

南宁学院资产出租管理办法（修订）

第一章 总 则

第一条 为加强和规范学校资产的管理，充分利用和有效使用资产，发挥其服务功能，实现资产保值增值，保障和促进学校教育教学事业健康发展，根据《行政事业性国有资产管理条例》（中华人民共和国国务院令第 738 号）、《南宁市国资委关于印发规范监管企业资产出租管理的指导意见的通知》（南国资规〔2024〕13 号），参照《南宁威宁投资集团有限责任公司资产出租管理办法》（南威投发〔2025〕31 号），按照《南宁威宁集团关于进一步完善资产出租管理制度的通知》（南威投办〔2025〕154 号）等文件规定，结合学校实际，制定本办法。

第二条 指导思想：坚持以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，以提高国有资产经营效益、满足学校师生需求、保障校园良好秩序为目标，以制度建设为保障，以信息化管理为支撑，构建资产出租管理责任体系、公开招租体系和监督体系，促进资产出租工作更加公开透明、合法规范、高效务实，提升资产出租的经济效益和社会效益，从源头上预防国有资产出租领域腐败问题，防止国有资产流失，实现国有资产保值增值，助推学校教育教学事业稳步健康发展。

第三条 本办法所称资产是指学校依法所有、受托管理或掌握实际控制权的，按照法律法规可用于出租，并通过出租获得收益的实物和非实物资产，包括土地、房屋建筑物、

设施设备、广告位、停车位、商标权、专利权等。

第四条 本办法所称的资产出租，是指学校作为出租方，在不发生资产所有权转移及在满足学校教学、科研、行政、服务、公共活动等需要的前提下，将资产部分或全部出租给自然人、法人或者其他组织使用，并向其收取租金、承包费、管理费或其他收入的经济行为。

第五条 本办法规定中的资产出租分为重大资产出租和一般资产出租。重大资产是指符合以下情形之一的资产：

（一）面积 4000 平米（含 4000 平方米）以上的土地或房产；

（二）财务账面原值在 800 万元人民币（含 800 万元）以上的资产。

第六条 学校资产出租实行审批制度。审批资产出租事项，应遵循依法从严、风险控制、保值增值、程序规范的原则。未按规定程序报经批准，任何单位和个人不得将学校资产擅自出租。

第七条 拟出租的资产产权应当清晰。权属关系不明确或者存在权属纠纷的资产，不得申请出租；被依法确认为担保物和涉及法律诉讼的资产，担保和法律诉讼期间不得申请出租。

第二章 管理机构及其职责

第八条 相关单位、部门根据各自职责开展具体工作，责任分工如下：

（一）资产管理处

学校资产出租工作的统筹部门，主要职责：

1. 牵头制订、修订学校资产出租管理规章制度；
2. 组织资产出租的价值评估、招租、招投标事宜；
3. 组织清产核资工作；
4. 协调其他部门之间的工作。

（二）财务处

主要履行资产出租收益的项目论证、统计等管理职责，
主要职责：

1. 参与资产出租项目的论证工作；
2. 监督并检查资产的出租和保值增值情况；
3. 负责出租活动相关费用的收取及核算；
4. 组织落实资产出租收益的分配、报税等工作。

（三）纪委办公室

对学校资产出租管理工作方针、项目立项、项目招租流程、出租分配方案制定及落实等资产出租全流程实施再监督管理。在资产出租管理过程开展监督检查工作，对违纪、违规行为会同有关部门进行调查处理。

（四）后勤保障与基建管理处

1. 负责资产出租规划和制订出租方案；
2. 建立完善资产出租信息化建设，确保资产出租数据的真实性、完整性和有效性，实现与威宁资产管理系统的数据对接；
3. 负责资产出租日常管理工作，包括但不限于租金催收、

食品安全、消防、卫生、物业、超范围经营等工作。

第三章 出租文件编制

第九条 出租文件包括出租方案、租赁合同和出租公告等。

第十条 出租文件应经学校财务处审核，重大出租事项合同应经学校法律顾问审核。

第十一条 出租方案应包括以下内容：

- （一）拟出租资产的产权状况及现状；
- （二）出租资产的目的及可行性，出租用途及期限；
- （三）出租方式、出租条件、租金（含租赁相关费用）收缴方式、租金收缴保障措施、租金底价及底价拟订依据等；
- （四）出租资产账面原值说明文件、出租资产评估文件或定价依据佐证文件；
- （五）其他应当说明的情况。

