

华南农业大学文件

华南农办〔2014〕77号

关于印发《华南农业大学 教职工周转房管理办法》的通知

各学院、部处、各单位：

《华南农业大学教职工周转房管理办法》已经学校 2014 年第 13 次校长办公会议和第十二届党委常委会第 59 次会议讨论通过，现予印发，请遵照执行。

华南农业大学
2014 年 6 月 20 日

华南农业大学教职工周转房管理办法

第一章 总 则

第一条 为了规范和加强学校教职工周转房管理工作,促进学校有限房源合理有效的利用,更好地为教职工服务,根据《国务院关于深化城镇住房制度改革的决定》(国发〔1994〕43号)、广东省《关于加快住房制度改革实行住房货币分配的通知》(粤府〔1998〕82号)、广州市《关于广州市直属机关事业单位住房货币分配的实施方案(试行)》(穗府〔1998〕21号)等文件精神,结合学校实际,特制定本办法。

第二条 为落实国家住房货币分配政策,解决教职工住房困难,促进教职工周转房的合理使用和周转,学校对符合条件的教职工除发放政府住房政策补贴外,增发学校住房补贴和交通补贴。

第三条 学校教职工周转房是为解决新进校教职工住房困难,在其购置住房之前提供的临时性、短期性住房。新进校教职工租住学校周转房实行5年周转期优惠政策,周转期满后确有困难且符合本办法第七条之规定的,可再继续租住5年。

第四条 资产管理处是教职工周转房管理的职能部门,在主管校长领导下开展工作,具体负责教职工周转房的管理以及住房

补贴、交通补贴方面的有关事务。

第五条 各学院、部处、各单位负责协助职能部门对周转房实施有效管理，并有责任对本单位违规教职工进行批评教育。

第二章 周转房申请

第六条 学校教职工周转房管理实行房源公开、申请公开、程序公开、结果公开的原则。批量住房按“个人申请、计分排队、自主选择”程序办理；新调入和新分配进校人员，以到资产管理处申请住房时间为准，按照“先到先选”原则，由资产管理处统筹安排；引进人才住房、博士后在站期间住房，由人事处按学校有关规定安排，并纳入资产管理处统一管理。

第七条 本人及配偶在广州市内没有住房（含房改房、自置住房、单位内部集资房及各类保障性住房。下同）的学校正式职工（含人才租赁人员。下同），方可申请租住学校教职工周转房。

在学校房源允许的条件下，年龄较大（男 55 周岁，女 50 周岁以上）且住房离校较远（直线距离 8 公里以上）的在职在岗教职工可申请租住学校午休房（单间或床位）。

本办法中“广州市内”是指广州市的“老八区”，即现在的越秀区（东山区）、荔湾区（芳村区）、天河区、白云区、黄埔区、海珠区，不包括增城、花都、从化、番禺、萝岗、南沙（市、县、区）。

第八条 不符合第七条规定的教职工，原则上不给租住学校周转房，确因特殊情况需要租住学校周转房的，在学校房源充足的情况下经学校批准后方可租住。

第九条 本人及配偶在广州市内没有住房以广州市（区）国土房管部门出具的无房证明为准。无房证明由本人提供，不能提供此证明的，按有住房者看待。

第十条 每户（或位）教职工只能申请 1 套（或间）周转房，但对确有实际困难的，在学校房源充足的情况下经学校批准后可多租住 1 个单间，多租的单间（第 2 间）按 120% 市场租金计租。

第十一条 教职工周转房的申请程序：

1. 申请人向资产管理处提交《教职工周转租房申请表》及有关证明（结婚证、本人及配偶的无房证明、身份证、校园卡等）；
2. 资产管理处进行资格审核或审批；
3. 计分排队（批量房）并进行公示；
4. 经二榜公示后，根据所公布房源按排队次序选房（批量房）；
5. 办理有关入住手续。

第十二条 计分排队办法

（一）按申请人的职称（职务）、工龄、校龄、学龄、人口、配偶情况等六项分项计分相加；按总分高低次序排队。

1. 职称（职务）分：本校双职工按职称（职务）高的一方计算，

单职工按在校方的职称(职务)计算。各职称(职务)分见下表:

