

广西艺术学院住房管理办法

第一章 总 则

第一条 根据《关于进一步深化学校住房制度改革，加快解决教职工住房问题的若干意见》(教发[1998]23号文)及自治区人民政府关于印发《广西壮族自治区已购公有住房上市交易暂行办法的通知》(桂政发[1999]74号)等有关住房政策，为了进一步加强学校住房管理工作，不断改善教职工居住条件，切实保障广大教职工的利益，结合学校住房的实际情况，制订本办法。

第二条 学校住房指广西艺术学院南湖校区、相思湖校区和桂林校区内的所有教职工住房，其包括：

(一) 已售公有住房(又称房改房)：学校教职工按照国家 and 自治区住房制度改革政策购买的公有住房、经济适用房、全额集资建造的住房；

(二) 危旧房改住房(经济适用房)：通过危旧房改住房改造的方式建设的住房；

(三) 公有住房：指由学校出资的住房，在未出售之前，其产权(占有权、使用权、收益权、处分权)归学校所有的住房；

(四) 教师公寓：学校便于教职工开展好相思湖校区工作而建设的教辅住房。住房产权属于学校，教职工通过租赁的方式居住。

第三条 本办法所称住房上市交易，是指已购公有住房依法出售、交换、抵押、继承、赠与的行为；教职工住房租赁，是指把学院内产权人的房屋提供给承租人使用，并由承租人向出租人支付租金的行为。

第四条 本办法适用于广西艺术学院南湖校区、相思湖校区、桂林校区教职工住房(含杂物房)及教师公寓。

第五条 教职工住宅区的房屋及配套的设施设备和相关场地的维修、养护、管理均不能使用学校资金，如发现违规行为，将按有关法律法规追究有关单位及其责任人的责任。

第六条 学校内住房的住户（含承租人）须遵守住房管理规定，自觉维护学校良好的生活秩序。

第二章 管理机构与职责

第七条 校园内教职工住房管理工作按照归口管理、分工合作、综合治理的原则建立规范的管理体制。后勤基建处主要负责是在学校分房委员会的领导下具体落实教职工住房的分配、调剂和管理，指导、监督物业部门的保障运行、物业有偿服务等的工作；保卫处主要负责治安、消防管理及流动人员备案工作。后勤基建处、保卫处要共同做好学校住房出租的监督管理工作。工会、住户所在单位（部门）负责牵头调解邻里纠纷的工作。

第八条 后勤基建处是教职工住房的日常管理机构，主要管理工作：

（一）负责按学校住房分配方案，落实分房的具体工作，依法依规监督使用住房行为。

（二）负责落实学校住房管理相关规章制度，并对违规违章行为作出相应的处理意见。

（三）负责落实学校住房的房改政策，办理房改住房及办理房产证等工作。

（四）负责落实教职工住房出租的登记、备案工作。

（五）负责编制并执行物业管理及收费实施办法。

第三章 校内已售公有住房及危旧房改住房的管理

第九条 已售公有住房管理原则

（一）按照“学校、个人利益兼顾，保证校内住房不流失”的原则，校内已售公有住房不宜上市交易，住房不允许转让或互换。

（二）校内已售公有住房的装修、出租须按国家住房制度改革的有关规定及学校的管理制度进行管理。

（三）学校对已售公有住房在遵循现行法规的基础上实行住户自管和

单位共管的原则，对房屋及其配套设施的物业管理按有关文件要求逐步推行社会化。

第十条 已售公有住房的维修、修缮管理

（一）已购公有住房自用部位和自用设施设备由住户负责维修，维修费用由住户自行承担。自用部位和自用设施设备是指户门以内的部位和设施设备，包括水、电、气户表内的管线和自用阳台等。

（二）已购公有住房共用部位和共用设施设备的维修。在业主委员会成立之前，由学校牵头组织有关住户进行维修。业主委员会成立之后，由业主委员会负责组织维修。共用部位和共用设施设备，是指房屋主体承重结构部位（楼盖、屋顶、梁、柱、楼板、内外墙体和基础等）、外墙面、楼梯间、走廊通道、电梯、给排水系统、供气管道及设施设备、供电线路及设施设备、空调系统、避雷设施、安防监控设施、智能化系统和音乐背景系统、树木、消防设施、天线、照明、绿地、道路、路灯、沟渠、池、井、非经营性车场车库、公益性文体设施和共用设施设备使用的房屋等。

