

# 江苏大学文件

江大校〔2023〕240 号

---

## 关于印发《江苏大学公有住房管理办法》的通知

全校各单位：

新修订的《江苏大学公有住房管理办法》已经 2023 年 12 月 4 日校长办公会议讨论通过，现印发给你们，请遵照执行。

江苏大学

2023 年 12 月 11 日

# 江苏大学公有住房管理办法

(2023年12月4日第30次校长办公会议修订)

## 第一章 总则

**第一条** 为进一步加强学校公有住房管理，不断提升学校公有住房资源利用效益，根据国家及省市有关文件精神，结合学校实际情况，制定本办法。

**第二条** 学校公有住房是指产权归学校所有的住房，主要用于每年学校新引进的教职工（含外籍）、新进站全职博士后以及具有特殊情况的师生过渡性租住。

**第三条** 学校公有住房租赁坚持“周转使用、规范管理、合理调配、定向施策”的管理原则和“合同约定、有限租期、有效流转、租房轮候”的租房原则。

**第四条** 新入职人员租房实行“租补分离”，即由相关职能部门按照学校相关文件规定发放住房补贴，承租学校公有住房人员按市场化租金标准缴纳房租。

**第五条** 学校公有住房实行分类管理。不同类型的住房采取不同的管理方式、租期和租金标准。

**第六条** 江苏大学国有资产管理委员会公有住房管理工作组（以下简称公有住房工作组），负责审议学校公有住房管

理制度，调整公有住房租金标准，指导、督促落实公有住房管理相关工作。

公有住房工作组下设办公室，挂靠国有资产管理处（以下简称国资处），负责学校公有住房日常管理事务。

**第七条** 公有住房维修费用可从公有住房租金收入中列支。

## **第二章 公有住房分类与管理**

**第八条** 学校公有住房根据房型结构分为成套住房和公寓住房两大类，根据装修和室内资产配置程度分为 A、B、C、D 四类住房。具体如下：

（一）A 类住房。学校进行了精装修，配备了全套家具家电设施的成套住房和公寓住房。

（二）B 类住房。学校进行了精装修，配备了基本家具家电等设施的公寓住房。

（三）C 类住房。室内基础设施陈旧，没有配备家具家电等设施的成套住房。

（四）D 类住房。学校进行了简单出新，配备了基本家具家电等设施的公寓住房。

**第九条** 管理方式

（一）租赁管理。国资处统一管理学校公有住房，负责公有住房的产权管理、租赁管理。

（二）物业管理。后勤管理处（后勤服务集团）（以下简称

后勤处)负责公有住房公共设施的维护维修、水电费的清算以及协助做好对租赁期满的房屋进行验收等物业管理工作。

### **第三章 申请租住对象与条件**

#### **第十条 申请租住对象与条件:**

##### **(一) A 类住房**

- 1.资格副教授及以上人才。
- 2.新入职的世界综合高校排名前 200 位高校毕业博士(参考最新世界综合大学排名)。
- 3.与学校签约 2 年及以上或带家属的外籍教师。
- 4.学校决定安排入住的其他高层次人才。

##### **(二) B 类、D 类住房**

- 1.新入职的教职工。
- 2.新进站全职博士后。
- 3.与学校签约 2 年以下的外籍教师。
- 4.人事关系不在学校的高访学者以及其他需要由学校安排的住宿人员。
- 5.因身体原因,不方便在学生宿舍区住宿的在籍在读学生。

##### **(三) C 类住房**

- 1.本校在职教职工(本市无住房)。
- 2.其他因特殊原因需要住房的教职工。

### **第四章 申请租住程序**

## 第十一条 申请租住的办理程序：

### （一）申请人到国资处提交申请材料

1.申请 A、B、D 类住房需提交由人事处、人才办、国际处签发的《住房安排通知单》。

### 2.申请 C 类住房需提供下列材料：

（1）申请人填写《江苏大学公有住房租赁申请表》。

（2）申请人和共同承租家庭成员的身份证复印件（原件备查）。

（3）户口簿复印件（原件备查）。

（4）婚姻状况证明及所需其他材料复印件（原件备查）。

（5）与学校签订的入职或服务合同复印件（原件备查）。

（6）所在单位（学院）书面证明担保材料原件。

（7）科技处、社科处、研究生院有关科研、学科证明材料原件。

（8）其他需要提供的材料。

### （二）审核与审批

1.A 类、B 类、D 类住房新入职教职工（含外籍）、新进站全职博士后凭人事处、人才办、国际处《住房安排通知单》报国资处审批；交流及挂职锻炼的干部由相关部门凭上级文件规定或经分管校领导批准；教职工临时租用住房凭个人申请，所在单位出具意见后报国资处审批。