各类职称职务分值表

序号	职称、职务	基本分
1	院士	100
2	厅级干部	90
3	教授(含相当职称)、正处级干部	80
4	副教授(含相当职称)、副处级干部	72
5	讲师(含相当职称)、博士研究生、科级干部、技师	62
6	助教(含相当职称)、硕士研究生、科员、高级工及满30年工龄者	50
7	技术员、办事员、中级工及满20年工龄者	45
8	初级工及不满20年工龄者	40

2. 工龄分: 计算至申请截止日期, 每满一年计1分, 超过半年不满一年计1分, 不满半年计0.5分。非连续工龄者累加计算。

3. 校龄分: 以计算职称(职务)分一方在本校正式工作的时间(至申请截止日期)计算, 每满一年计1分, 超过半年不满一年计1分, 不满半年计0.5分。

4. 学历分: 大专以上学历, 高中毕业后读中专的中专学历, 每年计1分。学历和工龄两者不得重复计算。

5. 人口分: 每户人口分以参加记分排队者在同一个户口簿的直系亲属4口人为限(包括父母及未成家、升学、参军的子女), 每人1分; 独生子女加1分。

6. 配偶分：基本分 5 分。配偶属本校正式教职工的：厅局级干部的加 5 分；正教授（含相当职称者）、正处级干部加 4 分；副教授（含相当职称者）、副处级干部加 3 分；讲师（含相当职称者）、科级干部加 2 分；助教（含相当职称者）加 1 分；一般职工加 0.5 分。

（二）积分相同的人员，按以下优先顺序排列次序：

1. 职称（职务）高者优先；
2. 年龄长者优先。

（三）选房前错过或放弃本人选房次序者，可保留动态排队资格。

第十三条 学校教职工周转房每年视房源情况开展批量住房租住申请工作，受理教职工的申请。其余时间，除新调入和新分配进校教职工外，一般不再受理个别申请。

第三章 周转房租金

第十四条 周转房租金按房屋套内使用面积计算。市场租金情况每 2 年评估公布一次，本办法执行的租金标准每 5 年根据评估和实际情况调整一次。（各类周转房租金标准见附件 1）

第十五条 2000 年 1 月 1 日前进校未享受福利分房且未申请政府住房货币补贴的教职工，按其本人 1999 年 12 月 31 日的职称职务核算住房面积标准（住房面积标准根据广东省的有关规

定执行), 标准内面积按标准租金计租(各类周转房标准租金见附件2), 超标准面积按市场租金计租。

第十六条 新进校教职工, 周转期内(5年)按周转期租金计租; 周转期满后且符合本办法第七条规定之教职工, 按优惠市场租金计租, 并从第2年起每年增加10个百分点。即周转期满后第1年按100%优惠市场租金计租, 第2年按110%优惠市场租金计租, 以此类推, 增至130%封顶。

第十七条 符合本办法第七条规定之教职工, 但总计租住周转房时间(含本办法颁布之前的租住时间)超过10年的, 按市场租金计租。

第十八条 周转期的计算。2008年6月19日前进校的教职工, 从租住学校周转房并按优惠租金(优惠市场租金或优惠成本租金)计租起开始计算; 2008年6月20日后进校的教职工, 从进校之日起开始计算。

第十九条 博士后在站期间, 按标准租金计租, 家具折旧费按每月20元计入每月租金。

第二十条 本校教职工的遗属(指父母、配偶、子女)租住学校周转房, 按原在校方教职工的优惠和租金标准租住至合同期满, 期满后按市场租金计租, 并从第2年起每年增加10个百分点, 即期满后第1年按100%市场租金计租, 第2年按110%市场租金计租, 以此类推, 增加至130%封顶。

第二十一条 不符合本办法第七条规定的人员租住学校周

转房的（含本办法颁布之前的租住者），分三种类型计租：1、本校教职工，本人及配偶在广州市内有住房，总计租住学校周转房时间不满 10 年的，按市场租金的 90% 计租，超过 10 年的，按市场租金计租；2、本校教职工，本人及配偶在广州市内参加过福利分房（房改）的，按 120% 市场租金计租；3、原学校教职工因辞职、调离等原因与学校解除劳动关系后仍住在学校周转房的，按 140% 市场租金计租。