（三）已购公有住房应当建立共用部位和共用设施设备维修基金。维修基金按住房面积计算，与物业费一起缴纳，存入专户，资金归全体住户所有，其利息收入一并用于共用部位和共用设施设备维修。

（四）共用部位和共用设施设备维修费用从维修基金中列支，统筹使用，使用维修资金的先后顺序如下：

该楼存留在上级房管部门公共维修基金（如有）→各住户缴纳的维修基金→不足部分由同幢住户共同负担补齐。

不足部分按下列原则由同幢住宅相关住户主共同负担：

1. 承重墙体及其基础的维修费用，按其支承上部墙身，各户使用所占的墙面面积比例分担；局部拆修工程，由拆修部位以上各户所占的墙面面积比例分担；

2. 柱及其基础的维修费用，按其支承上部平面结构，影响所及的各户楼地面面积的比例分担；

3. 楼板的维修费用，其楼地面与天花部分，由所在层房屋的住户负责；其梁板结构部位，由毗连房屋的上下住户平均分摊；

4. 楼盖的维修费用（含补漏），由维修所及范围覆盖下各层的住户按各户房屋产权面积比例分担；

5. 各楼层共用楼梯及楼梯间的维修费用，由受益的住户按户平均分摊；

6. 共用的走廊通道的维修及外墙粉饰费用，由受益的住户按各户房屋产权面积比例分担；

7. 电梯、中央空调设备与管道、消防设施、供电线路、上下水管道、落水管、烟囱等共用设施设备的维修和更新费用，由受益的住户按各户房屋产权面积比例分担；

8. 绿地、道路、路灯、沟渠、池、井、非经营性车场车库、公益性文体设施和共用设施设备使用的房屋等，由受益全体住户按各户房屋产权面积比例分担。

第十一条 已售公有住房的户内装修管理

教职工对所住住房进行装修或改造时，必须向后勤基建处提出申请，履行申报审批手续后方可实施。

（一）在装修或改造房屋的过程中，任何住户均不得在室内无承重梁的楼板或阳台上砌墙；不得在梁、柱上开槽、打洞；不能擅自多隔房间、加搭阁楼或地下室等；不得随意拆改装修外墙，要维护房屋外立面的完整美观。

（二）住户在装修自家的住房时，不得损害其他住户的利益。装修期间如造成渗漏、堵塞、断裂、脱落，或装修中出现损坏楼梯间、公用走廊及墙壁等情况，装修户必须及时给予修复，应照价赔偿。

（三）要文明施工，不得占用公共走廊、楼梯间堆放装修材料，不得在休息时间进行施工。装修时间为上午8时到12时，下午3时到6时，其他时间为休息时间禁止装修，住户须告知并监督装修工人。如有因装修产生噪音被投诉，经查实，从装修押金中每次扣除100元，并告知所在部门在

年底考评中扣分。

（四）装修住房所产生的垃圾必须及时运走，不得堆放在公共区域，乱堆放者，每次从装修保证金中扣除 100 元，并责令拉走。

（五）装修材料如有货梯的只能走货梯，禁止强行将超重超长的货物搬入电梯，易漏物品必须用袋装好搬运，如有因装修工人导致电梯故障的，应照价赔偿。

第十二条 已售公有住房的出租备案管理

（一）学校内的教职工住宅出租必须经学院后勤基建处登记建档并报学院保卫处审核、备案，同时按规定缴纳相关物业管理费和机动车辆停放费（本院教职工除外），办理相关手续。

（二）根据国家和各级政府有关房屋租赁的政策法规，对需将住房出租的教职工（以下简称“出租人”），由出租人、承租人与学校签订责任书，三方共同遵守有关规定，并履行各自的责任。

（三）学院保卫处有权对承租人采取治安、消防等安全管理措施。

（四）出租人责任

1. 学校住房只供本校教职工及其家属居住，凡出租者均带相关身份证件与承租人合约到后勤基建处建档并报保卫处备案；凡不备案者查实将停水电。

2. 出租人对承租人在住宅小区内的一切活动负有管理和教育责任，承租人在住宅小区内发生一切违规行为，出租人将承担相应的连带责任。

3. 出租前，要事先了解承租人的有关情况，承租人须具有合法身份，合法职业。

4. 督促承租人履行租赁管理责任书的各项条款，遵守学校校园管理规定。

5. 出租人要遵守学校租赁管理规定，教职工住房属于休息的生活场所，按照《广西艺术学院教职工住宅租赁管理暂行规定》（艺院〔2010〕24号），禁止教职工将住房出租给他人用于办公、经营活动（含培训）、人数较多

