

陕西中医药大学住房管理办法

第一章 总则

第一条 根据陕西省人民政府贯彻《国务院关于进一步加快城镇住房制度改革的通知》的意见(陕政发[1998]第 50 号)和《关于已购公有住房、集资建房换购中退房的补充规定》咸房改发(2005)第 10 号文件精神,结合我校实施房改工作的实际情况,制订本办法。

第二条 学校设立住房管理委员会

陕西中医药大学住房管理委员会成员

主任:分管后勤工作的校领导

副主任:党委、校长办公室主任 后勤保障处处长

成员:组织部部长、人事处处长、纪委副书记、监察审计处处长、工会副主席、计财处处长、基建处处长、离退休工作处处长、后勤保障处副处长、房改办主任、工会代表 6 人。

住房管理委员会职责:

- 1、根据属地房改政策,负责研究制定学校房屋管理规定;
- 2、草拟学校教职工集资建设住宅及旧房调整方案;
- 3、执行省市房改政策,研究处理学校房改中的有关事宜;
- 4、按政策管理教职工个人住房公积金。

委员会主任:负责召集住房管理委员会会议,研究决定重大事项。

委员会副主任:协助主任工作,组织协调房屋管理工作。

委员会成员:参与议题讨论,提出意见和建议,集体决策学校房屋管理相关事宜。

住房管理委员会下设办公室,办公室设在后勤保障处。

办公室主任由后勤保障处处长担任,办公室副主任由纪委副书记、工会副主席担任。负责执行住房管理委员会决议,落实有关政策和规定,处理日常事务,向住房委员会提供研究事项,负责对外联络和上报统计资料。

后勤保障处房改办负责处理日常具体事务。

第三条 本办法所称住房指:集体宿舍;未出售的公有住房(下称:周转房);校内职工住房。

第四条 校内职工住房,坚持住户自管和学校共管的原则。

第五条 校内教职工按政策取得的住房拥有房屋使用权和继承权。

第六条 教职工处置住房,学校有优先购买权。

第二章 集体宿舍管理

第七条 宿舍房源、使用对象、使用原则

- 1、宿舍房源:供本校新增教职工租用的过渡性公寓住房。
- 2、使用对象:学校新增或引进人才的正式职工。
- 3、使用原则:

(1) 教师公寓宿舍可安排一人或二人一间,但不能在两个校区同时安排宿舍。

(2) 优先安排家住咸阳市区以外的职工。

第八条 收费标准及办法

1、租金标准：参照《陕西中医药大学周转房管理办法》的标准确定。即：带卫生间宿舍 6 元/m²，不带卫生间宿舍 4 元/m²。国家对周转房成本租金有新标准时，随新标准变更。

2、单人间租金=房间面积×租金标准。

3、双人间租金=房间面积×租金标准÷2。

4、水、电按表计量收费，未装水表的宿舍按均价收取；取暖费按房屋面积收取。

第九条 管理规定

1、需要教师公寓的教职工，本人提出申请，工作部门主管签署意见（加盖部门公章），经校人事处审核后签署宿舍安排意见（注明是否在职在岗无房情况），加盖人事处公章，学校后勤保障处接到校人事处安排意见后根据学校房源情况进行落实，由该教职工与学校签订《陕西中医药大学教师公寓协议书》。

2、居住教师公寓的教职工，必须服从房改办的统一安排和管理。

3、任何人不得强占教师公寓宿舍，发现以下行为之一者，即视为强占住房：

（1）私自将本人宿舍转让、安排他人居住，包括：亲友、同事、同学、学生等；

（2）私自将本人宿舍转租他人；

（3）拒绝房改办按规定安排进住人员；

（4）未申请，并未取得房改办同意，私自搬入或私自调换房间。

对强占教师公寓宿舍者按 2015 年 7 月 6 日校长办公会通过的《关于周转房源租用标准调整的请示》新标准收取房租，从工资中扣除，并限期退出；对限期不退者，视情节处月租金 5 至 10 倍占用使用费，情节严重者报学校给予行政处分。

