

北京化工大学文件

北化大校办发〔2018〕6号

关于印发《北京化工大学 教职工周转房管理办法》的通知

各学院、部、处及校直属单位：

《北京化工大学教职工周转房管理办法》经2018年1月20日第4次校长办公会审议通过，现印发给你们，请遵照执行。

- 附件：1. 北京化工大学周转房租赁申请表（个人版）
2. 北京化工大学周转房租赁申请表（单位版）
3. 北京化工大学临时出国周转房暂留审批表
4. 北京化工大学周转房租赁合同

5. 北京化工大学教职工周转房租赁流程图
6. 北京化工大学二级单位周转房租赁流程图

北京化工大学

2018年3月4日

北京化工大学教职工周转房管理办法

第一章 总 则

第一条 为规范教职工周转房管理，根据《关于完善在京中央和国家机关住房制度的若干意见》（厅字〔2005〕8号）等国家和北京市相关文件精神，结合学校实际情况，参考其他学校做法，制定本办法。

第二条 本办法所指的周转房，系指属于我校产权的公有住房中主要用于本校教职工租赁周转的居住用房。

第三条 周转房租赁使用应适应我校人才强校战略的实施，发挥住房资源对学校事业发展的保障作用，提高周转使用效率。

第四条 周转房实行有限期租赁的合同管理，租金标准适当参照房源所在区域的市场价格确定。

第五条 周转房实行“统一领导、集体决策、归口管理、多方协同、共同推进”的管理体制，国有资产管理处是周转房管理的归口管理部门，各相关部门、学院和直属单位履行相应的管理或协助职责。

第六条 周转房的使用实行“租房补贴与房租收费分开”的两条线管理方式，采取“高端人才、一般职工和困难职工”的周转房用房适当区分、不同渠道加以解决的路径。

第七条 周转房申请及承租情况应由周转房管理领导小组

办公室定期在校内公开，自觉接受监督和质询。

第二章 组织机构与职责

第八条 学校成立周转房管理领导小组（以下简称领导小组），组成人员包括：

组长：分管国有资产管理处的校领导

组员：国有资产管理处处长、校工会常务副主席、纪检监察办公室主任、人才引进办公室主任、人事处处长、财务处处长、保卫处处长、各学院及机关分党委书记。

办公室设在国有资产管理处。

第九条 领导小组主要职责包括：

1. 建立健全周转房管理规章制度；
2. 研究解决周转房管理的重要问题；
3. 审议周转房租金标准，报请校长办公会讨论；
4. 听取学校周转房日常管理工作汇报，督查相关部门和单位落实情况；
5. 其它周转房相关工作。

第十条 各相关部门和单位职责如下：

国有资产管理处负责周转房日常归口管理工作，主要负责房源规划、房屋安排和租赁合同签订、违规用房清理、房屋公共设施修缮和对物业服务单位的监督等工作。

人事处负责校内产生的国家高端人才的资格认定、租房补贴

发放、协助周转房合同签订和到期人才周转房收回、清退等工作。

人才办负责校外引进的国家高端等人才的资格认定、租房补贴发放、协助周转房合同签订和到期引进人才周转房收回、清退等工作。

校工会负责特殊困难的教职工的资格认定、租房补贴发放、协助周转房合同签订和到期特殊困难教职工周转房收回、清退等工作。

财务处负责周转房押金的收取、租金扣缴等工作。

保卫处负责协助国有资产管理处对无法通过行政或经济手段收回的周转房采取必要的强制措施。

各二级单位应协助学校进行周转房的日常管理，负责周转房申请人的资格认定，尤其是违约占房人员的说服教育和协助清退等工作。

纪检监察办公室对周转房调配、使用、收回和清退等全过程管理进行监督，并接受投诉和举报。

第三章 租赁对象与期限

第十一条 周转房承租人为个人的，承租人应为我校在编在岗教职工和博士后，居住人限于承租人配偶、子女和直系亲属。

周转房承租人为单位的，承租人应为学校的学院、部、处和直属单位。

第十二条 符合下列条件的单位或个人，可向学校申请租赁

周转房：

1. 已列入国家高端人才行列的教职工(北化大校人发〔2017〕40号、北化大校人发〔2017〕41号文件明确的人员)；
2. 已列入学校特殊困难的教职工(《北京化工大学特殊困难教职工周转房租住管理办法》明确的人员)；
3. 经校长办公会批准需使用周转房的二级单位；
4. 博士后；
5. 经校长办公会批准的其他人员。

