

LCCR-2023-0310002

聊城市机关事务管理局 聊城市财政局 文件

聊事管发〔2023〕2号

关于印发《聊城市市级机关房产维修管理办法》 《聊城市市级机关房产出租管理办法》的通知

市直各单位：

现将《聊城市市级机关房产维修管理办法》《聊城市市级机关房产出租管理办法》印发给你们，请认真抓好贯彻落实。

聊城市机关事务管理局



(此件公开发布)

聊城市财政局



2023年12月29日

聊城市市级机关房产维修管理办法

第一章 总 则

第一条 为加强和规范市级机关房产维修管理工作，保障房产使用安全，保持和提高房产的完好程度与使用功能，提高财政资金使用效益，根据《聊城市党政机关办公用房管理办法》《聊城市市级行政事业单位国有资产配置管理办法》等有关规定，结合市级机关实际，制定本办法。

第二条 本办法适用于市级机关的房产维修管理。

本办法所称市级机关，是指市级党的机关、人大机关、行政机关、政协机关、监察机关、审判机关、检察机关、群团机关、民主党派机关，以及市直属事业单位（以下统称“市直部门”）和部门所属事业单位（不含市属学校和公立医院）。

本办法所称房产，是指市级机关占有、使用或者可以确认属于机关资产的办公用房、技术业务用房和其他类型房产。

第三条 市级机关房产维修包括日常维修和大中修。

日常维修，是指及时修复、排除房屋或其设施的轻微损伤或小故障，保持房屋及其设施正常使用功能和运作的日常维护、保养。

大中修，是指对房屋或其设施进行的全面和局部修复，如大范围的结构补强加固、改造、装饰装修的修复、更新或各种设施的重新调整、设置、改装、改造或更新。

第四条 市级机关房产维修应当贯彻“过紧日子”的要求，遵循“安全节能、标准严格、量力而行、经济适用”的原则。

市级机关房产维修项目应当以消除安全隐患、恢复和完善使用功能、降低能源资源消耗为重点，并使用符合公共机构节能环保要求的建筑材料和设施设备。文物和具有一定历史文化价值建筑的维修应当符合国家现行有关规定。

第五条 市级机关房产维修实行统一管理、分工负责制度。

市级机关房产使用单位或办公楼(区)集中统一管理单位(以下统称“使用单位”)负责市级机关房产的日常检查和维修，建立日常检查和维修档案，作为市级机关房产大中修的重要依据，日常检查应当指派受过培训的管理人员或委托有资质的专业机构组织实施；负责大中修项目的申报、预算申请、组织实施、竣工验收、工程决算，严格按照规定使用维修资金和组织开展项目资金绩效评价等。

市机关事务管理局负责受理市级机关房产大中修项目申请，审核大中修项目及内容，做好大中修项目资料收集备案，以及其他有关监督管理工作。

市财政局负责结合年度预算保障能力及市机关事务管理局提出的大中修审批意见，按照部门预算管理工作有关要求，审核并下达使用单位房产大中修项目预算。

第六条 市级机关房产大中修项目应当严格按照现场勘查、评估论证、造价审核、批前公示、预算编制、组织实施、竣工验收等程序进行管理。

第二章 项目申报

第七条 市级机关房产因使用时间较长、设施设备老化、功能不全、存在安全隐患或者突发灾害，不能满足办公需求需要进行大中修的，应当按照规定程序申报。

第八条 市级机关房产使用单位申报大中修项目，应当由市直部门以正式公文向市机关事务管理局提出申请。其中，市直部门所属事业单位申报大中修项目，应当由其行政主管部门提出初审意见后，以正式公文向市机关事务管理局提出申请。