4、居住教师公寓的教职工，应爱护公物、讲究卫生、节约用水用电，自觉爱护好房屋内的设施及家具，凡有损坏，照原购买价赔偿。

5、教职工在居住过程中，窗户玻璃、电灯、水管、清堵、更换门锁等由学校出工修理，但材料费由个人承担。

6、已在学校购买或租用了其它住房或因工作以外等原因，空置达六个月以上者，必须退出教师公寓宿舍，超过规定时间不退，每日按 10 元收取房租。

7、调出本校人员必须交回教师公寓宿舍，否则人事处不予办理相关手续。

第三章 周转房管理

第十条 周转房：指校内不能出售的且用于教职工租用的公有住房。由承租人按规定交纳租金，并于每次购电时，一并结算之前的物业费、水电费、取暖费等。其他事项参照《陕西中医药大学周转房管理办法》执行。

第四章 校内职工住房的管理

第十一条 校内职工住房指教职工依据政府相关文件规定，在校内取得拥有使用权和继承权的住房。

第十二条 教职工住房处置规定

1、校内教职工不需要住房时，交回学校另行分配，学校给予一定金额的补偿，装修费用按评估公司评估结果予以补偿。严禁私自转让或出售，否则，学校不保证水、电、暖服务，由此产生的一切后果和纠纷由个人承担，学校不出据任何与房屋使用相关联的一切证明。

2、校内教职工因辞职、调离及其他原因与学校解除人事关系，在校工作不满 25 年的，在办理离校手续之前，必须将其校内住房退还学校，否则不予办理调离手续。

3、退房按原购房价退款，不增值不折旧；装修作价采取市场评估和协商相结合办法操作。

4、学校收回校内职工住房，原房主须在二周内腾空住房，并交回住房钥匙。从收回住房钥匙之日起，停止向该房供电至新住户领取钥匙之日止。

第十三条 校内职工住房原则上只能用于自住，严禁作为商务、仓储等活动的场所，需对外出租的可到学校保卫处申请、备案，并缴纳一定的租赁管理费。

第十四条 因住户个人原因造成其他住户财产损失或房物损坏，双方协商解决，由责任户负责赔偿。管理部门下达整改意见后，整改期限内未作整改者，学校有权强制维修，维修费用由责任户承担。