第十三条 周转房承租期限一般为3年，有文件特殊规定从其规定。

具体承租期限由学校与承租人签订的租赁合同约定。租用起始时间从合同签订之日开始计算。

第四章 租金标准及租房补贴

第十四条 周转房租金标准由国有资产管理处参考第三方机构进行评估结果提议，经领导小组审核后报请校长办公会审议，每年调整一次。

第十五条 承租人与学校签订的租赁合同中应明确约定租金为每月工资发放同时从承租人发放工资的银行卡中直接代缴扣除。不足部分，另行缴纳。

承租人为二级单位的，租金由二级单位缴纳。

第十六条 周转房租金收入专款专用，主要用于教职工租房

补贴发放、周转房修缮、委托第三方机构评估租金标准、产权查询等费用开支，结余部分纳入新购周转住房储备资金。具体办法另行制定。

第十七条 学校对各类人才及特殊困难的教职工提供租房补贴，具体办法另行制定。

第五章 租赁程序

第十八条 教职工申请周转房租赁程序如下：

1. 教职工本人填写《北京化工大学周转房租赁申请表（个人版）》（见附件 1），其所在二级单位对申请人进行资格审核并同意；

2. 经相关部门确认同意后交至国有资产管理处；

3. 国有资产管理处对申请人提交材料进行复核，满足租赁条件者，根据房源情况按申请时间的先后顺序进行安排；

4. 每名申请人可以选房两次，在房源充足的情况下，每个周转房所在区域原则上提供一套供选择，如两次均未选中房源，需要重新排队；

当周转房房源不足时，按照本办法十二条中的次序选房。高端人才按类别高低顺序选房，同类别人员按照申请的时间先后顺序选房；

5. 申请人确认房源后，到财务处缴纳周转房租赁押金 10000 元/套；

6. 申请人凭押金收据到国有资产管理处签订《北京化工大学周转房租赁合同》（见附件4）并办理入住手续。

第十九条 各二级单位可申请按非特定租赁人员租赁方式使用周转房，办理程序如下：

1. 二级单位填写《北京化工大学周转房租赁申请表（单位版）》（见附件2）；

2. 国有资产管理处对二级单位提交材料进行复核，满足租赁条件者，根据房源情况按申请时间的先后顺序进行安排；

3. 国有资产管理处根据房源情况为二级单位直接分配周转房；

4. 二级单位确认房源后，到财务处缴纳周转房租赁押金10000元/套；

5. 二级单位凭押金收据到国有资产管理处签订《北京化工大学周转房租赁合同》（见附件4）并办理入住手续；

6. 二级单位应及时将周转房实际使用人信息报国有资产管理处备案。

第六章 退房程序

第二十条 承租人应在合同到期、解除或终止后十个工作日内办理完退房手续并将周转房钥匙交到国有资产管理处。国资处在合同到期前至少1个月，应书面通知承租人提前做好退房准备。

第二十一条 承租人退房时，应保持房屋设施完好、家具电器正常使用和室内清洁，并结清租金、供暖费、物业费以及水、

电等因使用该房屋而产生的所有费用，关好门窗、水电开关，经国有资产管理处验收后方凭相关管理机构费用结算单、押金收据、验房合格报告方可不计息退还周转房租赁押金。

家具电器等丢失、损坏的应按《北京化工大学仪器设备损坏丢失赔偿管理办法》（北化大校办发〔2017〕6号）规定进行赔偿。

第二十二条 超期使用周转房的，超期第一年按租金标准的150%缴纳租金、超期第二年按租金标准的200%缴纳租金、超期第三年按租金标准的250%缴纳租金、超期三年以上的均按租金标准的300%缴纳租金，直至周转房退还为止。

第二十三条 如退房时住房已被他人强占入住，承租人应当承担清退强占人员之职责，在强占人员未退房前应视同承租人未退房。

第七章 租赁管理

第二十四条 承租人或二级单位必须与学校签订租赁合同，按期缴纳租金，履行合同义务。

第二十五条 在合同期内，若发现承租人在申请材料中有弄虚作假行为的，学校有权终止合同。

第二十六条 承租人对租赁的周转房只拥有使用权，不具有收益权和处置权。

第二十七条 周转房承租人有下列情形之一的，应退回周转房：

1. 未按期缴纳租金的；
2. 租赁合同期满的；
3. 调离学校的；
4. 经学校批准的出国人员逾期未归的；
5. 未经学校批准出国（境）学习或工作的；
6. 拒聘、辞职、自动离职、去世的；
7. 解除劳动合同或劳动合同期满后不再续签的；
8. 受到开除处分的；
9. 学校认定应当退房的其他情形。