2.C 类住房个人填写《江苏大学公有住房租赁申请表》，用

人单位签署意见，国资处审核后，报学校公有住房管理工作组组长审批。

### （三）签订协议

申请获批后，国资处负责通知申请人，申请人与国资处签订《江苏大学公有住房租赁协议》，并办理相关租赁手续。

## 第五章 租期、租金及住房补贴管理

### 第十二条 租期：

为确保学校公有住房有序周转，原则上不得续租。不同类型的公有住房采取差别化租期。

（一）A类、B类、D类住房租期最长为三年，自签订租赁协议之日起计算。

（二）C类住房租期最长为五年，自签订租赁协议之日起计算。根据实际情况确需续租的，经审核同意可续租一年。续租期满后需要继续租住的，应向学校重新申请。

### 第十三条 租金标准：

租金从签订租赁协议之日起计算，按照楼层系数调节后根据使用面积（成套住房的使用面积按其建筑面积的70%折算）计收。A类、B类、D类住房租金实行市场化标准，每两年核定一次，向全校公布，并于次月执行。C类住房租金在协议期内，其租金标准按照协议执行。

（一）为提高A类住房利用率和租住效益，根据A类住房

实际使用情况和引进人才条件，经公有住房管理工作组审批同意，A类住房可按照不超过25%的比例下调或上浮租金标准。

（二）C类住房。为提高该类住房的利用率，发挥租金杠杆作用，租金采取差额递减计算方式。30平方米以内（含）按照租金标准收取；30到50平方米（含）按照租金标准的70%收取；超出50平方米部分按照租金标准的50%收取。

**第十四条** 租用C类住房的教职工应提前三个月提出申请，以便学校简单修缮出新。

**第十五条** 考虑到楼层因素，租金标准采用系数调节。实际租金标准（元/m<sup>2</sup>·月）=市场化租金标准×楼层调节系数（见表1）×朝向调节系数（见表2）。

表1 楼层调节系数（%）

楼层	六	90					
	五	102	92				
	四	104	104	94			
	三	106	106	106	98		
	二	102	102	102	102	100	
	一	100	100	100	100	100	100
楼层数		6	5	4	3	2	1

表 2 朝向调节系数（%）

朝南向	朝北向
100	90

（一）对于成套住房（使用面积 30 m<sup>2</sup> 以上），楼层调节系数按表 1 执行，朝向调节系数为 100%。

（二）对于公寓楼，底层、顶层执行 95% 的楼层调节系数，2、3、4、5 层执行 100% 的楼层调节系数，其余楼层执行 106% 的楼层调节系数。朝向调节系数按表 2 执行。

**第十六条** 住房租赁保证金(以下简称保证金)及缴纳方式:

（一）新入住的 A 类、C 类保证金为 5000 元/套，B 类、D 类保证金为 1000 元/间。已入住的保证金维持原状不变。

（二）保证金和房租由国资处统一核定，财务处负责收取，保证金在办理入住手续时一次性到财务处缴纳并出具保证金收据，房租由财务处直接从承租人的工资中按月扣缴。

（三）采用现金方式缴纳租金的人员在办理入住手续时到财务处缴纳保证金并预缴半年房租。

**第十七条** 租赁期满，租赁协议自动终止。承租人应主动按期退房，结清房租和室内水、电、气、网等全部费用，并向后勤处申请对租赁期满的房屋进行验收。验收合格办理退租手续，由国资处相关人员在保证金收据上签字，财务处负责无息退还保证金；如验收不合格按本办法相应规定追究承租人责任。