第二十二条 住房租金按天计算，按月交纳。本校教职工由财务处在个人工资账户中按月扣缴，非本校教职工由承租人凭资产管理处缴费通知到学校财务处缴纳。

第四章 周转房管理

第二十三条 租住教职工周转房，必须与学校签订《华南农业大学教职工周转房租住协议》。租住期限原则上不超过 5 年，期满后因特殊原因确需继续租住的须提前一个月按程序重新申请，获准后签订续住协议。期满前未重新申请续租或续租申请未获批准的，必须退还住房，否则按 120% 市场租金计租。续租申请程序按本办法第十一条执行。

第二十四条 承租人取得住房后须一次性缴纳住房保证金。住房保证金标准：2003 年 1 月 1 日后新建住房按使用面积 20 元/m² 交纳；其它住房按使用面积 10 元/m² 交纳。承租人租住期间

未发生违反《华南农业大学教职工周转房租住协议》行为的，在租住房退还学校后，学校将住房保证金如数退还（不计利息）。否则，住房保证金用于抵扣有关应交款项。

第二十五条 承租人对所租住房屋负有维护保养的义务，承租租住期间发生的安全等责任。

1. 承租人不得擅自改动房屋原有结构及配套设施。擅自改变房屋结构、配套设施或使用不当造成房屋损坏的，由承租人负责修复并赔偿。造成事故的，追究承租人责任。

2. 因承租人原因造成火灾、房屋倒塌、伤人等事故的，承租人应负责赔偿由此造成的国家经济损失和个人损失；触犯刑律的，移交司法机关处理。

第二十六条 承租人不得改变房屋用途，不得将租住房屋（床位）转租、转让、转借他人或调换使用。

1. 承租人改变房屋用途以及将房屋（床位）转租、转让、转借他人的，一经发现，除解除租住协议、收回住房外，自租住之日起按市场租金的 2 倍计租。

2. 凡被发现有转租、转让、转借行为者，给予全校通报批评，三年内学校不受理其住房申请。

3. 经学校有关部门两次检查核实，房屋（床位）均非本人及直系亲属（仅指父母、配偶、子女）居住的，按转租、转让、转借性质处理。

第二十七条 承租人不得在租住房屋内从事违法违规活动，

否则，除解除租住协议、收回住房外，移交政府相关部门处理。

第二十八条 强占学校周转房的，除责令限期搬出外，自强占之日起按市场租金的 3 倍计收租金。

第二十九条 承租人获准租住后，必须在领取住房钥匙之日起 30 天内入住。如原来已租住学校住房的，须同时退还原住房。特殊情况，搬迁期限另作规定。

第三十条 取得住房后，逾期未入住者，按自动放弃处理，由学校收回住房；逾期不退还原住房者，按强占住房处理。

第三十一条 因学校发展和规划（如基本建设、危房改造、环境治理等）需要，要求承租人搬迁的，承租人应从学校大局出发，配合学校按期完成搬迁任务。无故不按期搬迁的，按强占住房处理。因拖延搬迁致使发生意外的，责任自负。

第三十二条 承租人因辞职、调离等原因与学校解除劳动关系，必须在学校批准与其解除劳动关系之日起的 15 天内退回住房。对确有困难，一时不能退房而需要延迟退房的，必须有本校在编在岗教职工担保，延迟退房时间最长不超过两个月。

第三十三条 承租人被批准出国（境）留学（含公派和自费）及探亲超过 1 年以上，且配偶非学校正式职工的，原则上需在办理离校手续前退回住房。若在出国批准期内要继续居住的，需有本校在编在岗教职工担保并办理继续居住担保手续。出国（境）者逾期未归的，由担保人负责退还住房并缴清租金。