第十五条 学校对收回住房再分配，由学校住房管理委员会办公室提出意见，经住房管理委员会研究同意后，报主管校领导批准。

第五章 住房装修与维修管理

第十六条 住房装修规定

1. 装修施工技术要求：

(1) 房屋建筑结构

①禁止拆改房屋主体和承重结构，禁止在楼宇外墙、承重墙、梁柱上穿、开孔或设固定支架、基础，禁止改变门窗结构位置、尺寸，请勿在楼面上开槽、安装管线。

②装修时严禁改变房屋及公共配套设施的使用功能。

③砌墙砖须使用轻质材料砖，不能用红砖等重质材料。

④请勿凿除原楼地面水泥层或破坏防水，只允许凿毛。

(2) 关于建筑外观

①禁止改变楼宇外观，包括禁止在外墙、门、窗、玻璃、阳台、外墙护拦等喷涂与主体结构、自身设施不同的异色涂料，外墙不得随意粘贴瓷片、打孔，以免破坏保温层等。

②禁止室外接拉晒衣架杆、绳。禁止在窗户外安装花架等。

③禁止在外墙及外墙玻璃上安装、张贴广告类的霓虹灯、招牌、条幅等。

④北校区沿街商铺安装广告招牌，由经营商提出申请，学校资产经营总公司审核，报相关部门批准，方可实施。

⑤防盗网及窗花应安装在窗内或不能超出外墙面，防盗网限五层以下（含五层）安装。

⑥进户防盗门不能私自拆卸。

(3) 关于阳台、露台

①禁止在阳台安装任何承重设备设施、雨蓬等，不得私自拆动阳台护栏。

②请勿改造或更换阳台及房屋外墙部分，严禁对公用部位进行圈占、装修、搭建。

③不得在楼面私自搭建雨蓬、太阳能热水器或其它违章建筑。

(4) 关于给排水与防水

①请勿更改给排水（排污）管道的位置。

②请勿私自更换水表或表外接管。

③不得封闭排水管检查孔，请勿将生活污水排入雨水管道。

④严禁以重力碰击给排水管，以免造成渗漏。

⑤装修时请勿以重力碰击窗框或震动塑钢窗户，以免引起窗缝开裂或脱落，造成渗水现象。

⑥禁止破坏或拆除原室内一切防漏涂层或防水胶带，如须重新做地面或墙体的装修，必须先做好防水、补漏工作。

⑦卫生间装修时，必须保护好原防水，另行处理防水时不能破坏原防水层。

(5) 其它智能设施及管线

①请勿更改单元内供水、供电、有线电视、智能化设施管线。不占用楼内水电井设施。

②北校区沿街商铺装修时，请勿擅自移动或封闭室内的消防报警器，请勿拆卸或移动烟感、喷淋头等消防设施。

③在室内装修不得乱拉电源，对埋设暗线或天花吊顶穿线必须使用 PVC 套管。

④禁止在木质或非阻燃材料制作的墙、柜、厨等设施上安装灯具及插座。

⑤未经天然气管理单位批准，严禁私自拆改天然气管道和设施。严禁在厨房开孔向外排烟。

⑥在装修过程中注意保护地暖管线，出现损伤，自行修复。

(6) 空调安装

①空调需统一安装在各单元空调预留位置，不可将空调放置在阳台等其它位置。

②所装空调室外机规格不得超出原预留位置的大小和数量。

③空调室内冷凝水排放必须排放在指定管道内，不得排放在室外。

(7) 公共场地

①请勿在公共通道设置任何影响公共安全或可能引起他人反感的物件（如反光镜、雕塑、神龛等）。

②装卸货物须在物业中心指定位置进行，即卸即运，卸货时地面应铺彩条布，货物搬运完毕，须将停车场地面、公共走廊及电梯及时清扫干净。

③公共楼梯、过道、天台、道路及其他公共部位请勿堆放装修材料，不得作为临时施工场地。严禁将公共场所圈入个人空间，若发生此类现象，自行拆除。否则学校强行拆除，严肃处理，费用由该住户承担。