的集会活动和作仓储之用。

6. 出租房屋应保障供水、供电、供燃气等，且各项设施要符合安全要求。要告知承租人有关安全用水、用电、用燃气等安全常识，并确保出租房屋进出通道随时畅通。

7. 经常对出租房屋进行安全检查，及时发现和排除安全隐患，保障承租人安全。

8. 发现承租人有涉嫌违法犯罪行为时，应立即报告公安机关和保卫处，并采取有关措施予以阻止，积极配合公安机关进行查处。若发现承租人有涉嫌违法犯罪行为不报告、不作为的，出租人应负相应的法律责任。

9. 出租房屋终止租赁时，出租人与承租人须同时到后勤基建处、保卫处办理注销手续，不得冒名顶替出租或转租。

10. 协助学校监督承租人执行国家和各级政府有关计划生育的政策及管理规定情况。

（五）承租人责任

1. 与出租人同时到后勤基建处办理房屋租赁登记、备案手续。

2. 房屋承租人必须持本人《居民身份证》，如实说明租住人数，出示其他入住人员的有效身份证件，到后勤基建处如实填写租住人员信息登记表，交保卫处备案后方可办理承租手续。

3. 在校内租住期间，不能改变房屋的使用功能和性质，必须遵守国家相关法律法规、各级政府有关房屋租赁的规定；必须遵守学校的各项规章制度，自觉维护校园秩序，服从学校的管理；必须严格遵守计划生育管理规定，主动配合学校对流动人口计划生育的工作管理。

4. 属育龄妇女者，在承租期内如有怀孕、生育或带进婴儿的，须及时向学校工会报告，并提供以上情况的相关合法材料。

5. 应加强自身安全管理、落实安全防范措施，确保承租期内不发生安全事故。

6. 自觉接受公安、消防和保卫部门、工会、出租人的检查与管理，对检查中提出的不安全隐患，必须及时予以消除。

7. 严禁将所租赁的房屋用于生产、储存或经营易燃、易爆、剧毒、放射、菌种等危险物品。

8. 严禁利用所租赁的房屋从事各类违法犯罪活动或学院明令禁止的其他活动。

9. 不准影响周围人员的学习、工作和生活秩序。

10. 为维护房屋的安全和正常使用，出租人和承租人都应该接受有关部门的房屋安全检查，并负责对所有权范围内的房屋定期进行养护和维修。

11. 租期超过一年的，每年必须按照本管理办法重新办理相关手续。

第十三条 杂物房的管理

（一）杂物房一律不得出租。

（二）不得在杂物房内存放易燃、易爆的危险品，不能存放有毒及腐烂发臭物品，也不得在杂物房内饲养禽畜。

第十四条 其他要求

住户要做好住房周围的公共环境的整洁和卫生，自觉遵守社会公德，努力为建设文明整洁、卫生舒适的居住环境作贡献，并自觉遵守本办法的各项规定，杜绝不文明行为。

（一）自觉处理好邻里间关系，尊重同事、珍惜友谊。

（二）住户做好住房周围公共环境的整洁和卫生。不得在住宅小区内乱堆乱放垃圾杂物；不得在住宅小区内建筑物内外乱张贴、乱涂写、乱刻画；不得私自在室外空地搭设临时建筑物、围墙等；不得占用公共场地、侵占绿地、毁坏树木草坪等绿化设施。