第三十四条 根据广东省侨务政策，归侨、侨眷出国（境）

定居后，原一同居住的家庭成员（配偶、父母、子女）可按原租金标准继续居住至租住协议期满，期满后，视具体情况作如下处理：

1. 家庭成员是学校正式职工的，如继续居住，需本人提出申请，并按新承租人重新签订租住协议。

2. 家庭成员非学校正式职工的，转办新租住协议后，最多允许继续居住三个月；三个月后，必须退还所居住房。否则，按强占房屋处理。

第三十五条 租住集体宿舍者，还须遵守以下规定：

1. 先入住者不得以任何理由阻挠后入住者，违者经教育不改的，按强占住房处理。后入住者不得以任何理由拒绝入住，否则按自动放弃对待，不再安排其它住房。

2. 租住人须共同维护集体宿舍的公共设施，保持宿舍安静、卫生，不得私自间隔走廊过道和房间。私自间隔的，必须予以拆除，恢复原貌；间隔拆除之前，所间隔面积按市场租金 2 倍计收租金。

第三十六条 承租人租住期间须配合资产管理处进行房屋清查，要求提供无房证明的，应在 15 个工作日内提供广州市（区）国土房管部门出具的无房证明。逾期不提供的，按有房者看待；拒不提供的，学校有权单方面解除住房协议，收回住房；拒不退房的，按 200% 市场租金计收租金。

第三十七条 承租人应配合职能部门对房屋实施有效管理，

不得以任何理由阻挠学校教职工周转房管理、安全保卫、计划生育等职能部门的工作检查，对拒绝配合检查者给予全校通报批评，情节严重者给予行政处分。

第三十八条 对弄虚作假取得居住资格的，除限期收回住房外，从租住之日起，按市场租金的 120% 计收租金，并给予行政处分。

第五章 住房补贴

第三十九条 补贴对象：未享受福利分房的学校在编在岗教职工（含人才租赁人员）。2000 年 1 月 1 日前进校，虽未享受福利分房，但已按标准租金租住学校周转房的教职工，不属此列。

第四十条 补贴标准：见附件 3。

第四十一条 补贴期限：5 年。从进校后开始发放。

第四十二条 补贴申请时间：进校教职工正式办理报到手续并被通知可以申请后 3 个月以内提出申请。逾期不申请者，视为自动放弃，今后如再申请，已过时间段不再补发。

第四十三条 申请住房补贴需提交以下材料：

1. 《住房补贴申请表》；
2. 申请人身份证、职称（职务）证书原件及复印件；
3. 2000 年 1 月 1 日以后进校工作且进校前参加过工作的，还需提供原工作单位及原居住地政府房改部门出具的未参加福

利分房证明(原件)。

第四十四条 住房补贴发放的有关规定

1. 同时具备行政职务和专业技术职称的人员，按补贴标准较高的职务或职称执行。

2. 领取住房补贴期间，职称、职务如有变动，住房补贴标准随之变动，变动时间从职务、职称变动的次月开始计算。

3. 领取住房补贴期间调离学校或辞职的，住房补贴随工资停发；离校后再调进学校者，前后领取住房补贴的时间合并计算，总年限为5年。

4. 改变房屋(床位)用途及将房屋(床位)转租、转让、转借他人的，停发住房补贴，并追回已发放的住房补贴。

5. 住房补贴由财务处在个人酬金帐户中按月发放，税费按照国家有关规定执行。

第六章 交通补贴

第四十五条 补贴对象：未在学校参加福利分房且未居住学校周转房的在编在岗教职工(含人才租赁人员)。

第四十六条 补贴标准及发放办法：每人每月200元；个人申请，所在单位加具意见，经资产管理处审核后，由财务处按月发至个人酬金帐户内。税费按照国家有关规定执行。

第四十七条 发放期限：未租住学校周转房者，发放期限为

5年；曾租住学校周转房且不满5年者，发放期限为5年减去曾租住周转房的时间；租住学校周转房已满5年期者，不再发放补贴。发放期间回校租住周转房者，从租住之次月起停发交通补贴。

第七章 附 则

第四十八条 教职工对本办法执行中的违规行为，有监督、举报的权利。教职工周转房管理职能部门在执行过程中，接受广大教职工的监督。

第四十九条 本办法自公布之日起执行，原《华南农业大学教职工周转房管理办法》（华南农办〔2008〕57号）同时废止。

第五十条 本办法由资产管理处负责解释。

- 附件：1. 各类教职工周转房租金标准
2. 各类教职工周转房标准租金一览表
3. 各类人员政府住房政策补贴、学校住房补贴标准
4. 华南农业大学教职工周转房租住协议

