迁西县农业农村局

国有资产房屋出租方案

为规范国有资产房屋出租管理，提高资产使用效率，实现国有资产保值增值，根据《行政事业性国有资产管理条例》及地方相关政策要求，拟对迁西县农业农村局7个基层站等所属房屋实施公开招租。本方案通过科学评估市场价值、制定规范流程，确保招租过程公开透明、公平竞争，吸引优质承租方，保障国有资产收益最大化。

一、房屋基本信息

1.地理位置：见招租房屋情况一览表。

2.房屋结构与面积：房屋为砖混结构，总建筑面积见 招租房屋情况一览表。

3.房屋现状：房屋目前处于有租约状态，装修程度为简装，配套设施包含水、电。

二、出租方式

1.公开招租：通过政府官方网站发布招租公告，广泛征集潜在承租方，确保招租过程公开、公平、公正。公告内容应包含房屋基本信息、租赁要求、报名方式、报名时间、竞价规则等关键信息，公告期不少于10个工作日。

2.资格审查：在报名截止后，对报名的承租方进行资格审查。审查内容包括但不限于承租方的营业执照、经营业绩、信用记录等，确保承租方具备良好的履约能力和商业信誉。

3.竞价方式

若报名承租方数量较多，采用公开竞价方式，通过现场或网络竞价，按照“价高者得”的原则确定承租方。

若报名承租方数量较少，可采用综合评审方式，从租金报价、经营方案、企业资质、服务承诺等多个维度对承租方进行打分，综合得分最高者确定为承租方。

三、租金标准与支付方式

1.租金标准：参考周边同类型房屋的租赁市场价格，结合房屋的实际情况，经专业评估机构评估，确定本次出租房屋的租金。租金每2年根据市场行情进行调整，调整幅度参考当地物价指数、周边房屋租金涨幅等。

2.支付方式：承租方采用按年支付租金的方式，应在每个支付周期开始后的10个工作日内，将租金支付至指定的国有资产收益专户。

四、租赁期限

本次房屋租赁期限为2年，自租赁合同签订生效之日起计算。租赁期满后，在同等条件下，原承租方享有优先续租权，但需提前3个月向迁西县农业农村局提出书面续租申请，双方重新协商租金及其他租赁条款并签订续租合同。

五、双方权利与义务

（一）出租方权利与义务

1.权利

按照租赁合同约定按时收取租金。

对承租方使用房屋的情况进行监督检查，有权制止承租方的违规违约行为。

租赁期满或合同提前终止后，收回房屋及附属设施。

2.义务

保证房屋产权清晰，无产权纠纷或其他权利瑕疵。

按照合同约定向承租方交付符合使用条件的房屋及附属设施，并在租赁期内提供必要的协助和配合。

承担房屋主体结构维修费用（因承租方使用不当私自拆装、改造等造成损坏的除外）。

（二）承租方权利与义务

1.权利

在租赁期限内，按照合同约定的用途合理使用房屋及附属设施。

享有对房屋进行必要装修和改造的权利，但需提前向出租方提交装修改造方案，经审批同意后方可施工，且不得破坏房屋主体结构。

2.义务

按照合同约定按时足额支付租金和相关费用（如水电费等）。

负责租赁期间房屋内部设施的日常维护和维修，确保房屋的正常使用。

不得擅自转租、转借房屋，不得利用房屋从事违法违规活动。

租赁期满或合同提前终止后，应及时腾空房屋，将房屋及附属设施恢复至交付时的状态。

六、合同变更与解除

1.合同变更

在租赁期间，如因政策调整、不可抗力等原因需要变更合同条款，双方应协商一致，并签订书面的合同变更协议。

2.合同解除

若承租方出现拖欠租金超过10日、擅自改变房屋用途、擅自转租房屋、利用房屋从事违法违规活动等严重违约行为，出租方有权解除合同，收回房屋，同时保留追究承租方违约责任的权利。

若因不可抗力或政府征收等导致房屋无法正常使用，双方可协商解除合同，互不承担违约责任，承租方应在合同解除后7日内腾空房屋。

七、后续管理与监督

1.建立租赁档案：对房屋出租的相关资料，包括招租公告、承租方报名材料、租赁合同、租金支付记录等进行整理归档，实行规范化管理。

2.定期检查：资产管理部门定期对出租房屋进行检查，了解房屋使用情况和承租方履约情况，发现问题及时督促承租方整改。

3.接受监督：房屋出租工作接受财政、审计、纪检等部门的监督检查，确保出租过程合法合规。同时，设立举报电话和邮箱，接受社会公众的监督。

八、应急预案

1.承租方违约处理：若承租方出现违约行为，按照合同约定及时采取相应措施，如发送违约通知、追缴欠费、收回房屋等，必要时通过法律途径维护国有资产权益。

2.房屋安全事故：如在承租期间发生房屋安全事故（如火灾、坍塌等），承租方应立即采取应急措施，报告出租方和相关部门，并配合进行事故调查和处理。出租方应积极协调相关资源，对房屋进行修复，确保尽快恢复正常使用。