第十二条 租赁合同主要内容应当包括但不限于以下内容：出租资产基本情况，出租用途，出租期限，租金标准及年递增率，租金收取时间与方式，双方权利与义务（包括规划、建设、工商、消防等审批手续办理、安全生产责任划分等），合同变更、解除，合同纠纷的处理办法和违约责任，合同终止情形及免责条款、其他特别要求和说明等。

第十三条 出租公告应明确以下内容：出租标的的现状和交付状态、租期、租金底价、用途、承租方资格条件、报名方式、成交条件、履约保证金缴纳方式，出租方式、时间及地点，其他特别要求和说明等。

第四章 出租方式

第十四条 资产出租工作以服务学校教育教学工作，满足师生工作、学习、生活需求为出发点和落脚点，兼顾经济效益与社会效益，招租方式以公开招标为主。经审批同意也可采取直接协议或公开竞价方式出租。

第十五条 公开招标方式

（一）采取公开招标的方式情形：不以租金为唯一考虑因素，需同时结合行业经营业绩、资历等因素，综合考虑长远经营效益和社会效益的资产出租事项。一般铺面招租通过发布招租公告，划定报价区间，以内插法作为主要评分依据，确定承租人。

（二）编制出租方案，并按照学校和南宁威宁投资集团有限责任公司（以下简称集团公司）相关规定上报审批。

（三）按照经审定的出租方案编制租赁合同，并按照招标投标有关规定和资产出租方案，指定本单位招标工作责任部门或委托招标机构开展招投标的各项工作。基本程序如下：

1. 编制《项目招标文件》并对外发布出租公告。根据项目需要，可以公开邀请 3 家及以上具备相应资格条件承租人投标。招租信息公告期要求如下：

（1）资产出租底价年租金低于 100 万元（含 100 万元）的资产出租项目，信息公告期应不少于 5 个工作日；

（2）资产出租底价年租金高于 100 万元、低于 1000 万元（含 1000 万元）的资产出租项目，信息公告期应不少于 10 个工作日；

（3）资产出租底价年租金高于 1000 万元的资产出租项

目，信息公告期应不少于 20 个工作日。

2. 向意向投标人发售《项目招标文件》。《项目招标文件》设定的评分标准，原则上由承租报价得分、经营方案得分、企业信誉、资质和经验业绩得分构成。

3. 开标及评分。从评审专家库中抽取专家组成评标小组依照评分标准对投标人的投标文件进行综合评分，对各投标人按得分高低顺序进行排列，得分最高者为第一中标候选人。

4. 评标结果按招标流程向社会公告征询无异议后向合格的最高得分投标人发出中标通知书，学校与中标的承租人签订租赁合同。

第十六条 直接协议出租方式

（一）有下列情形之一的，可以采取直接协议出租方式：

1. 因学校教育教学等工作需要，需与其他单位开展合作的；
2. 承租方为党政机关、事业单位、国有独资企业、国有全资企业、国有控股企业的；

3. 集团公司、各下属企业、受托管理单位之间的资产出租的；

4. 出租给提供便民服务的公益性单位和项目的，如养老、医疗、托育机构等；

5. 经产权交易机构公开竞价出租只产生一个意向承租方的；

6. 出租期满延期不超过 3 个月的短期资产出租行为（延期不超过 2 次，含 2 次）和不超过 3 个月的临时出租（不能延期），可以采取直接协议出租的方式；

7. 确实不宜采取公开竞价招租方式出租的零星资产、特殊

设施设备，经集团公司审批后，可以采取直接协议出租方式；

零星资产是指面积较小、年租金金额较小的资产，且具有以下情形之一：（1）面积 3 亩以下（含 3 亩）的土地；（2）30 平方米以下（含 30 平方米）的房产；（3）账面原值 20 万元以下（含 20 万元）的设备和其他资产；（4）年租金金额 5 万元（含）以下。