公开方式：主动公开

华南农业大学校长办公室

2014年6月24日印发

附件 1

各类教职工周转房租金标准

元/平方米/月

区域	房址	周转期租金	优惠市场租金	市场租金
茶山区	7 幢、11 幢	21	26	45
	培训楼、学思苑	26	33	51
嵩山区	9 - 12 幢、14 幢、 17 幢、23 幢、27 幢、29 幢	19	24	42
	单身宿舍	30	37	51
六一区	1 幢	22	28	56
	3 幢、5 幢、7 幢	19	24	42
	11 幢、13 幢、 15 - 17 幢 北区研究生宿舍	21	26	45
	18 - 19 幢	28	35	56
	23 - 24 幢 26 - 39 幢	22	28	56
长岗山	2 幢、3 幢	18	23	42
住宅区	05 号、06 号	18	23	42
东区	三角地教工周转 房（28 幢）	19	24	50
五山区	A 幢	18	23	40

注：1、房屋租金按套内使用面积计算租金。

2、租金标准从本办法颁布执行后，每 5 年评估和调整一次。

附件 2

学校各类教职工周转房标准租金一览表

区域	房址	标准租金		区域	房址	标准租金	
		标准租金单价 (元/m ²)	单项装修标准租金 (元/套/月)			标准租金单价 (元/m ²)	单项装修标准租金 (元/套/月)
茶山区	7 幢	4.27	22.4	六 一 区 住 宅 区	1 幢	4.69	23.45
	11 幢	4.69	18.06		3 幢	3.64	1.61
	培训楼	3.99	2.1		5 幢	3.78	3.15
	学思苑	3.99	0		7 幢	4.41(加建部分) 3.64(原建部分)	6.02
嵩山区	9 幢	3.5	0		11 幢 13 幢 15 幢	3.64	4.69
	10 幢	3.5	1.61		16、17 幢	3.78	5.18
	11 幢 12 幢	3.5	3.15		18、19 幢	4.69	4.2
	14 幢 17 幢	3.57	1.61		23-39 幢	4.69	22.19
	23 幢	3.64	3.15		05、06 号	3.01	0
	27 幢 29 幢	4.41(加建部分) 3.57(原建部分)	6.02		东区	三角地教工周转房	4.69
单身宿舍	东、西楼 单间	3.99	5.95	黑山区	11、12 幢	4.41	3.29
	中楼	3.99	7.42	五山区	A 幢	3.5	0
	东、西楼 (一房一厅)	3.99	8.89				

注：

1、租金计算公式：每套房月标准租金=使用面积*标准租金单价+单项装修标准租金

2、标准租金按套内使用面积计算租金。

附件 3

各类人员政府住房政策补贴、学校住房补贴标准

专业技术 职务	行政级别	政府住房政策补 贴 (元/月)	学校住房补贴 (元/月)
员级		<u>按广州市的政策 规定执行</u>	230
助级	科员		270
中级	科级		310
副高级	处级		360
正高级	副厅级		480

附件 4

华南农业大学教职工周转房租住协议

甲方：华南农业大学

乙方（租住人）：

甲方同意将坐落在甲方 区 栋 号房屋租给乙方作为生活住房，房屋使用面积 平方米。为加强房屋的有效使用和管理，双方签订本协议。

1、本协议为乙方取得租住甲方房屋的凭证，租住期间，乙方必须遵守国家有关法律，以及《华南农业大学教职工周转房管理办法》（华南农办〔2014〕77号）的有关规定。

2、租住期 年，自 年 月 日起至 年 月 日止。乙方取得租住资格后应向甲方缴纳住房保证金，保证金金额为 元。

3、租住期间乙方未违反《华南农业大学教职工周转房管理办法》（华南农办〔2014〕77号）及本协议，期满后如不再继续租住，乙方须清除所有垃圾杂物，并按期将住房退还甲方。住房经甲方验收合格，住房保证金如数退还给乙方（不计利息）。否则，住房保证金用于冲抵应交款项。