**第十八条** 国家实行房改政策后，1998 年 11 月 30 日前参



加工工作的教职工按学校原规定依照积分排队租用的公有住房，维持原租金标准及租期，待学校出台相关政策后再行调整，所承租学校公有住房不得转租。其它管理事项参照本办法执行。如退出承租的公有住房，可申请领取一次性购（住）房补贴。一次性购（住）房补贴按照国家房改政策规定执行。国资处每年6月、12月受理教职工一次性购（住）房补贴申请，审核后报镇江市住建局审批。

## **第六章 承租期管理**

**第十九条** A类、B类和D类住房承租人应保持房屋内各类设施完好完整，不得改变室内现状。C类住房承租人进行简易装修，应严格按照审批后的装修方案进行施工，不得改变房屋结构和外观，不得将没有防水要求的房间或阳台改为卫生间、厨房间，确保房屋安全；承租人因改善室内居住条件自行配置的家具家电，由承租人负责管理维修。

**第二十条** 承租人在承租期内发现住房公共部位、共用设施设备损坏的应及时报修，因租户原因导致毁（损）坏的维修费用由租户承担。

**第二十一条** 承租人离职，应在离校前一周内到国资处办理退房手续，否则不予办理离校手续。

**第二十二条** 承租人办理退房手续前，应向后勤处申请对其租赁房屋内家具、设备及相关设施等进行清查登记。房屋及设施

若有人为损坏或丢失，承租人应当照价赔偿。承租人在租赁期间基于对房屋合理使用所形成的附属设施，应当在退房前自行拆除；未拆除的，视为交由学校统一处理。承租人因拆除附属设施造成房屋毁损的，学校有权要求承租人恢复原状或者赔偿损失。

**第二十三条** 承租人在承租期内应严格遵守学校规定，服从社区管理。

**第二十四条** 承租期满，原则上不得续租；确需续租的，应在承租期满前 3 个月，提交续租申请，并按照住房类型审批权限报批。

## **第七章 租赁责任**

**第二十五条** 承租人应严格遵守学校有关规章制度，只能用于自住（含配偶、未成年子女及夫妻双方父母），不得出借、转租，不得从事违法活动和其他经营性活动。

**第二十六条** 承租人是承租住房的安全责任主体，对承租期内承租住房的安全承担主体责任。承租人应保持房屋及周围环境整洁，做好防火、防盗、用电、用气、用水的安全检查，杜绝事故隐患。严禁违反规定私自接、拉电线和随意加大负荷或改变保险装置。严禁违规存放不符合安全标准的易燃、易爆、剧毒、放射性等危险物品。承租人对违反安全规定发生的事故承担全部责任，并赔偿因事故发生而产生的损失。

**第二十七条** 承租人未遵守学校规定，擅自改变房屋结构、

装修现状的或者破坏室内基础设施完好完整性的，学校有权请求承租人恢复原状或者赔偿损失。

**第二十八条** 承租人有下列情形之一的，学校有权取消其租住资格，收回承租住房。

（一）采取隐瞒事实情况、提供虚假资料、伪造证明材料等手段，骗取租房资格的。

（二）利用租住房从事违法违规活动的。

（三）擅自将房屋转租、转借给其他人员居住或从事经营活动的。

（四）自动离职的。

（五）经学校认定的其他违规情形。

**第二十九条** 承租人有下列行为之一的，学校在收回公有住房前，加收房屋资源占用费。

（一）承租人存在本办法第二十七条、第二十八条违规情形的（自动离职除外），全额扣除保证金，并自违规情形发生之日起，加收资源占用费 3000 元/月，直至其退房或学校强制收回所承租房。

（二）租赁期满，逾期未办理退房手续，经催促限期搬出仍不配合交回住房的，全额扣除保证金，并自违规情形发生之日起，加收资源占用费 3000 元/月，直至其退房或学校强制收回所承租房。

（三）经查实无正当理由闲置 6 个月以上的，加收资源占用

费 3000 元/月，并要求其退房或学校强制收回所承租房。

## **第八章 附则**

**第三十条** 本办法由国资处负责解释。

**第三十一条** 本办法自颁布之日起施行。原《江苏大学公有住房管理办法》（江大校〔2022〕17 号）同时废止。