

无锡市市属直管非住宅公房租赁管理实施细则

为切实加强市属直管非住宅公房资产管理，维护国有资产合法权益，提高国有资产使用效益，依据《关于加强市区直管非住宅公房管理的意见》（锡政办发〔2018〕143号），现就进一步规范市属直管非住宅公房租赁管理，制定实施细则如下：

一、市属直管非住宅公房由无锡市公用房产管理处（以下简称：市公房处）承担具体管理职责。

二、市属直管非住宅公房推行《无锡市直管非住宅公房租赁合同书》示范文本，未尽事宜可由租赁双方按照《合同法》等法律、法规规定，在公平、公正、公开的原则下协商确定。

市属直管非住宅公房租赁合约市公房处为出租人，租赁期限不超过5年。

三、为切实提高市属直管非住宅公房资产使用和经营效益，新购置并空置的、产权独立的直管非住宅公房，通过市公共资源交易平台公开竞价招租。

（一）具体公开竞价招租操作流程如下：

1. 市公房处根据待租房产实际拟定公开招租方案，明确房屋用途、招租经营业态、租赁期限以及招租底价等；

2. 市公房处将公开招租方案报市住建局备案；

3. 通过公共资源交易平台挂牌公开竞价招租；

4. 市公房处依据《成交确认函》与承租方签订租赁合同，租赁合同报市住建局备案。

(二) 关于招租底价。市公房处委托法定资质的第三方评估机构评估确定。

公开招租公示期满六个月无人报名流拍，流拍后应当在三十日内重新设定招租底价再次公开招租，再次公开招租的底价不得低于首次挂牌价的 90%。

再次公开招租公示期满六个月仍无人报名流拍，流拍后应当在三十日内重新设定招租底价再一次进入新一轮公开招租，新一轮公开招租的底价不得低于首次挂牌价的 80%，以此类推。

四、承租人有续约意向且履约情况良好、对法定资质的第三方评估机构评定的市场租金无异议的，经市公房处审核报市住建局批准，租赁合同到期后，可以由市公房处与承租人直接续签合同。市公房处应建立健全延续出租内部审批流程，原合同到期之日必须完成新合同续签工作。

租赁合同到期后，原承租人无续约意向或履约诚信不良，或不接受法定资质的第三方评估机构评定的市场租金的，市公房处应依法收回房屋后，通过公共资源交易平台公开竞价招租。

(一) 行政事业单位延续承租市属直管非住宅公房的，租金标准由承租双方参照具有法定资质的第三方评估机构的评估价格协商确定，但租金标准不得低于原租赁标准。

(二) 其他单位和个人延续承租市属直管非住宅公房的，实行市场租金。市场租金标准由具有法定资质的第三方评估机构根据房屋的地段区位、产权部位、房屋结构以及使用功能等因素评估确定。

(三)续租方为改制企业的，从2019年起，用三年时间将原本出租给改制企业的直管非住宅公房由现行租金过渡到市场租金。即2021年前实行原优惠租金，从2022年起延续出租给改制企业的直管非住宅公房全部实行市场租金。市场租金标准由具有法定资质的第三方评估机构根据房屋的地段区位、产权部位、房屋结构以及使用功能等因素评估确定。

五、具有法定资质的第三方评估机构的选定，市公房处于每年年初统计当年需评估房产数量，通过政府公共资源交易平台，按照“公开透明、公开竞价、公证诚信”的原则集中采购确定一家评估机构。

六、市属直管非住宅公房租金收入作为市本级非税收入来源，租金收入全额上缴市财政局。市公房处应严格执行非税收入征收相关政策规定，不得擅自多收、少收、不收和缓收。

市公房处收取租金应当使用江苏增值税发票或江苏省财政厅统一印制的财政票据，其它票据一律不得使用。

押金与代为收取的物业费作为市公房处单位往来款管理，比照租金收入收缴管理规定，其资金收取应通过非税收入收缴管理系统收取至市财政局非税收入收缴专户，开具江苏省资金往来结算票据。

七、租金的支付。承租人必须在前一个租金支付周期届满前缴清。承租人欠租一个月的，市公房处向其发送催交租金通知单；欠租两个月的，市公房处授权律师事务所向其送达律师

信；欠租超过三个月的，按合同约定进入司法程序。

八、市公房处应建立健全退租交接制度。

（一）合同到期情况下的退租：在承租双方实地完成房屋交接并经签字确认后，按程序退还履约保证金，完成退房手续。

（二）合同未到期情况下的提前退租：在不欠任何费用及无任何纠纷的前提下，承租人可以提出书面申请退租。有争议的，双方依据合同按法律途径解决。

九、市属直管非住宅公房原则上不得转租，因承租人违反合同约定转租的，市公房处应依法解除与承租人的租赁关系。

市公房处依法与原承租人解除租赁关系后，在无纠纷的前提下，实际使用人书面申请，经市公房处同意后，可与实际使用人直接建立租赁关系签订合同，市场租金标准由具有法定资质的第三方评估机构评估确定或按原公开招租的租金。

十、加强公房信息化管理建设。市公房处应当依据“精简适用、便于操作、方便工作、易于检查”的原则建立《公房系统》，于2019年12月31日前将全部市属直管非住宅公房租赁信息录入《公房系统》，做到实时查询。

十一、本细则自公布之日起施行，本细则施行之前有关规定与本细则相抵触的，以本细则为准。各区住建部门可参照执行。