4、房屋租金按照《华南农业大学教职工周转房管理办法》（华南农办〔2014〕77号）的有关规定计算，并由学校财务处在乙方个人工资账户中按月扣缴。

5、因乙方原因致使房屋租金连续超过二个月的（含二个月）无法足额扣缴的，除责令其缴纳外，从第三个月起每天加收 0.2% 的滞纳金。否则，实施停水停电等强制措施收回住房。

6、乙方不得改动房屋原有结构，不得改变房屋及配套设施的使用功能，不得改动供水、供电、供气、通讯、排水、排污等公共设施。乙方如因生活需要对住房进行装修，需报甲方批准后方可施工。

7、租住期内，甲方为乙方提供公共卫生、绿化、保安等物

业管理服务，负责除照明灯具、照明开关、门锁、龙头等易耗品外房屋正常损坏的维修。（维修联系电话：852803616、85280111、房管科电话：85280119）

8、租住期内，乙方对居住房有维护保养的义务，承担租住期间发生的安全等责任。因乙方擅自改变房屋结构、使用性质或因使用不当造成房屋损坏的，由乙方负责修复并赔偿，造成事故的，追究乙方责任。

9、因乙方原因造成火灾、房屋倒塌、伤人等事故的，乙方应负责赔偿由此造成的国家经济损失和个人损失，触犯刑律的，交司法机关处理。

10、乙方不得改变房屋用途，不得将房屋（床位）转租、转让、转借他人或调换使用，违者一经发现除解除协议收回住房外，自租住之日起按市场租金的2倍计租。

11、乙方不得在住房内从事各类违法犯罪活动，一经发现，除收回住房外，交相关部门处理。

12、乙方获准租住后，必须在规定时间内入住。属新租住房的，在领取住房钥匙之日起30天内入住，否则按自动放弃处理，收回住房。属重新租住甲方其它住房的，必须在领钥匙之日起30天内退回原租住房，逾期不退者，按强占住房处理。如遇学校特殊需要，搬迁期限另作规定。

13、因甲方发展和规划需要，如基本建设、危房改造、环境治理等，甲方有权提前终止协议，并要求乙方向甲方退还住房。乙方应从甲方大局出发，按期完成搬迁任务。甲方在房源许可下，可提供其他住房给乙方居住。对拖延时间不按期搬迁的，按强占住房处理，若拖延搬迁致使发生意外，由其本人负完全责任。

14、乙方因辞职、调离等原因与甲方解除劳动关系，必须在批准解除劳动关系（正式发文前）之日起的15天内退回住房，否则按强占住房处理。

15、乙方出国留学（公派、自费）、出国探亲超过1年以上，且配偶非甲方正式教职工，在办理离校手续前需退居住房。若要继续居住，需在甲方在编在岗教职工中找一名担保人办理继续居

住担保手续。出国人员逾期未归的由担保人负责退回住房并缴清租金。

16、乙方应配合职能部门对房屋实施有效管理，不得以任何理由阻挠甲方教职工周转房管理、安全保卫、计划生育等职能部门的工作检查，对拒绝配合检查者给予全校通报批评，情节严重者给予行政处分。

17、乙方须配合资产管理处进行房屋清查，要求提供无房证明的，应在 15 个工作日内提供广州市（区）国土房管部门出具的无房证明。逾期不提供的，按有房者看待；拒不提供的，学校有权单方面解除住房协议，收回住房；拒不退房者，按 200% 市场租金计收租金。

18、租住期满，乙方如需继续租住该房，需按程序重新申请，获准并签订续住协议后方可继续租住。租住期满前未重新申请续租或续租申请未获批准的，必须退还住房，否则按 120% 市场租金计租。不需要再租住该房的，经甲方验收房屋合格后，办理退房手续。

19、甲方有权根据需要有限度公布乙方租住周转房的相关信息

20、本协议一式 2 份，甲乙双方各执 1 份。

21、本协议自签约之日起生效，协议未尽事宜，甲乙双方协商解决。

甲 方：华南农业大学
签约代表：

乙 方：

年 月 日

年 月 日