

云南农业大学周转房使用管理暂行办法

为充分利用学校有限的周转房资源，提高其使用效率，对周转房进行规范管理，保证学校良好的教学、科研及管理秩序，创建安全、文明、整洁、优美生活环境，结合学校实际制定本办法。

一、使用对象

学校周转住房，是学校为无房教职工解决临时住房困难而提供的具有过渡性质的住房，产权属学校所有，由学校资产与实验室管理处进行管理，使用时间原则上不超过四年，每位教职工限申请使用一次，其使用对象为学校引进、调入、新录用且暂无其它住房的教职工。

二、收费办法及收费标准

根据上级有关文件精神，参照昆明市同期周边公租房及在昆高校的租金标准，并结合学校实际情况，经测算，学校 2020 年周转房基准租金确定为配套房每平方米每月 12 元，非配套房每平方米每月 8 元，计算租金面积为房产证证载面积，即该房的产权证登记面积，租金从工资中扣缴。

三、周转房租用

学校周转房按照自愿、有期限、契约化、有偿使用和租金逐年递增的原则进行租用，具体租住使用办法如下：

（一）需租住或调整周转房的教职工应向资产与实验室管理处提出书面申请。

（二）资产与实验室管理处对申请人的资格进行审核，根据房源情况与承租者签订周转租房合同（附件2）。

（三）租房合同一年一签，租房期满，教职工如要求续租，则必须在租房期满1个月之前书面报告资产与实验室管理处，经资产与实验室管理处同意后，重新签订租房合同，逾期未主动前来签订续租合同的，视为放弃租房。

（四）为促进周转住房合理、有序流转，提高周转住房使用效率，周转房最长租赁期限为四年，四年期满承租人须退还学校，逾期未退的，按照基准租金的3倍收取租金，直至退出。

（五）周转房租金按照逐年递增方式收取，租赁时长须累计计算，第一年、第二年执行基准价租金标准，第三年在基准价租金标准上调30%，第四年在基准价租金标准上调60%（详见附件1）。

（六）承租人租赁中途放弃租住的或4年租赁期满退出租赁的，不再享受再次租赁周转房权利。

四、使用管理规定

（一）学校公有周转住房属国有资产，产权归学校所有，所有用户只有使用权，不享有继承、赠予、买卖等所有人权益，且不得转租、转借他人，不得私自互换使用。

（二）承租户自行对租住房屋进行装修的，需报资产与实验室管理处批准，装修完毕后承租人迁出时，添附财产归学校所有，或由承租人自行处理并恢复原状，学校不承担装修补偿责任。

（三）承租者退房时，应当将房屋清扫干净，保持房屋及水电、门窗等设施、设备的完好，并经资产与实验室管理处验收。由于租房户使用不当或管理不善造成房屋及其附属设施损坏的，由承租者予以修复或赔偿，费用由承租者支付或从承租者工资中扣缴。

（四）租住周转房的教职工调离学校时，须到资产与实验室管理处办理退房手续。一时难以腾空退回周转房的，需一次性交纳所租住房 5 个月租金作为住房保证金，可续签合同，续租期最多不超过 2 个月，续租期间按教职工标准收取租金，续租期满而不退房者，由学校强制清理腾房。

（五）已租住周转房的教职工，公派出国或自费出国留学时，须到资产与实验室管理处办理退房手续；自动离职人员，学校无条件清理收回住房。

（六）虽已签订租房合同，合同未到期，因校园建设、城市规划、旧城改造、政府收储等原因需提前终止合同的，或因所租房房屋涉及遗留问题处置需提前终止合同的，学校有权解除合同，承租户应无条件退回已承租的房屋，已交但未使用期的租金，退还承租户。

（七）承租户应当遵守国家法律、法规，遵守学校规章制度，自觉维护校园秩序，不得在该房内从事违法和违反学校规章制度以及其它妨碍校园正常秩序的行为。

（八）承租户应当妥善使用和管理房屋，做好防火、防盗、安全用电、用水等可能危及人身及财产安全事项；若因住户疏

忽大意或使用不当而造成他人人身伤害和财产损失的，由承租户承担责任。

（九）承租户不得擅自占用公用面积和公用空间。公共走道和楼梯间不得堆放有碍通行及环境美观的物品，阳台、楼道、楼顶平台、房屋周围、校园绿化地段不得搭建可能危及安全，有碍美观的设施。未经学校同意违规搭建上述设施的，学校有权采取限期拆除或强制恢复原状等措施，其费用由占用人承担，并按实际占用时间和占用面积以每月每平方米 30 元收取占用费，占用费及拆除费、恢复费等学校有权从占用人工资中扣缴，直至收回房屋。

（十）租房户应当自觉保持房屋外部环境的整洁。房屋门前卫生由各承租户负责，公共走道及楼梯间清洁卫生由各单元（楼层）承租户自行负责，生活垃圾应当投放到学校指定的地点。

（十一）租户不得在住房内存放易燃、易爆、剧毒、放射性等危险物品，存放、铺设可能危及房屋安全的物品；禁止向外排放有毒、有害物质。

（十二）承租户不得擅自占用、损坏或者移动共享设备、设施，禁止私自搭接学校公用水电设施。

（十三）周转房仅作居住使用，承租户不得用于或变相用于商业经营活动，凡用于商业经营活动以及有其他影响教学、科研秩序的行为的，学校有权制止，并按 5 倍租金标准收取房租费，同时给予批评教育，直至活动终止，或由国有资产与实