第九条 市直部门应当于每年报送下一年度部门预算前一个月，向市机关事务管理局申报下一年度房产大中修计划。

第十条 市级机关房产大中修项目申报应当包括以下内容：

（一）房产基本情况。包括房屋坐落位置、权属情况、建成

年代、建筑结构、楼宇层数、建筑面积、房屋具体使用情况，以及资产入账价值等。

（二）近三年来本单位房产或集中统一管理办公楼（区）的维修情况。

（三）维修的理由、范围和内容，及项目维修方案、实施时间、工程造价。电梯、消防、锅炉等特种设备，需提供质检、消防、安检、环卫、环保等专业机构出具的意见。

（四）维修资金落实渠道，及相应证明材料。

（五）维修项目设计图纸、工程预算书。

（六）属危旧房改造的，需提供房屋鉴定报告书。

（七）单项维修资金超过 200 万元以上的，需提供可行性研究报告。

（八）其他需要说明的情况。

第三章 项目审批

第十一条 市机关事务管理局结合房产建筑年代、历史维修记录、老化损坏程度和使用单位的实际需求，审批房产大中修项目；一般情况下，市机关事务管理局应当委托相关行业专家或第三方中介机构进行评估论证，评估论证的报告作为项目

审批的主要依据。

第十二条 市机关事务管理局对拟批准的大中修项目在官方网站进行批前公示，接受社会各界监督。公示内容包括申报单位、项目名称、项目地点、工程造价、资金来源、项目主要内容、联系电话等。公示期为5个工作日。

第十三条 市级机关房产大中修项目经公示无异议后，由市机关事务管理局出具批复文件。

第十四条 确因自然灾害等不可预见因素造成市级机关房产出现突发安全隐患和使用功能丧失的，使用单位应当立即组织人员撤离、抢险救灾、隔离防护，经本单位负责人批准后实施紧急抢修，并及时将紧急抢修所发生的工程内容报市机关事务管理局备案。

事后仍需要对房产进行大中修的，按照应急性维修程序办理：使用单位编制应急性维修方案，报市机关事务管理局按程序审批，经批准后的应急性维修项目，由使用单位组织实施。

第四章 组织实施

第十五条 市级机关房产维修由使用单位组织实施。

市级机关房产维修项目应当按照国家和地方相关法律法规

规定的程序组织实施，严格执行计划审批、政府采购、招标投标、合同管理、施工许可、质量安全监督、竣工验收备案等制度。

第十六条 市级机关房产维修项目审批后，原则上不得调整增加维修改造内容和工程量，不得超标准超预算增加维修内容。确需变更的，应当按照规定程序报批。

大中修项目实施过程中，不得破坏原有建筑结构。工程造价应当严格控制在批准的限额以内。

第十七条 市级机关房产大中修项目的设计、施工、监理、主要设备材料的采购，应当严格执行建设工程招标投标法、政府采购法、节约能源法等相关法律规定。

第五章 竣工验收及经费管理

第十八条 市级机关房产大中修项目完工后，使用单位应当按规定进行工程竣工验收，编制工程竣工决算，验收合格后方能投入使用。

未经验收的项目，不得办理工程决算。

第十九条 市级机关房产维修项目验收合格后，使用单位应当组织做好维修项目竣工验收有关资料的收集归档工作，并及时变更报备房产使用管理台账，办理资产管理入账相关事项。

市级机关房产大中修项目申请单位应当将竣工验收证明、竣工决算等相关纸质和电子档案资料，报市机关事务管理局备案。

第二十条 市级机关房产的日常维修所需经费，由使用单位在预算批复的日常公用经费中列支。

市级机关房产大中修所需经费，由使用单位凭市机关事务管理局出具的审批意见，向市财政局申报大中修项目资金并纳入部门预算，其中为增加使用效能或延长使用年限而发生的改建、扩建、大型维修改造等形成固定资产的大中修项目，应申请资产配置预算。未经审批的项目，原则上不得安排预算。

第二十一条 紧急抢修和应急性维修项目所需经费，由使用单位先在本部门预算中统筹解决，确有不足的，按程序追加预算。

第六章 安全质量管理及责任追究

第二十二条 市级机关房产维修安全质量管理，应当坚持“安全第一、质量至上、预防为主、综合治理”的原则。市级机关房产使用单位，维修项目施工单位，工程设计、评估鉴定、监理等有关单位，应当严格遵守安全质量相关规定，确保施工安全和工程质量，依法承担安全质量责任。