（三）严禁在住宅小区内乱设摊点、乱设集贸市场。

（四）严禁将自家房屋、杂物房用于办公、经营活动（含培训）、人数

较多的集会活动和作仓储之用，不得擅自改变住房用途。

（五）严禁将住房用于生产、储存或经营易燃、易爆、剧毒、放射、菌种等危险物品。

（六）严禁在住宅小区内焚烧垃圾或排放有毒、有害等污染环境的物质。

（七）严禁在住宅小区内饲养家禽和大型犬类等。

（八）严禁从楼上私拉电线到楼下。

（九）根据《广西物业管理条例》、《南宁市物业管理办法》和消防要求，公共楼道及楼顶属于共用部位及紧急救援通道，严禁任何人在住房楼顶种植，或私自占用公共楼道及楼顶。

（十）严禁在宿舍内猜拳酗酒、高声播放音乐、喧哗吵闹；禁止在住宅区内发出超过国家规定标准的噪音和振动。

（十一）严禁在住宅小区内聚众赌博或从事违反国家法律法规的活动。

（十二）严禁所有住户往窗外抛弃杂物。

第十五条 危旧房改住房的管理

危旧房改住房的管理按已售公有住房的管理办法执行。

第四章 公有住房管理

第十六条 公有住房管理基本原则

（一）公有住房属国有资产，学校对公有住房享有所有权并承担相应义务。公有住房可以根据学校的工作需要进行调配使用。

（二）公有住房的使用或租住按照公开、公平、公正的原则进行，学校分房工作委员会负责研究公有住房分配与使用工作，报学校审批。

第十七条 教职工租住公有住房的管理

（一）申请程序。教职工租赁公有住房须本人书面申请，所在单位负责人签署意见，人事处复核，经学校分房工作委员会审核后，上报学校审批。

(二) 租金标准。租金标准参照同时期同地段南宁市经济适用房的租赁标准。

(三) 租住公有住房的相关约定

1. 租赁期间，承租人拥有住房的使用权，不得违反相关住房管理规定。有违反的，学校有权解除合同收回住房，乙方无条件交还住房。

2. 租赁期间，因学校发展建设等需要提前收回该住房的，在收回前 30 日告知承租人，承租人无条件交还住房，租住合同终止，据实结算租金及相关费用，学校不做任何补偿。

3. 租赁期内，由于承租人原因不再符合租住条件的，承租人应主动通知学校，并在 15 天内退出住房，租金据实结算。如承租人不通知学校，经学校发现后有权解除合同并要求承租人在 15 天内退出住房，住房租赁押金不予退回。自不符合条件之日起至承租人实际退房之日止，承租人按市场租金价格的 2 倍来承担该期间的房屋使用费。同时，学校有权对本套房屋采取停水停电措施，并按违反学校规定给予承租人失信惩戒处罚，由有关部门按违纪违规进行处理，保留追究其法律责任的权利，直至承租人退出住房。

4. 租赁到期，承租人应如期退出住房。如逾期不退的，住房租赁押金不予退回，承租人按市场租金价格的 2 倍来承担该期间的房屋使用费。逾期超过 1 个月的，学校有权对本套房屋采取停水停电措施，并按违反学校规定给予承租人失信惩戒处罚，由有关部门按违纪违规进行处理，保留追究其法律责任的权利，直至承租人退出住房。

6. 承租人租房后，租赁期未满，自行要求调离、辞职、出国无正当理由逾期不归校，或者被学校停聘、解聘、辞退等原因而不再继续为学校服务时，承租人应在 15 天内退出住房。

7. 租赁期内，学校应保障该住房及其附属设施处于正常使用的状态，并承担承租人正常使用下住房及附属设施损坏或故障的修复义务：承租人必须征得学校书面同意方可进行装修：对于承租人的装修、改善和增加其

他设备，学校不承担维修义务，同时因装修所产生的垃圾清运费由承租人承担，对住房进行扩建、增添而形成的财产归学校所有，且学校不补偿任何费用。

6. 承租人应合理使用并爱护该住房及其附属设施。因承租人保管不当或不合理使用，致使该住房及其附属设施发生损坏或故障的，承租人应负责维修或承担赔偿责任；承租人保管不当或不合理使用导致附属物品、设备设施损坏并拒绝赔偿的，学校有权收回住房。

7. 承租人擅自改变住房用途，学校有权收回住房。

8. 租赁到期或合同解除后，承租人应将住房钥匙及正常使用状态下的附件中所列物品交还给学校，承租人应当保证该住房附属设施、设备、装饰装修保持良好，结清应由承租人支付的相关费用。

第十八条 部门（单位）使用公有住房的管理

（一）审批程序。使用部门（单位）书面向学校提出用房申请，所在单位负责人签署意见，后勤基建处复核，经学校分房工作委员会审核后，上报学校审批。

（二）使用管理约定

1. 使用部门（单位）遵守学校相关住房管理规定，不得改变住房用途，将住房出租或借于其他人员使用。

2. 使用部门（单位）负责结清因使用住房的所产生的水、电等费用。

3. 如学校因其他使用需要收回住房，应积极配合，使用部门（单位）及时腾退。

第五章 相思湖校区教师公寓的管理

第十九条 相思湖校区教师公寓的管理原则

（一）相思湖校区教师公寓产权属于学校，教职工以租赁方式进行租住，不得私下转让、置换，不得改变住房结构及用途。

(二) 根据《广西艺术学院相思湖新校区教师公寓建设实施方案》(艺院〔2010〕142号)和2016年7月1日之后签订的《广西艺术学院相思湖新校区教师公寓建设与使用协议》等文件精神对相思湖校区教师公寓进行管理。

