

武汉大学文件

武大后字〔2021〕12号

关于修订印发武汉大学公有周转住房管理 实施细则的通知

全校各部门、单位：

新修订的《武汉大学公有周转住房管理实施细则》已经学校 2021 年第 15 次校长办公会议审议通过，现印发实施。

特此通知



武汉大学公有周转住房管理实施细则

(修订)

第一章 总则

第一条 为加强和规范学校公有周转住房管理，有效利用周转住房资源，根据《省房改直管高校周转房管理试行办法》（鄂房改办〔2009〕19号）、《关于调整公有住房租金政策的通知》（鄂房改办〔2011〕24号）和《武汉大学房产管理办法》等文件精神，结合我校实际，制定本实施细则。

第二条 公有周转住房的房源主要是指学校2003年房改后未出售的住房和新建的周转住房。周转住房属国有资产，产权归学校所有，仅限于租住或临时借用。

第三条 周转住房管理的基本原则是“规范管理，公开公平，合理使用，良性循环”，遵循“个人申请、部门审核、网上公示、契约管理”的工作流程。

第四条 学校房管部门负责全校周转住房的日常管理与服务工作。

第二章 房屋类型及出租对象

第五条 学校现有周转住房按房屋类型分为四类。一类住房为单间，二类住房为一室一厅，三类住房为两房一厅，四类住房为三房一厅及以上房型。

第六条 符合下列条件之一的教职工可以申请租赁周转住房：

(一) 本人及配偶均未享受国家福利购房、未享受学校置换补贴或政策性购房，家庭在武汉市主城区无房的教职工；

(二) 学校引进人才；

(三) 在房源许可的情况下，其他因特殊困难需租住校内周转房的教职工。

第七条 原则上单身教职工只能申请一类住房，已婚教职工可申请二类住房，副高职称（六级职员或高级技师）以上已婚教职工可申请三类住房，正高职称（五级职员）以上已婚教职工和学校认定的引进人才可申请四类住房。申请人可以跨低档申请，不能跨高档申请。

第八条 具有下列情形之一的不能申请租赁周转住房：

(一) 本人或配偶已享受国家福利购房（含房改房、集资房、经适房等）的；

(二) 本人或配偶已领取学校置换补贴，或购买桂子花园、珞桂小区、卓刀泉教师小区、壕沟珞珈雅苑小区等学校政策性住房的；

(三) 学校减编或其他不符合租赁周转住房条件的校外人员。

第三章 租用程序

第九条 个人申请。需租住周转住房的教职工，登录武汉大学信息门户-教工住宅，在线填写《武汉大学公有周转住房申请表》，并按要求同步上传或提交相关证明材料。

（一）符合第六条第一类的人员，上传结婚证复印件和职称证书复印件，武汉市房产管理局出具的本人及家庭无房证明。

（二）符合第六条第二类的人员，上传学校人事部门出具的引进人才证明。

（三）符合第六条第三类的人员，提交其它书面证明材料。

第十条 资格审核及公示。房管部门对申请周转住房的教职工进行资格审核，申请人应配合房管部门对本人及配偶的信息核查。审核通过后，房管部门在校园网公示通过人员名单。

第十一条 选房。经公示无异议后，依据房源情况，教职工按递交申请表的时间先后顺序选房。因房源紧缺暂无法安排，申请人资格的有效期保留两年。选房后因本人原因放弃租住的教职工，两年内不再受理其周转住房申请。

第十二条 办理租赁手续。房屋选定后，申请人自行打印申请表，并经申请人所在单位主要负责人签字盖章后，交房管部门办理租赁手续。

（一）申请人凭房管部门开具的缴款单到财务部缴纳租赁住房保证金。其中，一类住房 2000 元，二类住房 3000 元，三、四类住房 5000 元。

（二）申请人持保证金收据、身份证和校园卡，到房管部门签订《武汉大学周转房租赁协议》、领取房屋钥匙，到水电管理中心办理水电使用手续，到辖区物业公司备案住户

信息、办理楼栋门禁手续。

第四章 租期和收费管理

第十三条 租期。

（一）首次租赁周转住房的，租赁协议期限为三年，租期内可以提前退房。三年期满需继续租住的，经个人申请、学校审批后，重新办理租赁手续，租赁协议一年一签。

（二）承租人本人或配偶在租期内如购买福利房或学校政策性住房，须将周转房退还学校后，再办理住房相关证明手续。

（三）承租人因调离、解聘、辞职、开除、出国逾期未归等原因被学校减编的，自学校下文之日起，学校与承租人签订的《武汉大学周转房租赁协议》自动解除，承租人应及时办理退房手续。

（四）承租人在聘用合同期内去世，且配偶、子女不属于本校职工的，学校与承租人签订的《武汉大学周转房租赁协议》自动解除，其家属应于承租人去世后三个月内办理退房手续。

第十四条 费用标准。

（一）标准价租金。根据湖北省房改办《关于调整公有住房租金政策的通知》（鄂房改办[2011]24号）文件规定，结合武大后字〔2013〕2号文件精神，新进教职工初次租住周转房，三年期内学校实行标准价租金。