第二十三条 市级机关房产维修管理人员在房产维修管理

活动中弄虚作假、滥用职权、玩忽职守、徇私舞弊或者贪污受贿的，按照有关规定处理；情节严重、构成犯罪的，由司法机关依法追究法律责任。

第七章 附 则

第二十四条 市级机关公有居住类房屋的维修，按照有关规定执行。

第二十五条 市属学校和公立医院房产维修管理参照本办法执行，审核、备案、监管等工作由市财政局具体实施。

第二十六条 本办法由市机关事务管理局、市财政局负责解释。

第二十七条 本办法自2024年1月1日起施行，有效期至2026年12月31日。

聊城市市级机关房产出租管理办法

第一条 为了加强市级机关房产出租管理,规范房产出租行为,防止房产闲置浪费,提高国有资产使用效益,根据《山东省行政事业单位国有资产有偿使用管理暂行办法》《聊城市党政机关办公用房管理办法》《聊城市市级政府共享公物仓管理暂行办法》等有关规定,参照《山东省省级机关房产出租管理办法》,结合市级机关实际,制定本办法。

第二条 本办法适用于市级机关的房产出租管理。

本办法所称市级机关,是指市级党的机关、人大机关、行政机关、政协机关、监察机关、审判机关、检察机关、群团机关、民主党派机关,以及市直属事业单位(以下统称“市直部门”)和部门所属事业单位(不含市属学校和公立医院)。

本办法所称房产,是指市级机关占有、使用或者可以确认属于机关资产的办公用房、技术业务用房和其他类型房产。

本办法所称房产出租,是指市级机关在确保职能正常履行的前提下,按照有关规定,经批准将占有、使用的房产在一定期限内对外租赁给公民、法人或者其他组织并获取相关经济收益的行为。

第三条 市级机关房产出租应当遵循“依法合规、公开公正、提高效益”的原则。

市级机关要定期清查房产及房产使用情况，及时梳理上报闲置房产信息。市级机关应当做好房产出租相关工作，统筹推进本单位闲置房产的合理有效利用。

第四条 出租的房产应当为闲置且不便调剂使用的房产。下列房产不得对外出租：

（一）存在权属、民事等纠纷的房产。

（二）未取得产权共有人书面同意的房产。

（三）不符合安全标准的房产。

（四）经市机关事务管理局或市财政局认定不得对外出租的房产。

（五）法律、法规规定的其他禁止出租的房产。

第五条 市机关事务管理局会同市财政局通过国有资产有偿使用监管平台对市级机关房产出租事项实行线上全流程统一管理。

市直部门及所属公益一类、公益二类事业单位的房产出租，由市机关事务管理局对市级机关办公资源的利用和处置进行通盘分析，在充分考虑机关办公备用房源需求的前提下，合理提出

可出租的房产项目，并将可出租房产委托市级政府共享公物仓运营管理。其中重大出租项目，由市机关事务管理局会同市财政局报市政府同意后实施。

对委托市级政府共享公物仓进行出租的房产，在出租期内由市财政局委托聊城市国有资产运营公司等具体实施主体履行出租人职责。

协议方式定向出租的房产，由申请单位履行出租人职责。

第六条 市级机关房产出租应当严格履行审批程序。

（一）市直部门的房产出租项目，由市直部门提出申请，报市机关事务管理局审批。

（二）市直部门所属公益一类、公益二类事业单位房产出租项目，由下属单位提出申请，经其行政主管部门审核后，报市机关事务管理局审批。

出租项目的提出要经过充分论证，按规定程序经部门单位领导班子集体研究决策。市机关事务管理局、行政主管部门根据需要，可对申请出租的房产项目进行现场勘查，或者委托有关机构进行鉴证。