第二十条 相思湖校区教师公寓的维修、修缮管理

(一) 相思湖校区教师公寓自用部位和自用设施设备由住户负责维修,维修费用由住户自行承担。自用部位和自用设施设备是指户门以内的部位和设施设备,包括水、电、气户表内的管线和自用阳台等。

(二) 相思湖校区教师公寓共用部位和共用设施设备的维修,属自然损坏的由学校负责统一维修。共用部位和共用设施设备,是指房屋主体承重结构部位(楼盖、屋顶、梁、柱、楼板、内外墙体和基础等)、外墙面、楼梯间、走廊通道、电梯、给排水系统、供气管道及设施设备、供电线路及设施设备、空调系统、避雷设施、安防监控设施、智能化系统和音乐背景系统、树木、消防设施、天线、照明、绿地、道路、路灯、沟渠、池、井、非经营性车场车库、公益性文体设施和共用设施设备使用的房屋等。

第二十一条 相思湖校区教师公寓的户内装修管理

参照第十一条执行。

第二十二条 相思湖校区教师公寓的出租备案管理

参照第十二条执行。

第二十三条 相思湖校区教师公寓的其他管理要求

(一) 入住相思湖校区教师公寓的住户必须严格按照学院要求保持其教学辅助用房的使用性质,同时需自觉遵守学校有关物业管理和校园管理等相关规定,并按相关的规定缴纳电梯运行费用每户每月25元。

(二) 每户教师公寓均属于各栋宿舍楼整体结构的一部分。凡门户以内的各部位(含户门、内墙、地面、天花板、门窗、阳台等)和相关自用设施(包括户内电、气、自来水分户表以内的管线及配件及分户水电表、卫生器具和相关的下水管道等),均由各住户负责维护维修且费用自理。上

述部分由于住户使用不当而造成邻里住户受到损害的，亦由该住户负责处理和赔偿。

（三）住户需对住房进行装修、改造或安装超重设备以及空调等室外设备的，事前必须将施工方案先报学校后勤基建处审核并且获得正式批准后方可施工；凡涉及楼房结构安全和影响楼房完整、美观的拆、建、凿、挖、钻、搭盖等，还须经楼房原设计单位审核并获批准后才可施工。若未经批准而擅自施工的，对违章施工部分，学校有权要求住户拆除并恢复原样，所造成的损失和产生的费用由该住户全部负责。

（四）因个人原因退房时，原住户必须将住房打扫干净，关好门窗、水电开关，经学校后勤基建处工作人员验收合格后，将已腾空住房交回学院。如不按时腾空的，学校有权采取停水停电等措施。

（五）退房者搬家时若要拆走自费安装的设施（如门窗、电制板、电线、墙壁、地板等），必须把装修过的部位恢复原样，否则所造成的损失和所产生的费用由该住户承担。

（六）住户必须爱护住房，不得损坏公物，不得影响其他住户的日常生活，不得擅自改变房屋结构及房屋使用性质，如人为造成室内设备损坏或下水道堵塞，其维修费及材料费由住户承担。

（七）教师公寓顶层属学校建筑公共部分，任何人不得乱搭乱盖和丢弃杂物。

第六章 违规与处罚

第二十四条 住户、出租人违反本办法规定的，先进行批评教育，责令改正。如住户、出租人是本校教职工的，屡教不改者，按违反学校规定给予住户、出租人失信惩戒处罚，通知所在单位不得参与学院的任何评优评先，当年考核不得评为合格及以上等次；同时对该出租人的出租房采取停水停电的措施，如违法，报公安机关处理。

第二十五条 承租人违反本办法的，先进行批评教育，责令改正。不

改正者即时采取停水停电直至改正错误。有违反国家法律规定的，报公安机关处理。

第二十六条 出租人与承租人在租赁期间，若构成违反治安管理条例或违法犯罪的，均移交司法部门处理。

第七章 附 则

第二十七条 本制度由学校后勤基建处负责解释。

第二十八条 本制度自公布之日起实施，学校住房相关管理以本办法为准。