特殊设施设备是指：根据法律法规和设备功能、特点，仅限用于特定用途或涉及生命安全、危险性较大的成套器材、装备、设施。

8. 学校教师周转房出租给教职员工或校企合作企业的；

9. 经连续 3 次公开竞价招租且按照国有资产管理相关规定降价后的招租底价达到参考价依据（评估结果、询价结果等）的 81%后仍未征集到意向承租方的，经集团公司董事会审议同意后，可以采取直接协议出租方式，并确定承租方及该项资产出租的价格；

10. 在出租期不超过一年（含一年）的情况下，已列入城市建设项目征拆范围而未实际拆迁（过渡期）的资产出租；

11. 已列入城市建设项目征拆范围而未实际拆迁（过渡期）的资产出租，承租方已被明确告知资产征拆实情及风险并自愿承担投资风险的，可酌情延长签约年限，租赁期限超过 1 年但不超过 3 年的，经集团公司董事会审议同意后，可以采取直接协议出租方式；

12. 经公开竞价、公开招标的出租资产，在合同履行过程中，因承租户原因提前解约退租的资产，在原出租方案相

关出租条件不变且不低于前期解约合同当期租金价格水平的情况下，出租年限符合原出租方案审批层级权限范围内的，可采取直接协议方式出租；

13. 其他上级明文有规定不宜公开招租的情况；

14. 其他按规定只适用于协议出租的情况。

（二）直接协议出租程序

1. 编制出租方案，按照学校和集团公司相关规定上报审批。

2. 按照经审定的出租方案编制租赁合同和出租公告等。

3. 征集意向承租方。资产公开出租信息应当通过拟出租资产现场对外发布，可同时但不限于在学校网站、信息公开栏或者报刊等公开媒体对外发布出租公告进行意向承租方征集，信息公告期应不少于5个工作日。对需引入特定行业承租方的，应当向3个以上（含3个）同行业意向承租方发出邀请文件。

4. 对意向承租方的资格进行审核，包括相关证照材料、资信证明等。

5. 按审批程序确定承租方，并签订出租合同。

具有上述第十六条第（一）款可以采取直接协议出租方式的情形而不经第十六条第（二）款第3点征集意向承租方的程序，须符合以下条件之一：（1）政府、国资委相关文件明确承租人的；（2）上期承租方到期前申请续租；（3）集团公司系统内部承租的；（4）由集团公司、各下属企业通过合作（含联营）等方式定向引进符合要求的专业机构承租运营的；（5）因集团公司、各下属企业产业布局需要或产业链协

同需要有偿使用相关资产的；（6）定向招商引资企业及其关联企业入驻的；（7）应对突发公共事件或紧急社会需求的；（8）符合法律法规规定并经集团公司董事会审议同意的情形。经资格审核后，按审批程序确定承租方并签订出租合同。

第十七条 公开竞价出租按照以下程序进行：

（一） 上报出租事项

1. 编制出租方案，按照学校和集团公司相关规定上报审批；
2. 按照经审定的出租方案编制租赁合同和出租公告等。

（二） 发布出租公告

公开招租信息应尽量扩大覆盖面，资产公开竞价出租信息应当通过学校网站、产权交易机构和拟出租资产现场对外发布，可同时在集团公司或者相关平台等公开媒体发布。招租信息公告相关要求与公开招标方式要求相同（第十五条第三款第一项）。

（三） 竞价出租

原则上应当委托依法设立的产权交易机构进行公开竞价出租，并应当根据资产出租标的情况合理确定资产出租底价。承租方及出租价格由公开竞价招租择优确定，不得以化整为零的方式规避公开招租。

第一次公开竞价出租公告期满后未征集到意向承租方的，应当继续竞价出租，并可以根据实际情况调整租金底价。调整租金底价的，每次调整后的租金底价不得低于上一次竞价出租租金底价的 90%（含 90%）。租金底价总下调幅度不得低于参考价依据（评估结果、询价结果等）的 70%。

