

湘潭大学周转房管理办法

第一章 总则

第一条 为进一步规范学校周转房管理，合理利用学校房产资源，特制定本办法。

第二条 本办法所指周转房，系指产权归属于湘潭大学，用于有关人员短期承租居住的住房。

第二章 租赁管理

第三条 学校周转房出租遵循的原则：

1. 有限租期原则。为提高周转房使用率，加快周转速度，学校周转房出租实行有限租期；
2. 市场化租金原则。学校周转房出租遵循市场规则和价值规律，实行市场化租金；
3. 契约化管理原则。经学校授权，由实验室与资产管理处房产科负责与租赁人签订租赁协议。

第四条 成立以实验室与资产管理处、后勤保障处、计划财务处、人事处、保卫处为成员的工作小组，办公室设在实验室与资产管理处。各成员单位的职责：

1. 实验室与资产管理处负责周转房租赁、维修审批等日常管理；
2. 后勤保障处负责周转房公共部分（含屋顶、楼道、给排水等）的维修、卫生；

3. 计划财务处根据实验室与资产管理处提供的报表收取租金；

4. 人事处及时提供新进、止薪教职工人员名单；

5. 保卫处协助处理强占周转房情形。

第五条 使用规定

1. 租赁人租借学校周转房后，必须本人使用，不得转借、转租、转让给他人使用；

2. 租赁人必须遵守国家法律法规和学校规章制度，不得利用住宅及公用部位存放鞭炮、油漆等易燃、易爆、剧毒物品；严禁利用住宅进行赌博、嫖娼、贩毒、销赃等违法活动，从事生产、经营等以营利为目的的活动；

3. 周转房在承租期内出现自然损坏的由租赁人报修并承担维修费用；

4. 租赁人需对租用周转房进行装修的，必须按照国家、省市和学校有关规定进行；装修费用，由个人承担，退房时，应无条件退还学校；

5. 租赁人腾退房屋时，必须办理好退房手续；

6. 租期内，如因学校建设需要或房屋拆迁等重大事项的需要，学校有权变更协议并无条件收回住房。

第六条 学校周转房租赁按照“个人申请、部门初审、学校审批、协议管理”的工作流程，建立高效规范的公寓式管理机制。

第七条 周转房租赁的主要对象为：

1. 在编教职工（湘潭市河西含雨湖区、经开区有房者除外）和与学校签订校聘合同的教职工；
2. 因工作需要安排住房的有关人员。

第八条 周转房的租赁期限

1. 首次租赁期为 2 年，最长一般不超过 5 年，特殊情况，确实需要延长租住时间的，需经工作小组集体研究决定；
2. 首次租赁期满，租赁人必须及时到房产科办理停租或续租手续，续租时间一般为 1 年，特殊情况可经审批后适当延长。

第九条 租住校内周转房的职工具有下列情形之一者，应无条件退还周转房。

1. 本人及配偶已在湘潭市河西市区（含雨湖区、经开区）购买了住房的；
2. 调离学校、辞职、自动离职的；
3. 开除、除名、解聘的；
4. 自费出国(境)留学一年以上的；
5. 私自转租、转借、转让的。

第十条 租赁合同到期或有第九条规定情形之一的，租赁人应及时腾空房屋，并到房产科办理相关退房手续，否则从超过时限的第 1 天起按日租金 3 倍收取房租。

凡未经同意拒不退房、擅自占用周转房，或阻止有正当手续的租赁人入住的行为都视为强占住房。强占住房者，按以下办法处理：

- 1. 教职工占房 10 天内不搬出者，按日租金 3 倍收取房租；超过 10 天不搬出者，按日租金 5 倍收取房租，由计划财务处从职工每月工资中直接扣除；
- 2. 周转房住户涉嫌违规违纪的，由校纪检监察依纪依规处理；情节严重、涉嫌违法的，移交司法机关处理。

第十一条 租赁人负担租赁期内的水电费用。

第三章 租金收取和维修管理

第十二条 租金

1. 租金标准

周转房租金标准分为第一阶段租金、第二阶段租金（第一阶段的 1.5 倍）、第三阶段租金（第一阶段的 2 倍）。

租金种类	租金	备 注
第一阶段租金	10 元 / 平方米	2 年以内
第二阶段租金	15 元 / 平方米	2 年以上 3 年以内
第三阶段租金	20 元 / 平方米	3 年以上

周转房的租金与市场接轨，每年 12 月份公布新租金标准，次月按新标准执行，按建筑面积计算。家庭收入在湘潭市生活保障线以下的无房教职工和在湘潭市河西市区（含雨湖区、经开区）无房离退休教职工适当减免。

3. 房租的收取

(1) 在校教职工的房租由房产科将租金列表报计划财务处在其工资中扣除；

(2) 无法从工资表扣除房租的，由租赁人到房产科办理相关手续后，到计划财务处预交足额租金。

第十三条 维修管理

1. 经费来源

学校建立专门周转房维修资金账户，每年从周转房租金净收入中提取 50% 的资金，作为校内住宅用房的维修资金，用于周转房的维修和养护；

2. 维修

出租前，所有维修由实验室与资产管理处房产科制定维修方案，后勤保障处维修中心负责实施维修；

出租后，公用部分属自然损坏的由租赁人提出申请，学校负责维修；自用部分和自用设备的维修由租赁人自行负责。

第四章 附则

第十四条 租住周转房的教职工必须严格执行本《办法》的各项规定，对违反规定者视情节轻重，给予批评教育、党纪政纪处分，直至追究法律责任。

第十五条 入住起算日期规定：2018 年 1 月 1 日之前租住周转房的住户，入住日期从 2018 年 1 月 1 日起算；2018

年 1 月 1 日之后租住周转房的住户，入住日期按实际入住日期起算。

第十六条 本《办法》由实验室与资产管理处负责解释，自公布之日起实施。学校原有关周转房的相关管理规定同时废止。

2018 年 11 月 29 日