第二十八条 有下列情形之一的，学校可提前终止租赁合同，承租人须无条件退还周转房，学校将依照行政纪律处分有关规定予以处理；情节严重者移交司法机关，追究法律责任；造成危害后果的，由承租人承担全部责任：

1. 在周转房内从事赌博、卖淫嫖娼、吸毒贩毒、销赃等违背法律法规和社会公德活动的；
2. 在周转房及公共空间存放易燃、易爆、剧毒物品等危害公共利益和他人合法权益行为的；
3. 在周转房内从事生产、开店、维修、娱乐等经营性活动的；
4. 实际居住人超过限定范围或转借、转让、转租、分租以及私自调换使用周转房的；
5. 擅自占用周转房或不按规定期限退还周转房的；

6. 未经国有资产管理处同意进行室内改造装修、破坏房屋结构、户外私搭乱盖等行为；

7. 损坏室内设施、设备和其它公共财物拒不赔偿的；

8. 其它严重违反租赁合同的行为。

第二十九条 在周转房租赁期间承租人经学校批准需临时出国的，承租人应委托一名学校教职工作为被委托人处理周转房的相关工作并填写《北京化工大学临时出国周转房暂留审批表》（见附件 3），经承租人、被委托人以及承租人所在二级单位签字确认后方可办理相关出国手续。

出国期间因工资发生调整，不足缴纳租金的，应由承租人提前缴纳出国期间的租金或由被委托人按月补缴。

第三十条 若发生承租人违约使用周转房，承租人所在二级单位应协助学校做好说服教育工作。在未完成房屋清退期间，暂停受理该单位人员周转房使用申请。

第三十一条 若承租人拒不退房，视情况给予行政纪律处分，并采取报警和民事诉讼等强制措施收回周转房，由此产生的费用从承租人租赁押金中扣除，不足部分由承租人另行缴纳。

第三十二条 租赁期限内如遇到国家及学校有关政策调整，原租赁合同应终止执行。

第三十三条 租赁期限内如发生需要房屋拆迁等重大事项，学校有权终止合同，提前 30 天通知承租人后，无条件收回住房。

第八章 附 则

第三十四条 本办法执行之后，原租期未滿的可按照原合同条款继续履行协议，直至合同期滿。

第三十五条 对部分需腾退人员仍符合租赁周转房条件的单位或个人，可按本办法重新申请进行认定。

第三十六条 自本办法执行之日起至新的租金标准执行前签订租赁合同的，该时间段的租金标准按每平米建筑面积 80 元/月执行，待新的租金标准公布后，按新的租金标准执行。

第三十七条 本办法自发布之日起执行，《北京化工大学周转房使用管理规定及其实施办法》（北化大校办发〔2008〕15 号）、《北京化工大学周转房使用管理规定实施办法》（北化大校办发〔2010〕14 号）、《北京化工大学优秀人才周转房使用管理规定实施办法》（北化大校办发〔2014〕3 号）同时废止。

第三十八条 本办法由国有资产管理处负责解释。

附件 4

北京化工大学周转房租赁合同

合同编号：

出租方：北京化工大学国有资产管理处（以下称甲方）

承租方：（以下称乙方）

工作证号：身份证号：

担保方：（以下称丙方）

依据《中华人民共和国合同法》等有关法律、法规以及《北京化工大学教职工周转房管理办法》的相关规定，甲、乙、丙三方在平等、自愿的基础上，就房屋租赁的有关事宜达成如下协议：

第一条 房屋基本情况

（一）房屋坐落于_____，建筑面积为_____平方米，租金、物业费或其他根据房屋面积计算的款项均以上述面积为准。

（二）甲方对该房屋享有所有权。

第二条 租赁期限

甲方同意将上述房屋租赁给乙方有偿使用，租期自_____年____月____日起至_____年____月____日止，租赁期满或合同解除后，甲方有权收回房屋。

第三条 租金标准、押金及缴费方式

（一）依据《北京化工大学教职工周转房管理办法》，该房屋的租金按学校公示的租金标准收取。超期使用周转房的，超期第一年按租金标准的 150%缴纳周转房占用费、超期第二年按租金标准的 200%缴纳周转房占用费、超期第三年按租金标准的 250%缴纳周转房占用费、超期三年以上的均按租金标准的 300%缴纳周转房占用费，直至周转房退还为止。

