

南京信息工程大学人才公寓住房管理办法

第一章 总则

第一条 人才公寓住房、车位、储藏室（以下统称人才公寓住房）是学校重要的办学资源。为加强人才公寓住房管理，发挥住房保障在吸引集聚人才方面的作用，同时进一步优化和营造我校良好的人才居住环境，根据国家有关法规和学校人才公寓实际，制定本办法。

第二条 本办法适用范围：南京信息工程大学人才公寓住房。所有使用学校人才公寓住房的住户（以下简称使用方），均须遵守本办法。

第三条 人才公寓建设占用的土地使用权为学校所有，人才公寓房屋及其附属物的所有权归学校。学校有权决定人才公寓内除满足消防、人防及住户生活配套外的公共空间用途。人才公寓可居住最长年限按照国家相应标准执行。

第四条 学校基建部门负责学校人才公寓的建设，房产管理部门统筹负责人才公寓住房的使用管理及维护。

第二章 住房取得方式

第五条 按学校人才公寓选房方案可取得人才公寓住房，校内教职工之间转让、学校使用人转让给配偶或子女也可取得住房，具体要求见第四章。

第六条 人才公寓住房通过签订住房合同或办理转让报备手续得以确认。

第三章 使用管理

第七条 使用方装修住房须按照国家关于住宅室内装饰装修的管理规定进行。装饰及安全设施不能超出外墙体，住宅室内改造不得破坏原房屋结构，不得占用公用部位（如单元楼的公共楼梯间、楼梯、屋顶等），不得给邻居及他人造成不便和影响，否则学校有权责令整改复原，直至达到安全部门等相关部门认可为准，所产生的一切费用及由此给学校或第三方造成的一切损失由使用方承担。

第八条 使用方不得改变房屋的居住性质，不得将人才公寓住房用于各类经营活动。一经发现违规，由学校房产管理部门发出整改通知书，限期整改；超出规定期限仍未整改的，暂停水电供应；拒不整改的，学校有权收回房屋。

第九条 使用方将人才公寓用于出租、出借的，不得改变房屋平面布局，不得增加房间，不得对原有房间进行分割改建，不得用作群租房。出租出借前必须向学校房产管理部门报备，报备时要准确提供居住人员的身份等信息，出租、出借变更前再行报备手续。如有迟报、漏报、隐瞒不报并不予纠正的，一经发现，由学校房产管理部门发出整改通知，限期整改，若拒不整改，学校暂停水电供应，并有权收回房屋。

第十条 使用方自行承担水电、燃气、有线电视、网络通讯

等购买服务费，自觉承担物业管理、公摊水电、车位管理、室内设施设备维修等费用。

第十一条 人才公寓实行社会化物业管理，重要维修项目和新增设施建设由住户委员会提出建议，经费从人才公寓建设专项资金中开支。

第十二条 住房使用期间，使用方与非学校方产生的各类法律、经济等问题，由使用方负责，给学校造成损失的，由使用方承担。

第四章 转让管理

第十三条 使用方取得住房之日起五年内不得转让。

第十四条 使用方取得人才公寓住房之日起满五年的，可向配偶、子女或校内教职工转让，受让人为非本校教职工的，再次转让仅限转让给校内教职工，所有转让必须事先向学校房产管理部门申请转让备案。符合受让条件、手续齐全并按时备案的受让人享有和履行受让住房相应的权利和义务。未进行备案的，一经发现，学校有权暂停水电供应。

第十五条 学校在职使用方（含已退休教职工）违规转让人才公寓住房的，学校有权暂停水电供应，并按照以下方式处理：

使用方未满 5 年转让给校内教职工的，原使用方按合同价溢价的 60% 向学校支付违约金（不足 20 万元的按照 20 万元收取），并及时向学校房产管理部门申请转让备案。

使用方违规转让给非学校教职工，原使用方按合同价溢价的

80%向学校支付违约金（不足 40 万元的按照 40 万元收取）。如受让方再次转让给校内教职工，并按时办理备案的，原使用方可以向学校申请退还已缴违约金。

第十六条 离职使用方违规转让人才公寓住房的，按照以下方式处理：

协议服务期未满或因个人原因违约的离职人员，已将住房转让给校内教职工的，原使用方按合同价溢价的 70%向学校支付违约金（不足 30 万元的按照 30 万元收取），并及时向学校房产管理部门申请转让备案。

离职人员已将住房转让给非学校教职工的，原使用方按合同价溢价的 80%向学校支付违约金（不足 40 万元的按照 40 万元收取）。如受让方再次转让给校内教职工，并按时办理备案的，原使用方可以向学校申请退还已缴违约金。

第五章 退出（收回）管理

第十七条 使用方离职的须向学校返还住房。

第十八条 如使用方在协议服务期满后离职的，学校按照第三方评估价格对使用方的住房进行收回。

第十九条 如使用方在服务期未满或因个人原因违约离职的（上级组织调动人员除外），学校有权按照第三方评估价格的 70%对使用人的住房进行收回。

第二十条 使用方腾空并办理完房屋返还手续后，方有权要求学校返还收回款（无息）。

第六章 违规处理

第二十一条 人才公寓住房使用过程中产生的物业管理费、违约金、收回费用和因使用方责任给学校造成的经济损失等费用，使用方必须及时支付。对拒不支付的，学校有权暂停该房屋的水电供应，并根据应支付数额扣发使用方相应的校发收入；校外人员涉及上述费用拒不支付的，学校将通过司法途径追缴，并有权解除住房合同、收回住房。

第七章 附则

第二十二条 人才公寓部分房屋作为教职工周转用房使用，其租赁管理办法另行规定。

第二十三条 本办法自发布之日起施行，原人才公寓管理规定、办法和补充规定同时废止。

第二十四条 本办法由资产管理处、人事处共同负责解释。