1. 标准价租金为 20 元/平米/月。

2. 按房屋使用面积计算租金。

(二) 市场价租金。市场价租金，是指学校向首次租住周转房满三年还需继续租住的教职工，或其他不符合租赁条件已租住的教职工收取的租金，市场价租金按逐年递增方式计算。

1. 市场价租金为 40 元/平米/月，从第四年开始收取。

2. 按房屋使用面积计算租金。

3. 从第五年起，租金标准在 40 元/平米/月的基础上逐年按 10%递增，最高递增至 50%。

本细则实施以前，已租住周转房且符合租赁条件的教职工，按标准价收取房租至满五年租期，五年后仍未退房的，按本细则执行。

(三) 其他费用。承租人居住期间的物业费、水电费、燃气费、电梯日常使用费等由租户自行承担。周转住房安装电梯的，分摊到周转房的电梯初装费由学校垫支。住户租住期间向学校缴纳电梯安装折旧费（按十五年折旧），随房租一起扣缴或个人自行缴纳。

第十五条 1998 年 12 月 31 日（含）前来校参加工作的老职工，夫妻双方均未享受国家福利购房或学校政策性购房，已租赁校内周转房的，租赁政策按武大后字〔2013〕2 号文件执行。

第十六条 租金缴纳。所有租住周转房的承租人，在签订《武汉大学周转房租赁协议》时，须明确租金缴纳方式。工资由财务部工薪科发放的，由财务部每月在个人收入中代

为扣缴。其他无法代为扣缴的，由住宅管理室开具年度缴款凭据，个人自行到财务部缴纳。住户因停薪或其它原因欠缴租金的，房管部门有权追缴租金。

第十七条 租金使用。周转住房租金全额上交学校。学校每年按租金收入的 20%列入专项预算，用于周转住房的简易维修、物业管理和室内必要设备的购置，改善教职工居住条件。

第五章 住房管理

第十八条 承租人租赁周转住房须与房管部门签订《武汉大学周转房租赁协议》。承租人所在单位作为担保方，为承租人履约提供担保。如乙方发生违反周转住房管理规定的行为，承租人所在单位应配合甲方做好乙方工作。在问题未解决前，暂停受理该单位其他教职工的周转住房申请。

第十九条 学校周转住房只能用于自住，不得转租、转借；不得擅自改变房屋使用性质（如从事生产、加工、经营等活动），一经发现，学校将终止租赁协议，并从查实之日起，按房租月租金的三倍收取违约金。造成严重后果的，由承租人承担全部责任。

第二十条 周转住房架空层或地下室，由学校提供给住户无偿使用，仅限住户存放杂物，严禁人员居住。住户使用架空层或地下室，须服从学校房管部门的调配，并遵守消防安全管理的相关规定。因住户违规使用或学校另有安排的，房管部门有权随时收回。

第二十一条 住户入住周转房前，由学校对住房进行简易装修，达到基本入住条件。承租人若需对周转住房二次装修，须向房管部门提出书面申请，经批准后方可进行。施工前须到辖区物业报备，装修时不得破坏房屋结构。退房时不得向学校或后来入住教职工索要装修费用。

第二十二条 承租人自租赁之日起，享有住户的合法权益，承担房屋安全使用的民事责任。遵守学校房产管理和物业管理的各项规定，保证房屋使用安全。因租住房屋损坏而影响周围邻居正常生活的，承租人有义务配合进行房屋维修；因承租人个人原因而影响周围邻居正常生活的，承租人应及时予以改进。否则，学校有权责令整改，直至调整和收回住房。

第二十三条 承租人退出周转住房时，应将个人物品清空，结清房租、水、电、燃气、物业等费用。经房管员验收合格后，凭房管部门开具的退款单到财务部办理住房保证金退还手续。如退房前房屋被他人占住，视同原住户未退房，继续收取租金。

第二十四条 出现下列情形之一者，学校收回周转住房：

- （一）租赁期满不符合续租条件的；
- （二）不签订租赁协议或不缴纳租金的；
- （三）已减编的（如调离、辞职、自动离职、开除、解聘、解除劳动合同、劳动合同期满后不再续聘等人员）；
- （四）承租人去世，配偶和子女非学校教职工的；

- (五) 私自转租、转借或改变房屋用途的；
- (六) 违章改造装修或户外乱搭乱盖责令不改的；
- (七) 私自占用周转住房的；
- (八) 其它学校认定需退房的。

第二十五条 因学校发展（如基本建设、危房改造、教学科研用房调整等）需要承租人腾退周转住房时，承租人应积极配合，按期完成腾退工作。

第二十六条 房管部门要严格按程序管理周转住房，工作人员须认真履行管理职责，不得违规出租或分配住房，一经发现将严肃问责。

第六章 附则

第二十七条 学校高层次人才公寓按《武汉大学高层次人才公寓管理暂行办法》（武大后字〔2016〕8号）执行；博士后公寓管理细则另行制定。

第二十八条 本实施细则自2022年1月1日起施行。由后勤保障部负责解释。原周转房管理的有关规定与本实施细则不一致的，以本细则为准。