验室管理处会同街道行政执法部门、物业公司、保卫处等清理收回房屋。

（十四）周转房仅作为本人居住使用，不得转租、转借他人，违者按合同租金标准的 5 倍收取房租费，同时学校有权解除合同收回住房，承租人不再享受再次租赁周转房权利。

（十五）周转房公共部位、原有设施的维护、维修由学校负责，住户新增设施的维护、维修由住户自行负责。装修管理参照《云南农业大学校本部东区已售公有住房管理暂行办法》执行。

（十六）本办法从颁布之日起执行，原《云南农业大学周转房使用管理暂行办法》〔2006〕同时废止。

（十七）原已于 2021 年 5 月 1 日按照基准租金价格签订过《周转房租赁合同》的承租户，其起算时间不变。

附件：1.周转房租金明细表

2.云南农业大学周转房租用合同

附件 1

周转房租金明细表

单位:元/月·平方米

序号	房屋类型	基准租金	第一、二年租金	第三年租金	第四年租金	超期使用租金	备 注
1	配套房	12	12	15.60	19.20	36	带卫生间
2	非配套房	8	8	10.4	12.8	24	不带卫生间

备注：非配套住房按照使用面积计租，配套住房计租面积按照证载面积计租。

附件 2

云南农业大学周转房租用合同

甲方：

乙方：

经甲乙双方协商一致，就云南农业大学周转房租用事宜签订如下租用合同。

一、签订本合同前，甲方已经向乙方明示《云南农业大学周转房使用管理暂行办法》及云南农业大学校长办公会关于调整租金的决定，乙方对该《办法》的内容已经知晓，双方同意将该办法作为本合同附件。

二、甲方同意将位于云南农业大学校内____区____栋____单元____号的住房一套，本房屋为(非配套房/配套房), _____平方米，出租给乙方作在校工作临时居住使用。

三、甲方确定的周转房基准租金为配套房每平方米每月 12 元，非配套房每平方米每月 8 元。该基准租金已经上报审批确定，若今后物价水平变动情况，甲方可根据实际情况报请审批后进行调整，并在每个合同期签订前予以明示。

四、为促进周转住房合理、有序流转，提高周转住房使用效率，周转房最长租赁期限为 4 年，4 年期满乙方须退还甲方，逾期未退的，乙方同意甲方按照基准租金的 3 倍收取租金，直至退出。

五、周转房租金计价采用逐年递增计价方式，本合同甲乙

双方一年一签，乙方租赁时长须累计计算。租赁期第1年和第2年，乙方按照基准租金缴交房租；第3年，乙方按照基准租金上调30%缴交房租；第4年的，乙方按照基准租金上调60%缴交房租。

六、乙方租赁中途放弃租住的或4年租赁期满退出租赁的，不再享受再次租赁周转房权利。

七、本合同一年一签，房屋租赁期限自____年____月____日起至____年____月____日止，共12个月。

八、房屋租金为____元/月·平方米，月租金总额为____元，租用期内租金总额为____元。租金按季度从乙方校发工资、福利、津贴、报酬中支付。不足一个季度按月（或按天）计算。

九、租赁期内，乙方所用的水、电、网络等费用及物业管理费由乙方承担，乙方应按时向后勤部门或物业公司交纳相应费用。

十、乙方交还甲方房屋应当保持房屋及设施、设备的完好、整洁，经甲方查验。由于乙方使用不当或管理不善造成房屋及其附属设施（如门、窗、屋顶、水电等）损坏的，由乙方修复或赔偿。

十一、乙方交回房屋时，房内不得留存物品。对留存的物品，甲方有权处置并收取处置费用。

十二、乙方所承租的房屋出现非人为因素导致的屋顶漏雨、墙壁渗水影响到乙方使用时，在租赁期内由甲方修缮，费用由甲方支付。水、电、门窗、电话线、电视闭路线等其他设施若

在使用过程中损坏，由乙方自行联系学校相应部门或其他有关部门修理，费用由乙方承担。

十三、乙方做好防火防盗工作，如发生事故乙方应负全部责任；

十四、乙方有下列行为之一的，甲方有权解除合同，收回出租房屋：

- 1.转借承租房屋和改变租赁用途的。
- 2.未经甲方书面同意，改变房屋结构的。
- 3.损坏承租房屋，在甲方提出的期限内仍未修复的。
- 4.逾期未交纳按约定应当由乙方交纳的各项费用的。

十五、周转房仅作为本人居住使用，不得用于或变相用于商业经营活动，违者按约定租金标准的 5 倍收取房租费，学校有权解除合同收回住房。

十六、因甲方校园建设、城市规划、旧城改造、政府收储等原因需提前终止合同的，或因乙方所租房房屋涉及遗留问题处置需提前终止合同的，乙方须无条件退出周转房，双方不承担责任。

十七、本合同未尽事宜，由双方协商解决。

十八、本合同自订立之日起生效，壹式贰份，甲、乙双方各执壹份，具有同等法律效力。

甲方：资产与实验室管理处

乙方（签字）：

负责人：

所在部门：

经办人：

身份证号码：

联系电话：

联系电话：

签订日期： 年 月 日