(二) 房屋租赁押金为人民币壹万元整，租赁期满或合同解除后，房屋租赁押金除扣除应当由乙方承担的费用、租金，以及乙方应当承担的违约赔偿责任外，剩余部分如数返还给乙方。

(三) 乙方同意中国工商银行在本人工资卡中每月代扣租金。

第四条 甲方权力与义务

(一) 甲方保证该出租的房屋系甲方所有，确保乙方在本合同期内正常使用。

(二) 租赁期内，因不可抗力危及乙方利益，甲方应负责协助解决。

(三) 甲方有权在房屋租赁期间对周转房的使用情况进行检查。

(四) 甲方有权单方处置乙方堆放在公共空间的杂物。

(五) 乙方如经甲方同意对该房屋进行装修，新增的装修及不可移动的设备设施无偿归甲方所有。

(六) 租赁期内，甲方不得无故提前终止本合同。

第五条 乙方权力与义务

(一) 乙方需遵守国家有关法律、法规和学校相关的管理制度。

(二) 乙方须按本合同上述规定，按期足额交付应交款项。

(三) 未经甲方同意，乙方不得无故提前终止合同。

(四) 乙方应保持住房的原始结构，不得擅自变更本房屋的原有的建筑结构、间隔、增设门窗，否则甲方有权提前终止合同并要求乙方恢复原状和赔偿损失。

(五) 租赁期内，对于房屋及其附属物品、设备设施因自然属性或合理使用而导致的损耗，乙方应当及时通知甲方修复，甲方负责维修。

(六) 因乙方保管不当或不合理使用，致使该房屋及其附属物品、设备设施发生损坏、丢失或故障的，乙方应当负责维修或承担赔偿责任。

(七) 租赁期内，因乙方原因引起的火灾、触电、中毒和被盗等安全事故及造成的一切后果和损失由乙方承担。

(八) 未经甲方同意，乙方不得对该房屋进行装修改造。

(九) 租赁期内，乙方承担期间所发生的水、电、天然气、卫生费、有线电视、电话费、供暖费、物业费、停车费等费用。

(十) 乙方应于租赁期满、合同解除或终止后五个工作日内将该房屋的自由物品搬出，按原状返还房屋及其附属物品、设备。若乙方未按约定

时间将自由物品搬出，视为乙方放弃权利，甲方有权自行或委托第三方将乙方物品予以处理无需支付乙方赔偿或补偿。

(十一)乙方需认真阅读并严格遵守《北京化工大学教职工周转房管理办法》，凡乙方居住期间有违反甲方房屋管理有关规定的，甲方可依照相关规定追究乙方责任。

第六条 丙方责任

(一)丙方作为乙方所在二级单位和本合同的担保方，应配合甲方管理好由乙方所租住的周转房。

(二)当乙方不按期缴纳租金或不按期退房时，丙方应当承担连带担保责任。

第七条 合同解除

(一)经甲乙丙三方协商一致，可以解除本合同。

(二)如因学校整体规划需要确需收回本房屋，甲方必需提前 30 天通知乙方，乙方应无条件配合甲方解除合同，完成搬迁。

(三)甲方有下列情形之一的，乙方有权单方解除合同：

- (1) 所交付的房屋严重不符合合同约定或影响乙方健康、安全的；
- (2) 不承担约定的维修义务的，致使乙方无法正常使用的。

(四)乙方有下列情形之一的，甲方有权单方解除合同：

- (1) 辞职、离职、调离、解聘、去世；
- (2) 被甲方所属单位开除的；
- (3) 未经甲方所属单位批准出国（境）学习或工作的；
- (4) 经甲方所属单位批准的出国（境）人员逾期未归的；
- (5) 将房屋挪做它用、转借、转租或变相转租的；
- (6) 改变房屋用途的；
- (7) 擅自变更房屋的原有建筑结构、间隔、增设门窗，拒不恢复原状的；
- (8) 无正当理由累计一个月以上未缴纳租金的。

