条 本办法所称委托管理指根据《普陀区行政事业单位国有资产公物仓管理办法（试行）》（普财〔2024〕9号），行政事业单位纳入本区行政事业单位国有资产公物仓管理的经营性房产，经区政府审批同意，委托区属国有企业，实行专业化、市场化出租管理，提升房产统筹能力和运营收益。

第二章 管理机构和职责

第五条 区财政局是负责行政事业单位房产管理的综合职能部门，主要职责是：

（一）负责对本区行政事业单位房产进行综合管理。

（二）对行政事业单位经营性房产委托管理事项进行审核后报区政府审批。

（三）对受托管理房产的区属国有企业的房产管理行为进行监督和考核。

第六条 区机管局负责对党政机关事业单位实际用于办公用途房屋的调配提出审批意见（除教育、卫生系统事业单位以外），主要职责是：

（一）确认是否属于党政机关事业单位实际用于办公用途的房屋。

（二）负责做好党政机关事业单位办公储备用房的管理。

第七条 各行政事业单位和主管部门职责：

（一）对具备权属或实际占有、使用、控制的房产负有主体责任，应加强盘活利用，避免空置浪费，定期进行核实清查，将全部房产录入预算管理一体化系统，做到一房一档，确保房产数据真实、完整、准确。

（二）对房产情况变化及用途变更应及时报批、报备。

（三）涉及办理确权、法律纠纷和房产清理等情况，应配合区属国有企业做好相关工作。

（四）对具备权属或实际占有、使用、控制的房产出

租赁合同履行相关职能，作为出租方签订房产出租合同等。

第八条 区属国有企业主要职责：

(一) 负责落实受托房产的出租工作，并报区财政局备案。

(二) 负责租金催缴，统计收益及费用支出情况，完成相关结算。

(三) 负责对第三方评估机构进行比选，委托评估公司做好受托房产的评估工作。

(四) 负责对受托房产的日常维修(不涉及房屋的主体结构、承重墙、基础、主要管道系统框架的水电故障排除、墙面地面修补、门窗五金更换及其他零星修理)、安全管理和巡查工作。

(五) 负责受托房产相关信息的梳理分析，各类数据的统计更新与报送，向区财政局上报受托房产管理工作的年度报告。

(六) 负责受托房产法律纠纷和信访事项的处理。

第三章 委托管理

第九条 行政事业单位委托管理的房产应当权属清晰且不存在纠纷。

第十条 房产权属单位和区属国有企业应签订委托管理协议。协议内容包括：租赁管理、维修管理、日常安全管理、管理费用及委托房产的其他事项，并报区财政局备案。

第十一条 行政事业单位托管房产出租价格应参照同类地区同类房屋的同期出租价格确定。必要时可采取评审或资产评估的办法确定，管理工作参照《关于进一步加强区管企业不动产租赁管理的实施意见》（普国资委〔2024〕2号）执行。

第十二条 行政事业单位房产出租的合同期限原则上不超过五年。合同到期后，应按照规定重新评估公允价值后出租；在同等条件下，原承租方具有优先承租权。

第十三条 行政事业单位房产出租后，区属国有企业应加强对出租房产的监督管理，原则上承租方不得进行转租。因特殊情况确需转租的，由区属国有企业征得房产所属行政事业单位同意或在出租协议中明确后，报区财政局备案。

第十四条 房屋委托管理期间，如区内行政事业单位因工作需要调剂使用该房产的，由拟使用单位在合同到期六个月前提出申请，区财政局汇总相关职能部门意见后报区政府审批。房产所属行政事业单位与区属国有企业解除委托管理协议。

第十五条 出租合同到期或因不可抗力等原因需要提前解除出租合同的。区属国有企业应及时做好租户的清退工作，房产所属行政事业单位做好相关配合工作。

第四章 监督考核

第十六条 区财政局负责每年对区属国有企业经营

性房产的管理情况进行监督考核。考核将综合考虑受托房产的运营效率和管理情况，合理设计考核指标权重，实现科学规范管理。

第十七条 对区属国有企业的考核内容主要为：落实受托房产的出租工作情况，完成租金催缴、费用支出、收益结算情况，对第三方评估机构比选和租金评估情况，对受托房产的日常维修和安全管理以及数据统计更新与报送情况，对受托房产法律纠纷和信访事项的处理等。