（四）成交确认及合同签订

产权交易机构确认成交结果后，出租方按照成交价格、挂牌条件与承租方签订租赁合同。

第五章 租金底价和评估

第十八条 出租资产原则上应当委托具有相应评估资质的专业评估机构对资产租金进行评估，并出具正式评估报告，评估结果作为确定资产租金底价的参考依据。可在不低于评估结果的基础上，根据实际情况自行确定租金单价。出租期限超过5年的，年租金应根据市场行情建立增长机制。

采取按承租方营业收入扣点分成方式进行资产出租的，需按规定进行充分的市场调研分析，按不低于资产评估租金价格，合理确定扣点点数；采取保底租金、超额利润分成、扣点等多种方式组合进行资产出租的，各项收益的合计数应不低于该资产评估租金价格。

第十九条 具有下列情形之一的，可以不进行租金评估：

（一）以下资产招租底价可以在不低于该资产上一次出租价格的基础上合理确定：

1. 出租资产已经产权交易机构公开竞价招租的，出租期满或合同提前终止后对资产重新公开竞价出租的；
2. 出租期限不超过一年的；
3. 对出租期满或合同终止后收回的商铺重新进行公开招租的；

（二）承租方为党政机关、事业单位、国有独资企业、国有全资企业的；

（三）对在同一地段同类资产出租的，如其中一项资产已经做租金评估，且评估报告在有效期内，该地段同类资产出租可按该评估结果作为参考依据确定资产出租挂牌底价；

（四）出租零星资产、特殊设施的；

（五）将教师周转房出租给教职员工或合作单位的；

（六）上级行政部门书面文件明确租金标准的，可以此确定资产出租挂牌底价；

（七）经询价，租金评估费用超过该资产前次出租三个月租金金额的。

对可以不进行资产租金评估的，应当通过市场调查分析或者委托具有相应资质的专业中介机构对拟出租资产的租金进行估价，并综合考虑出租资产特点、市场行情以及原租金标准等因素合理确定租金底价。

第六章 出租事项审批

第二十条 资产出租事项均应按照职责分工，经由分管资产招租工作或资产出租日常管理工作的学校领导进行审批，属于“三重一大”事项范围的，按南宁学院“三重一大”决策制度执行。临时场地出租按《南宁学院校内场地（馆）对外租借管理办法》（南院后勤〔2021〕7号）执行。

需提交集团公司或集团公司总经理办公会、董事会审批的事项如下：

（一）出租期限3年（含3年）以上5年（不含5年）以下或面积1000平方米（含1000平方米）以上5000平方米（不含5000平方米）以下的土地出租事项，应专题请示

集团公司审批；出租期限 5 年以上（含 5 年）的土地出租事项，须按程序依次提交集团公司总经理办公会、董事会审议。

（二）出租期限 8 年（含 8 年）以上 10 年（不含 10 年）以下的公开竞价出租或公开招标方式的出租事项，应专题请示集团公司审批；出租期限 10 年（含 10 年）以上的公开竞价出租或公开招标出租事项，须按程序依次提交集团公司总经理办公会、董事会审议。

（三）出租期限 5 年（含 5 年）以上的直接协议出租事项，须按程序依次提交集团公司总经理办公会、董事会审议。

（四）重大资产出租事项须按程序依次提交集团公司总经理办公会、董事会审议。

第二十一条 出租过程中，如确有客观原因须调整、减免、缓交租金及其他重大变更的，应由承租方书面提出申请，后勤保障与基建管理处提出审核意见，逐级报批。其中，单项租金调整、减免或缓交金额 30 万元以下（不含 30 万元）的，由学校领导进行审批；单项租金调整、减免或缓交金额 30 万元以上（含 30 万元）50 万元以下（不含 50 万元）的应按南宁学院“三重一大”决策制度及市国资委和集团公司资产出租管理有关规定进行集体决策，并报备集团；除根据政策原因减免外，单项租金调整、减免或缓交金额超过 50 万元（含 50 万元）的，应逐级报请集团公司审批，并提交集团公司董事会审议。

第二十二条 向集团公司申报资产出租事项时应当提交以下材料：

- (一) 申请资产出租的请示文件；
- (二) 资产出租方案；
- (三) 资产出租有关决议文件；
- (四) 法律咨询意见或法律意见书（如有）；
- (五) 其他需要的材料。