④搬运装修材料和施工过程中，需小心维护公共设施，包括电梯、走廊、走道门窗、地面及其它设施，如造成损坏的按原价赔偿或恢复原样。

(8) 装修中天然气安全事项

①建议安装天然气泄漏报警器，不许挪动天然气管道，不损坏设施。因天然气无色无味，一旦发生泄漏，很难察觉。须借助警报器监测家里的天然气是否泄露，避免灾难的发生。

②不要把天然气设备放置在卧室中，安装天然气设备的房间保持通风。另外，天然气管线不能走暗线，不然不利于维修。

2、装修施工综合管理

(1) 施工时间管理

①装修施工期限：自发钥匙之日起 180 天内完成。

②装修施工时间：

周一到周五：上午 8：00—12：00 下午 14：00—19：00

③禁止噪音施工：

周六、日早上 8:00-10:00 下午 12: 00-14: 00

④严格按照规定时间作业施工，以免影响其他教工的正常生活休息。

(2) 现场安全管理

①装修企业必须采取有效措施，控制粉尘、废气、噪音、振动等对周围环境的影响和危害，否则物业部门有权责令停工。

②装修期间，请勿动用明火或使用易燃易爆物品，如确实施工需要，采取相应防范措施后方可施工。

③严禁存放易燃易爆物品，必须按每日用量存货。

④非紧急情况请勿动用公共排水系统，消防箱、消防栓、消防阀门。

⑤各住户在装修期内对装修期间的安全事项负有监管全责，若发生安全事故，由住户全权负责处理。

(3) 施工人员管理

①施工人员凭出入证在规定时间出入小区。出入证由保卫处负责办理和管理。

②装修人员请在许可范围内活动，不得在公共场地进行加工作业以免对他人造成影响。

③装修施工人员未经保卫处批准，不得在施工场地留宿，严禁用燃气炉或电炉在施工场地煮饭、烧水。

④施工人员请勿衣冠不整在小区活动。

(4) 装修材料管理

①使用货梯/消防梯，谨防磨损、碰伤电梯内设施，在电梯地面上铺软质缓冲物，如造成电梯损伤必须照价赔偿。

②装载流体材料，粉状、块状材料应包装牢靠，无渗漏，无污染，遗留物自行清理干净。

③进入小区的装修材料，不得在户外堆、存放。

④各住户上运装修材料时，严禁从窗户用吊式电葫芦运材料。

(5) 装修垃圾管理

①装修期内产生的垃圾由物业中心统一清理。设置集中堆放地点，集中外运。装修期过后住户装修的垃圾由各住户负责清理外运。

②装修垃圾必须使用垃圾袋包装，严格按物业中心指定的位置、方式进行堆放、清理。

③清运垃圾的斗车不准进入电梯，垃圾必须当天清理完毕。

④在搬运装修垃圾期间弄脏小区内公共区域的，装修单位需要清理干净恢复原状。

(6) 装修延期管理

装修期过后，进行装修的住户按每月每平方米 3 元的标准收取装修管理费。

3. 违章装修处理

装修单位在装修期间，如有违反上述各条款规定的，视情节轻重，给予相应处理措施：

(1) 警告。

(2) 责令停工。

(3) 责令恢复原状。

(4) 扣留或没收工具、出入证。

(5) 赔偿经济损失。

(6) 收取违规金（100—500 元/次）等。

(7) 没有领取住房钥匙，采取非正常渠道入户进行装修的住户。具体处理办法：

由学校住房管理委员会通报批评，建议所在部门年终考核不能评为优秀，处以 1000—3000 元占用使用费，不予办理电卡、水卡。

4. 其他

(1) 本小区内进行的所有装修活动（包括住宅、商铺），必须遵守本规定。

(2) 本规定未尽事项，按照国家相关法律及参照建设部第 110 号令《住宅室内装饰装修管理办法》及其他相关法律法规的要求执行。

第十七条 日常维修

1、教职工住房维修，自用部分维修自理，因维修不及时给他人造成影响的，住户将承担其责任。公用部分由学校负责组织维修。

2、自用部位、自用设备指：住户进户门以内的门、窗、屋顶、地面、墙面、非承重墙、阳台及护栏、水、电、分户表以内的管、线和配件（含分户表），洗漱器具及相关的下水管等。

3、公共部分和附属设施：主要指楼房的屋面、外墙面、楼梯间、电梯间、配电房、楼盖、基础、共用走廊、通道、排气孔道、门楼、院墙、泵房、上下水主管道、水箱、落水管、烟窗、供电干线、室外电源线路等。