(五)其他法定的合同解除情形。

第八条 违约责任

租赁合同到期后，乙方拒不腾退的，甲方有权单方按照《北京化工大学教职工周转房管理办法》中规定的租金标准收取周转房占用费。

第九条 合同争议的解决办法

本合同项下发生的争议，由当事人协商解决，协商不成的，依法向房屋所在地人民法院起诉。

第十条 其他

(一) 本合同自三方签字盖章之日起生效。本合同一式三份，甲、乙、丙三方各执一份，具有同等效力。

(二) 本合同所附《设备和费用清单》为本合同的必要的补充与本合同具有同等效力。

甲 方：北京化工大学国有资产管理处

甲方代表签字盖章：

联系电话：010-64434841

签订日期：

乙 方：

联系电话：

签订日期：

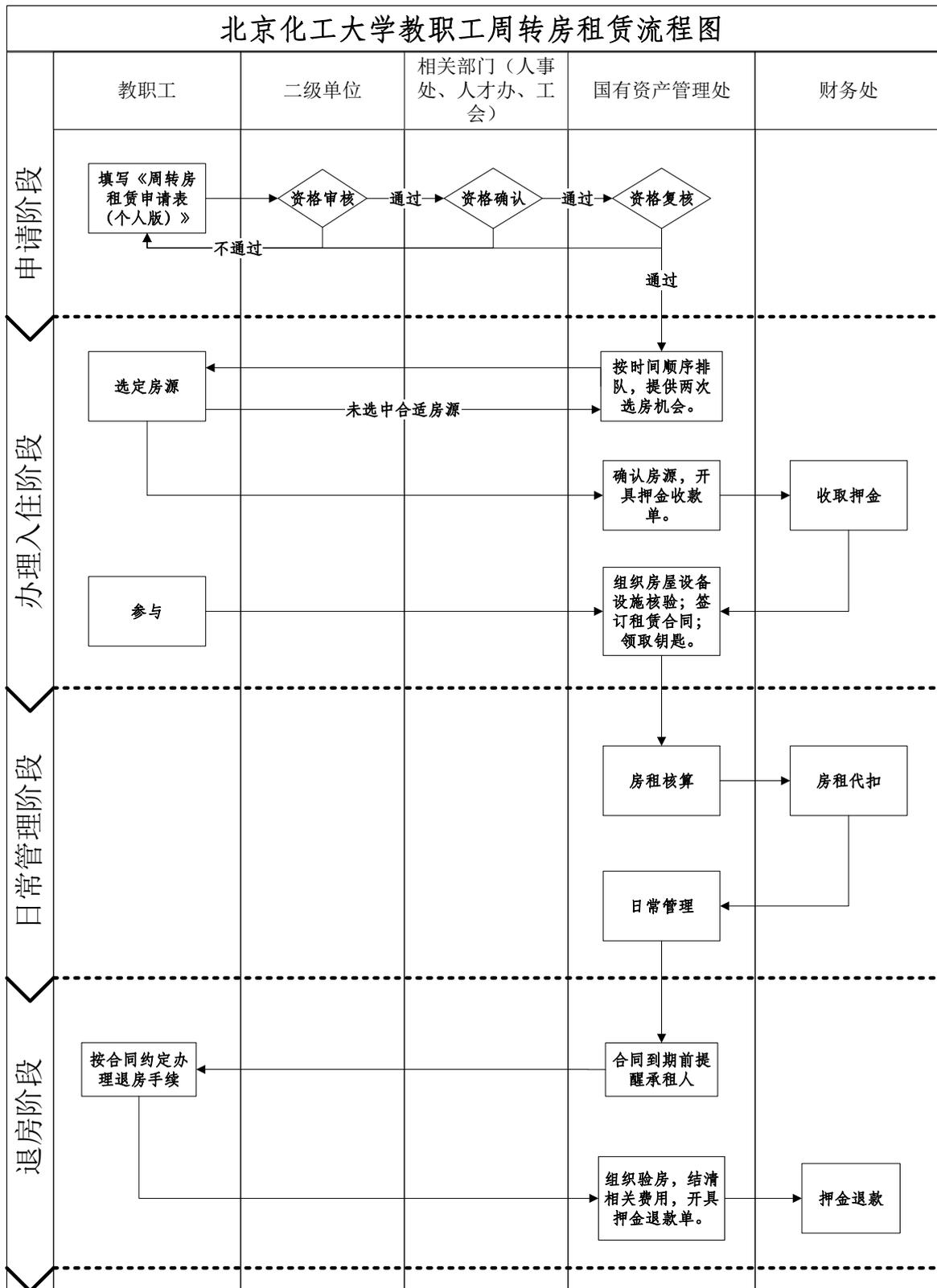
丙 方：

丙方代表签字盖章：

联系电话：

签订日期：

附件 5



附件 6