第七条 市级机关申报房产出租项目，应当通过国有资产有偿使用监管平台报送以下材料：

(一) 申请报告和《市级机关房产出租申请表》。

(二) 拟对外出租房产的价值凭证和权属证明材料。

(三) 拟决定出租的会议纪要等文件。拟以协议方式定向租赁房产的，需提交不便于采取公开招募方式的说明、与承租人草签的意向书或者合同书、拟承租人的法人证书或者营业执照及个人身份证复印件。

(四) 拟对外出租房产内外部照片，照片应与权属证件幢号或价值凭证编号对应。

(五) 其他相关资料。

第八条 市级机关房产出租期限一般不超过3年（含）。

对面积较大、一次性装饰装修投入较多等情况的房产进行出租，确需超过3年的，应当分期分档确定出租价格，每个档期至多2年，最长不超过10年。

第九条 市级机关房产出租应按相关规定对房产租赁价格进行评估，并通过公共资源交易平台等公开招募承租人，竞价最高者获得承租权。

对公益性用房或者因历史遗留问题等不宜通过公开招募方式进行招租的，由出租人提出书面申请，经市机关事务管理局会同市财政局核准，可以协议方式定向出租。

第十条 出租人与承租人应当签订书面租赁合同。租赁合同统一使用《聊城市市级机关房产租赁合同》。对特殊约定事项，可以根据出租事项需要补充相应条款。

租赁合同期满后，已出租房产按本办法规定可以继续对外出租。同等条件下，原承租人优先获得租赁权。

第十一条 房产租赁合同签订后5个工作日内，出租人应当将房产出租资料上传至国有资产有偿使用监管平台，原则上包括：

- （一）中介机构评估报告复印件。
- （二）公开招募竞价结果通知书。
- （三）正式合同文本。
- （四）其他相关资料。

第十二条 出租人应当加强对出租房产的后续管理。

加强日常巡视和监督，重点加强房产租赁合同执行情况的监督检查，严格按照租赁合同，规范承租人的承租行为，及时发现和解决问题，维护合法权益。

出租人承担出租房产的使用安全监管责任，定期对出租房产使用安全、消防安全等进行监督检查，发现问题立即整改，接受相关职能部门的监督和指导。对出租人在安全检查中发现或者经

承租人反馈的出租房产存在安全隐患，需要进行大中修的，出租人应当及时按有关规定维修。

出租人在房产出租过程中和房产出租后，负责做好与房产相邻关系人的沟通协调，防止出现纠纷，确保稳定。

第十三条 承租人在承租房产内从事的活动应当遵守国家法律、法规的规定，承担使用安全管理责任。

承租人负责承租房产的日常维护，保护各项设施、设备免遭损坏，及时向出租人反馈待维修房产情况，确保承租房产的安全使用。

因自然灾害等不可预见因素造成出租房产出现突发安全隐患和使用功能丧失的，承租人应当立即进行人员撤离、抢险救灾、隔离防护，并及时告知出租人；出租人应当立即实施紧急抢修；承租人负有积极配合紧急抢修的义务。应急性维修达到大中修程度的，按照应急性审批程序办理。

第十四条 市级机关房产出租取得的租金收入，应当在租赁合同规定的支付期前收取，按照财政有关规定管理。

第十五条 市级机关在完成房产出租事项后，应按照有关规定，及时更新系统平台信息和市级机关房产信息台账。

第十六条 未经批准，市级机关房产使用单位不得擅自出租

房产，不得将房产无偿提供给非行政事业单位或者个人使用。

第十七条 市级机关房产出租管理人员在房产出租管理活动中弄虚作假、滥用职权、玩忽职守、徇私舞弊或者贪污受贿的，按有关规定处理；情节严重、构成犯罪的，由司法机关依法追究法律责任。

第十八条 市机关事务管理局、市财政局加强对市级机关房产出租事项和出租房产安全工作的监督，适时组织检查。

第十九条 市属学校和公立医院房产出租管理参照本办法执行，审核、监管等工作由市财政局具体实施。

第二十条 本办法由市机关事务管理局、市财政局负责解释。

第二十一条 本办法自2024年1月1日起施行，有效期至2026年12月31日。