第六章 校内职工住房租赁管理规定

为加强陕西中医药大学（以下简称校区）租赁房屋的治安管理，做好安全防范，保护租赁双方的合法权益，特制定本规定。

第十八条 规定所称的房屋，是指校区内的教职工住宅楼。规定所称的房屋租赁，是指房屋出租人将房屋出租给承租人使用并收取租金的行为。

第十九条 出租人到房屋改革办公室领取并填写《陕西中医药大学非职工住房登记备案表》，由出租人和承租人与保卫处签订治安消防安全责任书并办理房屋租赁手续。

第二十条 保卫处对校区租赁房屋实行治安管理，建立登记、安全检查等管理制度。

第二十一条 房屋出租人的治安责任

1. 不准将房屋出租给无合法有效证件的承租人；
2. 与承租人签订租赁合同，承租人是外来暂住人员的，应当带领其到公安派出所申报暂住户口登记，并办理居住证；
3. 对承租人的姓名、性别、年龄、常住户口所在地等基本情况登记并向保卫处备案；
4. 发现承租人有违法犯罪活动或者有违法犯罪嫌疑的，应当及时报告保卫处及公安机关；
5. 对出租的房屋经常进行安全检查，及时发现和排除不安全隐患，保障承租人的居住安全；
6. 房屋停止租赁后，到保卫处办理注销手续；
7. 房屋原则上不得出租给进行经营活动的单位和个人；
8. 出租房屋不得饲养宠物。

第二十二条 相关管理规定。

1、凡承租者非本校教职工的：

- (1) 水费、电费按学校执行标准的 150% 计费收取；
- (2) 取暖费执行政府指导价，按学校执行标准的 150% 计费收取；
- (3) 物业管理费以所承租房的建筑面积按学校物业费标准的 150% 计费收取。

2、学校有承租优先权。为了解决后续新进教职工周转房源问题，学校拟承租部分职工富余住宅，在协商一致基础上，职工与学校签订租用协议。

3、若承租者的经营项目有扰民、违规情节遭举报的，学校有权停水、停电，限期整改。否则追究出租者责任，情节严重的学校将与驻地政府相关部门协同查处。

4、房屋租赁协议变更或者终止的，出租人应当自协议变更或者终止之日起5日内，到保卫处办理变更、注销登记手续。在房屋租赁协议有效期内，居住人员发生变更的，承租人应当自变更之日起2日内告知保卫处，并办理变更登记手续。

5、承租人不得在承租房内从事非法生产、加工、储存爆炸性、毒害性、放射性、腐蚀性物质或者传染病病原体等危险物质和其他违法活动，不得损害公共利益或者妨碍他人正常工作、生活。

6、向境外人员出租房屋，或者承租人留住境外人员的，出租人、承租人应当遵守国家和本市有关国家安全管理的规定。

7、承租人不得擅自改变房屋使用性质；不得擅自改变房屋结构；不得擅自将房屋分租、转租。在房屋需要装修时，不得擅自对共用部分的水、电、暖管道和线路进行改动。

8、承租人如发现房屋及配套设施的共用部分受到损坏，应及时联系出租人，并通报学校住房管理委员会办公室。

第二十三条 违反本规定的行为，由保卫处予以处罚

1. 出租人未在保卫处办理登记手续或者未签订治安消防安全责任书出租房屋的，责令限期补办手续并没收非法所得，情节严重的处以月租金五倍以下的赔偿金。

2. 出租人将房屋出租给无合法有效证件承租人的，处以警告、月租金三倍以下的赔偿金。

3. 出租人不履行治安责任，发现承租人利用所租房屋进行违法犯罪活动或者有违法犯罪嫌疑不制止、不报告，或者发生案件、治安灾害事故的，责令停止出租，并处以月租金十倍以下的赔偿金。

4. 承租人将承租房屋转租、转借他人未按规定报告保卫处的，处以警告，没收非法所得。

5. 承租人利用出租房屋非法生产、储存、经营易燃、易爆、有毒等危险物品的，没收物品，处月租金十倍以下赔偿金。

第二十四条 对出租或承租的个人或单位违反规定的，依照本规定第二十三条由保卫处予以处罚。出租人违反规定的，情节轻微的，由保卫处给予批评教育，情节严重的，报学校有关部门给予党纪政纪处理。

第二十五条 违反本规定构成违反治安管理行为的，依照《中华人民共和国治安管理处罚条例》有关规定处罚；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第二十六条 本办法是陕中院办字(2012)第37号《陕西中医学院住房管理办法(试行)》修订通过。住房管理委员会办公室负责解释。