第十八条 考核满分为 100 分。根据综合评定的打分情况，考核结果分为优秀(90-100 分)、良好(80-89 分)和一般(79 分以下)。实行考核结果与代管费挂钩的激励机制。

第十九条 区财政局每年根据考核结果，结合受托房产的合同租金情况，作为确定区属国有企业委托管理费的依据。委托管理费分为基础管理费和奖励费两部分，委托管理费最高不超过实收租金的 20%。

第二十条 基础管理费根据年度考核结果和受托房产的实收租金进行核定。

1. 考核结果为优秀，基础管理费为实收合同金额 $\times 15\% \times 1.1$ 。

2. 考核结果为良好，基础管理费为实收合同金额 $\times 15\%$ 。

3. 考核结果为一般，基础管理费为实收合同金额 $\times 15\% \times 0.8$ 。

第二十一条 奖励费根据年合同租金进行核定。受托

的出租房产合同年租金在上一年度合同租金基础上有所上涨的，奖励费为实收合同租金超出上一年度实收合同租金部分的 10%。

若下跌，则无奖励费。

第二十二条 委托管理费每年初由区属国有企业向区财政局提出申请，由区财政局安排项目经费预算，并按审计结果对相关费用按实结算。

第二十三条 区属国有企业要制定委托房产出租配套管理办法，建立规范操作流程，并报区财政局备案。

第五章 附则

第二十四条 本办法由区财政局负责解释。

第二十五条 本办法自发布之日起施行，此前颁布的本区行政事业单位房产委托管理有关规定，与本办法抵触的，以本办法为准。

附件：房产受托管理考核明细表

附件：

房产受托管理考核明细表

考核内容	考核明细	考核分值	打分	扣分原因说明
落实受托房产出租工作情况(55分)	出租出借程序规范,符合《关于进一步加强区管企业不动产租赁管理的实施意见》(普国资委〔2024〕2号)精神,做好风险控制和跟踪管理,确保国有资产保值增值,不存在不合理倒签情况。	10分		
	出租合同签订规范、出租、退租等材料及时备案,确保备案材料的真实性、合法性、准确性。	10分		
	对于出租房产做到及时监督和检查,防止(承租方)出现不符合规定的情况,在合同中明确相关规定、保护国有权益不受侵害。	5分		
	涉及法律诉讼的房源在房屋交还后及时开启相关管理事宜。	5分		
	房产出租率达到80%以上得5分;出租率每上升2%多得1分。若未达到,该项不得分。	15分		
	考核期年合同租金与上年合同租金对比上涨,若上涨,此项得满分;若不上涨,可酌情扣分。	10分		
完成租金催缴、结算收益及费用支出情况(15分)	按时完成租金催缴,综合租金收缴率达到百分之80%(含)得3分;90%(含)得5分;95%(含)及以上得10分。若未达到,该项不得分。	10分		
	对租金收益和费用支出情况及时结算,并按季度报送业务报表等相关报表。	5分		
对第三方评估机构比选和租金评估情况(15分)	评估结果应符合市场情况,不存在严重偏离评估标的客观价值,擅自降低评估价格的行为。按比例进行抽查,若出现明显偏离市场租金的情况,每发现一处扣1分。	10分		
	履行第三方评估机构比选程序严重不到位,租金评估带看房过程中与评估方私自协商评估价格,违反房地产估价规范和标准,每发生一起扣1分。	5分		
对受托房产的日常维修和安全管理情况(10分)	做好受托房产的日常维修管理工作,未及时维修的,可酌情扣分。	5分		
	做好受托房产的日常安全管理和巡查工作。	5分		
其他事项(5分)	如处理受托房产法律纠纷和信访事项等。	5分		
	合计	100分		