第七章 出租事项日常管理

第二十三条 加强招租对象的信用审核。在招租前应认真严谨地制订招租方案，提出对招租入围对象包括经营资质、经营状况、合同履约记录等要素在内的信用要求，并加强对报名者合格条件的审核，排除潜在违约风险。

第二十四条 加强合同管理。应结合资产类别、适用范围等因素，建立完善出租合同范本管理。

资产出租时应与承租方依照《中华人民共和国民法典》的规定和招租方案的约定，签订规范的资产出租合同。出租合同一旦签订生效，原则上不允许变更。应当按合同约定加强合同履约管理，保证合同正常履行。承租方不履行或不完全履行合同，学校应当研究可行的解决办法并及时采取措施，维护学校合法权益。

转租情形应在合同中明确约定，合同约定不允许转租的，承租方不得以简单赚取差价的行为擅自转租或以合作经营等方式变相转租。因经营不善等原因确需转租的，应及时提出申请。合同约定允许转租的，应对次承租方进行资格审查

并经学校审批同意后后方可转租。

第二十五条 加强空置资产管理。应做好资产空置情况记录，查找空置原因，对空置时间较长（半年以上）的资产优先招租，适当调整招租条件，增加配套设施，加快解决空置问题，降低空置率。

第二十六条 优化出租期限。资产出租期限一般不超过10年，最长不超过20年，到期后重新公开竞价招租。特殊情况下出租期限达到10年以上（含10年）的资产出租项目，由学校提出出租方案逐级上报，经集团公司董事会集体审议通过。

第二十七条 土地及其地上建筑物（附着物）出租，应按照政府批准文件、土地出让合同或划拨决定书的规定使用，不得改变土地用途和建筑功能。

第二十八条 学校可以将本校资产委托集团内其他下属企业代为管理经营，委托事项报集团公司审批通过后方可实施。双方应就具体委托资产清单、资产状况、权利义务责任、费用承担结算、考核奖惩等签订委托协议予以明确。

第二十九条 后勤保障与基建管理处应于每年7月31日前将上半年度资产出租情况及分析报告上报集团公司；于每年1月10日前将上一年度资产出租情况及分析报告上报集团公司。

第八章 监督检查

第三十条 资产管理处负责资产租赁合同签订工作，并及时了解、掌握租赁合同的履约情况，加强合同履约管理。

第三十一条 严禁违反租赁合同擅自减免租金、变相减免租金，严禁私设“小金库”以及以消费或福利等任何形式冲抵租金收入的违法违规行为。

第三十二条 后勤保障与基建管理处应当加强出租事项信息化建设，提高出租信息公开透明度，自觉接受上级部门、本单位职工和社会各界人士的监督；纪委办公室应强化对出租事项动态的监管，加强工作联动，防范廉洁风险；

第三十三条 后勤保障与基建管理处要做好资产的日常巡查管理，确保第一时间发现、处理承租方擅自拆改、转包分包以及其他危害学校合法权益行为。做好安全生产管理，及时发现、整改安全问题和隐患，防止发生安全事故。

第三十四条 承租方不履行或者不完全履行租赁合同时，后勤保障与基建管理处应当及时采取有效措施，依法维护学校合法权益。

第三十五条 相关业务部门应将落实资产出租管理制度及廉洁防控措施的情况作为落实党风廉政建设责任制和干部、关键岗位员工绩效考核的重要内容，考核结果作为对相关人員任免、奖惩的重要依据。相关业务人员应签署廉洁从业承诺书。

第三十六条 学校法定代表人为学校出租事项决策的第一责任人，分管领导是出租事项的直接责任人，业务部门负责人和经办人员分别按照工作职责承担相应责任。相关人员在出租过程中滥用职权、玩忽职守造成国有资产损失的，依法依规追究相应责任。

第九章 附 则

第三十七条 本办法由资产管理处、后勤保障与基建管理处负责解释。

第三十八条 本办法自颁布之日起施行，原《南宁学院资产出租管理办法》（南院资产〔2025〕5号）同时废止。